

# TRIBUNALE DI FOGGIA

## Esecuzioni Immobiliari

*Dott. Claudio CARUSO*

**R.G.Es. n. 236/2020**

*IFIS NPL Servicing Spa c/ Sigg.*



*e*

## RELAZIONE DI STIMA

### RELAZIONE

**ALLEGATO I : Tabella riassuntiva**

**ALLEGATO II: Nomina e Giuramento**

**ALLEGATO III: Estratto Matrimonio, Visura Catastale, Visura Planimetrica,  
Sovrapposizione Catasto-Ortofoto, Documenti Ufficio Tecnico**

**ALLEGATO IV: Rilievo Planimetrico**

**ALLEGATO V: Documentazione Fotografica**

**ALLEGATO VI: Quotazione Borsino Immobiliare**

**ALLEGATO VII: Attestato di Prestazione Energetica (APE)**



**PREMESSA**

Il sottoscritto Ing. Daniele Russo, nato a Foggia il 13.11.1984, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Foggia, sezione A n. 2969, con domicilio professionale in Foggia, alla Via R. Ruffilli 3, veniva nominato in data 13.01.2024 Esperto Estimatore dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Foggia, dal Dott. Claudio CARUSO.

In data 24.04.2024, prestato il giuramento di rito, venivano assegnati allo scrivente i seguenti quesiti:

***“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;
  - 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 riportarne pedissequamente il contenuto) e 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 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;
  - 1quinqies. 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

**Ing. Daniele RUSSO**

Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)

Email: [ing.d.russo@virgilio.it](mailto:ing.d.russo@virgilio.it) Pec: [daniele.russo1@ingpec.eu](mailto:daniele.russo1@ingpec.eu)



vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;

3. alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;
4. alla stima dei beni (3) in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vicoli 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;

**Ing. Daniele RUSSO**

Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)

Email: [ing.d.russo@virgilio.it](mailto:ing.d.russo@virgilio.it) Pec: [daniele.russo1@ingpec.eu](mailto:daniele.russo1@ingpec.eu)



9. all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
10. alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;
11. alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002), della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggiato, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessario.

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

- accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;
- 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;
- accertare se siano stati costruiti prima del 1°9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia, permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;
- verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;
- 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;
- 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 essi sovraordinati e dai regolamenti locali;

**Ing. Daniele RUSSO**

Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)

Email: [ing.d.russo@virgilio.it](mailto:ing.d.russo@virgilio.it) Pec: [daniele.russo1@ingpec.eu](mailto:daniele.russo1@ingpec.eu)



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

La presente relazione tecnica con allegati viene rilasciata a restituzione dell'incarico affidato ed a ultimazione dell'attività svolta.

**Ing. Daniele RUSSO**

Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)

Email: [ing.d.russo@virgilio.it](mailto:ing.d.russo@virgilio.it) Pec: [daniele.russo1@ingpec.eu](mailto:daniele.russo1@ingpec.eu)



**INDAGINI PRESSO PUBBLICI UFFICI ED OPERAZIONI PERITALI**

Analizzati gli atti di causa, lo scrivente ingegnere provvedeva al reperimento della seguente documentazione presso l'Agenzia del Territorio - Servizi catastali - Ufficio Prov.le di Foggia:

- *Visure storiche degli immobili;*
- *Planimetrie catastali.*

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale di San Severo veniva inoltre effettuato l'accertamento relativo alla regolarità edilizia ed urbanistica dei compendi staggiti. In data 25.09.2024 alle ore 15:45 lo scrivente CTU dava inizio delle operazioni peritali alla presenza del Sig. [REDACTED] [REDACTED], esecutato, procedendo con una regolare ispezione degli immobili oggetto dell'esecuzione, di cui veniva prodotto adeguato rilievo planimetrico e fotografico, parte integrante del presente elaborato (all.IV-V).

**Ing. Daniele RUSSO**

Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)

Email: [ing.d.russo@virgilio.it](mailto:ing.d.russo@virgilio.it) Pec: [daniele.russo1@ingpec.eu](mailto:daniele.russo1@ingpec.eu)



IDENTIFICAZIONE DEI BENI

**LOTTO I**

1. “Unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano secondo di uno stabile in San Severo (FG), Via Sicilia, identificata al N.C.E.U. Foglio 31 part. 9474 sub. 13, Categoria A/3, Classe 3, consistenza 4,5 vani, R.C. euro 453,19, S.C. Totale 98 mq”;
2. “Unità immobiliare ad uso autorimessa posta al piano interrato di uno stabile in San Severo (FG), Via Sicilia, identificata al N.C.E.U. Foglio 31 part. 9474 sub. 37, Categoria C/6, Classe 3, consistenza 18 mq, R.C. euro 58,57, S.C. Totale 19 mq”;

entrambi in ditta ai Sigg. [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] per 1/2 della piena proprietà per ciascuno, in regime di comunione dei beni.

**NOTA.** Le planimetrie catastali sono disponibili presso l'Ufficio del Territorio, ma sono erroneamente associate ad altri sub dello stesso fabbricato. In particolare, la planimetria dell'appartamento al sub 13 è stata erroneamente associata al sub 17 mentre, quella dell'autorimessa al sub 37 è stata associata al sub 40. La problematica accomuna molti immobili del fabbricato quindi, è un errore da imputarsi con ogni probabilità alle fasi di accatastamento eseguite al termine della costruzione nel 1993. Pertanto, sarà opportuno procedere all'aggiornamento catastale, per entrambi gli immobili, con un costo quantificabile in circa 1.000 €. Con l'occasione sarà possibile correggere anche il nominativo della Sig.ra [REDACTED] anziché [REDACTED], erroneamente riportato nella visura catastale.

**Ing. Daniele RUSSO**

Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)

Email: [ing.d.russo@virgilio.it](mailto:ing.d.russo@virgilio.it) Pec: [daniele.russo1@ingpec.eu](mailto:daniele.russo1@ingpec.eu)



## LOTTO I

### LOTTO I

1. “Unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano secondo di uno stabile in San Severo (FG), Via Sicilia, identificata al N.C.E.U. Foglio 31 part. 9474 sub. 13, Categoria A/3, Classe 3, consistenza 4,5 vani, R.C. euro 453,19, S.C. Totale 98 mq”;
2. “Unità immobiliare ad uso autorimessa posta al piano interrato di uno stabile in San Severo (FG), Via Sicilia, identificata al N.C.E.U. Foglio 31 part. 9474 sub. 37, Categoria C/6, Classe 3, consistenza 18 mq, R.C. euro 58,57, S.C. Totale 19 mq”;

entrambi in ditta ai Sigg. [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] per 1/2 della piena proprietà per ciascuno, in regime di comunione dei beni.

Le unità immobiliari in oggetto sono parte di un fabbricato, composto da sei piani fuori terra e uno interrato, la cui costruzione risale al 1993 circa. Mediante un cancello metallico pedonale e carrabile posti su strada pubblica alla Via Leccese n. 20/A, in San Severo, si accede al cortile interno che conduce a diversi fabbricati. Quello in oggetto è posto frontalmente rispetto all'ingresso suddetto e l'appartamento esecutato è collocato al piano secondo della scala A. Il cortile interno è accessibile anche a mezzo di un cancello carrabile posto in Via Sicilia, di fianco al civico 177. La rampa di accesso al garage interrato si trova in prossimità del cancello carrabile di Via Sicilia.

Il corpo di fabbrica si presenta in un buono stato di manutenzione, con tutti e 4 i lati liberi, con aperture e balconi presenti su tutti i lati di ciascun piano.

**Ing. Daniele RUSSO**

Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)

Email: [ing.d.russo@virgilio.it](mailto:ing.d.russo@virgilio.it) Pec: [daniele.russo1@ingpec.eu](mailto:daniele.russo1@ingpec.eu)



Come desumibile sia dalle planimetrie catastali che dal sopralluogo effettuato, l'appartamento in esame confina a:

- NORD-OVEST: cortile interno lato Via Leccese;
- NORD-EST: altra u.i.;
- SUD-EST: cortile interno di altro fabbricato;
- SUD-OVEST: altra u.i.

Si riporta all'allegato III la planimetria catastale dell'immobile, nonché l'elaborato grafico contenente la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali SOGEI e l'ortofoto 2019.

## RISPOSTA AL QUESITO 1

La documentazione prodotta agli atti dalla parte creditrice, secondo le disposizioni previste dall'Art. 567 del Codice di Procedura Civile, risulta essere completa ed idonea e si costituisce di una Certificazione Notarile a firma della Dott. Vincenzo Calderini, notaio in Maddaloni (CE).

