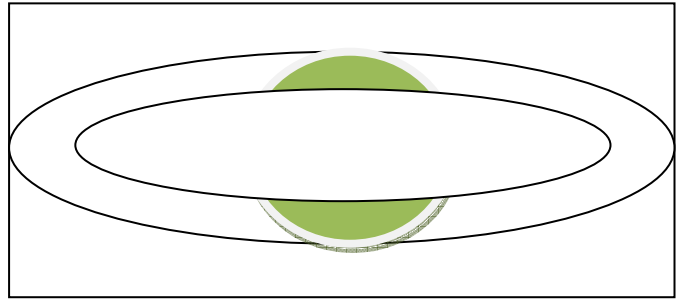




**Studio di Ingegneria**

dott. ing. Michele FESTA

via Penta, 13, 71029 - TROIA (FG)  
tel. fax: 0881/970848  
cell.: 340-6874604 e 331-6500841  
P.I.: 02360290718 - C.F.: FST MHL 68L25 D643A  
[ing.michelefesta@gmail.com](mailto:ing.michelefesta@gmail.com)  
[ing.michelefesta@pec.it](mailto:ing.michelefesta@pec.it)



**TRIBUNALE DI FOGGIA**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**



**OGGETTO:**

**Proc. Esec. N. 417/2023 R.G.E. PROMOSSA DA**

**YODA SPV srl**

**contro**



**Elaborato:**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

**Committente: Tribunale di FOGGIA (FG).**

**G.E.: dott.ssa PATTI Valentina**

**IL C.T.U.**

**data: 20/05/2025**

**(dott. ing. Michele FESTA)**



## **INDICE GENERALE**

<b><u>RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO</u></b>	<b><u>Pag. 2</u></b>
□ <b>PREMESSA</b>	<b>3</b>
- <i>Elencazione dei quesiti</i>	<b>4</b>
□ <b>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO</b>	<b>9</b>
□ <b>RISPOSTE AI QUESITI</b>	<b>10</b>
<b><u>ELENCO ALLEGATI</u></b>	<b><u>Pag. 32</u></b>



# TRIBUNALE DI FOGGIA

PROCEDURA ESECUTIVA N° 417/2023 RUOLO GENERALE ESECUZIONI

PROMOSSA DA

*YODA SPV srl*

CONTRO

[REDACTED] [REDACTED]  
G.E. – dott.ssa PATTI Valentina

C.T.U. – dott. ing. Michele FESTA

## *RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO*

### PREMESSA

Con decreto del G.E. dott.ssa PATTI Valentina del 10/12/2024, il sottoscritto ing. Michele FESTA, veniva nominato Consulente Tecnico di Ufficio nella Procedura Esecutiva n° 417/23 R.G.E. promossa da **YODA SPV srl** con sede in Conegliano (TV), via V. Alfieri n. 1 [REDACTED] contro la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (C.F.:

[REDACTED]), [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED]



Pertanto veniva invitato a prestare giuramento presso il Tribunale di Foggia in data 19/02/2025.

In data 17/02/2025 il GE dott.ssa Patti Valentina, decretava la revoca della convocazione in presenza per il Giuramento CTU e fissava entro il 21/02/2025 la possibilità da parte del sottoscritto CTU, di inviare il Giuramento Telematico sul portale giustizia.

Il giorno 18/02/2025 il sottoscritto tecnico, inviava il giuramento telematico e, nel contempo, prendeva visione dei quesiti richiesti nel mandato affidatogli e qui di seguito riportati.

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

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

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

**1.ter** *alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando – per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali – se le variazioni intervenute in*



*epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc..) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;*

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

**1. quinquies** *alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero 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;*

**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;*

**3.** *alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi, in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali*



*proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisamente 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 quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;*

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

**5.** *alla verifica, in caso di pignoramento di 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 portare 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 dell'eventuale disdetta), data di rilascio fissata, 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 e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza dei 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 in caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare 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 o permesso di costruire o altro titolo abilitativo (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 della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito con il 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 su cui 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 l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato, appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.*

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

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

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

## **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO**

Il sottoscritto CTU, a seguito concordamento con il nominato Custode Giudiziario avv. Soprano Lucia, dopo comunicazione alla parte, effettuava sopralluogo



all'immobile pignorato in data 11 Marzo 2025 in Cerignola, via Dei Tigli n. 24, P3° e P.S1, alla presenza oltre del nominato Custode Giudiziario avv. Soprano Lucia, anche della parte eseguita sig.ra [REDACTED].

Dopo i saluti di rito, si procedeva ad effettuare un accurato rilievo planimetrico e fotografico degli immobili pignorati.

Durante il periodo delle operazioni peritali, si svolgevano altri sopralluoghi e verifiche varie presso l'ufficio Tecnico e Ufficio Stato Civile del Comune di Cerignola e presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio, per le questioni catastali.

### **RISPOSTE AI QUESITI**

Dopo aver esaminato gli atti del procedimento in oggetto e scaricati dal portale PST Giustizia, eseguiti gli opportuni approfondimenti ritenuti necessari, il sottoscritto CTU ha provveduto all'effettuazione del sopralluogo e all'ispezione del bene oggetto di esecuzione secondo quanto già illustrato nel punto precedente e secondo quanto richiesto nel verbale di giuramento.

***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.***

Dopo aver avuto accesso agli immobili pignorati, ed effettuate tutte le verifiche del caso attraverso rilievi planimetrici e fotografici, il sottoscritto tecnico ha potuto



constatare che vi è completezza dei documenti contenuti nel fascicolo della procedura esecutiva dove si è riscontrata la presenza anche della documentazione ipocatastale costituita da una relazione notarile per notar Dell'Aquila Luca di Atella.

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

I beni pignorati sono rappresentati da:

**a) un appartamento per civile abitazione** all'interno di un fabbricato condominiale di maggior consistenza, con ingresso da portone condominiale ubicato a piano terra, situato in Cerignola (FG), in via Dei Tigli n. 24, int. 5, P.3°, distinto in catasto fabbricati come di seguito indicato:

- **F. 276, p.IIa 318 sub. 23** cat. A/3, classe 5<sup>^</sup>, Cons. 7,5 vani, via Dei Tigli n. 24, Int. 5, Piano 3, R.C. € 716,58;

**b) un deposito - cantinola** all'interno dello stesso fabbricato condominiale di maggior consistenza di cui al punto a), con ingresso da corsia di manovra condominiale ubicato a piano seminterrato, situato in Cerignola (FG), in via Dei Tigli n. 24, P.S1, distinto in catasto fabbricati come di seguito indicato:

- **F. 276, p.IIa 318 sub. 15** cat. C/2, classe 4<sup>^</sup>, Cons. 4 mq, via Dei Tigli n. 24, Piano S1, R.C. € 14,87;

**c) un box** all'interno dello stesso fabbricato condominiale di maggior consistenza di cui al punto a), con ingresso da corsia di manovra condominiale ubicato a



piano seminterrato, situato in Cerignola (FG), in via Dei Tigli n. 24, P.S1, distinto in catasto fabbricati come di seguito indicato:

- **F. 276, p.IIa 318 sub. 7** cat. C/6, classe 6<sup>^</sup>, Cons. 28 mq, via Dei Tigli n. 24, Piano S1, R.C. € 104,12.

### **Ricostruzione delle vicende traslative nel ventennio del bene pignorato.**

- Gli immobili pignorati, sono pervenuti alla parte eseguita per la proprietà superficiaria della quota di  $\frac{1}{2}$  essendo già proprietaria della proprietà superficiaria della quota di  $\frac{1}{2}$ , tramite Atto notarile pubblico a rogito notar Simonetti Paolo del **07/10/2005** rep. 2228, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia il 13/10/2005 al n. 22828 RG e n. 15540 RP contro [REDACTED];

- al sig. [REDACTED] gli immobili pignorati sono pervenuti in proprietà superficiaria della quota di  $\frac{1}{2}$ , tramite atto di compravendita per notar Simonetti Paolo del **26/02/2004** rep. 35, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia il 28/02/2004 al n. 4901 RG e n. 3654 RP contro [REDACTED]

**Quesito n. 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.*

I beni oggetto di questa Procedura Esecutiva, sono stati oggetto di atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Foggia del 20/11/2023, rep. 5039 trascritto il



21/12/2023 – ai nn. 29818 RG e 23736 RP, a favore del Creditore Procedente YODA SPV srl con sede in Conegliano (TV) alla via V. Alfieri n. 1, contro la parte eseguita [REDACTED].

