

Esecuzioni Immobiliari – Giudice dott. Claudio CARUSO

# CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

(Espropriazione Immobiliare post L. 80)

## RELAZIONE PERITALE

(NOTA: relativa ai soli Lotti B-C, come da Verbale di Udienza del 21/01/2026)

Il Consulente Tecnico

*Giuseppe Di Mauro*  
(Ing. Giuseppe DI MAURO)



Contiene i seguenti documenti:

0. Perizia estimativa;

ed i seguenti allegati:

1-3. Produzione documentale generale;

B-C. Produzione documentale specifica per i singoli lotti.

2		
1		
0	07/04/2026	Prima emissione, relativa ai soli Lotti B-C.
<b>Rev.</b>	<b>Data</b>	<b>Descrizione</b>



**TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA**  
**Esecuzioni Immobiliari – Giudice dott. Claudio CARUSO**

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 222/2018 R.G.Es.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**RELAZIONE PERITALE DI STIMA – LOTTI B e C**

**1 PREMESSA**

La presente Relazione, redatta dal sottoscritto Ing. Giuseppe DI MAURO, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia, n. 2387 dell'Albo Professionale, rappresenta il completamento – nonché l'aggiornamento all'attualità ai fini della vendita giudiziaria anche dei Lotti B e C – della Perizia già redatta dallo scrivente nell'ambito delle prestazioni professionali svolte come Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento esecutivo n. 222/2018 R.G.Es. pendente dinanzi al Tribunale Ordinario di Foggia, Terza Sezione, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, che oppone i (creditori procedenti) contro (debitore esecutato).

**1.1. Affidamento dell'incarico e quesiti**

L'incarico fu a suo tempo affidato allo scrivente con nomina del 17 ottobre 2019 ed è stato accettato con giuramento di rito dinanzi al Tribunale nell'udienza del 15 dicembre 2020. Detto incarico, limitatamente ai Lotti A-D-E, così come indicati nella Perizia già depositata, si è concluso e gli stessi sono stati posti in vendita e già aggiudicati.

Su richiesta dei creditori procedenti, il Giudice dott. Claudio CARUSO, nell'udienza del 21 gennaio 2026, ha riavviato le operazioni peritali di stima anche dei Lotti B e C assegnando allo scrivente un termine di 90 giorni per la conclusione dell'incarico.

Poiché, in conseguenza dell'avvenuta definitiva assegnazione dei Lotti A-D-E, non vi è più alcuna ragione di richiamare ulteriormente le attività già eseguite (e, si aggiunge, già liquidate in acconto con Decreto del 14 novembre 2023 e a saldo con Decreto del 3 novembre 2025) **si procederà – nel prosieguo – alla sola esposizione delle attività peritali relative ai Lotti B e C** oggetto del corrente incarico.

I quesiti posti al sottoscritto CTU – per mere ragioni di brevità nell'esposizione – non vengono qui riportati, rimandando per la loro formulazione integrale al Verbale di comparizione dell'esperto del 15 dicembre 2020, prodotto in **ALLEGATO 01** alla presente Relazione. Nella sostanza, viene di fatto richiesto al sottoscritto perito di compiere tutte quelle operazioni propedeutiche e necessarie alla vendita forzata dei beni pignorati.



## 2 VERIFICHE PRELIMINARI

Il quesito n. 1, articolato in 5 sub-quesiti, richiede l'esecuzione di tutte quelle verifiche atte ad accertare la presenza e la completezza della documentazione ipocatastale prevista dal c.p.c. in modo che sia possibile identificare inequivocabilmente i beni oggetto del pignoramento, la rispettiva provenienza e la legittima titolarità in capo al debitore affinché ne sia possibile la vendita, così come richiesto dai creditori precedenti.

Il pignoramento è stato trascritto in data 21 maggio 2018 e dunque il ventennio interessato dalle verifiche che seguono ha inizio in data 21 maggio 1998.

### 1) controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. ...

Rammentando che, previa segnalazione di incompletezza depositata dallo scrivente con nota del 17 dicembre 2020, i creditori precedenti hanno provveduto ad integrare la documentazione ex art. 567, c. 2 c.p.c., al momento della redazione della presente relazione, le certificazioni ipocatastali depositate in atti risultano complete.

### 1-bis) ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento ... dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;

Ai fini della necessaria sintesi, la ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati e delle rispettive variazioni catastali viene esposta sotto forma tabellare. Limitatamente ai soli immobili costituenti i Lotti B e C sono state dunque redatte le seguenti tabelle.

<b>B. Immobile censito al Catasto Fabbricati del comune di Foggia, foglio 137, p.lla 185, senza sub., cat. A/7</b>			
Anno	Id. cat.	Proprietà	Provenienza
2018	185/---		Costituzione n. B00550.2/1996 del 23/08/1996
1996	6 vani		
<b>Note</b> Il bene risulta costituito al Catasto Fabbricati nel 1996 e dunque in data antecedente al ventennio.			

<b>B.1. Immobile censito al Catasto Terreni del comune di Foggia, foglio 137, p.lla 185, qual. Ente Urbano</b>			
Anno	Id. cat.	Proprietà	Provenienza
2018	185		Variazione cartografica d'ufficio n. 51336.1/2007, prot. FG0055214 del 26/02/2007
2007	0.09.36		
2007	185		Frazionamento e Tipo mappale n. 279.1/1996 del 21/02/1996
1996	0.09.36		
1996	142		Compravendita del 18/03/1991, rep. 22225, rogata da _____ notaio in Foggia, contro: (1/1)
1991	0.96.98		
ante	142		Situazione accertata al 18/03/1991
1991	0.96.98		
<b>Note</b> Questo immobile è privo di una sua individualità poiché costituisce il suolo sul quale è stato edificato il fabbricato censito in Catasto al foglio 137, p.lla 185 (Lotto B). Le sue vicende ipocatastali sono state qui ripercorse separatamente per una migliore comprensione delle trasformazioni subite nel tempo dal periziando complesso immobiliare			

<b>C. Immobile censito al Catasto Fabbricati del comune di Foggia, foglio 137, p.lla 187, sub. 2, cat. D/1</b>			
Anno	Id. cat.	Proprietà	Provenienza
2018	187/2		Ampliamento n. 1012.1/2008, prot. FG0029179 del 24/01/2008
2008	---		



2008 2007	187/1 ---		Variazione n. 22986.1/2007, prot. FG0313612 del 07/08/2007
2007 1996	187/--- ---		Costituzione n. B00550.2/1996 del 23/08/1996
<b>Note</b>			Il bene risulta costituito al Catasto Fabbricati nel 1996 e dunque in data antecedente al ventennio.

<b>C.I. Immobile censito al Catasto Terreni del comune di Foggia, foglio 137, p.lla 187, qual. Ente Urbano</b>			
Anno	Id. cat.	Proprietà	Provenienza
2018 2008	187 0.41.98	:	Tipo mappale n. 20174.1/2008, prot. FG0020174 del 18/01/2008
2008 2007	187 0.41.98	:	Tipo mappale n. 278254.1/2007, prot. FG0278254 del 31/07/2007
2007 2007	187 0.55.19	:	Variazione cartografica d'ufficio n. 51336.1/2007, prot. FG0055214 del 26/02/2007
2007 1996	187 0.55.19	:	Frazionamento e Tipo mappale n. 279.1/1996 del 21/02/1996
1996 1991	187 0.55.19	:	Compravendita del 18/03/1991, rep. 22225, rogata da F.P. PEPE, notaio in Foggia, contro:
ante 1991	187 0.55.19	:	Situazione accertata al 18/03/1991
<b>Note</b>			Questo immobile è privo di una sua individualità poiché costituisce il suolo sul quale è stato edificato il fabbricato censito in Catasto al foglio 137, p.lla 187, sub. 2 (Lotto C). Le sue vicende ipocatastrali sono state qui ripercorse separatamente per una migliore comprensione delle trasformazioni subite nel tempo dal periziando complesso immobiliare

**1-ter) verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione ...;**

I dati catastali degli immobili oggetto dell'odierno procedimento esecutivo coincidono con i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione n. 11092 del 21 maggio 2018 trascritta nei RR.II. della Conservatoria di Foggia e depositata nel fascicolo di causa.

**1-quater) verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile ...;**

I certificati ipotecari riguardanti i beni immobili pignorati e relativi al ventennio antecedente al pignoramento sono stati prodotti in atti dal creditore. Da essi si evince l'assenza di altre procedure esecutive riguardanti gli stessi immobili e precedenti a quella odierna.

Al fine di rispondere compiutamente al presente quesito, è stata quindi effettuata un'ulteriore specifica ispezione ipotecaria dalla data del pignoramento all'attualità, prodotta in **ALLEGATO 02A**.

Da questa, oltre alla trascrizione del pignoramento in data 21 maggio 2018, sulla quale sono stati effettuati 3 annotamenti (consistenti nelle restrizioni dei beni pignorati a seguito delle vendite dei Lotti A-D-E), si riscontrano in tempi successivi altre 2 formalità, rispettivamente un'annotazione ed una trascrizione, entrambe riguardanti immobili in Foggia e Manfredonia, quindi potenzialmente rilevanti, che furono già indagate nel corso delle precedenti attività peritali.

La nota n. 2998 del 13 febbraio 2019, costituita da un'annotazione a precedente trascrizione, riguarda gli stessi immobili oggetto della procedura esecutiva e si riferisce alla dichiarazione di parziale inefficacia dell'atto di costituzione di un fondo patrimoniale tra il debitore esecutato e la



moglie, rogato dal notaio \_\_\_\_\_, rep. 94882 del 23 maggio 2015. Questa nota è prodotta in **ALLEGATO 02B**.

La nota n. 9800 del 12 giugno 2020, invece, riguarda immobili in Foggia diversi da quelli oggetto della presente procedura e dunque, per ragioni di *privacy*, si ritiene di poterla omettere.

In definitiva, benché siano state riscontrate – a carico del debitore esecutato – successive trascrizioni nei Registri Immobiliari, entrambe provenienti da procedimenti giudiziari, non essendo questi costituiti da procedure esecutive e riguardando in ogni caso procedimenti conclusi, può quindi affermarsi che gli immobili per i quali si procede non risultano interessati da altre procedure esecutive in corso.

**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 libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;**

Il debitore esecutato nell'ambito del presente procedimento risulta coniugato in data \_\_\_\_\_ in regime patrimoniale di separazione dei beni, come riportato nell'estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dall'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Foggia e prodotto in **ALLEGATO 03**. Si evidenzia che nel certificato *de quo* è riportata la costituzione di un fondo patrimoniale con atto del notaio \_\_\_\_\_ ma – per quanto già riferito nel precedente paragrafo – tale fondo, che riguarda tutti gli immobili oggetto dell'odierna procedura, è stato dichiarato parzialmente inefficace.

### **3 FORMAZIONE DEI LOTTI (quesito n. 6)**

La formazione dei lotti è stata eseguita sulla base dei seguenti criteri:

- natura e destinazione dei beni, accomunando beni tra loro omogenei, ovvero complementari, in modo da poter meglio soddisfare le esigenze e le aspettative degli eventuali acquirenti;
- ubicazione dei beni, per ovvie considerazioni di natura logistica;
- valore dei beni, in quanto un prezzo accessibile del singolo lotto rende l'asta aperta ad un maggior numero di soggetti interessati ben potendo, chi lo desidera, partecipare all'assegnazione di più lotti;
- vincoli derivanti dallo stato di fatto dei beni (è il caso di beni di fatto uniti o di fatto divisi per i quali il ripristino della situazione *ex ante* non può certo essere attuato dal Tribunale).

In aggiunta ai criteri di carattere generale, si ritiene altresì opportuno esplicitare una specifica ragione per la quale sono stati tenuti separati i beni dei lotti B e C, benché adiacenti. Si tratta, infatti, di un capannone ad uso deposito di materiale edile, con un retrostante piazzale di pertinenza che può essere utile come deposito esterno o per la movimentazione di merci, e di un'abitazione, già utilizzata come alloggio per il custode dell'intero complesso immobiliare, attualmente separato nei suoi immobili componenti per via di precedenti vendite giudiziarie. Così formati, i due lotti vanno ad interessare tipologie diverse di acquirenti (artigiani, imprese o investitori per il lotto comprendente il capannone e nuclei famigliari per l'altro lotto).

In applicazione degli esposti criteri, si è pervenuti alla formazione dei lotti che seguono.

<i>Lotto</i>	<i>Comune e Dati catastali</i>	<i>Breve descrizione</i>
<b>B</b>	<b>Foggia</b> fg. 137, p.lla 185	Abitazione di 5 vani più servizi, di circa 100 mq, attualmente adibita ad alloggio del custode. Dotata di accesso indipendente da Via Troia ma



		non fisicamente separata – e comunque facilmente separabile – dal resto del complesso immobiliare.
C	Foggia fg. 137, p.lla 187, sub. 2	Lotto costituito da un capannone ad uso deposito di materiale edile, con locali adibiti ad ufficio al piano superiore ed un'ampia area di pertinenza all'esterno.

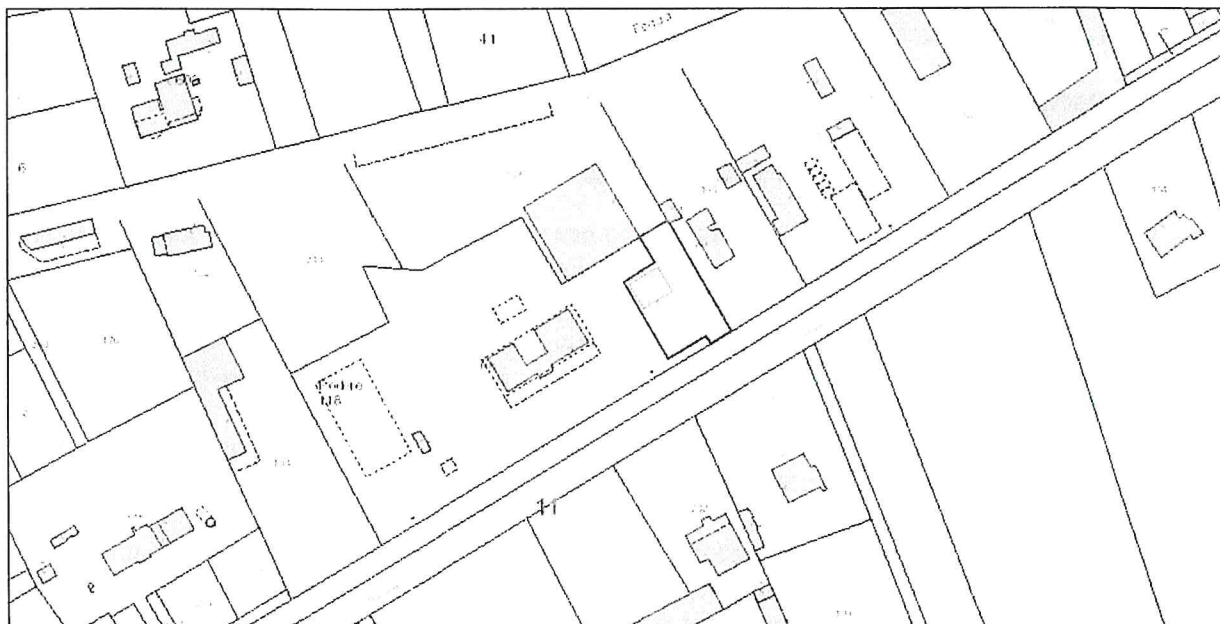
#### 4 LOTTO B

##### Composizione

Lotto costituito da una unità immobiliare a destinazione residenziale, già adibita ad alloggio del custode, in Foggia, alla Via Troia, km 0,400. Si tratta di un'abitazione su un unico livello, costituita da 5 vani più servizi di circa 100 mq. Benché interna ad un complesso più ampio ed attualmente non fisicamente separata, è comunque dotata di accesso indipendente e come tale è facilmente separabile dalle altre unità immobiliari che costituiscono il complesso semplicemente materializzando i confini della particella sulla quale insiste.

##### 2) identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, ...;

Il bene che costituisce il lotto B è ubicato lungo la Strada Provinciale SP115 che collega Foggia a Troia, solitamente indicata come Via Troia, talvolta come Strada S. Paolo o Contrada Santa Cecilia, km 0,400.



**Figura B.1.** Estratto di mappa catastale (foglio 137, p.lla 185) raffigurante il bene che costituisce il Lotto B.

In **Figura B.1** è riportato uno stralcio di mappa catastale raffigurante la particella ove è ubicata l'unità immobiliare inclusa nel presente lotto. In **ALLEGATO B.1** è invece prodotto l'estratto di mappa catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio.

Con riferimento alla **Figura B.1**, i confini catastali del bene *de quo*, in senso antiorario, sono costituiti da Via Troia, da cui si ha accesso all'unità immobiliare pignorata, dalla particella 105, di proprietà dei \_\_\_\_\_, dalla retrostante particella 187 (Lotto C del corrente procedimento) e dalla adiacente particella 186, già di proprietà dell'esecutato ed alienata in una precedente vendita all'asta.



Si tratta di una unità immobiliare costituita dal solo piano terra, di complessivi 110 mq lordi, con copertura a terrazzo piano non accessibile. In catasto, l'unità immobiliare pignorata è censita al foglio 137 del Comune di Foggia, particella 185, senza subalterno perché unica unità della particella, categoria A/7, consistenza 6 vani. L'accesso avviene da un doppio cancello, pedonale/carrabile, al km 0,400 di Via Troia, senza numero civico.

Gli spazi circostanti al fabbricato, fino alla concorrenza dell'intera superficie della particella, sono di pertinenza esclusiva, non hanno un numero di subalterno proprio e sono rappresentate sulla stessa scheda catastale dell'unità principale. Sono interamente pavimentati in conglomerato bituminoso e – fino ad oggi – destinati a parcheggio per la porzione antistante all'abitazione e a viabilità di accesso al retrostante capannone per la porzione più ad est, lungo il confine con la p.lla 105. Poiché l'utilizzo di questa viabilità per l'accesso al capannone non è formalmente dichiarato come servitù nei Registri Immobiliari (ma avviene solo per cosiddetta “destinazione del padre di famiglia”, dal momento che l'intero compendio sinora apparteneva ad un unico proprietario), con la futura vendita si porrà fine a questa promiscuità d'uso, rendendo del tutto indipendenti l'abitazione e il capannone, poiché quest'ultimo è dotato di accesso esclusivo lungo la strada Diga Luigi Capaccio, ad esso retrostante.

