STUDIO TECNICO
Arch. Michele Del Priore
Foggia, via Mario Natola n°39
+39 3479368894
michele.delpriore@libero.it
michele.delpriore@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI FOGGIA

Ufficio Espropriazioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE n°48/2024 R.G.Es.
Giudice per le esecuzioni immobiliari

dott.ssa Carmen Anna Lidia Corvino

PERIZIA DI STIMA C.T.U.

Consulenza Tecnica di Ufficio nella stima degli immobili pignorati

promossa da:
AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

contro:
[redacted] **e** [redacted]

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

Ufficio Espropriazioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare r.g.es. 48/2024
Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Valentina Patti
Consulente Tecnico d'Ufficio: arch. Michele Del Priore
Creditore procedente: Amco Asset Management Company s.p.a.
Esecutato: [redacted] e [redacted]

PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA

Il sottoscritto arch. Michele Del Priore, nato a [redacted], codice fiscale [redacted], iscritto all' Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Foggia con matricola n°1197, nonché iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Foggia, residente in Foggia alla via Mario Natola n°39, partita iva 03794370712

AVENDO RICEVUTO

In data 28/07/2025 la nomina di Consulente Tecnico di Ufficio, dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Foggia dott.ssa Valentina Patti, relativamente al procedimento di cui all'oggetto

SI ATTENEVA

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

Il Tecnico Incaricato C.T.U.
arch. Michele del Priore

INDICE GENERALE

Premessa e quesiti *4*

Documentazione acquisita necessaria per il sopralluogo *6*

Svolgimento delle operazioni peritali *6*

Risposta ai quesiti (lotto unico):

Risposta al quesito n°1 ..... *7*

Risposta al quesito n°1 bis *7*

Risposta al quesito n°1 ter *8*

Risposta al quesito n°1 quater *8*

Risposta al quesito n°1 quinquies *8*

Risposta al quesito n°2 ..... *9*

Risposta al quesito n°2 bis *9*

Risposta al quesito n°3 ..... *10*

Risposta al quesito n°4 ..... *11*

Risposta al quesito n°4 bis *13*

Risposta al quesito n°5 ..... *14*

Risposta al quesito n°6 ..... *14*

Risposta al quesito n°7 ..... *15*

Risposta al quesito n°8 ..... *15*

Risposta al quesito n°9 ..... *15*

Risposta al quesito n°10 ..... *15*

Risposta al quesito n°11 ..... *16*

Risposta al quesito n°12 ..... *16*

Quadro riepilogativo *17*

Elenco allegati *18*

Allegati.

PREMESSA

In data 05/11/2025 il sottoscritto arch. Michele Del Priore prestava il giuramento di rito per la nomina a C.T.U. dinnanzi al Giudice per l'Esecuzione Immobiliare dott.ssa Carmen Anna Lidia Corvino. Il G.E. concedeva il termine sino al 07/02/2026 per il deposito telematico dell'elaborato peritale. In tale occasione il G.E. poneva al C.T.U. i seguenti quesiti:

1. controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;
1. **bis** ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi, senza effettuare rinvii per relazione alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;
1. **ter** verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando - per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali - se le 'variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;
1. **quater** verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;
1. **quinquies** verifica del regime patrimoniale del debitore, se Coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;
2. identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;
2. **bis** esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;
3. analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;
4. stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti, tossici o nocivi;

4. **bis** specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;
5. verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione ' del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;
6. individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;
7. individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;
8. accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;
9. accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
10. verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;
11. verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G. E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R.115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;
    In particolare per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:
    a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;
    b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;
    c) accertare se siano stati costruiti prima del 01/09/1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;
    d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;
    e) descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di

mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;

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

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

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E NECESSARIA PER IL SOPRALLUOGO

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

Documentazione necessaria per lo svolgimento del sopralluogo:

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

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

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

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

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

Appartamento per civile abitazione

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

Con pec del 06/11/2025 indirizzata agli esecutati ed al creditore procedente, il professionista delegato avv. Lucia Soprano comunicava che il giorno 18/11/2025 alle ore 09:30 c.a., il sottoscritto c.t.u. avrebbe iniziato i sopralluoghi utili per redigere la perizia di stima dei beni pignorati. In data 18/11/2025, il sottoscritto c.t.u., unitamente al professionista delegato e all'avvocato costituito della parte esecutata, riusciva ad eseguire le operazioni peritali, recandosi sui luoghi e rinvenendo la presenza della sig.ra [redacted]. In occasione del sopralluogo veniva eseguito un rilievo metrico *(allegato n°3)* di verifica degli ambienti interni e degli accessori esterni, nonché un rilievo fotografico *(allegato n°4)*, al fine di verificarne la rispondenza con le planimetrie catastali, redigendo rilevazioni metriche ed appunti sulle caratteristiche tecniche dell'immobile ed infine veniva redatto il verbale di sopralluogo *(allegato n°5)*.
Con regolare pec *(allegato n°6)* in data 26/11/2025, il c.t.u. richiedeva, presso l'ufficio tecnico del comune di San Severo (Fg), tutta la documentazione tecnica necessaria per attestare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene oggetto del pignoramento. Inoltre con regolare pec *(allegato n°7)* in data 27/11/2025, il c.t.u. richiedeva, presso l'Ufficio Servizi Demografici del comune di San Severo (Fg), estratto di matrimonio del sig. [redacted]. In data 11/12/2025 l'ufficio tecnico del comune di San San Severo (Fg) inviava a mezzo pec la documentazione inerente l'immobile oggetto del pignoramento. Si rendeva necessario in data 20/01/2026 di ulteriore sopralluogo da parte del sottoscritto c.t.u. per ulteriori verifiche e riprese fotografiche dell'immobile pignorato.

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

LOTTO UNICO

Immobile in San Severo (Fg), via Plutone n°25
Appartamento a civile abitazione: **foglio 31, particella 10349, subalterno 2, cat. A/4**

QUESITO 1

La documentazione presente in atti risulta completa.

