



Studio tecnico  
dottor Agronomo Paolo La Cava  
Via Perugia, 51  
71036 Lucera FG  
mobile3356874868  
e-mail: [agronomo.lacava@pec.epap.it](mailto:agronomo.lacava@pec.epap.it)

Studio tecnico

Dottor agronomo Paolo LA CAVA

Via Perugia, 51

71036 Lucera (FG)

Via Goito, 8

71017 Torremaggiore

cell. 335/6874868

Via Marcello Cavallo, 29

71019 Vieste (FG)

e-mail: [agronomo.lacava@pec.epap.it](mailto:agronomo.lacava@pec.epap.it)

**TRIBUNALE DI FOGGIA**

**GIUDICE DOTTORESSA [REDACTED] MICHELA VALENTE**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**PROMOSSA DA**

**NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA**

**YODA SPV SRL**

**A CARICO DI**

[REDACTED]

**N° 116/2023 R.GE.I.**

**RELAZIONE**

**ALLEGATI**

**FOTOGRAFIE**

**TECNICO: DOTTOR AGRONOMO PAOLO LA CAVA**



Studio tecnico  
dottor Agronomo Paolo La Cava  
Via Perugia, 51  
71036 Lucera FG  
mobile3356874868  
e-mail: agronomo.lacava@pec.epap.it

## **INDICE**

**PREMESSA** .....pagina 3

**METODOLOGIA OPERATIVA** .....pagina 10

**RISPOSTA AI QUESITI** .....pagina 11

### **SPECCHIO RIEPILOGATIVO**

**ALLEGATO 1:** CONVOCAZIONE E VERBALE ACCESSO

**ALLEGATO 2:** CARTOGRAFIA DI INQUADRAMENTO

**ALLEGATO 3:** SOVRAPPOSIZIONE MAPPA AD ORTOFOTO

**ALLEGATO 4:** ESTRATTO ATTO DI MATRIMONIO

**ALLEGATI 5A, 5B, 5C, 5D, 5E, 5F, 5G, 5H, 5I, 5L, 5M, 5N, 5O:** CONVENZIONE,  
CONCESSIONE, SCIA, PLANIMETRIE, COMUNICAZIONE FINE LAVORI, AGIBILITÀ

**ALLEGATI 6A, 6B, 6C, 6D, 6E:** PLANIMETRIE DEL FABBRICATO

**ALLEGATI 7A, 7B:** APE

**ALLEGATO 8:** CONTRATTO DI AFFITTO

**FOTOGRAFIE:** (76)



Studio tecnico  
dottor Agronomo Paolo La Cava  
Via Perugia, 51  
71036 Lucera FG  
mobile3356874868  
e-mail: agronomo.lacava@pec.epap.it

### **Premessa**

Il giorno 18 gennaio 2025 ho ricevuto l'incarico, dal Giudice delle esecuzioni dottoressa Stefania RIGNANESE, del Tribunale di Foggia, di stilare una relazione nella procedura esecutiva promossa da **YODA SRL** nei confronti di [REDACTED], n° 116 del 2023 del Registro Generale delle Esecuzioni Immobiliari.

In data 22 gennaio 2025 prestavo il giuramento di rito e mi venivano posti i seguenti quesiti: proceda l'Esperto:

- i. Al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzioni quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;
- i. bis Alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già agli 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;
- i. ter Alla verifica della corrispondenza dei dati catastali nella nota di trascrizione, specificando - per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali - se le variazioni avvenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;
- i. quater Alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul



Studio tecnico  
dottor Agronomo Paolo La Cava  
Via Perugia, 51  
71036 Lucera FG  
mobile3356874868  
e-mail: agronomo.lacava@pec.epap.it

medesimo immobile, relazionando al G.E. in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;

1. quinquies alla verifica del regime patrimoniale del debitore se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio, evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;

2. All'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;

2. bis Alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate da 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 staggio;

3. Alla analitica descrizione dei beni, anche 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 di conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro



Studio tecnico  
dottor Agronomo Paolo La Cava  
Via Perugia, 51  
71036 Lucera FG  
mobile3356874868  
e-mail: agronomo.lacava@pec.epap.it

rispondenza al D.M. 37/08 precisando in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

4. Alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e 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 nocivi;

4. bis Alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile.

5. Alla verifica, in caso di pignoramento di 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. All'individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per



Studio tecnico  
dottor Agronomo Paolo La Cava  
Via Perugia, 51  
71036 Lucera FG  
mobile3356874868  
e-mail: agronomo.lacava@pec.epap.it

- ciascuno di essi: ubicazione consistenza confini dati catastali e prezzo base.
7. All'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 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 vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;
  9. All'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
  10. Alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché



Studio tecnico  
dottor Agronomo Paolo La Cava  
Via Perugia, 51  
71036 Lucera FG  
mobile3356874868  
e-mail: agronomo.lacava@pec.epap.it

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;

II. 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 della certificazione 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 necessario. 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 01 settembre 1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza edilizia o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e



Studio tecnico  
dottor Agronomo Paolo La Cava  
Via Perugia, 51  
71036 Lucera FG  
mobile3356874868  
e-mail: agronomo.lacava@pec.epap.it

- delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;
- d) Verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato.
- e) descrivere, ove presenti, l'esistenza di opere abusive descrivere le suddette opere, 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 aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;
- f) Per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso eventuali procedure espropriative;
- g) Per gli immobili a uso industriale, 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



Studio tecnico  
dottor Agronomo Paolo La Cava  
Via Perugia, 51  
71036 Lucera FG  
mobile3356874868  
e-mail: agronomo.lacava@pec.epap.it

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;

h) 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 e ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali;

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

La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sistematicamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene; la som[REDACTED] descrizione; il comune di ubicazione, frazione, via o località; confini e dati catastali (per i terreni: foglio, particella, estensioni 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; le regolarità edilizio-



Studio tecnico  
dottor Agronomo Paolo La Cava  
Via Perugia, 51  
71036 Lucera FG  
mobile3356874868  
e-mail: agronomo.lacava@pec.epap.it

urbanistiche; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta precisandone diritto e quote.

### **Metodologia operativa**

Per rispondere compiutamente ai quesiti ricevuti ho letto ed analizzato tutti i documenti prodotti dal Creditore Procedente.

Ho effettuato un sopralluogo in data 16 febbraio 2026, per visionare e rilevare la consistenza dell'immobile. Ho redatto verbale delle operazioni svolte che allego assieme alla convocazione (**allegato 1**). In quella data ho scattato numerose fotografie che allego alla presente relazione in numero di **76** suddivise in 11 sezioni (01\_esterni, 02\_secondo\_piano\_sotto\_terra, 03\_primo\_piano\_sotto\_terra, 04\_scale, 05\_prima\_stanza\_piano\_terra, 06\_seconda\_stanza\_piano\_terra, 07 scale, 08\_prima\_stanza\_primo\_piano, 09\_seconda\_stanza\_primo\_piano, 10\_scale, 11\_sottotetto). Presso l'Ufficio del Territorio ho estratto le planimetrie del fabbricato oggetto del presente procedimento (**allegato 2**). Dallo Sportello Telematico Unificato della Provincia di Foggia ho acquisito la sovrapposizioni tra la cartografia catastale e la foto aerea del fabbricato oggetto del presente procedimento (**allegato 3**).

Dall'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Castelluccio dei Sauri ho acquisito l'estratto dell'atto di matrimonio (**allegato 4**).

Dall'Ufficio Tecnico del Comune di Castelluccio dei Sauri ho ottenuto la copia dell'atto di cessione dei terreni da parte del Comune alla società costruttrice, della concessione edilizia, della cessione e della variante della stessa, della fine lavori, del certificato di abitabilità. Dal debitore esecutato ho ottenuto copia della SCIA per



Studio tecnico  
dottor Agronomo Paolo La Cava  
Via Perugia, 51  
71036 Lucera FG  
mobile3356874868  
e-mail: agronomo.lacava@pec.epap.it

effettuare delle modifiche all'immobile (**allegato 5a, 5b, 5c, 5d, 5e, 5f, 5g, 5h, 5i, 5l, 5m, 5n, 5o**). Le planimetrie ricevute sono state sovrapposte a quanto rilevato in sede di sopralluogo. Ho rilevato il bene pignorato e, sulla scorta delle misure prese, ho redatto una planimetria che confronto con quanto presentato al comune e accatastato (**allegato 6a, 6b, 6c, 6d, 6e**). Ho provveduto a stilare l'attestazione di prestazione energetica (APE) (**allegato 7**).

Ho acquisito il contratto di affitto dell'immobile ad [REDACTED] (**allegato 8**).

La presente relazione sarà inviata al Creditore Procedente e al Debitore entro il termine di 45 giorni dalla udienza dando ampia notizia alla S.V.

### **Risposta ai quesiti**

- i) Ho verificato, in modo preliminare, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. e non devo segnalare nessuna anomalia. Agli atti è presente la relazione notarile a firma del dottor Niccolò Tiecco notaio in Perugia. Qui è riportata, oltre all'identificazione del bene, la storia delle compravendite nei venti anni antecedenti il pignoramento.
- i bis) [REDACTED] ha acquistato la piena proprietà della particella **835** del foglio **10** del comune di Castelluccio dei Sauri, subalterni **2 e 8**, la quota di comproprietà di **un sesto** del terreno identificato al foglio **10** particella **860** da Bieffe Immobiliare con atto per notaio Alba Mazzeo del 18 gennaio 2007 rep. **49951/13743**, trascritto presso l'Agenzia del Territorio il giorno sei febbraio 2007 al n° **2246**. La società [REDACTED] ha acquistato la proprietà del bene da [REDACTED], con atto per notaio Michele Augelli del 7 novembre 2003 rep. **70736/8996**, trascritto a Foggia il 9 dicembre 2003 al n° **21935**.



Studio tecnico  
dottor Agronomo Paolo La Cava  
Via Perugia, 51  
71036 Lucera FG  
mobile3356874868  
e-mail: agronomo.lacava@pec.epap.it

La società Russo ha acquisito il bene, dal Comune di Castelluccio dei Sauri, nel 2002 con atto per segretario generale De Bonis del 19 luglio 2002 rep **266**, trascritto a Foggia il 28 febbraio 2003 al n° **4036**. L'atto è stato rettificato il 23 ottobre 2003 al n° **19026**.

- i) ter. Ho verificato, con esito positivo, la corrispondenza dei dati catastali dell'immobile con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione. I dati identificativi catastali corrispondono e sono corretti.
- i) quater. Su questi beni non sussistono altre procedure.
- i) quinquies. La signora [REDACTED], [REDACTED] come si evince dall'estratto dell'atto di matrimonio, ottenuto dal Comune di Castelluccio dei Sauri, ha contratto matrimonio in data 18 settembre 2019 con [REDACTED]. I Coniugi hanno scelto il regime di **separazione dei beni**. (allegato 4).
- 2) L'immobile si trova in Castelluccio dei Sauri alla via Parco delle More, 17 è registrato in catasto al foglio **10** particella **835** subalterno **2**, categoria **A/2** classe **1**, consistenza **11** vani, foglio **10** particella **835** subalterno **8** categoria **C/6** classe **3** consistenza **60** metri quadri, superficie catastale totale **63** metri quadri, foglio **10** particella **860** categoria **F/3**, per 303 metri quadri complessivi per un sesto. Nonostante la categoria del sub 8 sia **C/6** tutto l'immobile è adibito a B&B. Il bene oggetto della presente esecuzione si trova ai margini dell'abitato del comune di Castelluccio dei Sauri, ed è composto da una abitazione su più livelli con giardino. Il fabbricato confina con altra villetta catastalmente distinta con la particella 835 sub 3 sul lato est. L'immobile è ubicato in una nuova costruzione



Studio tecnico  
dottor Agronomo Paolo La Cava  
Via Perugia, 51  
71036 Lucera FG  
mobile3356874868  
e-mail: agronomo.lacava@pec.epap.it

che costituisce la particella 835. La particella 835 è contornata, da tutti i lati dalla particella 860. Questa a sua volta confina con la pubblica via su tutti i lati. Il fabbricato dista dalla Casa Comunale di Castelluccio circa 850 metri e si trova nella zona retrostante la locale stazione dei Carabinieri. Dalla casa Comunale si percorre via Kennedy e la circonvallazione fino a giungere in via Poggio delle More. Si accede all'immobile da quello che in origine era il garage e che costituisce il primo piano sottoterra rispetto a via Poggio delle More.

2) bis In allegato alla presente relazione inserisco la sovrapposizione (ottenute dallo Sportello Cartografico della Provincia di Foggia) della cartografia catastale con la foto aerea dei beni oggetto della presente procedura. **Allegato 3**. La sovrapposizione apparirà non perfetta a causa dello "slittamento" del piano catastale su quello della foto aerea. Potendo riallineare i due piani si otterrà perfetta corrispondenza tra mappa catastale e ortofoto.