I dati catastali attuali del bene pignorato, coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento immobiliare sopra indicato.

***Quesito n. 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.

Da quanto potuto constatare, sui beni oggetto di pignoramento immobiliare, non vi sono altre procedure esecutive aventi ad oggetto gli stessi immobili pignorati.

***Quesito n.1quinquies:*** 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.

Da quanto potuto constatare dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (All. 10), la parte eseguita è coniugata con il sig. [REDACTED]

***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;

I beni pignorati sono rappresentati da:

**a) un appartamento per civile abitazione** all'interno di un fabbricato condominiale di maggior consistenza, con ingresso da portone condominiale a piano



terra, situato in Cerignola (FG), in via Dei Tigli n. 24, Int. 5, P.3°, distinto in catasto fabbricati come di seguito indicato:

- **F. 276, p.IIa 318 sub. 23** cat. A/3, classe 5<sup>^</sup>, Cons. 7,5 vani, via Dei Tigli n. 24, Int. 5, Piano 3, R.C. € 716,58;

I confini del bene sono a Nord con via Dei Tigli, a Ovest con vano scala, vano ascensore e con altro appartamento di proprietà [REDACTED] o aventi causa, salvo altri.

L'appartamento ubicato in piano terzo, è composto da soggiorno, cucina – pranzo, cucinino, bagno e n. 3 camere da letto oltre a n. 3 balconi di cui 2 ubicati sulla facciata nord verso via Dei Tigli e n. 1 sulla facciata posteriore.

**b) un deposito - cantinola** all'interno dello stesso fabbricato condominiale di maggior consistenza di cui al punto a), con ingresso da corsia di manovra condominiale ubicato a piano seminterrato, situato in Cerignola (FG), in via Dei Tigli n. 24, P.S1, int. 5, distinto in catasto fabbricati come di seguito indicato:

- **F. 276, p.IIa 318 sub. 15** cat. C/2, classe 4<sup>^</sup>, Cons. 4 mq, via Dei Tigli n. 24, Piano S1, R.C. € 14,87;

I confini del bene sono a Nord con muro controterra verso via Dei Tigli, a Sud con corsia di manovra condominiale, a Ovest ed Est con altre cantinole simili distinte con Int. 4 e 6, salvo altri.

**c) un box** all'interno dello stesso fabbricato condominiale di maggior consistenza di cui al punto a), con ingresso da corsia di manovra condominiale ubicato a piano seminterrato, situato in Cerignola (FG), in via Dei Tigli n. 24, P.S1, int. 5, distinto in catasto fabbricati come di seguito indicato:

- **F. 276, p.IIa 318 sub. 7** cat. C/6, classe 6<sup>^</sup>, Cons. 28 mq, via Dei Tigli n. 24, Piano S1, R.C. € 104,12.



I confini del bene sono a Nord con corsia di manovra condominiale, a Sud con muro controterra, a Ovest ed Est con altri box simili distinti con Int. 4 e 6 in capo a propriet[REDACTED] aventi causa, salvo altri.

Attualmente i beni pignorati risultano intestati catastalmente alla parte esecutata.

Le parti comuni in capo ai beni pignorati, da quanto potuto constatare in sede di sopralluogo e dall'atto di provenienza, sono relative all'area esterna di pertinenza, al vano scala condominiale e all'ascensore e al terrazzo di copertura, salvo diverse risultanze non a conoscenza del sottoscritto CTU.

***Quesito n. 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.*

In risposta al presente quesito, si è provveduto alla redazione di una sovrapposizione dell'Ortofoto satellitare sulle planimetrie catastali (vedi Allegato n. 4) con individuazione della ubicazione del fabbricato di maggior consistenza di appartenenza dei beni pignorati.

***Quesito n. 3:*** *alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi*



*eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi, in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisamente in caso contrario i presumibili costi di adeguamento.*

I beni pignorati sono rappresentati da: **a)** un appartamento per civile abitazione all'interno di uno stabile condominiale di maggior consistenza con struttura portante in cemento armato e solai piani in latero-cemento, ubicato a piano terzo; **b)** un deposito-catinola all'interno dello stesso fabbricato condominiale di maggior consistenza di cui al punto a), ubicato a piano seminterrato; **c)** un box all'interno dello stesso fabbricato condominiale di maggior consistenza di cui al punto a), ubicato a piano seminterrato.

L'appartamento ubicato a piano terzo, è composto da soggiorno, cucina – pranzo, cucinino, bagno e n. 3 camere da letto oltre a n. 3 balconi di cui 2 ubicati sulla facciata nord verso via Dei Tigli e n. 1 sulla facciata posteriore.

Il locale deposito-cantinola ubicato a piano seminterrato, è composto da un unico piccolo vano con accesso dalla corsia di manovra condominiale.

Il locale box ubicato a piano seminterrato, è composto da un unico vano con accesso dalla corsia di manovra condominiale.

Le parti comuni in capo ai beni pignorati, da quanto potuto constatare in sede di sopralluogo e dall'atto di provenienza, sono relative all'area esterna di pertinenza, al vano scala condominiale e all'ascensore e al terrazzo di copertura, salvo diverse risultanze non a conoscenza del sottoscritto CTU.

Gli infissi esterni dell'appartamento, sono in alluminio con vetrocamera, quelli interni sono in legno tamburrato; la pavimentazione è gres porcellanato, le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati al civile.



L'appartamento è collegato alla rete gas metano e l'impianto di riscaldamento avviene tramite caldaia murale ad alimentazione a gas metano.

L'altezza netta interna misurata dell'appartamento, è pari a mt 2,97.

In sede di sopralluogo non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico e idraulico e gas, come anche l'agibilità dell'immobile anche se risulta rilasciata in data 08/02/1985 dal Comune di Cerignola.

La struttura portante dello stabile condominiale di maggior consistenza è in cemento armato, e per quanto potuto constatare dal sopralluogo, non presenta fessurazioni e problemi di stabilità statica.

Il vano deposito-cantinola, ha la porta di accesso in materiale metallico ed è composto da un unico piccolo vano con finestra alta di areazione ubicata sulla parete controterra condominiale. La pavimentazione è in mattonelle di cemento con scaglie di marmo, mentre le pareti ed il soffitto sono intonacati al civile.

Il vano box, ha la porta di accesso in materiale metallico del tipo basculante ed è composto da un unico vano con piccolo soppalco utilizzato per deposito e con finestra alta di areazione ubicata sulla parete controterra condominiale. La pavimentazione è in mattonelle di cemento con scaglie di marmo, mentre le pareti ed il soffitto sono intonacati al civile.

L'altezza netta interna misurata del vano Box, è pari a mt 2,89.

**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 quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato*



*d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi.*

Dopo aver esaminato gli atti del procedimento in oggetto, eseguiti gli approfondimenti ritenuti necessari, effettuato gli opportuni sopralluoghi, misurazioni e rilievi fotografici, il sottoscritto CTU, provvede alla elaborazione della relazione di stima dell'unico lotto costituito da: **a)** un appartamento per civile abitazione a P.3°, **b)** un locale deposito - cantinola a piano seminterrato e **c)** un locale box a piano seminterrato, tutti ubicati all'interno di un fabbricato di maggior consistenza, situato in Cerignola (FG), via Dei Tigli n. 24.

Di seguito si elenca l'unico lotto considerato, costituito pertanto da:

**LOTTO UNICO: Proprietà superficiale immobiliare della quota di 1/1 in Cerignola (FG), di n. 3 immobili ubicati all'interno di uno stesso stabile condominale ed in particolare: “a) appartamento per civile abitazione, ubicato a Piano Terzo, distinto in catasto fabbricati al foglio n° 276, p.lla n° 318 sub. 23 categoria A/3, classe 5<sup>^</sup>, consistenza 7,5 vani, via Dei Tigli n. 24, int. 5 - Rendita Catastale € 716,58 avente superficie netta totale di circa mq 110, oltre a n. 3 balconi di superficie totale pari a circa mq 20, con superficie totale commerciale di circa mq 121; b) locale deposito - cantinola, ubicato a Piano Seminterrato, distinto in catasto fabbricati al foglio n° 276, p.lla n° 318 sub. 15 categoria C/2, classe 4<sup>^</sup>, consistenza 4 mq, via Dei Tigli n. 24, int. 5 - Rendita Catastale € 14,87 avente superficie netta di circa mq 4 e con superficie commerciale di circa mq 5; c) box ubicato a Piano Seminterrato, distinto in catasto fabbricati al foglio n° 276, p.lla n° 318 sub. 7 categoria C/6, classe 6<sup>^</sup>, consistenza 28 mq, via Dei Tigli n. 24,**



**int. 5 - Rendita Catastale € 104,12 avente superficie netta di circa mq 15 e con superficie commerciale di circa mq 17”.**

I beni pignorati, sono occupati direttamente dalla parte esecutata [REDACTED]

[REDACTED] ed utilizzati dal suo nucleo familiare.

