

STUDIO TECNICO

Foggia,

## TRIBUNALE DI FOGGIA

*Ufficio Espropriazioni Immobiliari*

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 48/2024 R.G.Es.

*Giudice per le esecuzioni immobiliari*

## PERIZIA DI STIMA C.T.U.

*Consulenza Tecnica di Ufficio nella stima degli immobili pignorati*

promossa da:

contro:

**All'ill.mo Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Foggia**

*Ufficio Espropriazioni Immobiliari*

Esecuzione immobiliare r.g.es. 48/2024

Giudice dell'Esecuzione: [REDACTED]

Consulente Tecnico d'Ufficio: [REDACTED]

Creditore procedente: [REDACTED]

Esecutato: [REDACTED]

**PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA**

Il sottoscritto [REDACTED], [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], iscritto all' Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Foggia con [REDACTED], nonché iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Foggia, residente in Foggia alla [REDACTED], partita iva [REDACTED]

**AVENDO RICEVUTO**

In data 28/07/2025 la nomina di Consulente Tecnico di Ufficio, dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Foggia [REDACTED], relativamente al procedimento di cui all'oggetto

**SI ATTENEVA**

scrupolosamente ai quesiti ed alle raccomandazioni contenute nel verbale di giuramento e nelle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per la stima di immobili, nonché alle disposizioni previste in generale per C.T.U. dal codice civile e dal codice di procedura civile.

**Il Tecnico Incaricato C.T.U.**

[REDACTED]

## INDICE GENERALE

Premessa e quesiti .....	4
Documentazione acquisita necessaria per il sopralluogo .....	6
Svolgimento delle operazioni peritali .....	6
<b>Risposta ai quesiti (<u>lotto unico</u>):</b>	
<i>Risposta al quesito n°1 .....</i>	<i>7</i>
<i>Risposta al quesito n°1 bis .....</i>	<i>7</i>
<i>Risposta al quesito n°1 ter .....</i>	<i>8</i>
<i>Risposta al quesito n°1 quater .....</i>	<i>8</i>
<i>Risposta al quesito n°1 quinquies .....</i>	<i>8</i>
<i>Risposta al quesito n°2 .....</i>	<i>9</i>
<i>Risposta al quesito n°2 bis .....</i>	<i>9</i>
<i>Risposta al quesito n°3 .....</i>	<i>10</i>
<i>Risposta al quesito n°4 .....</i>	<i>11</i>
<i>Risposta al quesito n°4 bis .....</i>	<i>13</i>
<i>Risposta al quesito n°5 .....</i>	<i>14</i>
<i>Risposta al quesito n°6 .....</i>	<i>14</i>
<i>Risposta al quesito n°7 .....</i>	<i>15</i>
<i>Risposta al quesito n°8 .....</i>	<i>15</i>
<i>Risposta al quesito n°9 .....</i>	<i>15</i>
<i>Risposta al quesito n°10 .....</i>	<i>15</i>
<i>Risposta al quesito n°11 .....</i>	<i>16</i>
<i>Risposta al quesito n°12 .....</i>	<i>16</i>
Quadro riepilogativo .....	17
Elenco allegati .....	18
Allegati.	

## PREMESSA

In data 05/11/2025 il sottoscritto [REDACTED] prestava il giuramento di rito per la nomina a C.T.U. dinnanzi al Giudice per l'Esecuzione Immobiliare [REDACTED]. Il G.E. concedeva il termine sino al 07/02/2026 per il deposito telematico dell'elaborato peritale. In tale occasione il G.E. poneva al C.T.U. i seguenti quesiti:

1. controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato 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;
1. **bis** 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 relazione alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;
1. **ter** 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** 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** verifica del regime patrimoniale del debitore, se Coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato [REDACTED]), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;
2. 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** 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. analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;
4. 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. **bis** 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. 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. individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;
7. 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. 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. accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
10. verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;
11. 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 staggitto, 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 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 01/09/1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;
  - d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;
  - e) descrivere, ove presenti, 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 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.

12. verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'esperto 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.

### DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E NECESSARIA PER IL SOPRALLUOGO

Ciò doverosamente premesso, il C.T.U., successivamente al conferimento dell'incarico, acquisiva ed analizzava la seguente documentazione, in parte già presente agli atti della procedura esecutiva, in parte reperita dallo stesso c.t.u. e riportata in allegato alla presente perizia di stima.

#### Documentazione necessaria per lo svolgimento del sopralluogo:

- ✓ avviso di convocazione per il sopralluogo presso l'immobile oggetto del pignoramento, trasmessa alla parte esecutata e al creditore procedente in data 06/11/2025 dal [REDACTED];
- ✓ planimetria catastale dell'immobile censito al N.C.E.U. della provincia di Foggia al foglio 31, particella 10349, subalterno 2 in San Severo e rilasciata dall'Agenzia del Territorio in scala 1:200 (*allegato n°1*);
- ✓ visura catastala storica del bene oggetto del pignoramento riportato al N.C.E.U. della provincia di Foggia al foglio 31, particella 10349, subalterno 2 in San Severo (*allegato n°2*);
- ✓ verifica metrica dello stato attuale e accertamento di conformità urbanistica dell'immobile oggetto della presente perizia.

#### Acquisita e analizzata la documentazione sopra indicata, il C.T.U. procedeva a:

- ✓ identificare l'immobile pignorato oggetto della presente relazione, attraverso la consultazione della visura catastale e della planimetria del bene immobile sito nel comune di San Severo (Fg);
- ✓ effettuare un sopralluogo e verificare la consistenza attuale del bene mediante un rilievo fotografico e metrico dell'immobile oggetto di pignoramento;
- ✓ verificare se l'immobile è occupato da terzi o dagli stessi debitori;
- ✓ reperire gli atti relativi alle autorizzazioni edificatorie e certificati di agibilità rilasciati dal comune competente (U.T.C. del Comune di San Severo) al fine di verificare la corrispondenza con lo stato attuale di consistenza edilizia e la regolarità del bene sotto il profilo urbanistico;
- ✓ redigere una relazione di stima per i beni pignorati.

### SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In ottemperanza ai quesiti ricevuti dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare con giuramento del 05/11/2025 il C.T.U. ha effettuato il controllo relativo alla completezza della documentazione presente agli atti; in conseguenza di ciò ha proceduto all'inizio delle operazioni peritali, effettuando in primo luogo una ricerca della documentazione catastale dell'immobile oggetto del pignoramento, presso l'Agenzia del Territorio, da cui ha estratto la planimetria e la visura catastali storiche dell'immobile sito in San Severo (Fg) alla via Plutone n°25 e sottoposto a pignoramento, di seguito identificato:

## Appartamento per civile abitazione

Catasto Fabbricati, Foglio 31 - comune di San Severo (Fg) - via Plutone n°25				
Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Rendita
10349	2	A/4	8,5 vani	€ 746,28

Con pec del 06/11/2025 indirizzata agli esecutati ed al creditore procedente, il [REDACTED] comunicava che il giorno 18/11/2025 alle ore 09:30 c.a., il sottoscritto c.t.u. avrebbe iniziato i sopralluoghi utili per redigere la perizia di stima dei beni pignorati. In data 18/11/2025, il sottoscritto c.t.u., unitamente al professionista delegato e all'avvocato costituito della parte esecutata, riusciva ad eseguire le operazioni peritali, recandosi sui luoghi e rinvenendo la presenza della [REDACTED]. In occasione del sopralluogo veniva eseguito un rilievo metrico (*allegato n°3*) di verifica degli ambienti interni e degli accessori esterni, nonché un rilievo fotografico (*allegato n°4*), al fine di verificarne la rispondenza con le planimetrie catastali, redigendo rilevazioni metriche ed appunti sulle caratteristiche tecniche dell'immobile ed infine veniva redatto il verbale di sopralluogo (*allegato n°5*).

Con regolare pec (*allegato n°6*) in data 26/11/2025, il c.t.u. richiedeva, presso l'ufficio tecnico del comune di San Severo (Fg), tutta la documentazione tecnica necessaria per attestare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene oggetto del pignoramento. Inoltre con regolare pec (*allegato n°7*) in data 27/11/2025, il c.t.u. richiedeva, presso l'Ufficio Servizi Demografici del comune di San Severo (Fg), estratto di matrimonio del sig. [REDACTED]. In data 11/12/2025 l'ufficio tecnico del comune di San San Severo (Fg) inviava a mezzo pec la documentazione inerente l'immobile oggetto del pignoramento. Si rendeva necessario in data 20/01/2026 di ulteriore sopralluogo da parte del sottoscritto c.t.u. per ulteriori verifiche e riprese fotografiche dell'immobile pignorato.

## RISPOSTA AI QUESITI POSTI AL C.T.U. DAL GIUDUCE PER L'ESECUZIONE

LOTTO UNICO

Immobile in San Severo (Fg), via Plutone n°25

Appartamento a civile abitazione: foglio 31, particella 10349, subalterno 2, cat. A/4

## QUESITO 1

La documentazione presente in atti risulta completa.

## QUESITO 1 bis

I sig.ri [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] risultano proprietari per la quota 1/2 ciascuno in comunione dei beni.

[REDACTED] io. A [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] r i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni l'immobile riportato in N.C.E.U. a foglio 63 particella 263 subalterno 1, immobile che soppresso e variato ha generato l'immobile di cui alla procedura (foglio 31 Particella 10349 Subalterno 2), è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita [REDACTED] [REDACTED] del 10 febbraio 1993 repertorio n. 47755 e trascritto presso l'ufficio provinciale di pubblicità immobiliare di Foggia in data 19 febbraio 1993 al numero di registro generale 3071 e numero di registro particolare 2679 da [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per idiritti paria 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di San Severo (FG) di cui alla procedura.

