

ROSSANO CURCI ARCHITETTO  
ARCHITECTURAL AND DESIGN STUDIO

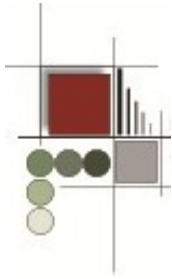
# TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

## SEZIONE ESECUZIONI

### Relazione di CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.180/2021 Req. G. Es.





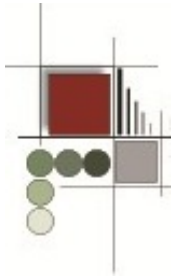
## PREMESSA.

Il sottoscritto arch. ROSSANO CURCI, nato a Foggia e residente a San Severo alla via Leccese n° 34, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Foggia con il n° 1329, avente Studio Tecnico in San Severo alla via Leccese n. 34, per incarico ricevuto dal Giudice Patti Valentina, del Tribunale di Foggia, con giusto decreto di nomina del 30/06/2022 ed udienza di giuramento del 17/11/2022, in merito alla Procedura esecutiva immobiliare iscritta al N. 188/21 del Reg. G. Es., promossa da Aquì SPV srl contro [REDACTED] e [REDACTED], redige la presente relazione di stima al fine di definire il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari site nel comune di Ascoli Satriano (FG).

Alla suddetta udienza di giuramento, adempite tutte le formalità di rito, il G.E. ha formulato al sottoscritto C.T.U. i seguenti quesiti da espletare:

- 1) controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;
- 1- bis) alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto nelle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;
- 1- ter) alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando – per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali – se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile; sommaria descrizione dei beni, anche mediante l'allegazione di planimetrie e di alcune fotografie degli stessi;
- 1- quater) alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;
- 1- quinquies) alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero 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, indicando tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;
- 2- bis) alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;

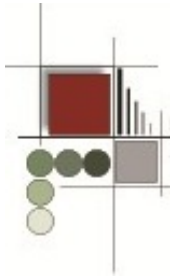




**ROSSANO CURCI ARCHITETTO**  
ARCHITECTURAL AND DESIGN STUDIO

- 3) alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, della 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 corrispondenza al D.M. 37(08, precisandone 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 di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;
- 4- bis) alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo con le 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 condominiale 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 limitano la piena fruibilità del cespite, indicando, anche in questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;
- 9- all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 10- alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di





**ROSSANO CURCI ARCHITETTO**  
ARCHITECTURAL AND DESIGN STUDIO

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 certificador, della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;

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

a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificarne i costi occorrenti;

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;

b) accertare se siano stati costruiti prima del 1 settembre 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;

c) 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;

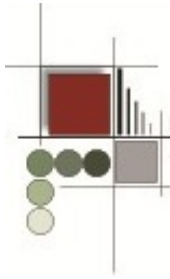
d) descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; 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 demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;

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

Per 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;

La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene; la sommaria descrizione; il comune di ubicazione, frazione, via o località; confini, estensione e dati catastali(per i fabbricati: foglio, particella eventuale subalterno, numero dei vani ed accessori, numero civico, piano e numero di interno); l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni





e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; la urbanistica; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'sta, precisandone diritto e quota *regolarità edilizio-*

Tutto ciò premesso, lo scrivente C.T.U., dopo aver eseguito le opportune ispezioni preliminari presso gli uffici pubblici competenti (Agenzia del Territorio, Agenzia delle Entrate, Conservatoria dei Registri Immobiliari, Uffici Tecnici e Demografici Comunali), e dopo aver estratto il Certificato di Residenza dei debitori (*Allegato*) ha provveduto a predisporre il sopralluogo per l'inizio delle operazioni peritali presso l'unità immobiliare oggetto di stima.

## RISPOSTA AI QUESITI

### QUESITO 1-1BIS-TER-QUATER-QUINQUIES

La documentazione presente nel fascicolo risponde a quanto dettato dalla norma e nello specifico dall'art. 567 c.p.c..

Risulta corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

La planimetria dell'immobile rappresentato al foglio 62 - p.lla 1586 - sub 6 risulta presente negli archivi presso l'Agenzia delle Entrate, N.C.E.U della provincia di Foggia.

La planimetria dell'immobile rappresentato al foglio 62 - p.lla 8535 - sub 4 risulta presente negli archivi presso l'Agenzia delle Entrate, N.C.E.U della provincia di Foggia.

Non risulta, alla data attuale, altra procedura esecutiva gravante sui medesimi immobili.

In riferimento al regime patrimoniale dei debitori, come da Estratti di matrimonio, risulta:

- il signor [REDACTED] ivi residente al vico Cesare Cantù n. 1, risulta in stato [REDACTED]

La sua famiglia è composta da [REDACTED]

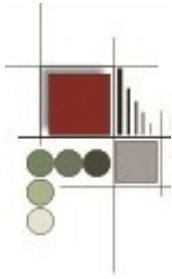
Il C.T.U. da parte sua ha condotto uno studio sull'ispezione ipotecaria presente in atti, dalla quale risultano le formalità sotto riportate.

Per una corretta e migliore rappresentazione e distinzione, le unità immobiliari oggetto di stima ubicate nel Comune di Ascoli Satriano (Fg) verranno individuate in numero DUE lotti come di seguito riportato:

### LOTTO1

- Abitazione di tipo economica e popolare, sita in Comune di Ascoli Satriano (FG), ubicata al vico Cesare Cantù n. 1, censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 62, particella 1586, subalterno 6, Categoria A/4, vani 6,5 piano T - 1°;





## LOTTO 2

- Locale magazzino - deposito, sito in Comune di Ascoli Satriano (FG), in via San Rocco n. 46, censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio **62**, particella **1586**, subalterno **4**, Categoria C/2, 73,00 mq, piano t;

Le unità immobiliari risultano ad oggi essere di proprietà esclusiva del seguente intestatario:

- sig. [REDACTED]
- L'immobile sito in Ascoli Satriano (FG) distinto al N.C.E.U dal Foglio 62, P.Ila 1586, sub. 4-6, sono pervenute al sig. [REDACTED] tramite atto di compravendita a rogito Notaio Lorenzo Carusillo del 02/04/1976, num. Rep. 19280, trascritto il 22/04/1976 ai numeri 5321 RG, 33516 RP.

Di seguito si riassumono le iscrizioni e le trascrizioni relative ai beni pignorati nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento:

## LOTTO 1

Foglio **62**, particella **1586**, subalterno **6**

### Nota di Trascrizione

Registro generale n. 13664, registro particolare n. 10891 del 15/06/2021.

### A favore

AQUI SPV S.R.L

### Contro

[REDACTED] 1/2  
[REDACTED] 1/2

Atto esecutivo o cautelare

Verbale di pignoramento Immobili

Foglio 62 – particella 1586 – subalterno - 6

## LOTTO 2

Foglio **62**, particella **1586**, subalterno **4**

### Nota di Trascrizione

Registro generale n. 13664, registro particolare n. 10891 del 15/06/2021.