Si riportano iscrizioni e trascrizioni nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento (30.10.2020).

### ELENCO FORMALITÀ ALLA DATA DEL 30.10.2020

**Pignoramento immobiliare** trascritto a Foggia il 30.10.2020, R.G.19977, R.P.15112, in virtù di verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Foggia del 08.10.2020 n.rep. 3059 - a favore di Amco-asset Management Company S.P.A. con sede in Napoli c.f. 05828330638 contro [REDACTED] [REDACTED] (FG) c.f. [REDACTED], gravante per la quota di 1/2 della piena proprietà e [REDACTED], gravante per la quota di 1/2 della piena proprietà degli immobili al Lotto I;

**Ipoteca della riscossione ruolo e avviso di debito esecutivo** iscritta a Foggia il 01.08.2019 R.G. 17336 R.P. 2533, per capitale di Euro 30.553,35 e per il complessivo importo di Euro 61.106,70, in virtù di atto Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma del

**Ing. Daniele RUSSO**

Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)

Email: ing.d.russo@virgilio.it Pec: daniele.russo1@ingpec.eu



31.07.2019 n.rep. 3433/4319 – a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE con sede in Roma c.f. 13756881002 (domicilio ipotecario eletto in Via Gramsci, 43 Foggia) contro [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni degli immobili al Lotto I.

**Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo** iscritta a Foggia il 01.08.2008 R.G. 19291 R.P. 3885, per capitale di Euro 133.370,97 e per il complessivo importo di Euro 325.000,00 e durata 20 anni, in virtù di atto per notar Lorenzo Cassano del 25.07.2008 n.rep. 146868/38133 – a favore di BANCAPULIA S.P.A. con sede in San Severo c.f. 00148520711 contro [REDACTED] [REDACTED] (FG)

[REDACTED], gravante per la quota di 1/2 della piena proprietà e [REDACTED] [REDACTED], gravante per la quota di 1/2 della piena proprietà degli immobili al Lotto I;

**Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo** iscritta a Foggia il 26.11.2003 R.G. 27845 R.P. 4256, per capitale di Euro 75.000,00 e per il complessivo importo di Euro 112.500,00 e durata 15 anni, in virtù di atto per notar Lorenzo Cassano del 05.11.2003 n.rep. 146868/38133 – a favore di BANCA POPOLARE di Ancona per azioni con sede in Ancona c.f. 00078240421 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED], gravante per la quota di 1/2 della piena proprietà degli immobili al Lotto I.

## RISPOSTA AL QUESITO 1 BIS

Sulla base della documentazione in atti, si riportano di seguito le vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento.

L'immobile al Lotto 1, risulta in ditta al Sig. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] ( [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ) per 1/2 della piena proprietà per ciascuno in regime di comunione dei beni.

**Ing. Daniele RUSSO**

Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)

Email: [ing.d.russo@virgilio.it](mailto:ing.d.russo@virgilio.it) Pec: [daniele.russo1@ingpec.eu](mailto:daniele.russo1@ingpec.eu)



**PROVENIENZA NEL VENTENNIO**

**Atto di compravendita** rep. n. 61978 del 10.03.1995 per Notaio Lorenzo CASSANO, trascritto a Foggia il 08.07.2008 al RG 16558 e RP 11039; a favore di

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED], per i diritti di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

NOTA. L'atto di compravendita sopra riportato rettificava la formalità trascritta a Foggia in data 29.03.1995 al RG 5621 e RP 4355. Si precisa che la presente nota rettifica quella trascritta in data 29.03.1995 al RP 4355 per l'errata acquisizione del cognome del soggetto a favore, che risulta essere la Sig.ra [REDACTED] anziché [REDACTED].

**RISPOSTA AL QUESITO 1 TER**

**DATI CATASTALI**

Dalla verifica dei dati catastali con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione non risultano discordanze e risultano pertanto così censiti al Catasto Fabbricati Comune di San Severo (FG):

1. Foglio 31 part. 9474 sub. 13, Categoria A/3, Classe 3, consistenza 4,5 vani, R.C. euro 453,19, S.C. Totale 98 mq”;
2. Foglio 31 part. 9474 sub. 37, Categoria C/6, Classe 3, consistenza 18 mq, R.C. euro 58,57, S.C. Totale 19 mq”;

entrambi in ditta ai Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] per 1/2 della piena proprietà per ciascuno, in regime di comunione dei beni.

NOTA. Le planimetrie catastali sono disponibili presso l'Ufficio del Territorio, ma sono erroneamente associate ad altri sub dello stesso fabbricato. In particolare, la planimetria dell'appartamento al sub 13 è stata erroneamente associata al sub 17 mentre, quella dell'autorimessa al sub 37 è stata associata al sub 40. La problematica accomuna molti immobili del fabbricato quindi, è un

**Ing. Daniele RUSSO**

Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)

Email: [ing.d.russo@virgilio.it](mailto:ing.d.russo@virgilio.it) Pec: [daniele.russo1@ingpec.eu](mailto:daniele.russo1@ingpec.eu)



errore da imputarsi con ogni probabilità alle fasi di accatastamento eseguite al termine della costruzione nel 1993. Pertanto, sarà opportuno procedere all'aggiornamento catastale, per entrambi gli immobili, con un costo quantificabile in circa 1.000 €. Con l'occasione sarà possibile correggere anche il nominativo della Sig.ra [REDACTED] anziché [REDACTED], erroneamente riportato nella visura catastale.

## **RISPOSTA AL QUESITO 1 QUATER**

### **VERIFICA SUSSISTENZA ALTRE PROCEDURE GRAVANTI**

In data 15/07/2024, si è verificato presso l'Ufficio annotazioni telematiche del Tribunale di Foggia che in capo agli esecutati [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] non sussistono ulteriori procedure.

## **RISPOSTA AL QUESITO 1 QUINQUIES**

### **VERIFICA REGIME PATRIMONIALE**

Come da Estratto di Matrimonio (all.III), gli esecutati [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] proprietari per 1/2 della piena proprietà per ciascuno dell'immobile in oggetto, risultano sposati dal 11.04.1994 in regime di comunione dei beni.



**RISPOSTA AL QUESITO 2****IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE**

Gli immobili oggetto di esecuzione, sono situati entrambi in zona semicentrale a Nord-Ovest dell'abitato di San Severo (FG).

Sono distinti al Catasto Fabbricati del Comune di San Severo come segue:

1. **“Unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano secondo di uno stabile in San Severo (FG), Via Sicilia, identificata al N.C.E.U. Foglio 31 part. 9474 sub. 13, Categoria A/3, Classe 3, consistenza 4,5 vani, R.C. euro 453,19, S.C. Totale 98 mq”;**
2. **“Unità immobiliare ad uso autorimessa posta al piano interrato di uno stabile in San Severo (FG), Via Sicilia, identificata al N.C.E.U. Foglio 31 part. 9474 sub. 37, Categoria C/6, Classe 3, consistenza 18 mq, R.C. euro 58,57, S.C. Totale 19 mq”;**

Le unità immobiliari in oggetto sono parte di un fabbricato, composto da sei piani fuori terra e uno interrato, la cui costruzione risale al 1993 circa. Mediante un cancello metallico pedonale e carrabile posti su strada pubblica alla Via Leccese n. 20/A, in San Severo, si accede al cortile interno che conduce a diversi fabbricati. Il cortile interno è accessibile anche a mezzo di un cancello carrabile posto in Via Sicilia, di fianco al civico 177.

Il fabbricato in oggetto è posto frontalmente rispetto all'ingresso di Via Leccese e l'appartamento esecutato è collocato al piano secondo della scala A. Dal portone in alluminio e vetro, color grigio chiaro, si accede all'atrio condominiale e percorrendo le scale condominiali o salendo per mezzo dell'ascensore, si raggiunge il pianerottolo del secondo piano. Frontalmente alle scale o subito a destra uscendo dall'ascensore, si trova la porta di accesso all'immobile oggetto di esecuzione.

L'abitazione è composta da un soggiorno-pranzo, cucinino, bagno finestrato, 2 camere, un ripostiglio cieco e un balcone. È caratterizzata da doppia esposizione: a Nord-Ovest ci sono tre porte-finestre che danno l'accesso al balcone con

**Ing. Daniele RUSSO**

Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)

Email: [ing.d.russo@virgilio.it](mailto:ing.d.russo@virgilio.it) Pec: [daniele.russo1@ingpec.eu](mailto:daniele.russo1@ingpec.eu)



affaccio su cortile condominiale (lato Via Leccese) mentre, a Sud-Est ci sono due finestre, di affaccio sul cortile interno di un altro fabbricato.