### **STIMA DEI BENI**

Per poter effettuare una giusta valutazione degli immobili, occorre tenere in considerazione diversi elementi che influiscono sulla determinazione del prezzo unitario a metro quadrato. In particolare bisogna considerare la destinazione d'uso dei beni pignorati, il loro posizionamento riferito al territorio comunale e della situazione globale della zona omogenea di appartenenza, oltre ovviamente allo stato di conservazione sia per quanto riguarda le strutture portanti che per quanto attiene le rifiniture interne ed esterne.

Come si diceva nei precedenti punti, gli immobili pignorati sono ubicati nel Comune di Cerignola (FG) in zona periferica. La richiesta di mercato immobiliare nella zona di ubicazione degli immobili, può essere considerata in genere di tipo mediocre.

### **STIMA LOTTO UNICO**

La superficie totale commerciale dell'appartamento è di circa **mq 121**.

La superficie commerciale del locale deposito - cantinola è di circa **mq 5,00**.

La superficie commerciale del locale box è di circa **mq 17,00**.

Le superfici commerciali indicate sopra, devono intendersi, appunto, superfici commerciali e pertanto ottenute dalla superficie lorda moltiplicata per un coefficiente  $\leq 1$  determinato in base alla destinazione d'uso degli ambienti e al loro stato di manutenzione.



La stima dei beni oggetto di pignoramento, è stata effettuata con il metodo sintetico – comparativo attraverso indagini di mercato effettuate direttamente nell’area di ubicazione dell’immobile e tenendo in considerazione tutti i punti analizzati sopra.

Da indagini effettuate sul mercato locale, si è potuto accertare che il valore unitario commerciale di beni analoghi, calcolato appunto sulla superficie commerciale, varia in base all’ubicazione del bene, al livello di rifinitura delle parti interne e condominiali e dall’attuale richiesta di mercato, da un min. di 900,00 ad un massimo di 1.200,00 €/mq per l’appartamento, da un min. di 500,00 ad un massimo di 650,00 €/mq per il locale deposito e da un min. di 600,00 ad un massimo di 700,00 €/mq per il locale box.

Tali valori sono stati confermati anche dalle valutazioni riportate dall’Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) come riportato nella tabella seguente per il 2° semestre 2024 per la zona di ubicazione del bene:

Quotazioni Immobiliari : Informazioni di Zona OMI - Semestre 2024/2 - elaborazione del 19-MAG-25

Area	terri	Regione	Prov	Comune	Comune	Sez	Comune	Comune	Fascia	Zona	Descr	Zona	LinkZona	Cod tip	Descr tip	Stato	pre	Microzona
SUD	PUGLIA	FG	16071020	R3AW	C514	CERIGNOLA	B	"P.ZZA DUOMO,GARIBALDI,MORO,BARI,PUGLIE"	B1	FG00000323	20 Abitazioni civili	N						
SUD	PUGLIA	FG	16071020	R3AW	C514	CERIGNOLA	B	"V.VENETO,S.ANTONIO,BORSELLINO,S.DOMENICO"	B2	FG00000324	20 Abitazioni civili	N						
SUD	PUGLIA	FG	16071020	R3AW	C514	CERIGNOLA	C	"VIALE USA,URSS,VENEZIA,DEI MILLE,LEVANTE,PONENTE,VIA NAPOLI,MARIA A"	C1	FG00000325	20 Abitazioni civili	N						
SUD	PUGLIA	FG	16071020	R3AW	C514	CERIGNOLA	D	"FORNACI,DEI PINI,ULIVI,MESTRE,PLEBISCITO"	D1	FG00000327	20 Abitazioni civili	N						
SUD	PUGLIA	FG	16071020	R3AW	C514	CERIGNOLA	D	"ZONA ESTERNA,V.LE PONENTE,LEVANTE,M.AUSILIATRICE"	D2	FG00000328	20 Abitazioni civili	N						
SUD	PUGLIA	FG	16071020	R3AW	C514	CERIGNOLA	R	"ZONA AGRICOLA"	R1	FG00002099	0 Non presente							

Quotazioni Immobiliari : Valori di Mercato - Semestre 2024/2 - elaborazione del 19-MAG-25

Area	terri	Regione	Prov	Comune	Comune	Sez	Comune	Comune	descriz	Fascia	Zona	LinkZona	Cod_Tip	Descr	Tipologia	Stato	Stato_pre	Compr_m	Compr_m	Sup_NL	o	Loc_min	Loc_max	Sup_NL	loc
226	SUD	PUGLIA	FG	16071020	R3AW		C514	CERIGNOLA	C	C1	FG00000325		21	Abitazioni di tipo	NORMALE	P		600	800	L		2,6	3,4	L	
227	SUD	PUGLIA	FG	16071020	R3AW		C514	CERIGNOLA	C	C1	FG00000325		13	Box	NORMALE	P		600	700	L		3,2	3,9	L	
228	SUD	PUGLIA	FG	16071020	R3AW		C514	CERIGNOLA	C	C1	FG00000325		9	Magazzini	NORMALE	P		650	900	L		3,9	5,7	L	
229	SUD	PUGLIA	FG	16071020	R3AW		C514	CERIGNOLA	C	C1	FG00000325		5	Negozi	NORMALE	P		900	1300	L		4,5	7,2	L	
230	SUD	PUGLIA	FG	16071020	R3AW		C514	CERIGNOLA	C	C1	FG00000325		6	Uffici	NORMALE	P		900	1150	L		4,4	6,2	L	
231	SUD	PUGLIA	FG	16071020	R3AW		C514	CERIGNOLA	D	D1	FG00000327		20	Abitazioni civili	NORMALE	P		950	1250	L		3,5	4,5	L	
232	SUD	PUGLIA	FG	16071020	R3AW		C514	CERIGNOLA	D	D1	FG00000327		21	Abitazioni di tipo	NORMALE	P		650	850	L		2,6	3,4	L	
233	SUD	PUGLIA	FG	16071020	R3AW		C514	CERIGNOLA	D	D1	FG00000327		13	Box	NORMALE	P		600	800	L		3	4,1	L	
234	SUD	PUGLIA	FG	16071020	R3AW		C514	CERIGNOLA	D	D1	FG00000327		9	Magazzini	NORMALE	P		600	900	L		2,8	4,3	L	
235	SUD	PUGLIA	FG	16071020	R3AW		C514	CERIGNOLA	D	D1	FG00000327		5	Negozi	NORMALE	P		900	1300	L		4,5	6,3	L	
236	SUD	PUGLIA	FG	16071020	R3AW		C514	CERIGNOLA	D	D2	FG00000328		20	Abitazioni civili	NORMALE	P		950	1150	L		3,5	4,5	L	
237	SUD	PUGLIA	FG	16071020	R3AW		C514	CERIGNOLA	D	D2	FG00000328		21	Abitazioni di tipo	NORMALE	P		650	800	L		2	3	L	
238	SUD	PUGLIA	FG	16071020	R3AW		C514	CERIGNOLA	D	D2	FG00000328		13	Box	NORMALE	P		600	700	L		2,7	3,6	L	
239	SUD	PUGLIA	FG	16071020	R3AW		C514	CERIGNOLA	D	D2	FG00000328		9	Magazzini	NORMALE	P		500	650	L		2,5	3,1	L	
240	SUD	PUGLIA	FG	16071020	R3AW		C514	CERIGNOLA	D	D2	FG00000328		5	Negozi	NORMALE	P		800	1200	L		3,2	4,5	L	
241	SUD	PUGLIA	FG	16071020	R3AW		C514	CERIGNOLA	D	D2	FG00000328		8	Capannoni indust	NORMALE	P		450	550	L		2,2	2,5	L	
242	SUD	PUGLIA	FG	16071020	R3AW		C514	CERIGNOLA	D	D2	FG00000328		7	Capannoni tipici	NORMALE	P		350	450	L		1,7	2,1	L	
243	SUD	PUGLIA	FG	16071020	R3AW		C514	CERIGNOLA	D	D2	FG00000328		10	Laboratori	NORMALE	P		400	500	L		2,1	2,3	L	
244	SUD	PUGLIA	FG	16071021	R3AX		C633	CHIEUTI	B	B3	FG00002199		20	Abitazioni civili	NORMALE	P		400	600	L		1,4	2,1	L	
245	SUD	PUGLIA	FG	16071021	R3AX		C633	CHIEUTI	B	B3	FG00002199		13	Box	NORMALE	P		300	450	L		1,5	2,2	L	
246	SUD	PUGLIA	FG	16071021	R3AX		C633	CHIEUTI	B	B3	FG00002199		5	Negozi	NORMALE	P		550	750	L		2,7	3,6	L	
247	SUD	PUGLIA	FG	16071021	R3AX		C633	CHIEUTI	B	B3	FG00002199		6	Uffici	NORMALE	P		500	650	L		2,4	3,4	L	
248	SUD	PUGLIA	FG	16071021	R3AX		C633	CHIEUTI	E	E1	FG00000339		20	Abitazioni civili	NORMALE	P		650	900	L		1,4	2,1	L	
249	SUD	PUGLIA	FG	16071021	R3AX		C633	CHIEUTI	E	E1	FG00000339		13	Box	NORMALE	P		400	600	L		1,5	2,2	L	
250	SUD	PUGLIA	FG	16071022	R3AY		D269	DELICETO	B	B1	FG00000355		20	Abitazioni civili	NORMALE	P		600	900	L		1,5	2,1	L	