### A favore

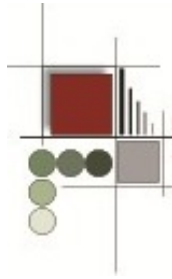
AQUI SPV S.R.L

### Contro

[REDACTED] 1/2  
[REDACTED] 1/2

Atto esecutivo o cautelare





Verbale di pignoramento Immobili

Foglio 62 – particella 1586 – subalterno – 4

## **QUESITO 2 - 2BIS**

Lotto 1 → unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati dalla Particella **1586** sub. **6** del Foglio **62**;

Lotto 2 → unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati dalla Particella **1586** sub **4** del Foglio **62**;

risultano essere:

**Lotto 1 → Unità Abitativa :**

- Foglio 62, p.lla 1586, sub- 6, Abitazione di Tipo Economico con rendita di Euro 419.62, ubicata al piano terra e primo, facente parte di una unità immobiliare per civile abitazione costituita da un tre piani fuori terra, con accesso da strada pubblica Vico Cesare Cantù n.1 (L'immobile non risulta allineato con la planimetria catastale depositata agli atti)

**Lotto 2 → Unità Magazzino:**

- Foglio 62 p.lla 1586, sub 4, cat. C/2, stalle, scuderie, rimesse, autorimesse con rendita di Euro 128.18 euro, mq 73 ubicata al piano terra, facente parte di un fabbricato ubicato tra Via San Rocco e Vico C. Cantù. L'immobile ha accesso su nvia San Rocco 46, non risulta allineato con i riferimenti catastali toponomastici depositati agli atti, ma la toponomastica, correttamente allineata la planimetria.

Lo scrivente CTU ha effettuato tutte le dovute verifiche ed estrapolato tutti i dati dall'Agenzia delle Territorio, il tutto come meglio si evince dalle visure catastali storiche, estratti di mappe e visure planimetriche allegate.

Si precisa che gli immobili oggetto della perizia risultano regolarmente allineati con i riferimenti catastali.

### **Lotto 1 – 2**

Nella **Figura n.1**, viene individuata l' unità immobiliare del Lotto 1 – Lotto 2 nello stralcio aerofotogrammetrico della Città di Ascoli Satriano (Fg).



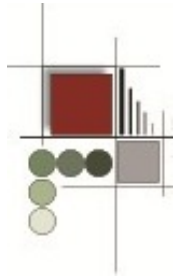


Figura 1 – individuazione particella 1586 – sub. 4-6 del foglio 62 N.C.E.U. Stralcio Catastale

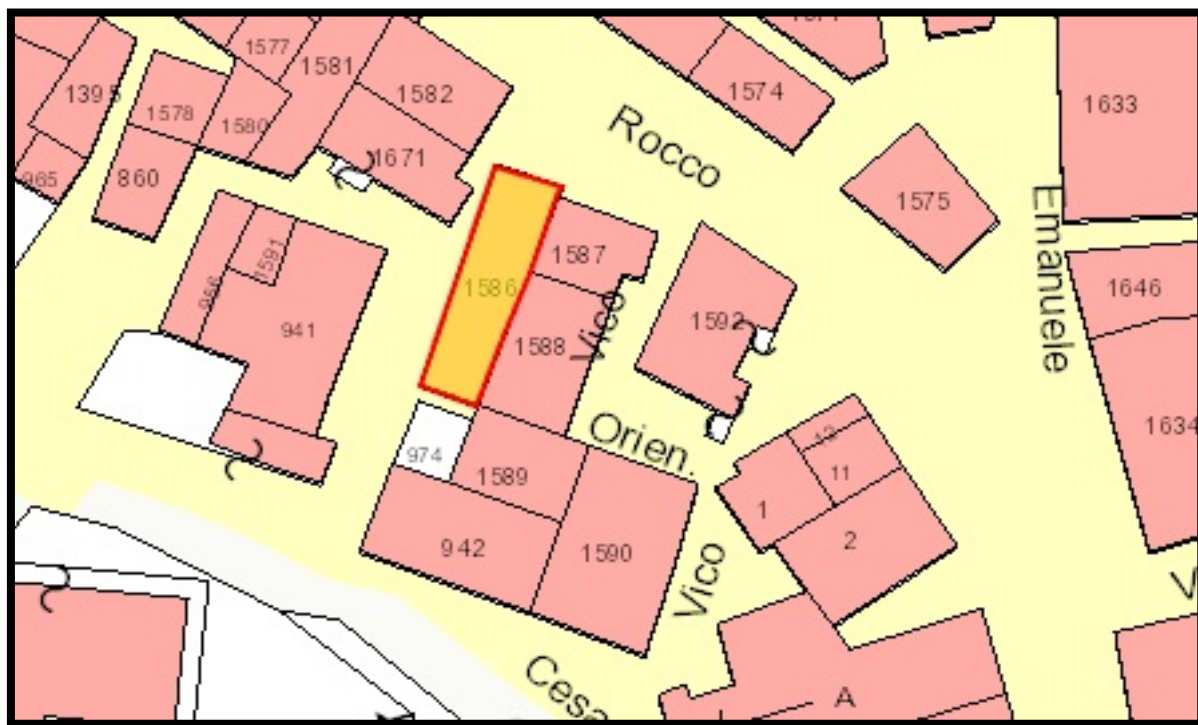
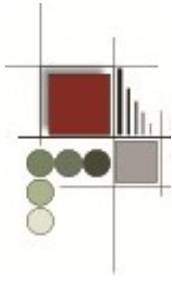