3) Il compendio pignorato è composto da un appartamento su più livelli ed una rimessa che sono stati trasformati in struttura ricettiva (Bed & Breakfast). L'accesso avviene da quello che in origine era il garage carrabile, primo piano sottostrada. Oggi il vano è adibito a cucina e sala colazione. Sulla sinistra ha un piccolo bagno di servizio, di fronte una parete divisoria che separa la zona colazione con la zona cucina e servizi. Sulla sinistra si trova il vano ascensore e le scale che portano al secondo piano interrato e ai piani superiori. Il secondo piano sotto strada è composto dal un corridoio con disimpegno un bagno e due camere di cui una adibita a camera da letto mentre la seconda avrebbe dovuto essere sala massaggi. Il bagno e la camera esterna hanno delle piccole finestre in



Studio tecnico  
dottor Agronomo Paolo La Cava  
Via Perugia, 51  
71036 Lucera FG  
mobile3356874868  
e-mail: agronomo.lacava@pec.epap.it

alto mentre la camera centrale è cieca. Al piano terra sul ballatoio troviamo due porte, una sulla sinistra dove si apre una camera grande con camino e bagno. Nel bagno si trova la porta che originariamente costituiva l'accesso principale all'immobile. Questa porta è oggi coperta da una parete in cartongesso. L'altra camera da letto è dotata di antibagno e bagno oltre che di un piccolo ripostiglio. Proseguendo per le scale si giunge al primo piano. Qui sul piccolo disimpegno (ballatoio) si aprono due camere da letto con relativo bagno e una piccola lavanderia. Entrambe le camere da letto sono dotate di balcone. Proseguendo per le scale si giunge al piano sottotetto. Questo rispetto a quanto riportato in catasto e autorizzato risulta più ampio perché è stata aperta una intercapedine. Il vano è oggi adibito anch'esso a camera da letto con relativo bagno e terrazzino a tasca. In generale l'immobile appare ben rifinito con grès porcellanato come pavimento, infissi in legno con taglio termico e vetrocamera, impianto di riscaldamento (oggi non funzionante a detta del proprietario). È presente un impianto per l'aria condizionata con elementi in quasi tutti gli ambienti. La qualità delle rifiniture dei bagni è buona. È presente un ascensore che attualmente non è in funzione. Le pareti sono ricoperte da pittura idrolavabile. Le porte sono in legno di buon qualità. L'immobile ha una altezza interna media di 2,80 metri. Si trova in ottime condizioni di conservazione e manutenzione. Come dicevo innanzi è adibito a B&B. All'esterno vi è una zona a giardino recintata in parte pavimentata in parte inerbita. Al di fuori dalla recinzione c'è la zona comune rappresentata dalla particella 860 che oggi è in parte adibita a parcheggio della struttura. L'immobile si trova in Castelluccio dei Sauri alla via



Studio tecnico  
dottor Agronomo Paolo La Cava  
Via Perugia, 51  
71036 Lucera FG  
mobile3356874868  
e-mail: agronomo.lacava@pec.epap.it

Parco delle More, 17 è registrato in catasto al foglio **10** particella **835** subalterno **2**, categoria **A/2** classe **1**, consistenza **11** vani, foglio **10** particella **835** subalterno **8** categoria **C/6**, classe **3**, consistenza **60** metri quadri, superficie catastale totale **63** metri quadri. All'immobile si accede direttamente, dalla pubblica via.

4) Secondo l'OMI l'immobile pignorato appartiene alla zona censuaria B2 (centrale/centro urbano) del comune di Castelluccio dei Sauri. In questa zona le abitazioni civili quotano da 600,00 a 900,00€ al metro quadro. Considerata la recente costruzione, lo stato di conservazione e manutenzione nonché le ottime rifiniture, il valore più congruo per l'immobile è 900,00€/metro quadro. L'immobile ha una superficie compensata di 319,72 metri quadri che, moltiplicati per il valore base di 900,00 euro al metro, sommano 287.748,00€, a tale cifra va aggiunto un 10% perché provvisto di ascensore, va aggiunto un 10% perché finemente ristrutturato, un ulteriore 10% perché molto luminoso, un ulteriore 5% perché provvisto di impianto di riscaldamento autonomo (ancorché oggi non funzionante). Il bene nello stato attuale differisce da quanto registrato in catasto e da ciò che è riportato nella SCIA per la ristrutturazione. Per sistemare le anomalie catastali occorreranno circa 10.000,00€ complessivi da sottrarre alla cifra della valutazione totale. Occorreranno poi ulteriori 5000,00€ circa quali oneri per affrancare l'immobile dai vincoli della edilizia convenzionata. La somma totale di tutte queste quantità è uguale a **378.459,80€ (trecento settantotto quattrocento cinquantanove e ottanta centesimi di euro)**. Attualmente il bene è nella disponibilità di Antonio Cucci marito della signora ██████████ che gestisce l'attività di B&B in forza di un contratto di fitto che allego



Studio tecnico  
dottor Agronomo Paolo La Cava  
Via Perugia, 51  
71036 Lucera FG  
mobile3356874868  
e-mail: agronomo.lacava@pec.epap.it

al n° 8.

4) bis

116/2023 RGEI			
oglio 10 particella 835 subb 2 e	%	metri quadri	metri quadri
Superficie lorda -2	100%	74,45	74,45
Superficie lorda -1	100%	75,95	75,95
Superficie lorda 0	100%	73,25	73,25
Superficie lorda 1	100%	72,00	72,00
Superficie lorda 2	75%	-5,60	-4,20
Superficie balconi			22,27
Giardino	10%	25,00	2,50
Giardino	2%	175,00	3,50
<b>Totale superficie compensata</b>			<b>319,72</b>
<b>Tipologia variazioni</b>	<b>Dettaglio</b>		<b>valore</b>
Superficie	Totale superficie compensata		319,72 €
Valore	Valore metro quadro		900,00 €
Totale	Valore totale "base"		287.748,00 €
Variazione stato locativo	Libero 0%		0,00 €
Piano	Piani con ascensore +10%		28.774,80 €
Stato di conservazione	Finemente ristrutturato 10%		28.774,80 €
Variazione per luminosità	Molto luminoso 10%		28.774,80 €
Variazione per esposizione	Esposizione mista 0%		0,00 €
Variazione per edificio	Edificio 1-20 anni ottimo stato di manutenzione 0%		0,00 €
Variazione riscaldamento	Autonomo 5%		14.387,40 €
Diffformità catastali da sanare			-10.000,00 €
affrancamento			-5.000,00 €
<b>Valore finale del bene eseguito</b>			<b>378.459,80 €</b>



Studio tecnico  
dottor Agronomo Paolo La Cava  
Via Perugia, 51  
71036 Lucera FG  
mobile3356874868  
e-mail: agronomo.lacava@pec.epap.it

5) Il compendio pignorato è composto dalla particella 835 subalterni 2 e 8 per intero, e dalla particella 860 pignorato per un sesto della sua superficie totale di 303 metri quadri. Anche se è presente una zona comune ed indivisa, la sua commerciabilità non ne risente

6) Il bene oggetto della presente procedura costituisce un lotto unico è situato in Castelluccio dei Sauri, alla via poggio delle more, 17; è registrato in catasto al foglio 10 particella 835 subalterni 2, 8 e particella 860 per un sesto con valore complessivo di **378.459,80€ (trecento settantotto quattrociento cinquantanove e ottanta centesimi di euro).**

7) Attualmente l'immobili nella disponibilità del signor Antonio Cucci che conduce il B&B con un regolare contratto di fitto (allegato 8).

8) Non esistono vincoli di natura condominiale.

9) Non esistono formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

10) Il fabbricato è stato realizzato dopo la data del primo settembre 1967. Agli atti ho rinvenuto la concessione edilizia n° 9 datata 19 luglio 2002. Tale concessione è stata volturata dal primo titolare Russo, alla ditta Bieffe costruzioni che ha realizzato i fabbricati secondo quanto autorizzato anche dal permesso del 13 ottobre 2005 e della variante n°13/A del 27 settembre 2006. Il fabbricato è stato realizzato nel rispetto dei regolamenti edilizi vigenti. Presso il comune di Castelluccio dei Sauri ho rinvenuto anche il certificato di agibilità n° 6 del 2006. Esiste poi anche una SCIA per modificare l'immobile per renderlo B&B.

11) Non essendo presente agli atti l'APE per l'abitazione ho provveduto a



Studio tecnico  
dottor Agronomo Paolo La Cava  
Via Perugia, 51  
71036 Lucera FG  
mobile3356874868  
e-mail: agronomo.lacava@pec.epap.it

predisporla e allegarla alla presente (allegato 7a, b).

a) Il bene risulta accatastato.

b) Ho rilevato delle difformità tra lo stato dei luoghi, e quanto riportato in catasto. Nelle tavole allegare alla presente relazione è nettamente visibile la differenza tra quanto autorizzato e accatastato e quanto rilevato. La correzione di quanto riportato in catasto avrà un costo di circa 10.000,00€

c) Il fabbricato è stato realizzato dopo il 1967 in forza della concessione edilizia n°9 del 19 luglio 2002 del permesso n°13 del 13 ottobre 2005 e della sua variante 13/A del 27 settembre 2006.

d) Nulla da dire sul punto.

e) Nulla da dire sul punto.

f) Ricadendo in zona 167 la proprietà del fondo su cui sorge il fabbricato era prima del comune di Castelluccio. La proprietà del terreno è stata ceduta alla società Russo costruzioni con atto per segretario generale De Bonis del 19 luglio 2002 rep **266**, trascritto a Foggia il 28 febbraio 2003 al n° **4036**. L'atto è stato rettificato il 23 ottobre 2003 al n° **19026**. Dopo che comunque era stato completato l'iter di espropri e cessioni a favore del Comune di Castelluccio dei Sauri. Per affrancare l'immobile occorrerà un impegno finanziario che stimo in 5000,00€.

g) Nulla da dire sul punto.

h) Nulla da dire sul punto.

i) Nulla da dire sul punto.

Tanto dovevo per l'incarico ricevuto.

In fede Lucera, li 05 marzo 2026



Studio tecnico  
dottor Agronomo Paolo La Cava  
Via Perugia, 51  
71036 Lucera FG  
mobile3356874868  
e-mail: agronomo.lacava@pec.epap.it

## **LOTTO UNO:**

- **Tipologia:** Immobile su più piani oggi adibito a struttura ricettiva B&B;
- **Ubicazione:** Comune di Castelluccio dei Sauri via Piano delle More, 17;
- **Confini:** L'immobile si apre sulla pubblica Via e vi confina su tutti i lati tranne che su quello est in cui confina con altra villetta catastalmente distinta con la particella 835 sub 3.
- **Dati catastali:** L'immobile si trova in Castelluccio dei Sauri alla via Parco delle More, 17 è registrato in catasto al foglio **10** particella **835** subalterno **2**, categoria **A/2** classe **I**, consistenza **11** vani, foglio **10** particella **835** subalterno **8** categoria **C/6** classe **3** consistenza **60** metri quadri, superficie catastale totale **63** metri quadri, foglio **10** particella **860** categoria **F/3** ,per 303 metri quadri complessivi per un sesto;
- **Proprietario:** [REDACTED];
- **Iscrizioni e trascrizioni:** Trascrizione (nn8634)/6742 del 05 aprile 2023 da verbale di pignoramento.
- **Occupazione:** Concesso in affitto al signor [REDACTED]
- **Regolarità edilizio-urbanistiche:** regolare;
- **Conformità catastale:** non conforme;
- **Abitabilità e agibilità:** 6 del 2006;
- **Valore del bene a base d'asta:** **378.459,80€ (trecento settantotto quattrocento cinquantanove e ottanta centesimi di euro)**

















