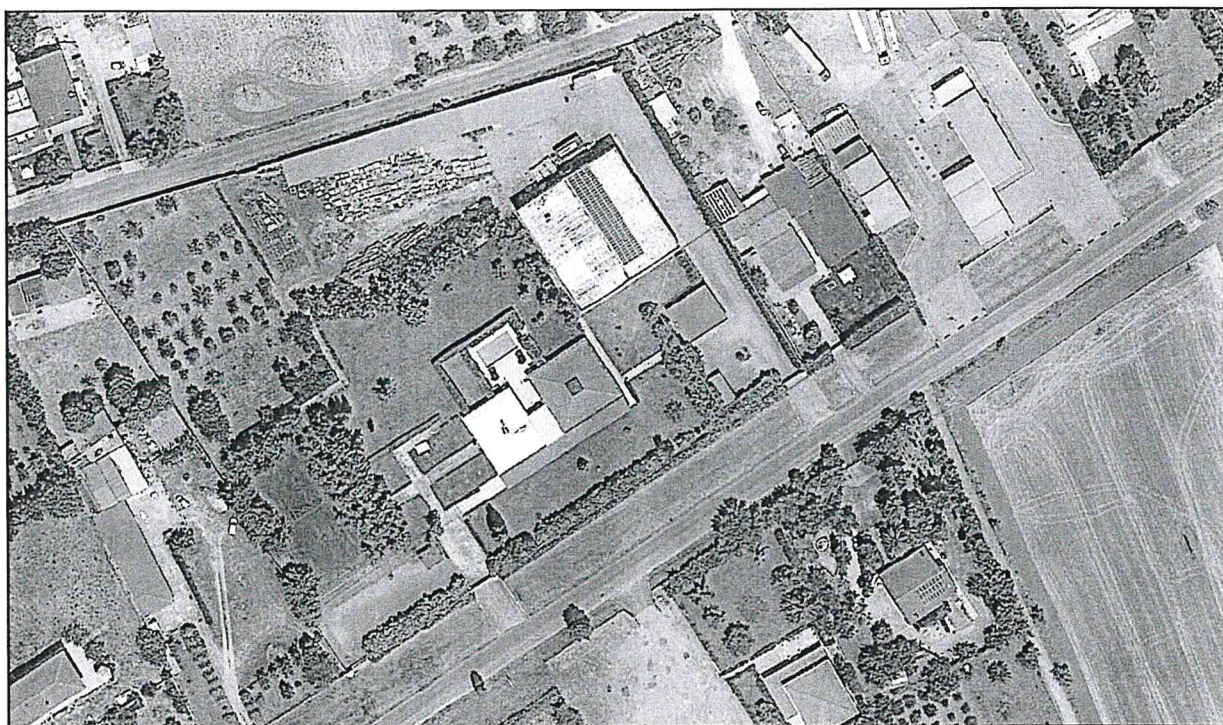
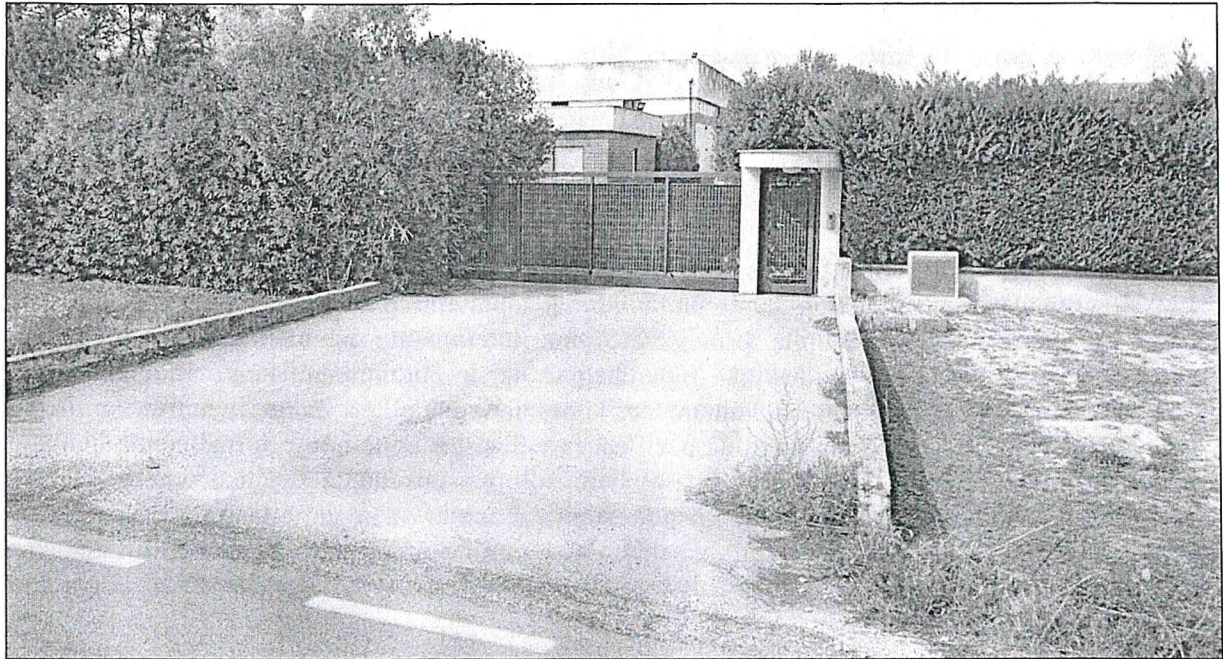


Figura B.2. Vista satellitare dell'unità immobiliare che costituisce il Lotto B.

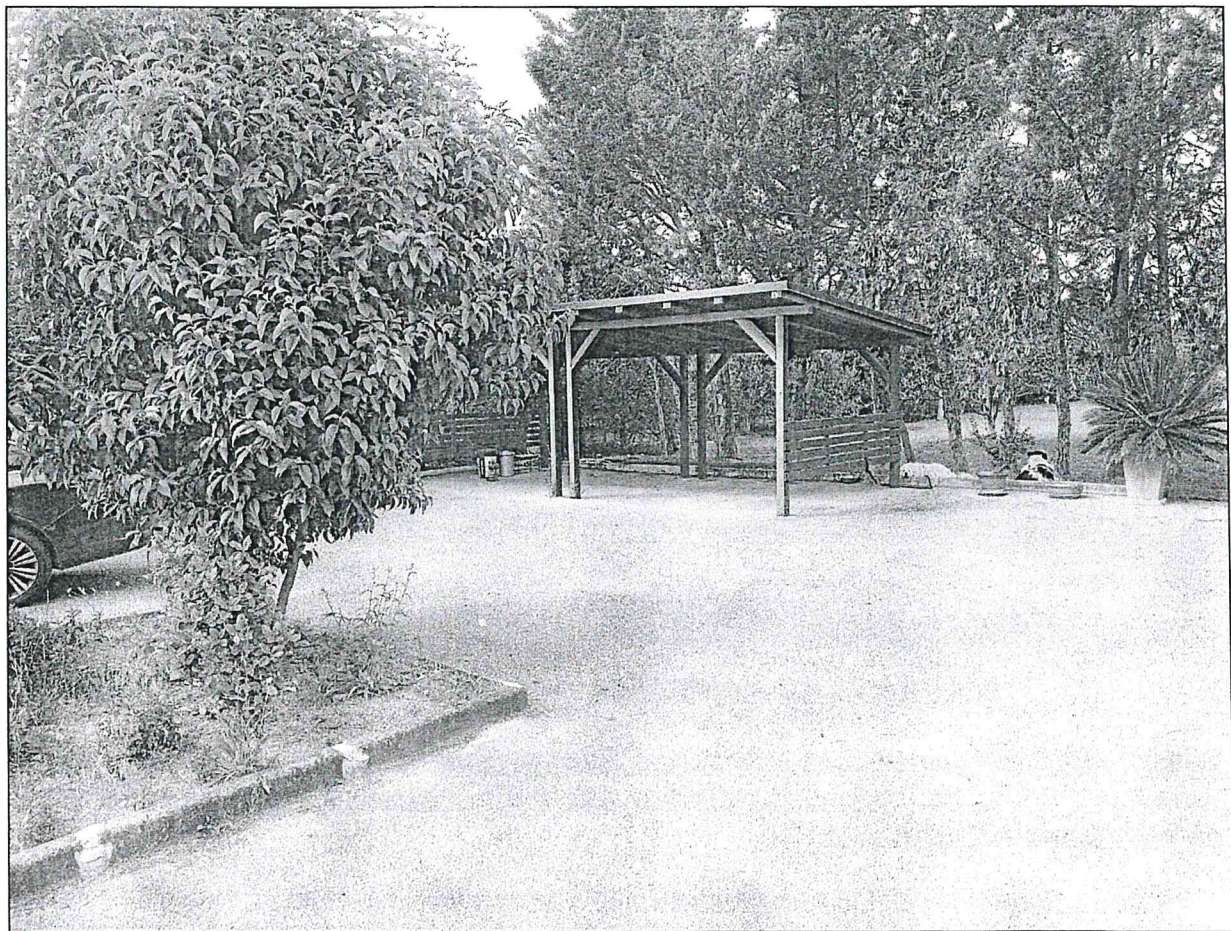
*2-bis) esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto ... con le mappe catastali ... corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala ...;*

Il bene pignorato, già univocamente individuato nel precedente paragrafo, è stato altresì indicato sull'immagine satellitare riportata in **Figura B.2**. Le sue coordinate GPS, nel sistema WGS84, sono 41,43832 N – 15,48825 E.





**Figura B.3. Cannello di accesso al Lotto B dalla Strada Provinciale SP115 per Troia.**



**Figura B.4. Area pavimentata interna adibita a parcheggio auto.**



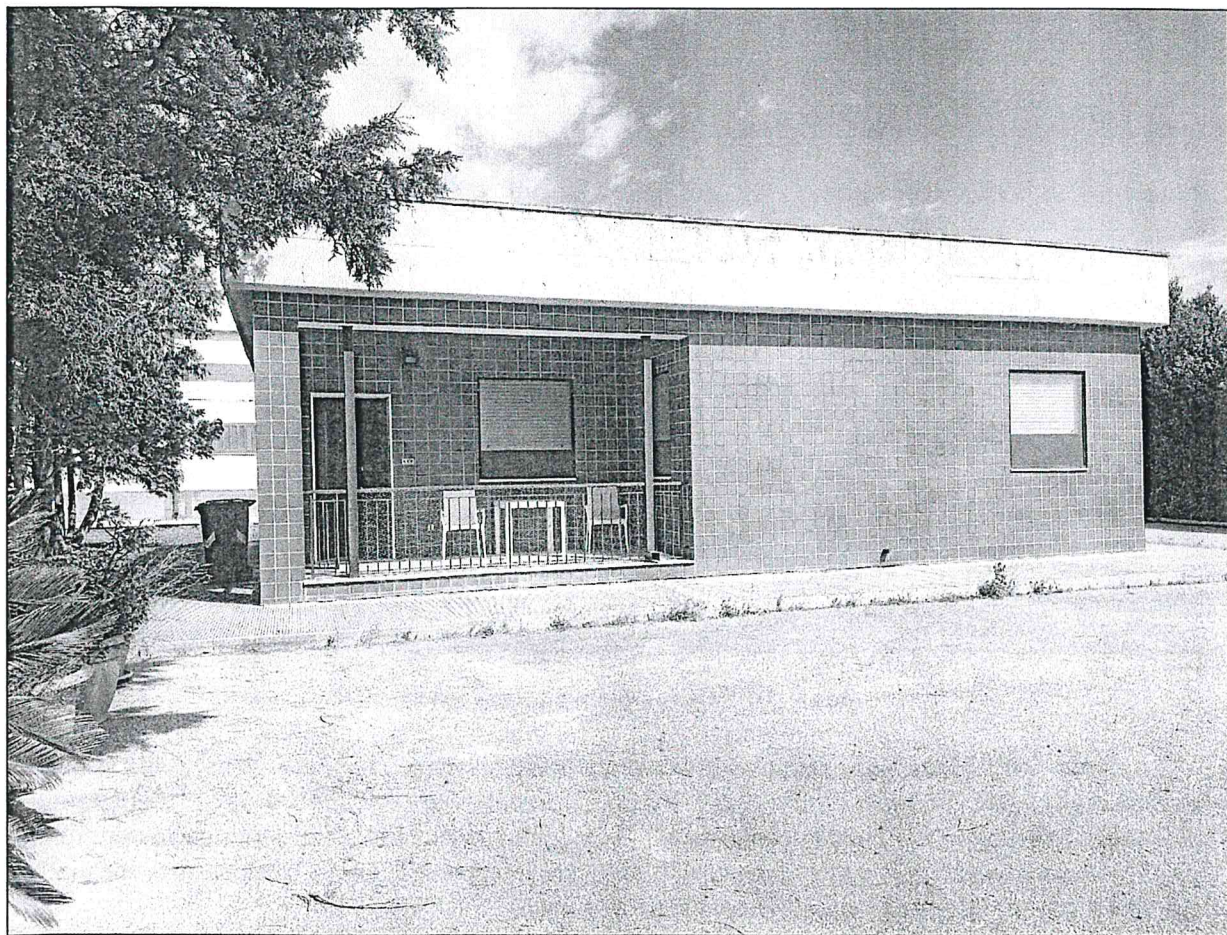
### **3) analitica descrizione dei beni ...;**

Il bene pignorato è ubicato nel Comune di Foggia e consiste in un fabbricato isolato, costituito dal solo piano terra, lungo la Strada Provinciale SP115 per Troia, km 0,400, senza civico. Il fabbricato è inoltre dotato di uno spazio esterno di pertinenza, interamente pavimentato, accatastato sulla stessa scheda planimetrica del fabbricato cosicché l'intero bene, comprensivo della detta pertinenza, è censito in Catasto al foglio 137, p.lla 185, con un solo identificativo.

L'accesso avviene dalla Strada Provinciale attraverso un cancello pedonale, posto lateralmente, oppure da un ampio cancello carrabile, le cui dimensioni furono commisurate alla possibilità di farvi transitare i camion di materiale destinato al retrostante capannone che in passato pure utilizzavano il detto accesso. La promiscuità d'uso del cancello verrà comunque eliminata perché non è trascritta alcuna servitù ed esso sarà dunque reso d'uso esclusivo.

Il cancello d'accesso immette in un'area pavimentata antistante al fabbricato, con funzione di parcheggio. Per favorire la circolazione all'interno di questo spazio, in posizione pressoché centrale c'è una piccola aiuola in modo che le auto possano ruotarvi attorno. Sul bordo c'è una piccola tettoia in legno, adatta a mantenere all'ombra un solo posto auto.

Come già anticipato, il fabbricato è costituito dal solo piano terra, non vi sono volumi interrati e non c'è neppure la possibilità di salire sulla copertura a terrazzo. La copertura è dunque accessibile per sola manutenzione, appoggiando una scala alle pareti perimetrali del fabbricato.

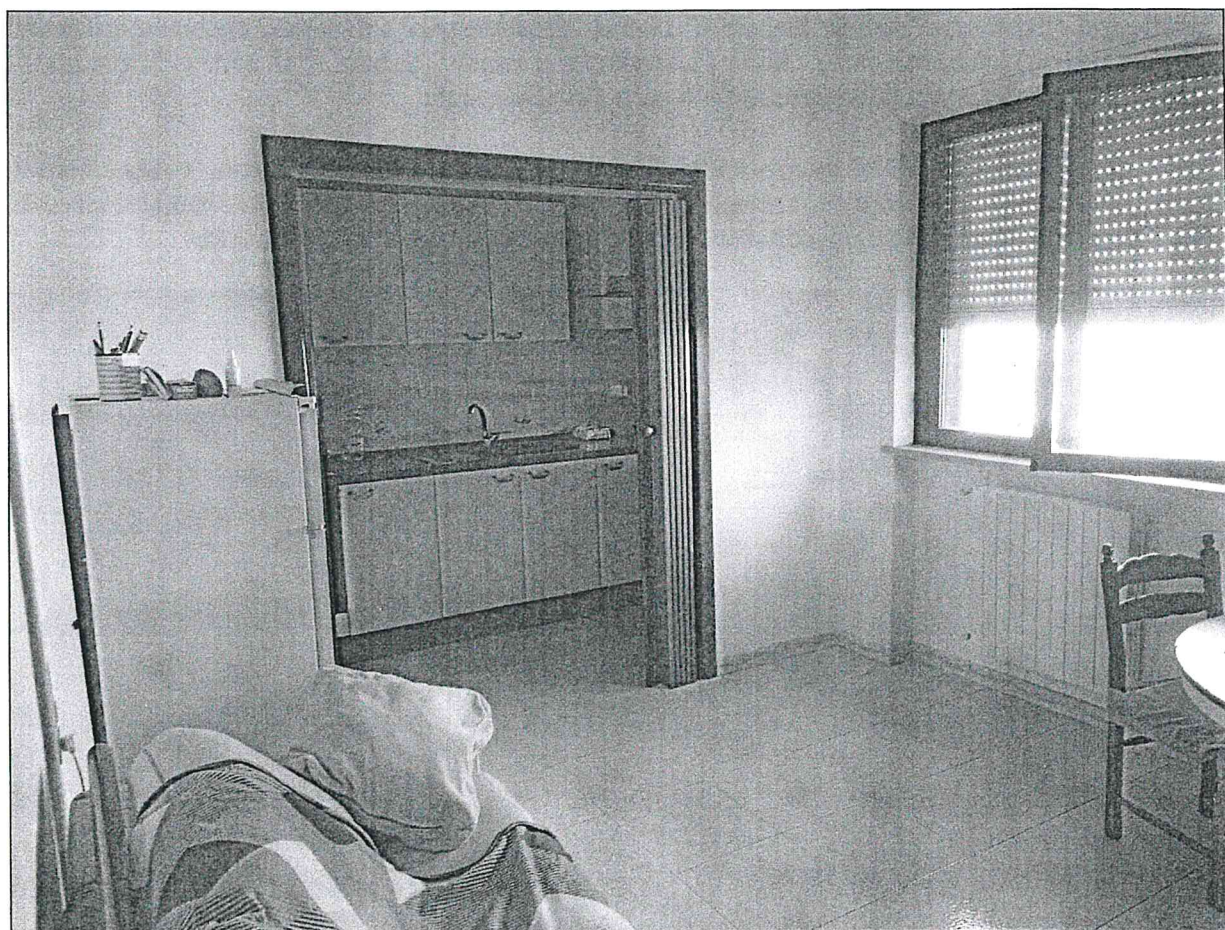


**Figura B.5. Fronte principale del fabbricato.**

Fatta eccezione per il parapetto del terrazzo, lasciato con cemento a faccia vista, le pareti perimetrali sono interamente rivestite di mattonelle di una tonalità intermedia tra il rosso e il marrone.

Sul fronte anteriore c'è un piccolo portico, di circa 10 mq, sul quale si affacciano sia il portone di ingresso, sia due finestre delle stanze interne. Il portone di ingresso è blindato, gli infissi delle finestre hanno un telaio in alluminio laccato nero e doppio vetro. Le porte interne hanno un telaio in legno con inserti in vetro satinato.

Complessivamente, vi sono 5 stanze (soggiorno, pranzo, 3 camere da letto), 3 accessori (bagno, cucinino, ripostiglio) e un disimpegno. Tranne il ripostiglio ed il disimpegno, tutte le stanze e tutti gli accessori sono dotati di una finestra per l'aerazione e l'illuminazione naturale. Nel complesso, l'abitazione è molto luminosa poiché, essendo isolata, è dotata di finestre rivolte verso tutti i punti cardinali. La distribuzione interna è razionale e funzionale, tutti gli spazi sono ben utilizzati.



**Figura B.6. Sala da pranzo e cucinino sullo sfondo.**

Le pareti delle stanze sono intonacate con un comune intonaco civile, in alcuni punti scrostato ed in altri segnato da macchie di umidità di risalita. Le pareti del cucinino e quelle del bagno sono piastrellate. Il pavimento è finito con mattonelle in gres porcellanato di grandi dimensioni di colore grigio chiaro identico per tutte le stanze, il solo pavimento del bagno è finito con mattonelle di colore ghiaccio con le quali sono rivestite anche le pareti.