QUESITO 1 bis

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

Dalle risultanze degli accertamenti ipotecari si evidenziano i seguenti gravami:

- **Ipoteca volontaria** concessione a garanzia di mutuo atto notaio Battista Roberto del 1 aprile 2009 repertorio n. 2778/1479 ed iscritta presso gli uffici di pubblicità immobiliare di Foggia in data 3 aprile 2009 al numero generale 8636 e al numero particolare 1509 a favore di Banca Apulia spa con sede in San Severo (FG) C.F. 00148520711, domicilio ipotecario eletto in San Severo via Tiberio Solis n°40, per capitale di € 103.454,34 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 200.000,00, durata 15 anni, a carico di [redacted] nato a San Severo (FG) in data [redacted] codice fiscale [redacted] per i diritti pari a 1/2 di piena proprieà in regime di comunione legale dei beni, [redacted] nata a San Severo (FG) in data [redacted] codice fiscale [redacted] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni sull'immobile riportato in N.C.E.U. a foglio 31 particella 10349 subalterno 2 sito nel comune di San Severo (FG) oggetto della procedura.
- **Ipoteca della riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo** atto Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma del 22 marzo 2018 repertorio n. 2339/4318 ed iscritta presso gli uffici di pubblicità immobiliare di Foggia in data 23 marzo 2018 al numero generale 6592 e al numero particolare 805 a favore di Agenzia delle Entrate Riscossione con sede in Roma codice fiscale 13756881002, domicilio ipotecario eletto in via Gramsci n°43 Foggia, per capitale di € 26.792,15 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 53.584,30, a carico di [redacted] nata a San Severo (FG) in data [redacted] codice fiscale [redacted] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni sugli immobili riportato in N.C.E.U. a foglio 31 particella 10349 subalterno 2, riportato in N.C.E.U. a foglio 31 particella 10350 subalterno 2 siti nel comune di San Severo (FG) oggetto della procedura e altro bene.
- **Verbale di pignoramento** immobili atto ufficiale giudiziario tribunale di Foggia del 23 gennaio 2024 repertorio n. 228 e trascritto presso gli uffici di pubblicità immobiliare di Foggia in data 15 febbraio 2024 al numero generale 3892 e al numero particolare 3149 a favore di Amco-asset Management Company spa con sede in Napoli codice fiscale 05828330638, a carico di [redacted] nato a San Severo (FG) in data [redacted] codice fiscale [redacted] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, [redacted] nata a San Severo (FG) in data [redacted] codice fiscale [redacted] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà sull'immobile riportato in N.C.E.U. a foglio 31 particella 10349 subalterno 2 sito nel comune di San Severo (FG) oggetto della procedura.

QUESITO 1 ter

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

QUESITO 1 quater

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

QUESITO 1 quinquies

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

QUESITO 2

La costruzione del fabbricato risale al 1961 mentre l'ampliamento in secondo piano e la soffitta in terzo piano sono stati realizzati nel 1966. Il fabbricato è composto da tre piani fuori terra oltre una soffitta; nello specifico al bene immobile pignorato si accede dal civico 25 di via Plutone.

Appartamento per civile abitazione. L'immobile si trova al primo piano del fabbricato e si sviluppa per altri due piani superiori. Ha una superficie calpestabile totale di mq 139,00 ed è dotato di due balconi su via Minerva di mq 2,60 ciscuno, di un ulteriore balcone su via Plutone di mq 2,60, di un terrazzino di mq 11,15 su via Plutone, di un ulteriore terrazzo su via Plutone di mq 21,35 e di un ballatoio esterno su via Minerva di mq 4,93. L'immobile è composto al primo piano da un soggiorno-cucina di mq 58,98, un ripostiglio di mq 1,47, un bagno di mq 2,24 e due balconi entrambi di mq 2,60; al secondo piano da un disimpegno di mq 10,41, una cameretta di mq 7,99, una ulteriore cameretta di mq 12,35 ed una camera da letto di mq 17,02 da cui si accede ad un balcone di mq 2,60 ed un bagno di mq 3.97. Vi è inoltre un terrazzino di mq 11,15, attraverso il quale e per mezzo di una scalinata esterna a "chiocciola" si giunge ad un ulteriore terrazzo di mq 21,35 posto al terzo piano e da cui si accede alla soffitta di mq 25,97. Da quest'ultimo vano si accede ad un ballatoio esterno di mq 4,93 con affaccio sulla via Minerva. L'immobile confina a nord-ovest con strada pubblica via Plutone, a sud-est con con strada pubblica via Minerva, a nord-est con proprietà [redacted], a sud-ovest con proprietà [redacted], salvo altri. E' attualmente censito nel N.C.E.U. della provincia di Foggia al foglio 31, particella 10347 subalterno 2, cat. A/4, classe 5, consistenza 8,5 vani, rendita € 746,28.

QUESITO 2 bis

L'elaborato grafico, di seguito riportato, mostra la sovrapposizione della mappa catastale su ortofoto della particella sulla quale insiste l'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare con tutte le indicazioni catastali. Comune di San Severo (FG) foglio 31 particella 10349:



QUESITO 3

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

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

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

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

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

Stato manutentivo e criticità

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

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

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

QUESITO 4

Calcolo totale della superficie commerciale dell'immobile (mq):
Foglio 31, particella 10349, subalterno 2, cat. A/4

tabella 1

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

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

tabella 2

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

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

Determinazione del valore di stima (metodo valori OMI)

superficie commerciale mq (tab.1) x valore di mercato €/mq (tab.2) 161,24 mq x 725,00 €/mq = **€ 116.899,00**

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

Determinazione del valore di stima (consultazione valori su sito www.borsino immobiliare.it)



tabella 3



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

superficie commerciale (tab.1) x valore di mercato €/m² (tab.3)
161,24 m² x 762,00 €/m² = **€ 122.864,88**

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

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

a) valore metodo consultazione OMI ..... € 116.899,00+
b) valore metodo consultazione sito www.borsinoimmobiliare.it ..... € 122.864,88=

€ 239.763,88

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

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

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

Valore di stima ..... € 103.361,44

QUESITO 4 bis

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

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

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

QUESITO 5

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

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

QUESITO 6

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

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

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

QUESITO 7

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

QUESITO 8

Il bene oggetto del pignoramento non è costituito in condominio.

QUESITO 9

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

QUESITO 10

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

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

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

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

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

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

QUESITO 11

Per l'immobile (appartamento per civile abitazione) oggetto della stima è stato redatto, dal sottoscritto C.T.U., l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) e datato 14/01/2026. Classe energetica: F - 183,94 kWh/m²anno *(allegato n°16)* ma non può essere depositato sul portale APE PUGLIA in quanto l'impianto non è dotato di libretto impianti e di certificato di controllo dei fumi. Inoltre:

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

   Per la regolarizzazione catastale dovranno essere presentati presso l'Agenzia del Territorio - Catasto, a firma di tecnico abilitato, n°1 variazione catastale, i cui costi vengono stimati in ca. € 1.500,00 comprensivo di sanzione ed onorario del tecnico incluse le spese, l'iva e la cassa previdenziale;
c) il fabbricato, del quale fa parte l'immobile oggetto della perizia, risulta essere edificato negli anni antecedenti il 1 settembre 1967 come specificato nell'atto di compravendita *(allegato n°18)*;
d) il fabbricato così come si presenta attualmente non rileva difformità planimetriche e di prospetto rispetto a quanto previsto dalla concessione edilizia in sanatoria ad eccezione di quelle riportate al punto b);
e) non sono presenti opere abusive;
f) il fabbricato non rientra nell'edilizia convenzionata.