Dalle risultanze degli accertamenti ipotecari si evidenziano i seguenti gravami:

- **Ipoteca volontaria** concessione a garanzia di mutuo atto notaio Battista Roberto del 1 aprile 2009 repertorio n. 2778/1479 ed iscritta presso gli uffici di pubblicità immobiliare di Foggia in data 3 aprile 2009 al numero generale 8636 e al numero particolare 1509 a favore di [REDACTED] con sede in San Severo (FG) C.F. [REDACTED], domicilio ipotecario eletto in San Severo [REDACTED], per capitale di € 103.454,34 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 200.000,00, durata 15 anni, a carico di [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni sull'immobile riportato in N.C.E.U. a foglio 31 particella 10349 subalterno 2 sito nel comune di San Severo (FG) oggetto della procedura.
- **Ipoteca della riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo** atto [REDACTED] del 22 marzo 2018 repertorio n. 2339/4318 ed iscritta presso gli uffici di pubblicità immobiliare di Foggia in data 23 marzo 2018 al numero generale 6592 e al numero particolare 805 a favore di [REDACTED] con sede in Roma codice fiscale [REDACTED], domicilio ipotecario eletto in [REDACTED] [REDACTED], per capitale di € 26.792,15 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 53.584,30, a carico di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni sugli immobili riportati in N.C.E.U. a foglio 31 particella 10349 subalterno 2, riportato in N.C.E.U. a foglio 31 particella 10350 subalterno 2 siti nel comune di San Severo (FG) oggetto della procedura e altro bene.
- **Verbale di pignoramento** immobili atto ufficiale giudiziario tribunale di Foggia del 23 gennaio 2024 repertorio n. 228 e trascritto presso gli uffici di pubblicità immobiliare di Foggia in data 15 febbraio 2024 al numero generale 3892 e al numero particolare 3149 a favore di [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] a carico di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà sull'immobile riportato in N.C.E.U. a foglio 31 particella 10349 subalterno 2 sito nel comune di San Severo (FG) oggetto della procedura.

**QUESITO 1 ter**

Vi è corrispondenza tra i dati catastali degli immobili pignorati con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e non sono state riscontrate modifiche sul piano della consistenza degli stessi immobili.

**QUESITO 1 quater**

Da quanto risulta da verifiche effettuate dal sottoscritto c.t.u. presso la cancelleria dell'ufficio espropriazioni immobiliari del tribunale ordinario di Foggia, sino alla data del 27/01/2026 non risultano presenti altre procedure esecutive gravanti sugli immobili oggetto della presente procedura.

**QUESITO 1 quinquies**

Da ricerche eseguite presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di San Severo (Fg), risulta estratto di matrimonio (*allegato n°8*) nei riguardi del sig. [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] e residente a San Severo (FG), in vi [REDACTED] coniugato, in regime di comunione dei beni, con la [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED].



**QUESITO 3**

Il fabbricato nel quale è situato l'immobile oggetto del pignoramento è ubicato nel centro abitato del comune di San Severo (Fg) e precisamente in via Plutone al civico 25. L'immobile è costituito da un'abitazione civile al primo piano che si sviluppa per ulteriore secondo piano con terrazza oltre ad una soffitta con altro terrazzo al terzo piano. All'abitazione si accede attraverso una scalinata direttamente da via Plutone. L'esterno del fabbricato è rivestito piastrelle di colore chiaro.

**Appartamento per civile abitazione** - All'immobile si accede, attraverso un portoncino in legno dalla strada pubblica via Plutone e per mezzo di una scalinata interna si accede al primo piano dove è disposta l'abitazione. Quest'ultima è composta da un soggiorno-cucina di mq 58,98 da cui si accede ad un piccolo un ripostiglio di mq 1,47 e ad un bagno di mq 2,24; inoltre il primo piano presenta un balcone di mq 2,60 che affaccia sulla via Minerva ed ulteriore balcone di mq 2,60 che affaccia sulla via Plutone. Tutti gli ambienti del primo piano sono illuminati dalla luce naturale proveniente dagli infissi esterni. Dal soggiorno, attraverso un vano scala interno, si giunge al secondo piano dell'immobile e precisamente ad un disimpegno di mq 10,41; questo disimpegno da accesso ad una cameretta di mq 7,99, ad un'ulteriore cameretta di mq 12,35 e ad una camera da letto di mq 17,02. Dalla camera da letto si accede ad un balcone di mq 2,60 con affaccio sulla via Minerva. Inoltre vi è un bagno di mq 3,97. Dal disimpegno si accede ad un terrazzino di mq 11,15, attraverso il quale e per mezzo di una scalinata esterna a "chiocciola" in ferro si giunge ad un ulteriore terrazzo di mq 21,35 posto al terzo piano e da cui si accede alla soffitta di mq 25,97. Da quest'ultimo vano si accede ad un ballatoio esterno di mq 4,93 con affaccio sulla via Minerva. Gli ambienti che compongono il primo piano si presentano in buono stato conservativo; il pavimento è composto da piastrelle di ceramica di formato cm 40x40 per tutto il piano, le pareti del soggiorno sono principalmente intonacate eccetto una porzione che presenta delle piastrelle in ceramica di formato cm 20x25 di colore chiaro per un'altezza di mt 2,50, le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle di ceramica di formato cm 25x30 di colore chiaro e anche le pareti del ripostiglio sono rivestite da piastrelle di ceramica di formato cm 10x10. Nel bagno sono evidenti alcune macchie scure dovute a problematiche di condensa e umidità. La scalinata che da l'accesso al piano secondo è completamente rivestita in pietra di Apricena ed il vano è illuminato con luce naturale proveniente da una finestra con telaio in ferro ricavata in un apposito spazio nella parte superiore della muratura. Gli ambienti che compongono il secondo piano si presentano in cattivo stato conservativo, infatti la maggior parte degli intonaci delle pareti e dei soffitti delle camere e dei vani accessori sono ammalorati a causa di problemi dovuti alla condensa e all'umidità oltre che a causa di problematiche dovute ad infiltrazioni delle acque meteoriche provenienti dal terrazzo del piano superiore. Il pavimento è composto da piastrelle in ceramica di dimensioni cm 20x25 per tutto il piano, le pareti sono intonacate mentre le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle di ceramica di formato cm 25x30 di colore chiaro. Tutte le camere ed il bagno sono illuminati adeguatamente. Attraverso il terrazzino e per mezzo di una scala in metallo "a chiocciola" si accede al terrazzo del terzo piano da cui si giunge alla soffitta. Detta soffitta di mq 25,97 presenta una copertura inclinata a falda unica e composta da travi in legno sulle quali sono appoggiate lastre di ondulina in eternit; l'altezza minima della soffitta è di mt 1,70 verso il lato del ballatoio esterno che affaccia sulla via Minerva, mentre l'altezza massima è di mt 2,20.

L'immobile è dotato di impianto citofonico ed elettrico seppur obsoleto; tutti gli infissi del primo e del secondo piano sono in pvc con doppio vetro non "a taglio termico"; in tutte le camere sono presenti radiatori in ghisa collegati ad una caldaia tradizionale posta all'esterno sul terrazzino ma l'impianto non è funzionante in quanto l'attacco del gas risulta distaccato. Le porte interne sono in legno di colore chiaro; i sanitari e le rubinetterie dei bagni risultano essere di media qualità. L'immobile presenta la necessita di una messa in sicurezza esterna relativamente ai cornicioni ed ai balconi prospicienti sulla via Minerva e sulla via Plutone oltre che alla necessità di ripristinare, ove prettamente necessario, gli intonaci delle pareti e dei soffitti dei vani al secondo piano e provvedere al ripristino dei calcestruzzi ammalorati della trave presente nel bagno al suddetto piano.

L'immobile confina a nord-ovest con strada pubblica via Plutone, a sud-est con strada pubblica via Minerva, a nord-est con proprietà [REDACTED], a sud-ovest con proprietà [REDACTED], salvo altri. E' attualmente censito nel

N.C.E.U. della provincia di Foggia al foglio 31, particella 10347 subalterno 2, cat. A/4, classe 5, consistenza 8,5 vani, rendita € 746,28.

### Stato manutentivo e criticità

L'immobile presenta diverse problematiche che richiedono interventi di ripristino per mettere in sicurezza il bene oggetto del pignoramento e che di seguito vengono descritte:

- **interni:** intonaci delle pareti e dei soffitti parzialmente ammalorati per via di condensa, umidità e infiltrazioni d'acqua meteorica provenienti dal terrazzo superiore. Necessario ripristino del calcestruzzo della trave nel bagno al piano 2°;
- copertura della soffitta:** realizzata con travi in legno e lastre di ondulina in eternit (materiale tossico per la salute poiché contenente amianto e che richiede procedure specifiche per smaltimento/bonifica).
- **esterni:** necessaria messa in sicurezza di cornicioni e balconi su entrambi i lati strada.

Sono stati calcolati i suddetti costi (solo costi per lavori e sicurezza) in maniera analitica e che ammontano ad € 14.045,91 (allegato n°9) oltre iva e costi accessori che sono riportati al quesito 4.