Pertanto tenuto conto dell’ubicazione effettiva dei beni oggetto di stima, nonché della situazione generale di manutenzione degli stessi e dall’attuale richiesta di mercato,



si può considerare un valore medio applicabile sulla superficie commerciale, di €/mq 1.050,00 (Euro/mq millecinquanta/00) per l'appartamento, di €/mq 600,00 (Euro/mq seicento/00) per il deposito – cantinola e €/mq 700,00 (Euro/mq settecento/00) per il box.

Il più probabile valore venale dei beni pignorati inclusi nel Lotto unico, risulta quindi:

**a) Appartamento:**

mq 121,26 x €/mq 1.050,00 = € 127.323,00

**b) Locale Deposito – cantinola:**

mq 5,06 x €/mq 600,00 = € 3.036,00

**c) Locale Box:**

mq 16,74 x €/mq 700,00 = € 11.718,00

Pertanto, il più probabile valore venale totale dei beni pignorati inclusi nel Lotto unico, risulta quindi:

€ 127.323,00 + € 3.036,00 + € 11.718,00 = € 142.077,00 (euro centoquarantaduemilasettantasette/00)

***Tale valore deve intendersi come valore venale degli immobili considerati in diritto di proprietà. Pertanto, considerato che i beni sono in proprietà superficiaria, occorre effettuare una decurtazione ai valori sopra determinati al fine di tenere in giusta considerazione che gli stessi beni risultano in diritto di superficie.***

A tal proposito occorre evidenziare che la legge 448/98, dà la possibilità ai Comuni di cedere in diritto di proprietà le aree già concesse in passato con diritto temporaneo di superficie. Pertanto, per la determinazione del valore venale dei beni, considerati nello stato di fatto in cui si trovano e cioè in proprietà superficiaria, si dovrà determinare il costo presumibile da sopportare per il passaggio da diritto di superficie a



diritto di proprietà e decurtarlo dai valori sopra determinati, ottenendo così il valore venale dei beni nella situazione reale.

Per la determinazione del costo presunto da pagare al Comune per il passaggio da diritto di superficie a diritto di proprietà, occorre stabilire il valore venale unitario corrente di un'area edificatoria libera da vincoli, con pari indici di edificabilità, con la stessa ubicazione nello stesso Comune.

Il valore venale dell'area, può essere individuato in percentuale sul valore del prodotto edilizio realizzabile sulla stessa area, ubicata nella stessa zona e nello stesso Comune.

L'incidenza dell'area sul prodotto edilizio, in genere, per il Comune di Cerignola e per zone periferiche, può essere stimata variabile da un minimo del 10% ad un massimo del 20%.

Considerando un valore medio del 15% dell'incidenza dell'area sul prodotto edilizio, e considerando un valore medio a metro quadrato del valore commerciale di immobili simili ubicati nella zona pari ad €/mq 1.050,00 per l'appartamento, di €/mq 600,00 per il locale deposito e €/mq 700,00 per il box, si può determinare l'incidenza a metro quadrato del costo dell'area rispetto a quello a metro quadrato del prodotto edilizio.

L'incidenza del costo dell'area in diritto di proprietà, rispetto al prodotto edilizio finale, risulta quindi:

- a) Appartamento - €/mq  $1.050,00 \times 0,15 =$  €/mq 157,50;
- b) Locale Deposito - €/mq  $600,00 \times 0,15 =$  €/mq 90,00;
- a) Locale Box - €/mq  $700,00 \times 0,15 =$  €/mq 105,00.

La somma presunta da versare al Comune di Cerignola omnicomprensiva, per il passaggio da diritto di superficie a diritto di proprietà, ottenendo così il cosiddetto "riscatto", può essere determinata moltiplicando l'incidenza del costo dell'area per la superficie lorda dei beni. Pertanto, risulta quindi:

- a) Appartamento - €/mq  $157,50 \times$  mq 115,00 = € 18.112,50;**



b) Locale Deposito - €/mq 90,00 x mq 5,06 = € 455,40;

c) Locale Box - €/mq 105,00 x mq 16,74 = € 1.757,70.

Totale : € 18.112,50 + € 455,40 + € 1.757,70 = € 20.325,60

Il valore venale totale reale, dei beni pignorati inclusi nel lotto unico, in diritto di superficie, risulta quindi dato da:

€ 142.077,00 - € 20.325,60 = € **121.751,40** (euro centoventunomilasettecentocinquantuno/40)

Inoltre, gli immobili necessitano di essere regolarizzati urbanisticamente come indicato nei punti successivi, con costi che presumibilmente ammontano a circa € 2.800,00. Pertanto il valore venale totale dei beni pignorati, dovrà essere decurtato di tale somma.

**VALORE VENALE DEL LOTTO UNICO: € 118.951,40** (euro centodiciottomilanovecentocinquantuno/40).

**Quesito n. 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.

Di seguito si riporta la superficie interna nette, espresse in metri quadrati ed indicate con il simbolo Su, la superficie lorda, espressa in metri quadrati, indicata con il simbolo S.L., la superficie commerciale espressa in metri quadrati ed indicata con il simbolo S.C., con l'indicazione del coefficiente utilizzato per il calcolo della superficie commerciale stessa.

**LOTTO UNICO: Appartamento + Locale Deposito + Locale Box, via Dei Tigli n. 24**

<b>DESTINAZIONE VANI</b>	<b>SUP. NETTA Su (mq)</b>	<b>SUP. LORDA S.L. (mq)</b>	<b>Coeff.</b>	<b>SUP. COMMERCIALE S.C. (mq)</b>
<b>PIANO 3</b>				
Appartamento	110,00	115,00	1,00	115,00
Balconi		20,86	0,30	6,26
<b>Totale</b>	<b>mq 109,00</b>	<b>mq 126,00</b>		<b>mq 121,26</b>



<b>DESTINAZIONE VANI</b>	<b>SUP. NETTA Su (mq)</b>	<b>SUP. LORDA S.L. (mq)</b>	<b>Coeff.</b>	<b>SUP. COMMERCIALE S.C. (mq)</b>
<b>PIANO S1</b> Locale Deposito	4,00	5,06	1,00	5,06
<b>Totale</b>	<b>mq 4,00</b>	<b>mq 5,06</b>		<b>mq 5,06</b>

<b>DESTINAZIONE VANI</b>	<b>SUP. NETTA Su (mq)</b>	<b>SUP. LORDA S.L. (mq)</b>	<b>Coeff.</b>	<b>SUP. COMMERCIALE S.C. (mq)</b>
<b>PIANO S1</b> Locale Box	15,39	16,74	1,00	16,74
<b>Totale</b>	<b>mq 15,39</b>	<b>mq 16,74</b>		<b>mq 16,74</b>

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

Il valore dei beni pignorati valutati per l'intero è pari a circa € 121.751,40.