QUESITO 12

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

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

Foggia, 28/01/2026 con ossequi il C.T.U.
(arch. Michele Del Priore)

QUADRO RIEPILOGATIVO

LOTTO UNICO
IDENTIFICAZIONE E UBICAZIONE: **Indirizzo**: San Severo (FG), via Plutone n. 25 (centro abitato). **Tipologia**: abitazione civile indipendente su più livelli (p.1°, p.2° e p.3° soffitta). **Accesso**: ingresso indipendente da strada pubblica tramite portoncino e scalinata interna. DATI CATASTALI: **Riferimenti**: N.C.E.U. Foggia, Foglio 31, Particella 10347, Sub 2. **Categoria**: A/4 (Abitazione di tipo popolare). **Consistenza**: 8,5 vani. **Rendita Catastale**: € 746,28. COMPOSIZIONE INTERNA: L'immobile si sviluppa su tre livelli collegati tra di loro: PRIMO PIANO **(zona giorno)** **Soggiorno-Cucina**: ampio ambiente di 58,98 mq. **Servizi**: un piccolo bagno di 2,24 mq ed un ripostiglio 1,47 mq. **Spazi esterni**: un balcone su via Plutone ed uno su via Minerva. **Finiture**: pavimenti in ceramica cm 40x40, rivestimenti del bagno in ceramica cm 20x25, rivestimenti del ripostiglio in ceramica cm 10x10, infissi PVC doppio vetro non a taglio termico. **Collegamento al 2° piano**: accesso al piano superiore tramite scala rivestita in pietra di Apricena. SECONDO PIANO **(zona notte)** **Camere**: una camera da letto di 17,02 mq, una cameretta di 12,35 mq ed un'ulteriore cameretta di 7,99 mq. **Disimpegno**: un ambiente di 10,41 mq. **Servizi**: un bagno di mq 3,97. **Spazi esterni**: un balcone di 2,60 mq su via Minerva ed un terrazzino di 11,15 mq su via Plutone. **Finiture**: pavimenti in ceramica cm 20x25, rivestimenti del bagno in ceramica cm 20x25, infissi PVC doppio vetro non a taglio termico. **Collegamento al 3° piano**: accesso al piano superiore tramite scala "a chiocciola" esterna in ferro. TERZO PIANO **(Soffitta)** **Soffitta**: Vano di 25,97 mq con copertura a falda unica (altezze: min 1,70 m - max 2,20 m). **Terrazzo**: ampio spazio aperto di 21,35 mq. **Esterni**: ballatoio di 4,93 mq su via Minerva. VALORE DI STIMA: **€ 103.361,44** SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE VENDIBILE: **mq 161,24** CLASSE ENERGETICA: F - 183,94 kWh/m^{2}anno

ELENCO ALLEGATI

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

ALLEGATI

allegati alla perizia di stima
esecuzione immobiliare 48/2024 r.g.es.

Allegato n.1

Data presentazione: 11/03/1986 - Data: 03/10/2025 - n. T34261 - Richiedente: [redacted]

MODULARIO F. - rig. rend. - 497

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 100

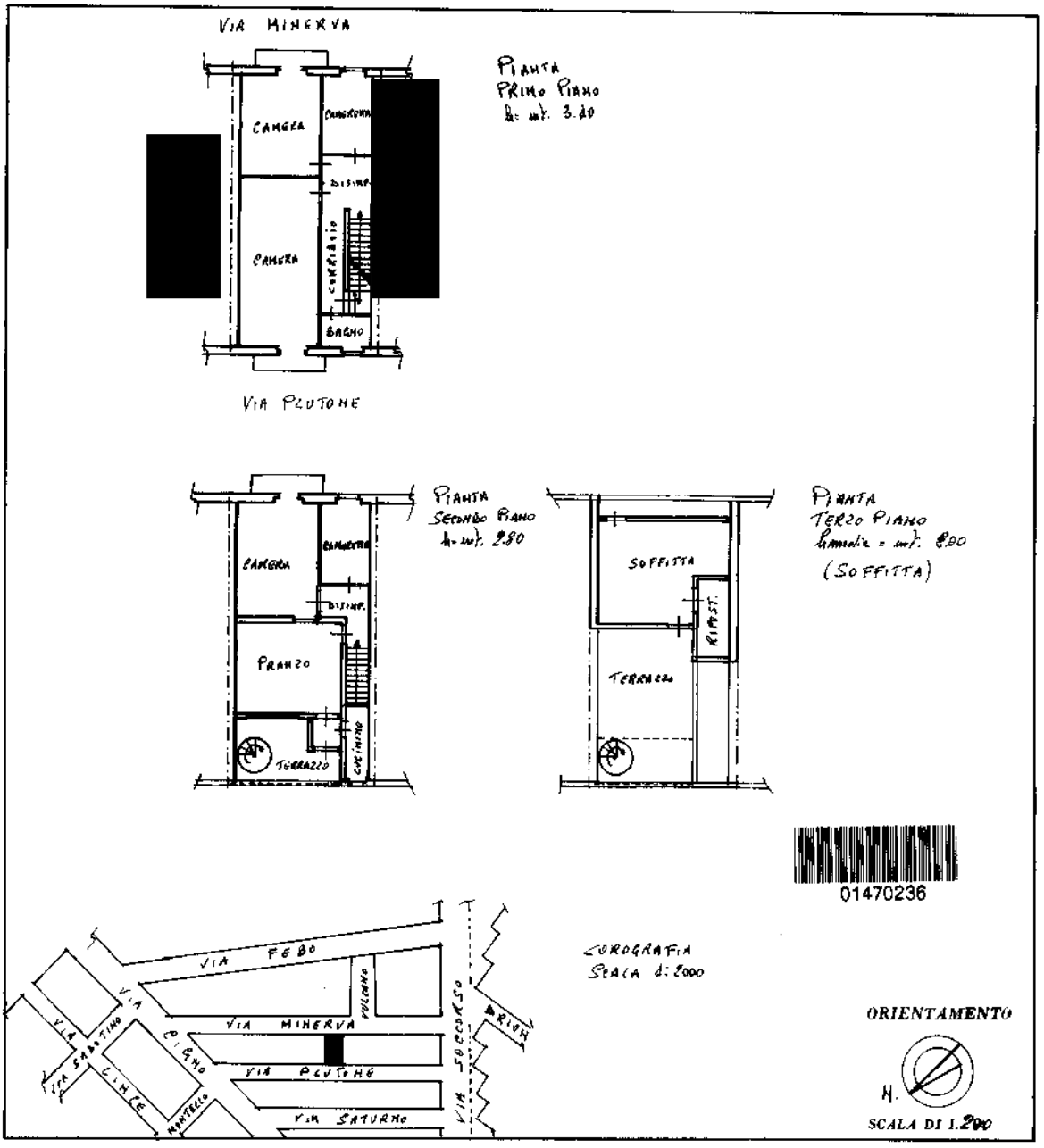
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