### QUESITO 4

Calcolo totale della superficie commerciale dell'immobile (mq):

Foglio 31, particella 10349, subalterno 2, cat. A/4

tabella 1

Superfici calcolate	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
<b>PIANO PRIMO</b>			
Unità abitativa p.1°	71,74	100%	71,74
Vano scala p.1°	5,79	25%	1,45
Balcone scoperto p.1° (lato via Minerva)	2,60	25%	0,65
Balcone scoperto p.1° (lato via Plutone)	2,60	25%	0,65
<b>PIANO SECONDO</b>			
Unità abitativa p.2°	62,55	100%	62,55
Vano scala p.2°	3,42	25%	0,85
Balcone scoperto p.2°	2,60	25%	0,65
Area scoperta terrazza p.2°	11,15	30%	3,34
<b>PIANO TERZO</b>			
Unità abitativa p.3° (Soffitta)	31,87	35%	11,15
Area scoperta terrazza p.3°	21,80	30%	6,54
Ballatoio scoperto p.3°	4,93	25%	1,23
Vano per illuminazione vano scala p.2°	2,96	15%	0,44
<b>Superficie commerciale totale mq</b>			<b>161,24</b>

Relativamente alla verifica dei valori OMI, riferiti agli ultimi espressi del 1° semestre 2025, per la zona centrale B4, i valori riportati per abitazioni residenziali oscillano da €/mq 650,00 ad €/mq 800,00.

tabella 2

Valori di mercato rilevati per abitazioni civili	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2025)	€. 650,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2025)	€. 800,00
<b>Valore medio di mercato unitario al mq</b>	<b>€. 725,00</b>

Il c.t.u. considerando il parametro relativo all'ubicazione, alle caratteristiche costruttive ed alla tipologia delle finiture dell'immobile determina quanto segue per la stima degli immobili:

**Determinazione del valore di stima (metodo valori OMI)**

superficie commerciale mq (tab.1) x valore di mercato €/mq (tab.2)

161,24 mq x 725,00 €/mq = € 116.899,00

In base a tali calcoli ne consegue che il più probabile valore di stima del bene immobile secondo il metodo di stima valori OMI sia pari ad € 116.899,00

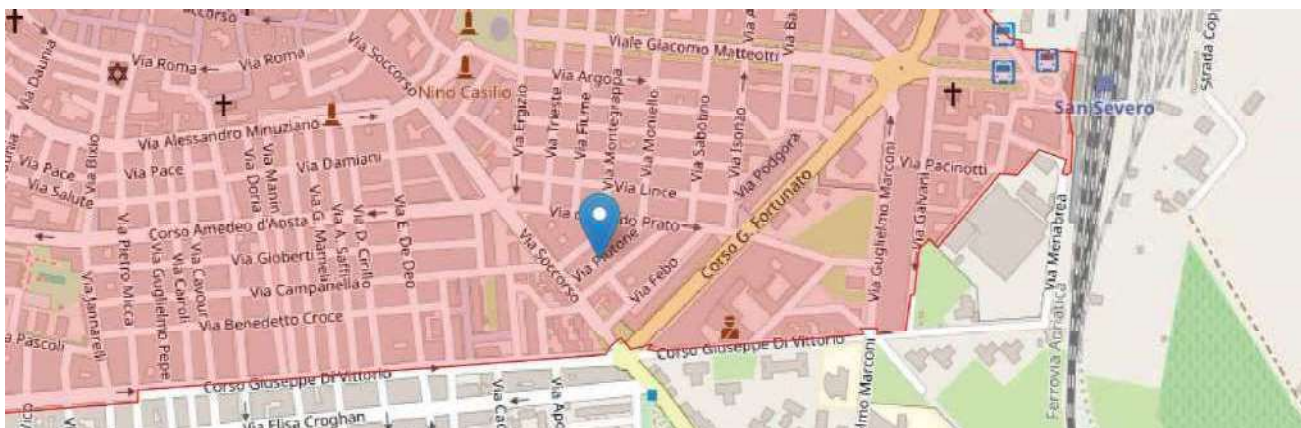
**Determinazione del valore di stima (consultazione valori su sito [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it))**

tabella 3

 <b>Abitazioni</b> in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>nella media</b> di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
<b>Euro 707</b>	<b>Euro 762</b>	<b>Euro 817</b>

Le ricerche effettuate tramite il servizio online [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it) per la zona centrale del comune di San Severo (Fg) e precisamente via Plutone hanno dato come risultato un valore medio pari ad €/mq 762,00 per la stima di un'abitazione residenziale. Pertanto, secondo il valore medio di stima desunto dal sito [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it) avremo:

superficie commerciale (tab.1) x valore di mercato €/m<sup>2</sup> (tab.3)

161,24 m<sup>2</sup> x 762,00 €/m<sup>2</sup> = € 122.864,88

In base a tali calcoli ne consegue che il più probabile valore di stima del bene immobile secondo il metodo di stima attraverso la consultazione dei valori di mercato sul sito [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it) sia pari ad € 122.864,88

**Determinazione del valore medio di stima:**

Alla luce di quanto esposto sopra, si dà atto che il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame possa essere rappresentato dalla media dei valori determinati con procedura di stima secondo i valori OMI e con procedura di consultazione dei valori di mercato su [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it), si ha:

- a) valore metodo consultazione OMI ..... € 116.899,00+  
 b) valore metodo consultazione sito [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it) ..... € 122.864,88=

€ 239.763,88

(prezzo medio) € 239.763,88/ 2 = € 119.881,94

Valore medio di stima ..... € 119.881,94

Sono stati calcolati i costi complessivi per mettere in sicurezza l'immobile che ammontano ad € 16.520,50 di cui per lavori e sicurezza speciale € 14.045,91, per iva al 10% sui lavori € 1.404,59, per i diritti di segreteria presso il comune di San Severo per la presentazione della CILA circa € 70,00 ed oneri del tecnico incaricato comprensivi di spese, iva e cassa previdenziale € 1.000,00.

Pertanto il reale valore di stima del suddetto immobile è pari al valore medio stimato decurtato dei costi per la messa in sicurezza dell'immobile:

Valore di stima ..... € 103.361,44

**QUESITO 4 bis**

Al fine di fornire una rappresentazione analitica e trasparente della consistenza immobiliare, si specificano in forma tabellare le superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2 del manuale della Banca Dati OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile:

UNITA' ABITATIVA			
Descrizione	Incidenza	Annotazioni	Mq
<b>PIANO PRIMO</b>			
Superficie utile calpestabile p.1°	100%	-	62,66
Balcone scoperto p.1° (lato via Minerva)	25%	sup. calc. per balconi	0,65
Balcone scoperto p.1° (lato via Minerva)	25%	sup. calc. per balconi	0,65
Vano scala p.1°	25%	sup. calc. per vano scala	1,45
Muri perimetrali esterni p.1°	100%	spessore 30 cm	3,48
Muri perimetrali esterni di confine p.1°	50%	spessore 30 cm	3,81
Muri interni p.1°	100%	spessore 10 cm	0,60
Muri interni p.1°	100%	spessore 25 cm	1,19
<b>PIANO SECONDO</b>			
Superficie utile calpestabile p.2°	100%	-	51,64
Balcone scoperto p.2° (lato via Minerva)	25%	sup. calc. per balconi	0,65
Area scoperta a terrazza p.2°	30%	sup. calc. per terrazze	3,34
Vano scala p.2°	25%	sup. calc. per vano scala	0,85
Muri perimetrali esterni p.2°	100%	spessore 30 cm	2,19
Muri perimetrali esterni p.2°	50%	spessore 30 cm	3,81
Muri perimetrali esterni p.2°	100%	spessore 25 cm	1,84
Muri interni p.2°	100%	spessore 25 cm	2,09
Muri interni p.2°	100%	spessore 10 cm	0,98

PIANO TERZO			
Superficie utile calpestabile p.3° (soffitta)	100%	-	25,97
Muri perimetrali esterni p.3°	100%	spessore 25 cm	2,84
Muri perimetrali esterni p.3°	100%	spessore 20 cm	0,43
Muri perimetrali esterni p.3°	50%	spessore 30 cm	2,63
Superficie lorda			31,87
Superficie lorda	35%	sup. calc. per soffitte	11,15
<i>Superficie lorda commerciale vendibile</i>			<b>11,15</b>
Vano per illuminazione vano scala del p.2°	100%	-	2,05
Muri perimetrali esterni p.3°	50%	spessore 30 cm	0,26
Muri perimetrali esterni p.3°	100%	spessore 20 cm	0,65
Superficie lorda			2,96
Superficie lorda	15%	sup. calc. per vani non pr.	0,44
<i>Superficie lorda commerciale vendibile</i>			<b>0,44</b>
Area scoperta a terrazza p.3°	100%	sup. calc. per terrazze	21,35
Muri perimetrali esterni p.3°	100%	spessore 20 cm	0,45
Superficie lorda			21,80
Superficie lorda	30%	sup. calc. per vani non pr.	6,54
<i>Superficie lorda commerciale vendibile</i>			<b>6,54</b>
Superficie utile ballatoio scoperto p.3°	25%	sup. calc. per ballatoi est.	1,23
<b>TOTALE SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE VENDIBILE</b>			<b>161,24</b>

#### QUESITO 5

I sig.ri [redacted], codice fiscale [redacted] e [redacted] [redacted] codice fiscale [redacted] risultano proprietari per la quota 1/2 ciascuno in comunione dei beni. Ad essi è pervenuta come appresso specificato:

- atto pubblico notarile di compravendita [redacted] del 10 febbraio 1993 repertorio n. 47755 e trascritto presso l'ufficio provinciale di pubblicità immobiliare di Foggia in data 19 febbraio 1993 al numero di registro generale 3071 e numero di registro particolare 2679 da [redacted] [redacted] [redacted] codice fiscale [redacted] per i diritti paria 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di San Severo (FG) di cui alla procedura.

#### QUESITO 6

Il fabbricato nel quale è situato l'immobile oggetto del pignoramento è ubicato nel centro abitato del comune di San Severo (Fg) e precisamente in via Plutone al civico 25. Esso è stato realizzato negli anni antecedenti il 1967. Il bene oggetto del pignoramento è costituito da un'abitazione civile al primo piano del suddetto fabbricato che si sviluppa per ulteriore secondo piano con terrazza oltre ad una soffitta con altro terrazzo al terzo piano. All'abitazione si accede attraverso una scalinata direttamente da via Plutone. Nello specifico si rileva quanto segue:

- Appartamento a civile abitazione  
censito al N.C.E.U. della provincia di Foggia al foglio 31, particella 10347 subalterno 2, cat. A/4, classe 5 consistenza vani 8,5, superficie catastale totale mq 172,00, totale escluse aree scoperte mq 162,00, rendita €

746,28. Esso sviluppa una superficie lorda commerciale vendibile di mq 167,65. L'immobile confina a nord-ovest con strada pubblica via Plutone, a sud-est con strada pubblica via Minerva, a nord-est con proprietà [REDACTED], a sud-ovest con proprietà [REDACTED], salvo altri.

