

## TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

### ESECUZIONE IMMOBILIARE

**R.G. Es. n° 371/2023**

Giudice

**Dott. Michele Palagano**

**CREDITORE PROCEDENTE**

**" LEVITICUS SPV S.R.L."**

**DEBITORI**

████████████████████

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Foggia, 13/06/2025

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



Tribunale di Foggia

III Sezione Civile

G. E. Dott. Michele Palagano

Oggetto: Espropriazione immobiliare promossa da LEVITICUS SPV S.R.L. c/ [REDACTED]

**N. 371/2023 R.G.Es.**

\*\*\*\*\*

### **PREMESSA**

Lo scrivente Geom. Davide D'Elia, con studio in Foggia, via Montegrappa n. 67, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.) nella procedura esecutiva n° 371/2023 R.G.Es., con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione dott. Michele Palagano, in data 13/02/2025, emessa dal Tribunale Ordinario di Foggia – III Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari.

In data 04/03/2025 ha accettato l'incarico e ha prestato giuramento dinanzi al G.E., con l'invito a rispondere ai quesiti formulati nel provvedimento di nomina, ed in particolare:

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

- 1) al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art.567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;***
- 1bis) alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportare pedissequamente il contenuto\*) dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;***
- 1ter) alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando – per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali – se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile\*;***
- 1quater) alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione***



*delle operazioni peritali;*

*I quinquies) alla verifica del regime patrimoniale del debitore se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;*

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

*2bis) alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;*

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

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

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



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

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

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

8) *all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale\*, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;*

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

10) *alla verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;*

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



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

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificarne i costi occorrenti;*
- b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;*
- c) accertare se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;*
- d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca delle loro costruzioni riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto asserito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;*
- e) descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;*
- f) per edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.*

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

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



*sovraordinati e dai regolamenti locali;*

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

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

\*\*\*\*\*

All'esito dell'esame della documentazione agli atti di causa, nonché a seguito dell'acquisizione delle visure catastali, delle mappe di impianto e delle ispezioni ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, lo scrivente ha concordato con l'Avv. Michele Lozupone, custode giudiziario del compendio oggetto di stima, di effettuare il sopralluogo presso gli immobili siti in Foggia in data 17 marzo 2025, al fine di dare inizio alle operazioni peritali. In tale data, lo scrivente, alla presenza del custode, si è recato in loco ed ha provveduto ad effettuare rilievi metrici e fotografici sugli immobili oggetto di stima, documentando lo stato dei luoghi e raccogliendo ogni elemento utile ai fini della presente relazione.

Ulteriori accertamenti sono stati effettuati presso:

- Ufficio Tecnico del Comune di Foggia per verificare la regolarità urbanistica e acquisire la documentazione tecnica relativa agli immobili a destinazione residenziale;
- Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Foggia – Ufficio Provinciale Territorio per acquisire le visure storiche, le planimetrie catastali degli immobili pignorati e notizie in ordine al mercato immobiliare;
- O.M.I., agenzie, operatori del settore, colleghi operanti in zona e studi notarili, agenzie immobiliari,



per confrontare i prezzi di mercato praticati in loco per immobili aventi caratteristiche simili con quelli interessati dalla procedura esecutiva;

- Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Foggia per acquisire la documentazione inerente alla residenza e allo stato di famiglia.

A seguito di quanto sopra, ha redatto la seguente:

### **RELAZIONE PERITALE**

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

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

***Quesito n.1bis - alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportare pedissequamente il contenuto\*) dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;***

All'esito delle verifiche effettuate tramite ispezioni ipotecarie e visure catastali storiche, si ricostruisce la sequenza delle vicende traslative e catastali relative all'immobile oggetto di pignoramento come segue:

#### **Trasferimenti di proprietà:**

In data 22/09/1987 Il sig. ██████████ Immacolato dona la nuda proprietà alla sig.ra ██████████ ██████████ con atto di donazione del 22/09/1987 repertorio 78572 notar dott.ssa Amorosa Alfonsa, trascritto il 25/09/1987 ai nn. 15583/226359. In tale data il donante si riservava l'usufrutto per sé e dopo di sé a favore della moglie ██████████

A seguito della morte dei sig.ri ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ acquisiva la piena ed esclusiva proprietà degli immobili di seguito identificati con cronistoria:



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

***Foglio 96 P.III 2409 Subalterno 2 unità immobiliare adibita ad uso di civile abitazione.***

*Alla data del 30/06/1987, l'immobile era così riportato:*

Foglio 96, Particella 2409, Subalterno 1, SEGEZIA n. 7-7 bis / via Giovanni Urbano n. 7-7 bis, Piano T, Categoria A/4, Classe 7, Consistenza 3,5 vani, Rendita £ 1.659 ( $\approx$  € 0,86) – [Impianto meccanografico del 30/06/1987].

*Alla data del 22/09/1987, l'immobile era così riportato:*

Foglio 96, Particella 2409, Subalterno 1, SEGEZIA n. 77 bis / via Giovanni Urbano n. 77 bis, Piano T1, Categoria A/4, Classe 7, Consistenza 3,5 vani, Rendita € 0,86 – [Atto pubblico rep. 78572/1987, registrato il 02/10/1987 – Voltura n. 198/1988 in atti dal 31/03/1989].

*Alla data del 01/01/1992, l'immobile era così riportato:*

Foglio 96, Particella 2409, Subalterno 1, SEGEZIA n. 77 bis / via Giovanni Urbano n. 77 bis, Piano T1, Categoria A/4, Classe 7, Consistenza 3,5 vani, Rendita € 280,18 – [Variazione del quadro tariffario nazionale del 01/01/1992].

*Alla data del 10/06/2003, l'immobile era così riportato:*

Foglio 96, Particella 2409, Subalterno 1, via Giovanni Urbano n. 77 bis, Piano T1, Categoria A/4, Classe 7, Consistenza 3,5 vani, Rendita € 280,18 – [Variazione di toponomastica prot. 26645.1/2003 del 10/06/2003].

*Alla data del 20/12/2007, l'immobile era così riportato:*

Foglio 96, Particella 2409, Subalterno 2, via Giovanni Urbano n. 9, Piano T-1-2, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Rendita € 271,14 – [Pratica DIV-VSI-VDE n. 30607.1/2007 – Variazione del 20/12/2007].

*Alla data del 22/08/2008, l'immobile era così riportato:*

Foglio 96, Particella 2409, Subalterno 2, via Giovanni Urbano n. 9, Piano T-1-2, Categoria A/4, Classe 7, Consistenza 3,5 vani, Rendita € 280,18 – [Variazione di classamento prot. 18418.1/2008 del 22/08/2008].

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

Foglio 96, Particella 2409, Subalterno 2, via Giovanni Urbano n. 9, Piano T-1-2, Categoria A/4, Classe 7, Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale 60 m<sup>2</sup> (di cui escluse aree scoperte 56 m<sup>2</sup>), Rendita € 280,18 – [Variazione del 28/08/2013 – Inserimento in visura dei dati di superficie].

***Foglio 96 P.III 2409 Subalterno 3 - Attività commerciale (alla data del sopralluogo adibita ad uso di civile abitazione).***



**Geom. Davide d'Elia**

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

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

---

*Alla data del 30/06/1987, l'immobile era così riportato:*

Foglio 96, Particella 2409, Subalterno 1, via Giovanni Urbano n. 7-7 bis / Segezia 77 bis, Piano T, Categoria A/4, Classe 7, Consistenza 3,5 vani, Rendita £ 1.659 ( $\approx$  € 0,86) – [Impianto meccanografico del 30/06/1987].

*Alla data del 22/09/1987, l'immobile era così riportato:*

Foglio 96, Particella 2409, Subalterno 1, via Giovanni Urbano n. 7-7 bis / Segezia 77 bis, Piano T, Categoria A/4, Classe 7, Consistenza 3,5 vani, Rendita € 0,86 – [Atto pubblico rep. 78572/1987, registrato il 02/10/1987].

*Alla data del 01/01/1992, l'immobile era così riportato:*

Foglio 96, Particella 2409, Subalterno 1, via Giovanni Urbano n. 7-7 bis / Segezia 77 bis, Piano T, Categoria A/4, Classe 7, Consistenza 3,5 vani, Rendita € 280,18 – [Adeguamento quadro tariffario nazionale].

*Alla data del 10/06/2003, l'immobile era così riportato:*

Foglio 96, Particella 2409, Subalterno 1, via Giovanni Urbano n. 77 bis, Piano T1, Categoria A/4, Classe 7, Consistenza 3,5 vani, Rendita € 280,18 – [Variazione di toponomastica prot. 26645.1/2003].

*Alla data del 20/12/2007, l'immobile era così riportato:*

Foglio 96, Particella 2409, Subalterno 1, via Giovanni Urbano n. 77 bis, Piano T1, Categoria C/1, Classe 7, Superficie 29 m<sup>2</sup>, Rendita € 669,48 – [Pratica DIV-VSI-VDE 30607.1/2007 – Variazione di destinazione d'uso a negozio].

*Alla data del 22/08/2008, l'immobile era così riportato:*

Foglio 96, Particella 2409, Subalterno 1, via Giovanni Urbano n. 77 bis, Piano T1, Categoria C/1, Classe 10, Superficie 29 m<sup>2</sup>, Rendita € 1.054,40 – [Variazione di classamento prot. 18418.1/2008].