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

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

Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di FOGGIA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

Compilata [redacted]

Iscritto al [redacted]

della Provincia di FOGGIA

DATA 26-02-1986

Firma: [redacted]

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 11/03/1986 - Data: 03/10/2025 - n. T34261 - Richiedente: [redacted]
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X382) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/10/2025 - Comune di SAN SEVERO(I158) - < Foglio 31 - Particella 10349 - Subalterno 2 >
VIA PLUTONE n. 25 Piano 1-2 - 3
10 metri

Allegato n.2

Direzione Provinciale di Foggia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/10/2025

Immobile di catasto fabbricati **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 03/10/2025

Dati identificativi: Comune di **SAN SEVERO (I158) (FG)**
Foglio **31** Particella **10349** Subalterno **2**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **SAN SEVERO (I158) (FG)**
Foglio **31** Particella **10349**

Classamento:
Rendita: **Euro 746,28**
Zona censuaria **1**,
Categoria **A/4**[a)], Classe **5**, Consistenza **8,5 vani**
Foglio **31** Particella **10349** Subalterno **2**
Indirizzo: VIA PLUTONE n. 25 Piano 1-2 - 3
Dati di superficie: Totale: **172 m²** Totale escluse aree scoperte [b)]: **162 m²**

Intestati catastali

1. [redacted] (CF [redacted])

   nata a [redacted]

   Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni

2. [redacted] (CF [redacted])

   nato a [redacted]

   Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni

Dati identificativi

dall'impianto al 03/05/2006 Impianto meccanografico del 30/06/1987
Immobile predecessore
Comune di **SAN SEVERO (I158) (FG)**
Foglio **63** Particella **263** Subalterno **1**

dal 03/05/2006
Immobile attuale
Comune di **SAN SEVERO (I158) (FG)**
Foglio **31** Particella **10349** Subalterno **2**

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 03/05/2006 Pratica n. FG0096289 in atti dal 03/05/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 20485.1/2006)

Indirizzo

dal 01/01/0001 al 11/03/1986 antecedente l'impianto meccanografico
Immobile predecessore
Comune di **SAN SEVERO (I158) (FG)**
Foglio **63** Particella **263** Subalterno **1**
VIA PLUTONE n. 25 Piano P1 - P2
Partita: **10220**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

dal 11/03/1986 al 03/05/2006
Immobile predecessore
Comune di **SAN SEVERO (I158) (FG)**
Foglio **63** Particella **263** Subalterno **1**
VIA PLUTONE n. 25 Piano 1 - 2 - 3
Partita: **1019294**

VARIAZIONE del 11/03/1986 in atti dal 14/06/1999 PIA. STRA.98-99 CLS (n. 174.1/1986)

dal 03/05/2006
Immobile attuale
Comune di **SAN SEVERO (I158) (FG)**
Foglio **31** Particella **10349** Subalterno **2**
VIA PLUTONE n. 25 Piano 1-2 - 3

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 03/05/2006 Pratica n. FG0096289 in atti dal 03/05/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 20485.1/2006)

Dati di classamento

dal 01/01/0001 al 11/03/1986 antecedente l'impianto meccanografico
Immobile predecessore
Comune di **SAN SEVERO (I158) (FG)**
Foglio **63** Particella **263** Subalterno **1**
Rendita: **Lire 1.397**
Zona censuaria **1**
Categoria **A/4**[c)], Classe **3**, Consistenza **5,5 vani**
Partita: **10220**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

dal 11/03/1986 al 01/01/1992
Immobile predecessore
Comune di **SAN SEVERO (I158) (FG)**
Foglio **63** Particella **263** Subalterno **1**

VARIAZIONE del 11/03/1986 in atti dal 14/06/1999 PIA. STRA.98-99 CLS (n. 174.1/1986)

Rendita: **Lire 3.094**
Zona censuaria **1**
Categoria **A/4**[c)], Classe **5**, Consistenza **8,5 vani**
Partita: **1019294**

dal 01/01/1992 al 03/05/2006
Immobile predecessore
Comune di **SAN SEVERO (I158) (FG)**
Foglio **63** Particella **263** Subalterno **1**
Rendita: **Euro 746,28**
Rendita: **Lire 1.445.000**
Zona censuaria **1**
Categoria **A/4**[c)], Classe **5**, Consistenza **8,5 vani**
Partita: **1019294**

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

dal 03/05/2006
Immobile attuale
Comune di **SAN SEVERO (I158) (FG)**
Foglio **31** Particella **10349** Subalterno **2**
Rendita: **Euro 746,28**
Zona censuaria **1**
Categoria **A/4**[c)], Classe **5**, Consistenza **8,5 vani**

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 03/05/2006 Pratica n. FG0096289 in atti dal 03/05/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 20485.1/2006)

Dati di superficie

dal 28/08/2013
Immobile attuale
Comune di **SAN SEVERO (I158) (FG)**
Foglio **31** Particella **10349** Subalterno **2**
Totale: **172 m²**
Totale escluse aree scoperte : **162 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 28/08/2013

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 11/03/1986, prot. n. 174V

Altre variazioni

dall'impianto al 11/03/1986
Immobile predecessore
Comune di **SAN SEVERO (I158) (FG)**
Foglio **63** Particella **263** Subalterno **1**

AMPLIAMENTO in atti dal 16/03/1989 (n. 174/1986)

Annotazioni: da verificare

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di SAN SEVERO (I158)(FG) Foglio 63 Particella 263 Sub. 1

- **1.** [redacted] **(CF** [redacted] **)**
  nato a [redacted]
  dall'impianto al 10/02/1993
  (deriva dall'atto 1)

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

- **1.** [redacted]
  (CF [redacted] **)**
  nata a [redacted]
  dal 10/02/1993 al 03/05/2006
  Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 10/02/1993 Pubblico ufficiale NOT.L. CASSANO Sede SAN SEVERO (FG) Repertorio n. 47755 - COMPRAVENDITA Voltura n. 4323.1/1993 in atti dal 27/09/1994

- **2.** [redacted] **(CF** [redacted] **)**
  nato a [redacted]
  dal 10/02/1993 al 03/05/2006
  Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni (deriva dall'atto 2)

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di SAN SEVERO (I158)(FG) Foglio 31 Particella 10349 Sub. 2

- **1.** [redacted]
  (CF [redacted] **)**
  nata a [redacted]
  dal 03/05/2006
  Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni (deriva dall'atto 3)