#### QUESITO 7

I beni immobili di proprietà dei [REDACTED] non sono concessi in locazione a terzi ma sono in uso dagli stessi. Inoltre dagli atti presenti nel fascicolo telematico risulta che l'[REDACTED] [REDACTED], nella qualità di agente della riscossione, è creditrice nei confronti di [REDACTED] [REDACTED] della somma di € 2.183,12 compresi gli accessori di legge come da estratti di ruolo allegati, nonché è creditrice nei confronti di [REDACTED] [REDACTED] della somma di € 984,19 compresi gli accessori di legge come da estratti di ruolo allegati, inerenti l'imposta municipale unica (IMU), la tassa sui rifiuti (TARI) e altre imposte.

#### QUESITO 8

Il bene oggetto del pignoramento non è costituito in condominio.

#### QUESITO 9

Per il bene oggetto della presente perizia di stima non risultano vincoli e/o oneri di alcun tipo e natura, oltre alle formalità pregiudizievoli già riportate.

#### QUESITO 10

Da ricerche espedito dal C.T.U. presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Severo (Fg), risultano i seguenti atti in archivio presso il suddetto ufficio:

- Certificato di collaudo statico (*allegato n°10*);
- Concessione edilizia in sanatoria del 2 luglio 1992 (*allegato n°11*);
- Certificato di ultimazione lavori del 6 giugno 1961 (*allegato n°12*);
- Relazione USL per rilascio abitabilità del 22 febbraio 1993 (*allegato n°13*);
- Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà del 15 marzo 1986 (*allegato n°14*);
- Integrazione condono edilizio del 15 gennaio 1988 (*allegato n°15*);
- Nota U.T.C. indirizzata alla U.S.L. (*allegato n°20*);
- Richiesta del certificato di abitabilità o agibilità (*allegato n°21*).

Dall'esame degli atti sopraelencati, non si evince il certificato di abitabilità o agibilità definitivo relativo alle opere oggetto di condono edilizio. Dalla documentazione emerge, invece, che il procedimento amministrativo per il suo ottenimento era stato avviato ma non risulta concluso nel fascicolo prodotto. Nello specifico si rileva quanto segue:

- è presente agli atti la richiesta del certificato di abitabilità o agibilità formale, sottoscritta dal proprietario sig. [REDACTED] [REDACTED] in data 5 novembre 1992. In tale istanza, il richiedente allega la documentazione necessaria, tra cui il certificato di collaudo statico e la ricevuta di versamento degli oneri;
- risulta una nota dell'ufficio tecnico del comune di San Severo con prot. n. 004585, datata 18 febbraio 1993, indirizzata al capo servizio igiene e sanità pubblica della USL. In questo documento, il comune invita la USL a trasmettere la relazione di sopralluogo igienico-sanitario "allo scopo di consentire il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità". Questo conferma che, a quella data, il certificato non era ancora stato emesso;
- sebbene manchi il certificato finale, sono presenti i documenti presupposti necessari al suo rilascio:

- **Concessione edilizia in sanatoria:** rilasciata il 2 luglio 1992 (pratica n. 10/L) per ampliamento di secondo piano e sopraelevazione di soffitta. Le avvertenze di tale concessione specificavano l'obbligo di richiedere l'abitabilità successivamente;
- **Certificato di collaudo statico:** redatto dall' [REDACTED] in data 3 novembre 1992, che certifica la collaudabilità delle strutture portanti abusive.

Pertanto, agli atti non vi è traccia del provvedimento finale di abitabilità o agibilità per le opere sanate, ma solo della fase istruttoria ferma al febbraio 1993.

## QUESITO II

Per l'immobile (appartamento per civile abitazione) oggetto della stima è stato redatto, dal sottoscritto C.T.U., l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) e datato 14/01/2026. Classe energetica: F - 183,94 kWh/m<sup>2</sup>anno (*allegato n°16*) ma non può essere depositato sul portale APE PUGLIA in quanto l'impianto non è dotato di libretto impianti e di certificato di controllo dei fumi. Inoltre:

- a) il bene immobile risulta essere regolarmente accatastato;
- b) la planimetria catastale che risulta al foglio 31, particella 10347, subalterno 2 (appartamento per civile abitazione) è conforme solo in parte a quanto rilevato dal C.T.U. in fase di sopralluogo; infatti sono state evidenziate le seguenti difformità (*allegato n°17*):
  1. la planimetria catastale del piano 1° presenta una divisione in muratura degli spazi interni che nella realtà non esiste. E' stato creato un piccolo ripostiglio dalla forma irregolare; il bagno è stato ridotto dimensionalmente ed è stato creato una porzione di muro di altezza circa 85 cm.
  2. la planimetria catastale del piano 2° presenta la zona pranzo con accesso direttamente dal disimpegno mentre nella realtà la zona pranzo diventa una cameretta divisa da un tramezzo che a sua volta crea un piccolo disimpegno per accedere al terrazzo.
  3. la planimetria catastale del piano 3° presenta un muro che divide la soffitta da un ripostiglio mentre nella realtà il muro di divisione non esiste ed è un ambiente unico.

Per la regolarizzazione catastale dovranno essere presentati presso l'Agenzia del Territorio - Catasto, a firma di tecnico abilitato, n°1 variazione catastale, i cui costi vengono stimati in ca. € 1.500,00 comprensivo di sanzione ed onorario del tecnico incluse le spese, l'iva e la cassa previdenziale;

- c) il fabbricato, del quale fa parte l'immobile oggetto della perizia, risulta essere edificato negli anni antecedenti il 1 settembre 1967 come specificato nell'atto di compravendita (*allegato n°18*);
- d) il fabbricato così come si presenta attualmente non rileva difformità planimetriche e di prospetto rispetto a quanto previsto dalla concessione edilizia in sanatoria ad eccezione di quelle riportate al punto b);
- e) non sono presenti opere abusive;
- f) il fabbricato non rientra nell'edilizia convenzionata.

## QUESITO 12

Il bene non fa parte degli immobili di proprietà dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari.

Tutto ciò è quanto si rassegna ad espletamento dell'incarico conferito dall' Ill.mo G.E.

Foggia, 28/01/2026

con ossequi

il C.T.U.  
[REDACTED]

## QUADRO RIEPILOGATIVO

LOTTO UNICOIDENTIFICAZIONE E UBICAZIONE:

Indirizzo: San Severo (FG), via Plutone n. 25 (centro abitato).

Tipologia: abitazione civile indipendente su più livelli (p.1°, p.2° e p.3° soffitta).

Accesso: ingresso indipendente da strada pubblica tramite portoncino e scalinata interna.

DATI CATASTALI:

Riferimenti: N.C.E.U. Foggia, Foglio 31, Particella 10347, Sub 2.

Categoria: A/4 (Abitazione di tipo popolare).

Consistenza: 8,5 vani.

Rendita Catastale: € 746,28.

COMPOSIZIONE INTERNA:

L'immobile si sviluppa su tre livelli collegati tra di loro:

PRIMO PIANO (zona giorno)

Soggiorno-Cucina: ampio ambiente di 58,98 mq.

Servizi: un piccolo bagno di 2,24 mq ed un ripostiglio 1,47 mq.

Spazi esterni: un balcone su via Plutone ed uno su via Minerva.

Finiture: pavimenti in ceramica cm 40x40, rivestimenti del bagno in ceramica cm 20x25, rivestimenti del ripostiglio in ceramica cm 10x10, infissi PVC doppio vetro non a taglio termico.

Collegamento al 2° piano: accesso al piano superiore tramite scala rivestita in pietra di Apricena.

SECONDO PIANO (zona notte)

Camere: una camera da letto di 17,02 mq, una cameretta di 12,35 mq ed un'ulteriore cameretta di 7,99 mq.

Disimpegno: un ambiente di 10,41 mq.

Servizi: un bagno di mq 3,97.

Spazi esterni: un balcone di 2,60 mq su via Minerva ed un terrazzino di 11,15 mq su via Plutone.

Finiture: pavimenti in ceramica cm 20x25, rivestimenti del bagno in ceramica cm 20x25, infissi PVC doppio vetro non a taglio termico.

Collegamento al 3° piano: accesso al piano superiore tramite scala "a chiocciola" esterna in ferro.

TERZO PIANO (Soffitta)

Soffitta: Vano di 25,97 mq con copertura a falda unica (altezze: min 1,70 m - max 2,20 m).

Terrazzo: ampio spazio aperto di 21,35 mq.

Esterni: ballatoio di 4,93 mq su via Minerva.

VALORE DI STIMA: € 103.361,44

SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE VENDIBILE: mq 161,24

CLASSE ENERGETICA: F - 183,94 kWh/m<sup>2</sup>anno

**ELENCO ALLEGATI**

- Allegato n°1 - Planimetria catastale dell'immobile.
- Allegato n°2 - Visura storica dell'immobile.
- Allegato n°3 - Rilievo metrico.
- Allegato n°4 - Rilievo fotografico.
- Allegato n°5 - Verbale di sopralluogo.
- Allegato n°6 - Richiesta documentazione tecnica.
- Allegato n°7 - Richiesta estratto di matrimonio.
- Allegato n°8 - Estratto di matrimonio.
- Allegato n°9 - Computo metrico estimativo per messa in sicurezza.
- Allegato n°10 - Certificato di collaudo statico.
- Allegato n°11 - Concessione edilizia in sanatoria del 2 luglio 1992.
- Allegato n°12 - Certificato di ultimazione lavori del 6 giugno 1961.
- Allegato n°13 - Relazione USL per rilascio abitabilità del 22 febbraio 1993.
- Allegato n°14 - Condonò edilizio.
- Allegato n°15 - Integrazione condono edilizio del 15 gennaio 1988.
- Allegato n°16 - Attestato di Prestazione Energetica.
- Allegato n°17 - Planimetria difformità catastale.
- Allegato n°18 - Atto di compravendita.
- Allegato n°19 - Verbale di ulteriore accesso del c.t.u.
- Allegato n°20 - Nota U.T.C. indirizzata alla U.S.L.
- Allegato n°21 - Richiesta del certificato di abitabilità o agibilità.