Il garage è collocato al piano interrato a cui si accede per mezzo della rampa, raggiungibile dal cortile condominiale in prossimità del cancello carrabile di Via Sicilia. Il garage oggetto di esecuzione, identificato dall'interno 12, è posto frontalmente sulla sinistra scendendo dalla rampa di accesso.

## **RISPOSTA AL QUESITO 2 BIS**

Per l'esatta individuazione dei beni staggiti si allega alla relazione la sovrapposizione catasto-ortofoto effettuata sulla base delle mappe catastali – Agenzia delle Entrate (all.III).

## **RISPOSTA AL QUESITO 3**

### **DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE**

Gli immobili pignorati sono parte di un fabbricato a 6 piani fuori terra e uno interrato la cui costruzione è risalente al 1993, che si presenta con struttura in cls armato, solai in latero-cemento, tamponature ed elementi divisorii interni in laterizio e tetto a due falde mansardato con abbaini. Mediante un cancello metallico pedonale e carrabile posti su strada pubblica alla Via Leccese n. 20/A, in San Severo, si accede al cortile interno che conduce a diversi fabbricati. Il cortile interno è accessibile anche a mezzo di un cancello carrabile posto in Via Sicilia, di fianco al civico 177.

Il fabbricato in oggetto è posto frontalmente rispetto all'ingresso di Via Leccese e l'appartamento esecutato è collocato al piano secondo della scala A.

Il corpo di fabbrica si presenta in un buono stato di manutenzione, con tutti e 4 i lati liberi, con aperture e balconi presenti su tutti i lati di ciascun piano. Tutte le facciate sono in mattoncini facciavista color cotto e parapetti in c.a. facciavista. Il piano terra è completamente rivestito in piastrelle grigie a tutta altezza.

Dal portone in alluminio e vetro, color grigio chiaro, si accede all'atrio condominiale e percorrendo le scale condominiali o salendo per mezzo dell'ascensore, si raggiunge il pianerottolo del secondo piano. Frontalmente alle



scale o subito a destra uscendo dall'ascensore, si trova la porta di accesso all'immobile oggetto di esecuzione.

L'appartamento presenta una superficie commerciale di 98 mq per un'altezza massima di 2,90 m. Entrando nell'immobile, si accede al vano soggiorno-pranzo e sulla destra dell'ingresso ci sono la porta di accesso al cucinino e il varco di accesso alla zona notte. Sia la sala pranzo che il cucinino hanno una porta-finestra di accesso al balcone lato giardino condominiale. Procedendo nel disimpegno e nel corridoio, si incontrano frontalmente sulla destra la porta del bagno e sulla sinistra la porta della camera matrimoniale, entrambe con finestra di affaccio sul cortile interno di un altro fabbricato (Sud-Est). Mentre, in fondo al corridoio è collocato il ripostiglio. Alla sinistra di quest'ultimo è situata la cameretta, dotata di porta-finestra con accesso sull'unico balcone dell'appartamento, in comune con cucinino e sala pranzo.

La pavimentazione è in piastrelle quadrate di gres formato 50x50 color beige con venature marroncine in tutto l'appartamento eccezion fatta per il bagno. Quest'ultimo presenta una pavimentazione in gres marroncino a formato rettangolare, con un rivestimento in gres bianco lucido sulla parete fino a 2,70 m con una greca in alto di colore grigio scuro. Il balcone è pavimentato con piastrelle quadrate di color senape e soglie in marmo, il parapetto è in c.a. faccia vista con ringhiera metallica nella fascia superiore.

Tutte le pareti interne sono intonacate e tinteggiate di colori diversi e in prevalenza chiari.

Gli infissi sono in legno con doppio vetro. Le porte interne sono in legno tamburato color rovere.

Il bagno è dotato di lavandino, sanitari e doccia. Sono presenti gli impianti idrico-sanitario, fognante, elettrico, gas e di raffrescamento.

Le condizioni di manutenzione interne sono buone, così come le condizioni di esposizione, areazione ed illuminazione.

Il garage è collocato al piano interrato a cui si accede per mezzo dell'ascensore o per mezzo della rampa, raggiungibile dal cortile condominiale in prossimità del cancello carrabile di Via Sicilia. Il garage oggetto di esecuzione, identificato

**Ing. Daniele RUSSO**

Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)

Email: [ing.d.russo@virgilio.it](mailto:ing.d.russo@virgilio.it) Pec: [daniele.russo1@ingpec.eu](mailto:daniele.russo1@ingpec.eu)



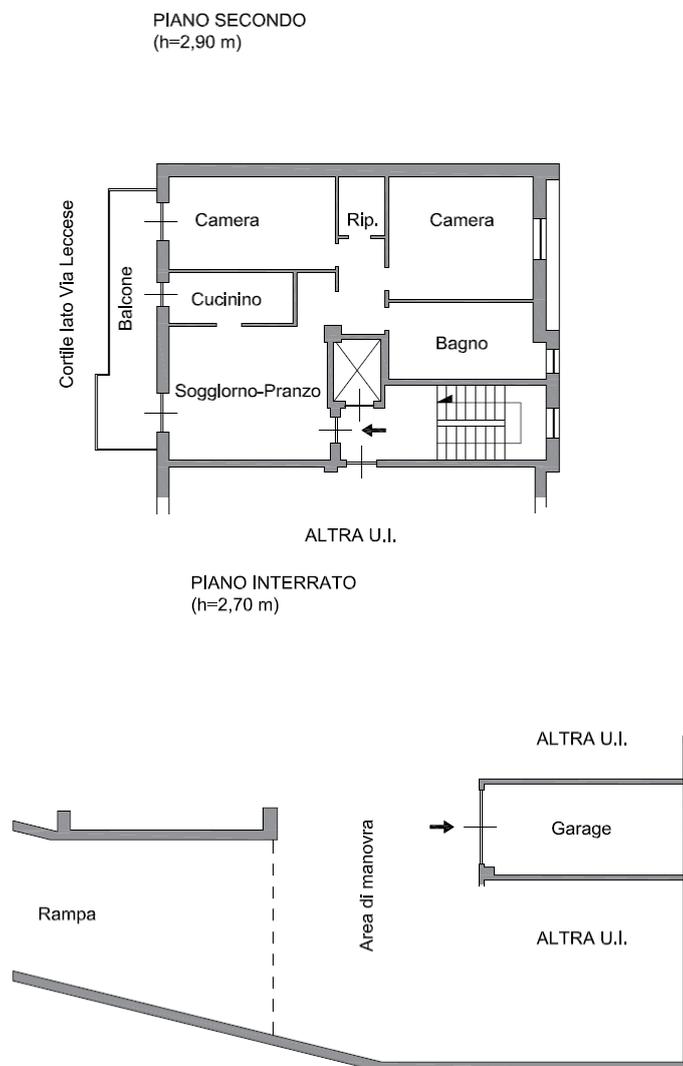
dall'interno 12, è posto frontalmente sulla sinistra scendendo dalla rampa di accesso. La serranda basculante metallica dà accesso al vano che presenta un pavimento in cemento industriale e le pareti in mattoncini facciavista.

Gli allegati n. IV e n. V della presente relazione contengono rispettivamente la riproduzione in scala e la documentazione fotografica di quanto finora descritto.

**NOTA.** L'immobile risulta accatastato e la planimetria catastale è conforme con lo stato dei luoghi.

### Comune di San Severo (FG)

Fig. 31 Part. 9474 sub.13 (appartamento) - sub. 37 (garage)



## RISPOSTA AL QUESITO 4 E 4 BIS

### MISURA DELLA CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

Per la misura della consistenza dell'immobile sono stati utilizzati i criteri riportati nelle *“Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’osservatorio del mercato immobiliare”*.

Nello specifico, la superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo sia di ornamento (terrazze, balconi) che di servizio (box).

La superficie dei vani principali si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm 25. Per pertinenze come balconi, terrazze e similari che siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, la superficie omogeneizzata va computata nella maniera che segue:

- nella misura del 30 % fino a mq 25;
- nella misura del 10 % per la quota eccedente mq 25.