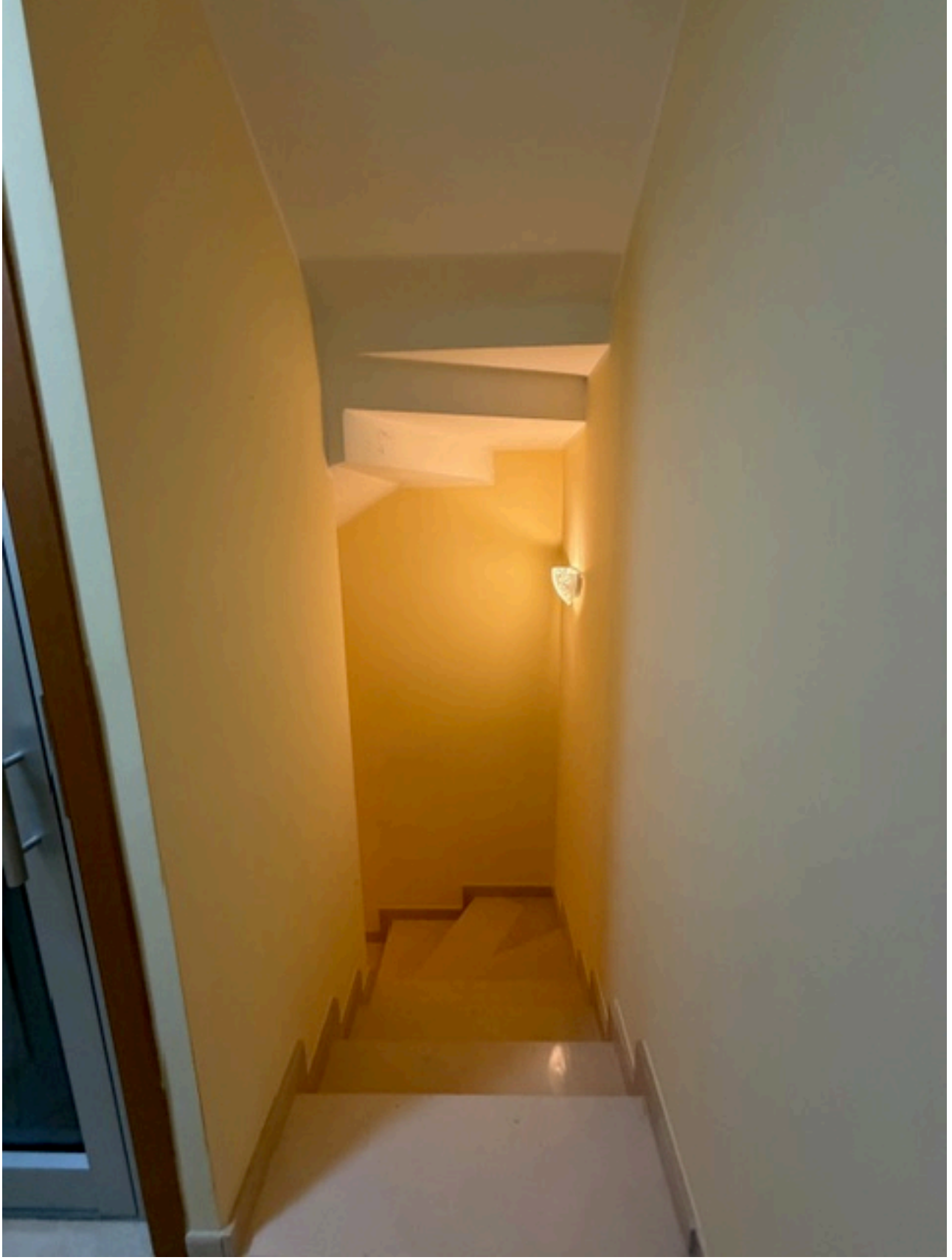




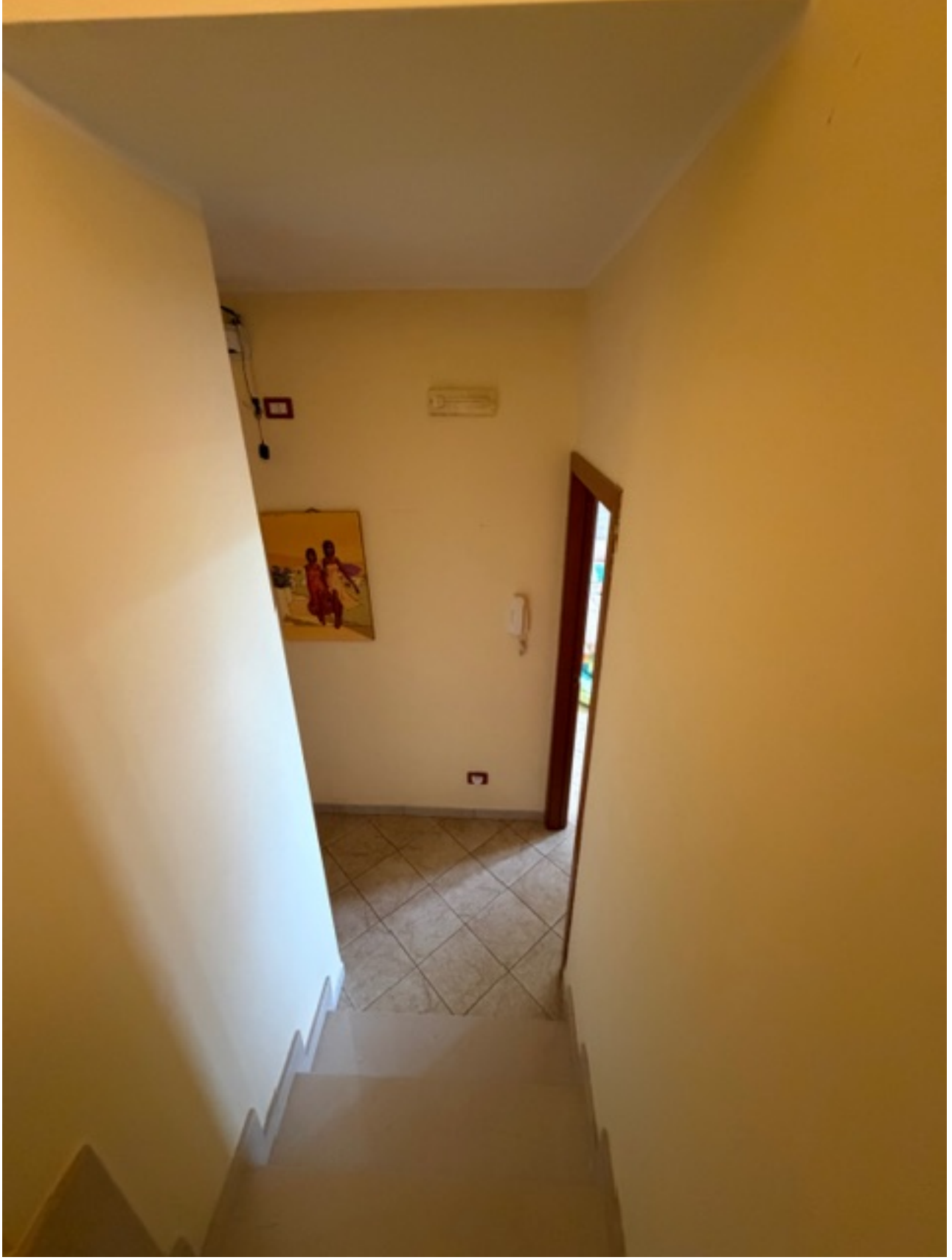














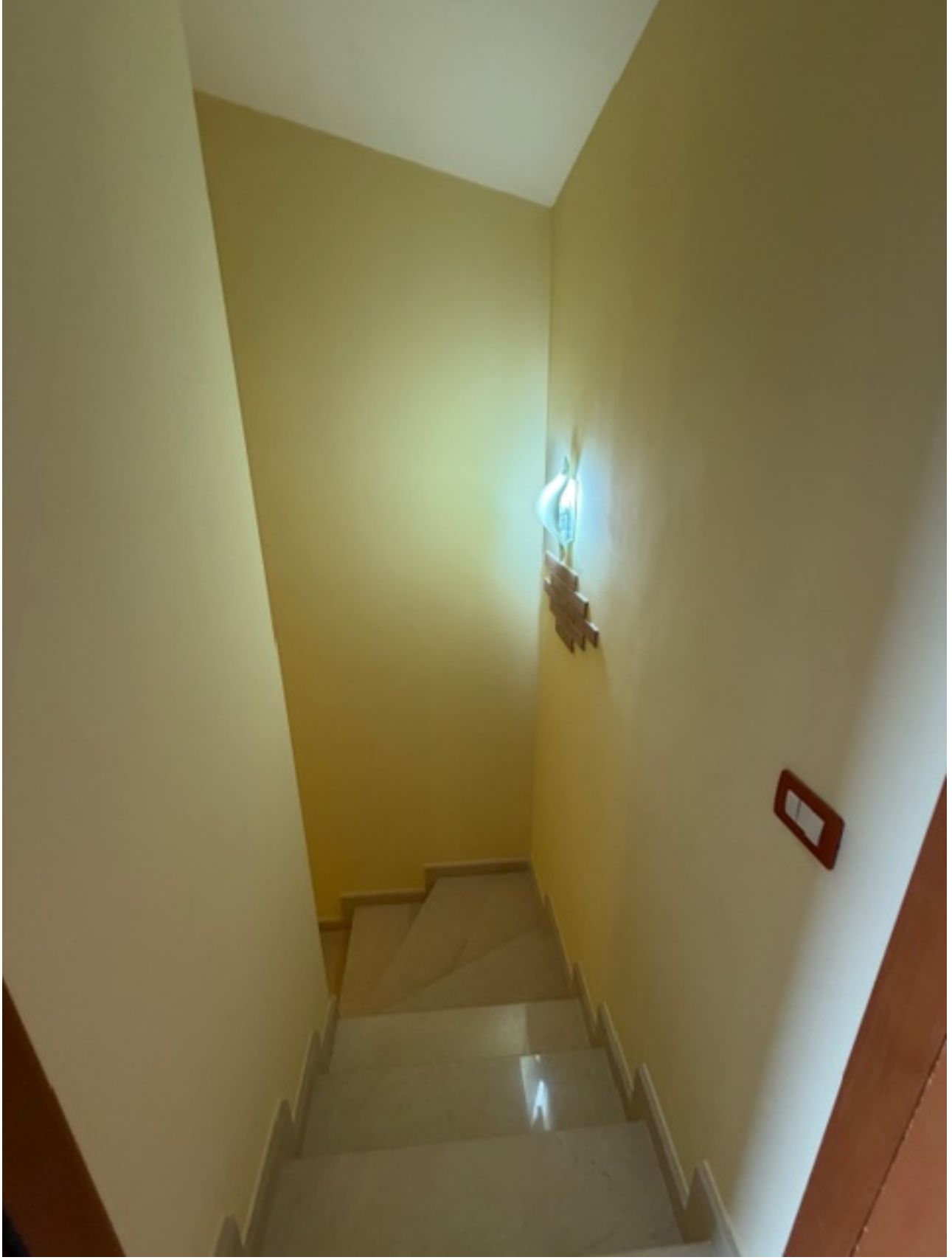


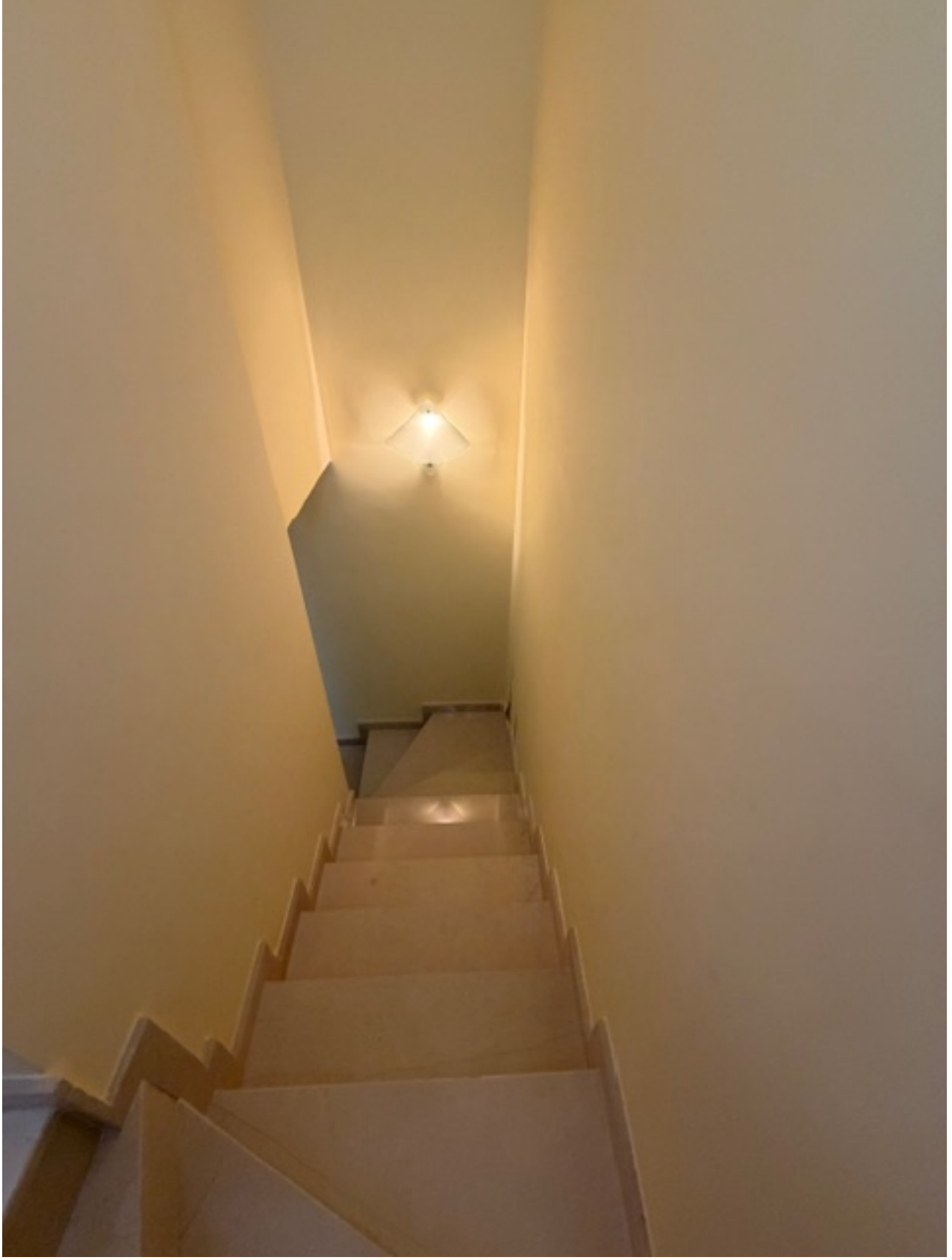


































Firmato Da: LA CAVA PAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA DUJALIFICATA Serial 20201b









CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 265120a1be7e2072

Firmato Da: LA CAVA PAOLO Emesso Da: NAMIR

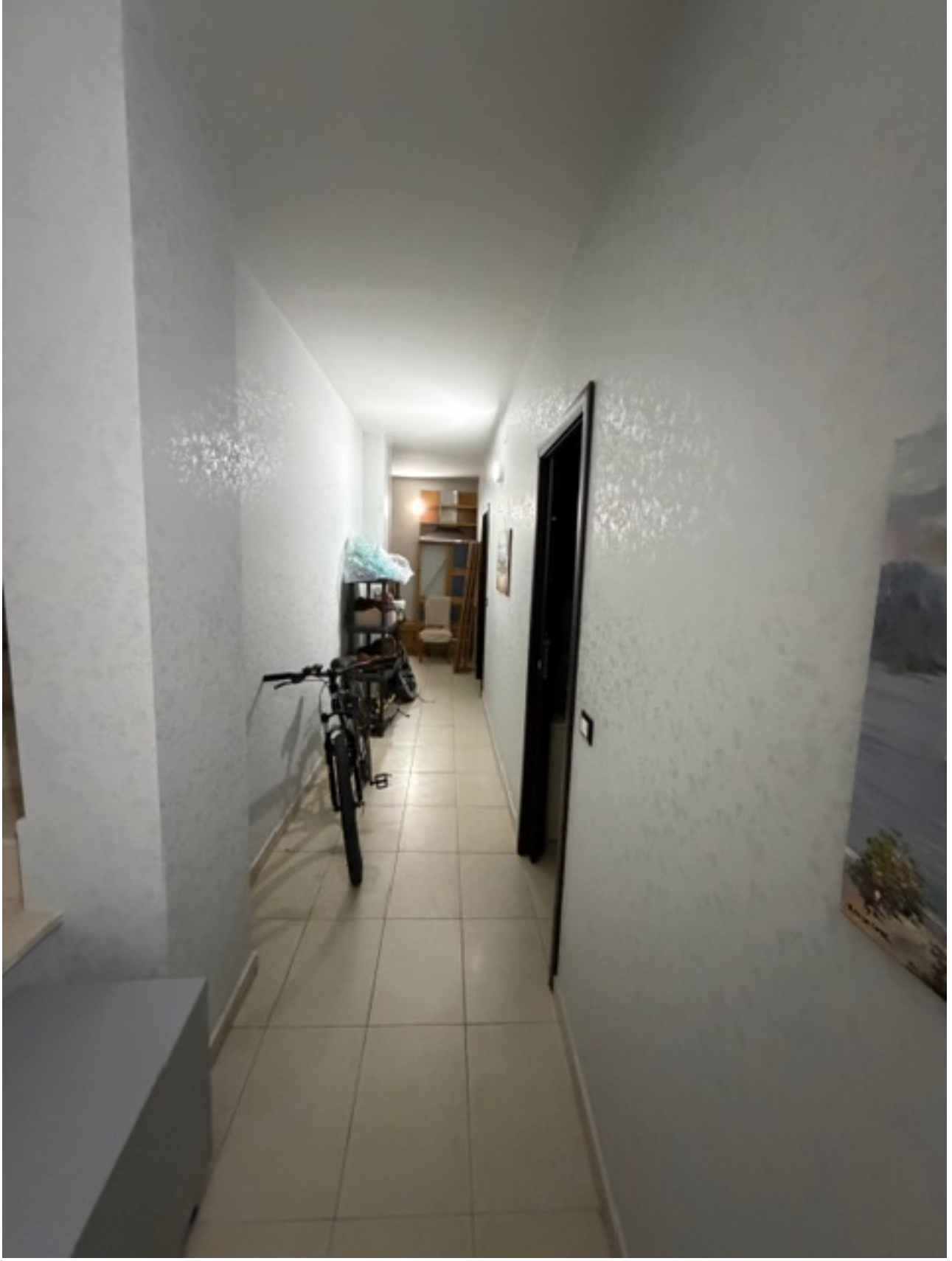












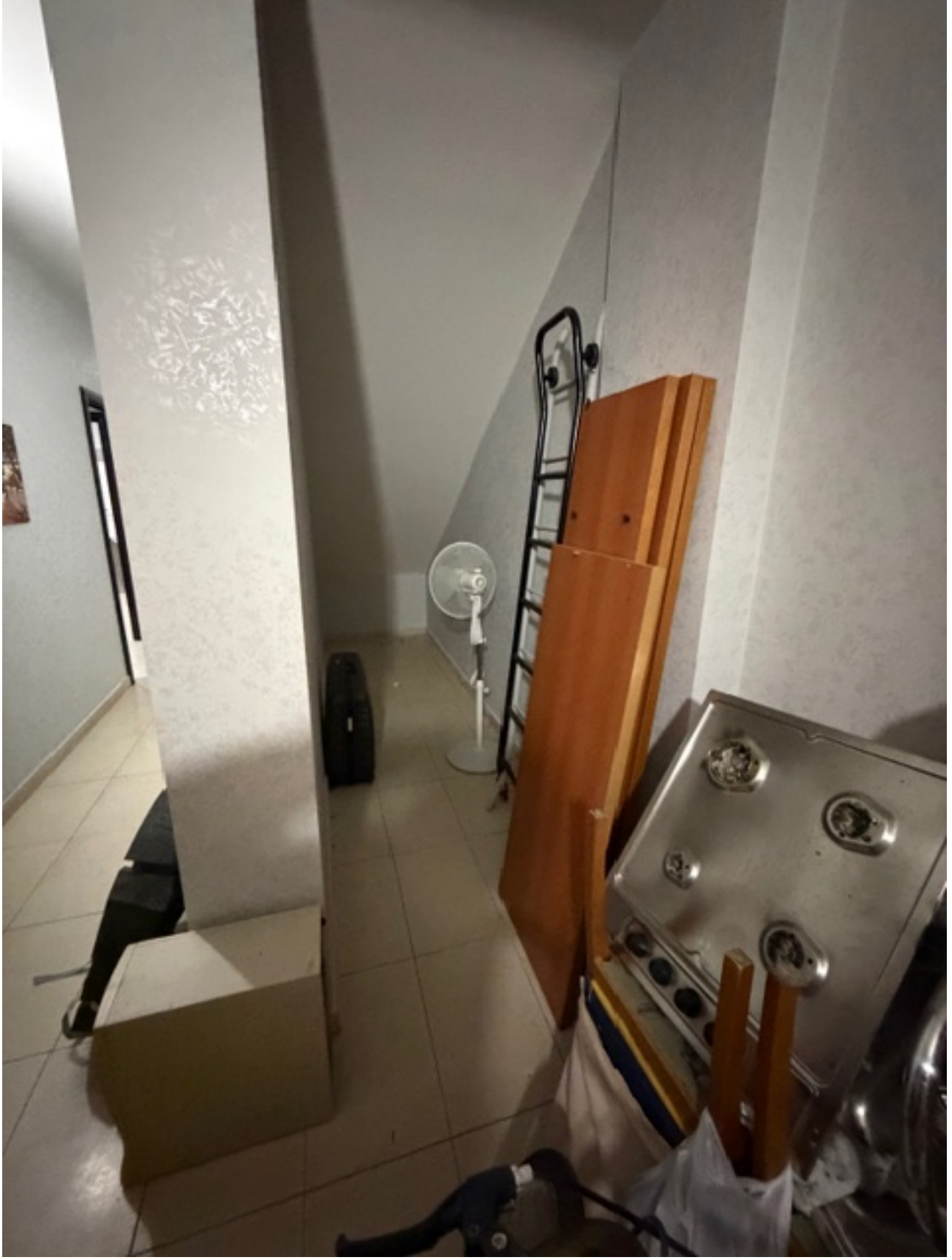






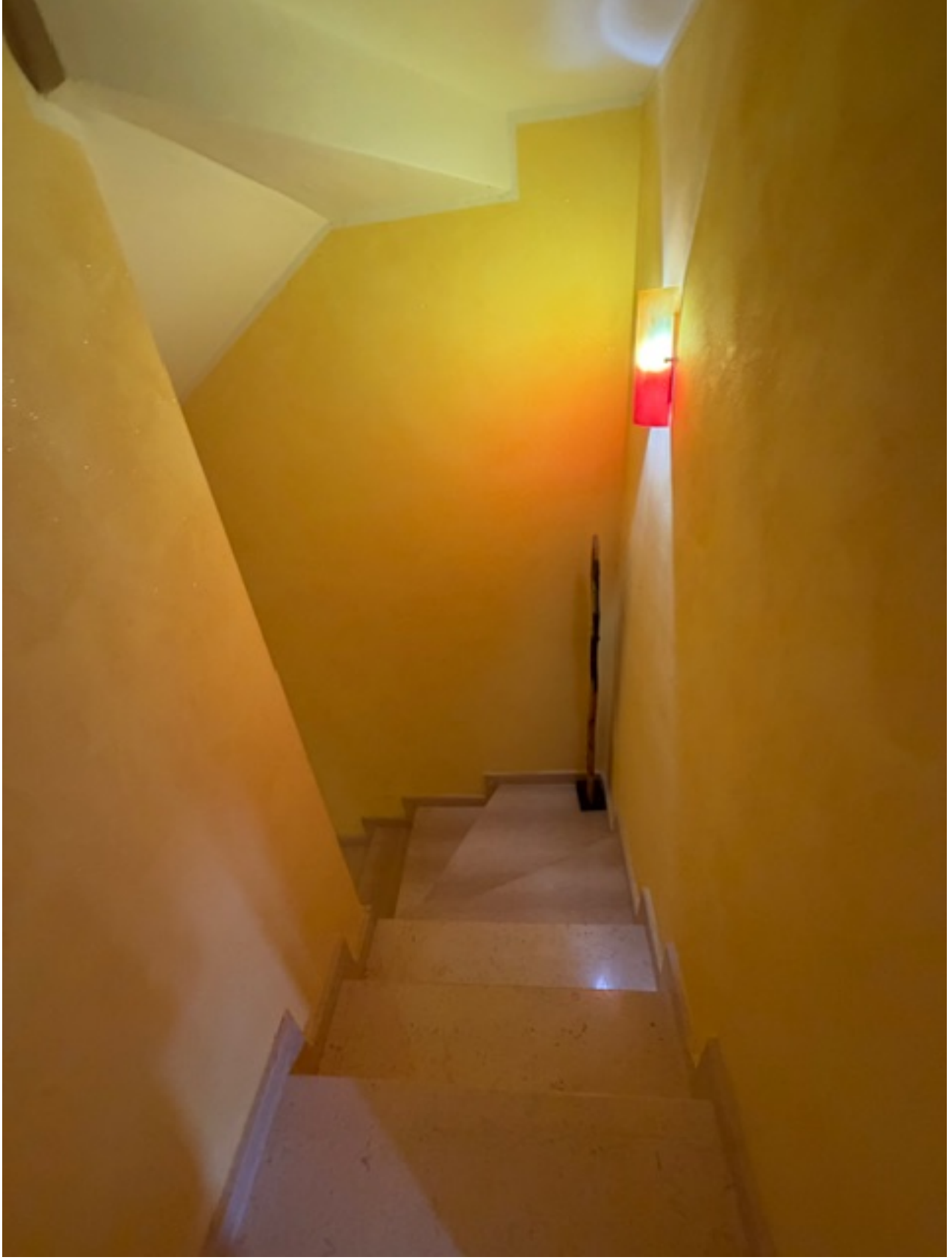


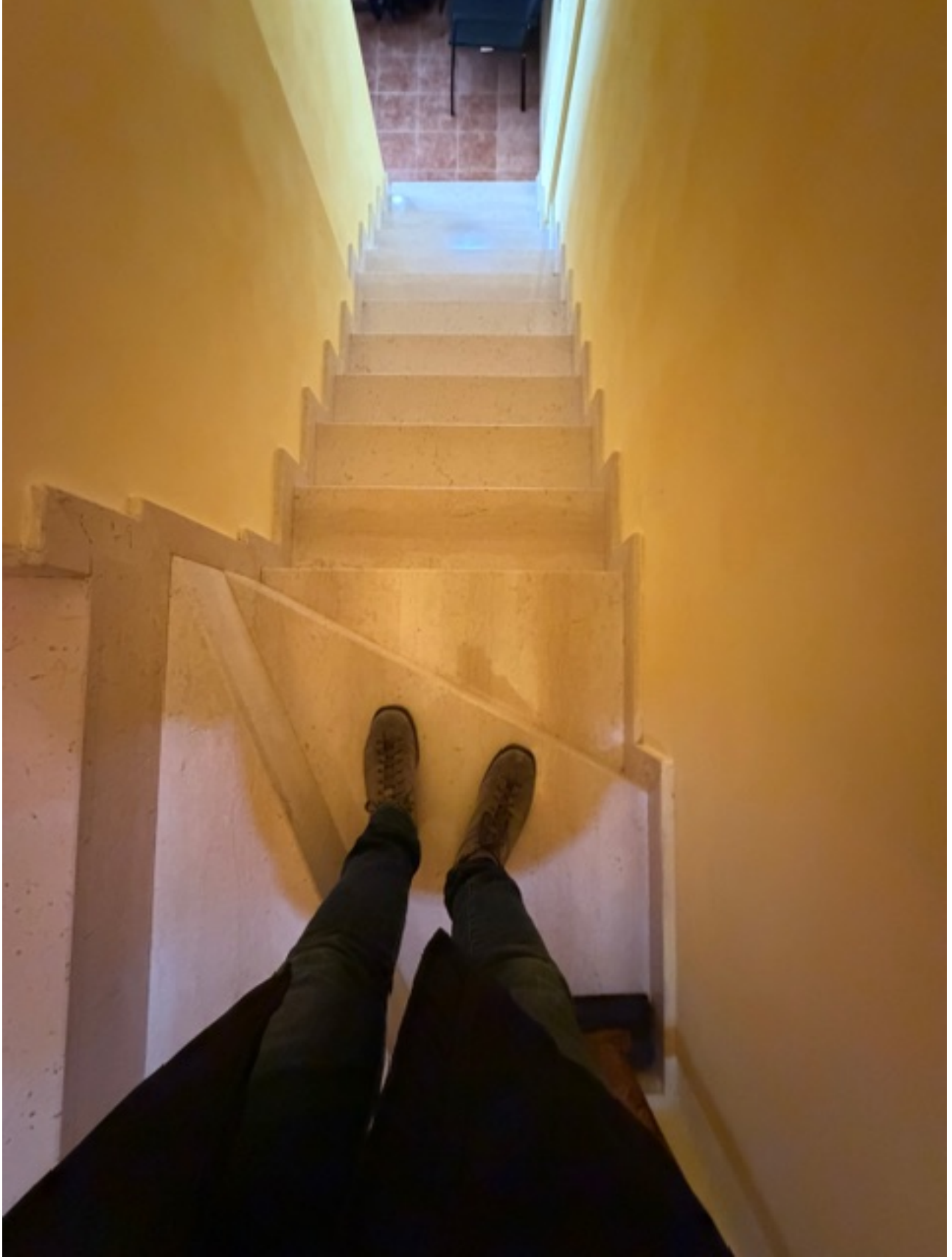


