Urbano

Lire 100

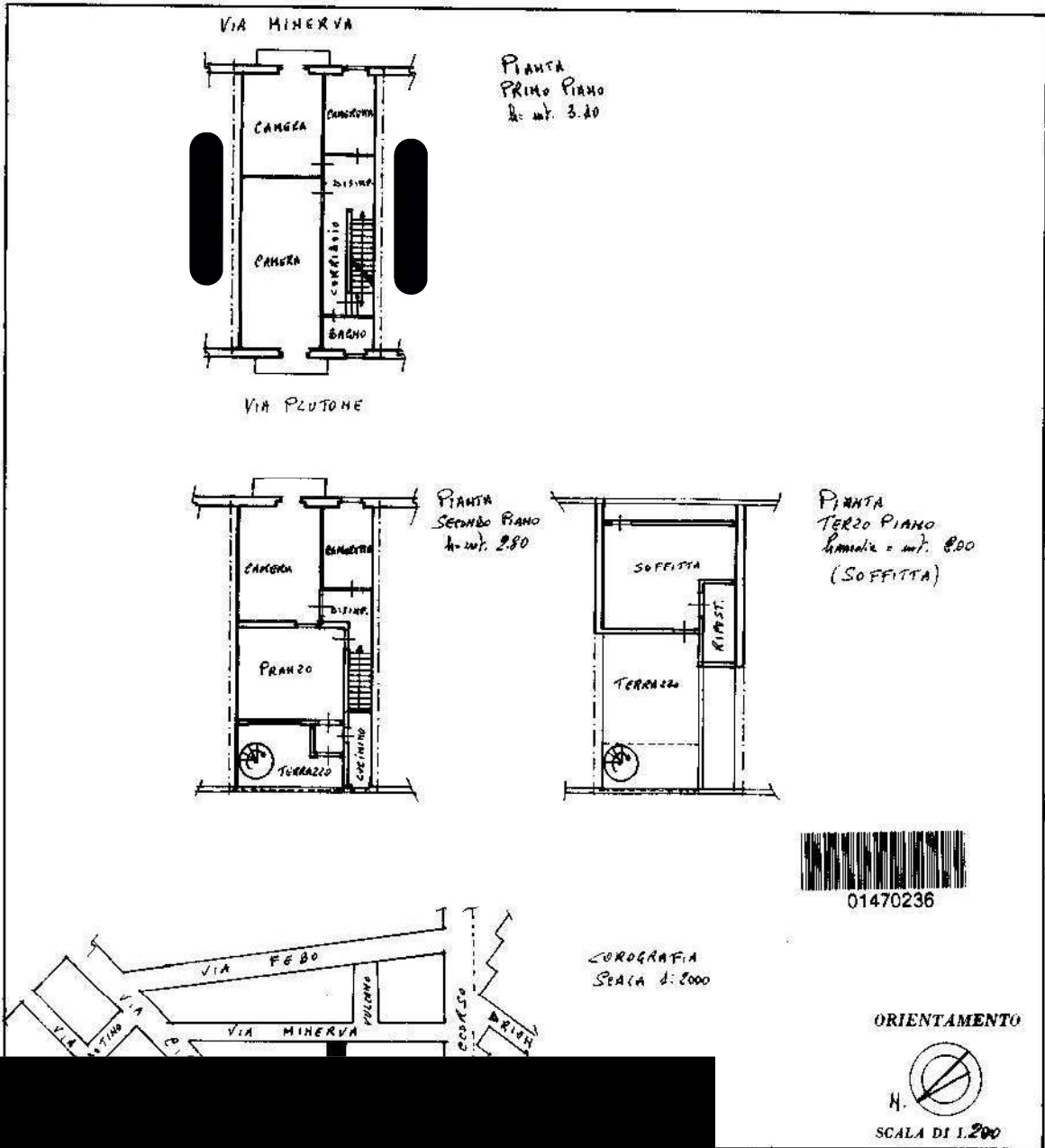
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 15 APRILE 1936, N. 635)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SAN SEVERO Via PLUTONE n. 25

Ditta [REDACTED] HATO A [REDACTED] [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di FOGGIA



elata dal GEOM. [REDACTED] (per del tecnico)

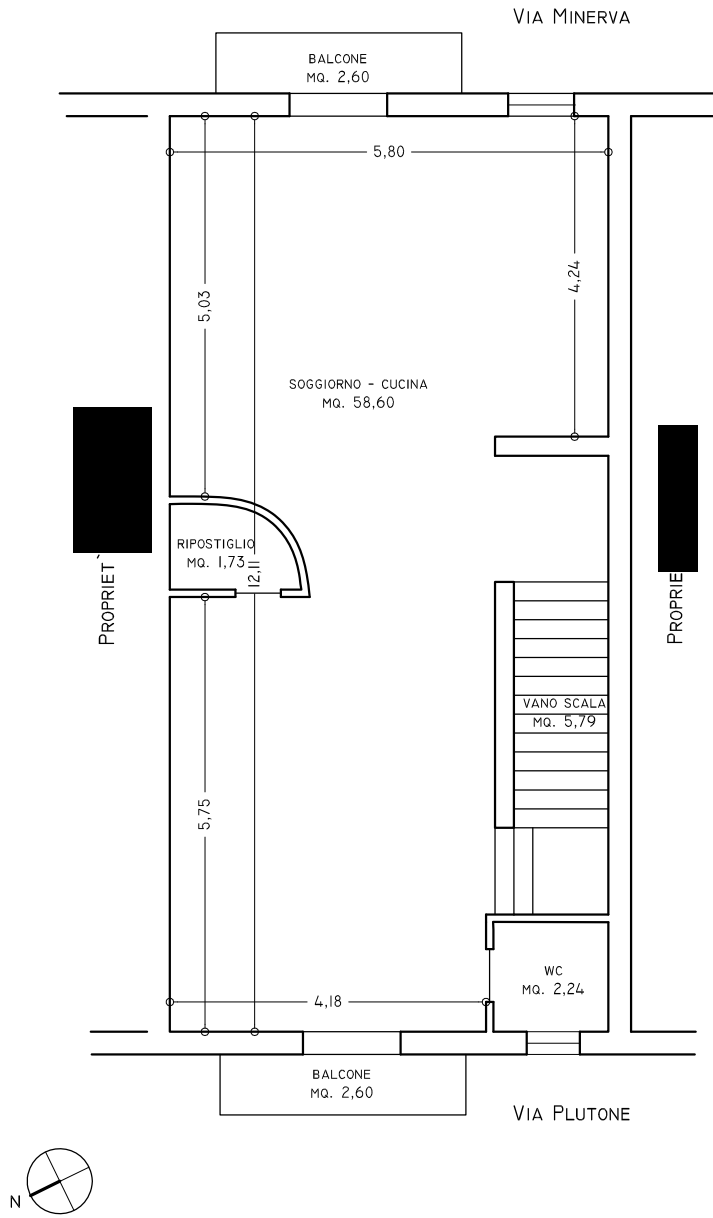
uo all'Albo del GEOMETRI

Provincia di FOGGIA

06-08-1986

[REDACTED]