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

Foglio 96, Particella 2409, Subalterno 1, via Giovanni Urbano n. 77 bis, Piano T1, Categoria C/1, Classe 10, Superficie catastale 38 m<sup>2</sup> (di cui escluse aree scoperte 38 m<sup>2</sup>), Rendita € 1.054,40 – [Inserimento in visura dei dati di superficie].

*Alla data del 29/06/2020, l'immobile era così riportato:*

Foglio 96, Particella 2409, Subalterno 3 (derivato da Sub 1), via Giovanni Urbano n. 77 bis, Piano T, Categoria A/4, Classe 7, Consistenza 1,5 vani, Superficie 41 m<sup>2</sup>, Rendita € 120,08 – [Fusione e variazione di destinazione d'uso "Negozio-Abitazione", pratica 12200.1/2020].

*Alla data del 22/03/2021, l'immobile era così riportato:*

Foglio 96, Particella 2409, Subalterno 3, via Giovanni Urbano n. 77 bis, Piano T, Categoria C/1,



Classe 10, Superficie 41 m<sup>2</sup>, Rendita € 1.054,40 – [Variazione di classamento prot. 5899.1/2021 – Situazione attuale].

***Quesito n.1 ter alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli che riportino dati catastali non più attuali – se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile\*;***

Negli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione vi è corrispondenza dei dati catastali relativi agli immobili.

***Quesito n.1 quater alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G. E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;***

Alla data del 04/03/2025, per quanto accertato, non esistono altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile presso il Tribunale di Foggia.

***Quesito n.1 quinquies alla verifica del regime patrimoniale del debitore se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;***

L'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Foggia (Servizi Demografici – Stato Civile) in data 12/05/2025 attesta che il sig. [REDACTED]

Dalle annotazioni in margine all'atto risulta che il matrimonio ha cessato gli effetti civili con sentenza del Tribunale di Foggia del 19/11/1988, trascritta nei registri di matrimonio del medesimo Comune (Anno 1988, Parte II, Serie C, n. 147).

Non risultano annotate convenzioni patrimoniali (separazione dei beni, comunione convenzionale o altri patti).

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

Gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva sono di seguito descritti con riferimento alla loro tipologia, accessi, consistenza, ubicazione e identificazione catastale.

**Foglio 96 P.III 2409 Subalterno 2 - unità immobiliare adibita ad uso di civile:**

L'immobile è una abitazione indipendente sviluppata su tre livelli fuori terra (piano terra, primo e



**Geom. Davide d'Elia**

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

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

---

secondo), con accesso diretto da via Giovanni Urbano n. 9. Al piano terra si trova l'ingresso dal quale si accede a una scala interna in muratura che conduce al primo piano, dove sono collocati soggiorno, cucina e bagno. Da una scala a chiocciola si accede al secondo piano. Quest'ultimo è composto da due camere ed un balcone (o piccolo terrazzo). L'unità confina sul fronte con via Giovanni Urbano, su vicolo fiore e sui restanti due lati con immobili di proprietà di terzi. Non risultano pertinenze né accessori esclusivi, né quote di comproprietà su parti comuni formalmente assegnate.

**Nel Catasto Fabbricati risulta così identificata:**

Foglio 96, Particella 2409, Subalterno 2, via Giovanni Urbano n. 9, Piano T-1-2, Categoria A/4, Classe 7, Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale 60 m<sup>2</sup> (di cui escluse aree scoperte 56 m<sup>2</sup>), Rendita € 280,18.

**Intestazione:**

Il bene risulta intestato alla sig.ra [REDACTED], [REDACTED], per la piena proprietà – quota 1/1.

**Foglio 96 P.III 2409 Subalterno 3 - Attività commerciale (alla data del sopralluogo adibita ad uso di civile abitazione).**

L'immobile in esame, benché censito al catasto fabbricati con destinazione commerciale (C/1), è attualmente utilizzato come abitazione. È situato al piano terra con accesso indipendente direttamente da via Giovanni Urbano n. 7, mediante porta in alluminio e vetro affacciata su marciapiede pubblico e detta via. Internamente l'unità si compone di un unico ambiente principale con zona giorno, angolo cottura e zona notte, oltre a servizio igienico e ripostiglio. L'immobile è dotato di aperture solo sul fronte principale e di una finestra sul fronte laterale confinante con vicolo fiore, mentre sull'altro lato confina in aderenza con l'unità immobiliare in precedenza descritta. Non risultano pertinenze, accessori esclusivi o millesimi di comproprietà su parti comuni.

**Nel Catasto Fabbricati risulta così identificata:**

Foglio 96, Particella 2409, Subalterno 3, via Giovanni Urbano n. 7, Piano T, Categoria C/1 (negozi e botteghe), Classe 10, Consistenza 29 m<sup>2</sup>, Superficie catastale 41 m<sup>2</sup>, Rendita catastale € 1.054,40.

**Intestazione:**

Il bene risulta intestato alla sig.ra [REDACTED], [REDACTED]

***Quesito n. 2 bis – alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate***



*dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;*

L'allegato 1 riporta il compendio immobiliare comprendente il bene in accertamento e le mappe catastali.

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

***a) Immobile ad uso di civile abitazione ubicato in Foggia, via Giovanni Urbano n. 9 – Foglio 96, Particella 2409, Subalterno 2;***

L'unità immobiliare oggetto di stima è situata in un fabbricato edificato in epoca remota e si sviluppa su tre livelli fuori terra (piano terra, primo e secondo), con accesso indipendente da via Giovanni Urbano n. 9, mediante portoncino in alluminio e vetro. Il piano terra corrisponde ad un ingresso avente una scala in muratura che collega al piano primo. Giunti al piano primo troviamo un ambiente adibito a camera, uno a cucina e un bagno. Dal piano primo mediante l'ausilio di una scala a chiocciola è possibile giungere al piano secondo. Giunti al secondo piano sono presenti due camere, di cui una permette l'accesso al balcone (o piccolo terrazzo). L'altezza media interna è di circa 3,40 mt. La superficie calpestabile netta del piano primo è pari a circa 29,77 m<sup>2</sup>, del piano secondo è di circa 23,38 m<sup>2</sup> ed infine la superficie del balcone o piccolo terrazzo è di circa 8,70 m<sup>2</sup>. La superficie commerciale risulta pari a circa 77,00 m<sup>2</sup>, calcolata secondo i criteri del D.P.R. 138/1998, considerando integralmente i livelli abitativi e in quota ridotta il balcone.

Le finiture interne sono di tipo economico e risalgono a interventi databili. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica, i rivestimenti in monocottura e le pareti sono intonacate e tinteggiate a civile. Gli infissi sono in alluminio e tapparelle in plastica, mentre quelli interni sono in legno tamburato. Le condizioni generali risultano mediocri, con diffusi segni di usura, umidità e finiture deteriorate.

Dal punto di vista conservativo, alla data del sopralluogo si è rilevata la presenza di alcune lesioni murarie, distacchi d'intonaco e infiltrazioni localizzate, che suggeriscono la necessità di interventi manutentivi e di verifica tecnica dello stato delle strutture e della copertura. L'immobile si presentava



libero da occupanti ma ingombrato da arredi dismessi. Non risultano pertinenze né diritti su parti comuni.

**b) Immobile ad uso commerciale (attualmente adibito ad abitazione) ubicato in Foggia, via Giovanni Urbano n. 7 – Foglio 96, Particella 2409, Subalterno 3;**

L'unità immobiliare oggetto di stima è situata al piano terra di un fabbricato, con accesso diretto e indipendente da via Giovanni Urbano n. 7, mediante porta in alluminio e vetrocamera, protetta da un cancello in metallo. Alla data del sopralluogo l'immobile si presentava in uso abitativo, articolato in un unico ambiente con angolo cottura e zona notte, oltre a servizio igienico non arieggiato e ripostiglio.

L'altezza utile interna è pari a circa 3,25 m. La superficie calpestabile netta rilevata è pari a circa 30,95 m<sup>2</sup>. La superficie commerciale è stimata in circa 40,00 m<sup>2</sup>, calcolata in base alle indicazioni del D.P.R. 138/1998, tenendo conto dell'intero volume come superficie utile, senza pertinenze esterne o accessori con incidenza separata.

Le finiture interne si presentano in condizioni discrete: pavimentazione in piastrelle ceramiche di medio formato, pareti intonacate e tinteggiate a civile, infissi interni in alluminio. L'infisso esterno principale è in buone condizioni di conservazione, dotato di vetrocamera; è presente anche una finestra che da luce al vano principale. Le aperture garantiscono una discreta illuminazione e aerazione naturale dei locali principali.

L'unità è dotata di impianto elettrico e impianto idrico-sanitario autonomo. È presente un impianto di climatizzazione. Lo stato manutentivo generale risulta sufficiente: non sono emerse anomalie strutturali evidenti, le finiture risultano discretamente funzionali e gli ambienti discretamente idonei all'uso corrente ad esclusione del bagno non arieggiato né illuminato da luce naturale. L'immobile risulta privo di pertinenze e non sono presenti diritti su proprietà condominiali comuni.

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



#### **4.1 – Criterio di stima**

L'aspetto economico da considerare, tenuto conto della finalità della stima e della natura dei beni da valutare, è il "più probabile valore di mercato", da ricercarsi mediante l'applicazione di metodologie sintetiche dirette.

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato, è stato pertanto adottato il procedimento sintetico-comparativo, fondato sull'analisi di dati reali e riferimenti tecnici unitari.