# PIANO PRIMO

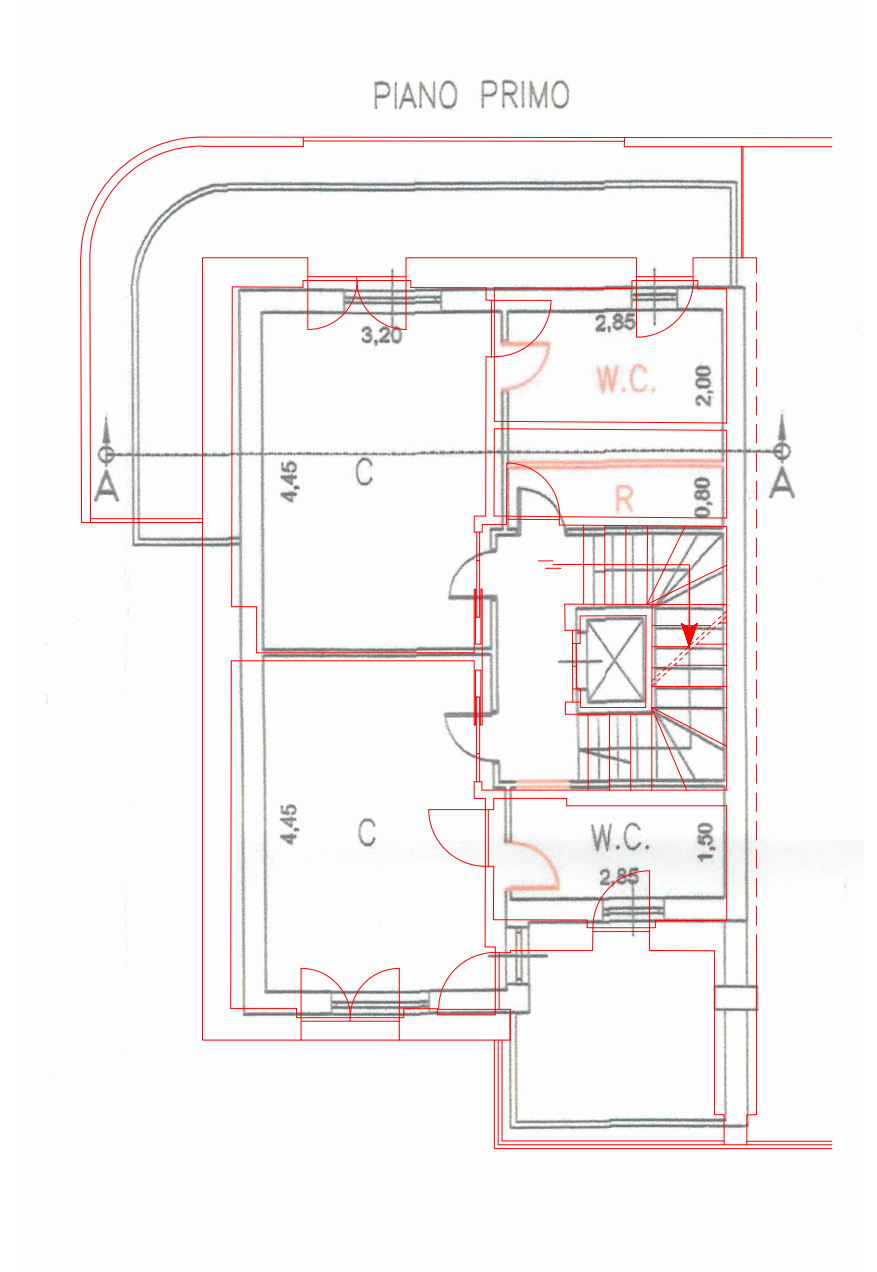
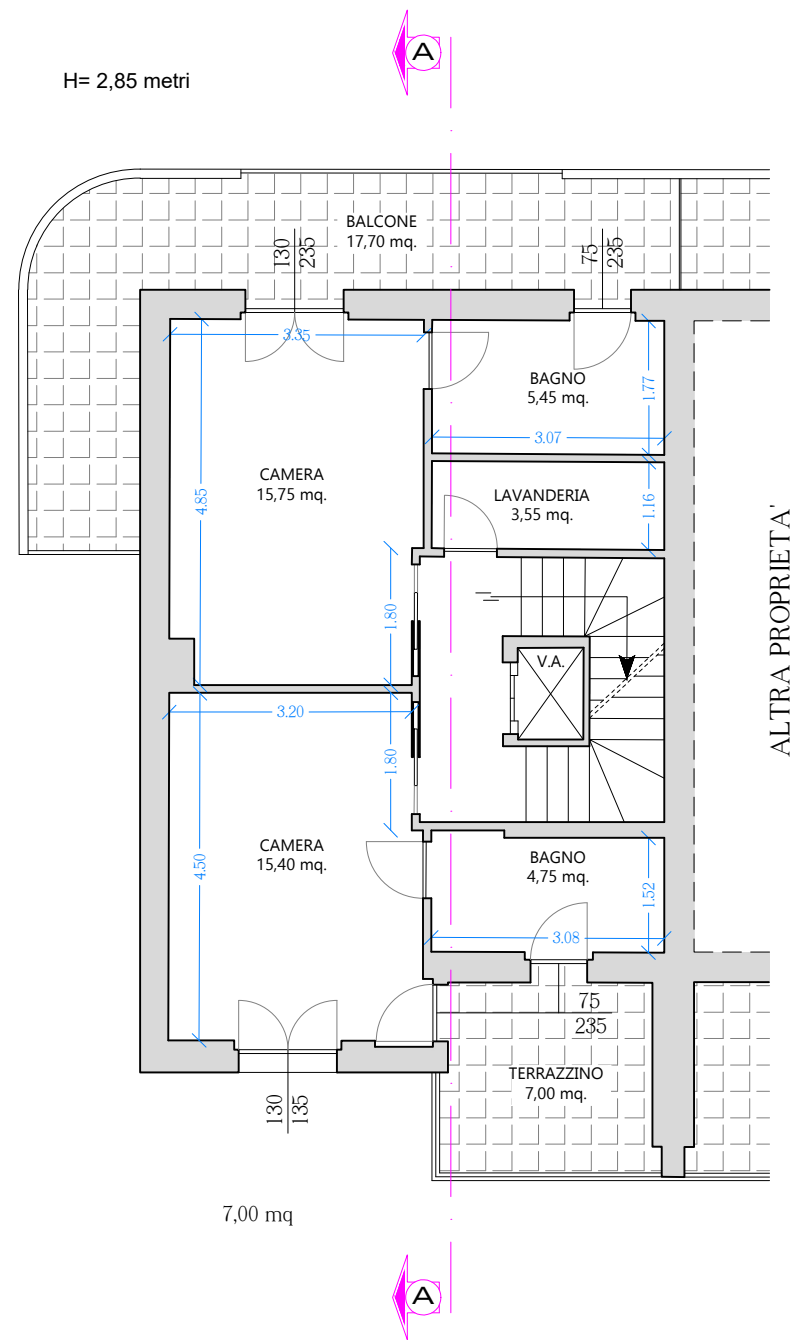
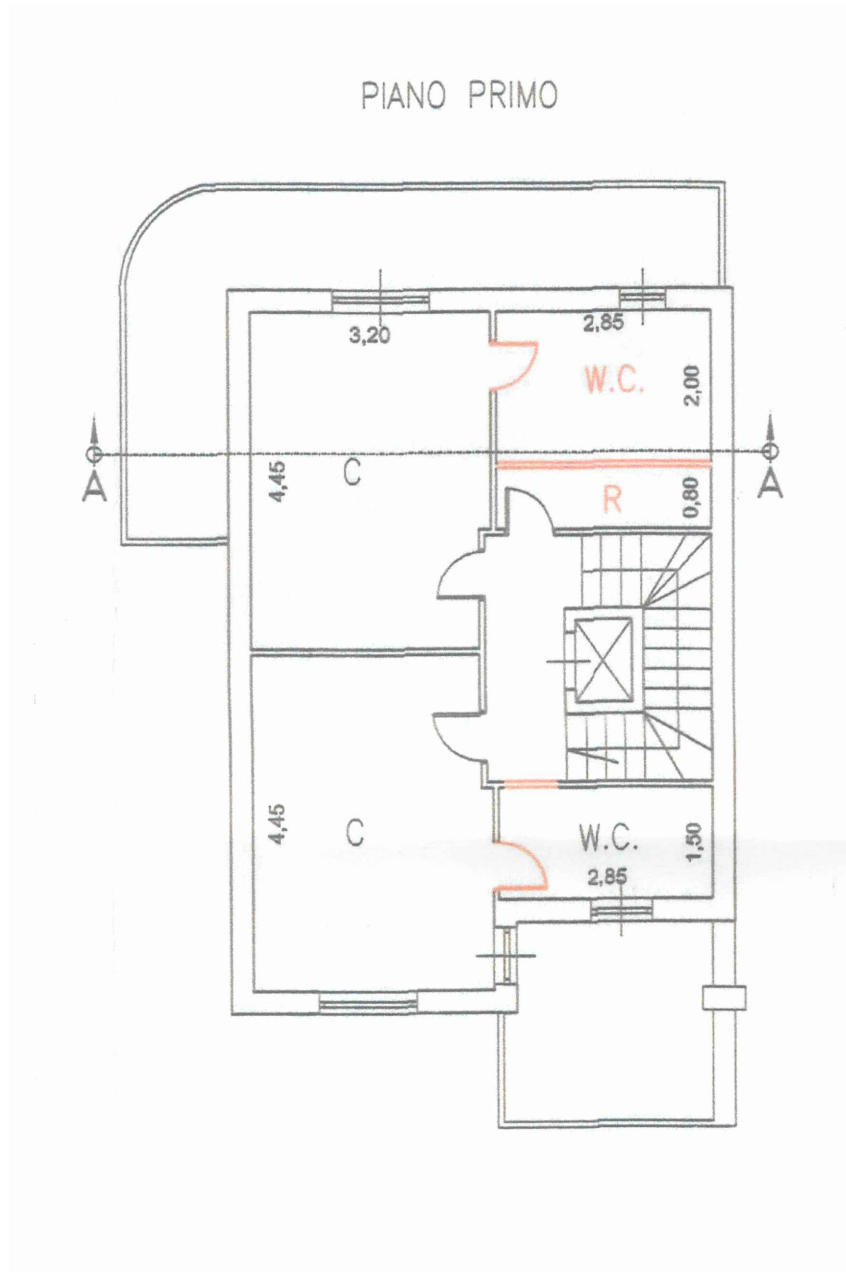


NORD  
SCALA 1:100

STATO DI PROGETTO

STATO DI FATTO

SOVRAPPOSIZIONE



Superficie netta= 44,90 mq.  
Superficie lorda= 72,00 mq.  
S.N.R.= 24,70 mq.

Superficie scala= 9,65 mq.  
Superficie ascensore= 1,10 mq.