Non si ritiene conveniente che i beni possano essere divisi in considerazione alle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

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



Vista l'ubicazione, la tipologia e la suddivisione attualmente esistente degli spazi interni dei beni pignorati, si è ritenuto opportuno considerare un unico lotto formato appunto da:

**LOTTO UNICO: Proprietà superficaria immobiliare della quota di 1/1 in Cerignola (FG), di n. 3 immobili ubicati all'interno di uno stesso stabile condominiale ed in particolare: “**a**) appartamento per civile abitazione, ubicato a Piano Terzo, distinto in catasto fabbricati al foglio n° 276, p.lla n° 318 sub. 23 categoria A/3, classe 5<sup>^</sup>, consistenza 7,5 vani, via Dei Tigli n. 24, int. 5 - Rendita Catastale € 716,58 avente superficie netta totale di circa mq 110, oltre a n. 3 balconi di superficie totale pari a circa mq 20, con superficie totale commerciale di circa mq 121; **b**) locale deposito - cantinola, ubicato a Piano Seminterrato, distinto in catasto fabbricati al foglio n° 276, p.lla n° 318 sub. 15 categoria C/2, classe 4<sup>^</sup>, consistenza 4 mq, via Dei Tigli n. 24, int. 5 - Rendita Catastale € 14,87 avente superficie netta di circa mq 4 e con superficie commerciale di circa mq 5; **c**) box ubicato a Piano Seminterrato, distinto in catasto fabbricati al foglio n° 276, p.lla n° 318 sub. 7 categoria C/6, classe 6<sup>^</sup>, consistenza 28 mq, via Dei Tigli n. 24, int. 5 - Rendita Catastale € 104,12 avente superficie netta di circa mq 15 e con superficie commerciale di circa mq 17”.**

**- VALORE VENALE DEL LOTTO UNICO:**

Il valore venale del Lotto UNICO, è stato determinato ai punti precedenti pari a:

**€ 118.951,40** (euro centodiciottomilanovecentocinquantuno/40).

**PREZZO PROPOSTO A BASE D'ASTA LOTTO: € 119.000,00**

**(diconsi euro centodiciannovemila/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 dell'eventuale disdetta), data di rilascio fissata, 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;*

I beni pignorati inclusi nel Lotto UNICO, da quanto potuto rilevare in sede di sopralluogo, sono occupati dalla parte esecutata [REDACTED] [REDACTED] e dal suo nucleo familiare.

Inoltre, sono state rintracciate alcune bollette di fornitura che si allegano alla presente perizia (All. 11), intestate alla parte esecutata la quale in sede di sopralluogo, dichiarava che non vi erano spese arretrate nei confronti del condominio e di fornitura di servizi come anche l'inesistenza di cause in corso aventi ad oggetto i beni pignorati.

**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;*



Dall'esame della documentazione ipocatastale in atti e da quella rintracciata dal sottoscritto CTU, sono emersi dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene come riportato di seguito:

ISCRIZIONI:

- L'immobile pignorato, è gravato da **ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo concesso iscritta il 28/02/2004 RG 4902 e RP 745 a favore di BANCA Intesa SpA con sede in Milano, contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] avente ad oggetto gli immobili pignorati;
- L'immobile pignorato, è gravato da **ipoteca volontaria i rinnovazione** a garanzia di mutuo concesso iscritta il 21/02/2024 RG 4320 e RP 362 avente ad oggetto gli immobili pignorati;

TRASCRIZIONI:

- Gli immobili pignorati, sono gravati da Verbale Pignoramento Immobiliare del Tribunale di Foggia rep. n. 4689 del 01/12/2021 trascritto il 30/12/2021 RG 30834 e RP 24483 a favore di: YODA SPV srl con sede in Conegliano (TV), contro la parte esecutata [REDACTED] [REDACTED] avente ad oggetto gli immobili pignorati;
- Gli immobili pignorati, sono gravati da Verbale Pignoramento Immobiliare del Tribunale di Foggia rep. n. 5039 del 20/11/2023 trascritto il 21/12/2023 RG 29818 e RP 23736 a favore di: YODA SPV srl con sede in Conegliano (TV), contro la parte esecutata [REDACTED] [REDACTED] avente ad oggetto gli immobili pignorati.

Dall'esame della documentazione allegata dal Creditore Procedente, non sono emersi altri vincoli e diritti di terzi che limitano la piena fruibilità dei beni.



**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;*

Da quanto emerso dalla documentazione allegata dal Creditore Procedente, da quella rintracciata dal sottoscritto CTU e dal sopralluogo effettuato presso gli immobili pignorati, non sono emersi altri oneri e vincoli salvo situazioni non a conoscenza.

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

Da quanto potuto rilevare da ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerignola, i beni pignorati fanno parte di un complesso immobiliare realizzato dalla

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

I titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Cerignola per la realizzazione del complesso edilizio, sono i seguenti:ù

- **C.E. n. 41/C/81 del 22/06/81;**
- **C.E. n. 5/C/83 del 16/03/83.**

Inoltre gli immobili sono dotati di **Abitabilità rilasciata dal Comune di Cerignola in data 08/02/1985.**

Dal sopralluogo effettuato, si è riscontrato per l'appartamento, la parziale modifica dei tramezzi di divisione degli ambienti interni, con realizzazione di una parete



in cartongesso nella zona del soggiorno-pranzo e alla eliminazione di un tramezzo che delimitava l'originale vano ripostiglio.

Per quanto riguarda invece il box, è stata riscontrata la presenza di un piccolo soppalco che interessa parzialmente la superficie del locale, realizzato in economia.

**Quesito 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 in caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare 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 o permesso di costruire o altro titolo abilitativo (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 della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito con il 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 su cui 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 l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato, appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.*

La Certificazione Energetica del bene pignorato, è stata rintracciata ed allegata (All. 8), da cui risulta che l'appartamento appartiene alla categoria "F".

Come descritto ai punti precedenti, gli immobili pignorati sono regolarmente accatastati con i seguenti dati:

Appartamento

- **F. 276, p.IIa 318 sub. 23** cat. A/3, classe 5<sup>^</sup>, Cons. 7,5 vani, via Dei Tigli n. 24, Int. 5, Piano 3, R.C. € 716,58;

Deposito – cantinola

- **F. 276, p.IIa 318 sub. 15** cat. C/2, classe 4<sup>^</sup>, Cons. 4 mq, via Dei Tigli n. 24, Piano S1, R.C. € 14,87;

Box

- **F. 276, p.IIa 318 sub. 7** cat. C/6, classe 6<sup>^</sup>, Cons. 28 mq, via Dei Tigli n. 24, Piano S1, R.C. € 104,12.

A seguito di richiesta all'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali Ufficio Territorio prov. di Foggia, delle piantine catastali degli immobili pignorati (All. n. 5), è emerso che ci sono difformità tra la piantina catastale dell'appartamento e del box e la situazione esistente relativi a:

- diversa distribuzione di alcuni tramezzi interni all'Appartamento;
- mancata indicazione del piccolo soppalco per il locale Box.



Per quanto riguarda la regolarità urbanistica e la presenza del certificato di abitabilità e/o agibilità, si rimanda al punto precedente.

Pertanto, per regolarizzare urbanisticamente gli immobili pignorati (Appartamento e Box) con successiva regolarizzazione anche delle planimetrie catastali, occorre procedere alla redazione da parte di tecnico abilitato, di pratica edilizia in sanatoria con il pagamento di una sanzione di € 1.032,00 e di circa € 1.800,00 per oneri tecnici, per un totale approssimativamente stimato in circa **€ 2.800,00**.

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

Gli immobili oggetto di procedura esecutiva, non sono interessati dalla condizione sopra indicata in quanto trattasi di immobili in piena proprietà superficiaria a favore della parte esecutata e non fanno parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, salvo diversa interpretazione della norma prima richiamata di cui il sottoscritto CTU non è in grado di delineare i limiti normativi.