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie (cantine, box, posti auto coperti), la stessa si computa nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori e del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

**Ing. Daniele RUSSO**

Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)

Email: [ing.d.russo@virgilio.it](mailto:ing.d.russo@virgilio.it) Pec: [daniele.russo1@ingpec.eu](mailto:daniele.russo1@ingpec.eu)



<b>IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE</b>			
	Superficie Lorda	Superficie Commerciale	Altezza utile
Area Coperta Piano Secondo	94,00	94,00	2,90 m
Area Scoperta Piano Secondo	13,00	4,00	
<b>Totale Appartamento</b>		<b>98,00</b>	

<b>IMMOBILE AD USO AUTORIMESSA</b>			
	Superficie Lorda	Superficie Commerciale	Altezza utile
Area Coperta	19,00	19,00	2,70 m
<b>Totale Autorimessa</b>		<b>19,00</b>	

In sintesi, riepilogando le sole superfici commerciali:

<i>Superficie Commerciale Appartamento</i>	<i>98,00 mq</i>
<i>Superficie Commerciale Autorimessa</i>	<i>19,00 mq</i>

#### STIMA DELL'IMMOBILE

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, al fine di pervenire ad un plausibile valore di mercato del bene pignorato, si è preferito nella fattispecie procedere per via indiretta con una stima per valori unitari di vendita al mq fatta a partire dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (**STIMA INDIRETTA**).

I valori unitari rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale, misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

Orbene, consultando i dati dell'Osservatorio riferiti al 2° semestre anno 2023 risulta che il valore di mercato in €/mq per un'unità immobiliare rientrante nella tipologia prevalente di abitazione ubicata nel Comune di San Severo (FG) nella

**Ing. Daniele RUSSO**

Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)

Email: [ing.d.russo@virgilio.it](mailto:ing.d.russo@virgilio.it) Pec: [daniele.russo1@ingpec.eu](mailto:daniele.russo1@ingpec.eu)



zona C5, oscilla tra un valore minimo di 800,00 €/mq ed un valore massimo di 900,00 €/mq. Mentre, per l'autorimessa collocata nella stessa zona, oscilla tra un valore minimo di 500,00 €/mq ed un valore massimo di 650,00 €/mq (all.VI).

Veduto lo stato di manutenzione, il grado di rifinitura e la collocazione degli immobili all'interno del mercato immobiliare della zona, si considerano:

1. **Appartamento:** il valor medio dell'intervallo **€ 850,00 per mq;**
2. **Autorimessa:** il valore medio dell'intervallo **€ 575,00 per mq.**

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: FOGGIA

Comune: SAN SEVERO

Fascia/zona: Semicentrale/VIA DI VITTORIO, VIALE DUE GIUGNO, VIA MATERA, CORSO AMEDEO D'ADOSTA, VIA PIERSEVERINO, VIA SICILIA

Codice di zona: C5

Microzona catastale n.: 0

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	800	900	L	3,5	5	L
Box	NORMALE	500	650	L	2,1	2,9	L

Ciò precisato, procedendo al calcolo, moltiplicando tale valore per le superfici Commerciali degli immobili, rispettivamente 98 e 19 mq, si ottengono i seguenti valori di mercato degli immobili, da intendersi comunque a corpo e non a misura:

$$98,00 \text{ MQ} \times 850,00 \text{ €/MQ} = \text{€} 83.300,00$$

$$19,00 \text{ MQ} \times 575,00 \text{ €/MQ} = \text{€} 10.925,00$$

A detto valore si ritiene doveroso applicare una riduzione pari al 5 % al fine di tener conto di eventuali vizi non evidenti, oltre che sottrarre 1.000 € per il costo dell'aggiornamento catastale illustrato in risposta al quesito 1Ter, arrivando pertanto a determinare un prezzo base di vendita pari a:

**VALORE LOTTO I**  
**€89.500,00**



**RISPOSTA AL QUESITO 6**

<b>LOTTO I</b>	
<b>UBICAZIONE</b>	Unità immobiliari ad uso abitazione e garage site in San Severo (FG) alla Via Leccese n. 20/A (con accesso anche Via Sicilia).
<b>DATI CATASTALI</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. <u>Foglio 31 part. 9474 sub. 13, Categoria A/3, Classe 3, consistenza 4,5 vani, R.C. euro 453,19, S.C. Totale 98 mq</u>”;</li> <li>2. <u>Foglio 31 part. 9474 sub. 37, Categoria C/6, Classe 3, consistenza 18 mq, R.C. euro 58,57, S.C. Totale 19 mq</u>”;</li> </ol>
<b>ESTENSIONE</b>	Superficie Commerciale Appartamento: 98,00 mq; Superficie Commerciale Garage: 19,00 mq.
<b>CONFINI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• NORD-OVEST: cortile interno lato Via Leccese;</li> <li>• NORD-EST: altra u.i.;</li> <li>• SUD-EST: cortile interno di altro fabbricato;</li> <li>• SUD-OVEST: altra u.i.</li> </ul>
<b>PROPRIETA'</b>	Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] per 1/2 della piena proprietà per ciascuno, in regime di comunione dei beni.
<b>STATO DI OCCUPAZIONE</b>	Immobile in uso ad entrambi gli esecutati, con i due figli minorenni.
<b>REGOLARITA' EDILIA-URBANISTICA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Concessione Edilizia n.25 del 25.06.1992;</li> <li>• Concessione Edilizia in Variante n.211 del 22.09.1993;</li> <li>• Concessione Edilizia in Variante n.103 del 29.06.1994;</li> <li>• Concessione Edilizia in Variante n.48 del 09.03.1995.</li> </ul>
<b>AGIBILITA'</b>	Autorizzazione di Abitabilità n.22 del 31.03.1995.
<b>CONFORMITA' CATASTALE</b>	Planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi.
<b>PREZZO BASE</b>	<b>€ 89.500,00</b>



## RISPOSTA AL QUESITO 7

### STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo risultava occupato dagli esecutati e dai due figli minorenni.

## RISPOSTA AL QUESITO 8

### FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

L'immobile in oggetto dispone di alcune aree in comunione con altri proprietari e le spese condominiali ammontano a 65,00 €/mese.

## RISPOSTA AL QUESITO 9

### FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA

#### ELENCO FORMALITÀ ALLA DATA DEL 30.10.2020

**Pignoramento immobiliare** trascritto a Foggia il 30.10.2020, R.G.19977, R.P.15112, in virtù di verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Foggia del 08.10.2020 n.rep. 3059 - a favore di Amco-asset Management Company S.P.A. con sede in Napoli c.f. 05828330638 contro [REDACTED] [REDACTED] (FG) c.f.

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] gravante per la quota di 1/2 della piena proprietà degli immobili al Lotto I;

**Ipoteca della riscossione ruolo e avviso di debito esecutivo** iscritta a Foggia il 01.08.2019 R.G. 17336 R.P. 2533, per capitale di Euro 30.553,35 e per il complessivo importo di Euro 61.106,70, in virtù di atto Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma del 31.07.2019 n.rep. 3433/4319 – a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE con sede in Roma c.f. 13756881002 (domicilio ipotecario eletto in Via Gramsci, 43 Foggia) contro [REDACTED] nata il 21/01/1966 a San Severo (FG) c.f.



LMBNNT66A61I158Y, per la quota di 1/2 della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni degli immobili al Lotto I.

**Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo** iscritta a Foggia il 01.08.2008 R.G. 19291 R.P. 3885, per capitale di Euro 133.370,97 e per il complessivo importo di Euro 325.000,00 e durata 20 anni, in virtù di atto per notar Lorenzo Cassano del 25.07.2008 n.rep. 146868/38133 – a favore di BANCAPULIA S.P.A. con sede in San Severo c.f. 00148520711 a [REDACTED]

[REDACTED], gravante per la quota di 1/2 della piena proprietà degli immobili al Lotto I;

**Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo** iscritta a Foggia il 26.11.2003 R.G. 27845 R.P. 4256, per capitale di Euro 75.000,00 e per il complessivo importo di Euro 112.500,00 e durata 15 anni, in virtù di atto per notar Lorenzo Cassano del 05.11.2003 n.rep. 146868/38133 – a favore di BANCA POPOLARE di Ancona per azioni con sede in Ancona c.f. 00078240421 contro [REDACTED]

[REDACTED], gravante per la quota di 1/2 della piena proprietà degli immobili al Lotto I.