# PIANO SECONDO

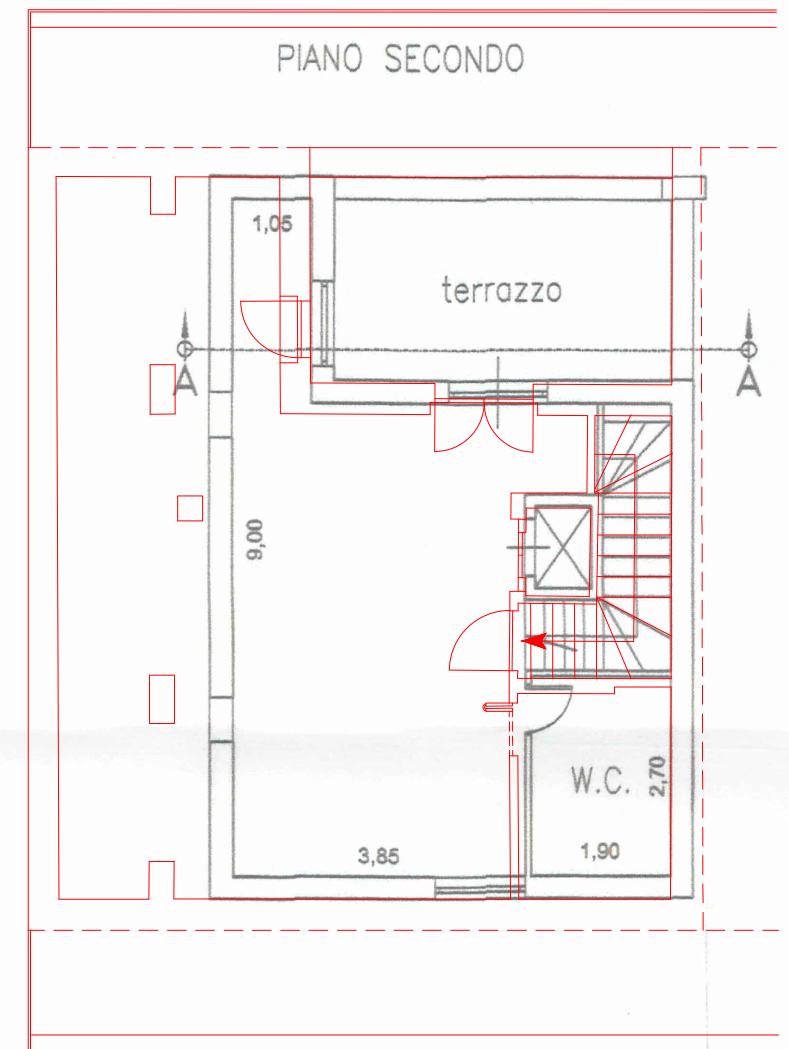
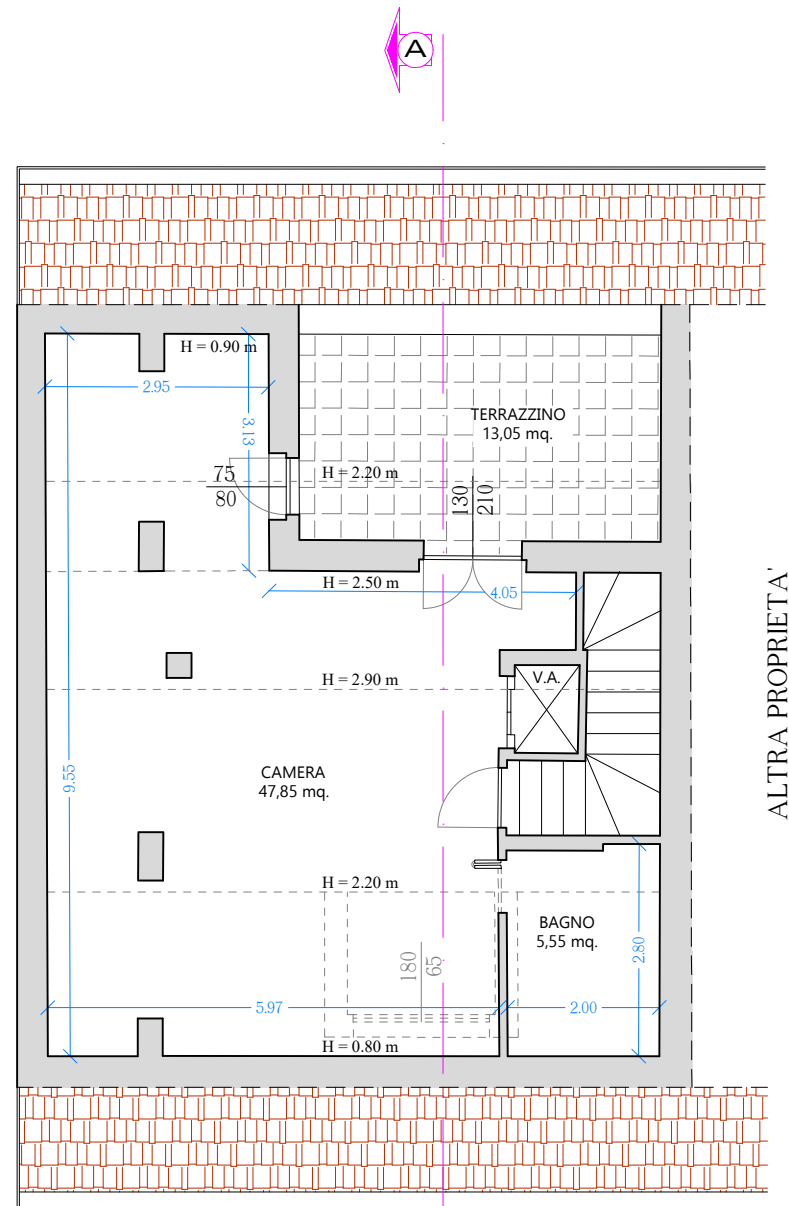
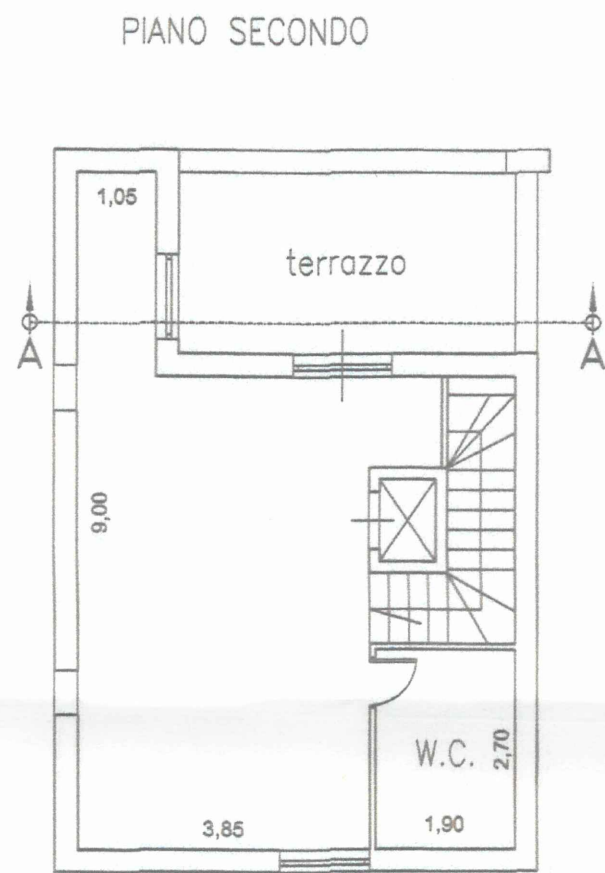


NORD  
SCALA 1:100

STATO DI PROGETTO

STATO DI FATTO

SOVRAPPOSIZIONE



Superficie netta= 53,40 mq.  
Superficie lorda= 76,10 mq.  
S.N.R.= 13,05 mq.

Superficie scala= 4,50 mq.  
Superficie ascensore= 1,10 mq.

# PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

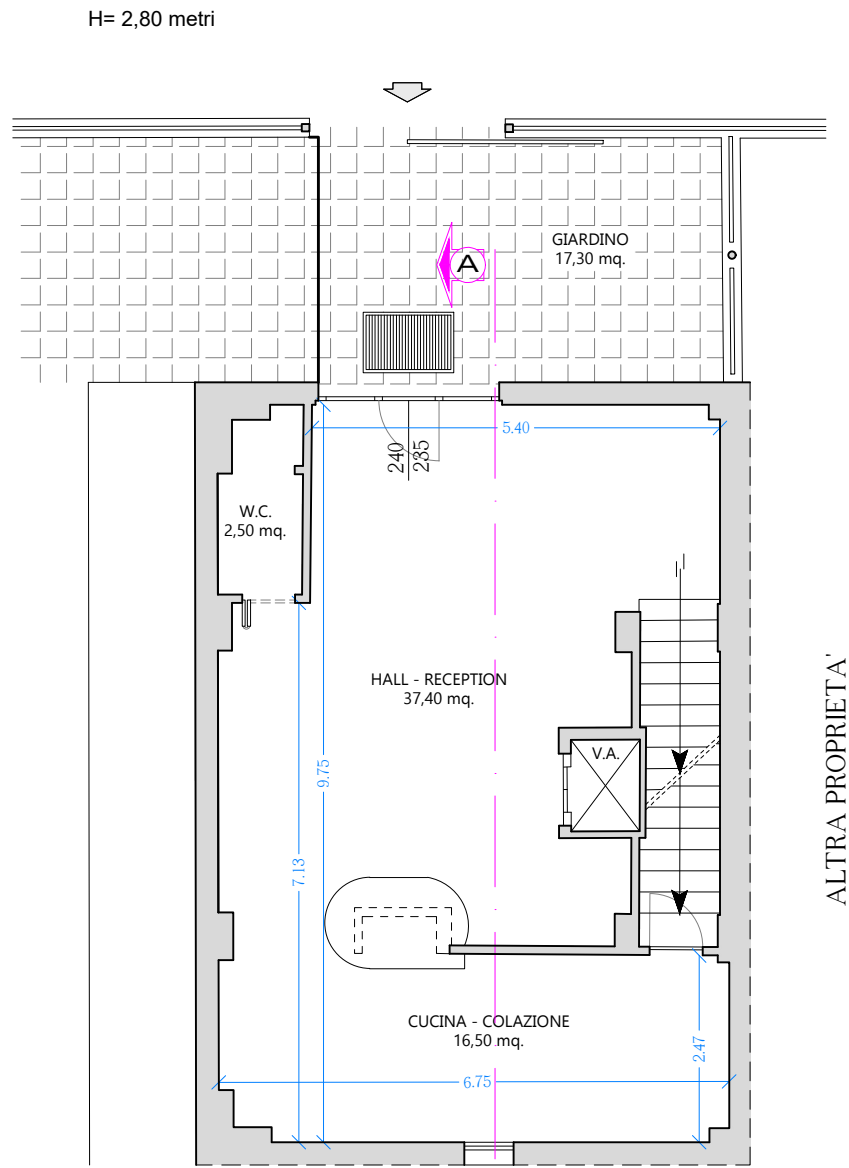
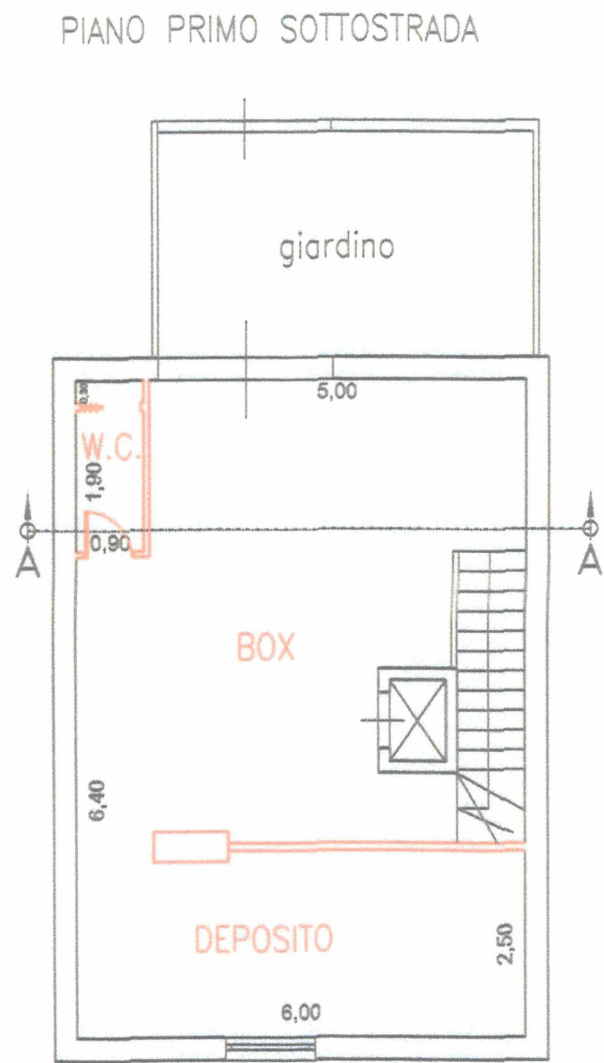