3. Atto del 10/02/1993 Pubblico ufficiale NOT.L. CASSANO Sede SAN SEVERO (FG) Repertorio n. 47755 - COMPRAVENDITA Voltura n. 4323.1/1993 in atti dal 27/09/1994

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale

SAN SEVERO (I158) (FG)
Foglio **63** Particella **263** Subalterno **1**

- **2.** [redacted] **(CF** [redacted] **)**
  nato a [redacted]
  dal 03/05/2006
  Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni (deriva dall'atto 3)

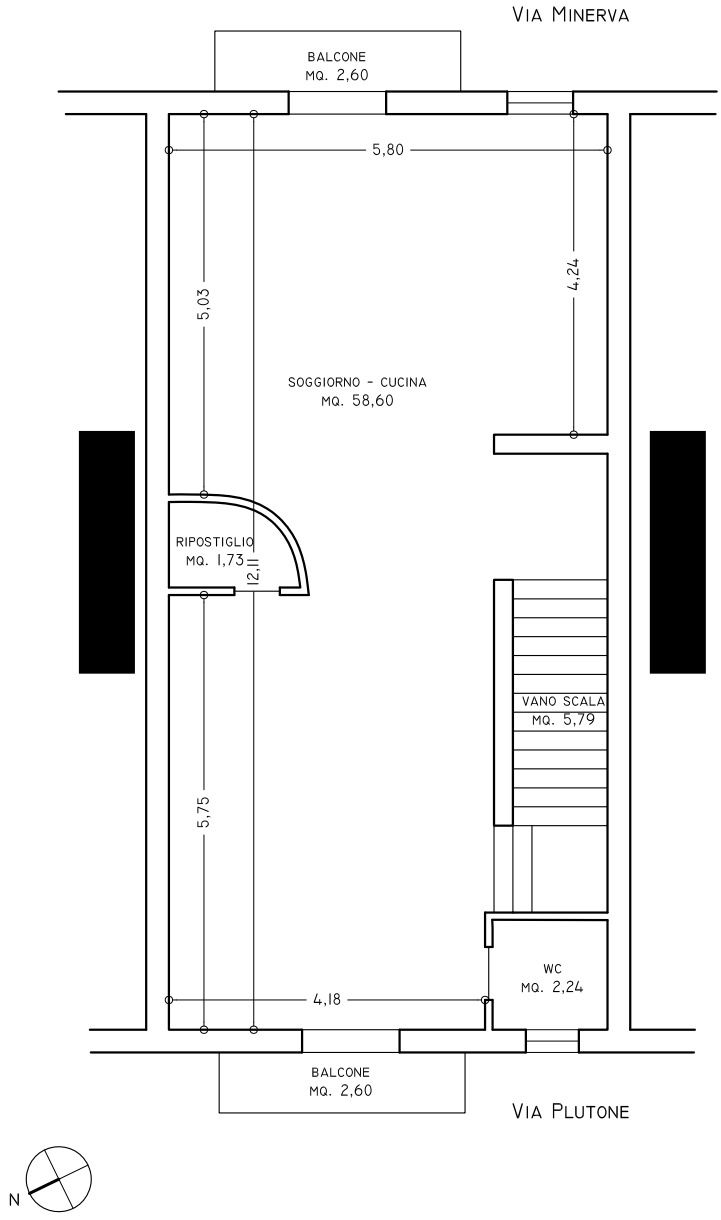
Visura telematica

Legenda

a) A/4: Abitazioni di tipo popolare
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
c) A/4: Abitazioni di tipo popolare