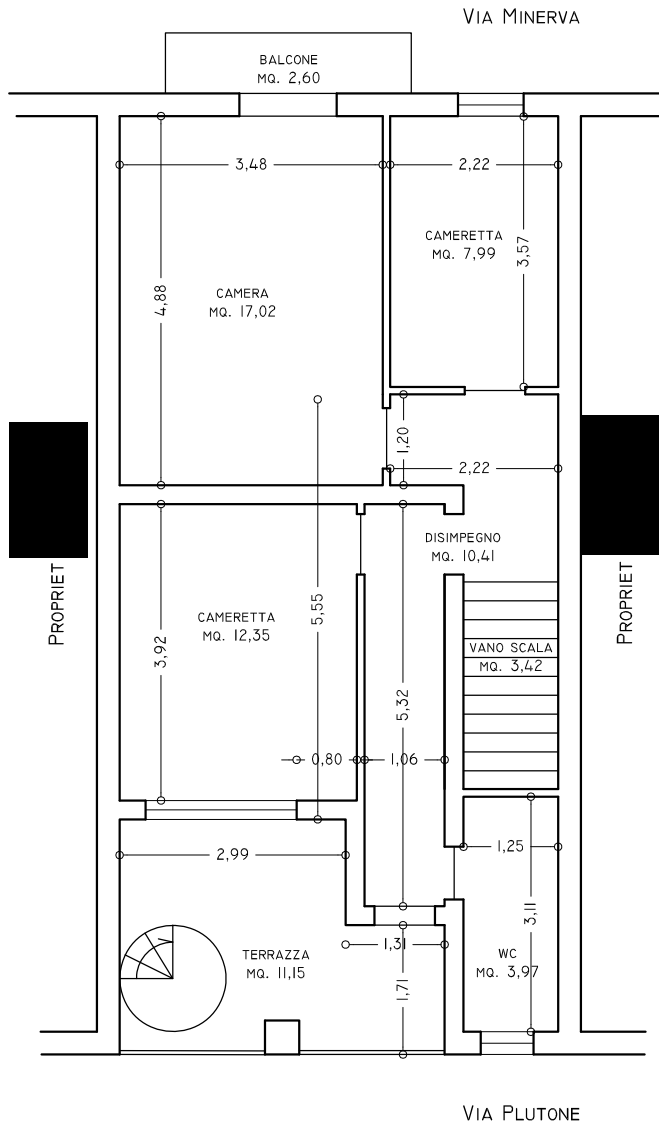
# PLANIMETRIA P.1°



IL TECNICO

SCALA 1:100

# PLANIMETRIA P.2°

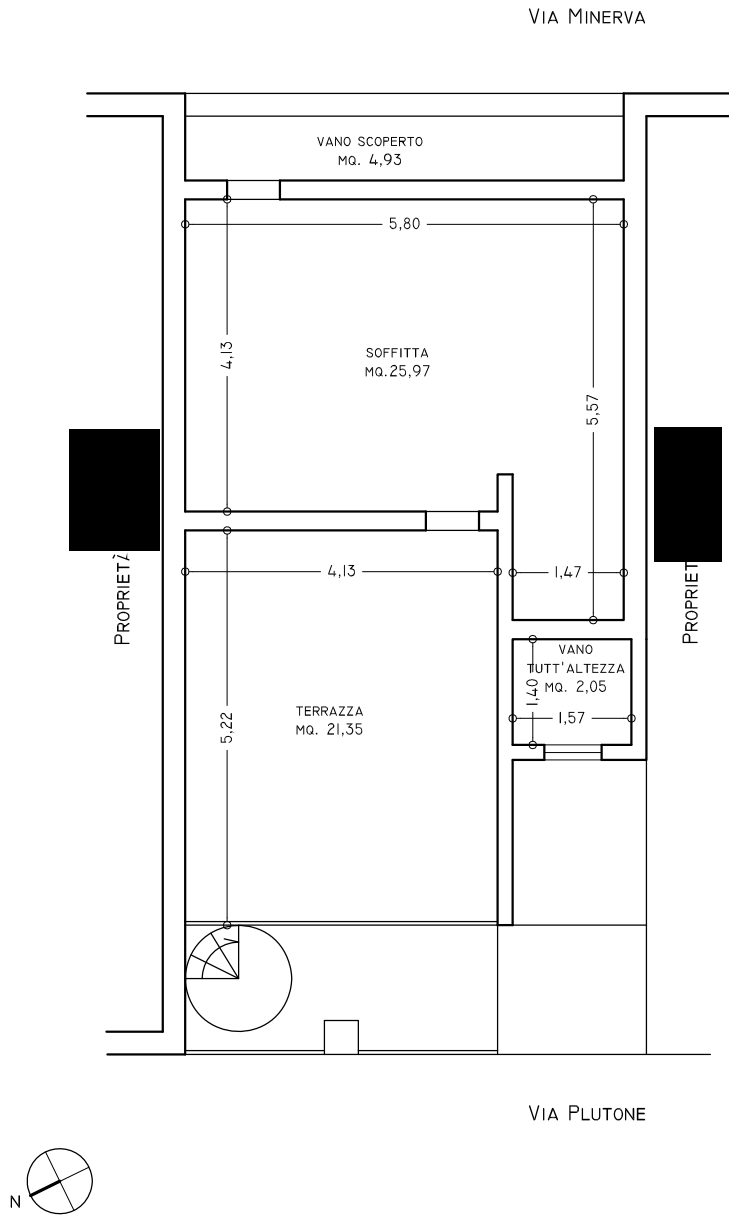


Type text here



IL TECNICO

# PLANIMETRIA SOFFITTA P.3°



IL TECNICO









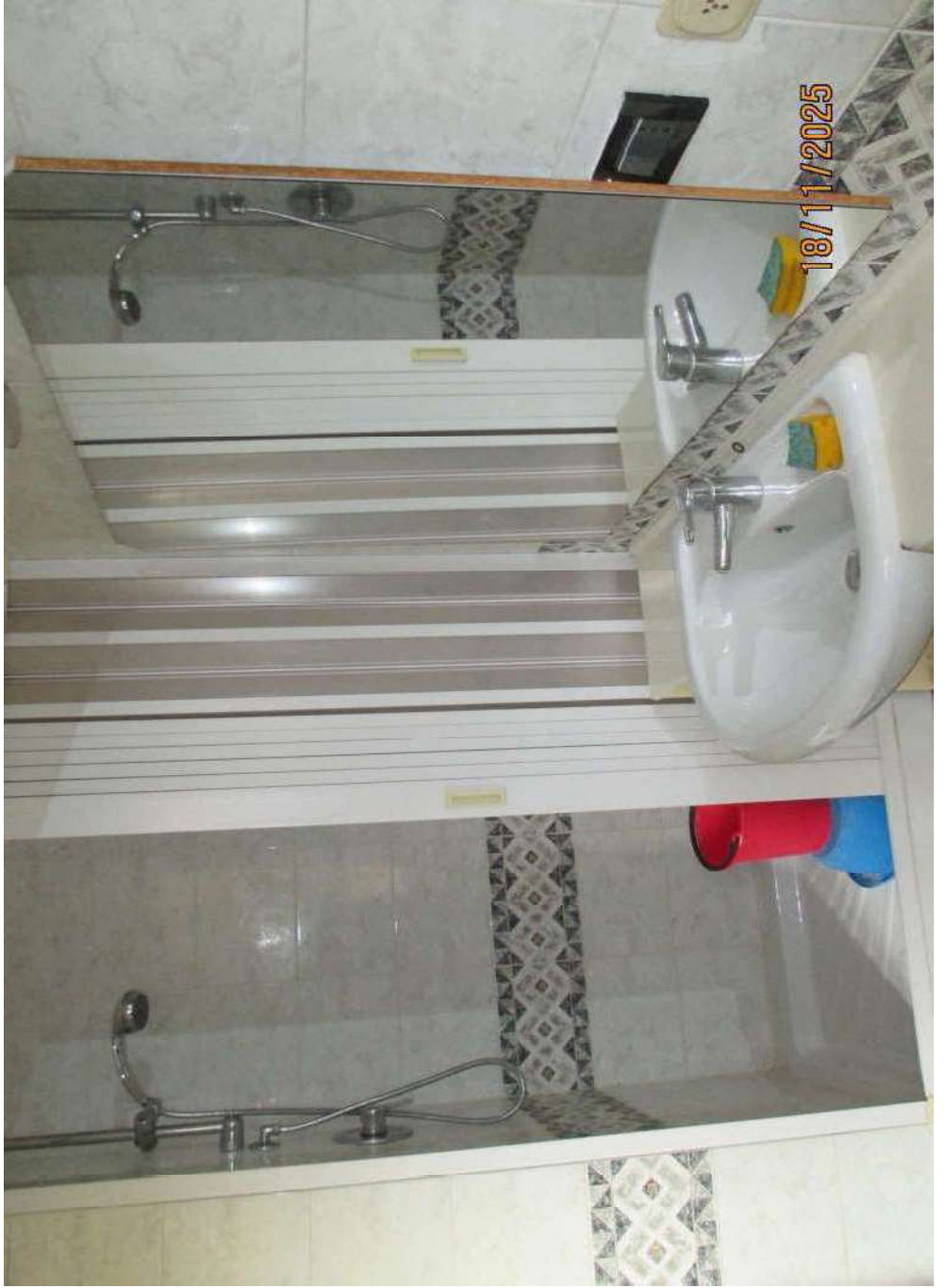


















18/11/2025



18/11/2025









**DATI GENERALI**

**Destinazione d'uso**

- Residenziale  
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93 : **E1.2**

**Oggetto dell'attestato**

- Intero edificio  
 Unita' immobiliare  
 Gruppo di unita' immobiliare

Numero di unita' immobiliari  
di cui e' composto l'edificio : **2**

- Nuova costruzione  
 Passaggio di proprieta'  
 Locazione  
 Ristrutturazione importante  
 Riqualificazione energetica  
 Altro : Esecuzione Immobiliare r.g.es. 48/2024

**Dati identificativi**









Regione : **Puglia**  
Comune : **San Severo (FG)**  
**Cod.Istat: 71051**  
Indirizzo : **Via Plutone, 25**  
**CAP 71016**  
Piano : 1Â°-2Â°-3Â° - Interno :  
Coord. GIS : **Lat : 41.682919 ; Long : 15.38635**

Zona climatica : **D**  
Anno di costruzione : **1960**  
Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>) : **128.39**  
Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>) : **0.00**  
Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>) : **481.92**  
Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>) : **0.00**

Comune catastale	<b>San Severo - I158</b>			Sezione		Foglio	<b>31</b>	Particella	<b>10349</b>
Subalterni	da	<b>2</b>	a	<b>2</b>	da	a		da	a
Altri subalterni									

**Servizi energetici presenti**

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

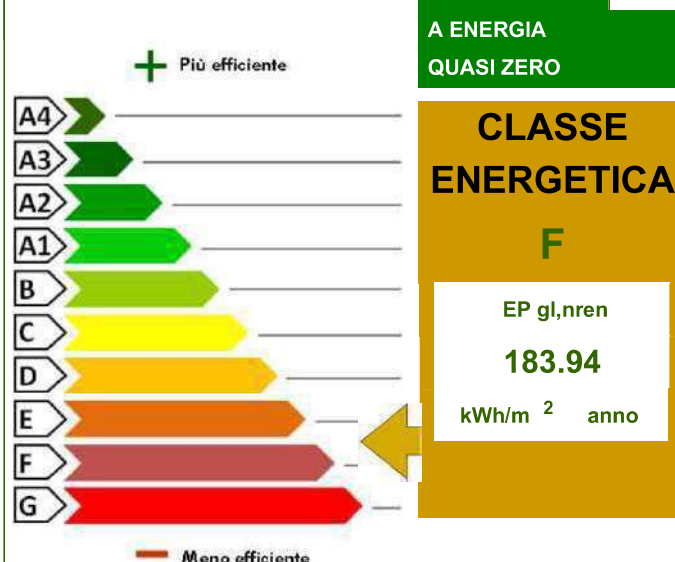
**PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO**

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

**Prestazione energetica del fabbricato**



**Prestazione energetica globale**



**Riferimenti**

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

**A1 (53.29)**

Se esistenti:

**(0.00)**

**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 183.94 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	2380.00	Sm3	
<input type="checkbox"/>	GPL			
<input type="checkbox"/>	Carbone			
<input type="checkbox"/>	Gasolio			Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren 0.00 kWh/m <sup>2</sup> anno
<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			
<input type="checkbox"/>	Solare termico			Emissioni di CO2 36.79 kg/m <sup>2</sup> anno
<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
REN2	Sostituzione infissi (Uw: 1,800) e applicazione di schermature (Tipo: Tende bianche - INTERNA)	NO	26.0	F ( 173.60 )	E 138.51 (kWh/m <sup>2</sup> anno)
REN3	Installazione dei seguenti impianti: Caldaia a condensazione	NO	26.0	F ( 146.95 )	

**ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI**

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

**ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO**

V - Volume riscaldato	481.92	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	310.65	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V		0.64
EPH,nd	116.83	kWh/m <sup>2</sup> anno
Asol,est/A sup utile	0.062	-
YIE	0.74	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	simulato in quanto assente				0.00	0.73 $\eta_H$	0.00	159.42
Climatizzazione estiva						$\eta_C$		
Prod acqua calda sanitaria	simulato in quanto assente				0.00	0.57 $\eta_W$	0.00	24.53
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								

## LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE




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

### PRIMA PAGINA

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

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

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

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

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

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

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

### SECONDA PAGINA

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

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

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

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

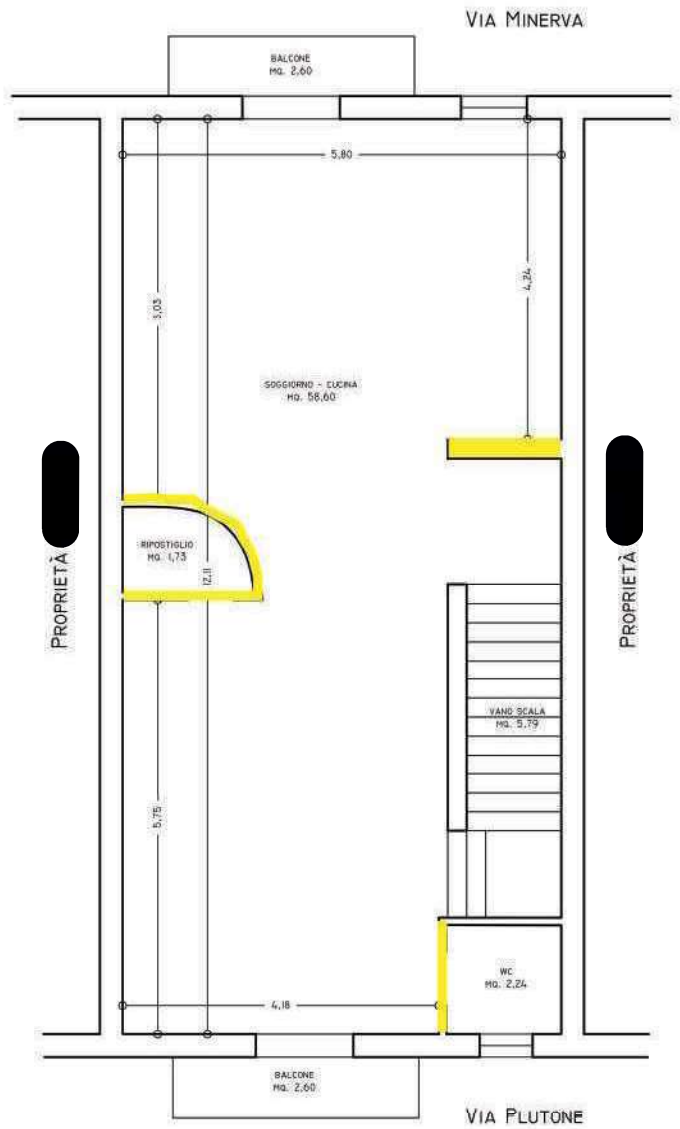
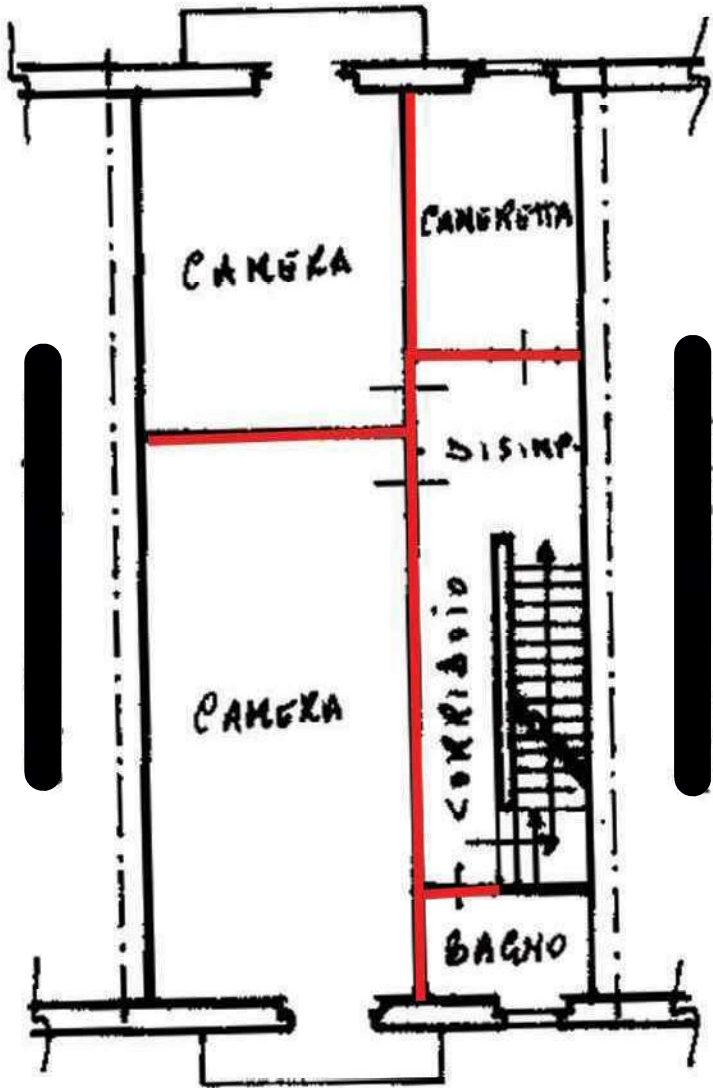
### TERZA PAGINA

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

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

# DIFFORMITA' CATASTALE - PLANIMETRIA P.1°

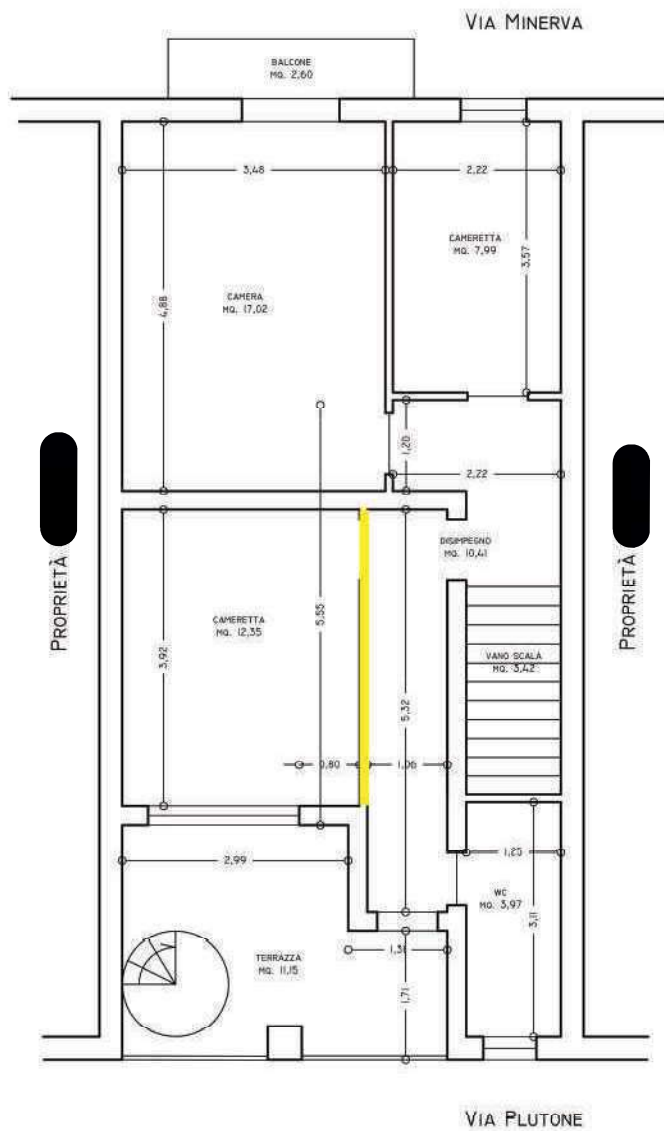
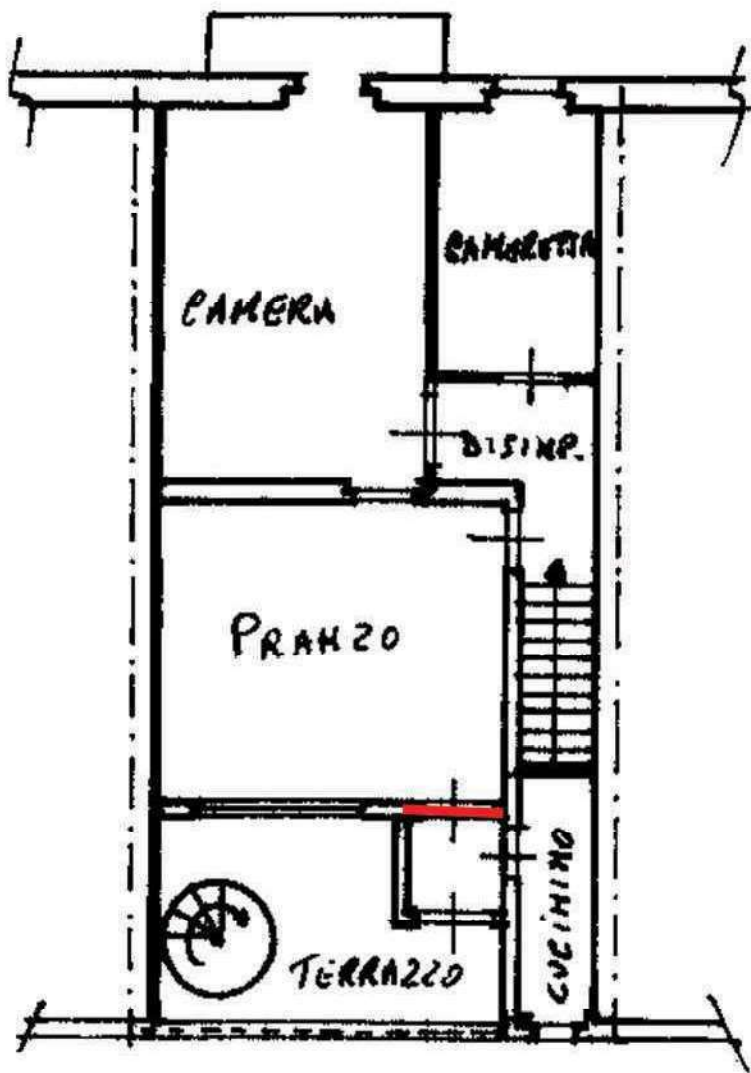
-  MURI ESISTENTI
-  MURI IN PLANIMETRIA CATASTALE