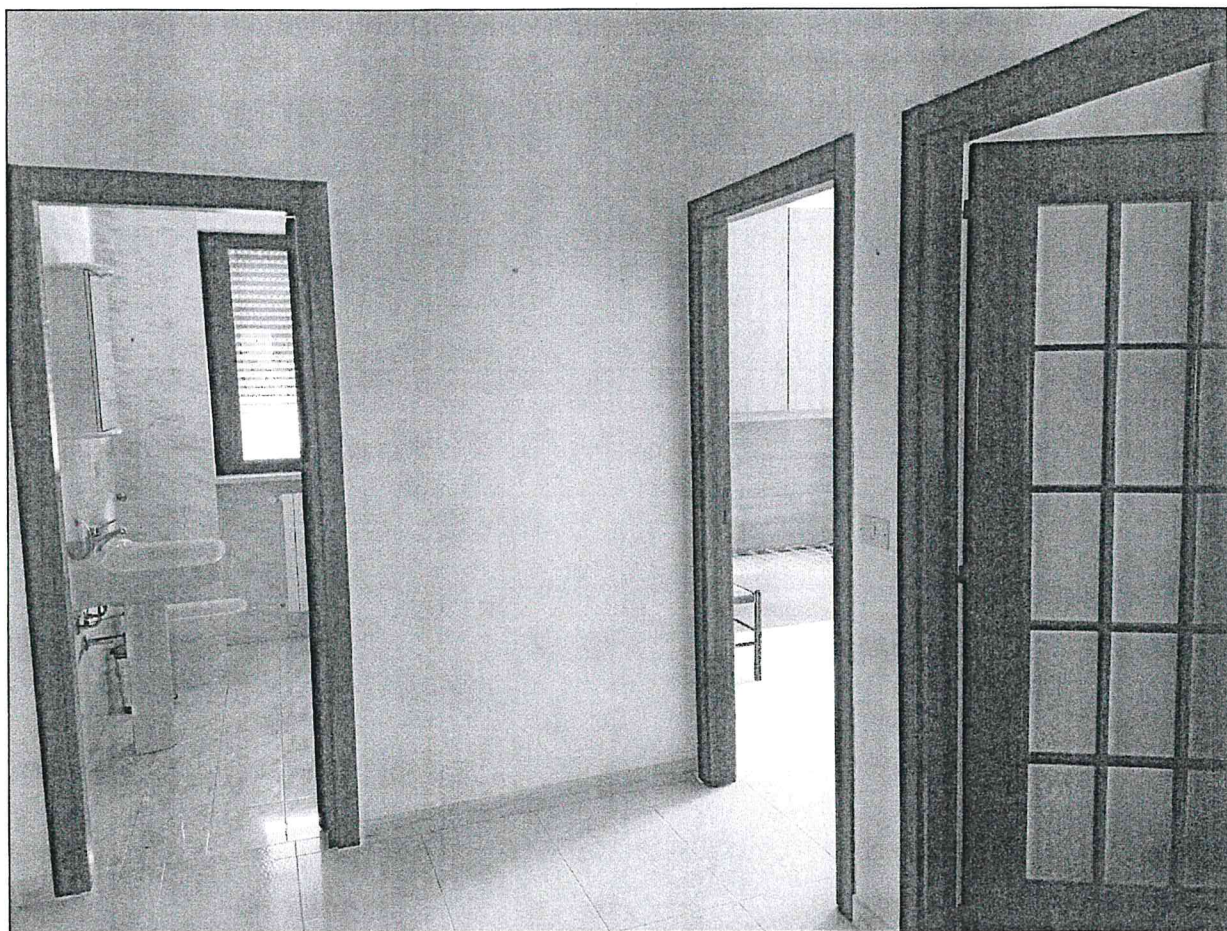
Le condizioni generali di manutenzione sono buone, ma si richiede un intervento generale di carteggiatura e rasatura degli intonaci, seguito da tinteggiatura.



L'impianto elettrico è apparso a norma e funzionante ma la proprietà non ha prodotto il Certificato di Conformità. In questi casi, la norma (art. 7, c. 6 del D.P.R. n. 37/2008) consente che una ditta abilitata, previa verifica dello stesso, possa rilasciare una Dichiarazione di Rispondenza, attestandone così la conformità. Il relativo costo è dell'ordine di 6-700 euro.

L'impianto di riscaldamento è presente, è costituito da termosifoni e caldaia a gas ma null'altro si può aggiungere poiché l'accesso – in assenza del proprietario – è stato consentito da un delegato. Non è dunque possibile indicare se sia o meno allacciato alla rete pubblica di distribuzione del gas e se sia dotato di libretto di impianto. Al momento dell'accesso esso non era comunque funzionante. I fornelli della cucina invece, funzionanti, sono alimentati da gas in bombole.

Oltre a questi, l'abitazione è dotata di impianto citofonico e di impianto di ricezione TV. Non c'è un impianto di raffrescamento estivo, nonostante la presenza di uno *split* a soffitto che però è apparso non funzionante e staccato dall'alimentazione elettrica.



**Figura B.7.** Vista dal disimpegno verso le stanze: sulla sinistra il bagno, sulla destra due camere da letto.

L'immobile non è in condominio, quindi non vi sono proprietà comuni, né tabelle millesimali, né spese fisse condominiali. La planimetria dell'immobile, così come rilevata in sede di accesso ai luoghi, è riportata in **ALLEGATO B.2**, mentre la sua planimetria catastale è riportata in **ALLEGATO B.3**.



**5) verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura ...:**

Il lotto appartiene per intero al debitore esecutato e non ricorre perciò la necessità di partizionarlo.

**7) individuazione dello stato di possesso dei beni, ...**

Il lotto pignorato è attualmente nel materiale possesso del debitore esecutato ed è libero da persone, ma non da beni mobili, peraltro presenti in misura piuttosto ridotta.

Non vi sono soggetti che possano vantare titoli opponibili alla procedura giacché, previa specifica richiesta, l'Agenzia delle Entrate ha comunicato l'assenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, come da nota AdE prot. 54954 del 18 maggio 2021 in ALLEGATO B.4.

Ad ulteriore conferma dello stato di possesso del bene, è stato altresì verificato presso il Servizio Politiche Fiscali del Comune di Foggia che il soggetto passivo dei tributi locali (IMU e TARI) risultano essere il debitore esecutato.

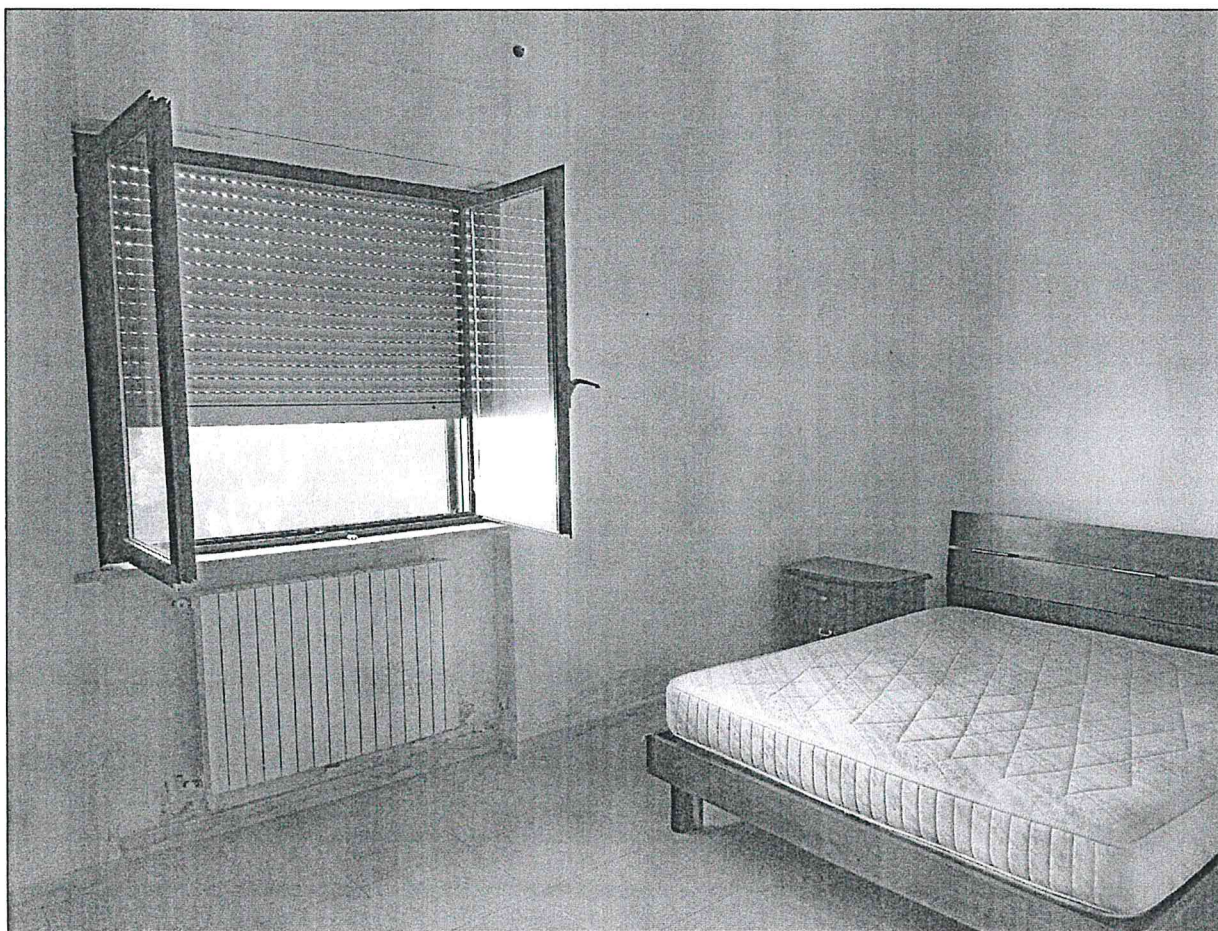


Figura B.8. Stanza da letto. In basso, intonaci scrostati a causa dell'umidità di risalita.

**8) accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, ..., gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ...:**

I beni non risultano soggetti ad alcuna formalità, vincolo od onere, né risultano diritti reali di



terzi che possano limitarne la piena fruibilità da parte dell'acquirente.

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

Oltre alla trascrizione della presente procedura, non sono state riscontrate altre formalità, vincoli od oneri, benché non opponibili all'acquirente. A conclusione della stessa, sarà cancellata la seguente formalità:

- Verbale di pignoramento immobili n. 11092 Reg. Gen. e n. 8369 Reg. Part. trascritto nei RR. II. della Conservatoria di Foggia in data 4 maggio 2018 sull'immobile oggetto di procedura contro il debitore



**Figura B.9. Interno del bagno.**

**10) verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, ...;**

Il fabbricato appartenente al Lotto B è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 90 dell'8 agosto 1991 (pratica edilizia 135/E/91), prodotta in **ALLEGATO B.5**. La detta C.E. riguardava la costruzione di un capannone, di una palazzina uffici e di un alloggio per il custode ma agli atti del Comune di Foggia ad essa non risulta allegato alcun elaborato di progetto.

Nonostante le reiterate richieste, il Comune di Foggia, con nota prot. 21834 del 21 febbraio 2023, qui prodotta in **ALLEGATO B.6**, ha infine dichiarato di non essere in grado di reperire gli originali elaborati grafici di progetto per cui non è possibile confrontare quanto autorizzato con



quanto realizzato. La ricerca effettuata presso gli Archivi del Genio Civile della Regione Puglia, ubicati in Foggia, in Via delle Vittime Civili, 32, ha comunque consentito di risalire alle tavole di progetto depositate al Genio Civile ai sensi delle allora vigenti norme sismiche.

Sugli elaborati reperiti al G.C. (ivi archiviati come pratica 1340 del 22 ottobre 1991, prot. 22103) non sono rappresentati tutti gli immobili autorizzati, ma solo il capannone e l'alloggio per il custode. Non è stato possibile stabilire se le tavole relative alla palazzina uffici siano state smarrite o se non siano state mai depositate.

Ad ogni modo, si deve ritenere che quanto depositato al Genio Civile sia conforme agli elaborati di progetto approvati dal Comune di Foggia, sia per i timbri presenti sulle tavole di progetto, sia per la dichiarazione di conformità che accompagna i detti elaborati, qui prodotta in **ALLEGATO B.7**. Dal confronto tra il progetto depositato, di cui uno stralcio è prodotto in **ALLEGATO B.8**, e quanto di fatto realizzato, rappresentato nella planimetria rilevata, si riconosce una evidente difformità dell'opera consistente sia nella riduzione di volume per mancata realizzazione del piano seminterrato, sia in una diversa distribuzione dei vani interni, anche se – quest'ultima – a parità di sagoma fuori terra (dimensioni di progetto pari a 10,60x12,10 m rispetto alle dimensioni di 10,00x12,00 m rilevate sui luoghi).

Dall'epoca della sua realizzazione, sono nel frattempo intervenuti ben 2 condoni, rispettivamente nel 1994 e nel 2003, ma, a causa della lacunosa documentazione fornita dal Comune di Foggia (di cui si è ampiamente relazionato al Giudice in numerose note depositate dallo scrivente nel fascicolo di causa), non è possibile affermare se l'immobile sia stato o meno successivamente condonato e, come tale, legittimato nel suo stato attuale.

Qualora non fosse mai stato sanato in occasione dei vari condoni che si sono susseguiti nel tempo (cosa che, peraltro, sarebbe in accordo con la mancata esibizione di pratiche di sanatoria da parte del Comune di Foggia), alla luce delle vigenti norme non è chiaro se sia possibile o meno conseguire una sanatoria per via ordinaria, per le ragioni che seguono, tra loro contrastanti:

1. il vigente Testo Unico dell'Edilizia, di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, agli artt. 31-32-34-36-36bis, detta le norme per la sanabilità ordinaria degli interventi difformi dal titolo rilasciato e, sostanzialmente, subordina il rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria alla cosiddetta "doppia conformità", ossia alla conformità dell'opera sia alle norme vigenti al momento della realizzazione, sia a quelle vigenti al momento della richiesta di sanatoria. Nel caso in esame il requisito della doppia conformità non sussiste. Infatti, sebbene sia indubbia l'esistenza della Concessione Edilizia rilasciata all'epoca, oggi non si potrebbe più ottenere un analogo Permesso perché la zona è agricola e – ricorrendone le condizioni – possono essere realizzati solo i fabbricati ad uso strumentale dell'attività agricola. Tuttavia, il lotto ha perso le sue caratteristiche di terreno agricolo, ha una superficie inferiore ai 10000 mq (pari al lotto minimo di intervento) e non vi sono le distanze dai confini;
2. i casi previsti dal richiamato T.U. per l'applicabilità degli artt. 31-32-34-36-36bis di cui sopra non contemplano la riduzione del volume assentito e, di conseguenza, dovrebbe essere esclusa l'applicabilità degli stessi alla situazione in esame. Questa tesi è avvalorata dalla Sentenza n. 678/2020 del TAR Campania (Salerno) che testualmente afferma "*In base all'art. 32, T.U. edilizia, costituisce variazione essenziale ogni modifica incompatibile con il disegno globale ispiratore dell'originario progetto edificatorio, sia sotto il profilo qualitativo sia sotto l'aspetto quantitativo; nel dettaglio, qualora risulti il mutamento della destinazione d'uso implicante variazione degli standards, ovvero aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio, ovvero modifiche sostanziali di parametri urbanistico – edilizi del progetto approvato o della localizzazione dell'edificio, ovvero un mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito, ovvero una violazione non procedurale delle norme in materia di edilizia (ex*

*multis, T. A. R. Campania –Napoli, Sez. III, 13/01/2016, n. 138). Ne deriva, a contrario, che, ogni qual volta ci si trovi di fronte ad una variazione volumetrica in termini di riduzione, come nel caso in esame, non sussiste difformità essenziale, tale da giustificare scelte provvedimenti rigorose, del genere di quelle assunte, nella specie, dal Comune di Positano". Nella stessa direzione, pur senza riportarle testualmente, le Sentenze n. 166/2020 del TAR Campania (Napoli) e n. 1435/2021 del TAR Puglia (Bari).*

Al solo fine di completare la risposta al quesito, si riferisce che, per la coincidenza tra la planimetria catastale in atti e lo stato di fatto rilevato sui luoghi, l'immobile è catastalmente conforme.

**11) verifica, ..., della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica ...;**

L'immobile periziato – sino al momento del suo pignoramento – non era dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Per sopperire alla sua mancanza, considerata l'espressa richiesta del G.E., l'Attestato di Prestazione Energetica è stato prodotto dallo scrivente CTU e regolarmente depositato al Catasto Energetico Regionale istituito presso la Regione Puglia. Il codice univoco attribuito dal sistema al deposito effettuato è **7102426000733098** e può essere utilizzato per prelevare copia dell'APE direttamente dal Catasto Energetico Regionale. Ad ogni modo, una copia dell'Attestato, firmata digitalmente, è prodotta in **ALLEGATO B.9** alla presente Relazione.

**11a) In particolare ..., l'esperto dovrà accertare se essi risultino regolarmente accatastati ...;**

Il fabbricato incluso nel Lotto B risulta censito in Catasto dal 1996 ed è perciò dotato di identificativi catastali univoci che ne permettono l'esatta individuazione.

**11b) ... verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, ...;**

La planimetria depositata in Catasto corrisponde esattamente allo stato di fatto rilevato sui luoghi ed è stata già prodotta in **ALLEGATO B.3**.

**11c) ... accertare se siano stati costruiti prima del 1°9.1967, ...;**

L'immobile è stato costruito dopo il 1991, poiché a tale anno risale la Concessione Edilizia n. 90/91 che ne autorizzava la costruzione.

**11d) ... verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione ...**

L'immobile fu realizzato in maniera difforme rispetto al progetto approvato per via di una riduzione di volume e di una diversa distribuzione interna. Per la regolarità del procedimento amministrativo, sarebbe stata necessaria la presentazione di una variante in corso d'opera che – per via della riduzione di volume – sarebbe stata senz'altro approvata. Il mancato rispetto delle norme edilizie attiene dunque al solo aspetto procedurale, essendo rimasta invariata la destinazione dell'opera.



11e) ... descrivere, ove presenti, le opere abusive, ...

Più che di opere abusive, si preferisce qui utilizzare il termine “difformità” poiché l’opera realizzata mantiene pressoché invariato l’ingombro fuori terra rispetto a quanto autorizzato. Dette difformità consistono sostanzialmente in:

- mancata realizzazione di un intero livello seminterrato al disotto della parte di fabbricato effettivamente realizzata;
- distribuzione interna dei vani completamente differente da quanto previsto in progetto.

stima dei costi di regolarizzazione edilizia

Riguardo alla possibilità di sanare le sopra riportate difformità, è opinione dello scrivente che le stesse possano essere sanate poiché, in assenza di una esplicita previsione normativa per i casi di riduzione di volume, considerando che l’attività amministrativa è vincolata, si ritiene che non rientri nell’autonomia decisionale del Comune di Foggia l’eventuale rifiuto di una richiesta di sanatoria, anche alla luce delle già citate pronunce della giustizia amministrativa.

Il costo complessivo per l’ottenimento di un Permesso in sanatoria, non essendo ipotizzabili oneri o contributi d’altra natura, previsti solo nel caso di aumento di volumetria, è costituito dalla somma delle spese tecniche occorrenti per la redazione della pratica, dai bolli e dai diritti di segreteria per la presentazione della stessa, nonché dal versamento della sanzione di 1.000,00 per la realizzazione di modifiche interne senza previa comunicazione.

Considerando anche l’imposta IVA e le spese accessorie dovute sull’onorario del tecnico incaricato, si ritiene che il costo totale sia stimabile in circa 6-7.000,00 euro che saranno dunque detratti dal valore di stima del bene.

eventuale adeguamento del cancello carrabile

L’attuale cancello carrabile di accesso all’immobile è del tipo a scorrimento laterale su un binario fisso a terra, con una cremagliera motorizzata che ne consente lo scorrimento comandato a distanza.

Un tale tipo di cancello, considerando sia la posizione di chiusura che di apertura, necessita di uno scorrimento di larghezza doppia rispetto alla larghezza del cancello stesso. Poiché la larghezza del fronte strada su Via Troia è insufficiente, il binario sul quale scorre il cancello carrabile della p.lla 185 insiste in parte anche sull’adiacente p.lla 186, e dunque – per effetto dello scorporo dei beni del debitore esecutato – sconfinava nell’altrui proprietà.

Si tratta di una servitù di fatto ormai consolidata, evidente e permanente per la presenza del binario solidalmente fissato al suolo. Tuttavia, nel presente paragrafo si indicheranno comunque i costi per la trasformazione del cancello scorrevole in un cancello motorizzato a battente a doppia anta apribile verso l’interno e dunque interamente contenuto entro la proprietà in vendita anche in posizione di apertura. Questi costi non saranno detratti dal prezzo di stima del bene, ma rimarranno a carico dell’acquirente, trattandosi di costi solo eventualmente sostenibili ma non necessari, per quanto già detto innanzi.