Allegato n.3

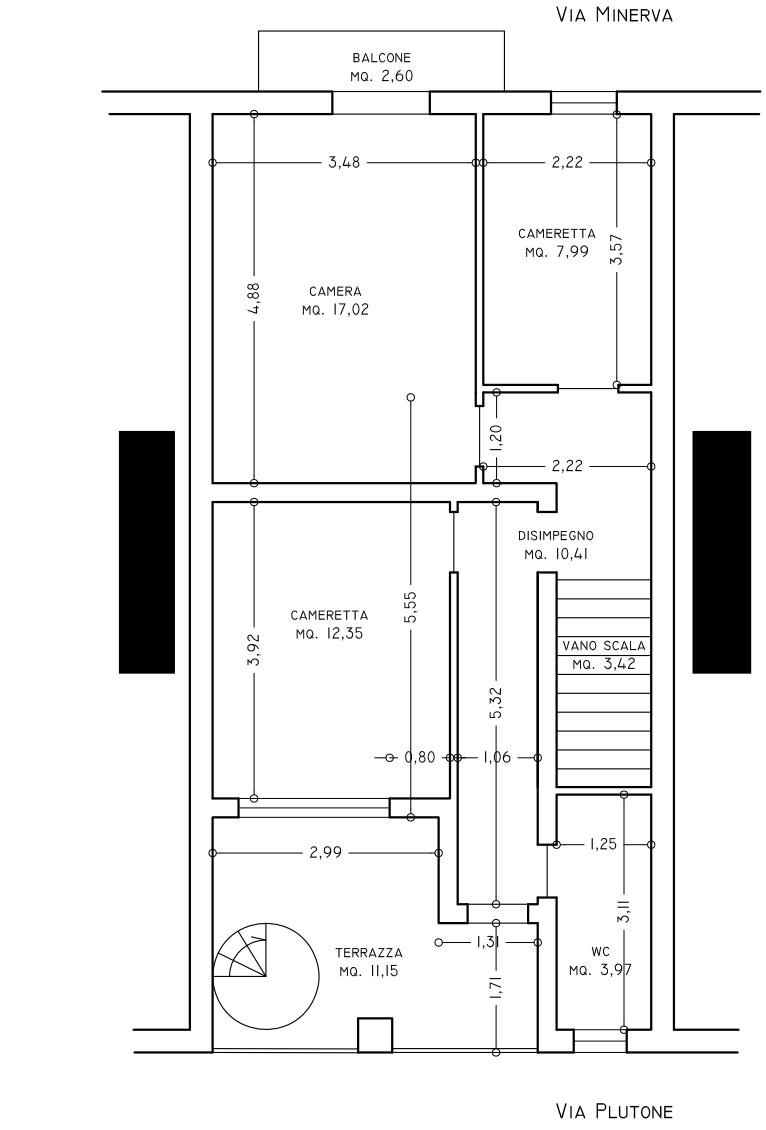
PLANIMETRIA P.1°



IL TECNICO

SCALA 1:100

PLANIMETRIA P.2°

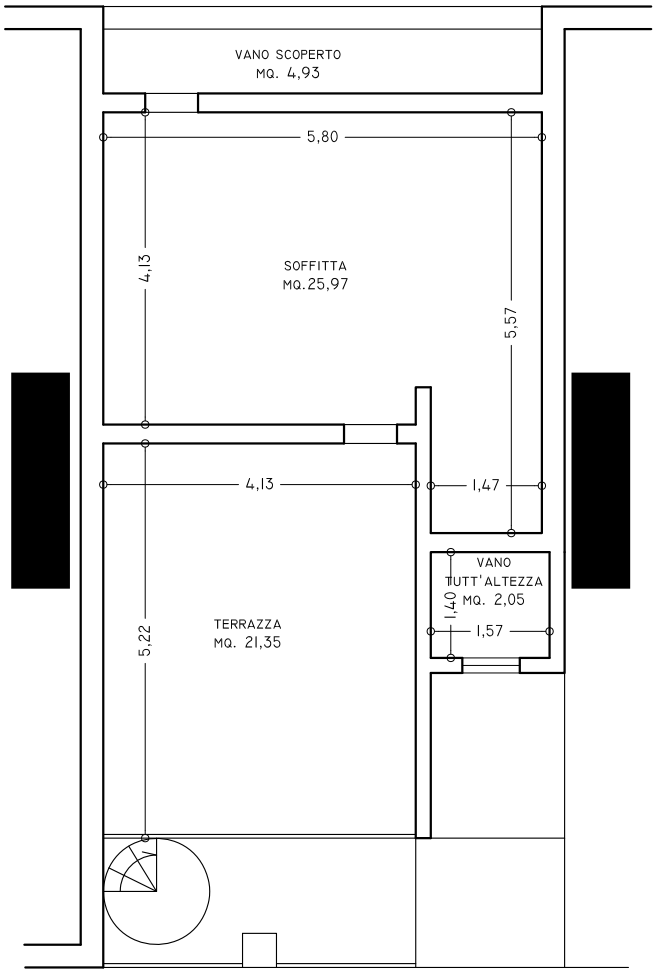


IL TECNICO

SCALA 1:100

PLANIMETRIA SOFFITTA P.3°

VIA MINERVA



VIA PLUTONE

N

IL TECNICO

SCALA 1:100

Allegato n.4


20/01/2026


20/01/2026


20/01/2026


18/11/2025

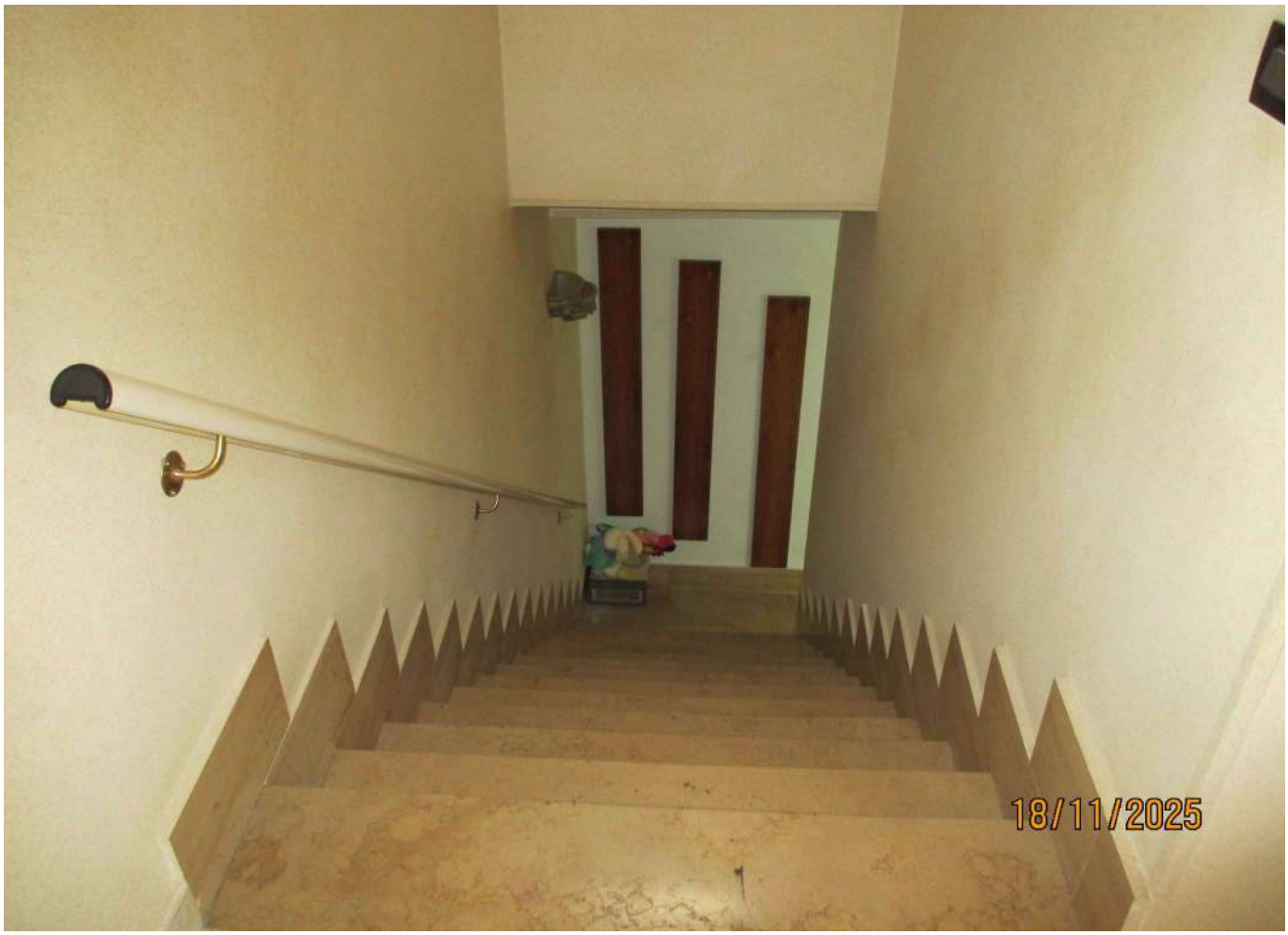

18/11/2025


18/11/2025


18/11/2025


18/11/2025


18/11/2025


18/11/2025


18/11/2025


18/11/2025


18/11/2025


18/11/2025


18/11/2025


18/11/2025


18/11/2025


18/11/2025


18/11/2025


18/11/2025


18/11/2025


18/11/2025


18/11/2025


18/11/2025


18/11/2025


18/11/2025


18/11/2025


18/11/2025


20/01/2026


innovita
SA
20/01/2026


20/01/2026


innovita
SA
20/01/2026


20/01/2026


20/01/2026

Allegato n.16

REGIONE PUGLIA

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 7105126000706417 VALIDO FINO AL: 22/01/2036

APE 2015

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- [X] Residenziale
- [ ] Non residenziale

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

Oggetto dell'attestato

- [ ] Intero edificio
- [X] Unita' immobiliare
- [ ] Gruppo di unita' immobiliare