IL TECNICO

# DIFFORMITA' CATASTALE - PLANIMETRIA P.2°

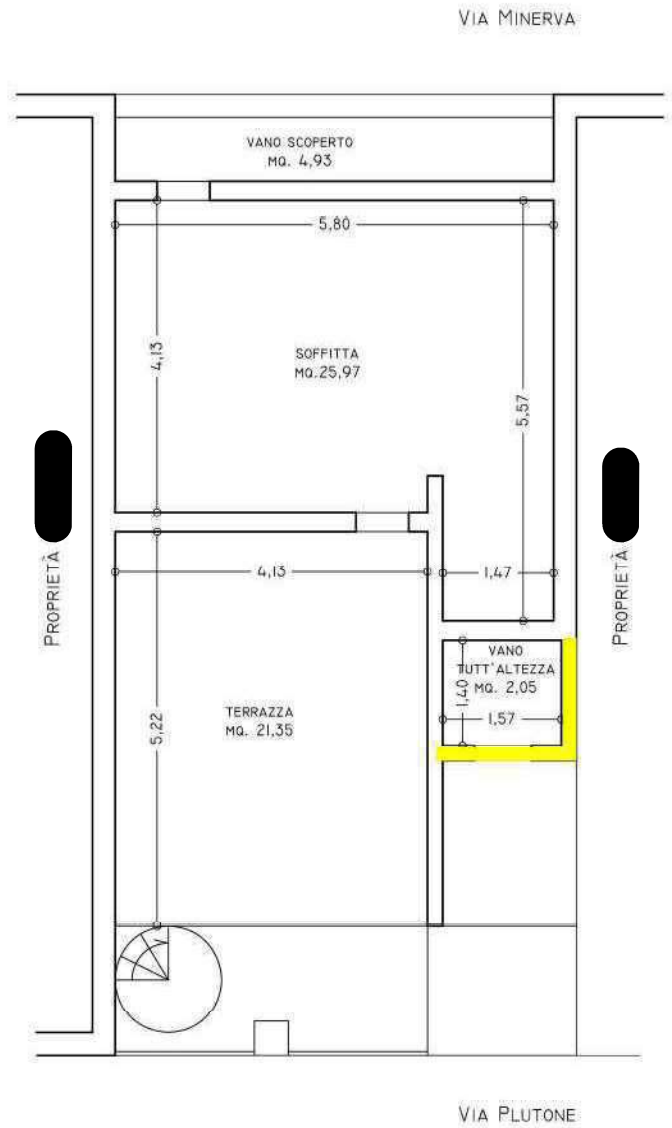
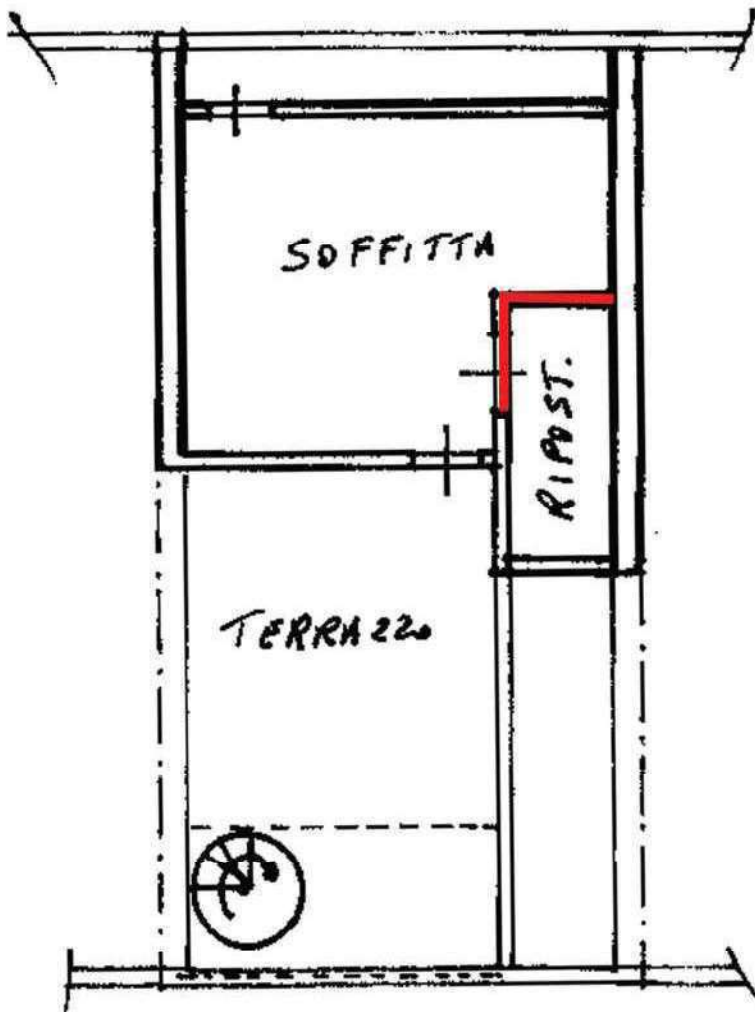
-  MURI ESISTENTI
-  MURI IN PLANIMETRIA CATASTALE



IL TECNICO

# DIFFORMITA' CATASTALE - PLANIMETRIA SOFFITTA P.3°

-  MURI ESISTENTI
-  MURI IN PLANIMETRIA CATASTALE



IL TECNICO



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

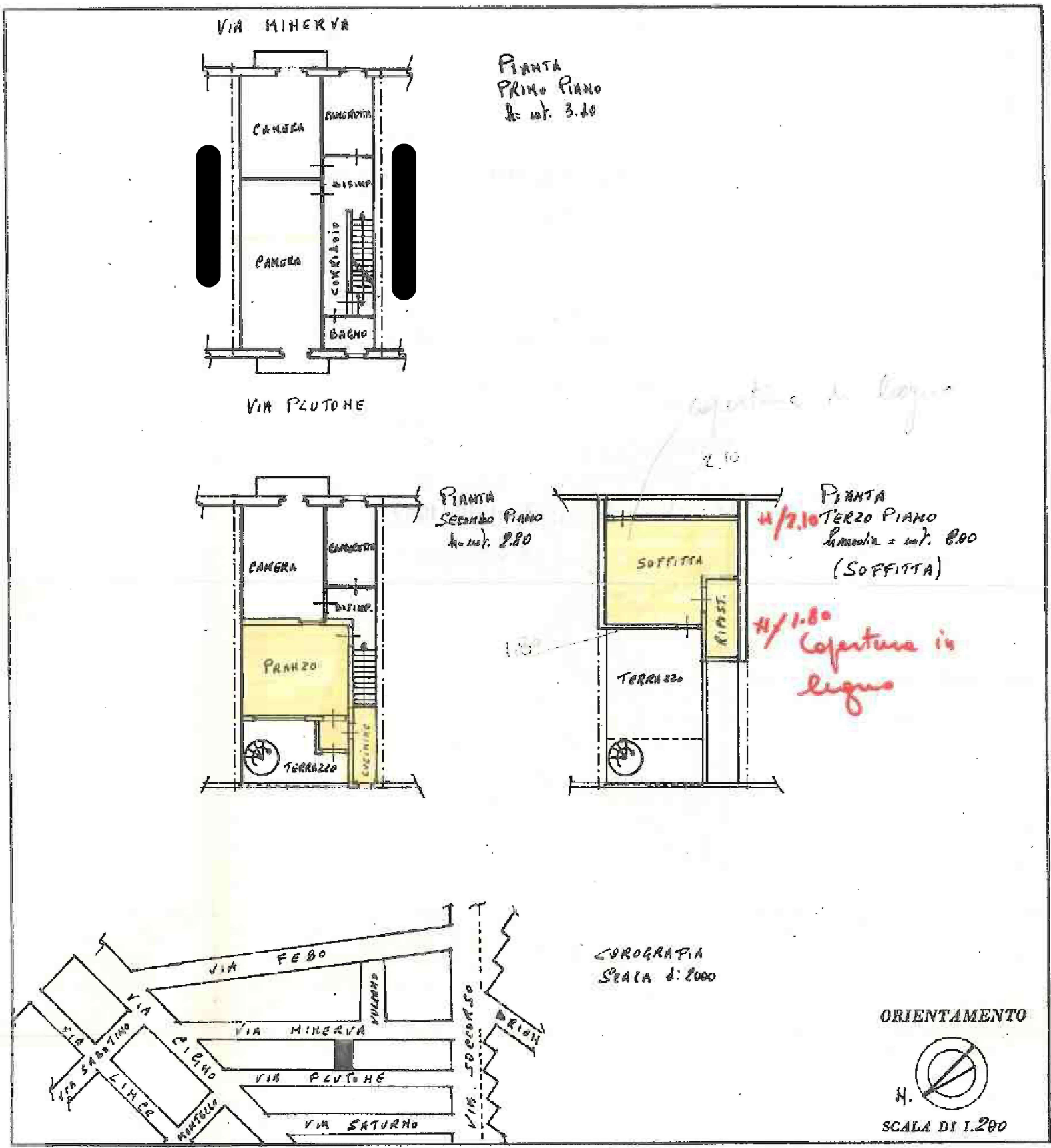
Lire  
100

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

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SAN SEVERO Via PLUTONE civ. 25

Ditta [REDACTED] H.M.T. A [REDACTED] [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di FOGGIA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA \_\_\_\_\_  
PROT. N° \_\_\_\_\_

Compilata dal GEOM. [REDACTED]  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI  
della Provincia di FOGGIA

DATA 26.08.1986

Firma: [REDACTED]