NORD  
SCALA 1:100

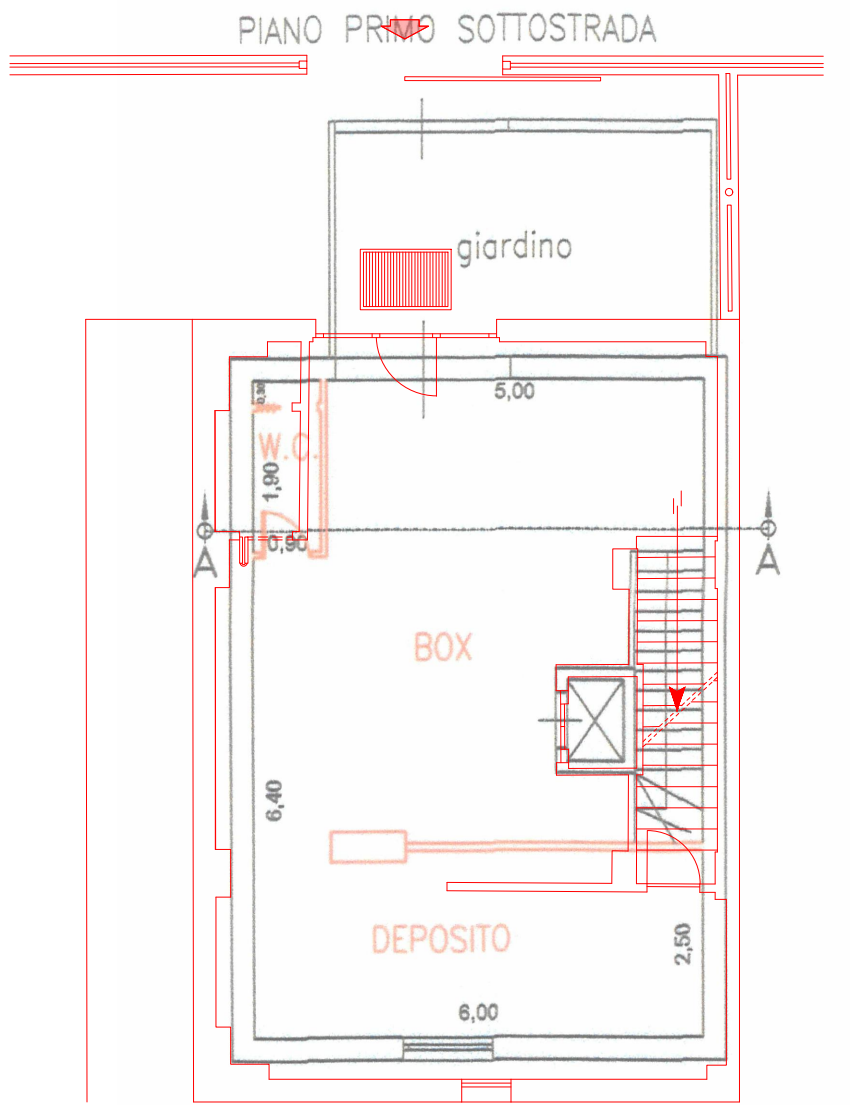
STATO DI PROGETTO

STATO DI FATTO

SOVRAPPOSIZIONE



ALTRA PROPRIETA'



Superficie netta= 56,40 mq.  
 Superficie lorda= 75,95 mq.  
 S.N.R.= 17,30 mq.  
 Superficie scala= 1,85 mq.  
 Superficie ascensore= 1,10 mq.

# PIANO TERRA

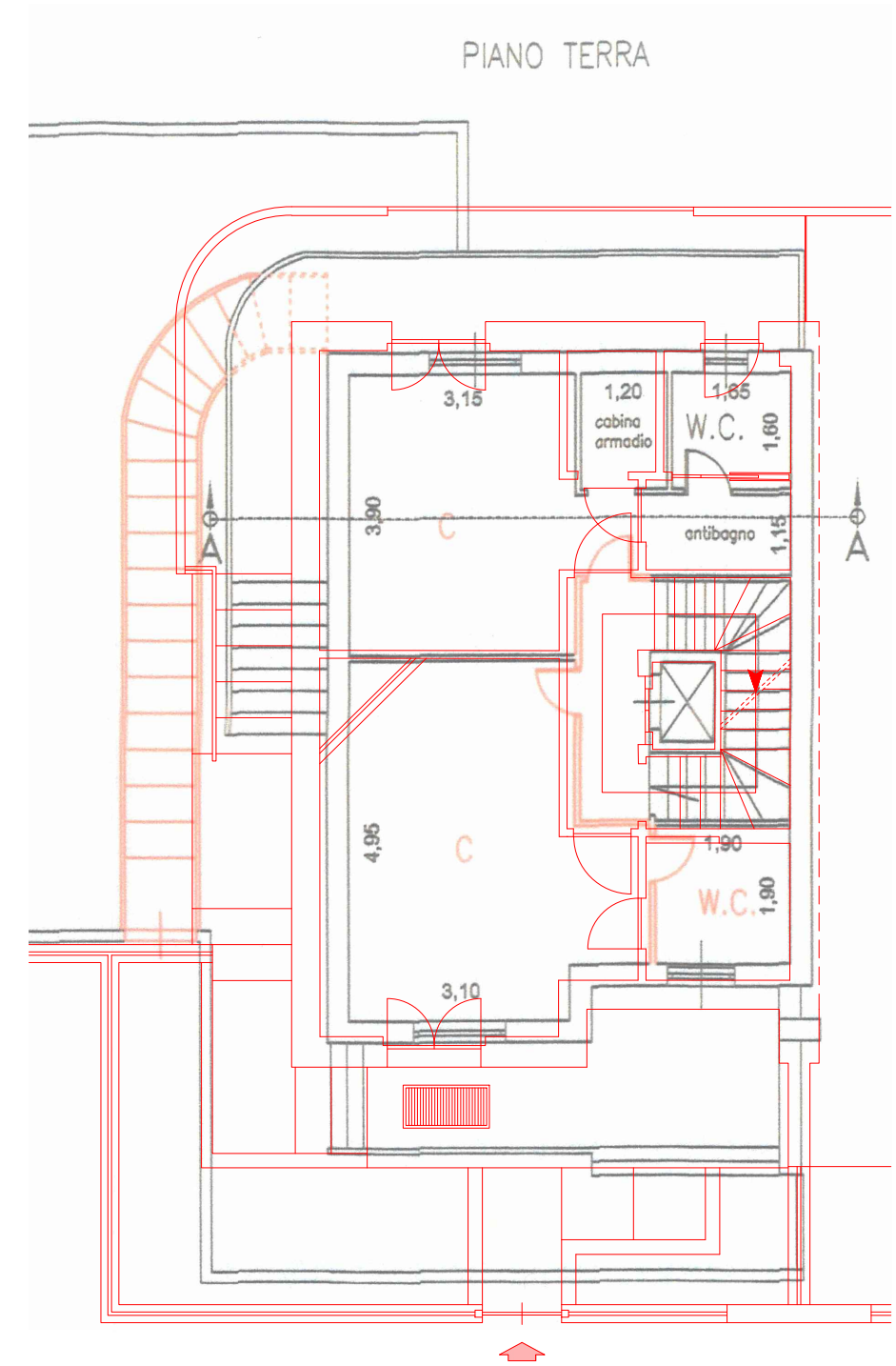
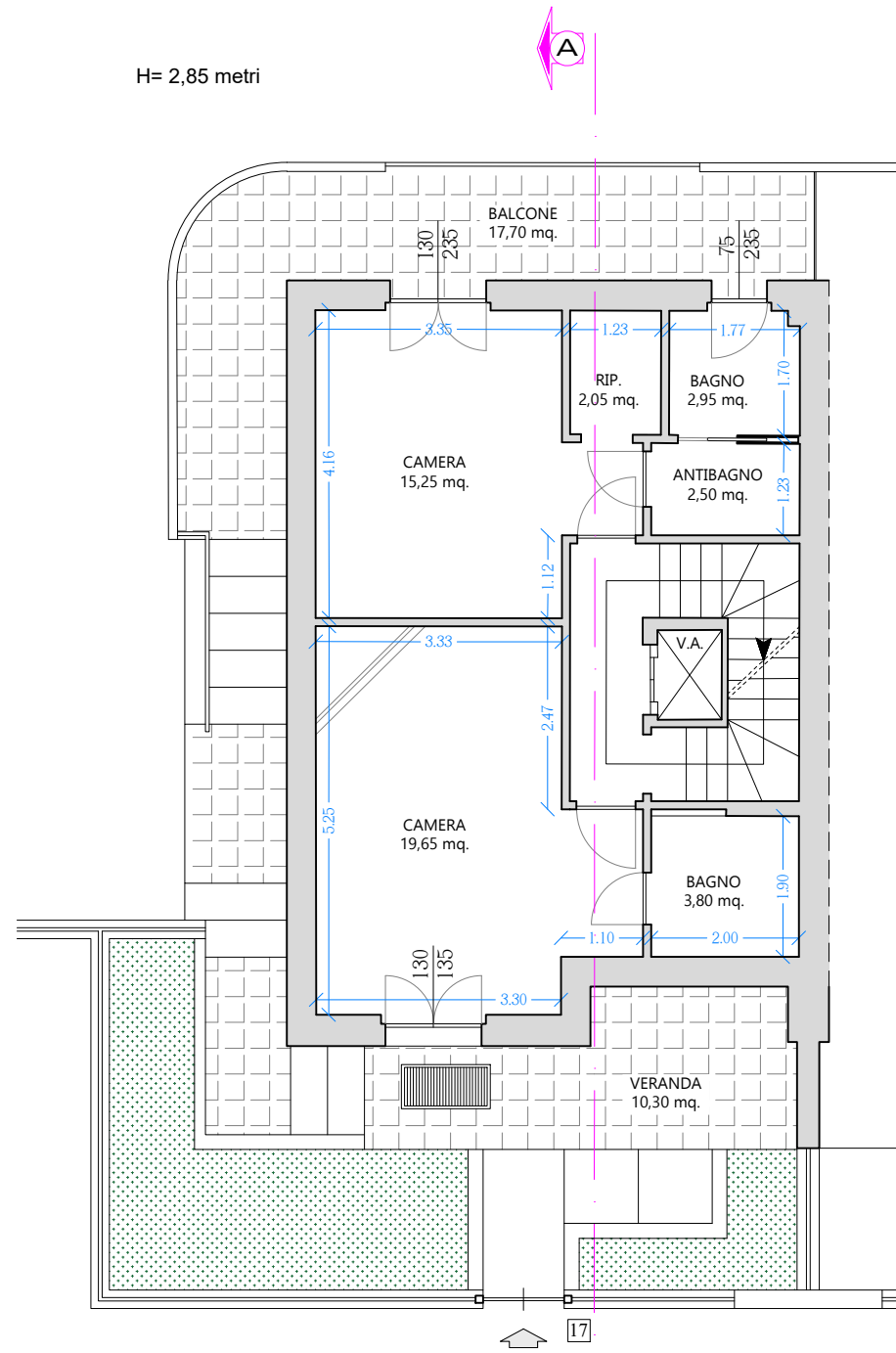
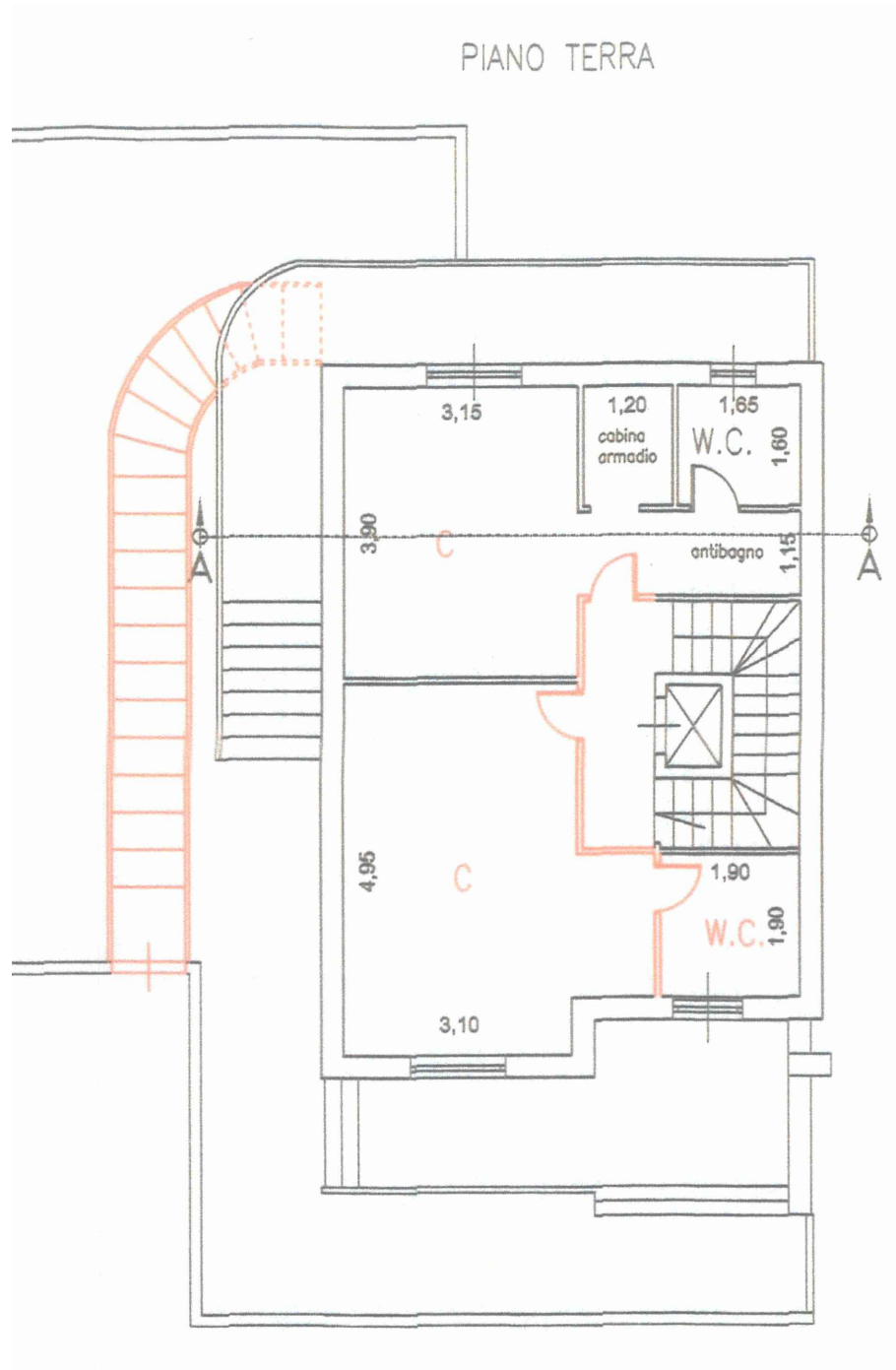


NORD  
SCALA 1:100

STATO DI PROGETTO

STATO DI FATTO

SOVRAPPOSIZIONE



Superficie netta= 46,20 mq.  
Superficie lorda= 73,25 mq.  
S.N.R.= 28,00 mq.