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

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

Dati identificativi



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

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

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

Servizi energetici presenti

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

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

Prestazione energetica del fabbricato

INVERNO	ESTATE
X	X

Prestazione energetica globale



EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO

CLASSE ENERGETICA

F

EP gl,nren

183.94

kWh/m 2 anno

Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi: **A1 (53.29)**

Se esistenti: **(0.00)**

PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantita' annua consumata in uso standard (specificare unita' di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
☐	Energia elettrica da rete			Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren 183.94 kWh/m^2 anno
☒	Gas naturale	2380.00	Sm3	
☐	GPL			
☐	Carbone			
☐	Gasolio			
☐	Olio combustibile			Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren 0.00 kWh/m^2 anno
☐	Biomasse solide			
☐	Biomasse liquide			
☐	Biomasse gassose			
☐	Solare fotovoltaico			
☐	Solare termico			
☐	Eolico			Emissioni di CO2 36.79 kg/m^2 anno
☐	Teleriscaldamento			
☐	Teleraffrescamento			
☐	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^2 anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN2	Sostituzione infissi (Uw: 1,800) e applicazione di schermature (Tipo: Tende bianche - INTERNA)	NO	26.0	F (173.60)	E 138.51 (kWh/m^2 anno)
REN3	Installazione dei seguenti impianti: Caldaia a condensazione	NO	26.0	F (146.95)	

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	**481.92**	**m^3**
S - Superficie disperdente	**310.65**	**m^2**
Rapporto S/V		**0.64**
EPH,nd	**116.83**	**kWh/m^2 anno**
Asol,est/A sup utile	**0.062**	**-**
YIE	**0.74**	**W/m^2 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** η_H	**0.00**	**159.42**
Climatizzazione estiva						η_C		
Prod acqua calda sanitaria	simulato in quanto assente				**0.00**	**0.57** η_W	**0.00**	**24.53**
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.

L'intervento migliorativo previsto consiste nell'installazione di una caldaia a condensazione e nella sostituzione degli infissi esistenti con infissi a taglio termico.

SOGGETTO CERTIFICATORE

	Ente/Organismo pubblico	X	Tecnico abilitato		Organismo/Societa'

Nome e Cognome / Denominazione	Michele Del Priore
Indirizzo	Via Mario Natola, 39 - 71122 - FOGGIA (FG)
E-mail	michele.delpriore@libero.it
Telefono	3479368894
Titolo	Architetto
Ordine / Iscrizione	Ordine degli Architetti, P.P.C. della provincia di Foggia - iscrizione n.1197
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilita' assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialita' di giudizio l'attivita' di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto, DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonche' rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75

Informazioni aggiuntive	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI	Data 18/11/2025

SOFTWARE UTILIZZATO

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

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

Data 22/01/2026

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:

 QUALITA' ALTA	 QUALITA' MEDIA	 QUALITA' BASSA

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

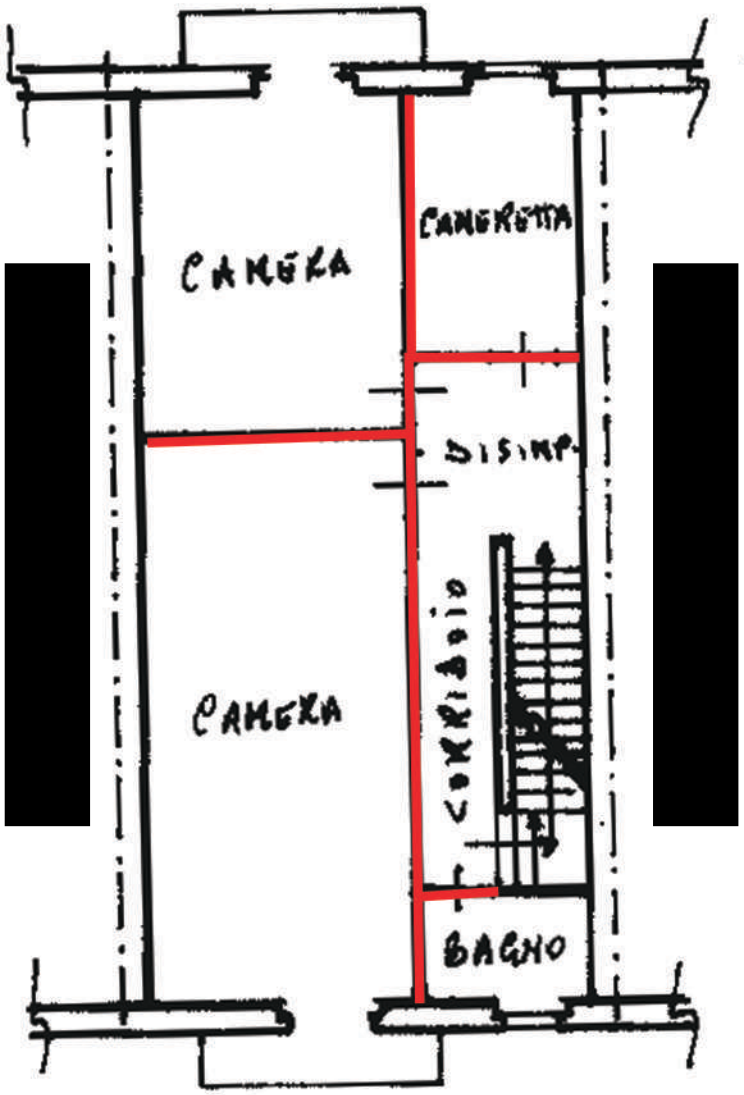
La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.
Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