## RISPOSTA AL QUESITO 10

### REGOLARITÀ URBANISTICA

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Severo (FG), è stato possibile accertare che gli immobili in oggetto, sono stati realizzati con le seguenti autorizzazioni (all. III):

- Concessione Edilizia n.25 del 25.06.1992;
- Concessione Edilizia in Variante n.211 del 22.09.1993;
- Concessione Edilizia in Variante n.103 del 29.06.1994;

**Ing. Daniele RUSSO**

Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)

Email: [ing.d.russo@virgilio.it](mailto:ing.d.russo@virgilio.it) Pec: [daniele.russo1@ingpec.eu](mailto:daniele.russo1@ingpec.eu)



- Concessione Edilizia in Variante n.48 del 09.03.1995;
- Autorizzazione di Abitabilità n.22 del 31.03.1995.

## **RISPOSTA AL QUESITO 11**

### **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Tra gli immobili in oggetto, l'appartamento, secondo quanto disposto dall'articolo 3 del DPR 412/93, necessita di certificazione energetica, ma ne risulta privo. Pertanto, con gli elementi che è stato possibile raccogliere in sede di sopralluogo, si è provveduto a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) (all.VII), che ha classificato l'appartamento (sub 13) come segue:

Classe Energetica G, corrispondente a un consumo di 161,17 kWh/m<sup>2</sup>;

## **RISPOSTA AL QUESITO 12**

### **CESSIONE IN PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI**

L'immobile in oggetto non rientra nel disposto dall'art.1-quater della Legge 18 dicembre 2008, n. 199.

*Con la presente relazione, che si compone di 23 pagine e VII allegati, lo scrivente, ritenendo di aver assolto l'incarico ricevuto, deposita il presente elaborato e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.*

Foggia, 27.09.2024

L'esperto

*Ing. Daniele Russo*

**Ing. Daniele RUSSO**

Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)

Email: [ing.d.russo@virgilio.it](mailto:ing.d.russo@virgilio.it) Pec: [daniele.russo1@ingpec.eu](mailto:daniele.russo1@ingpec.eu)



# TRIBUNALE DI FOGGIA

Esecuzioni Immobiliari

*Dott. Claudio CARUSO*

**R.G.Es. n. 236/2020**

*IFIS NPL Servicing Spa c/ Sigg. [REDACTED] e [REDACTED]*

## RELAZIONE DI STIMA

ALLEGATO I

Tabella riassuntiva



**TABELLA RIASSUNTIVA**

TIPOLOGIA DEL BENE	Due unità immobiliari: una ad uso abitazione e una a uso garage.
DESCRIZIONE	<p>Gli immobili pignorati sono parte di un fabbricato a 6 piani fuori terra e uno interrato la cui costruzione è risalente al 1993. Mediante un cancello metallico pedonale e carrabile posti su strada pubblica alla Via Leccese n. 20/A, in San Severo, si accede al cortile interno che conduce a diversi fabbricati. Il cortile interno è accessibile anche a mezzo di un cancello carrabile posto in Via Sicilia, di fianco al civico 177.</p> <p>L'appartamento è composto da soggiorno-pranzo, cucinino, bagno finestrato, 2 camere, un ripostiglio cieco e un balcone. È caratterizzato da doppia esposizione: a Nord-Ovest ci sono tre porte-finestre che danno l'accesso al balcone con affaccio su cortile condominiale (lato Via Leccese) mentre, a Sud-Est ci sono due finestre, di affaccio sul cortile interno di un altro fabbricato.</p> <p>Gli infissi sono in legno con doppio vetro. Le porte interne sono in legno tamburato color rovere. Il bagno è dotato di lavandino, sanitari e doccia. Sono presenti gli impianti idrico-sanitario, fognante, elettrico, gas e di raffrescamento.</p> <p>Le condizioni di manutenzione interne sono buone, così come le condizioni di esposizione, areazione ed illuminazione.</p> <p>Il garage è collocato al piano interrato a cui si accede per mezzo dell'ascensore o per mezzo della rampa, raggiungibile dal cortile condominiale in prossimità del cancello carrabile di Via Sicilia. Il garage oggetto di esecuzione, identificato dall'interno 12, è posto frontalmente sulla sinistra scendendo dalla rampa di accesso. La serranda basculante metallica dà accesso al vano che presenta un pavimento in cemento industriale e le pareti</p>
UBICAZIONE	Unità immobiliari site in San Severo (FG) alla Via Leccese n. 20/A (con accesso anche Via Sicilia).
DATI CATASTALI	<p>1. "Unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano secondo di uno stabile in San Severo (FG), Via Sicilia, identificata al N.C.E.U. Foglio 31 part. 9474 sub. 13, Categoria A/3, Classe 3, consistenza 4,5 vani, R.C. euro 453,19, S.C. Totale 98 mq";</p> <p>2. "Unità immobiliare ad uso autorimessa posta al piano interrato di uno stabile in San Severo (FG), Via Sicilia, identificata al N.C.E.U. Foglio 31 part. 9474 sub. 37, Categoria C/6, Classe 3, consistenza 18 mq, R.C. euro 58,57, S.C. Totale 19 mq";</p>
ESTENSIONE	<p>Superficie Commerciale Appartamento: 98,00 mq;</p> <p>Superficie Commerciale Garage: 19,00 mq.</p>
CONFINI	<ul style="list-style-type: none"> <li>• NORD-OVEST: cortile interno lato Via Leccese;</li> <li>• NORD-EST: altra u.i.;</li> <li>• SUD-EST: cortile interno di altro fabbricato;</li> <li>• SUD-OVEST: altra u.i.</li> </ul>
PROPRIETA'	Sigg. [redacted] e [redacted] per 1/2 della piena proprietà per ciascuno, in regime di comunione dei beni.





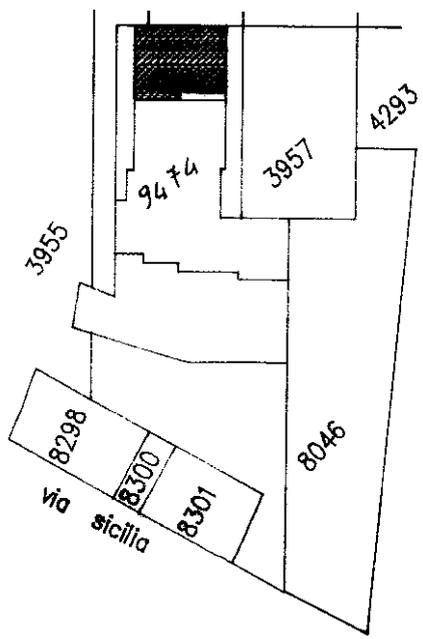
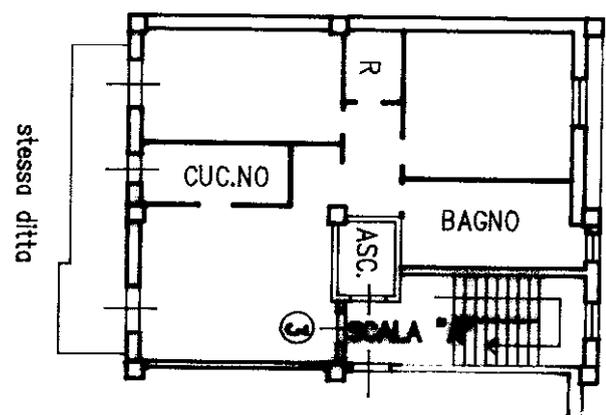


Pianimetria di u.i.u. in Comune di..... via..... civ.....