Data: 20/05/2025

IL PERITO



(dott. ing. Michele FESTA)



## ***ELENCO ALLEGATI***

- Allegato n° 1 – Verbale di sopralluogo;
- Allegato n° 2 – Visura catastale dei beni pignorati;
- Allegato n° 3 – Estratto di mappa con ubicazione fabbricato di maggior consistenza;
- Allegato n° 4 – Estratto di mappa e sovrapposizione dell'Ortofoto su Catastale;
- Allegato n° 5 – Piantina catastale degli immobili pignorati;
- Allegato n° 6 – Documentazione fotografica;
- Allegato n° 7 – Atto di provenienza;
- Allegato n° 8 – Attestato di Prestazione Energetica;
- Allegato n° 9 – Visure ipotecarie + Convenzione con Comune di Cerignola;
- Allegato n° 10 – Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio dell'Esecutata;
- Allegato n° 11 – Bollette;
- Allegato n° 12 – Attestazione di avvenuta trasmissione di copia della perizia al debitore esecutato e al creditore procedente.

Data: 20/05/2025

IL PERITO



---

(dott. ing. Michele FESTA)





























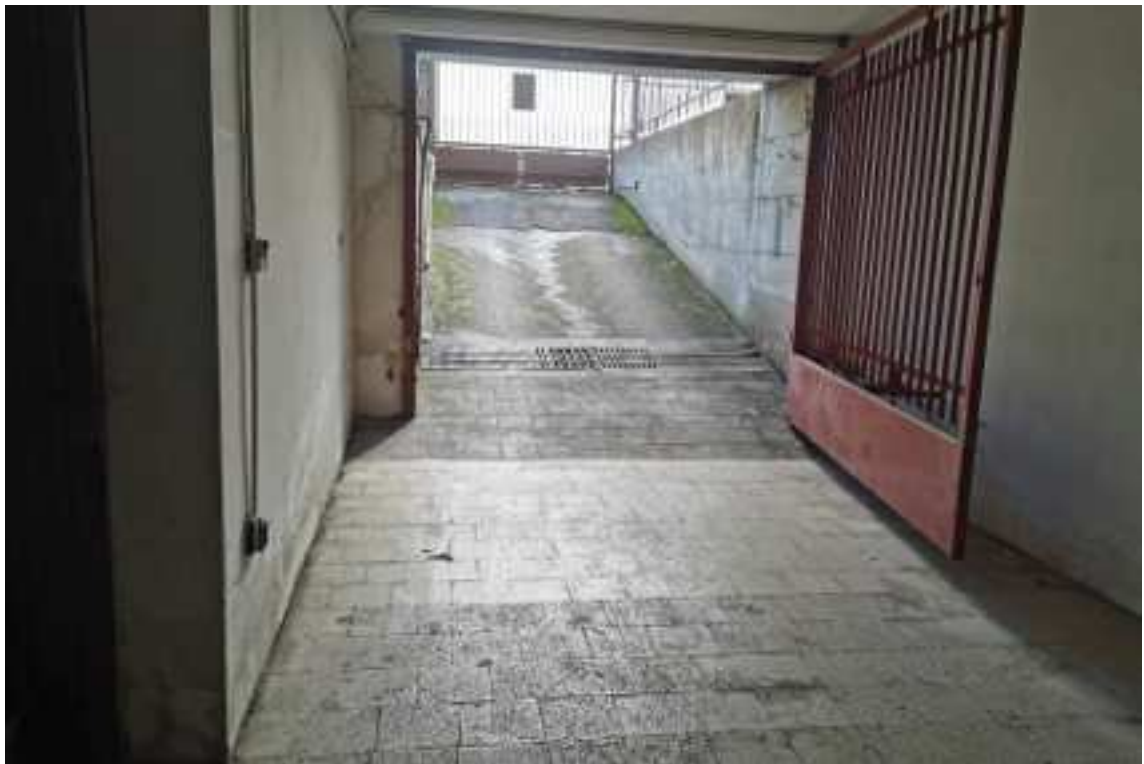




















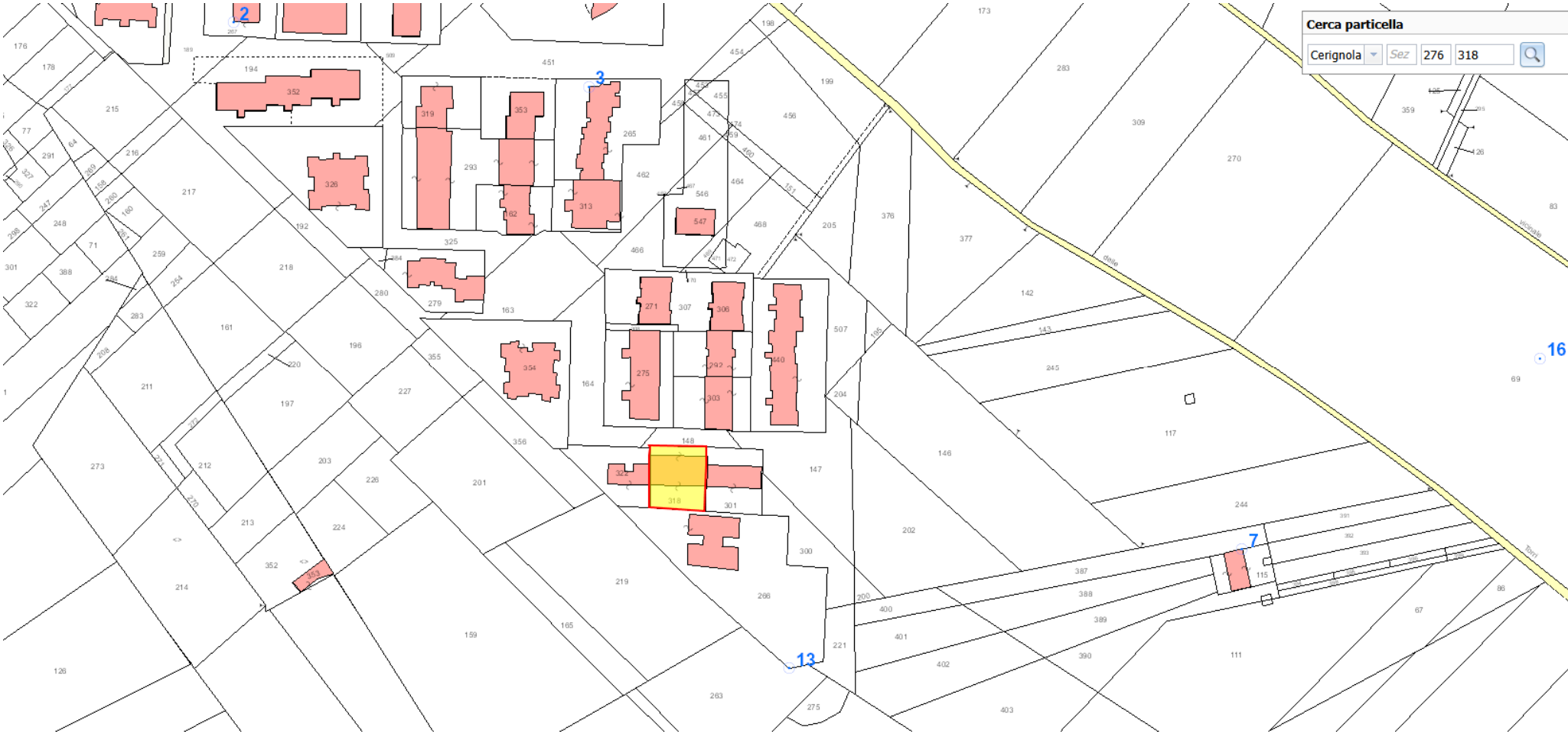








# Estratto di mappa. Comune di Cerignola, F.276 p.lla 318 sub. 23-15-7



# Ortofoto su estratto di mappa. Comune di Cerignola, F.276 p.lla 318 sub. 23-15-7



**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 : **15**

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







**Dati identificativi**

 Regione : **Puglia**  
 Comune : **Cerignola (FG)**  
 Cod.Istat: **71020**  
 Indirizzo : **Via dei Tigli**  
 CAP **71042**  
 Piano : 3 - Interno : no  
 Coord. GIS : **Lat : 41.2675 ; Long : 15.895**

 Zona climatica : **D**  
 Anno di costruzione : **1984**  
 Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>) : **106.65**  
 Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>) : **0.00**  
 Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>) : **392.02**  
 Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>) : **0.00**