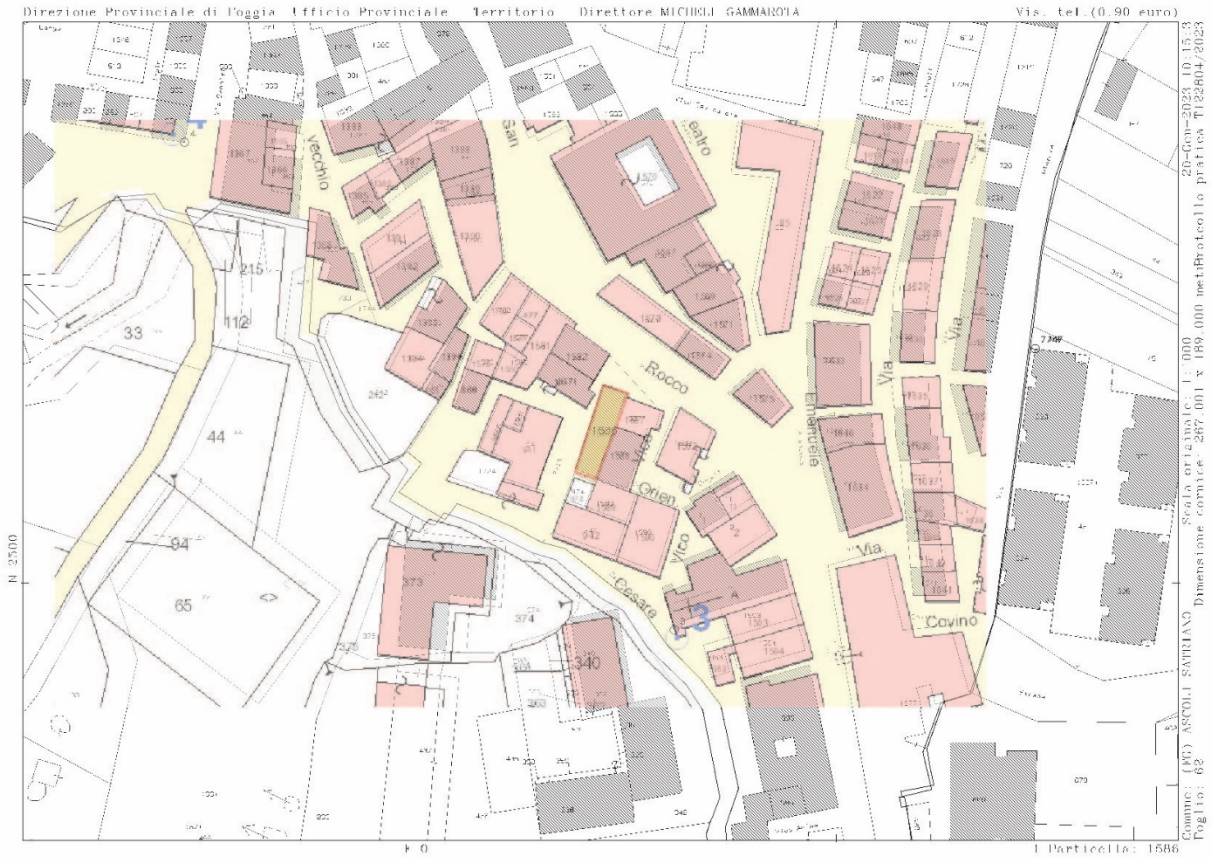
Figura 2 – individuazione particella 469 – sub. 14 del foglio 39 N.C.E.U.

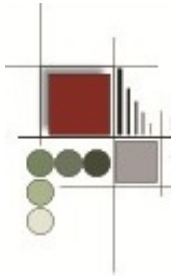




**Sovrapposizione Catastale Lotto 1-2**

Figura 3





### **QUESITO N.3**

Al fine di una migliore descrizione dei beni pignorati, si descrive di seguito le unità negoziali del Lotto oggetto della perizia:

#### **LOTTO 1**

- Unità Abitativa (A):  
Foglio 62 – p.lla 1586 – sub. 6 → Appartamento per civile abitazione ubicato al piano terra e primo di un fabbricato ubicato nel nucleo della città Via Cesare Cantù n° 3

#### **LOTTO 2**

- Unità Magazzino deposito (B):  
Foglio 62 – p.lla 1586 – sub. 4 → Magazzino a deposito posto al piano terra di le ubicato alla via San Rocco n° 48

### **Descrizione dei Lotti**

#### **Lotto 1 → Unità A**

L'unità A è ubicata nel nucleo della città e precisamente sita alla Via Cesare Cantù n° 1-3, Ascoli Satriano (FG).

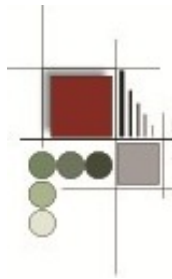
L'unità immobiliare in oggetto si presenta all'esterno inserita in un isolato che affaccia per un lato su strada principale denominata via San Rocco e lateralmente su vico Cesare Cantù di collegamento interna. L'ingresso avviene dal Vico Cantù tramite cinque gradini posti su un ballatoio che costituisce un balcone rialzato. L'ingresso è costituito da un infisso in legno che da accesso al salone della u.i., parte centrale dell'abitazione, pavimentato in ceramica montato a fasi discontinue e interrotto da decorazioni greche nei colori chiari e scuri. Le pareti sono tinteggiate nel colore giallo ocra, le porte che suddividono gli ambienti sono realizzate in legno e vetro. Nel locale salone vi è una scala, realizzata in c.a. rivestita con pietra di marmo e parapetto decorativo in legno, che conduce al piano sovrastante.

A sinistra del salone si accede al locale cucina, anch'esso pavimentato con piastrelle in ceramica nel colore chiaro e tinteggiatura murale nel colore giallo ocra. Da detto locale si accede a un locale wc e un locale ripostiglio, ove è stata realizzata una botola non autorizzata, quindi si considera il ripristino allo stato di progetto e quindi la chiusura della stessa, ove è presente scala in ferro (non presente in atti) che conduce al locale sottostante. Dalla cucina ci si affaccia, tramite una piccola loggia con aggetto (non presente agli elaborati depositati) su Via San Rocco.

A destra del locale salone (ingresso) si accede tramite porta in legno e vetro, ad un altro ambiente adibito a sala strettamente connessa con un ulteriore ambiente, divisi da un arco murale ( non presente agli elaborati grafici depositati, dove è rappresentata muratura portante continua), che costituiscono il lato dell'abitazione prospiciente su Vico Cantù; queste sono pavimentate con piastrelle di cotto decorate, nel colore marrone scuro con tinteggiature delle pareti nei colori bianco e marrone chiaro, con rosoni al soffitto di gesso che sormontano un lampadario. Da questi locali ci si affaccia ad un balcone, piano rialzato, prospiciente su Vico Cantù.

Dalla scala formata nel locale sala - ingresso, si accede al piano primo, costituito da due camere e un bagno. A destra della scala si accede alla camera pavimentata in materiali di ceramica nel colore chiaro e decori marrone scuro e tinteggiata nel colore viola, da cui si accede al terrazzo a livello che affaccia su via San Rocco e vico Cantù, mentre una porta-finestra accede al balcone che affaccia su vico Cantù. Il bagno presente al piano primo, al momento delle operazioni peritali si presente grezzo, privo di finiture e accessori.





**ROSSANO CURCI ARCHITETTO**  
ARCHITECTURAL AND DESIGN STUDIO

La camera che infondo al disimpegno che serve il piano primo, adibita a camera da letto padronale è costituita anch'essa da pavimento in cotto e decorazioni scure, tinteggiata al civile nei colori chiari, ove dalla muratura, una porta di dimensioni ridotte, da accesso ad un ripostiglio ricavato in un sottotetto.

L'abitazione è dotata di impianto elettrico, di termosifoni radianti, le porte interne sono in legno e vetro, gli infissi in legno douglas, la caldaia è installata nel locale magazzino sottostante facente parte del lotto 2.

Indagini Documentali amministrative → Lotto 1

Dalla verifica effettuata sulla documentazione amministrativa presente presso gli uffici competenti si evince che, della U.I.U. in oggetto, è presente concessione di licenza edilizia del 2 marzo 1977 n. 1534 vol 4° ove vengono autorizzati dal comune di Ascoli Satriano.

Dagli elaborati grafici depositati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Ascoli Satriano, la realizzazione autorizzata non è conforme con lo stato dei luoghi, pertanto l'unità immobiliare necessita di sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni e sanatoria presso l'ufficio ex. Geno civile di Foggia, Pertanto lo scrivente precisa che l'immobile deve essere sottoposto ad eventuale sanatoria secondo il comma 1, all' art 37(L) del Dpr n.380 del 06/06/2001, con una sanzione in misura non inferiore a 516,00 euro.