Il metodo si basa sul reperimento di atti di compravendita aventi ad oggetto beni analoghi a quello oggetto di stima, avvenuti in epoca prossima alla data di riferimento e aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche comparabili. Tali atti, selezionati con rigore e verifica, sono stati ordinati secondo scala di valori crescenti, all'interno della quale l'immobile oggetto di stima è stato collocato in corrispondenza del gradino di valore più affine.

Nel procedimento sintetico-comparativo, il parametro tecnico unitario assunto a riferimento è stato, per i fabbricati, il metro quadrato di superficie lorda, calcolata secondo le regole di ragguglio del D.P.R. 138/1998.

Le caratteristiche tecniche considerate ai fini della comparazione sono state distinte tra:

- intrinseche: destinazione d'uso, tipologia costruttiva, qualità edilizia, dimensioni, ubicazione dell'unità nel contesto edilizio;
- estrinseche: localizzazione territoriale, accessibilità, servizi presenti, qualità ambientale e contesto urbanistico-sociale.

#### **4.2 – Rilevazione dati elementari**

Sono state effettuate indagini di mercato orientate al reperimento di atti dispositivi riferiti ad immobili analoghi per tipologia, stato, destinazione e localizzazione.

I dati sono stati acquisiti mediante consultazione presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Foggia, Comune di Foggia, agenzie immobiliari locali, professionisti operanti sul territorio e colleghi esperti del settore. Le ricerche sono state integrate con le conoscenze dirette del mercato maturate dal sottoscritto.

I dati ufficiali dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, riferiti al secondo semestre 2024 per il Comune di Foggia, zona centrale B/2, riportano i seguenti intervalli:

- Abitazioni di tipo economico: €/mq 700,00 – 850,00.

Per quanto riguarda l'immobile in oggetto, si è proceduto nel verificare la coerenza dei valori OMI attraverso l'analisi di atti di compravendita selezionati su base storica, riferiti all'ultimo triennio, riguardanti immobili aventi caratteristiche comparabili, ubicati nella stessa zona di riferimento.



## Geom. Davide d'Elia

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

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

---

Per quanto attiene alla consistenza dell'immobile, si è fatto riferimento alla superficie commerciale determinata secondo il D.P.R. 138/1998, come di seguito specificato:

- U.I.U Foglio 96, Particella 2409, Subalterno 2 - Superficie commerciale = mq 77,00.
- U.I.U Foglio 96, Particella 2409, Subalterno 3 - Superficie commerciale = mq 40,00

### 4.3 - Calcolo e valutazioni

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, è stata condotta una ricerca documentata e mirata di atti di compravendita riguardanti beni immobiliari analoghi per destinazione, tipologia costruttiva, qualità edilizia ed epoca di realizzazione, riferiti al medesimo contesto territoriale del Comune di Foggia. Le informazioni sono state acquisite presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Foggia e mediante confronto diretto con professionisti operanti in zona, integrando le risultanze con l'esperienza del tecnico incaricato.

Gli atti selezionati, riferiti a compravendite effettivamente concluse nel triennio recente, riguardano unità abitative scelte per analogia funzionale, dimensionale e di contesto.

Unità abitative:

- Compravendita del 23/07/2024, notaio Borrelli, repertorio n. 2678: abitazione di mq 52,00 (D.P.R. 138/1998), via giardino n° 12 – € 40.000,00 – **€/mq 769,23**;
- Compravendita del 11/06/2024, notaio Di Taranto, repertorio n. 12548: abitazione di mq 46,44 (D.P.R. 138/1998), via Umberto Garofalo n. 46 – € 40.000,00 – **€/mq 869,56**;
- Compravendita del 24/03/2023, notaio Augelletta, repertorio n. 5091: abitazione di mq 36,00 (D.P.R. 138/1998), vico delle rondini n° 18 – € 27.000,00 – **€/mq 750,00**.

Le informazioni raccolte costituiscono la base di partenza per la formazione del giudizio di stima e sono state successivamente oggetto di rivalutazione monetaria tramite coefficienti ISTAT per il costo di costruzione di un fabbricato residenziale aggiornati alla data di stima, nonché corrette con opportuni coefficienti di adeguamento in funzione della superficie e delle caratteristiche di ciascun comparabile.

In particolare:

#### **Compravendita del 23/07/2024 (via giardino, 52,00 mq)**

- Valore originario: €/mq 769,23
- Coefficiente ISTAT: 1,0123
- **Rivalutazione: 778,46 €/mq**
- Coefficiente di superficie  $k_s = 1,10$
- **Valore corretto: 707,69 €/mq**



**Compravendita del 11/06/2024 (via Umberto Garofalo, 46,00 mq)**

- Valore originario: €/mq 869,56
- Coefficiente ISTAT: 1,0114
- **Rivalutazione: 879,13 €/mq**
- Coefficiente di superficie ks = 1,10
- **Valore corretto: 799,20 €/mq**

**Compravendita del 24/03/2023 (vico delle rondini n° 18, 36,00 mq)**

- Valore originario: €/mq 750,00
- Coefficiente ISTAT: 1,0123
- **Rivalutazione: 759,00 €/mq**
- Coefficiente di superficie ks = 1,10
- **Valore corretto: 690,00 €/mq**

La media aritmetica dei valori rivalutati e corretti è risultata pari a:

$$\text{Media M.C.A.} = (707,69 + 799,20 + 690,00) / 3 = \text{€/mq } 732,29$$

Per la determinazione del valore unitario finale, sono stati considerati i dati ufficiali dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) riferiti al secondo semestre 2024 per il Comune di Foggia, zona centrale B/2, che riportano un intervallo di valori compreso tra €/mq 700,00 (valore minimo) e €/mq 850,00 (valore massimo). La media aritmetica dell'intervallo risulta pari a:

$$\text{Media OMI} = (700,00 + 850,00) / 2 = \text{€/mq } 775,00$$

La media finale adottata è stata calcolata come la media tra il valore medio OMI e il valore medio comparativo determinato come sopra:

$$V_m = (775,00 + 732,29) / 2 = \text{€/mq } 753,64$$

Applicando tale valore alle superfici commerciali degli immobili otteniamo:

Lotto A - U.I.U Foglio 96, Particella 2409, Subalterno 2 - Superficie commerciale = mq 56,00.

$$V = \text{€/mq } 753,64 \times 77,00 \text{ mq} = \text{€ } 58.030,28$$

Lotto B - U.I.U Foglio 96, Particella 2409, Subalterno 3 - Superficie commerciale = mq 31,00

$$V = \text{€/mq } 753,64 \times 40,00 \text{ mq} = \text{€ } 30.145,60$$

#### **4.4 - Valore finale del compendio immobiliare**

A seguito delle valutazioni esposte e delle analisi comparabili svolte per ciascuna unità immobiliare oggetto della presente consulenza, si riportano di seguito i valori determinati, tenuto conto delle **correzioni connesse all'assenza di garanzie per vizi, spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale**, nonché di ogni altro elemento rilevante sul piano tecnico ed estimativo.



**Lotto A – Unità abitativa (Foglio 96, Particella 2409, Subalterno 2)**

Valore di mercato stimato: € 58.030,28

- Detrazione 5% per assenza di garanzie vizi occulti: € 2.901,91
- Stato di conservazione e manutentivo U.I.U – 15,90%: € 9.228,08
- Certificato di agibilità: € 1.000,00
- Certificazione impianti: € 1.000,00

**Totale detrazioni: € 14.129,99**

**Valore di mercato corretto: € 43.900,29**

**Valore arrotondato in cifra tonda: € 44.000,00**

**Valore finale complessivo del compendio immobiliare:**

**Lotto A – Abitazione: € 44.000,00**

(quarantaquattromila/00)

**Lotto B – Unità abitativa (Foglio 96, Particella 2409, Subalterno 3)**

Valore di mercato stimato: € 30.145,60

- Detrazione 5% per assenza di garanzie vizi occulti: € 1.507,28
- Variazione Docfa: € 570,00
- Certificato di agibilità: € 1.000,00
- Certificazione impianti: € 1.000,00

**Totale detrazioni: € 4.077,28**

**Valore di mercato corretto: € 26.068,32**

**Valore arrotondato in cifra tonda: € 26.000,00**

**Valore finale complessivo del compendio immobiliare:**

**Lotto B – Abitazione: € 26.000,00**

(ventiseimila/00)

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

In riferimento a quanto richiesto nel Quesito n. 4 bis, e conformemente alle indicazioni contenute nell'Allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), si è proceduto alla determinazione della superficie commerciale vendibile dell'unità abitativa in oggetto,



**Geom. Davide d'Elia**

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

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

mediante applicazione dei coefficienti di ragguglio in accordo a quanto previsto dal D.P.R. 138/1998 Allegato C. Il calcolo è stato effettuato secondo il seguente schema riepilogativo:

Lotto A	Altezza Hm (mt)	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. Comm. raggugliata
Piano 1	3,40	43,99 mq.	1,00	43,99 mq.
Piano 2	3,40	30,72 mq.	1,00	30,72 mq.
Totale P1+P2	3,40	53,15 mq.	1,00	74,71 mq.
Terrazzo		8,70	0,30	2,61 mq.
Totale 77,32 mq. ed in c.t. 77,00 mq.				
Lotto B	Altezza Hm (mt)	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. Comm. raggugliata
PT	3,25	39,57 mq.	1,00	23,38 mq.
Totale 39,57 mq. ed in c.t. 40,00 mq.				

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

La problematica non riguarda il bene in oggetto.