Effettuate le opportune indagini di mercato, sono stati trovati i seguenti prezzi, arrotondati alla cifra tonda immediatamente superiore:

rimozione e smaltimento esistente cancello	euro	700,00
cancello in ferro a doppia anta battente, larghezza 6,00 m, peso 140 kg	euro	2.800,00



motorizzazione e comando a distanza per cancello fino a 200 kg	euro	500,00
<u>materiali, manodopera e minuteria per l'installazione</u>	euro	700,00
<b>Totale costo di adeguamento cancello</b>	<b>euro</b>	<b>4.700,00</b>

**11f) ... per l'edilizia convenzionata, ...**

Assenza di qualunque forma di convenzione con il Comune.

**4-bis) specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate ...:**

Poiché le singole superfici che concorrono alla superficie totale dell'immobile non hanno lo stesso valore di mercato, in conseguenza della diversa utilità e fruibilità di ognuna, si procede alla loro omogeneizzazione mediante applicazione di opportuni coefficienti in accordo alle indicazioni di cui all'Allegato 5) del Manuale della Banca Dati delle Quotazioni pubblicato dall'OMI, versione 2.0, revisione del 2 gennaio 2018, liberamente disponibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate. Nel caso in esame, trattandosi di un'unica unità immobiliare con destinazione residenziale coincidente con l'intero edificio, si farà qui riferimento al paragrafo 1.2 del detto Allegato.

In accordo con le regole di misurazione suggerite dal Manuale OMI, la superficie dei vani principali comprende l'intero spessore dei tramezzi interni ed uno spessore pari alla metà dei muri perimetrali, con un limite di 25 cm, ove condivisi con altre unità, ovvero l'intero spessore, con un limite di 50 cm, dei muri perimetrali non condivisi. Se c'è una scala interna, la sua superficie viene computata una sola volta, indipendentemente dai piani collegati. La superficie dei balconi viene sempre considerata fino al filo esterno del perimetro, la superficie dei locali accessori, per quanto attiene agli spessori dei muri, segue le regole di quella dei vani principali. Infine, tutte le superfici vanno arrotondate al metro quadro intero più prossimo.

In presenza di giardini, corti e similari, le corrispondenti superfici vengono computate al 10% fino al quintuplo della superficie dell'unità e al 2% per la porzione eccedente.

Così determinate, le differenti superfici vengono omogeneizzate mediante l'applicazione di opportuni coefficienti per i valori dei quali si rimanda all'Allegato 5) del citato Manuale OMI. Si riporta invece di seguito, in maniera tabellare e sintetica, il calcolo della superficie commerciale totale vendibile.

<i>Tipologia sup.</i>	<i>Valore rilevato</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Valore omog.</i>	<i>Valore arr.</i>
Vani principali	110,2 mq	1,00	110,20 mq	110 mq
Portico <sup>1</sup>	9,8 mq	0,30	2,94 mq	3 mq
Corte esterna 10 <sup>2</sup>	600,0 mq	0,10	60,00 mq	60 mq
Corte esterna 2 <sup>3</sup>	216,0 mq	0,02	4,32 mq	4 mq
<b>Superficie commerciale totale vendibile</b>				<b>177 mq</b>

**Tabella B.1. Determinazione della superficie commerciale totale vendibile secondo i criteri del Manuale OMI.**

Riguardo alle superfici esposte in **Tabella B.1**, è opportuno aggiungere le seguenti precisazioni:

- il sedime lordo dell'abitazione, ossia la parte di suolo su cui essa insiste, ha una superficie

<sup>1</sup> Si tratta del portico antistante la facciata principale. Secondo le regole del Manuale OMI, tale superficie va intesa quale pertinenza esclusiva di ornamento comunicante.

<sup>2</sup> Il giardino è una pertinenza esclusiva di ornamento che va computata al 10% della superficie effettiva fino al limite di 5 volte la superficie complessiva dei vani principali ed accessori, cioè fino a  $5 \times 120 = 600,0$  mq.

<sup>3</sup> La parte di giardino che eccede quella già computata al 10% va computata al 2%. Tale parte ha una superficie pari a  $936 - 120 - 600 = 216$  mq.



- complessiva di  $10 \times 12 = 120$  mq;
- considerato che l'intera particella di terreno ha un'estensione catastale di 936 mq, nel calcolo della corte esterna da computare al 2% è stata portata in detrazione la superficie lorda del fabbricato, pari a 120 mq, oltre alla superficie già computata al 10%.

#### 4) stima dei beni in base al valore di mercato ...:

Lo scopo per il quale viene richiesta la presente stima è quello di procedere alla vendita forzata dei beni pignorati per soddisfare le richieste creditizie del soggetto procedente: il criterio di stima più appropriato – oltretutto espressamente richiesto dal quesito – appare dunque quello della ricerca del più probabile valore di mercato.

Per quanto invece attiene alla metodologia di stima, si utilizzerà il metodo della comparazione diretta, confrontando il bene da stimare con altri beni appartenenti alla stessa categoria ed aventi caratteristiche simili di cui è noto il prezzo.

Le ricerche di compravendite di beni simili in zona sono state vane, poiché in tempi recenti non risultano effettuati trasferimenti di immobili dello stesso tipo. La ricerca è stata dunque estesa anche ai beni offerti in vendita individuando, in questo caso, alcuni beni analoghi, pure questi ubicati sulla via per Troia (ma più lontani rispetto al centro cittadino), per i quali si riscontra un prezzo unitario (richiesto) di poco superiore a 1.050,00 euro/mq per il primo e di poco superiore a 1.300,00 euro/mq per il secondo.

Il confronto tra le dotazioni dei beni offerti in vendita e il bene oggetto di stima depone senz'altro a favore dei primi: entrambi tali beni sono circondati da un ampio terreno (non da una superficie pavimentata e non prossimi ad altri fabbricati, come nel caso in esame), hanno entrambi 2 bagni ed hanno degli accessori di pertinenza (una cantina l'uno e una cantina ed un deposito l'altro).

Unica caratteristica di rilievo a vantaggio del bene da stimare è la maggiore vicinanza al centro abitato rispetto ai beni di confronto. Tale caratteristica tuttavia non incide in maniera rilevante perché – in ogni caso – la posizione del bene è tale da richiedere comunque l'uso dell'auto per qualunque spostamento.

I prezzi unitari sopra indicati per i beni offerti in vendita sul mercato possono essere utilizzati come riferimento per la stima tenendo tuttavia presenti le seguenti considerazioni:

- i beni offerti in vendita non sono stati ancora compravenduti per cui si deve dedurre che il mercato non recepisce come “appropriato” il prezzo richiesto;
- in generale il prezzo richiesto è sempre superiore a quello al quale avviene la compravendita, poiché è contrario al senso comune che la vendita possa avvenire ad un prezzo maggiore di quello richiesto dal venditore;
- i beni offerti in vendita e qui assunti come riferimento hanno caratteristiche intrinseche più apprezzabili (laddove “apprezzabili” deve essere inteso in senso economico, quale termine derivante da “prezzo”) rispetto al bene oggetto di stima.

Come detto, vi è comunque una caratteristica estrinseca del bene da stimare più vantaggiosa, costituita dalla maggiore vicinanza al centro cittadino, rispetto alla quale i beni assunti come paragone sono più propriamente qualificabili come immobili extraurbani (probabilmente nati come immobili rurali e poi ristrutturati).



In definitiva, effettuate in maniera critica le valutazioni del caso, si ritiene appropriato per l'immobile oggetto di stima un prezzo unitario di 800 euro per mq di superficie commerciale OMI. Con questo prezzo unitario, il bene da stimare avrebbe un valore in condizioni ordinarie pari a:

$$V_O = 177 \text{ mq} \times 800,00 \text{ €/mq} = 141.600 \text{ euro}$$

L'importo delle spese occorrenti per le regolarizzazioni, già calcolato in risposta al quesito 11e, viene qui detratto dal valore sopra determinato:

$$V_N = V_O - I_{REG} = 141.600,00 - 6.500,00 = 135.100,00 \text{ euro} \quad \text{Valore stimato netto del Lotto B}$$

A tale valore deve tuttavia applicarsi una opportuna detrazione per l'assenza di garanzia per vizi della cosa venduta che, in genere, viene assunta tra il 10% e il 15% del valore stimato. Per giungere ad una cifra tonda vengono perciò detratti complessivi 15.100 euro (pari all'11,18% del valore stimato) ottenendo così un valore netto da porre a base d'asta pari a:

$$V_{ASTA} = 135.100,00 - 15.100,00 = 120.000,00 \text{ euro} \quad \text{Valore del Lotto B da porre a base d'asta}$$

**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, ...**

Per l'immobile incluso nel Lotto B non ricorrono le condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199.

**5 LOTTO C**

**Composizione**

Lotto costituito da un capannone ad uso deposito di materiale edile e circostante area di pertinenza di 3270 mq in Foggia, ubicato lungo Via Troia, in corrispondenza del km 0,400, ma avente accesso esclusivo dalla retrostante Strada Diga Luigi Capaccio (già Strada Vicinale Posta Torre Bianca). Il capannone ha una superficie lorda di circa 928 mq e al suo interno vi è una porzione attualmente soppalcata, per ulteriori 160 mq circa, adibita ad uffici ed archivio. Esso si trova entro un complesso immobiliare più ampio e non è – al momento – fisicamente indipendente ma è comunque facilmente separabile dalle ulteriori unità che costituiscono il complesso.

**2) identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, ...:**

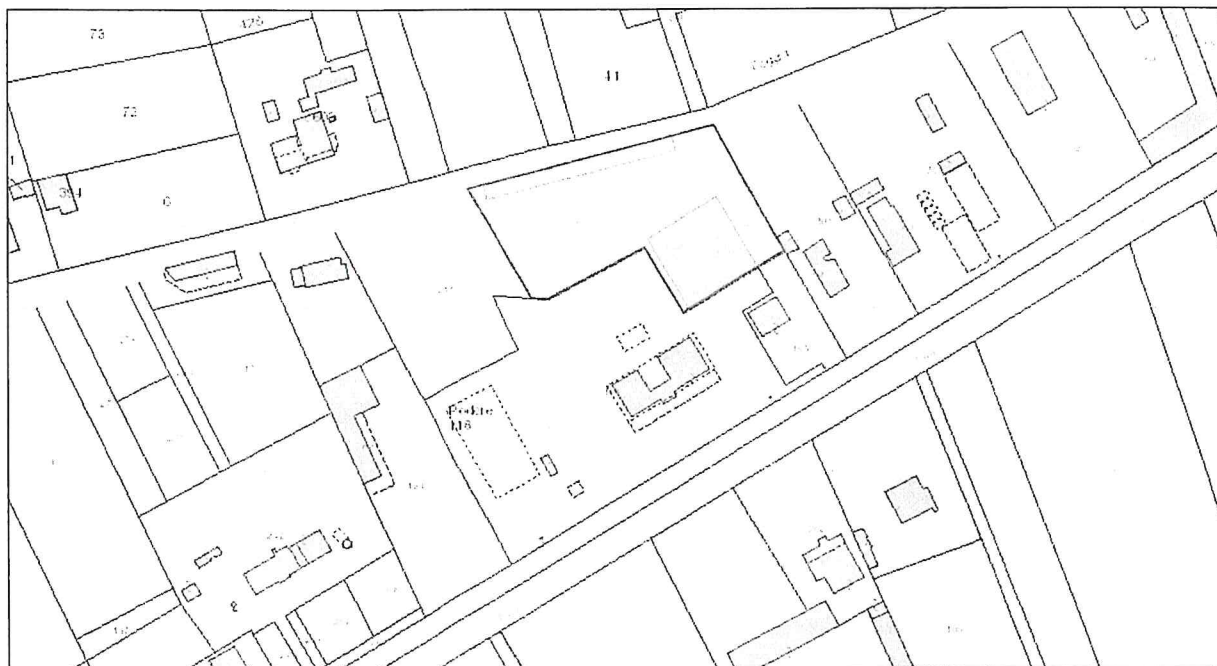
Il bene che costituisce il lotto C è ubicato lungo la Strada Provinciale SP115 che collega Foggia a Troia, solitamente indicata come Via Troia, talvolta come Strada S. Paolo o Contrada Santa Cecilia, km 0,400, dalla quale aveva accesso promiscuo con l'antistante abitazione, posta sulla p.lla 185, perché i entrambi i beni appartenevano sinora allo stesso proprietario. Dal momento che i beni sono stati scorporati, tale possibilità di accesso (a meno di non acquistare anche il Lotto B nell'ambito di questa stessa procedura) non potrà più permanere e si dovrà accedere al bene da quello che è il suo accesso esclusivo, ubicato sulla retrostante Strada Diga Luigi Capaccio, già Strada Vicinale Posta Torre Bianca.

In **Figura C.1** è riportato uno stralcio di mappa catastale raffigurante la particella ove è ubicata l'unità immobiliare inclusa nel presente lotto. In **ALLEGATO C.1** è invece prodotto l'estratto di mappa catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio.

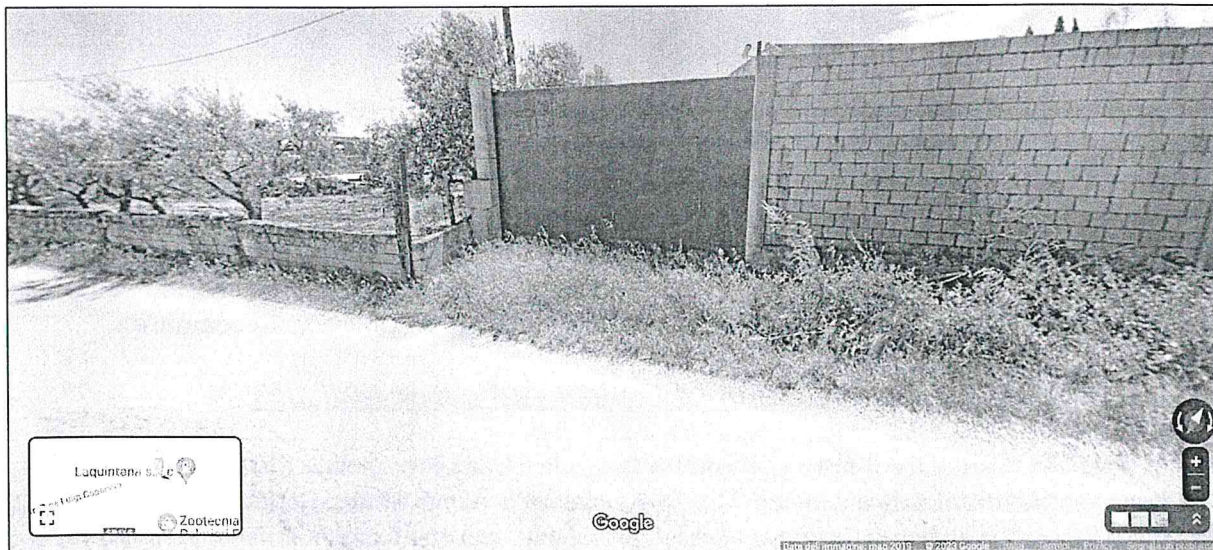
Con riferimento alla **Figura C.1**, i confini catastali del bene *de quo*, in senso antiorario, sono



costituiti da un'abitazione sulla p.lla 185 (costituente il Lotto B della corrente procedura), dalla particella 105, di proprietà dei Capaccio e dalla adiacente particella 186, già alienata in una precedente vendita giudiziaria.



**Figura C.1.** Estratto di mappa catastale (foglio 137, p.lla 187) raffigurante il bene che costituisce il Lotto C.



**Figura C.2.** Cancello di accesso al Lotto C dalla Strada Vicinale Diga Luigi Capaccio (fonte: Google Street View, foto di maggio 2019).

Si tratta di un capannone di forma praticamente quadrata, di dimensioni lorde 30,42 x 30,50 m, costituito da un unico volume fuori terra, con copertura non praticabile. In catasto, l'unità immobiliare pignorata è censita al foglio 137 del Comune di Foggia, particella 187, subalterno 2, categoria D/1, consistenza catastale non indicata.

La superficie catastale totale della particella è di 4198 mq, occupata dal capannone per 928 mq. Gli spazi circostanti al fabbricato, fino alla concorrenza dell'intera superficie della particella, sono



di pertinenza esclusiva, non hanno un numero di subalterno proprio e sono rappresentate sulla stessa scheda catastale dell'unità principale. In gran parte sono pavimentati in conglomerato bituminoso per una agevole movimentazione dei mezzi e per la rimanente parte sono brecciati o in terra battuta. Una lunga striscia di terreno, di circa 7,20 x 78 m, posta a confine con la retrostante strada vicinale, è occupata da una tettoia, sotto la quale viene accantonato il materiale edile.

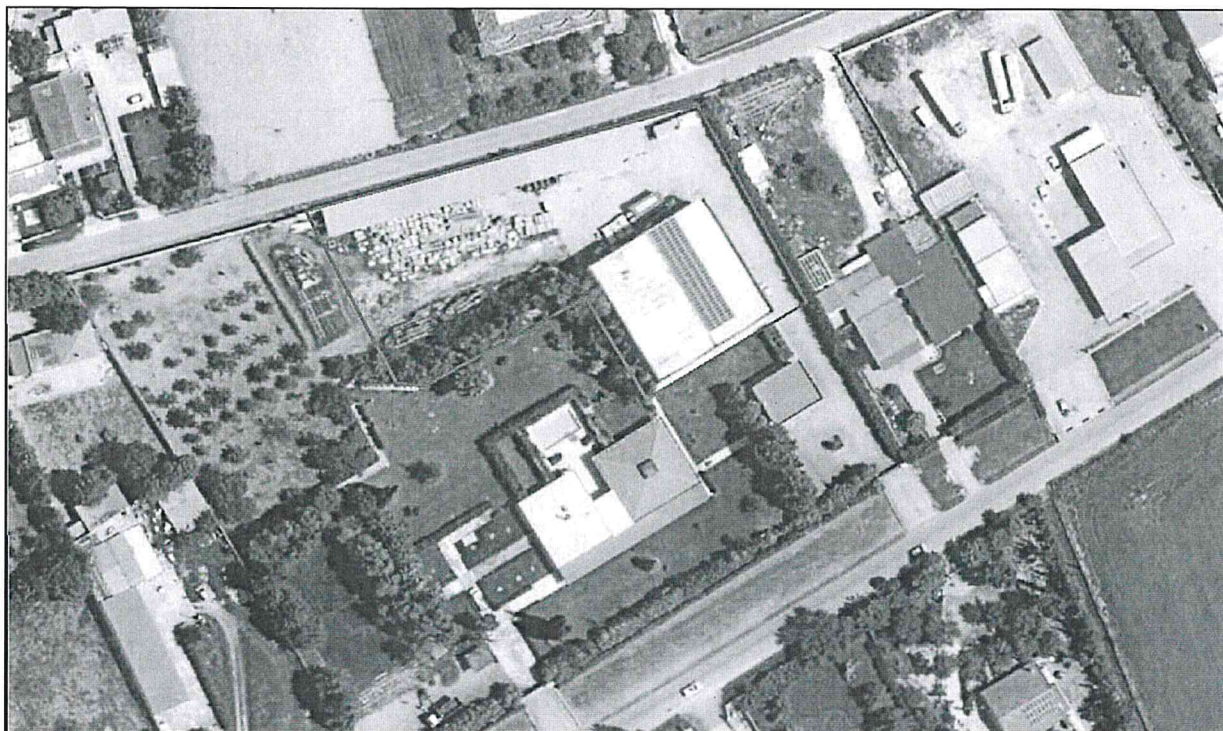


Figura C.3. Vista satellitare dell'unità immobiliare che costituisce il Lotto C.

2-bis) esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto ... con le mappe catastali ... corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala ...;

Il bene pignorato è individuato sull'immagine satellitare riportata in **Figura C.3**. Le sue coordinate GPS, nel sistema WGS84, sono 41,43855 N – 15,48796 E. Il suo accesso esclusivo sulla strada vicinale retrostante alla Via Troia è raffigurato in **Figura C.2**.