Dalla documentazione depositata agli atti urbanistici manca la licenza di abitabilità.

Agli atti catastali la U.I.U. non risulta correttamente allineata, e lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale rinvenuta.

Il tutto meglio specificato dagli elaborati grafici allegati.

Confini

Nord : Strada Pubblica Via San Rocco

Sud: Particella 974 del Foglio 62

Est : Particelle 1587 - 1588 del Foglio 62

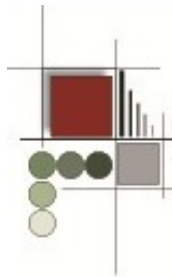
Ovest: Strada Pubblica Via Cesare Cantù

Lotto 2 → Unità B

L'unità in oggetto è sottostante l'edificio di Via Cesare Cantù n° 1- 3, in parte a piano terra su San Rocco n° 46( toponomastica errata in atti) ed in parte interrato. E' ubicato al piano terra e si accede tramite portone e funge in parte anche da autorimessa, e in parte a deposito scavato nella roccia, risulta essere doppio vano, il primo con un'altezza di m 3,40 per una superficie di 35,90 mq. (sup Commerciale) con wc (non presente agli elaborati depositati).

Le pareti sono intonacate a civile, tinteggiate con idropittura di colore bianco, il pavimento di piastrelle per il vano antistante, sulla sinistra è presente un piccolo bagno; nel locale magazzino vi è una botola, non presente agli atti urbanistici, che collega il piano seminterrato con il piano rialzato, detta botola va ripristinata come da progetto e quindi chiusa. Mentre per la parte retrostante grotta, posto a quota inferiore rispetto al locale adiacente, da cui si accede tramite una scalinata costituita da mattoni pieni posati a coltello, destinata a deposito, ha un'altezza media di m 2,58 (h= media) ed una superficie di 50,60 mq, (sup. Commerciale) le pareti sono di pietra calcarea ed il pavimento di mattoni e pietrame, il tutto in discreto stato manutentivo, così come rappresentato nell'allegato grafico. Agli atti catastali la U.I.U. non risulta correttamente allineata, e lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale rinvenuta.





#### Indagini Documentali amministrative → Lotto 1

Dalla verifica effettuata sulla documentazione amministrativa presente presso gli uffici competenti si evince che, della U.I.U. in oggetto, è presente concessione di licenza edilizia del 2 marzo 1977 n. 1534 vol 4° ove vengono autorizzati dal comune di Ascoli Satriano.

Gli elaborati grafici depositati presso il comune non sono conformi con lo stato dei luoghi per diversa distribuzione degli spazi interni data la realizzazione di un piccolo bagno; pertanto per normalizzare la situazione riscontrata in sede di sopralluogo l'immobile deve essere sottoposto a sanatoria secondo il comma 1, all' art 37(L) del Dpr n. 380 del 06/06/2001, con una sanzione in misura non inferiore a 516,00 euro.

#### Confini

Nord : Strada Pubblica Via San Rocco

Sud: Particella 974 del Foglio 62

Est : Particelle 1587 - 1588 del Foglio 62

Ovest: Strada Pubblica Via Cesare Cantù

Tutte le caratteristiche planimetriche delle unità immobiliari sono evidenziate nelle planimetrie allegate.

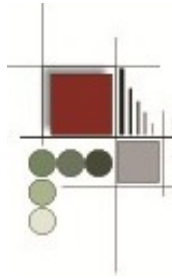
#### **QUESITO 4-4BIS**

Per quanto concerne i metodi di valutazione, è sembrato opportuno ricorrere ad una stima basata sul metodo comparativo, facendo riferimento a database quali, ad esempio, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Provincia di Foggia. Nella fattispecie si sono considerati i valori agricoli medi (VAM) per quanto riguarda i terreni, le quotazioni immobiliari per quanto riguarda le unità residenziali, le quotazioni presso gli operatori locali specializzati nella compravendita di immobili.

L'individuazione delle superfici commerciali, è stata effettuata seguendo le linee guida dell'Allegato del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare realizzato dall'Agenzia del Territorio e consultabile online e di seguito riportata.

Lotto 1





**ROSSANO CURCI ARCHITETTO**  
ARCHITECTURAL AND DESIGN STUDIO

Provincia: FOGGIA

Comune: ASCOLI SATRIANO

Fascia/zona: Centrale/VIA A. MANZONI, L.GO CASTELLO, C.SO VITT. EMANUELE, PIAZZA PLEBISCITO, C.SO BELVEDERE, VIA MARCONI, VIA ESTRAMURALE POZZELLI

Codice di zona: B2


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	550	800	L	3	4	N
Box	NORMALE	500	700	L	2,5	3,3	N

Lotto 2



## Magazzini

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
<b>Euro 190</b>	<b>Euro 273</b>	<b>Euro 355</b>

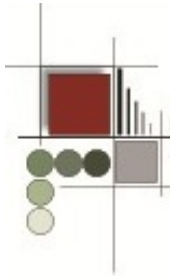
Superfici Rilevate

UNITA' NEGOZIALE	TIPOLOGIA E RIFERIMENTI CATASTALI	MQ Sup. Rilevata (commerciale)
A	Unità residenziale A/4 Foglio 62, p.lla 1586, sub. 6	208,63 mq 84,56 mq (sup scop.)
B	Unità residenziale C/2 Foglio 62, p.lla 1586, sub. 4	86,80 mq

Di seguito si riportano i valori di mercato applicati alle varie unità immobiliari e alle loro porzioni.

Il valore di mercato delle unità immobiliari sarà individuato in considerazione dell'ubicazione, della presenza dei trasporti pubblici, dei servizi e del verde pubblico e nella dotazione di parcheggi; delle caratteristiche costruttive





del fabbricato, del livello manutentivo, delle finiture interne ed esterne e delle caratteristiche architettoniche; della dotazione di impianti; delle parti comuni di pertinenza ed i servizi comuni; delle caratteristiche interne di affaccio, veduta, panoramicità, luminosità. In relazione ai requisiti sopra individuati si applicano i seguenti valori di **mercato**:

Verranno applicati per la valutazione degli immobili, dei coefficienti di Merito per la tipologia di alto pregio, e coefficienti relativi a Vetustà e Obsolescenza degli stessi:

### LOTTO 1

Unità A →	Abitazione → Piano rialzato 650,00 €/mq x 123,75 mq	= € 80.437,50
	→ balcone 650,00 €/mq x 30,47 mq x 0,30	= € 5.941,65
	→ Piano primo 650,00 €/mq x 84,88 mq	= € 55.172,00
	→ Terrazzo e balcone 650,00 €/mq x 54,09 mq x 0.30	= € 10.547,55

**Valore totale Unità A = € 152.098,70 → € 152.000,00 (arrotondamento)**

### LOTTO 2

Unità B →	Locale deposito autorimessa → 300 €/mq x 35,90 mq =	€ 10.775,00
	Locale deposito (grotta) → 200 €/mq x 50,90 mq =	€ 10.180,00

**Valore totale Unità B = € 20.955,00 → € 20.950,00 (arrotondamento)**

Il **valore di mercato**, inteso come il risultato del valore complessivo sopra individuato, al netto di tutte le riduzioni apportate, considerato che:

### LOTTO 1

▪ L'unità immobiliare individuata dal Foglio 62 \_ p.lla 1586 \_ sub. - 6 cat. A/4, posta al piano terra e primo, necessita di sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni.