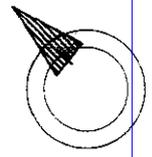
**NOTA. E' la planimetria del  
sub 13 erroneamente  
abbinata al sub 17.**

P.SECONDO

h = m.2,90



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:  
200

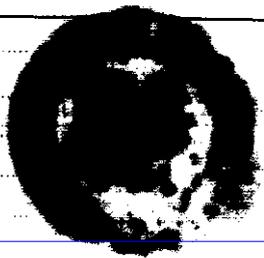
Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal **l'ing. ETTORE CLEMENTE**  
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria identificata in atti catastali  
F. **33** sub **13**

Iscritto all'albo de **gli ingegneri**  
**FOGGIA** **442**



MODULARIO  
F. rig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

# CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE  
250

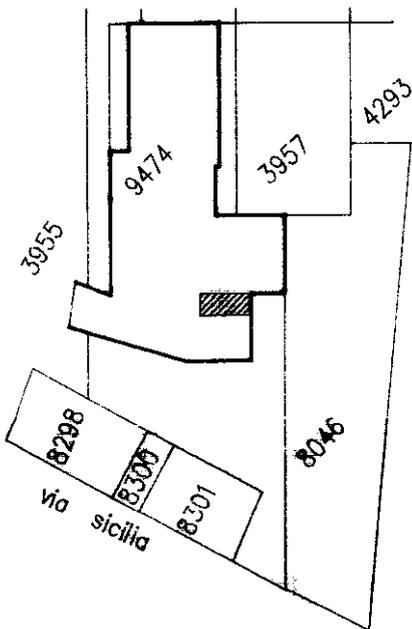
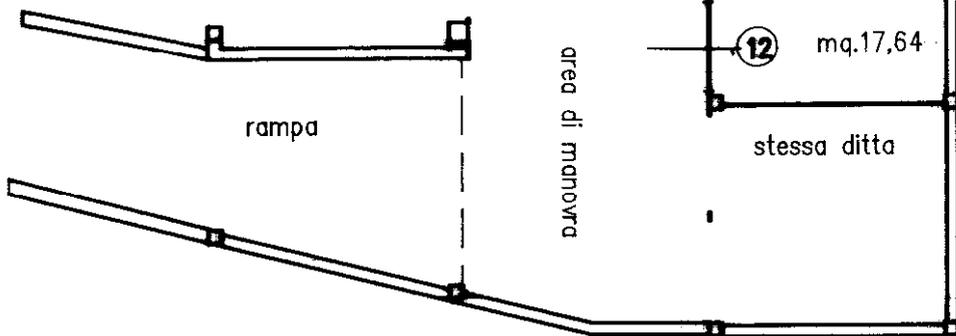
Planimetria di u.i.u. in Comune di SAN SEVERO via SICILIA civ. ....

P.INTERRATO

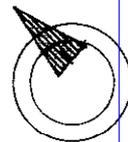
h = m.2,70

**NOTA. E' la planimetria del  
sub 37 erroneamente  
abbinata al sub 40.**

stessa ditta



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:  
200

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal ing. ETTORE CLEMENTE  
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti  
Identificativi catastali

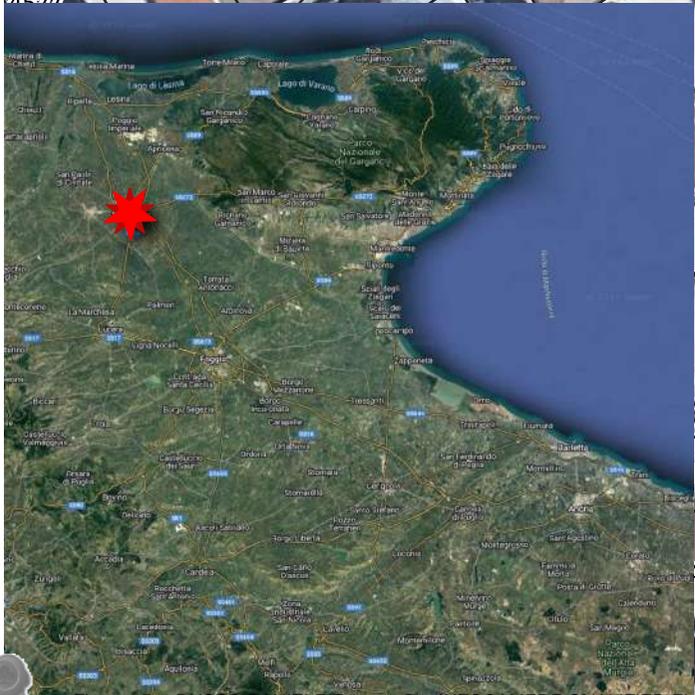
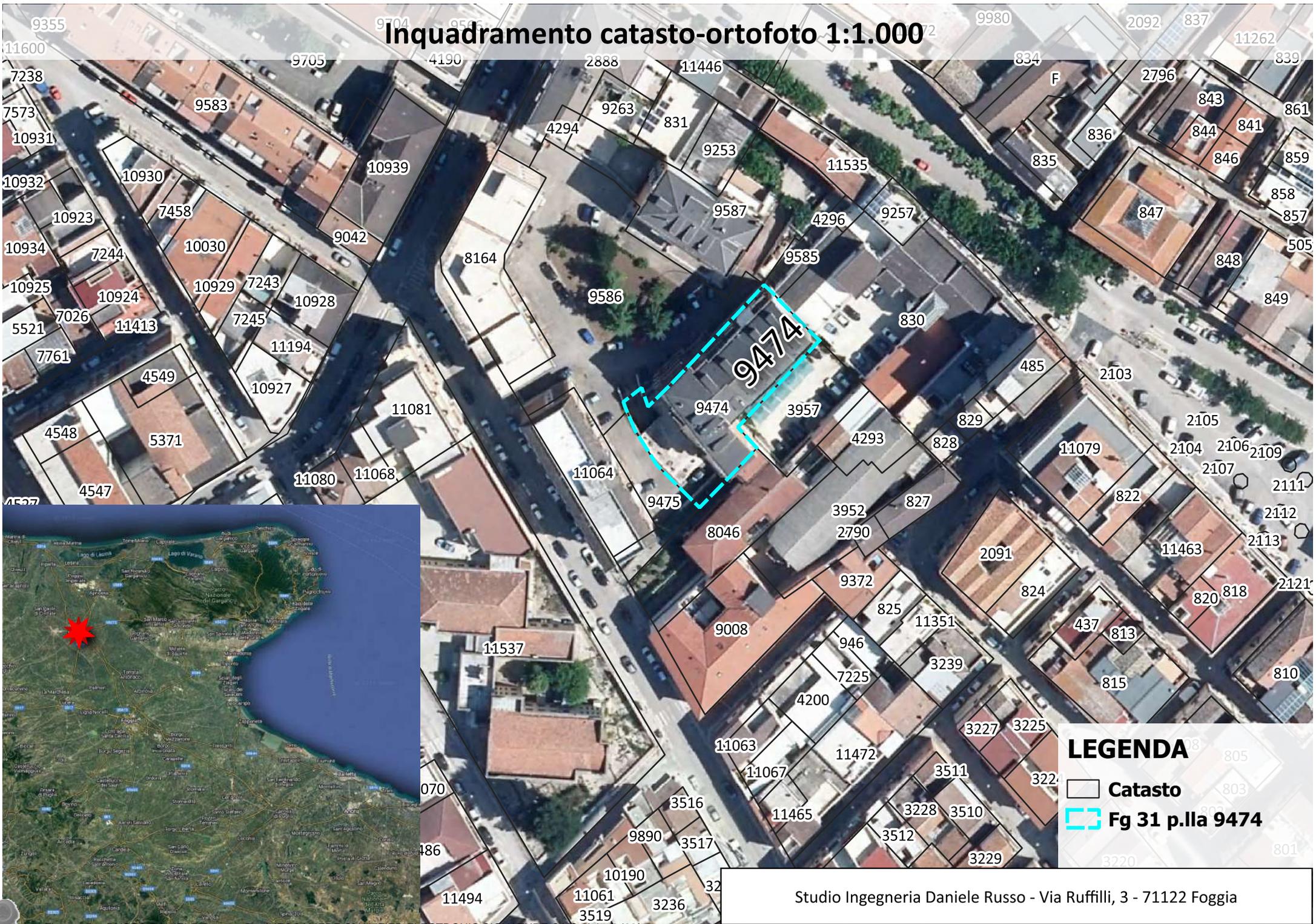
Iscritto all'albo de gli ingegneri

Data presentazione: 27/07/1993 - Data: 15/09/2024 - n. T23025 - Richiedente: DCRFNC83D14D643I  
Totale schede: 1 Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa richiesto: A4 (210x297)  
data 15/09/2024 Firma [Signature]



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/09/2024 - Comune di SAN SEVERO (I158) - < Foglio 31 - Particella 9474 - Subalterno 40 >  
Firmato DA DCRFNC83D14D643I DA INFORMATICA SINFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2408f5