3) analitica descrizione dei beni ...;

Il bene pignorato è ubicato nel Comune di Foggia e consiste in un capannone ad uso deposito, con area pertinenziale esterna di circa 3270 mq, lungo la Strada Provinciale SP115 per Troia, in corrispondenza del km 0,400 ma privo di uscita sulla detta strada, avente accesso esclusivo dalla retrostante Strada Diga Luigi Capaccio (già Strada Vicinale Posta Torre Bianca). La superficie esterna, in parte pavimentata per favorire la movimentazione dei mezzi, è accatastata sulla stessa scheda planimetrica del fabbricato cosicché l'intero bene, comprensivo della detta pertinenza, è censito in Catasto al foglio 137, p.lla 187, sub. 2 con un solo identificativo.

Il capannone ha una struttura realizzata con elementi in calcestruzzo armato prefabbricato, con pilastri 50x50 cm ad interasse 10 m in una direzione e 7,50 m circa nell'altra. I pilastri sono dotati di baggioli su cui appoggiano le travi perimetrali e quelle del piano soppalcato, ove sono ubicati gli uffici. La copertura, non direttamente accessibile, è realizzata con tegoli prefabbricati e getto di



completamento. L'altezza netta interna della zona centrale è variabile, perché le travi che portano il solaio sono a doppia pendenza, più alte al centro e più basse agli estremi. L'altezza media è di 7,00-7,10 m. Nella porzione soppalcata l'altezza sotto al piano degli uffici è di 3,80 m, l'altezza del piano uffici, invece, è di 2,80 m.



**Figura C.4. Vista del capannone dagli spazi pertinenziali esterni.**

L'accesso all'interno del capannone avviene da 2 ampi portoni scorrevoli, ognuno di ampiezza netta pari a quella della maglia strutturale nella quale è posizionato: i 2 portoni hanno dunque rispettivamente una larghezza di 9,50 m e di 7,00 m. L'accesso agli uffici invece avviene direttamente dall'esterno attraverso un ingresso esclusivo ed indipendente: attualmente, non vi è dunque la possibilità di salire negli uffici dall'interno del capannone.

La superficie interna del piano terra è pari a circa 904 mq, al netto delle pareti perimetrali e comprensiva delle pareti interne. Di questa, una porzione pari a 746 mq netti è a tutta altezza, una porzione pari a 124 mq netti ha un'altezza dimezzata perché sottostante agli uffici e il resto della superficie è occupata dal vano scala. Al piano superiore vi sono solamente gli uffici, di superficie netta, ovviamente, pari a 124 mq, come quella ad essi sottostante.

Il piano di calpestio del capannone è costituito da una pavimentazione industriale, le pareti perimetrali sono realizzate con pannelli prefabbricati sormontati da finestre a nastro per l'illuminazione naturale. L'illuminazione serale è ottenuta mediante un abbondante numero di lampade al neon. L'impianto elettrico, interamente esterno alla struttura e ai paramenti murari, è comunque inserito entro appositi cavidotti e i comandi, le prese e i quadri sono apparsi a norma. Non è stato prodotto il Certificato di Conformità dell'impianto, che deve perciò ritenersi assente. In



ogni caso, è comunque possibile dotarsi di una Dichiarazione di Rispondenza, rilasciata da una ditta abilitata. Il relativo costo è dell'ordine di 6-700 euro.

Al piano del capannone non c'è impianto di riscaldamento, né impianto idrico e non c'è neppure il bagno.



**Figura C.5. Interno del capannone, porzione a tutta altezza.**

Dall'esterno, mediante un ingresso esclusivo ed indipendente, si accede al piano degli uffici. Si entra dapprima in un piccolo atrio, sul quale si aprono le porte del bagno e del corridoio. Il corridoio conduce a 4 stanze, 2 per lato, e ad un ripostiglio sul fondo. Delle 4 stanze, sono dotate di finestra le sole stanze che affacciano verso l'esterno; le altre 2 stanze, rivolte verso l'interno del capannone, sono invece cieche, pur se le pareti (prefabbricate) sono dotate di riseghe per la possibile installazione di infissi.

Gli uffici sono pavimentati con mattonelle in gres ceramico di colore grigio chiaro, le pareti delle stanze sono finite con intonaco civile e tinteggiate in una tonalità di giallo paglierino, gli infissi interni sono in legno, quelli perimetrali in alluminio; è presente un controsoffitto, che però non contiene le lampade di illuminazione, essendo queste posizionate sulle pareti. L'impianto elettrico è apparso a norma, è inoltre presente l'impianto di riscaldamento, alimentato a gas, con caldaia posizionata in bagno. Anche per gli impianti del piano superiore manca il Certificato di Conformità e – ove necessario – occorrerà dotarsi di una Dichiarazione di Rispondenza.



Al momento dell'accesso, sia il capannone che gli uffici sono sembrati inutilizzati da tempo, cosa che può essere rilevata anche dalla documentazione fotografica; tuttavia, lo stato di manutenzione complessivo è apparso senz'altro accettabile.

All'esterno del capannone c'è un'area di pertinenza di estensione catastale nominale pari a 3270 mq. Di questi, circa 560 mq sono occupati da una tettoia posta a ridosso del confine con la strada vicinale retrostante, avente dimensioni 7,20x78 m circa; i rimanenti 2710 mq sono invece pavimentati per circa 1000 mq e per la rimanente parte tuttora allo stato di terreno, ormai compattato dal transito dei mezzi.



**Figura C.6. Interno di una delle stanze adibite ad ufficio.**

L'intera area esterna è utilizzata per la movimentazione dei materiali e per il loro temporaneo deposito. Al momento del sopralluogo, sull'area esterna erano depositati dei *container* da cantiere, alcuni gruppi elettrogeni di grandi dimensioni, materiale edile vario, rifiuti e macerie edili da smaltire.

La planimetria del capannone, compreso il piano uffici, così come rilevata in sede di accesso ai luoghi, è riportata in **ALLEGATO C.2**, mentre la sua planimetria catastale è riportata in **ALLEGATO C.3**. Su quest'ultima sono altresì rappresentati gli spazi pertinenziali esterni, con la rispettiva destinazione.



**5) verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura ...;**

Il bene non è in comproprietà, né in comunione, appartenendo per intero al debitore esecutato.

**7) individuazione dello stato di possesso dei beni, ...**

Il lotto pignorato è attualmente nel materiale possesso del sig. \_\_\_\_\_, proprietario dello stesso, che ne ha la piena disponibilità.

Da una verifica effettuata presso l’Agenzia delle Entrate non sono risultati contratti di locazione in corso di validità aventi ad oggetto il bene pignorato. La nota con cui AdE ha formalmente comunicato l’assenza di contratti registrati è già stata prodotta in **ALLEGATO B.4**, cui si rimanda.

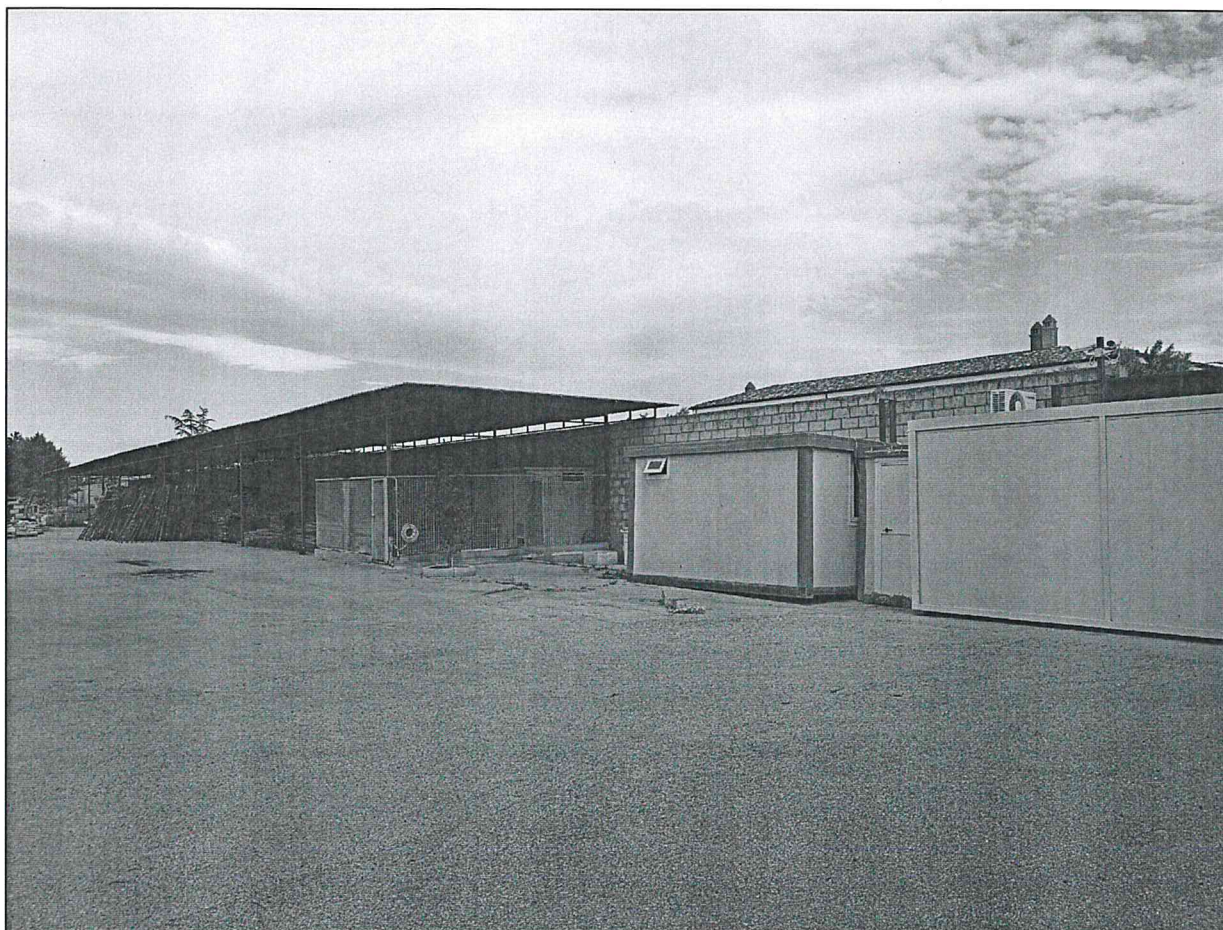


Figura C.7. Piazzale esterno di pertinenza. Di fronte la tettoia, sulla destra *container* da cantiere.

**8) accertamento dell’esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, ..., gravanti sui beni, che resteranno a carico dell’acquirente, ...;**

I beni non risultano soggetti ad alcuna formalità, vincolo od onere, né risultano diritti reali di terzi che possano limitarne la piena fruibilità da parte dell’acquirente.

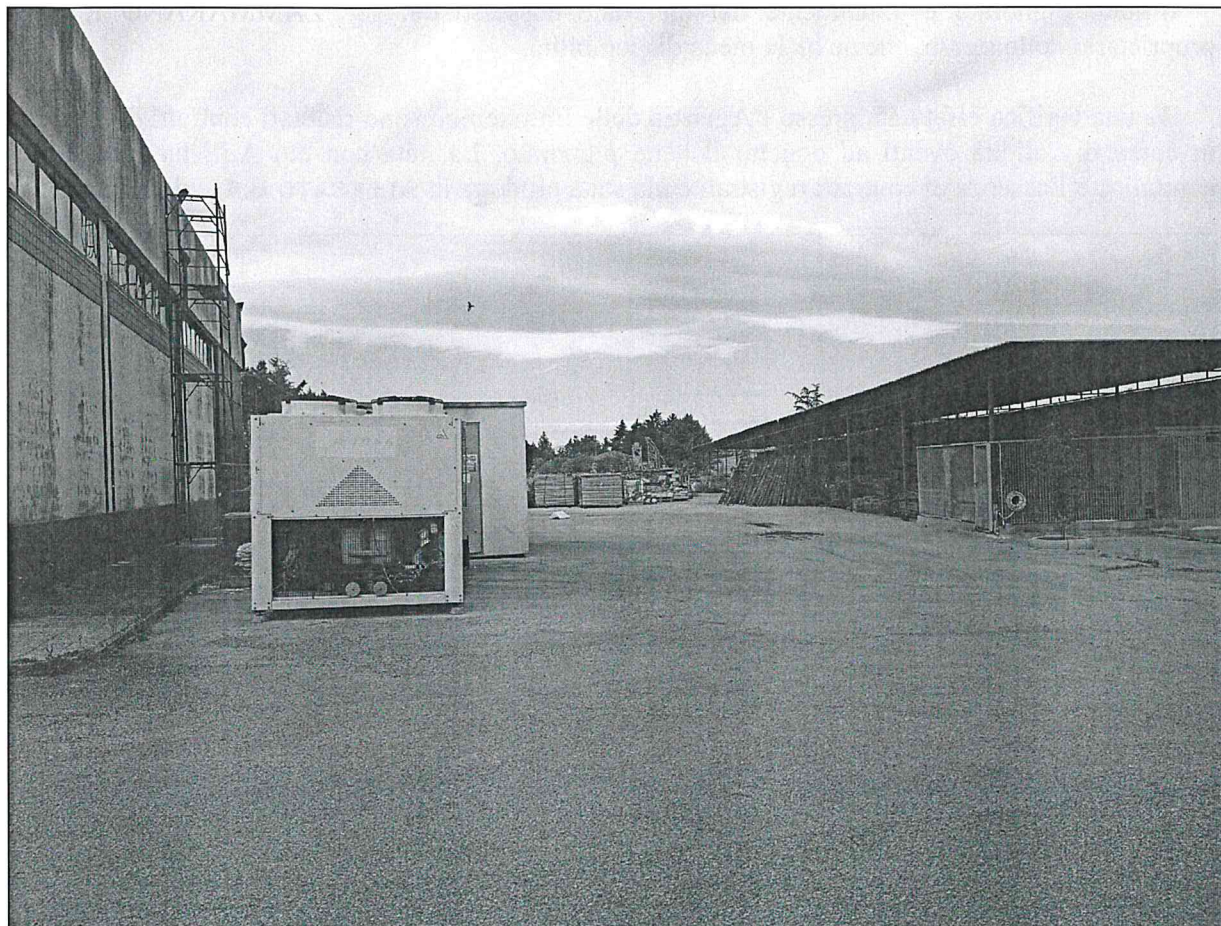
**9) accertamento dell’esistenza delle formalità, vincoli od oneri, ..., che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente;**

Oltre alla trascrizione della presente procedura, non sono state riscontrate altre formalità, vincoli



od oneri, benché non opponibili all'acquirente. A conclusione della stessa, sarà cancellata la seguente formalità:

- Verbale di pignoramento immobili n. 11092 Reg. Gen. e n. 8369 Reg. Part. trascritto nei RR. II. della Conservatoria di Foggia in data 4 maggio 2018 sull'immobile oggetto di procedura contro il debitore.



**Figura C.8. Piazzale esterno di pertinenza. Gruppi elettrogeni e materiale edile in deposito.**

### **10) verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, ...;**

L'immobile appartenente al Lotto C è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 90 dell'8 agosto 1991 (pratica edilizia 135/E/91), già prodotta in **ALLEGATO B.5**. La detta C.E. riguardava la costruzione di un capannone, di una palazzina uffici e di un alloggio per il custode ma agli atti del Comune di Foggia ad essa non risulta allegato alcun elaborato di progetto.

Nonostante le reiterate richieste, il Comune di Foggia, con nota prot. 21834 del 21 febbraio 2023, qui prodotta in **ALLEGATO B.6**, ha infine dichiarato di non essere in grado di reperire gli originali elaborati grafici di progetto per cui non è possibile confrontare quanto autorizzato con quanto realizzato. La ricerca effettuata presso gli Archivi del Genio Civile della Regione Puglia, ubicati in Foggia, in Via delle Vittime Civili, 32, ha comunque consentito di risalire alle tavole di progetto depositate al Genio Civile ai sensi delle vigenti norme sismiche.

Sugli elaborati reperiti al G.C. (ivi archiviati come pratica 1340 del 22 ottobre 1991, prot. 22103) non sono rappresentati tutti gli immobili autorizzati, ma solo il capannone e l'alloggio per il



custode. Non è stato possibile stabilire se le tavole relative alla palazzina uffici siano state smarrite o se non siano state mai depositate.

Ad ogni modo, si deve ritenere che quanto depositato al Genio Civile sia conforme agli elaborati di progetto approvati dal Comune di Foggia, sia per i timbri presenti sulle tavole di progetto, sia per la dichiarazione di conformità che accompagna i detti elaborati, già prodotta in **ALLEGATO B.7**. Il progetto depositato al Genio Civile viene qui prodotto in **ALLEGATO C.4** per quanto attiene alla testatina, ad un prospetto e ad una sezione e in **ALLEGATO C.5** per quanto attiene alla planimetria, le cui dimensioni eccessive hanno comportato la necessità di riprodurre la tavola in un maggior rapporto di scala.

Il confronto tra il progetto depositato e quanto di fatto realizzato, rappresentato nella planimetria rilevata, evidenzia una serie di difformità che vengono di seguito riferite.

In primo luogo, si rileva la variazione di dimensioni in pianta, poiché l'opera realizzata ha una superficie pari a circa la metà di quanto autorizzato. Per contro, la sua altezza è maggiore, benché di poco. Inoltre è oggi presente un piano uffici, non autorizzato. Tutte queste variazioni hanno comportato il ricorso ad una struttura completamente differente (gli originari pilastri 40x40 cm con passo 5,00 m in entrambe le direzioni sono stati sostituiti da pilastri 50x50 cm con passo di 10 m in una direzione e circa 7,50 m nell'altra) e – ovviamente – a differenti fondazioni.

Si ritiene che la notevole riduzione di superficie e di volume rispetto a quanto autorizzato, pur se con qualche difficoltà amministrativa, possa comunque consentire la sanatoria delle difformità. Si deve infatti supporre che, a suo tempo, siano stati versati gli oneri concessori in misura molto maggiore rispetto ai volumi effettivamente realizzati e che tale circostanza possa contribuire al rilascio di un Permesso in sanatoria. La norma attuale (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 34), infatti, presuppone che le difformità siano sempre effettuate a vantaggio del proprietario e perciò, quando queste non possono essere rimosse senza pregiudicare la porzione rimanente, prevede una sanzione pari al doppio del valore venale della parte difforme, assumendo implicitamente che vi sia stato un aumento del valore venale. Nulla prevede per il caso in cui le difformità abbiano determinato una riduzione di valore dell'opera. Per questa ragione, l'eventuale rilascio di un Permesso in sanatoria deve essere concordato con il Comune e certamente questa operazione non può essere fatta dal Tribunale ma deve essere demandata all'eventuale futuro acquirente (che, in ogni caso, dovrà acquistare il bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza espresse garanzie sulla sanabilità del bene).

Allo stato attuale, per quanto di competenza dello scrivente CTU, il giudizio sulla regolarità edilizia ed urbanistica del bene pignorato è negativo.

### **11) verifica, ..., della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica ...;**

Ai fini della vendita, la destinazione d'uso a deposito rende non necessario l'Attestato di Prestazione Energetica, poiché tale destinazione d'uso è espressamente compresa tra i casi di esclusione di cui al D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192, art. 3.

### **11a) In particolare ..., l'esperto dovrà accertare se essi risultino regolarmente accatastati ...;**

Il bene incluso nel Lotto C risulta censito in Catasto dal 1996 ed è perciò dotato di identificativi catastali univoci che ne permettono l'esatta individuazione.



**11b) ... verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, ...;**

La planimetria depositata in Catasto corrisponde esattamente allo stato di fatto rilevato sui luoghi ed è stata già prodotta in ALLEGATO C.3.



Figura C.9. Interno del capannone, piano uffici, stanza adibita ad archivio.

**11c) ... accertare se siano stati costruiti prima del 1°9.1967, ...;**

L'immobile è stato costruito dopo il 1991, poiché a tale anno risale la Concessione Edilizia n. 90/91 che ne autorizzava la costruzione. Copia della detta C.E. è stata già prodotta in ALLEGATO B.5.

**11d) ... verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione ...**

L'immobile non fu realizzato nel rispetto delle norme vigenti all'epoca della sua costruzione a causa di difformità rispetto al progetto approvato. Tali difformità sono già state descritte in risposta al quesito n. 3 e se ne fa ulteriore cenno in risposta al quesito che segue.