Necessita di pratica edilizia per diversa distribuzione al piano terra relativamente alla zona salone, e al primo piano dove nella camera da letto è stato ricavato un vano sottotetto adibito a ripostiglio tutte queste modifiche non risultano atti presso gli uffici competenti.

Pertanto per l'abuso relativo alla diversa distribuzione interna è sanabile ottemperando all' Art. 37(L) comma 1, del D.P.R. 380/2001, con sanzione in misura non inferiore a Euro 516,00. I costi per le spese tecniche, per la regolarizzazione urbanistica, ivi comprese le spese per l'accatastamento, si stimano in Euro 3.000,00. Mentre per la chiusura della botola calcolata a stima la somma di € 1.500,00.

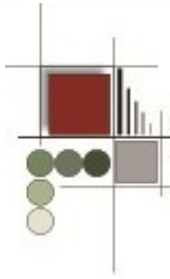
Valore di mercato Lotto 1 → € 152.000,00 - € 516,00 - € 4.500,00 = € **146.984,00**

**Arrotondato = € 147.000,00 (euro centoquarantasettemila/00)**

### LOTTO 2

- L'unità relativa al Lotto 2 non è conforme sia urbanisticamente che catastalmente e necessita di modifica e rettifica catastale;
- L'unità immobiliare individuata dal Foglio 62 \_ p.lla 1586 \_ sub. - 4 cat. C/2, posta al piano terra di Via S.





Rocco, necessita di sanatoria per la realizzazione di un piccolo bagno.

Necessita di pratica edilizia per la realizzazione del volume wc, dato che non risultano atti presso gli uffici competenti. Nello stato di fatto risulta essere realizzato sulla sinistra della porta di ingresso un piccolo bagno, e quindi va riportato allo stato in essere di quanto depositato agli atti.

Aggiornamento delle planimetrie catastali e allineamento della numerazione toponomastica errata.

Pertanto per l'abuso relativo alla realizzazione del bagno è sanabile ottemperando all' Art. 37(L) comma 1, del D.P.R. 380/2001, con sanzione in misura non inferiore a Euro 516,00. I costi per le spese tecniche, per la regolarizzazione urbanistica, ivi comprese le spese per l'accatastamento, si stimano in Euro 2.000,00.

Valore di mercato Lotto 2 → € 20.950,00 – € 516,00 - € 2.000,00 = € 18.434,00

**Arrotondato = € 18.400,00 (euro diciottomilaquattrocento/00)**

## QUESITO 5

Le unità immobiliari oggetto di stima non risultano essere beni indivisi.

## QUESITO 6

### LOTTO 1

- Unità Abitativa (A):  
Foglio 62 – p.lla 1586 – sub. 6 → Appartamento per civile abitazione ubicato al piano terra e primo di un fabbricato ubicato nel nucleo della città.

### LOTTO 2

- Unità Garage (B):  
Foglio 62 – p.lla 1586 – sub. 4 → Deposito e autorimessa posta al piano terra del fabbricato prospiciente via San Rocco n° 48.

## QUESITO 7

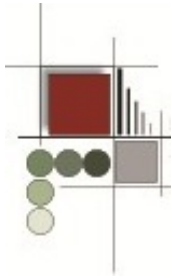
### **Lotto 1, e 2**

- Lo stato di possesso degli immobili del LOTTO n. 1 e 2 nella fattispecie abitazione di tipo residenziale sita in Ascoli Satriano, Via Cesare Cantù n° 3, Deposito e Autorimessa in Ascoli Satriano Via San Rocco n° 48, risultano essere attualmente nella disponibilità dei sig.ri [REDACTED] e sig.ra [REDACTED].

## QUESITO 8 – 9

Non risultano formalità che resteranno a carico dell'acquirente in sede di decreto di trasferimento.





### QUESITO 10

L'unità negoziale A identificata al Foglio 62 \_ p.lla 1586 \_ sub. - 6 cat. A/4 NON risulta regolarmente accatastata la planimetria, e risultano volumi illegittimi non presenti in atti.

L'unità negoziale B identificate al Foglio 62 – p.lla 1586 – sub. 4 C/2 NON risulta regolarmente accatastata;

### QUESITO 11

L'unità negoziale " A " del LOTTO 1 è attualmente sprovvista di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) che è stato redatto dal sottoscritto in qualità di tecnico abilitato ed allegata alla presente perizia (Allegato L).

## QUADRO RIEPILOGATIVO

### Lotto 1 → Unità Negozia A :

- Foglio 62, p.lla 1586, sub - 6, Abitazione di Tipo Economico con rendita di Euro 419,62, ubicata al piano terra e primo, facente parte di una unità immobiliare per civile abitazione costituita da un due piani fuori terra, con entrata da piccola loggia a piano terra e scala interna che porta al primo piano, con accesso da strada pubblica Via Cesare Cantù al civ. 3.

L'unità immobiliare risulta ad oggi essere di proprietà esclusiva dei seguenti intestatari:

- sig. ██████████, ██████████, risulta essere proprietario della quota 1/2 del Lotto 1;
- sig.ra ██████████, ██████████, risulta essere proprietario della quota 1/2 del Lotto 1

La planimetria catastale depositata agli atti risulta essere errata; pertanto andranno effettuate tutte le procedure tecniche amministrative propedeutiche alla risoluzione delle problematiche riscontrate.

Il Valore da porre a base d'asta per il Lotto 1 è di € 147.000,00

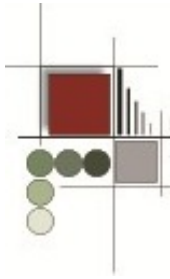
### Lotto 2 → Unità Deposito autorimessa:

- Foglio 62, p.lla 1586, sub 4, cat. C/2, magazzino, deposito con rendita di Euro 128,18 euro, mq 105,50 ubicata al piano terra di Via San Rocco n°48. L'immobile risulta allineato con i riferimenti catastali depositati agli atti.

L'unità immobiliare risulta ad oggi essere di proprietà esclusiva dei seguenti intestatari:

- sig. ██████████, ██████████, risulta essere proprietario della quota 1/2 del Lotto 1;
- sig.ra ██████████, ██████████, risulta essere proprietario della quota 1/2 del Lotto 1





**ROSSANO CURCI ARCHITETTO**  
ARCHITECTURAL AND DESIGN STUDIO

Il Valore da porre a base d'asta per il Lotto 2 è di → € € 18.400,00

Tanto il sottoscritto presenta ad evasione dell'incarico gentilmente affidatogli.