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

**LOTTO A**

**Ubicazione:**

Comune di Foggia – Via G. Urbano n°9;

**Proprietà:**

Proprietà 1/1 di unità immobiliare ad uso abitazione, così costituita:

Piano terra, primo e secondo con ingresso indipendente direttamente da Via G. Urbano n. 9, l'immobile si sviluppa su tre livelli fuori terra ed è composto da 3,5 vani catastali.

**Confini:**

su due lati con altra U.I.U, su un lato con vicolo fiore e su un lato con Via G. Urbano n° 9, salvo altri.

**Dati catastali e consistenza:**

Nel Catasto Fabbricati, ad oggi, il bene è così individuato:

Unità immobiliare ad uso di civile abitazione censita al Foglio 96, Particella 2409, Subalterno 2, via Giovanni Urbano n. 9, Piano T-1-2, Categoria A/4, Classe 7, Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale



60 m<sup>2</sup> (di cui escluse aree scoperte 56 m<sup>2</sup>), Rendita € 280,18.

**Proprietà:**

Il bene risulta intestato alla sig.ra [REDACTED], nata a Foggia il 04/11/1949, C.F. VGNFMN49S44D643O, per la piena proprietà 1/1.

**Valore commerciale:**

**Lotto A – Abitazione: € 44.000,00 (quarantaquattromila/00).**

**LOTTO B**

**Ubicazione:**

Comune di Foggia – Via G. Urbano n°7;

**Proprietà:**

Proprietà 1/1 di unità immobiliare ad uso abitazione, così costituita:

Piano terra, con accesso indipendente direttamente da Via G. Urbano n. 7, l'immobile si sviluppa su un livello fuori terra ed è composto da 1,5 vani catastali.

**Confini:**

su due lati con altra U.I.U, e altri due lati rispettivamente con Via G. Urbano n°7 e Vicolo Fiore, salvo altri.

**Dati catastali e consistenza:**

Nel Catasto Fabbricati, ad oggi, il bene è così individuato:

Locale commerciale censito al Foglio 96, Particella 2409, Subalterno 3, via Giovanni Urbano n. 7, Piano T, Categoria C/1 (negozi e botteghe), Classe 10, Consistenza 29 m<sup>2</sup>, Superficie catastale 41 m<sup>2</sup>, Rendita catastale € 1.054,40.

**Proprietà:**

Il bene risulta intestato alla sig.ra [REDACTED], [REDACTED]  
[REDACTED] per la piena proprietà 1/1.

**Valore commerciale:**

**Lotto B – Abitazione: € 26.000,00 (ventiseimila/00).**

*Quesito n. 7 alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il*



*canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;*

Gli immobili sono nella disponibilità dell'esecutato ivi residente nel lotto B.

**Quesito n. 8 all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale\*, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;**

*Nulla è emerso per quanto possibile accertare durante le operazioni peritali*

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

A seguire verranno riportati sui beni immobili pignorati le iscrizioni e trascrizioni di cui alla documentazione depositata in atti:

**Iscrizione n. 5626/872 del 05/03/2008 ipoteca volontaria**

Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 03/03/2008 numero di repertorio 9092/4576

Notaio Caputo Felice a favore di Banca Popolare di Milano

Contro [REDACTED] e [REDACTED] quale debitore non datore di ipoteca

**Grava su Foggia foglio 96 particella 2409 sub. 2**

**Trascrizione n. 2684/2315 del 06/02/2014 verbale di pignoramento**

Numero di repertorio 7203

Ufficiale giudiziario Tribunale Foggia

A favore di BPM Covered Bond

Contro [REDACTED]

**Grava su Foggia foglio 96 particella 2409 sub. 2**

**Iscrizione n. 190/2110 del 09/08/2021 ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo del 19/ 09/2013**

Numero di repertorio 2960/2013

Da Tribunale di Foggia

A favore di Leviticus SPV s.r.l.

Contro [REDACTED]

**Grava su Foggia foglio 96 particella 2409 sub. 3**



**Trascrizione n. 268-19/21300 del 20/11/2023 verbale di pignoramento**

Numero di repertorio 4114 da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Foggia

A favore di Leviticus SPV s.r.l.

Contro XXXXXXXXXX

**Grava su Foggia foglio 96 particella 2409 sub. 2 particella 2409 sub. 3**

***Quesiti n. 10 alla verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;***

A seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia non è stato reperito alcun titolo edilizio originario relativo al fabbricato oggetto di stima, verosimilmente edificato in epoca antecedente al 1° settembre 1967.

È emersa esclusivamente una richiesta di cambio di destinazione d'uso n. 109E2005 del 10 febbraio 2005 riguardante l'unità immobiliare identificata al subalterno 3 (lotto B); l'Ufficio Tecnico ne ha attestato l'irreperibilità della relativa documentazione progettuale in data 12/06/2025.

Considerata l'assenza di ulteriori titoli urbanistico-edilizi e rilevato che l'unità risulta censita come abitazione sin dall'impianto meccanografico (ante 1987) nonché attualmente utilizzata a fini residenziali, la presente stima è stata eseguita assumendo l'immobile quale civile abitazione.

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

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

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificarne i costi occorrenti;***
- b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;***
- c) accertare se siano stati costruiti prima del 1°9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo***



*abitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;*

*d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca delle loro costruzioni riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto asserito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;*

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

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

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

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

Per gli immobili adibiti ad uso di civile abitazione lo scrivente abilitato ha predisposto l'A.P.E. allegato alla presente, classificandoli in Classe Energetica categoria "G".

a) Gli immobili oggetto della presente risultano regolarmente accatastati.

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

b1) appartamento ad uso di civile abitazione identificati al lotto A e B:

Dagli accertamenti condotti in sede di sopralluogo non sono emerse difformità planimetriche. Per il lotto B necessita la redazione del documento DoCfa al fine di censire la U.I.U con categoria A/4 come da origine con un costo pari a € 570,00.



c) Il fabbricato comprendente l'immobile pignorato è stato realizzato in epoca remota, e non sono stati rinvenuti i titoli edilizi originari (licenza edilizia, concessione o permesso di costruire o cambi di destinazione d'uso).

d) v.si punto b.

e) v.si punto b.

f) La problematica non riguarda il bene in oggetto.

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

La problematica non riguarda il caso in questione.

## **SPECCHIO RIEPILOGATIVO**

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

#### **Lotto A**

Proprietà 1/1 di unità immobiliare ad uso di civile abitazione della superficie commerciale di mq 77,00.

#### **Lotto B**

Proprietà 1/1 di unità immobiliare ad uso di civile abitazione della superficie commerciale di mq 40,00.

### **b) Descrizione sommaria**

#### **Lotto A**

L'immobile è una abitazione indipendente sviluppata su tre livelli fuori terra (piano terra, primo e secondo), con accesso diretto da via Giovanni Urbano n. 9. Al piano terra si trova l'ingresso, dal quale si accede a una scala interna in muratura che conduce al primo piano, dove sono collocati soggiorno, cucina e bagno. Da una scala a chiocciola si accede al secondo piano. Quest'ultimo è composto da due camere ed un balcone (o piccolo terrazzo). L'unità confina sul fronte con via Giovanni Urbano, con vicolo fiore e sui restanti lati con immobili di proprietà di terzi. Non risultano pertinenze né accessori esclusivi, né quote di comproprietà su parti comuni formalmente assegnate.

#### **Lotto B**

L'immobile in esame, benché censito al catasto fabbricati con destinazione commerciale (C/1), è



attualmente utilizzato come abitazione. È situato al piano terra con accesso indipendente direttamente da via Giovanni Urbano n. 7, mediante porta in alluminio e vetro affacciata su marciapiede pubblico e detta via. Internamente l'unità si compone di un unico ambiente principale con zona giorno, angolo cottura e zona notte, oltre a servizio igienico e ripostiglio. L'immobile è dotato di aperture solo sul fronte principale e di una finestra sul fronte laterale confinante con vicolo fiore, mentre sull'altro lato confina in aderenza con l'unità immobiliare in precedenza descritta. Non risultano pertinenze, accessori esclusivi o millesimi di comproprietà su parti comuni.

**c) Comune di ubicazione e indirizzo**

- Comune di Foggia
- Via G. Urbano n°9 (Lotto A) e n° 7 (Lotto B)

**d) Confini e dati catastali**

**Lotto A**

su due lati con altra U.I.U, e su due lati con vicolo fiore e via G. Urbano n° 9, salvo altri.

**Dati catastali e consistenza:**

Nel Catasto Fabbricati, ad oggi, il bene è così individuato:

Unità immobiliare ad uso di civile abitazione censita al Foglio 96, Particella 2409, Subalterno 2, via Giovanni Urbano n. 9, Piano T-1-2, Categoria A/4, Classe 7, Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale 60 m<sup>2</sup> (di cui escluse aree scoperte 56 m<sup>2</sup>), Rendita € 280,18.

**Lotto B**

su due lati con altra U.I.U, e altri due lati rispettivamente con Via G. Urbano n°7 e Vicolo Fiore, salvo altri.

**Dati catastali e consistenza:**

Nel Catasto Fabbricati, ad oggi, il bene è così individuato:

Locale commerciale censito al Foglio 96, Particella 2409, Subalterno 3, via Giovanni Urbano n. 7, Piano T, Categoria C/1 (negozi e botteghe), Classe 10, Consistenza 29 m<sup>2</sup>, Superficie catastale 41 m<sup>2</sup>, Rendita catastale € 1.054,40.

**e) Proprietà e titolo di provenienza**

In data 22/09/1987 Il sig. [REDACTED] [REDACTED] dona la nuda proprietà alla sig.ra [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

A seguito della morte dei sig.ri [REDACTED] [REDACTED]





titolo edilizio originario relativo al fabbricato oggetto di stima, verosimilmente edificato in epoca antecedente al 1° settembre 1967.