**11e) ... descrivere, ove presenti, le opere abusive, ...**

Il capannone fu autorizzato per una superficie lorda di 60,80 x 30,80 m ed un'altezza lorda di 7,15 m fuori terra. L'opera è stata tuttavia realizzata con una notevole riduzione di volume ed



attualmente ha dimensioni lorde in pianta pari a 30,42 x 30,50 m. Mediamente (poiché la copertura presenta delle falde inclinate), la sua altezza lorda è di 7,40 m.

Al suo interno, per una porzione di 124 mq posizionati in un angolo, è stato realizzato un piano uffici servito da una scala con accesso esclusivo dall'esterno.

Le differenti dimensioni e la creazione del piano uffici hanno comportato una variazione della struttura portante inizialmente prevista cosicché da pilastri 40x40 cm con passo di 5,00 m nelle due direzioni si è passati a pilastri 50x50 cm con passo di 10,00 m in una direzione e passo di 7,50 m nell'altra. La modifica della struttura in elevazione ha, chiaramente, comportato anche una modifica nelle opere di fondazione.

Poiché la struttura è priva di collaudo e dunque la pratica presso il Genio Civile formalmente non è mai stata chiusa, si ritiene possibile la presentazione di una variante strutturale che possa sanare le difformità dell'opera per quanto attiene alla parte edilizia. Parimenti, considerata la notevole riduzione di volume, si ritiene possibile – previa procedura concordata con il Comune – conseguire un Permesso in sanatoria che possa legittimare l'opera così come realizzata.

A sostegno di quanto sopra, sono invocabili le Sentenze della Giustizia Amministrativa n. 678/2020 (TAR Campania, sede Salerno), n. 166/2020 (TAR Campania, sede Napoli) e n. 1435/2021 (TAR Puglia, sede Bari) tutte concordi sul fatto che una riduzione volumetrica rispetto al progetto approvato non costituisce difformità essenziale secondo le definizioni del Testo Unico dell'Edilizia. Il che implica la sanabilità delle dette difformità.

#### stima dei costi di regolarizzazione edilizia

Riguardo alla possibilità di sanare le sopra riportate difformità, è opinione dello scrivente che le stesse possano essere sanate poiché, in assenza di una esplicita previsione normativa per i casi di riduzione di volume, considerando che l'attività amministrativa è vincolata, si ritiene che non rientri nell'autonomia decisionale del Comune di Foggia l'eventuale rifiuto di una richiesta di sanatoria, anche alla luce delle già citate pronunce della giustizia amministrativa.

Il costo complessivo per l'ottenimento di un Permesso in sanatoria, non essendo ipotizzabili oneri o contributi d'altra natura, previsti solo nel caso di aumento di volumetria, è costituito dalla somma delle spese tecniche e di laboratorio occorrenti per la redazione di 2 pratiche (al Comune e al Genio Civile), dai bolli e dai diritti di segreteria per la presentazione delle stesse.

Per le spese tecniche, le spese accessorie e l'imposta IVA sull'onorario del professionista incaricato e del collaudatore che occorrerà nominare è stimabile un costo totale di circa 10.000,00 euro per via dei nuovi calcoli strutturali che si rendono necessari e tenendo conto che si tratta di un edificio esistente.

Quanto alle prove di laboratorio sui materiali in opera, non disponendo di alcuna informazione sulla qualità dei materiali utilizzati e potendosi verificare imprevisti di qualunque natura, si ritiene di dover stimare altri 10.000,00 euro per raggiungere un'adeguata conoscenza di quanto effettivamente realizzato.

Infine si aggiungono ulteriori 1.000,00 per i bolli e i vari versamenti necessari alla presentazione delle pratiche.

In definitiva, i costi stimati per la regolarizzazione edilizia del bene assommano a 21.000,00 euro, che saranno perciò detratti dal valore stimato per la sua vendita.



**11f) ... per l'edilizia convenzionata, ...**

Assenza di qualunque forma di convenzione con il Comune.

**4-bis) specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate ...;**

Poiché le singole superfici che concorrono alla superficie totale dell'immobile non hanno lo stesso valore di mercato, in conseguenza della diversa utilità e fruibilità di ognuna, si procede alla loro omogeneizzazione mediante applicazione di opportuni coefficienti in accordo alle indicazioni di cui all'Allegato 5) del Manuale della Banca Dati delle Quotazioni pubblicato dall'OMI, versione 2.0, revisione del 2 gennaio 2018, liberamente disponibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate. Nel caso in esame, trattandosi di una unità immobiliare con destinazione produttiva, si farà qui riferimento al paragrafo 5 del detto Allegato.

In accordo con le regole di misurazione suggerite dal Manuale OMI, la superficie dei vani principali comprende l'intero spessore dei tramezzi interni ed uno spessore pari alla metà dei muri perimetrali, con un limite di 25 cm, ove condivisi con altre unità, ovvero l'intero spessore, con un limite di 50 cm, dei muri perimetrali non condivisi. La superficie dei locali accessori segue le regole di quella dei vani principali; la superficie della scala interna viene computata una sola volta, indipendentemente dai piani collegati; la superficie dei balconi viene sempre considerata fino al filo esterno del perimetro. Infine, tutte le superfici vanno arrotondate al metro quadro intero più prossimo.

Quanto ai coefficienti di omogeneizzazione, sia la superficie dei vani principali, sia quella dei vani accessori va computata con un coefficiente unitario, mentre le aree scoperte esterne vanno computate al 10% indipendentemente dalla loro estensione complessiva.

<i>Tipologia sup.</i>	<i>Valore rilevato</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Valore omog.</i>	<i>Valore arr.</i>
Vani principali	905,8 mq	1,00	905,80 mq	906 mq
Piano uffici	162,3 mq	1,00	162,30 mq	162 mq
Aree esterne	3270,0 mq	0,10	327,00 mq	327 mq
<b><i>Superficie commerciale totale vendibile</i></b>				<b><i>1.395 mq</i></b>

**Tabella C.1. Determinazione della superficie commerciale totale vendibile secondo i criteri del Manuale OMI.**

Riguardo alle superfici esposte in **Tabella C.1**, è opportuno aggiungere le seguenti precisazioni:

- il sedime lordo del capannone, ossia la parte di suolo su cui essa insiste, ha una superficie complessiva di 928 mq;
- considerato che l'intera particella di terreno ha un'estensione catastale di 4.198 mq, detratto il sedime del capannone residua una superficie esterna pari a 3.270 mq.

**4) stima dei beni in base al valore di mercato ...;**

Lo scopo per il quale viene richiesta la presente stima è quello di procedere alla vendita forzata del bene pignorato per soddisfare le richieste creditizie del soggetto procedente: il criterio di stima più appropriato – oltretutto espressamente richiesto dal quesito – appare dunque quello della ricerca del più probabile valore di mercato.

Al fine di elaborare una stima maggiormente aderente all'effettivo valore del bene, lo scrivente Consulente ha ritenuto di applicare una metodologia di stima analitica, valutando separatamente le



singole porzioni del bene dotate di una propria specificità, rispetto alla più semplice stima sintetica basata sulla superficie commerciale omogeneizzata complessiva di cui al paragrafo che precede.

Le ricerche di compravendite di beni simili in zona sono state vane, poiché in tempi recenti non risultano effettuati trasferimenti di immobili dello stesso tipo. La ricerca è stata dunque estesa sia ai capannoni offerti in vendita, sia ad altri capannoni in territorio di Foggia a loro volta oggetto di procedure esecutive in modo da prendere visione delle relative stime.

La comparazione diretta del bene da stimare con i beni già stimati in altri procedimenti e con i beni offerti in vendita, correggendo opportunamente i prezzi unitari di volta in volta rilevati in base alle differenze tra le caratteristiche dei beni a confronto, ha condotto alla seguente valutazione:

<i>Tipologia sup.</i>	<i>Superficie lorda</i>	<i>Prezzo unitario</i>	<i>Prezzo totale</i>
Capannone	906 mq	750,00 €/mq	679.500,00 €
Uffici ed archivio	132 mq	1.100,00 €/mq	145.200,00 €
Vano scala	30 mq	600,00 €/mq	18.000,00 €
Piazzale ed aree esterne	3270 mq	350,00 €/mq	1.144.500,00 €
<b>Valore totale di stima</b>			<b>1.987.200,00 €</b>

Detraendo da tale valore il costo stimato per le regolarizzazioni si ottiene:

$$V_N = V_O - I_{REG} = 1.987.200,00 - 21.000,00 = \mathbf{1.966.200,00 \text{ euro}} \quad \text{Val. stimato netto del Lotto C}$$

A tale valore deve tuttavia applicarsi una opportuna detrazione per l'assenza di garanzia per vizi della cosa venduta che, in genere, viene assunta tra il 10% e il 15% del valore stimato. Per giungere ad una cifra tonda vengono perciò detratti complessivi 166.200 euro (pari all'8,45% del valore stimato) ottenendo così un valore netto da porre a base d'asta pari a:

$$V_{ASTA} = 1.966.200,00 - 166.200,00 = \mathbf{1.800.000,00 \text{ euro}} \quad \text{Val. del Lotto C da porre a base d'asta}$$

**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, ...**

Il bene non ha destinazione residenziale e dunque non ricorrono le condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199.

## 6 CONCLUSIONI

Nella presente relazione sono state espone le valutazioni tecniche effettuate dal sottoscritto CTU per la stima di 2 lotti inclusi in un complesso più ampio di beni immobili pignorati, in parte già oggetto di vendita forzata.

Eseguite le attività tecniche richieste dai quesiti ricevuti, il più probabile valore di mercato di ciascuno dei lotti periziati è riportato nella tabella che segue:

<i>Lotto</i>	<i>Dati catastali</i>	<i>Valore stimato netto da porre a base di vendita</i>
<b>B</b>	fg. 137, p.lla 185	<b>120.000,00 euro</b>
<b>C</b>	fg. 137, p.lla 187, sub. 2	<b>1.800.000,00 euro</b>


A sostegno ed integrazione di quanto sin qui esposto, si producono in allegato tutti i documenti direttamente richiamati nel testo così numerati:




- ALLEGATI da **01** a **03**, costituiti da documenti di interesse generale per entrambi i lotti;
- ALLEGATI serie **B-C**, costituiti dai documenti relativi ad ognuno dei 2 lotti, comprensivi di una specifica scheda di sintesi che raccoglie tutti i risultati e tutte le principali informazioni relative ai beni inclusi nel dato lotto.

Tanto si doveva per l'incarico conferito.

Carpino/Foggia, 8 aprile 2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
  
(Ing. Giuseppe DI MAURO)



## ELENCO DEGLI ALLEGATI

1.

2A.

2B

3.

### Lotto B

B.1. Estratto di mappa catastale;

B.2. Planimetria rilevata in sede di sopralluogo;

B.3. Planimetria catastale attualmente depositata presso l'Agenzia del Territorio;

B.4.

B.5. Concessione Edilizia n. 90 dell'8 agosto 1991;

B.6.

B.7.

B.8.

B.9. Attestato di Prestazione Energetica n. 7102426000733098;

B.10. Documentazione fotografica integrativa relativa all'immobile pignorato;

B.S.

### Lotto C

C.1. Estratto di mappa catastale;

C.2. Planimetria rilevata sui luoghi;

C.3. Planimetria catastale attualmente depositata presso l'Agenzia del Territorio;

C.4.

C.5. Riproduzione della planimetria depositata al Genio Civile;

C.6. Documentazione fotografica integrativa relativa all'immobile pignorato;

C.S.





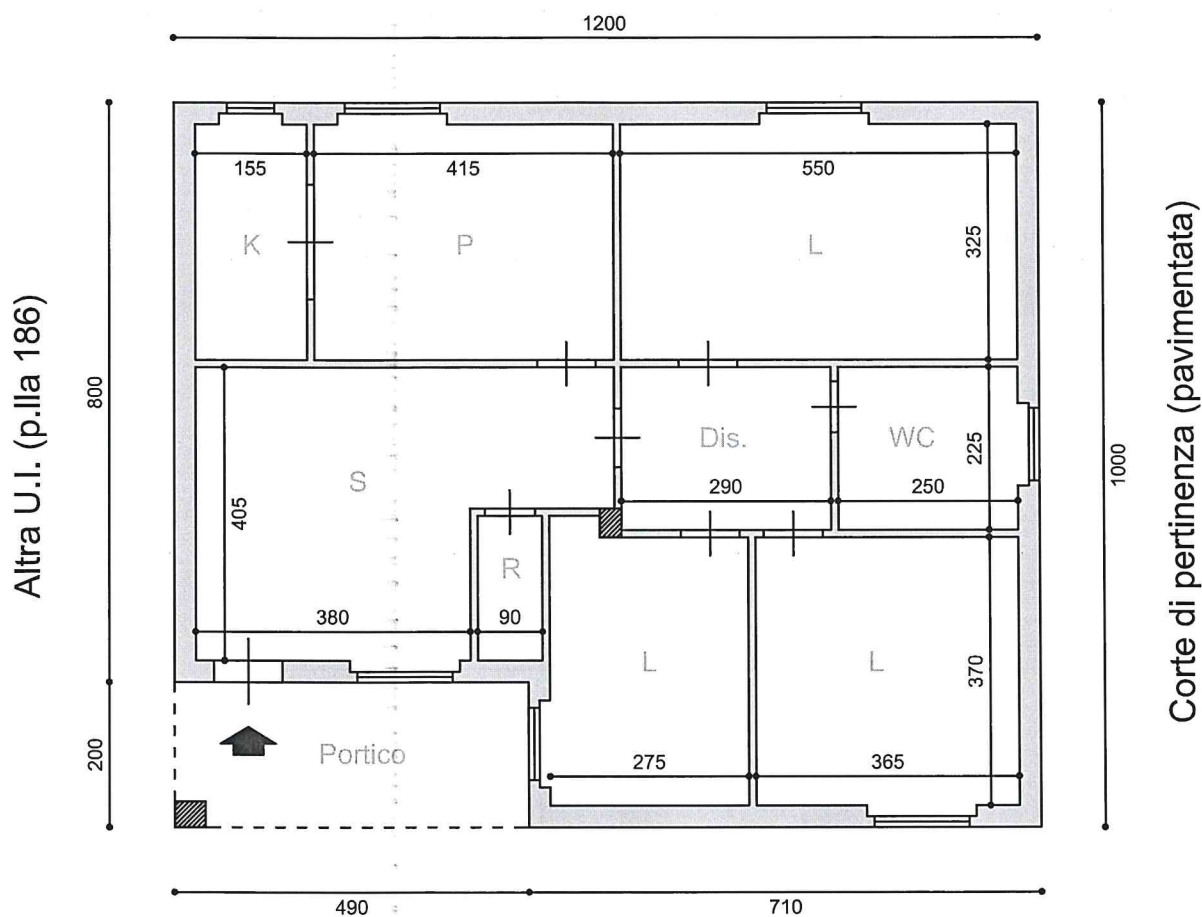


12-Mag-2021 20:4:20  
Prot. n. T127545/2021  
Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 334.000 x 378.000 metri  
Comune: FOGGIA  
Foglio: 137





Altra U.I. (p.Ila 186)



Corte di pertinenza (pavimentata)

PIANO TERRA - Sup. netta calpestabile interna 97,3 mq - H = 3,00 m  
Abitazione - Categoria catastale A/7

Comune di Foggia (FG) - Via Troia, km 0,400 - C.F., fg. 137, p.Ila 185, senza sub.

Consulenza Tecnica d'Ufficio E.I. 222/2018 R.G.

Lotto B - Planimetria rilevata

Scala 1:100

**All. B.2**



MODULARIO  
F. 19 - 1996 - 418

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

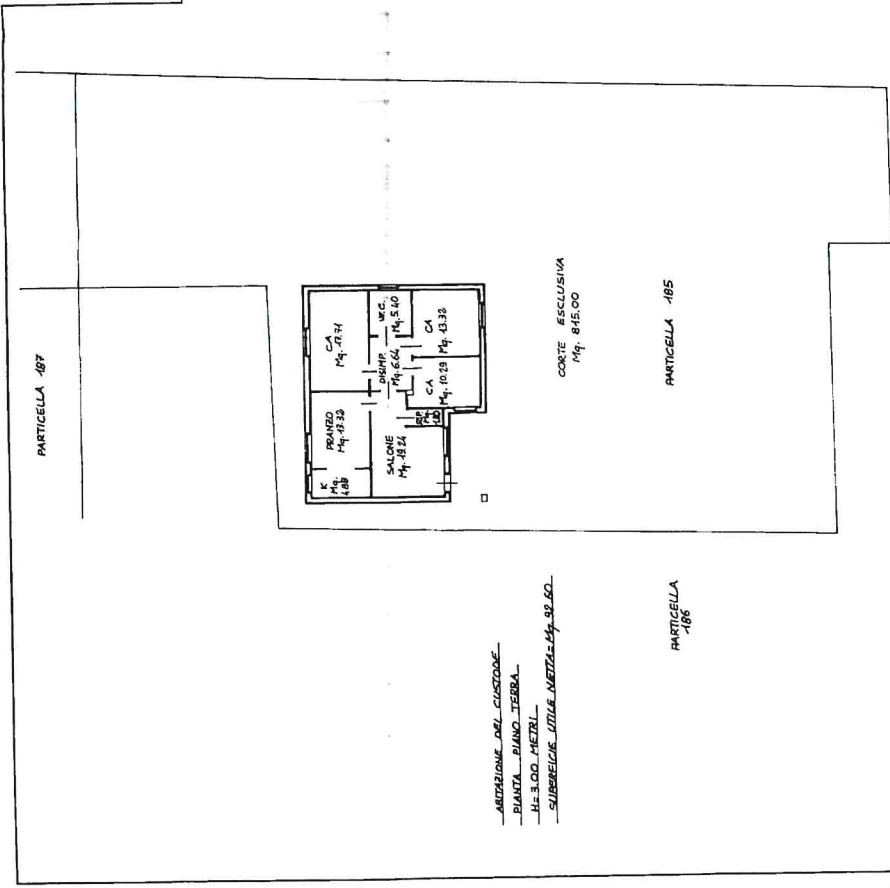
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di FOGGIA

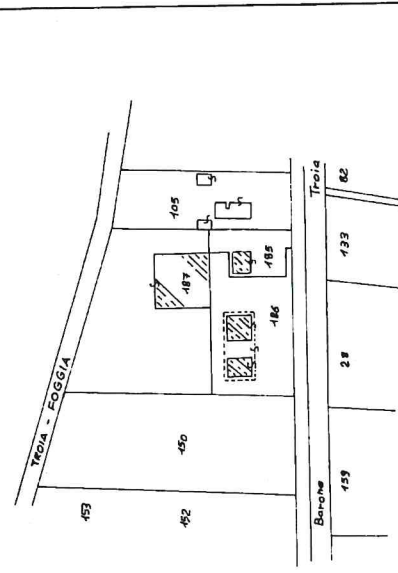
Allegata alla circoscrizione provinciale del catasto urbano di FOGGIA

Mon. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)  
Lire 200

Via TRATTURO BARONE - TROIA



STRALCIO PLANIMETRICO N.C.E.U. FOGGIA - FOGLIO 137 - SCALA 1:2000



ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200



Compilata da **GIOMETRA GIOVANNI LEMBO**  
Tecnico, n. 1, registro del Professionista

Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI** della Provincia di **FOGGIA**  
d. del. 15-LUGLIO 1996

Firma: *Gianni Lembo*

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA: 15/05/2021  
PROT. N°: 18.7 P6

F. 137 P. 185

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/05/2021 - Comune di FOGGIA (D643) - < Foglio: 137 - Particella: 185 - Subalterno: 0 >  
VIA TROIA piano: T;

Ultima planimetria in atti



— nel cantiere deve essere affissa in vista di pubblico una tabella chiaramente leggibile nella quale siano indicati:

1) nome e cognome del concessionario e la indicazione della pubblica amministrazione dalla quale dipende il lavoro;

2) il nome e cognome del progettista, del direttore dei lavori e dell'assistente;

3) la Ditta (o le Ditte) esecutrice dei lavori;

4) la data e il numero della presente concessione;

5) destinazione d'uso e le unità immobiliari consentite;

— nel caso di sostituzione dell'impresa esecutrice o del direttore dei lavori o dell'assistente, il titolare della concessione dovrà darne immediata notizia segnalando i nuovi nominativi;

— nell'impianto del cantiere è vietato ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti alla nuova costruzione se non nella quantità concordata preventivamente caso per caso con l'U.T.C. e previa speciale autorizzazione; le aree pubbliche occupate per esigenze di cantiere dovranno essere rimesse allo stato pristino a lavoro ultimato e anche prima, su richiesta del Comune, nel caso che la costruzione venisse sospesa per un certo tempo, a cura e spese del titolare della concessione, sotto il controllo dell'U.T.C.;

— l'area destinata a cantiere deve essere recintata con assito a norma dell'art. 11 del R.E.; qualora il recinto tocchi le carreggiate stradali l'assito dovrà venir segnalato con bande oblique bianche e nere alternate, da terra sino a m. 1 di altezza. Ogni angolo del recinto deve essere messo in evidenza mediante lanterne a luce rossa da mantenersi accese, collocate all'altezza di m. 2,25, dal tramonto al levar del sole;

— ove si intenda dare esecuzione ad opere in conglomerato cementizio armato normale e precompresso ed a strutture metalliche, indicate nell'art. 1 della legge 5 novembre 1971, n. 1086, oltre al Nulla-osta previsto dalla legge n. 64, il costruttore è tenuto all'osservanza di tutte le norme contenute nella legge medesima ed in particolare al termine dei lavori le opere dovranno essere sottoposte al collaudo statico previsto dall'art. 7 della succitata legge e detto collaudo dovrà essere vidimato dall'Ufficio del Genio Civile per ottenere la dichiarazione di abitabilità e di agibilità della costruzione;

— prima di avanzare domanda di abitabilità o di uso, il titolare della concessione deve presentare (ove occorra) il Certificato di Collaudo del Comando dei Vigili del Fuoco.