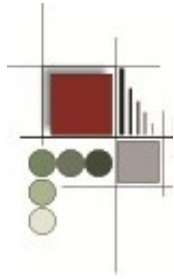
San Severo, 10 febbraio 2023

IL C.T.U.  
Arch. Rossano CURCI

**ALLEGATI:**

- A** Certificato di Residenza/Stato di Famiglia [REDACTED] - [REDACTED];
- B** N.1 Comunicazione Inizio operazione peritali;  
N.1 Ricevuta raccomandata;  
N.2 Comunicazione Inizio operazione peritali;  
N.2 Ricevuta raccomandata;  
N.3 Comunicazione Inizio operazione peritali;  
N.3 Ricevuta raccomandata;
- C** Verbale operazione peritali;
- D** Estratto atto di matrimonio [REDACTED];
- E** Visura storica (F. 62 P.IIa 1586, Sub 6 );  
Visura Planimetria (F. 62 P.IIa 1586, Sub 6 );  
Visura storica (F. 62 P.IIa 1586, Sub 4)  
Visura Planimetria (F. 62 P.IIa 1586, Sub 4)
- F** Rilievo planimetrico (F. 62 P.IIa 1586, Sub 6);  
Rilievo planimetrico (F. 62 P.IIa 1586, Sub 4);
- G** Allegato fotografico n.19 fotografie;
- H** Riscontro utenze luce/gas;
- I** Attestato di Prestazione Energetica Rilievo planimetrico (F. 62 P.IIa 1586, Sub 6);  
Consegna invio A.P.E. alla Regione Puglia;  
Copia del documento di riconoscimento.

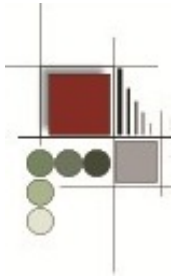




**ROSSANO CURCI ARCHITETTO**  
ARCHITECTURAL AND DESIGN STUDIO

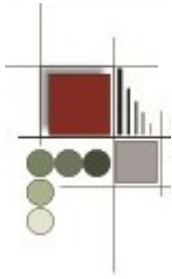
Lotto 1





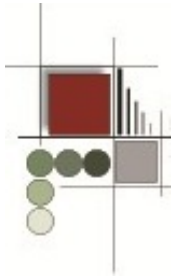
**ROSSANO CURCI ARCHITETTO**  
ARCHITECTURAL AND DESIGN STUDIO





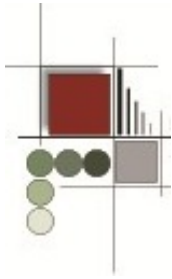
**ROSSANO CURCI ARCHITETTO**  
ARCHITECTURAL AND DESIGN STUDIO



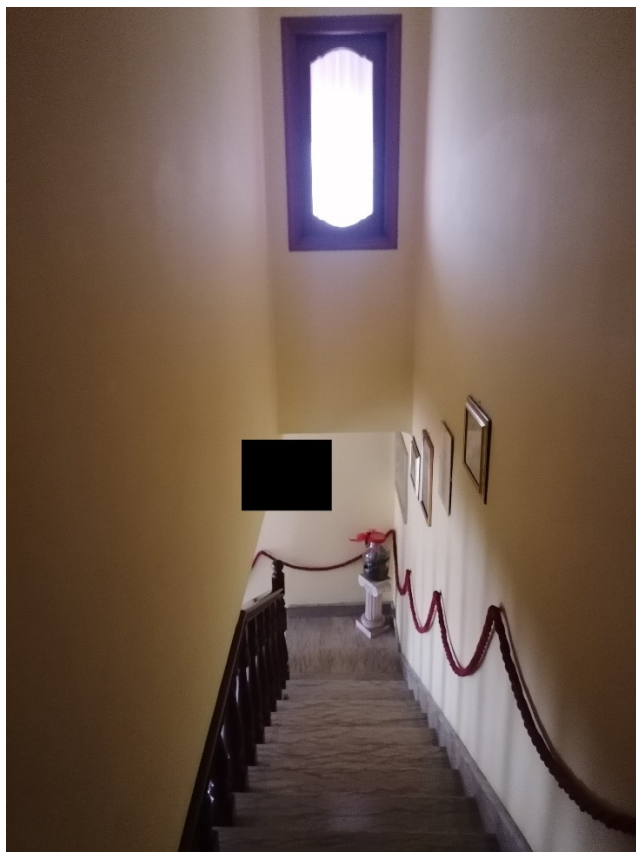


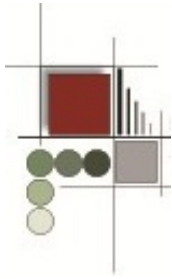
**ROSSANO CURCI ARCHITETTO**  
ARCHITECTURAL AND DESIGN STUDIO





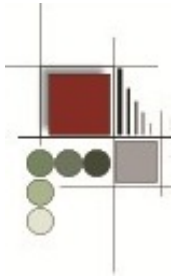
**ROSSANO CURCI ARCHITETTO**  
ARCHITECTURAL AND DESIGN STUDIO





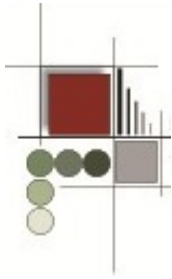
**ROSSANO CURCI ARCHITETTO**  
ARCHITECTURAL AND DESIGN STUDIO





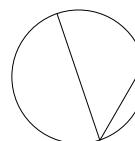
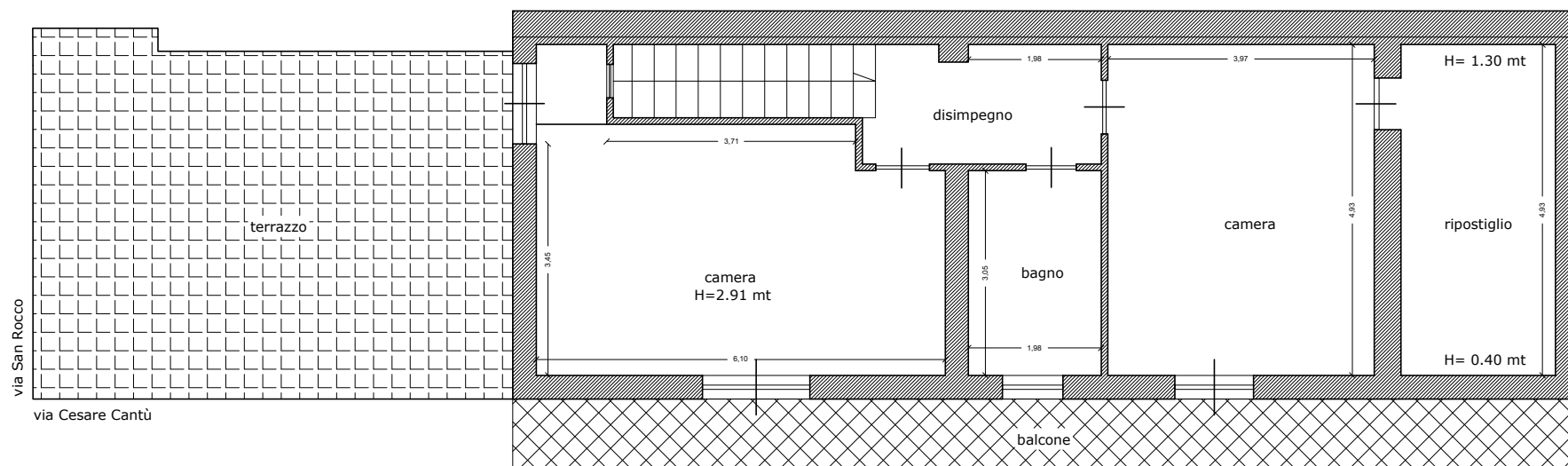
**ROSSANO CURCI ARCHITETTO**  
ARCHITECTURAL AND DESIGN STUDIO