# Inquadramento catasto-ortofoto 1:1.000





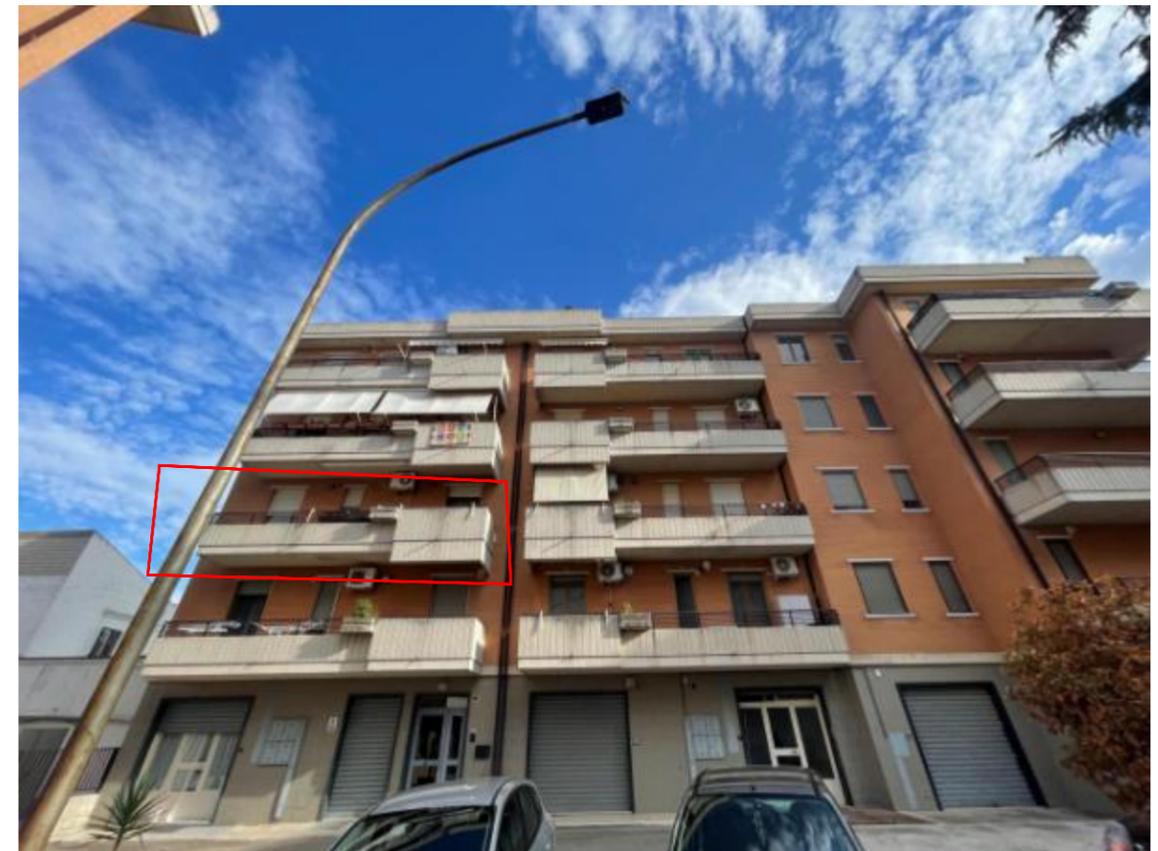
1



2



3



4



Ing. Daniele RUSSO  
Via Ruffilli 3 – 71121 Foggia (FG)  
Email:ing.d.russo@virgilio.it Pec: danielle.russo1@ingpec.eu





**Ing. Daniele RUSSO**  
Via Ruffilli 3 – 71121 Foggia (FG)  
Email: [ing.d.russo@virgilio.it](mailto:ing.d.russo@virgilio.it) Pec: [daniele.russo1@ingpec.eu](mailto:daniele.russo1@ingpec.eu)

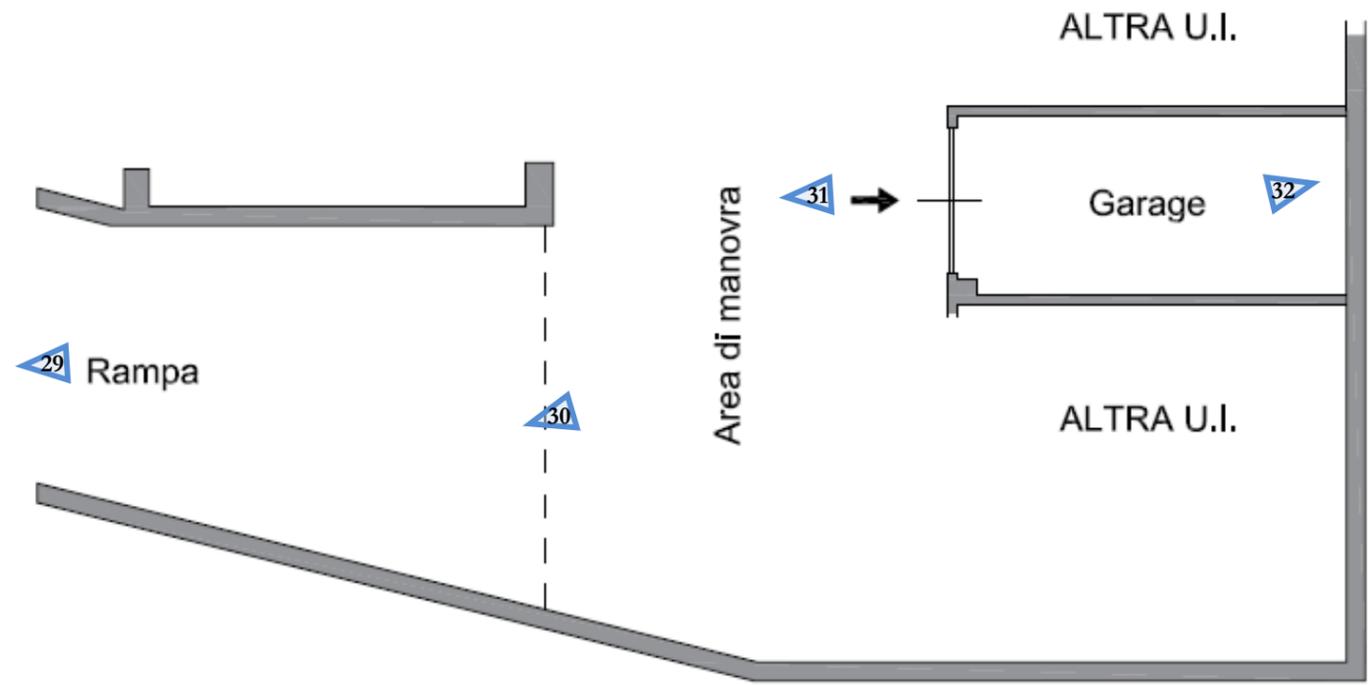


COMUNE DI SAN SEVERO (FG)

APPARTAMENTO E GARAGE  
FG 31 PART.9474 SUB. 13 E SUB. 37

PIANO SECONDO  
(h=2,90 m)

PIANO INTERRATO  
(h=2,70 m)



SCALA 1:100

Via Sicilia

Ing. Daniele RUSSO  
 Via Ruffilli 3 – 71121 Foggia (FG)  
 Email:ing.d.russo@virgilio.it Pec: danielle.russo1@ingpec.eu



9



10



11



12



Ing. Daniele RUSSO  
Via Ruffilli 3 – 71121 Foggia (FG)  
Email:ing.d.russo@virgilio.it Pec: danielle.russo1@ingpec.eu





13



14



15



16



Ing. Daniele RUSSO  
Via Ruffilli 3 – 71121 Foggia (FG)  
Email:ing.d.russo@virgilio.it Pec: danielle.russo1@ingpec.eu





17



18



19



20



**Ing. Daniele RUSSO**  
Via Ruffilli 3 – 71121 Foggia (FG)  
Email:ing.d.russo@virgilio.it Pec: danielle.russo1@ingpec.eu





21



22



23



24



**Ing. Daniele RUSSO**  
Via Ruffilli 3 – 71121 Foggia (FG)  
Email: [ing.d.russo@virgilio.it](mailto:ing.d.russo@virgilio.it) Pec: [daniele.russo1@ingpec.eu](mailto:daniele.russo1@ingpec.eu)





25



26



27



28



**Ing. Daniele RUSSO**  
Via Ruffilli 3 – 71121 Foggia (FG)  
Email:ing.d.russo@virgilio.it Pec: danielle.russo1@ingpec.eu