È emersa esclusivamente una richiesta di cambio di destinazione d'uso n. 109E2005 del 10 febbraio 2005 riguardante l'unità immobiliare identificata al subalterno 3 (lotto B); l'Ufficio Tecnico ne ha attestato l'irreperibilità della relativa documentazione progettuale in data 12/06/2025.

Considerata l'assenza di ulteriori titoli urbanistico-edilizi e rilevato che l'unità risulta censita come abitazione sin dall'impianto meccanografico (ante 1987) nonché attualmente utilizzata a fini residenziali, la presente stima è stata eseguita assumendo l'immobile quale civile abitazione.

#### **l) Conformità catastale**

Dagli accertamenti condotti in sede di sopralluogo non sono emerse difformità planimetriche. Per il lotto B necessita la redazione del documento DoCfa al fine di censire la U.I.U con categoria A/4 con un costo pari a € 570,00.

#### **m) L'abitabilità e l'agibilità**

Non è stato rinvenuto certificato di agibilità relativo alle unità immobiliari oggetto della presente stima. Né risulta presentata istanza di rilascio presso gli uffici competenti.

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

**Valore finale complessivo del compendio immobiliare:**

**Lotto A – Abitazione: € 44.000,00 (quarantaquattromila/00).**

**Lotto B – Abitazione: € 26.000,00 (ventiseimila/00).**

**Valore totale lotto unico: € 70.000,00 (settantamila/00).**

Tanto in adempimento del mandato affidatomi.

Foggia 13/06/2025

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



**Geom. Davide d'Elia**

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

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

---

ALLEGATI:

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

Foggia 13/06/2025

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



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

**TRIBUNALE DI FOGGIA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**G.E. Dott. Michele Palagano**  
**ESPROPRIAZIONE N° 371/2023 R.G. E.s.**

**CREDITORE PROCEDENTE**

**LEVITICUS SPV S.R.L**

**DEBITORE**

[REDACTED]

**STUDIO TECNICO**

**Davide geom. d'Elia**

Via Montegrappa, 67 - 71121 FOGGIA

TEL. 393/2810960

e-mail: delia.davide@gmail.com

davide.delia@geopec.it

DATA: 12/06/2025

**ALLEGATO 1**

**TAVOLE:**

**PLANIMETRIE:**

- Pianta Stato dei luoghi
- Pianta Quote
- Estratto di Mappa
- Estratto Google Maps
- Sovrapp. Google Maps/Estratto di Mappa
- Visura Catastali
- Planimetrie Catastali

- Tav 1 - 2
- Tav 3 - 4

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



**TRIBUNALE DI FOGGIA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**G.E. Dott. Michele Palagano**  
**ESPROPRIAZIONE N° 371/2023 R.G. E.s.**

**CREDITORE PROCEDENTE**

**LEVITICUS SPV S.R.L**

**DEBITORE**



**STUDIO TECNICO**

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

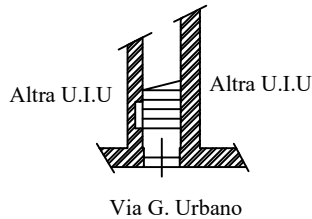
DATA: 12/06/2025

**Tavola 1**

PIANTA STATO DEI LUOGHI - LOTTO A

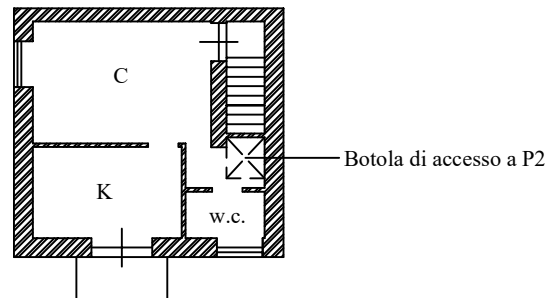
Scala 1:200

PIANO TERRA



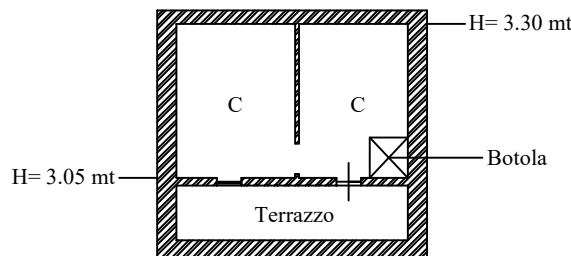
PIANO PRIMO

H= 3.80 mt



PIANO SECONDO

Hm= 3.20 mt



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



**TRIBUNALE DI FOGGIA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

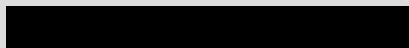
**G.E. Dott. Michele Palagano**

**ESPROPRIAZIONE N° 371/2023 R.G. E.s.**

**CREDITORE PROCEDENTE**

**LEVITICUS SPV S.R.L**

**DEBITORE**



**STUDIO TECNICO**

**Daide geom. d'Elia**

Via Montegrappa, 67 - 71121 FOGGIA

TEL. 393/2810960

e-mail: delia.davide@gmail.com

davide.delia@geopec.it

DATA: 12/06/2025

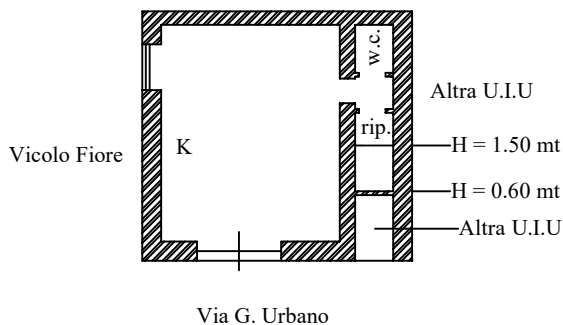
**Tavola 2**

**PIANTA STATO DEI LUOGHI - LOTTO B**

Scala 1:200

PIANO TERRA

H= 3.90 mt



**IL C.T.U.**

**( Geom. Davide d'Elia )**



**TRIBUNALE DI FOGGIA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**G.E. Dott. Michele Palagano**  
**ESPROPRIAZIONE N° 371/2023 R.G. E.s.**

**CREDITORE PROCEDENTE**

**LEVITICUS SPV S.R.L**

**DEBITORE**



**STUDIO TECNICO**

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

**DATA: 08/04/2024**

**Tavola 3**

**PIANTA QUOTE - LOTTO A**

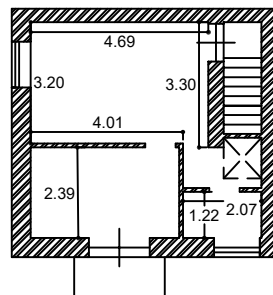
**Scala 1:200**

**PIANO TERRA**



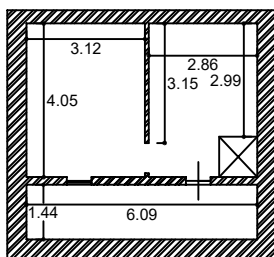
**PIANO PRIMO**

H= 3.80 mt



**PIANO SECONDO**

Hm= 3.20 mt



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



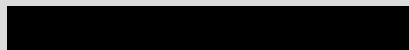
**TRIBUNALE DI FOGGIA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**G.E. Dott. Michele Palagano**  
**ESPROPRIAZIONE N° 371/2023 R.G. E.s.**