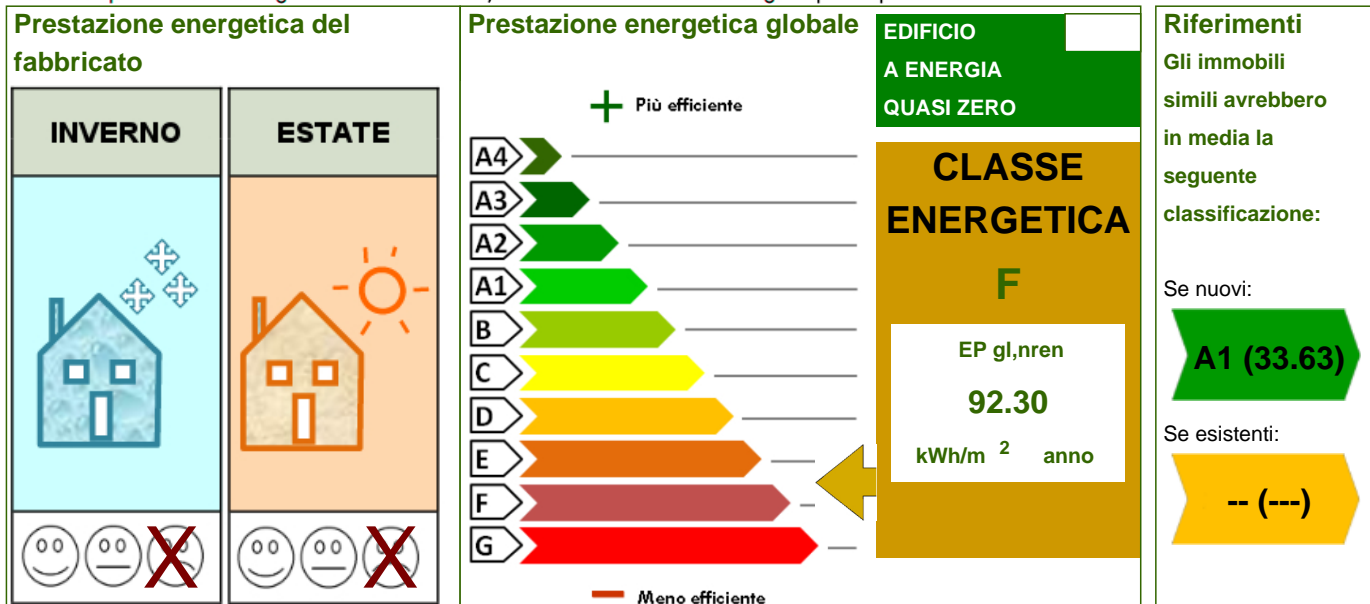
Comune catastale	<b>Cerignola - C514</b>			Sezione		Foglio	<b>276</b>	Particella	<b>318</b>
Subalterni	da	<b>23</b>	a	<b>23</b>	da	a		da	a
Altri subalterni									

**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	231.00	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren 92.30 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	947.00	Sm3	
<input type="checkbox"/>	GPL			
<input type="checkbox"/>	Carbone			Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren 1.02 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 17.46 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	Isolamento cassonetti infissi e sottofinestre	NO	10.0	F ( 87.60 )	E 72.45 (kWh/m <sup>2</sup> anno)
REN2	Sostituzione infissi	NO	10.0	E ( 74.70 )	

**ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI**

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

**ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO**

V - Volume riscaldato	392.02	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	110.50	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V		0.28
EPH,nd	31.39	kWh/m <sup>2</sup> anno
Asol,est/A sup utile	0.065	-
YIE	0.54	W/m <sup>2</sup> K

**DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI**

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Caldaia standard	2017	0000000	gas naturale	23.70	0.49 $\eta_H$	0.71	63.94
Climatizzazione estiva						$\eta_C$		
Prod acqua calda sanitaria	Caldaia standard	2017	0000000	gas naturale	23.70	0.51 $\eta_W$	0.31	28.37
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								

**INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA**

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

--

**SOGGETTO CERTIFICATORE**

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

Nome e Cognome / Denominazione	VINCENZO DEL VECCHIO
Indirizzo	Via G. Postiglione n.2 - 71122 Foggia (FG)
E-mail	vincenzodelvecchio0063@gmail.com
Telefono	349/7013213
Titolo	Ingegnere
Ordine / Iscrizione	Ordine Ingegneri Provincia di Foggia n. 1465
Dichiarazione di indipendenza	<p>Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto,</p> <p style="text-align: center;"><b>DICHIARA</b></p> <p>l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere né coniuge, né parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75</p>

Informazioni aggiuntive	
-------------------------	--

**SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO**

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI	Data 11/09/2023
---	----	-----------------

**SOFTWARE UTILIZZATO**

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

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

Data 18/09/2023

Firma e timbro del tecnico



**LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE**




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

**PRIMA PAGINA**

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

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

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

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

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

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

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

**SECONDA PAGINA**

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

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

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

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

**TERZA PAGINA**

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

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

MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 215



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

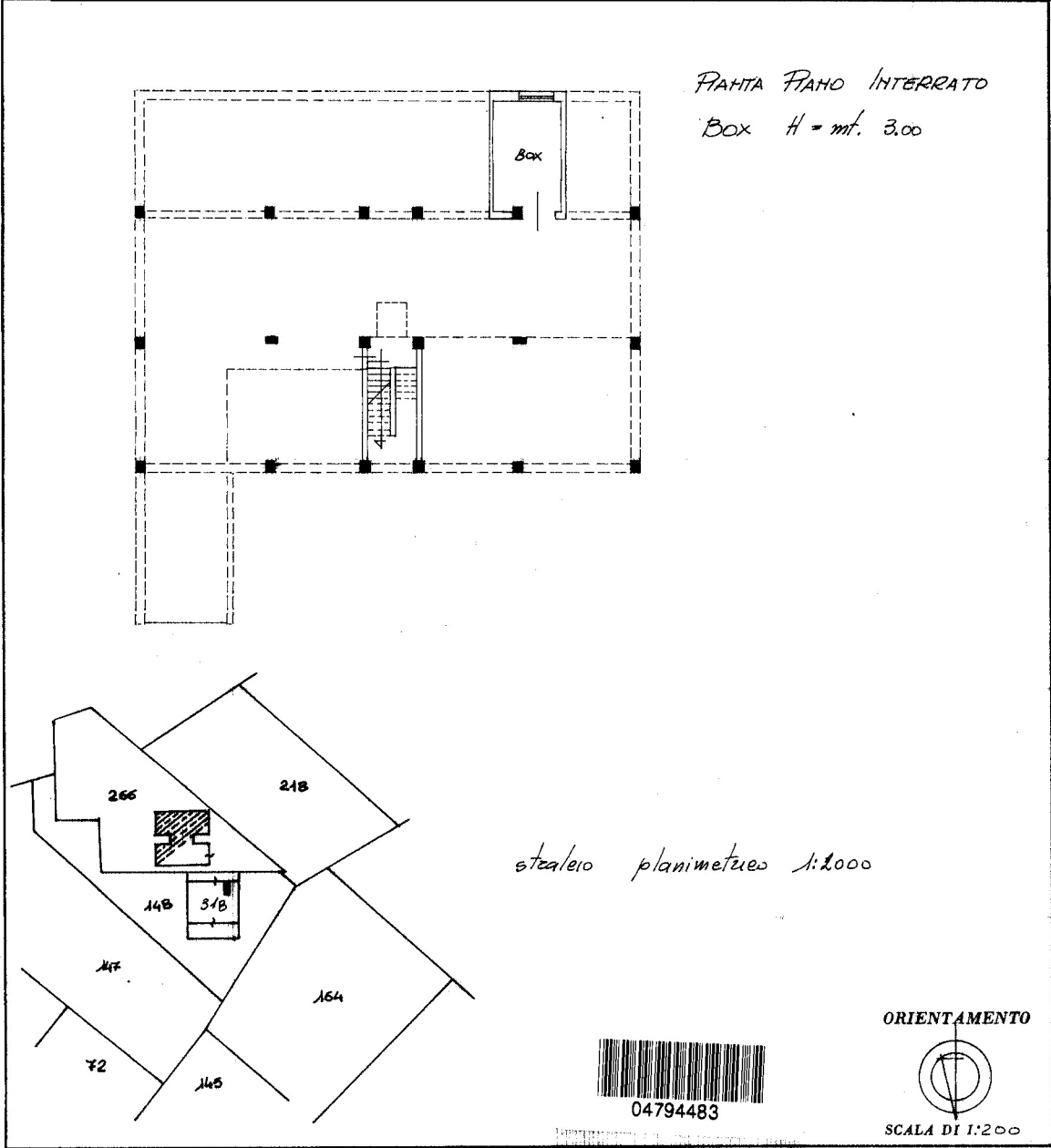
MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
50