Il concessionario deve inoltre osservare le norme delle leggi 10 maggio 1976, n. 319 e successive modificazioni e regolamenti di attuazione per la tutela delle acque dall'inquinamento 13 luglio 1966, n. 615 e successive modificazioni e regolamenti di attuazione contro l'inquinamento atmosferico: 1° marzo 1968, n. 186 per la rispondenza degli impianti elettrici alle norme di prevenzione Infortuni;

— ai sensi degli articoli 9 e 17 della legge 30 aprile 1976 n. 373 il concessionario, prima di dar inizio ai lavori, deve presentare tre copie della relazione sulle caratteristiche dell'isolamento termico e dell'impianto termico, all'Ufficio Tecnico che ne rilascerà ricevuta dell'avvenuto deposito.

— secondo quanto prescritto dall'art. 47 della legge regionale regionale 56 del 28-5-1980, il concessionario è tenuto ad avanzare richiesta del certificato di abitabilità od uso, entro un anno dalla dichiarazione di ultimazione dei lavori.

Non può, inoltre, far usare od abitare i locali prima della prescritta licenza di abitabilità od uso.

#### Caratteristiche della concessione

La presente concessione è rilasciata a favore del richiedente senza pregiudizio dei diritti dei terzi e non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali all'immobile esistente o realizzando.

#### Prescrizioni speciali

— Prima dell'inizio dei lavori sono depositati i calcoli statici al Genio Civile di Foggia, ai sensi dell'art. 52 della L. 27/35.-

Foggia, add. 06 AGO. 1991

IL SINDACO

Il sottoscritto dichiara di accettare la presente concessione e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni cui essa è subordinata.

Add. 06 AGO. 1991

IL CONCESSIONARIO  
Della...



Pratica N. 135/3/91 Anno...

## COMUNE DI FOGGIA

### CONCESSIONE PER LA ESECUZIONE DI OPERE N. 90/91

IL SINDACO

Vista la domanda di concessione presentata da

C.F.

residente in Foggia via R. Grieco, 32  
n. 142-150 protocollo n. 24403/1840 con gli elaborati di progetti allegati  
per la esecuzione di (1) un capannone per deposito di materiale e di attrezzature  
in Via ss Foggia-Troia loc. Santa Cecilia  
di un alloggio custode e di una piazzina uffici.

sull'area distinto in catasto fabbricati del Comune - al foglio n. 137 particell. e  
immobile terreni della superficie complessiva di mq. 1.56,93 poste  
n. 142-150 in Via ss Foggia-Troia loc. Santa Cecilia  
Repe P. Paolo datato 25/07/91

Visto l'atto di asservimento per notar del 27/07/91  
con nota di trascrizione n. 15721/12842 del 27/07/91  
Visto il parere dell'U. S. L. FG/8 datato 15/07/91 prot. 2800

Visto il nulla-osta della Soprintendenza ai Monumenti n. = del =

Visto il nulla-osta dell'Ufficio del Genio Civile di Foggia n. = del =

Visti gli strumenti urbanistici vigenti;

Visti i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene e di Polizia Urbana;

Vista la legge Urbanistica 17-8-1942 n. 1150, e successive modificazioni ed integrazioni;

Vista la legge 28 gennaio 1977 n. 10;

Viste le norme generali per l'igiene del lavoro, emanate con D.P.R. 19 marzo 1956 n. 303;

Viste le leggi Regionali

Visto il parere n. 5 della Commissione Edilizia Comunale espresso nella seduta del 4/05/91;

Visti gli elaborati redattivi secondo il necessario parere;

Visto il nulla-osta preventivo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco N. ....

Accertato che il richiedente ha titolo per ottenere la presente concessione nella qualità di

proprietario come risulta dalla documentazione esibita;

Vista la richiesta per eseguire direttamente le opere di urbanizzazione primarie;

non direttamente

(1) Descrizione sommaria della costruzione indicando anche se trattasi di nuova costruzione, notevole risarcimento, ricostruzione, ampliamento, sopraelevazione, sistemazione, riattamento, demolizione di costruzione, ecc. e la destinazione dell'immobile (edilizio urbano, rurale, industriale, ecc.).

RILASCIA CONCESSIONE

a.....  
 alle condizioni appresso indicate e fatti salvi i diritti di terzi, per eseguire la costruzione di un capannone per deposito di materiali ed attrezzature edili, di un alloggio custode e di una piazzola uffici.  
 secondo il progetto redatto dall'ing. .... residente in Foggia  
 via..... C. F..... e costituito di n..... tavole, che si allega quale parte integrante del presente atto.

Titolo della concessione

A) Concessione a titolo gratuito.

Trattandosi di caso previsto dall'art. 9, 1° comma, lettera ..... della legge 28-1-1977, n. 10 la presente concessione è rilasciata a titolo gratuito.

B) Concessione onerosa con versamento integrale del contributo dovuto.

Il contributo per spese di urbanizzazione che il concessionario deve corrispondere ai sensi dell'art. 3 e degli artt. 5, 9, 1° comma, lettera b); 9, 2° comma; 10 della legge 28-1-1977, n. 10 è determinato nella misura di lire..... di cui L..... per urbanizzazioni primarie e L..... per urbanizzazioni secondarie, a norma della deliberazione del Consiglio Comunale n..... del..... Tale somma risulta versata presso la Tesoreria Comunale come da quietanza n..... del.....

Il concessionario si obbliga a trasferire al Comune, con atto pubblico entro il..... mq..... di suolo necessario per l'urbanizzazione primaria e mq..... afferente l'urbanizzazione secondaria, come indicato nella planimetria allegata.

La quota commisurata al costo di costruzione delle opere di cui all'art. 6 e all'art. 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 è determinata in L..... Tale somma risulta versata presso la Tesoreria Comunale come da quietanza n..... del.....

Il mancato versamento del contributo e il non trasferimento delle aree nei termini comporta la applicazione delle sanzioni previste dal 1° comma dell'art. 15 della citata legge 28 gennaio 1977, n. 10.

C) Concessione onerosa con esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione.

Il contributo per spese di urbanizzazione che il concessionario deve corrispondere ai sensi dell'art. 3 e degli artt. 5, 9, 1° comma, lettera b); 9, 2° comma; 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 è determinato nella misura di L. 49.519.540,= a norma della deliberazione del Consiglio comunale n..... del.....

Come da atto unilaterale d'obbligo sottoscritto il 25/07/91 registrato a Foggia il 26/07/91 al n. 528 vol. 2 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia il 27/07/91 RG n. 15721 RP n. 012842

il concessionario si impegna nei confronti del Comune, a scomputo parziale del contributo di cui sopra, a realizzare, contestualmente all'esecuzione dei lavori consentiti dalla presente concessione, opere di urbanizzazione con le modalità ed i tipi previsti nel progetto allegato all'atto d'obbligo e a cedere al Comune entro i termini fissati dalla convenzione le relative aree, nonché mq..... afferenti l'urbanizzazione secondaria, indicate nella planimetria che forma parte integrante del progetto (Tavola n.....) il tutto complessivamente valutato in L..... =

A garanzia dell'esatto adempimento dell'onere di cui sopra il concessionario presta adeguate ed idonee cauzioni di L. 28.590.320,= per urbanizzazione primarie e cauzione di L. 15.921.915,=

per urbanizzazioni secondarie a mezzo di polizze fidejussorie del 24/07/91 rilasciate da R.A.S Assicurazioni agenzia di Foggia n. 25.6292530/2

La somma di L. 5.307.305,= (2) è stata versata presso la Tesoreria Comunale come da quietanza n. 2233 del 19/07/91 pari al 25% delle urbanizzazioni secondarie.

La quota commisurata al costo di costruzione delle opere di cui all'art. 6 e all'art. 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 è determinata in L. 2.983.850,= A garanzia dell'esatto adempimento dell'onere di cui sopra il concessionario presta adeguata ed idonea cauzione di L. 2.237.890,= a mezzo polizza fidejussoria del 24/07/91 La somma di L. 745.960,= (2) è stata versata presso la Tesoreria Comunale come da quietanza n. 2233 del 19/07/91 pari al 25% del costo di costruzione.

A garanzia dell'esatto adempimento degli oneri previsti dagli artt. 5 e 6 della legge n. 10 del 28-1-1977 il concessionario presta atto di impegno datato..... registrato al n..... in data.....

Il mancato versamento del contributo e il non trasferimento delle aree nei termini comporta la applicazione delle sanzioni previste dal 1° comma dell'art. 15 della citata legge 28 gennaio 1977, n. 10.

D) Concessione per interventi di edilizia convenzionata.

L'importo del contributo, le modalità di versamento di esso, le garanzie da prestare e tutti gli altri impegni e prescrizioni, a cui il concessionario è obbligato nei confronti del Comune, sono quelli stabiliti nella convenzione - atto unilaterale d'obbligo, parte integrante della presente concessione, registrat..... a..... il..... al n..... vol..... trascrit..... presso la Conservatoria dei RR.II. di..... il..... RG n..... RP n.....

Termine di inizio ed ultimazione lavori

I lavori debbono essere iniziati entro un anno (3) ed ultimati e resi abitabili o agibili entro tre anni (4).

L'inosservanza dei predetti termini comporta la decadenza della concessione, così come comporta lo stesso effetto l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, con le quali la concessione stessa sia in contrasto, salvo che i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di cui sopra.

Il termine per l'ultimazione può essere, comunque, a richiesta dell'interessato, prorogato eccezionalmente se durante l'esecuzione dei lavori sopravvengano fatti estranei alla volontà del concessionario, opportunamente documentati.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione: in tal caso la nuova concessione concerne la parte non ultimata.

Prima dell'inizio dei lavori il concessionario è obbligato a richiedere all'Ufficio Tecnico Comunale il relativo certificato, che sarà rilasciato previo controllo di tutti gli adempimenti necessari per l'inizio lavori. In mancanza di detto certificato si procederà alla sospensione dei lavori.

Dovrà essere denunciata dal titolare la data dell'avvenuta copertura del fabbricato e la ultimazione dei lavori, e quelle di eventuali sospensioni per cause di forza maggiore che possono influire sul termine della esecuzione dei lavori.

Il Comune si riserva, comunque, la facoltà di richiedere tra l'altro i contratti di appalto e di prestazioni di opera in economia regolarmente registrati.

Obblighi e responsabilità del concessionario

Nell'attuazione dei lavori devono essere osservate le disposizioni, le leggi, ed i regolamenti locali in vigore, ed, in particolare, le seguenti prescrizioni:

- i lavori debbono essere eseguiti così come previsti nel progetto approvato e per le destinazioni di uso indicate in esso;

- l'esatta posizione planimetrica ed altimetrica dell'opera da eseguire deve essere quella prescritta dal verbale di linee e quote redatto, a norma degli artt. 7 e 10 del Regolamento Edilizio, dall'Ufficio Tecnico Comunale e controfirmato dal titolare della concessione; appena lo spicco della costruzione raggiunge il livello stradale, deve essere eseguito da parte dell'U.T.C. il controllo dell'osservanza ai detti allineamenti e quote, previa richiesta che il concessionario ha l'obbligo di presentare tempestivamente, per iscritto, al Comune;

- il presente atto di concessione deve rimanere depositato nel cantiere di lavoro sino ad avvenuta ultimazione dell'opera a disposizione degli Organi di Controllo;

(2) Tale importo è dato dalla differenza tra l'importo totale indicato nel primo comma e la spesa valutata e scomputa di cui al secondo comma.

(3) Massimo entro un anno dalla data della concessione.

(4) Massimo entro tre anni dalla data della concessione (non eventuale proroga).

**DATI GENERALI**

**Destinazione d'uso**

- Residenziale  
 Non residenziale

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

**Oggetto dell'attestato**

- Intero edificio  
 Unita' immobiliare  
 Gruppo di unita' immobiliare

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

- Nuova costruzione  
 Passaggio di proprieta'  
 Locazione  
 Ristrutturazione importante  
 Riqualificazione energetica  
 Altro : Vendita Giudiziaria

**Dati identificativi**









Regione : **Puglia**  
Comune : **Foggia (FG)**  
Cod.Istat: **71024**  
Indirizzo : **VIA TROIA**  
**CAP 71121**  
Piano : T - Interno :  
Coord. GIS : Lat : **41.465** ; Long : **15.545**

Zona climatica : **D**  
Anno di costruzione : **1992**  
Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>) : **93.52**  
Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>) : **0.00**  
Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>) : **325.44**  
Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>) : **0.00**

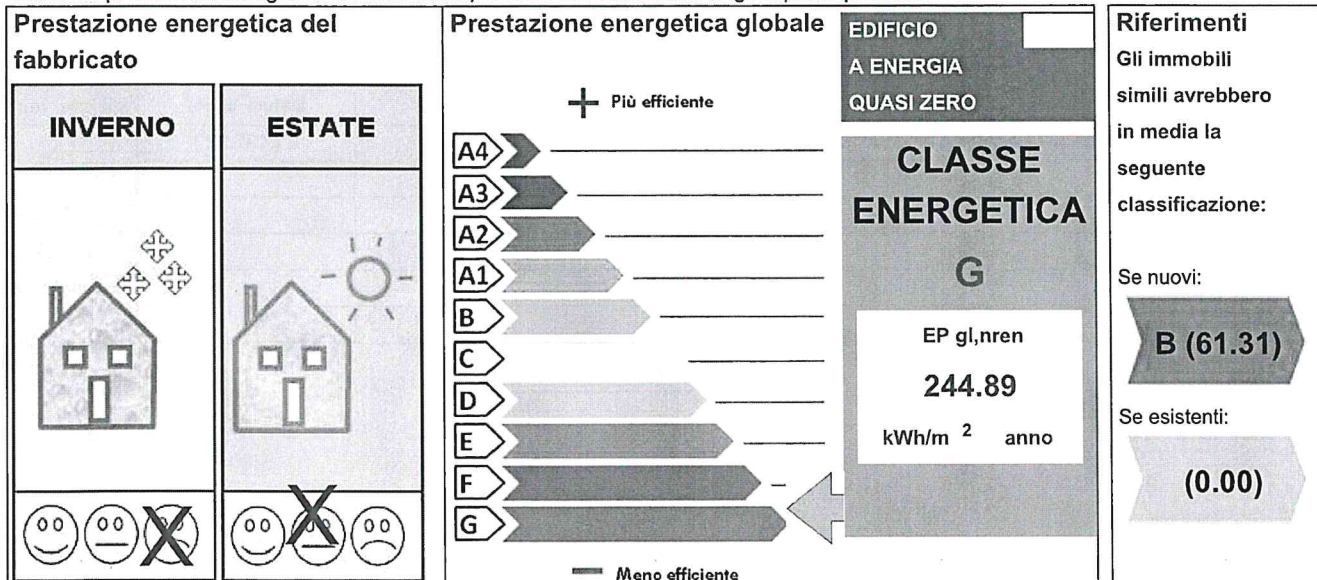
Comune catastale		<b>Foggia - D643</b>			Sezione		Foglio		<b>137</b>	Particella		<b>185</b>
Subalterni	da	a	da	a	da	a	a	da	a	a	a	
Altri subalterni												

**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 type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete			Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren 244.89 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	2308.00	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			Emissioni di CO2 45.92 kg/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico			
<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	Installazione caldaia a condensazione	NO	3.0	E ( 137.92 )	E 137.92 (kWh/m <sup>2</sup> anno)

**ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI**

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

**ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO**

V - Volume riscaldato	325.44	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	248.01	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V		0.76
EPH,nd	160.16	kWh/m <sup>2</sup> anno
Asol,est/A sup utile	0.024	-
YIE	0.53	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	218.55
Climatizzazione estiva						$\eta_C$		
Prod acqua calda sanitaria	simulato in quanto assente				0.00	0.57 $\eta_W$	0.00	26.35
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	GIUSEPPE DI MAURO
Indirizzo	VIA MAZZINI,24 - 71010 CARPINO (FG)
E-mail	giuseppe.dimauro@ingpec.eu
Telefono	+39.3491362212
Titolo	INGEGNERE
Ordine / Iscrizione	ALBO INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI FOGGIA, N. 2387
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 21/02/2026
---	----	-----------------

**SOFTWARE UTILIZZATO**

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato 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 03/04/2026

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**

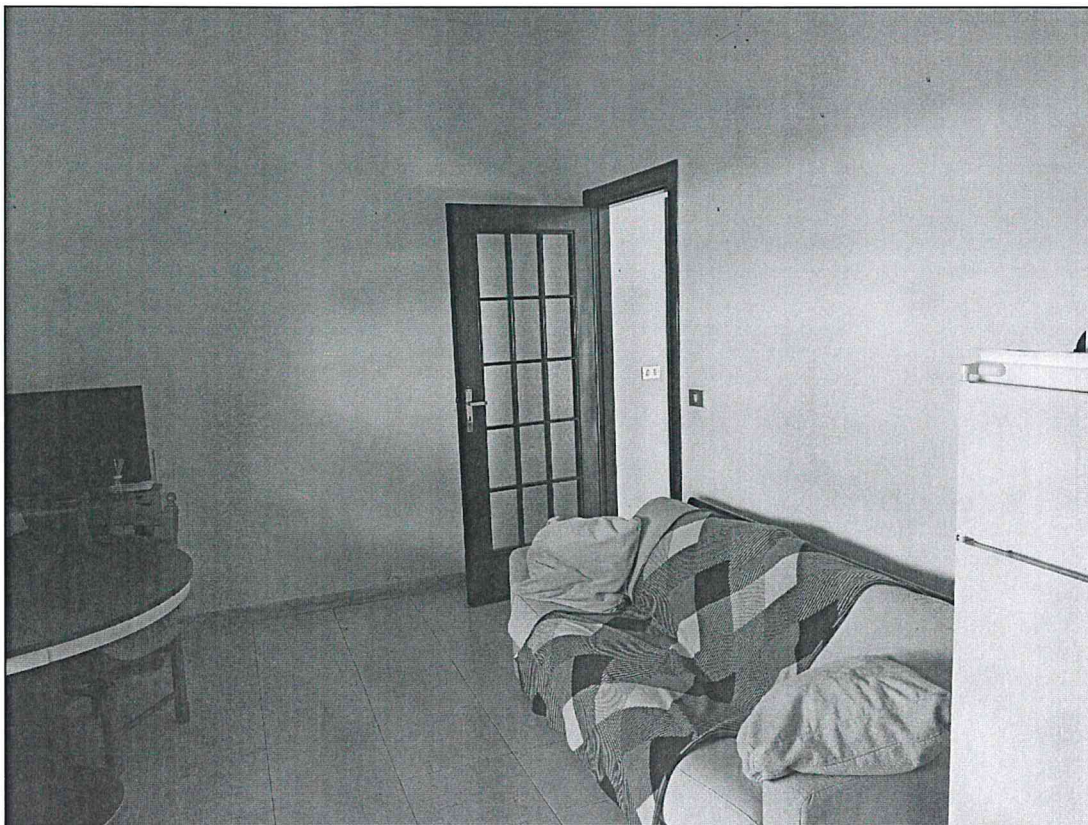
La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