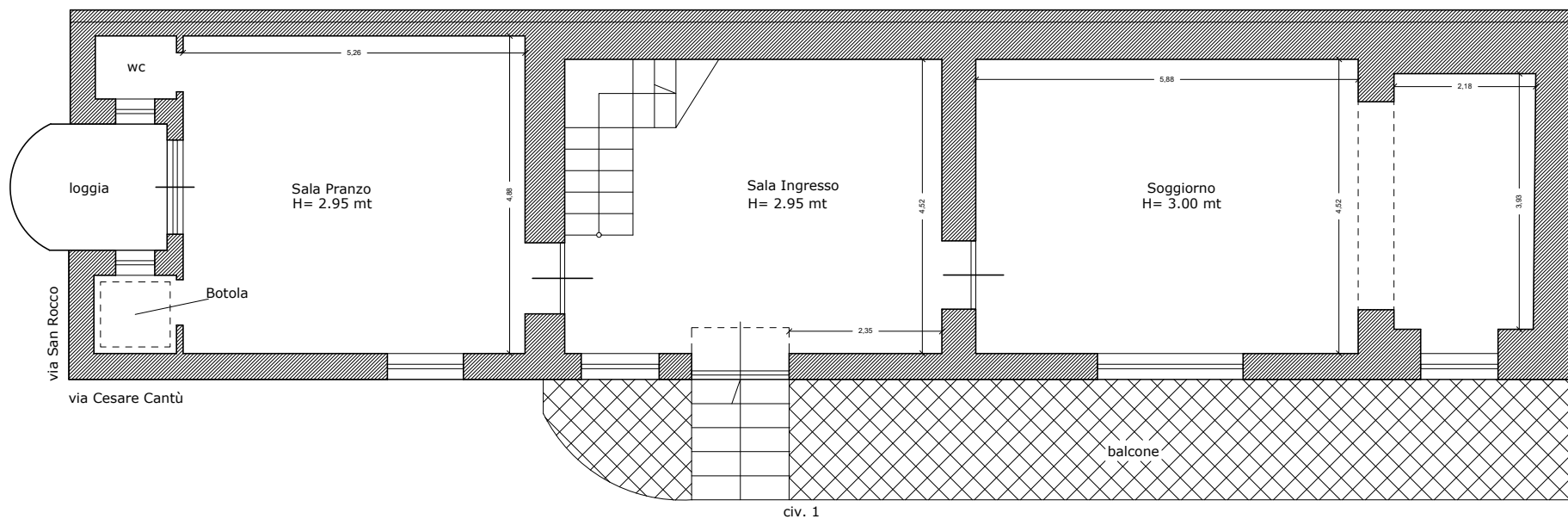




**ROSSANO CURCI ARCHITETTO**  
ARCHITECTURAL AND DESIGN STUDIO







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

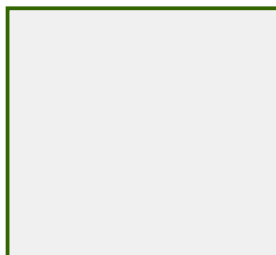
- 
- Residenziale
- 
- 
- Non residenziale

 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 : **2**







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

**Dati identificativi**

 Regione : **Puglia**  
 Comune : **Ascoli Satriano (FG)**  
 Cod.Istat: **71005**  
 Indirizzo : **Via Cesare Cantu', 1-3**  
**CAP 71022**  
 Piano : T-1 - Interno : .  
 Coord. GIS : **Lat : 41.2066666666667 ; Long : 15.5627777777778**

 Zona climatica : **D**  
 Anno di costruzione : **1960**  
 Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>) : **208.74**  
 Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>) : **0.00**  
 Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>) : **810.98**  
 Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>) : **0.00**

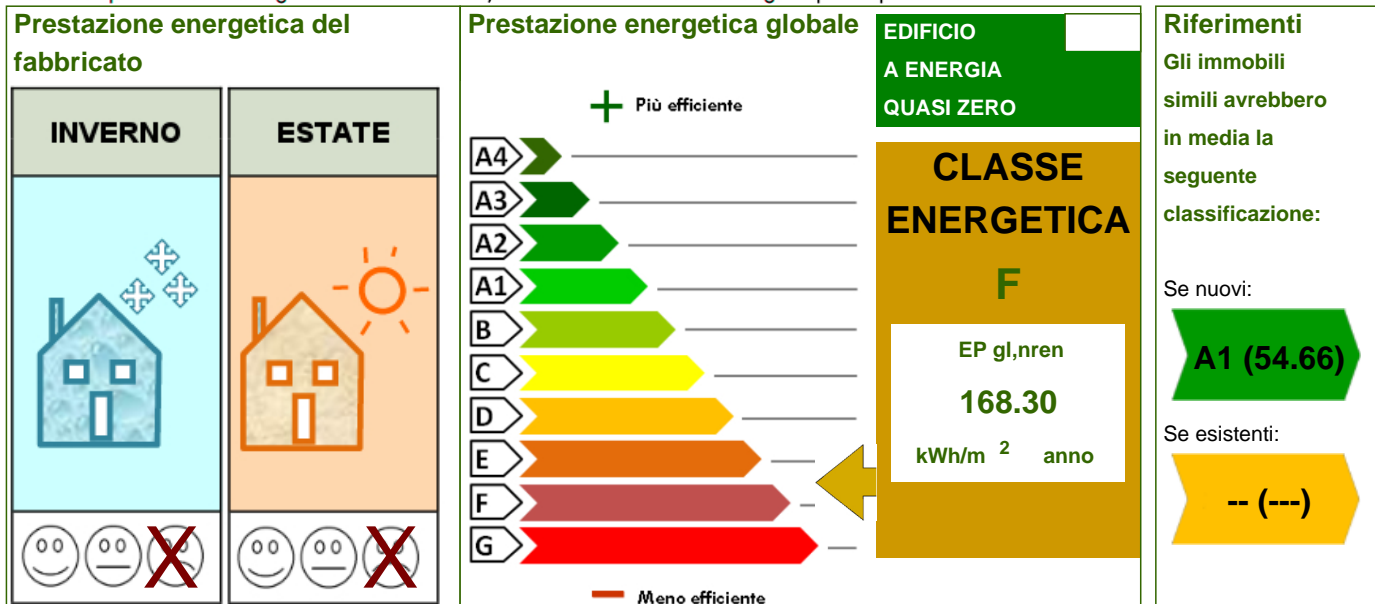
Comune catastale	<b>Ascoli Satriano - A463</b>			Sezione		Foglio	<b>62</b>	Particella	<b>1586</b>
Subalterni	da	6	a	6	da	a		da	a
Altri subalterni									