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1938, N. 652)

Planimetria di un fabbricato sito in Comune di Cerignola - Via dei Tigli n° 24/A  
Ditta  
Alleg



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	Foglio 279 part.lla 318 mb. 7
PROT. N°	

URS-OFFICINA C.V.-ROMA

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/02/2025 - Comune di CERIGNOLA(C514) - < Foglio 276 - Particella 318 - Subalterno 7 >  
Via DEI TIGLI n. 24 Piano S1  
mapa 01

MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 315



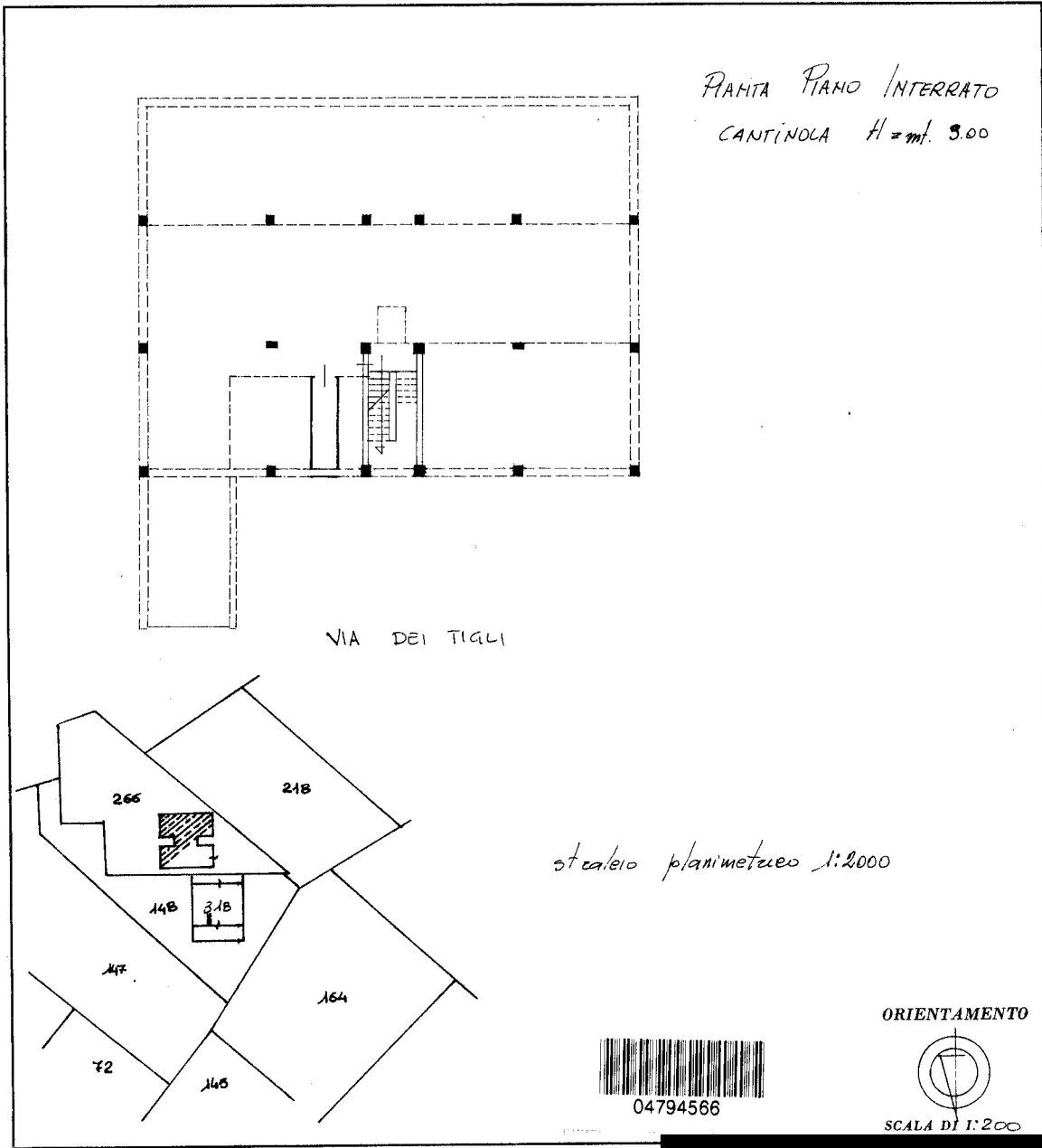
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
50

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO LEGGE 11 APRILE 1979, N. 652)



mapa 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/02/2025 - Comune di CERIGNOLA(C514) - < Foglio 276 - Particella 318 - Subaltemo 15 >  
VIA DEI TIGLI n. 24 Piano S1

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

Foglio 276  
part.lla 318  
mb. 15



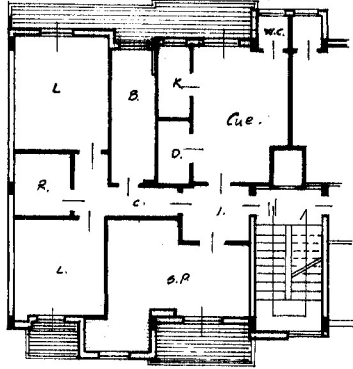
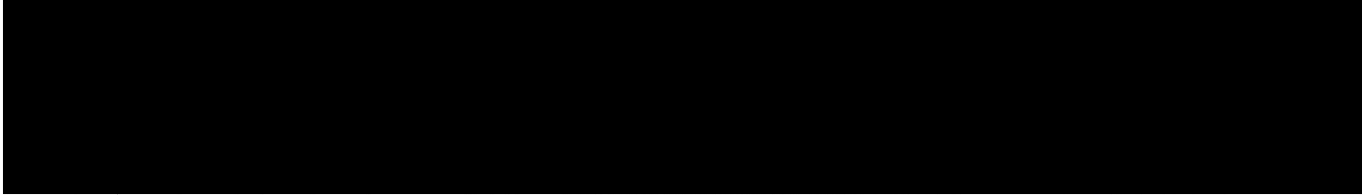
MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

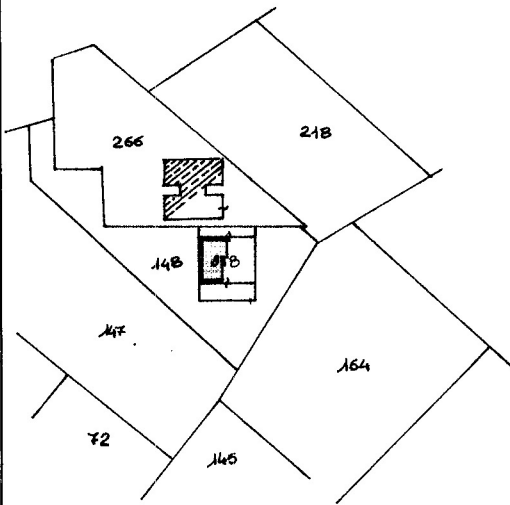
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
50



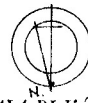
PIANTA TERZO PIANO  
H = mt. 3.00

VIA DEI TIGLI



staleio planimetrie 1:2000

ORIENTAMENTO

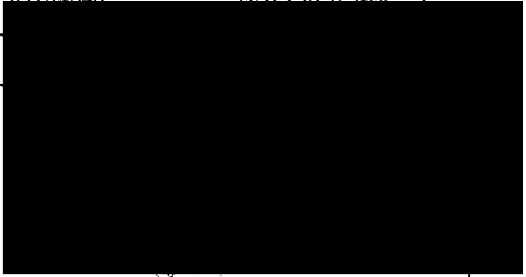


04794640

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

Foglio 276  
part.lla 318  
mb- 23



I.R.S. - OFFICINA C.V. - ROMA

mapa 01