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





**Foto B.1. Interno del cucinino, ripreso dalla sala da pranzo.**



**Foto B.2. Sala da pranzo, ripresa dal cucinino.**



**Foto B.3. Interno del bagno, ripreso dal disimpegno.**



**Foto B.4. Piccolo portico antistante all'ingresso.**

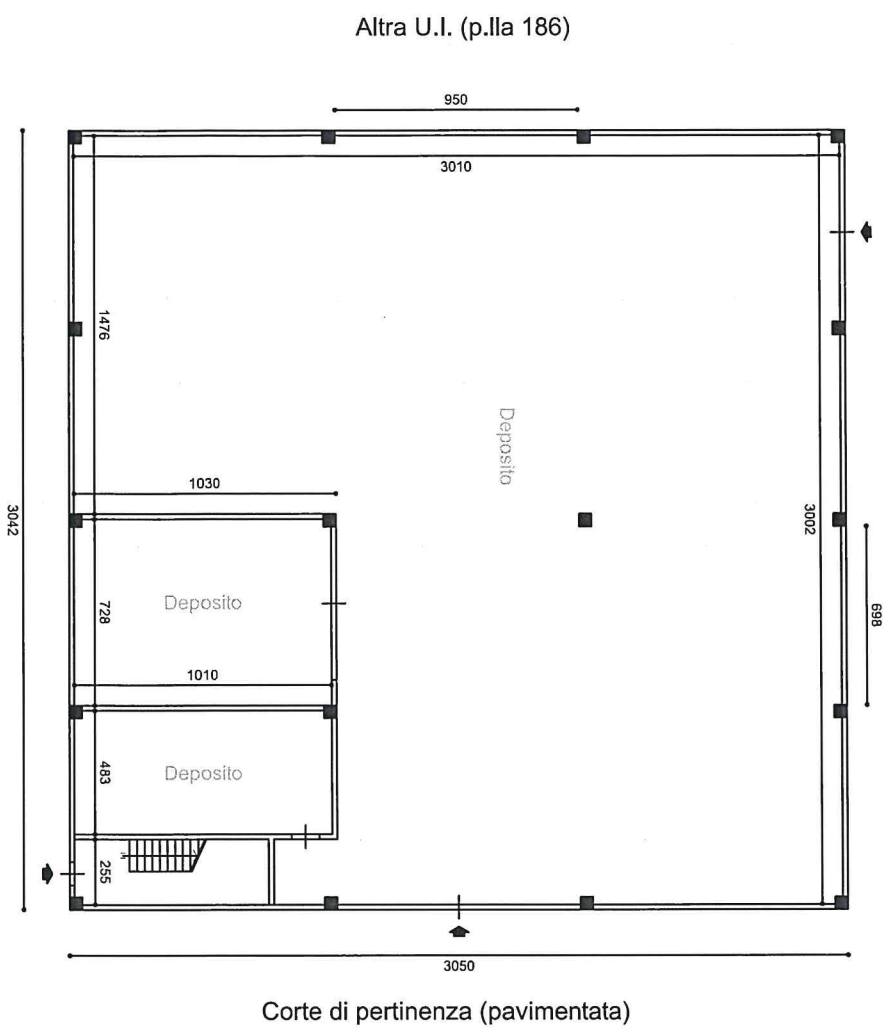


12-Mag-2021 20:41:26  
Prot. n. 1427545/2021  
Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri  
Comune: FOGGIA  
Foglio: 137  
1 Particella: 186



# PIANO TERRA - Deposito

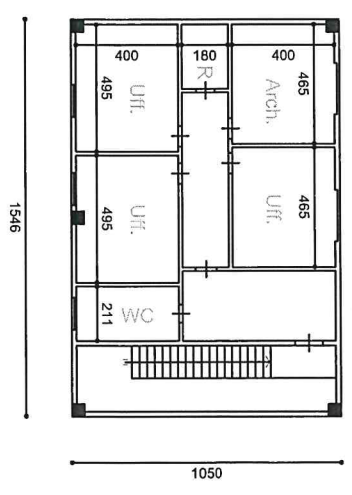
Corte di pertinenza (pavimentata)



Corte di pertinenza (pavimentata)



# PIANO PRIMO - Uffici e archivio



PIANO TERRA - Sup. netta calpestabile interna 896,2 mq - H med<sup>F</sup> 7,10 m  
 PIANO PRIMO - Sup. netta calpestabile interna 124,3 mq - H = 2,80 m

Destinazione elaborato Tribunale Ordinario di Foggia Terza Sezione Civile Ill.mo Giudice dott. C. CARUSO E.L. 222/2018 R.G.	CTU incaricato Ing. Giuseppe DI MAURO Via Mazzini, 24 - 71010 Carpino (FG) cell. 349.1362212 - tel. 0884.900054 PEC: giuseppe.dimauro@ingpec.eu	Comune di Foggia - Contrada Santa Cecilia - Via Troia, km 0,400, sc - Catasto Fabbricati, foglio 137, p.lia 187, sub. 2	Rev. 0 Data 08/2023 Scala 1:200	Elaborato <b>All. C.2</b>
Consulenza Tecnica d'Ufficio, E.L. 222/2018 R.G.		Lotto C - Planimetria rilevata sui luoghi		



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

Dichiarazione protocollo n. FG0029179 del 24/01/2008  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Foggia  
Via Troia  
civ. SNC

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 137  
Particella: 187  
Subalterno: 2

Compilata da:  
Belardinelli Antonio Faliero  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Foggia N. 1900

Scala 1:500

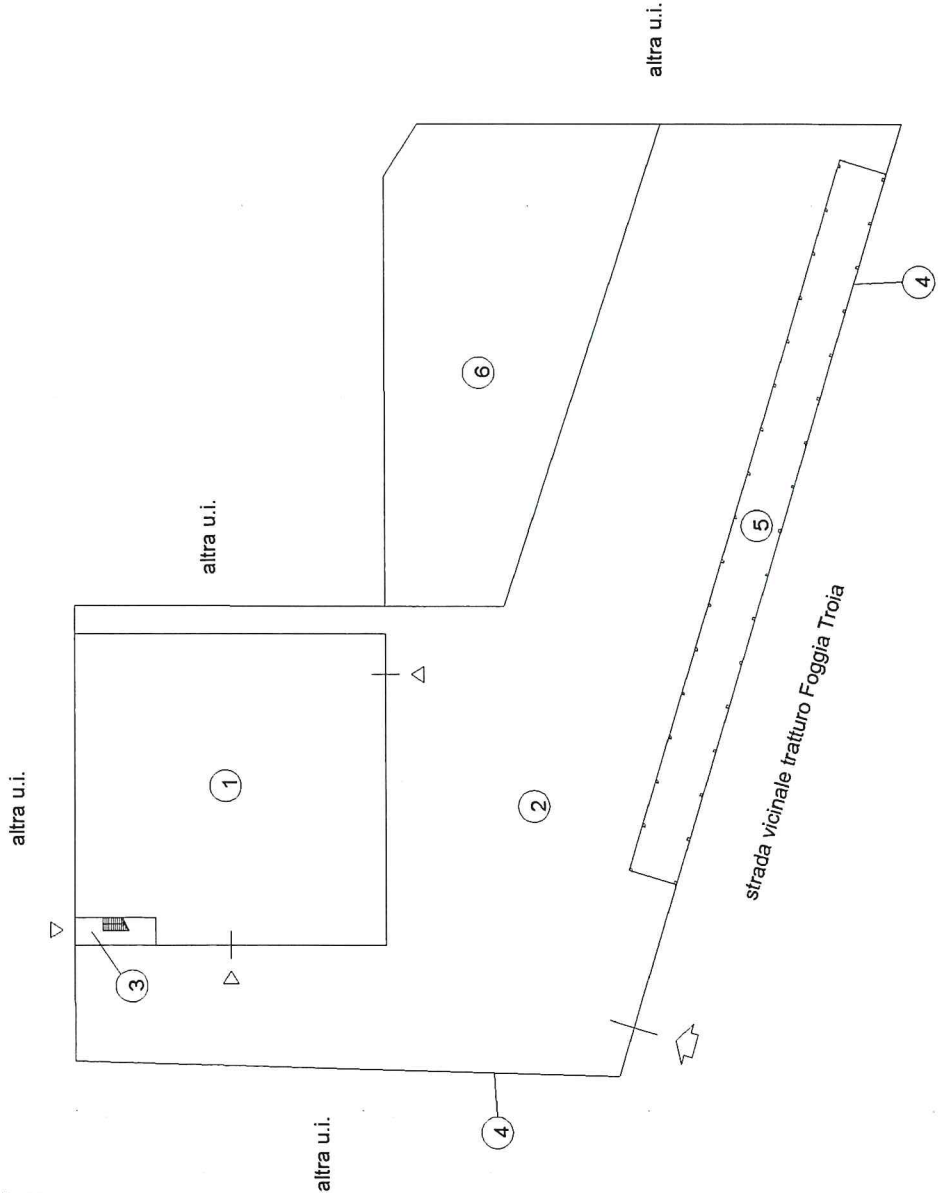
Fig. n.1

# PLANIMETRIA RAPPRESENTATIVA

PIANO TERRA - H = mt.7,80

PIANO PRIMO

H = 3,75



## LEGENDA

- ① MAGAZZINO
- ② PIAZZALE ASFALTATO
- ③ UFFICI
- ④ RECINZIONE
- ⑤ TETTOIA
- ⑥ PIAZZALE BRECCIATO



NORD

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

Dichiarazione protocollo n. FG0029179 del 24/01/2008  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Foggia  
Via Troia  
civ. SNC

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 137  
Particella: 187  
Subalterno: 2

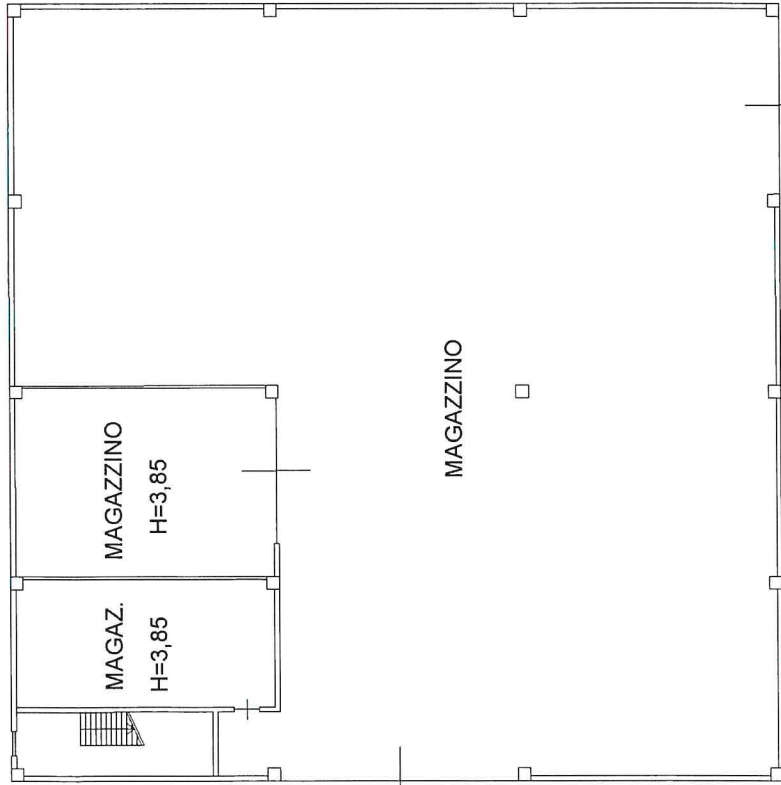
Compilata da:  
Belardinelli Antonio Faliero  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Foggia  
N. 1900

Scala 1:200

n. 2

# RIF. PLAN. RAPPR. 1-3 PIANO TERRA - H = mt.7,80

altra u.i.



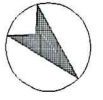
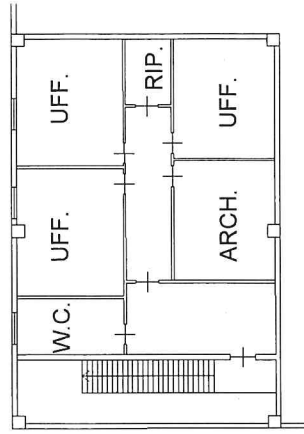
stessa u.i.

stessa u.i.

stessa u.i.

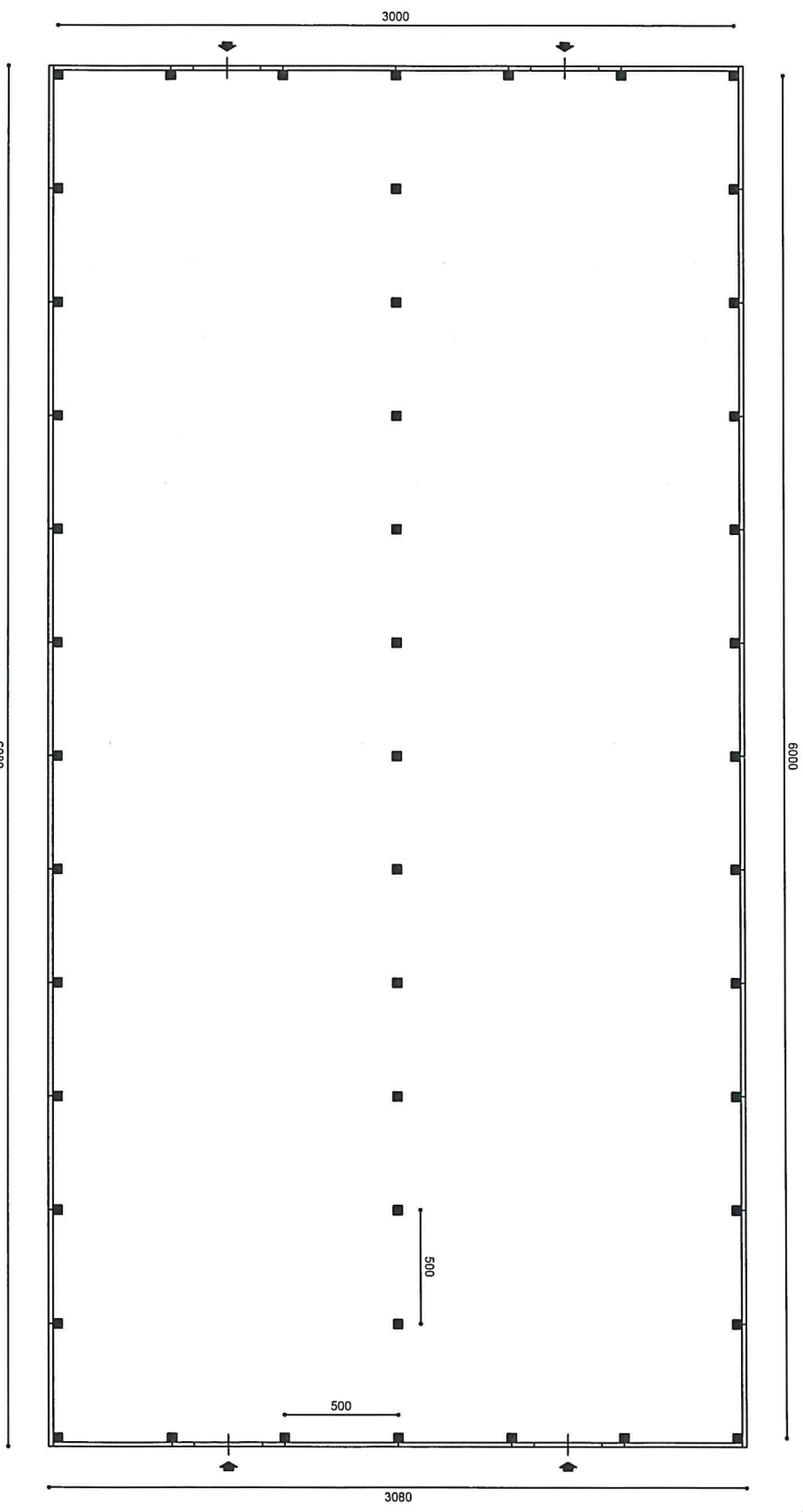
# RIF. PLAN. RAPPR. 3 PIANO PRIMO

H = 3.75



NORD

# PIANO TERRA - Deposito



PIANO TERRA - Sup. netta calpestabile interna 1.800,0 mq - H int = 6,00 m  
Deposito - Categoria catastale D/1

Destinazione elaborato	CTU incaricato	Comune di Foggia - Contrada Santa Cecilia - Via Troia, km 0,400, sc - Catasto Fabbricati, foglio 137, p.lia 187, sub. 2		Rev.	0	Elaborato
Tribunale Ordinario di Foggia Terza Sezione Civile Ill.mo Giudice dott. C. CARUSO E.I. 222/2018 R.G.	Ing. Giuseppe DI MAURO Via Mazzini, 24 - 71010 Canino (FG) cell. 349.136212 - tel. 0884.900054 PEC: giuseppe.dimauro@ingpec.eu	Consulenza Tecnica d'Ufficio, E.I. 222/2018 R.G.		Data	08/2023	All. C.5
		Lotto C - Riproduzione della Planimetria depositata al Genio Civile		Scala	1:200	





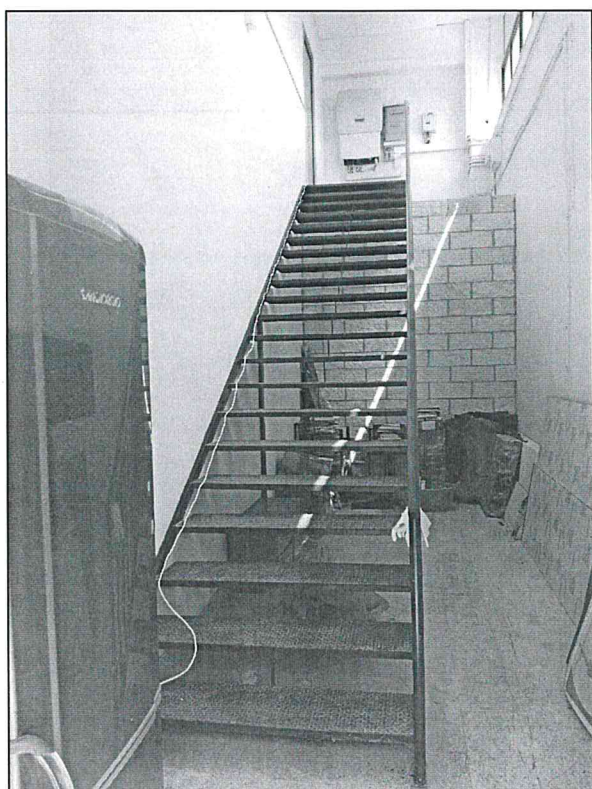
**Foto C.1. Strada di accesso all'ingresso laterale del capannone.**



**Foto C.2. Ingresso laterale del capannone visto dall'interno.**



**Foto C.3. Facciata laterale del capannone. Sulla sinistra, la porta di accesso agli uffici.**



**Foto C.4. Scala di accesso agli uffici – Bagno al piano uffici.**