**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	212.00	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren 168.30 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	3499.00	Sm3	
<input type="checkbox"/>	GPL			
<input type="checkbox"/>	Carbone			Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren 0.48 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 31.63 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
REN3	installazione di caldaia a condensazione con relativi terminali	NO	3.0	E ( 135.58 )	E 135.58 (kWh/m <sup>2</sup> anno)



**ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI**

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

**ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO**

V - Volume riscaldato	810.98	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	415.72	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V		0.51
EPH,nd	99.54	kWh/m <sup>2</sup> anno
Asol,est/A sup utile	0.059	-
YIE	0.38	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	1995	.	gas naturale	24.70	0.68 $\eta_H$	0.29	146.88
Climatizzazione estiva						$\eta_C$		
Prod acqua calda sanitaria	Caldaia standard	1995	.	gas naturale	24.70	0.62 $\eta_W$	0.19	21.42
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	Michele Liberatore
Indirizzo	Via Giunone n. 14
E-mail	geolibe@hotmail.it michele.liberatore@geopec.it
Telefono	3202761277
Titolo	Geometra
Ordine / Iscrizione	Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Prov. di Foggia n. 2223
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 09/02/2023
---	----	-----------------

**SOFTWARE UTILIZZATO**

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

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

Data 09/02/2023

Firma e timbro del tecnico



**LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE**




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

**PRIMA PAGINA**

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

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

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

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

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

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

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

**SECONDA PAGINA**

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

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

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

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

**TERZA PAGINA**

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

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



MODULARIO  
F. sig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
50

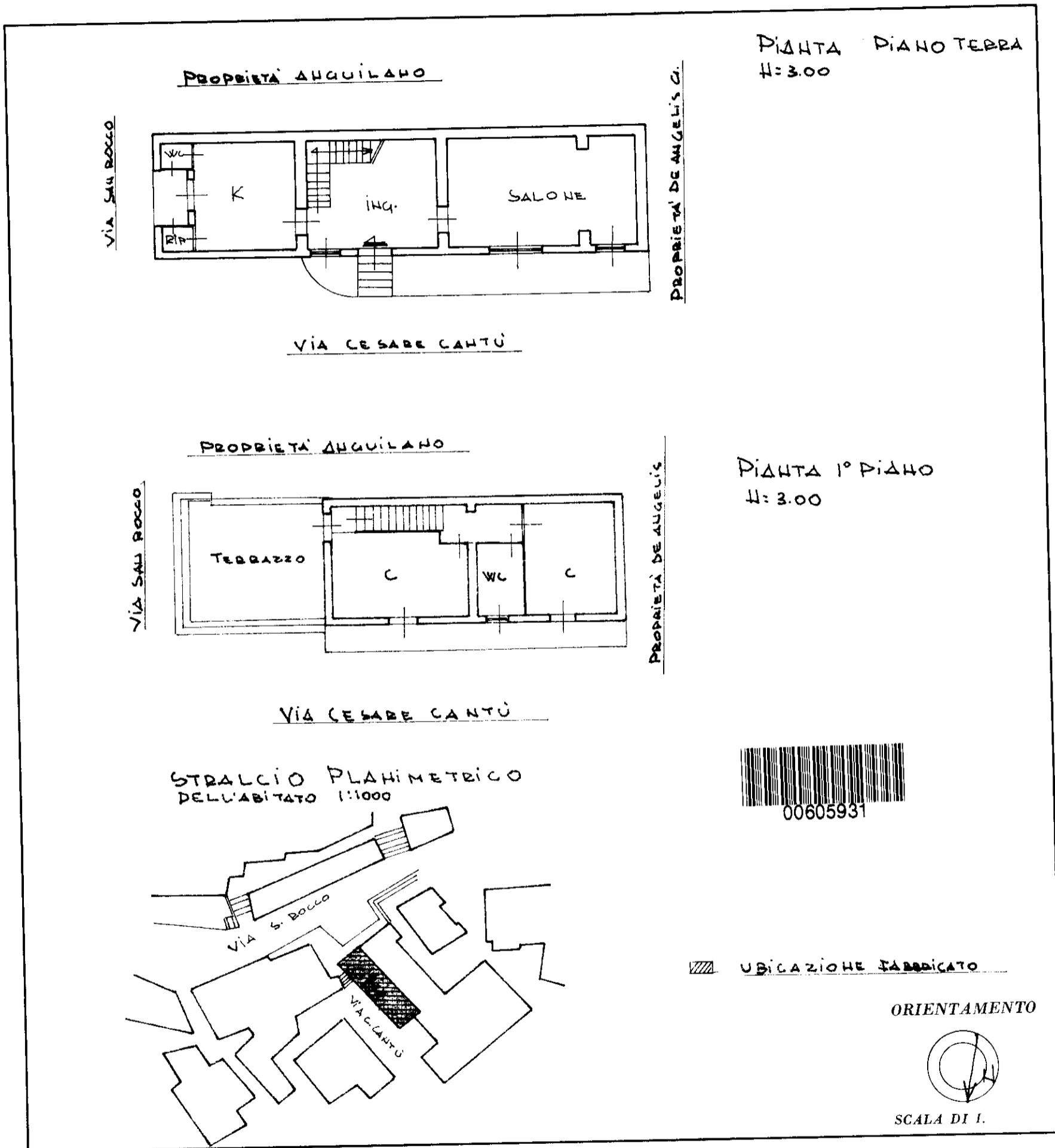
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

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

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ASCOLI SATRIANO Via CESARE CANTÙ 1-3

Ditta BORBELLI POTITO NATO IN ASCOLI SATRIANO IL 13-1-1938 PROPRIETARIO  
E CARLUCCI CAROLINA USUFR. PER 113

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di FOGGIA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

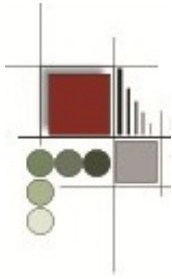
F. 62  
pila 744  
sub. 6

Compilata dal GEOMETRA  
VINCENZO SACCHETTI  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI  
della Provincia di FOGGIA N° 1067

DATA 12-1-1984

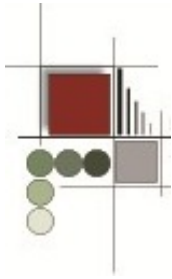
Firma: [Signature]



**ROSSANO CURCI ARCHITETTO**  
ARCHITECTURAL AND DESIGN STUDIO

Lotto 2





**ROSSANO CURCI ARCHITETTO**  
ARCHITECTURAL AND DESIGN STUDIO