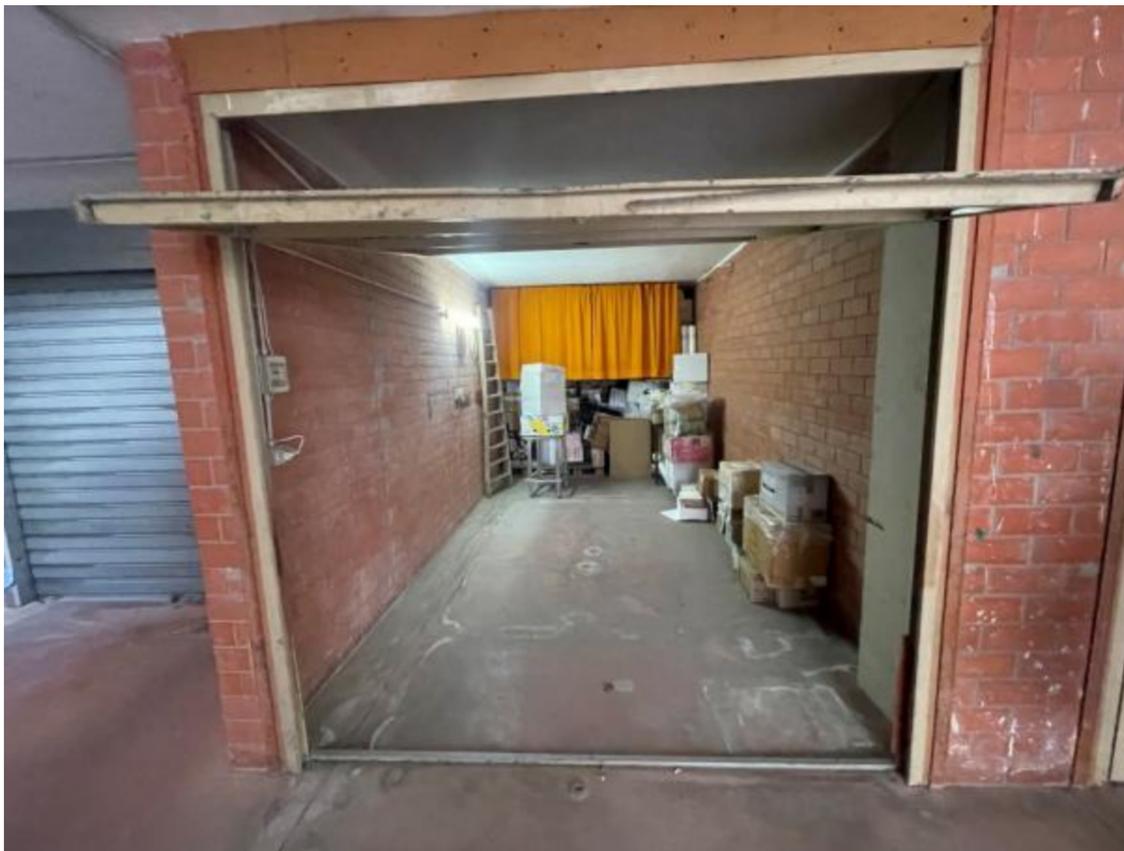




29



30



31



32



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

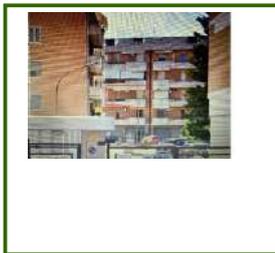
- 
- Residenziale
- 
- 
- Non residenziale

 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 : **40**

- 
- Nuova costruzione
- 
- 
- Passaggio di proprietà
- 
- 
- Locazione
- 
- 
- Ristrutturazione importante
- 
- 
- Riqualificazione energetica
- 
- 
- Altro : vendita (stima per esecuzione immobiliare)

**Dati identificativi**

 Regione : **Puglia**  
 Comune : **San Severo (FG)**  
 Cod.Istat: **71051**  
 Indirizzo : **via Sicilia scala A**  
 CAP **71016**

Piano : 2 - Interno : 3

 Coord. GIS : **Lat : 41.6869444444444 ; Long : 15.3811111111111**

 Zona climatica : **D**  
 Anno di costruzione : **1993**  
 Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>) : **79.89**  
 Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>) : **0.00**  
 Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>) : **299.81**  
 Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>) : **0.00**

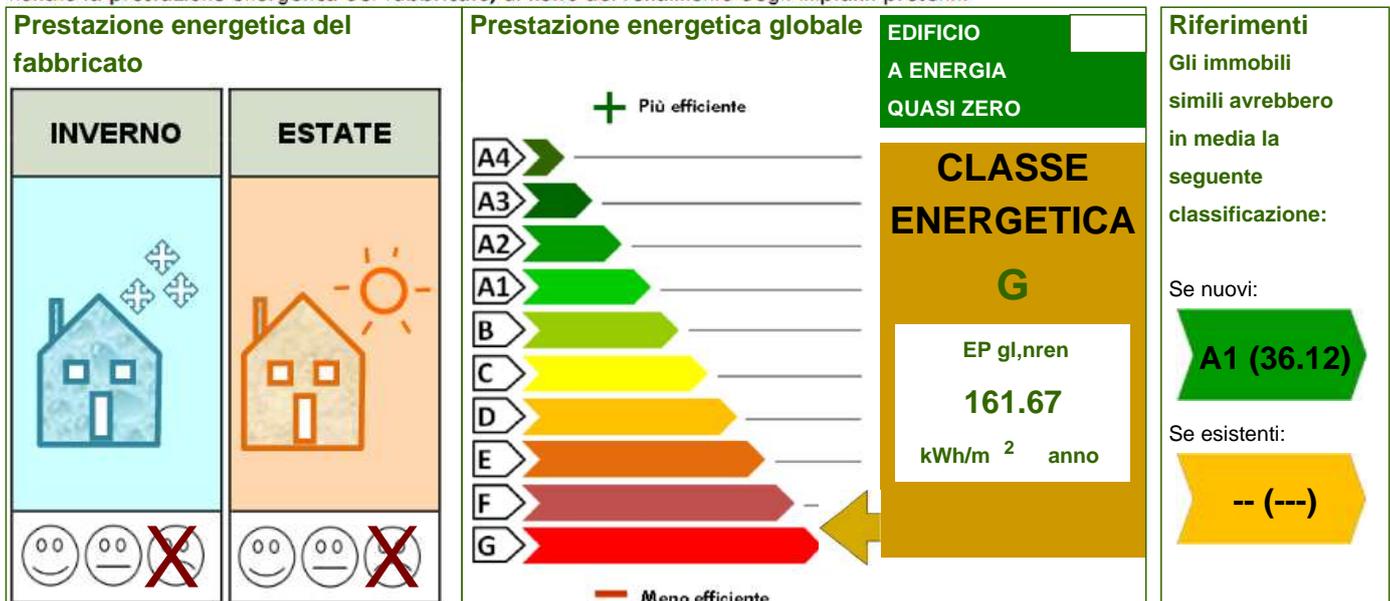
Comune catastale	<b>San Severo - I158</b>			Sezione		Foglio	<b>31</b>	Particella	<b>9474</b>
Subalterni	da	13	a	13	da	a		da	a
Altri subalterni									

**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 checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	151.00	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren 161.67 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	1272.00	Sm3	
<input type="checkbox"/>	GPL			
<input type="checkbox"/>	Carbone			Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren 0.89 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 30.44 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	coibentazioni pareti esterne	NO	17.0	E ( 93.69 )	E 74.66 (kWh/m <sup>2</sup> anno)
REN2	sostituzione infissi	NO	99.9	G ( 144.29 )	



**ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI**

Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico	Energia elettrica
-------------------	---------------	--------------------	-------------------

**ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO**

V - Volume riscaldato	299.81	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	129.34	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V		0.43
EPH,nd	53.33	kWh/m <sup>2</sup> anno
Asol,est/A sup utile	0.061	-
YIE	0.54	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 standard	2005	I158_....	gas naturale	26.30	0.44 $\eta_H$	0.41	121.24
Climatizzazione estiva						$\eta_C$		
Prod acqua calda sanitaria	Caldaia standard	2005	I158_....	gas naturale	26.30	0.38 $\eta_W$	0.48	40.42
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								



**INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA**

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

--

**SOGGETTO CERTIFICATORE**

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

Nome e Cognome / Denominazione	Daniele del Duca
Indirizzo	via Arrigo Serpieri, 5
E-mail	ing.delducad@gmail.com
Telefono	320/6741293
Titolo	ingegnere
Ordine / Iscrizione	degli ingegneri della provincia di Foggia al n. 3118
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 13/09/2024
---	----	-----------------

**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 16/09/2024

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 dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:

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

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

**Edificio a energia quasi zero:** edificio ad altissima prestazione energetica, 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.