**CREDITORE PROCEDENTE**

**LEVITICUS SPV S.R.L**

**DEBITORE**



**STUDIO TECNICO**

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

DATA: 12/06/2025

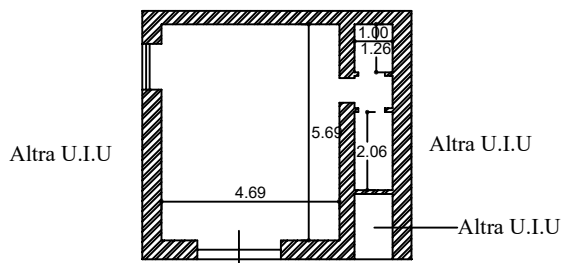
**Tavola 4**

PIANTA QUOTE - LOTTO B

Scala 1:200

PIANO TERRA

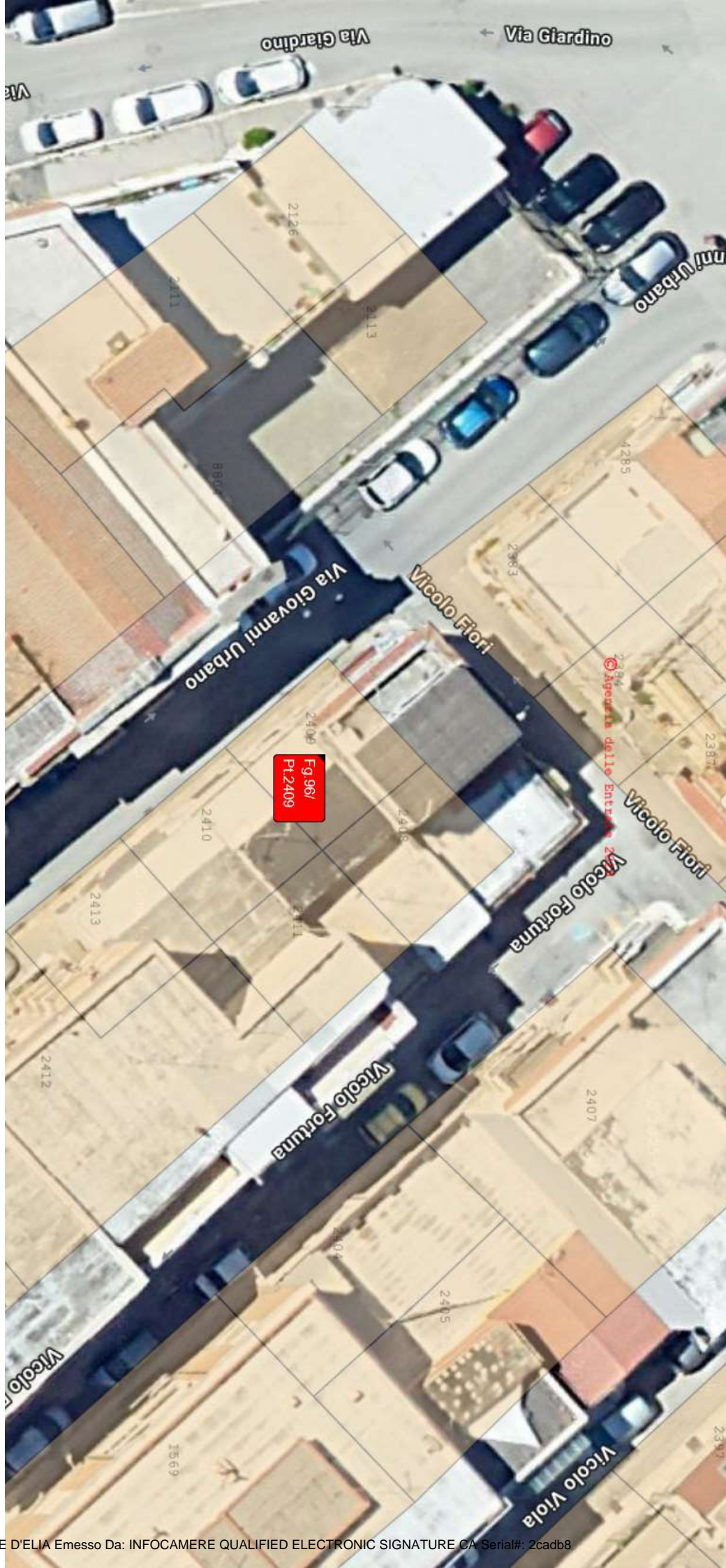
H= 3.90 mt

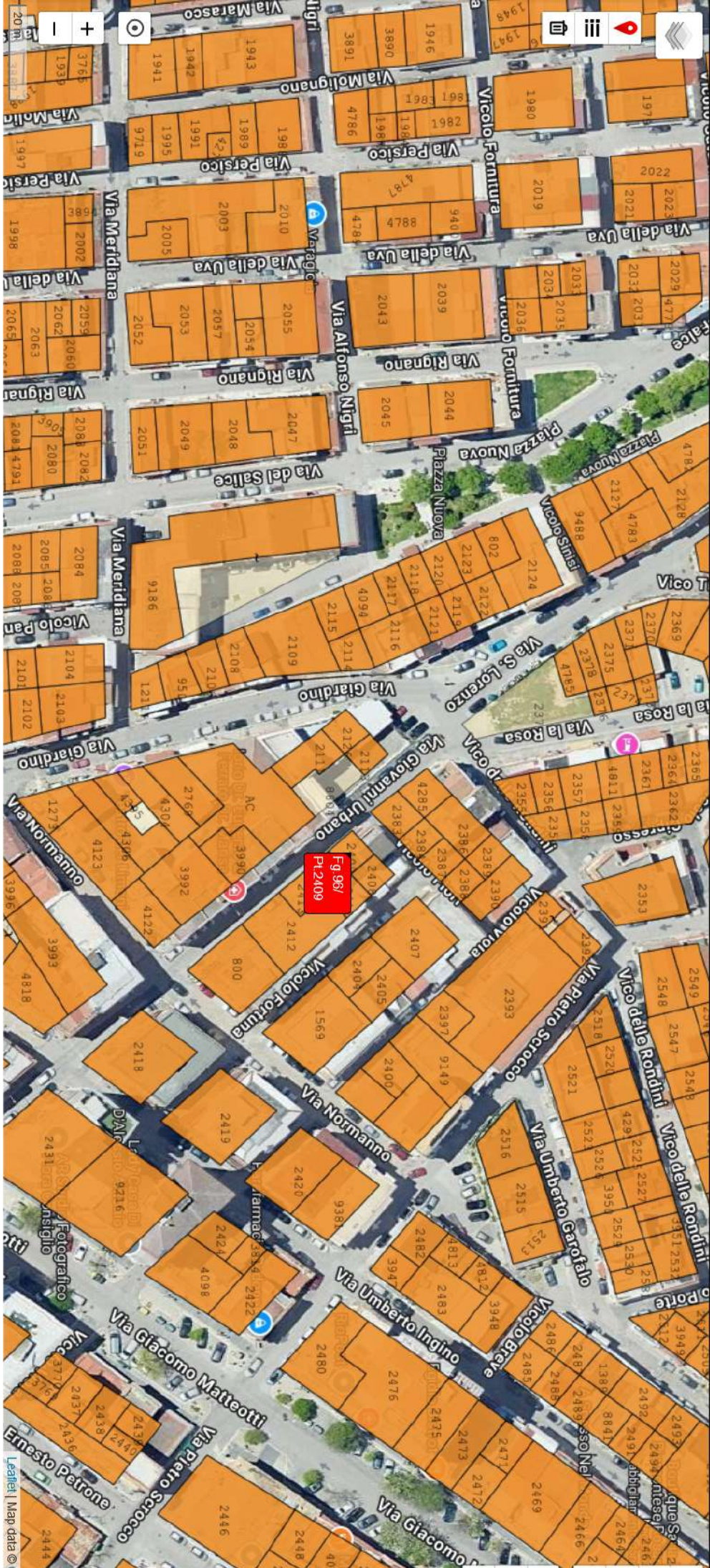


Via G. Urbano

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









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

Dichiarazione protocollo n. FG0504741 del 20/12/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Foggia

Via Giovanni Urbano

civ. 9

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 96

Particella: 2409

Subalterno: 2

Compilata da:

Frascolla Gioacchino

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Foggia

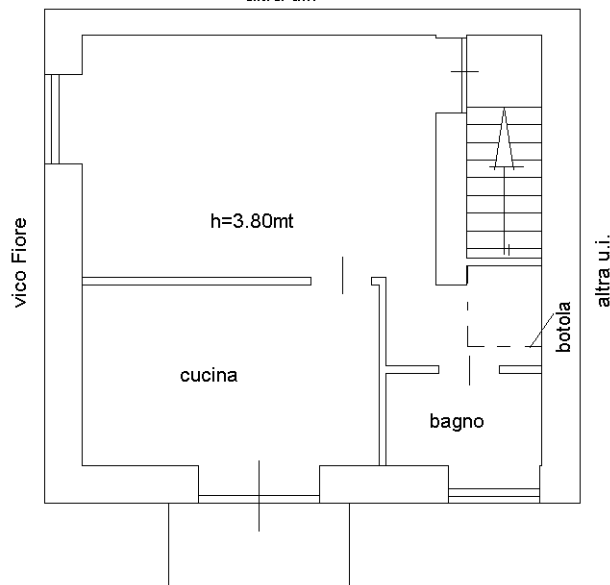
N. 2012

Scheda n. 1

Scala 1:100

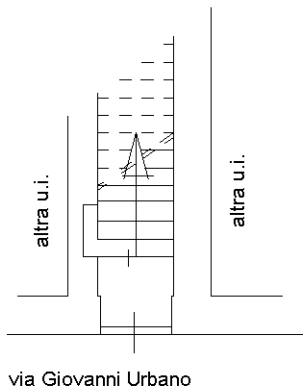
**Piano Primo**

altra u.i.



via Giovanni Urbano

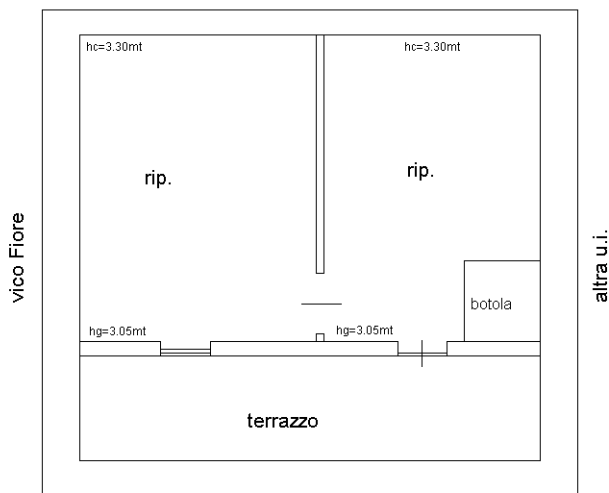
**Piano Terra  
(vano scala)**



via Giovanni Urbano

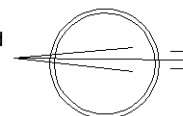
**Piano Secondo  
(soffitta)**

altra u.i.



via Giovanni Urbano

nord



Ultima planimetria in atti



**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**  
**Foggia**

Dichiarazione protocollo n. FG0052168 del 29/06/2020

Planimetria di u.i.u. in Comune di Foggia

Via Giovanni Urbano

civ. 7

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 96

Particella: 2409

Subalterno: 3

Compilata da:

Frascolla Gioacchino

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Foggia

N. 2012

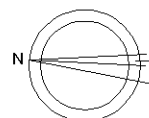
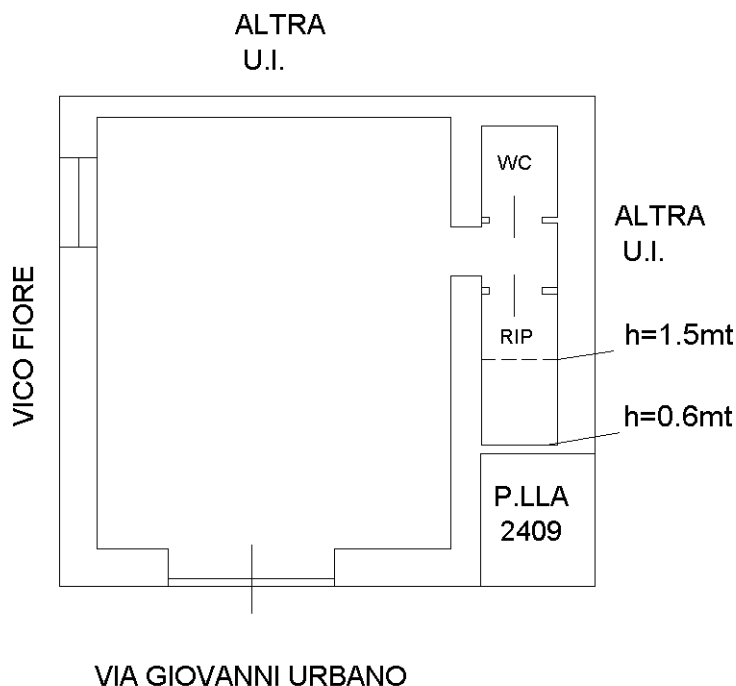
Scheda n. 1

Scala 1:100

**PIANTA ABITAZIONE**

Piano Terra

h=3.90mt



Ultima planimetria in atti



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

**TRIBUNALE DI FOGGIA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**G.E.Dott. Michele Palagano**  
**ESPROPRIAZIONE N° 371/2023 R.G. E.s.**  
**CREDITORE PROCEDENTE**  
**LEVITICUS SPV S.R.L**  
**DEBITORE**

**[REDACTED]**

**STUDIO TECNICO**

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

DATA: 12/06/2025

**ALLEGATO 2**

**ELABORATI FOTOGRAFICI**

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



# LOTTO A





















Firmato Da: DAVIDE DI LUCA Em... Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2cadb8







Firmato Da: DAVIDE BULLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2caab8

























Firmato Da: DAVIDE DELL'IA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2cadb8









Firmato Da: DAVIDE D'ELIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2caadb8





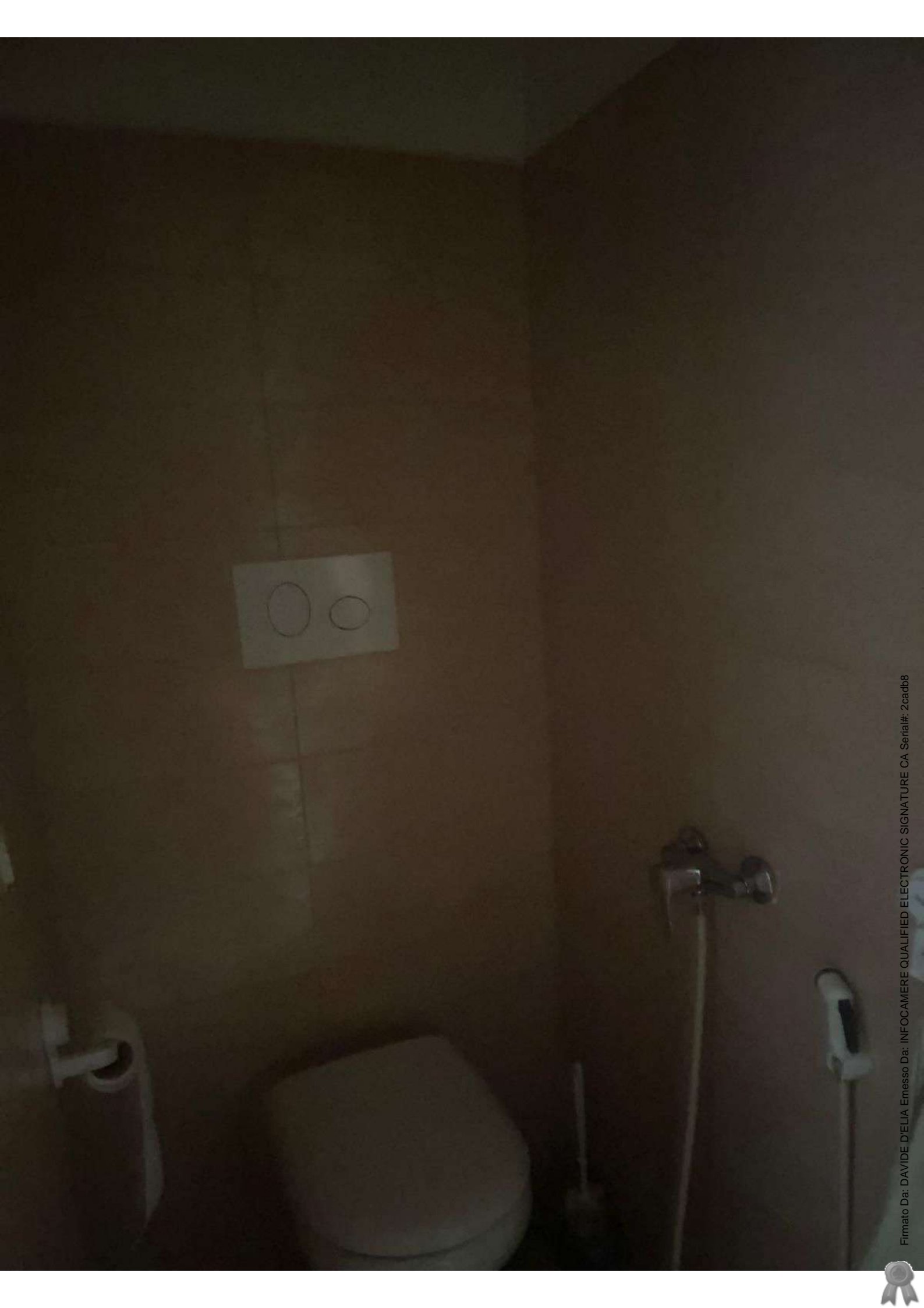














**DATI GENERALI**

**Destinazione d'uso**

Residenziale  
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93 : **E1.1**

**Oggetto dell'attestato**

Intero edificio  
 Unita' immobiliare  
 Gruppo di unita' immobiliare

Numero di unita' immobiliari di cui e' composto l'edificio : **1**

Nuova costruzione  
 Passaggio di proprieta'  
 Locazione  
 Ristrutturazione importante  
 Riqualificazione energetica  
 Altro : Esecuzione Immobiliare R.G.Es.n.Â°371\_2023

**Dati identificativi**

<p>Regione : <b>Puglia</b>          Comune : <b>Foggia (FG)</b>          Cod.Istat: <b>71024</b>          Indirizzo : <b>Via Giuseppe Urbano 9</b>          CAP <b>71121</b>          Piano : T-1-2 - Interno :          Coord. GIS : <b>Lat : 41.460139 ; Long : 15.547775</b></p>	<p>Zona climatica : <b>D</b>          Anno di costruzione : <b>1950</b>          Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>) : <b>53.31</b>          Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>) : <b>0.00</b>          Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>) : <b>322.23</b>          Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>) : <b>0.00</b></p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Comune catastale	<b>Foggia - D643</b>	Sezione		Foglio	<b>96</b>	Particella	<b>2409</b>
Subalterni	da 2 a 2	da	a	da	a	da	a
Altri subalterni	2						

**Servizi energetici presenti**

<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale	<input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica	<input type="checkbox"/> Illuminazione
<input type="checkbox"/> Climatizzazione estiva	<input checked="" type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria	<input type="checkbox"/> 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.

<p><b>Prestazione energetica del fabbricato</b></p> <table border="1"> <tr> <th>INVERNO</th> <th>ESTATE</th> </tr> <tr> <td align="center">     </td> <td align="center">     </td> </tr> </table>	INVERNO	ESTATE	  	  	<p><b>Prestazione energetica globale</b></p> <p align="center">+ Più efficiente</p> <p align="center">- Meno efficiente</p>	<p><b>EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO</b></p> <p align="center"><b>CLASSE ENERGETICA G</b></p> <p align="center">EP gl,nren <b>657.20</b> kWh/m<sup>2</sup> anno</p>	<p><b>Riferimenti</b></p> <p>Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:</p> <p>Se nuovi: <b>A1 (90.21)</b></p> <p>Se esistenti: <b>-- (---)</b></p>
INVERNO	ESTATE						

Firmato Da: DAVIDE DELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2c4adb8



**PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI**

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

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

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantita' annua consumata in uso standard (specificare unita' di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete			Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren 657.20 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	3531.00	Sm3	
<input type="checkbox"/>	GPL			
<input type="checkbox"/>	Carbone			Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren 0.00 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Gasolio			
<input type="checkbox"/>	Olio combustibile			
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose			
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico			Emissioni di CO2 131.44 kg/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Solare termico			
<input type="checkbox"/>	Eolico			
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento			
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento			
<input type="checkbox"/>	Altro			

**RACCOMANDAZIONI**

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

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

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell' investimento anni	Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EPgl,nren kWh/m <sup>2</sup> anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN1	Cappotto Termico Muri	NO	1.0	E ( 233.93 )	E 233.93 (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	322.23	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	306.48	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V		0.95
EPH,nd	458.41	kWh/m <sup>2</sup> anno
Asol,est/A sup utile	0.002	-
YIE	0.72	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	simulato in quanto assente				0.00	0.73 $\eta_H$	0.00	625.51
Climatizzazione estiva						$\eta_C$		
Prod acqua calda sanitaria	simulato in quanto assente				0.00	0.57 $\eta_W$	0.00	31.69
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								



**INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA**

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

La Legge 30 Dicembre 2024 n. 207 (Legge di Bilancio 2025), all'art. 1 comma 55, ha prorogato le Detrazioni Fiscali previste dall'Art. 14 (comma 3-quinquies) del D.L. 63/2013 per le spese relative ad interventi di efficientamento energetico.