Superficie scala= 9,10 mq.  
Superficie ascensore= 1,10 mq.

# PIANO SECONDO SOTTOSTRADA



NORD  
SCALA 1:100

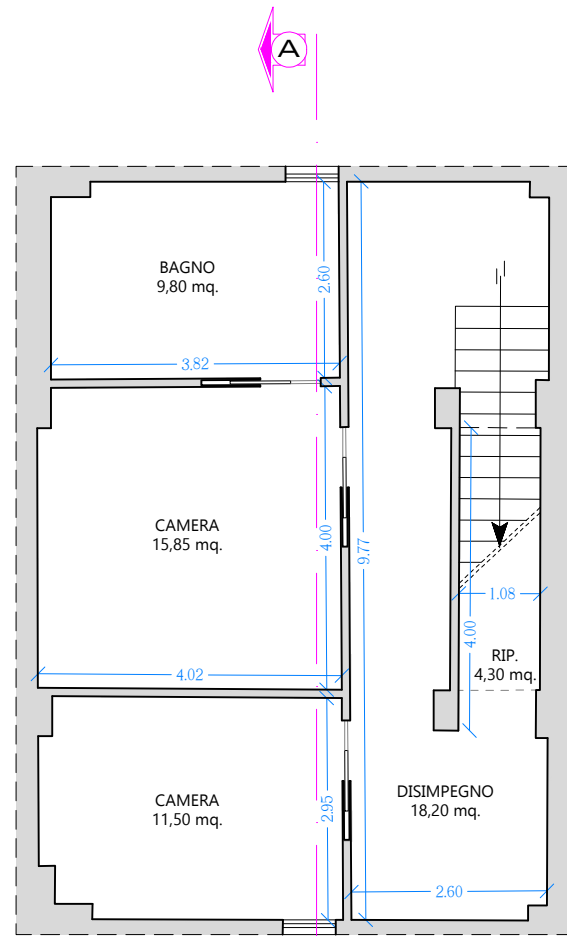
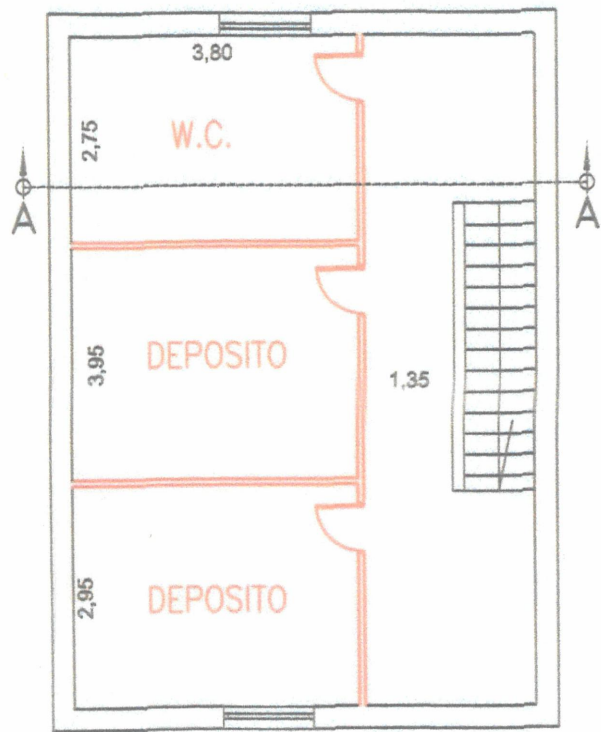
STATO DI PROGETTO

STATO DI FATTO

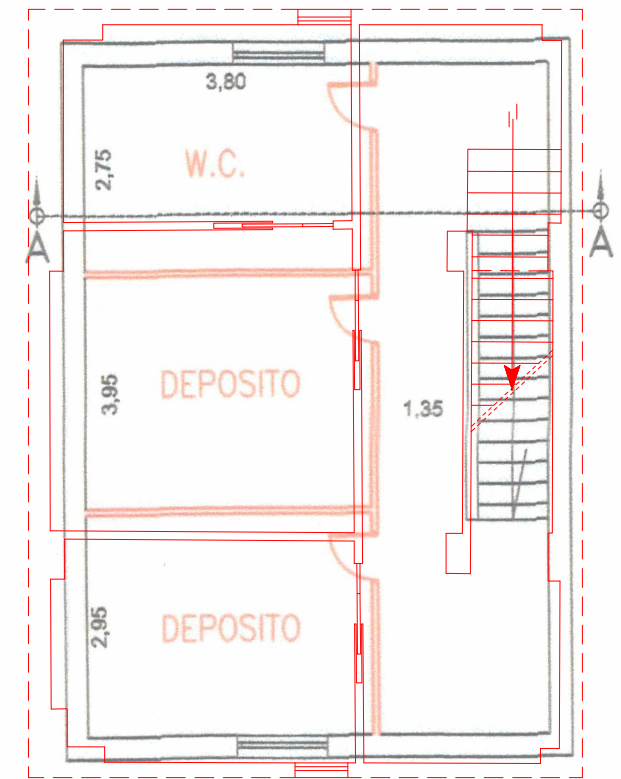
SOVRAPPOSIZIONE

H= 2,80 metri

PIANO SECONDO SOTTOSTRADA



PIANO SECONDO SOTTOSTRADA



Superficie netta= 59,65 mq.  
Superficie lorda= 74,45 mq.

Superficie scala= 1,85 mq.



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO AL: 4/3/2036



## 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 immobiliari

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

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

## Dati identificativi



Regione: **PUGLIA**  
 Comune: **Castelluccio dei Sauri (FG)**  
 Indirizzo: **VIA PARCO DELLE MORE. SNC**  
 Piano: **T-1-2**  
 Interno: **N.D.**  
 Coordinate GIS: **41.308914N 15.479936E**

Zona climatica: **D**  
 Anno di costruzione: **1990**  
 Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>): **93.35**  
 Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>): **0.00**  
 Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>): **417.91**  
 Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>): **0.00**

Comune catastale			Castelluccio dei Sauri (FG) - C19						Sezione		N.D.		Foglio		10		Particella		835	
Subalterni	da	-	a	-	da	-	a	-	da	-	a	-	da	-	a	-	da	-	a	-
Altri subalterni	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

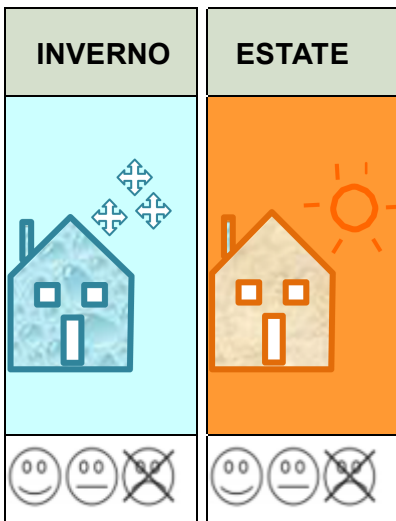
## Servizi energetici presenti

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

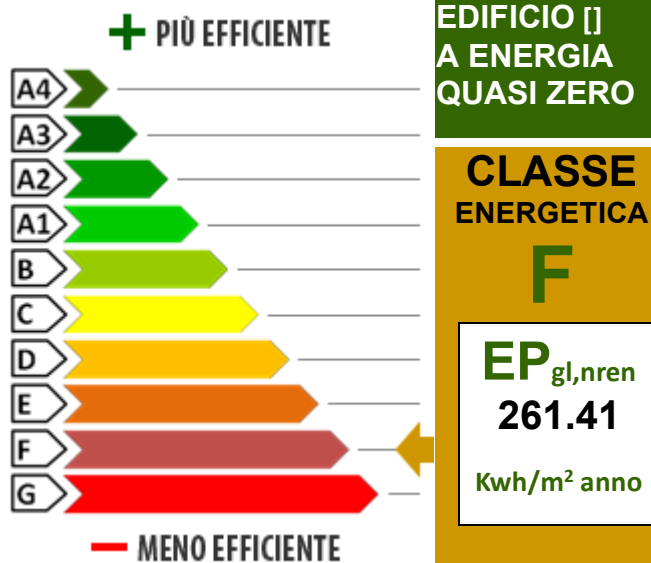
## PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

### Prestazione energetica del fabbricato



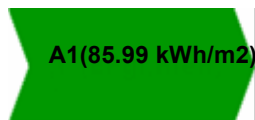
### Prestazione energetica globale



### Riferimenti

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

Se nuovi:



Se esistenti:





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO AL: 4/3/2036



## 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	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indice di prestazione energetica globale ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	673 KWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP <sub>gl,nren</sub> KWh/m <sup>2</sup> anno 261.41
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	2327 Smc	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP <sub>gl,ren</sub> KWh/m <sup>2</sup> anno 3.39
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		Emissioni di CO <sub>2</sub> Kg/m <sup>2</sup> anno 52.79
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)		

## RACCOMANDAZIONI

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

## RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

### INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EP <sub>gl,nren</sub> KWh/m <sup>2</sup> anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	Cappotto Termico Muri	No	5.42	E / 189.80	<b>E</b>  <b>189.80</b> <b>KWh/m<sup>2</sup> anno</b>
-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO AL: 4/3/2036



## ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00 KWh/anno	Vettore energetico: -
-------------------	---------------	-----------------------

## ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	417.91	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	434.46	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	1.04	
EP <sub>H,nd</sub>	186.01	KWh/m <sup>2</sup> anno
A <sub>sol,est</sub> /A <sub>sup utile</sub>	0.05	-
Y <sub>IE</sub>	0.47	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	EPrenn
Climatizzazione invernale	Caldaia a condensazione	-	-	Metano	12.00	0.79	$\eta_H$	2.77	231.76
	-	-	-	-	-				
Climatizzazione estiva	-	-	-	-	-	-	$\eta_c$	-	-
	-	-	-	-	-				
Prod. acqua calda sanitaria	Caldaia a condensazione	-	-	Metano	12.00	0.52	$\eta_w$	0.62	29.65
	-	-	-	-	-				
	-	-	-	-	-				
Impianti combinati									
Prod. da fonti rinnovabili	-	-	-	-	-			-	-
	-	-	-	-	-				
Ventilazione meccanica	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Illuminazione	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Trasporto di persone o cose	-	-	-	-	-			0.00	0.00
	-	-	-	-	-				





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO AL: 4/3/2036



## 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 30 Dicembre 2020 n. 178 (Legge di Bilancio 2021), all'art. 1 comma 66, ha prorogato al 30 Giugno 2022 le Detrazioni Fiscali previste dall'Art. 119 del DL 19-05-2020, n.34 per le spese relative ad interventi per l'efficienza energetica.

## SOGGETTO CERTIFICATORE

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

Nome e Cognome / Denominazione	PAOLO LA CAVA
Indirizzo	VIA PERUGIA LUCERA (FG)
E-mail	placava63@gmail.com
Telefono	3356874868
Titolo	DOTT
Ordine/iscrizione	AGRONOMI/344
Dichiarazione di indipendenza	Ai sensi degli artt.359 e 481 del C.P.,ed ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 75/2013, il sottoscritto dichiara l'assenza di conflitto di interessi, ovvero di non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti dell'edificio da certificare nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente (come richiesto dall'art. III punto 2.3.b) del D.Lgs. n. 115/08), che in ogni caso non è ne' coniuge ne' parente fino al quarto grado della parte proprietaria.
Informazioni aggiuntive	N.D.

## SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	Si	Data 01/03/2026
---	----	-----------------

## SOFTWARE UTILIZZATO

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

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

Data di emissione 04/03/2026

Firma e timbro del tecnico o firma digitale PAOLO LA CAVA





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO AL: 4/3/2036



## LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

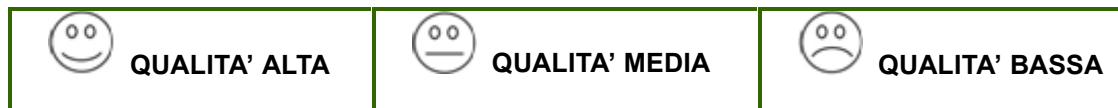
Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare 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:



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

Codici	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTI RINNOVABILI

### TERZA PAGINA

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

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