**SOGGETTO CERTIFICATORE**

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

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

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 09/06/2025
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----	-----------------

**SOFTWARE UTILIZZATO**

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

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

Data 12/06/2025

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.





# RICEVUTA TELEMATICA PAGAMENTO

Stampata in data: 12/06/2025 20:17:43



IMPORTO TOTALE PAGATO: 10,00  
CODICE CONTESTO: f32910e3053e48568a4196ffaea4af2c  
ID UNIVOCO VERSAMENTO: 0000000025379703  
DOMINIO ENTE: 80017210727  
RIFERIMENTO RICHIESTA: f32910e3053e48568a4196ffaea4af2c

ESITO: Pagamento eseguito  
DATA RICHIESTA: 12/06/2025 20:14:51  
DATA RICEVUTA: 12/06/2025 20:14:51  
IDENTIFICATIVO RICEVUTA: f32910e3053e48568a4196ffaea4af2c  
DATA APPLICATIVA: 12/06/2025

## ENTE BENEFICIARIO

DENOMINAZIONE: Regione Puglia  
TIPO: G  
CODICE UNIVOCO: 80017210727  
NAZIONE: IT PROVINCIA: BA  
LOCALITÀ: BARI  
INDIRIZZO: Lungomare Nazario Sauro  
CIVICO: 33 CAP: 70121  
DENOMINAZIONE UNITÀ OPERATIVA:  
CODICE UNITÀ OPERATIVA:

## SOGGETTO INTESTATARIO

ANAGRAFICA: d'elia davide  
TIPO: F  
CODICE UNIVOCO: DLEDVD82M08D643A  
EMAIL: davide.delia@geopec.it  
NAZIONE: PROVINCIA:  
LOCALITÀ:  
INDIRIZZO:  
CIVICO: CAP:

## ISTITUTO ATTESTANTE

DENOMINAZIONE: BANCA SELLA S.P.A.  
TIPO: B  
CODICE UNIVOCO: SELBIT2B  
NAZIONE: PROVINCIA:  
LOCALITÀ:  
INDIRIZZO:  
CIVICO: CAP:  
DENOMINAZIONE UNITÀ OPERATIVA:  
CODICE UNITÀ OPERATIVA:

## DOVUTI PAGATI

Id Univoco Dovuto	9vdqnlzewso675tp652jvhny	Id Univoco Riscossione	f32910e3053e48568a4196ffaea4af2c
Importo pagato	€ 10,00	Data pagamento	12/06/2025
Tipo dovuto	Diritti rilascio A.P.E. (flussi)	Commissioni	---
Dati Specifici Riscossione	9/0301104TS/		
Causale versamento	Attestato cod: 7102425000638093 codice certificatore: 13872		



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

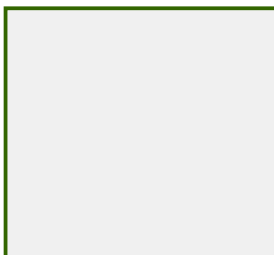
- 
- Residenziale
- 
- 
- Non residenziale

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

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

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

- 
- Nuova costruzione
- 
- 
- Passaggio di proprietà
- 
- 
- Locazione
- 
- 
- Ristrutturazione importante
- 
- 
- Riqualificazione energetica
- 
- 
- Altro : Esecuzione Immobiliare R.G.EsnA°371\_2023

**Dati identificativi**

 Regione : **Puglia**  
 Comune : **Foggia (FG)**  
 Cod.Istat: **71024**  
 Indirizzo : **Via G. Urbano 7**  
 CAP **71121**







Piano : T - Interno :

 Coord. GIS : **Lat : 41.460139 ; Long : 15.547775**

 Zona climatica : **D**  
 Anno di costruzione : **1950**  
 Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>) : **30.84**  
 Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>) : **0.00**  
 Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>) : **192.71**  
 Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>) : **0.00**

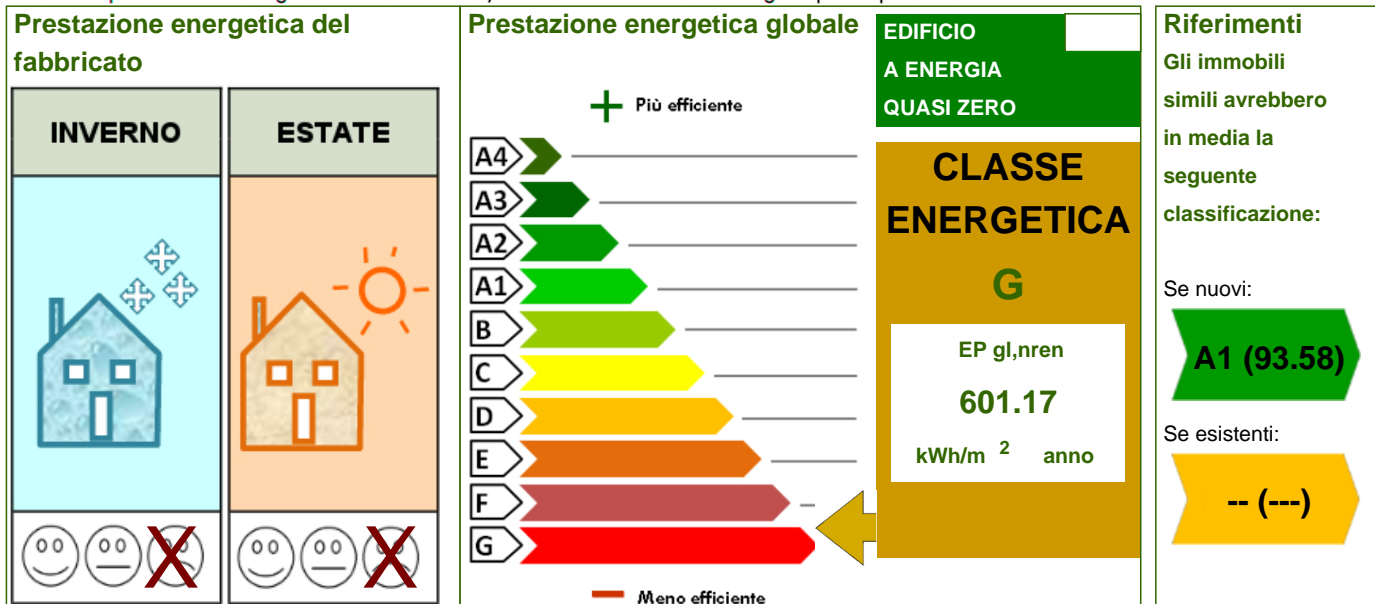
Comune catastale	<b>Foggia - D643</b>			Sezione		Foglio	<b>96</b>	Particella	<b>2409</b>
Subalterni	da	3	a	3	da	a		da	a
Altri subalterni	<b>3</b>								

**Servizi energetici presenti**

- 
- 
- Climatizzazione invernale
- 
- 
- 
- Climatizzazione estiva
- 
- 
- 
- Ventilazione meccanica
- 
- 
- 
- Prod. acqua calda sanitaria
- 
- 
- 
- Illuminazione
- 
- 
- 
- 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	602.00	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren 601.17 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	1751.00	Sm3	
<input type="checkbox"/>	GPL			
<input type="checkbox"/>	Carbone			Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren 9.16 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 121.60 kg/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Solare termico			
<input type="checkbox"/>	Eolico			
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento			
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento			
<input type="checkbox"/>	Altro			

**RACCOMANDAZIONI**

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

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

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell' investimento anni	Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EPgl,nren kWh/m <sup>2</sup> anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN1	Cappotto Termico Muri	NO	1.0	F ( 269.20 )	F 269.20 (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	192.71	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	222.75	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V		1.16
EPH,nd	461.67	kWh/m <sup>2</sup> anno
Asol,est/A sup utile	0.001	-
YIE	0.61	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	1950		gas naturale	12.00	0.83 $\eta_H$	7.79	548.77
Climatizzazione estiva						$\eta_C$		
Prod acqua calda sanitaria	Caldaia a condensazione	1950		gas naturale	12.00	0.31 $\eta_W$	1.37	52.40
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								



**INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA**

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

La Legge 30 Dicembre 2024 n. 207 (Legge di Bilancio 2025), all'art. 1 comma 55, ha prorogato le Detrazioni Fiscali previste dall'Art. 14 (comma 3-quinquies) del D.L. 63/2013 per le spese relative ad interventi di efficientamento energetico.

**SOGGETTO CERTIFICATORE**

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

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

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 09/06/2025
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----	-----------------

**SOFTWARE UTILIZZATO**

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

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

Data 12/06/2025

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.