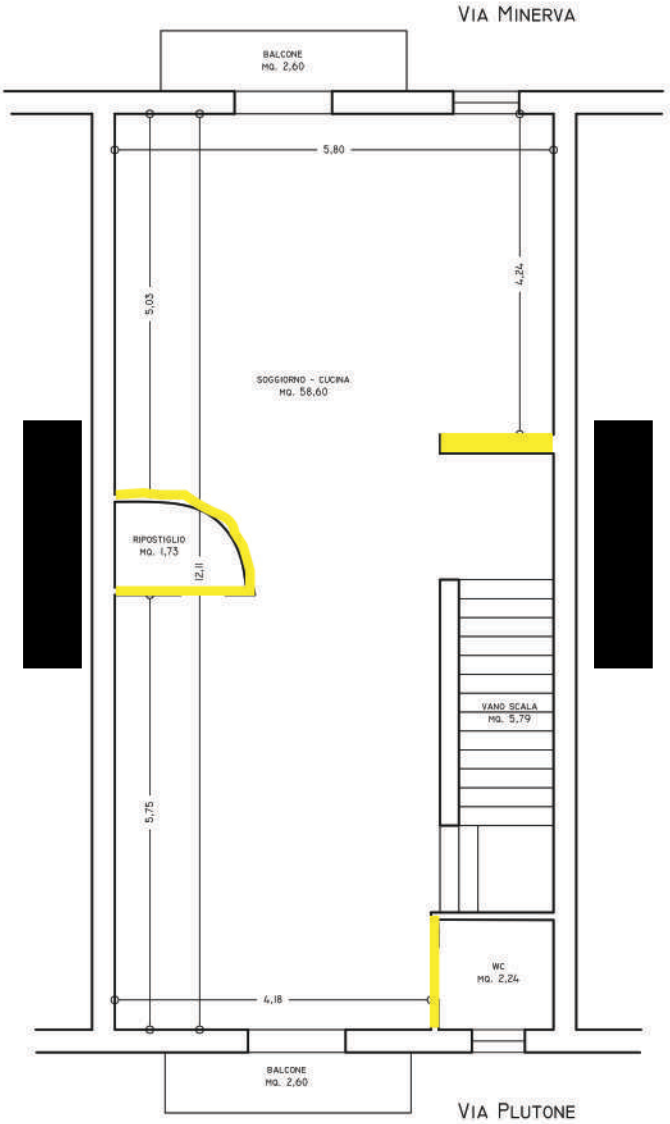
Allegato n.17

DIFFORMITA' CATASTALE - PLANIMETRIA P.I°

MURI ESISTENTI

MURI IN PLANIMETRIA CATASTALE







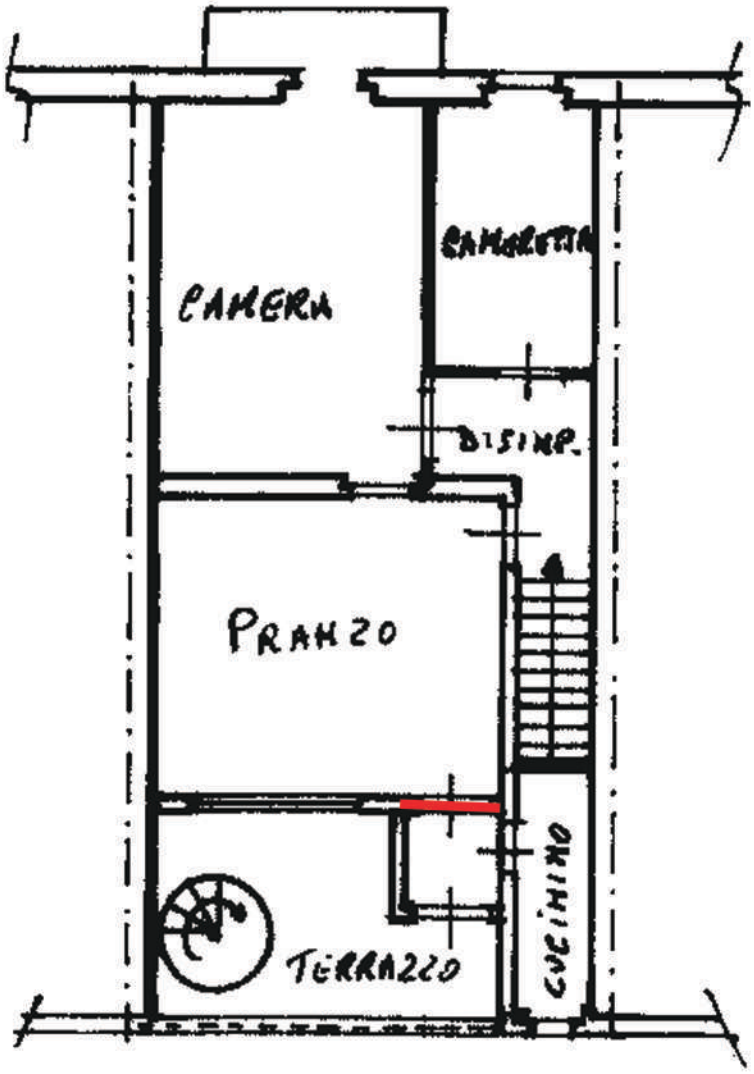
IL TECNICO

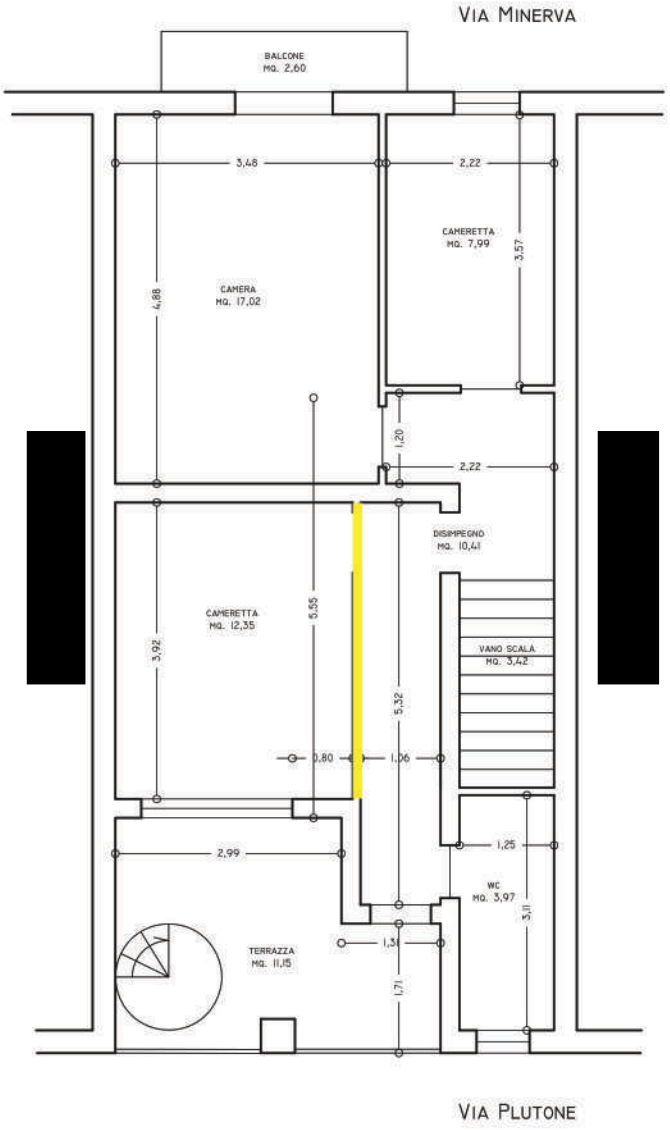
SCALA 1:100

DIFFORMITA' CATASTALE - PLANIMETRIA P.2°

MURI ESISTENTI

MURI IN PLANIMETRIA CATASTALE







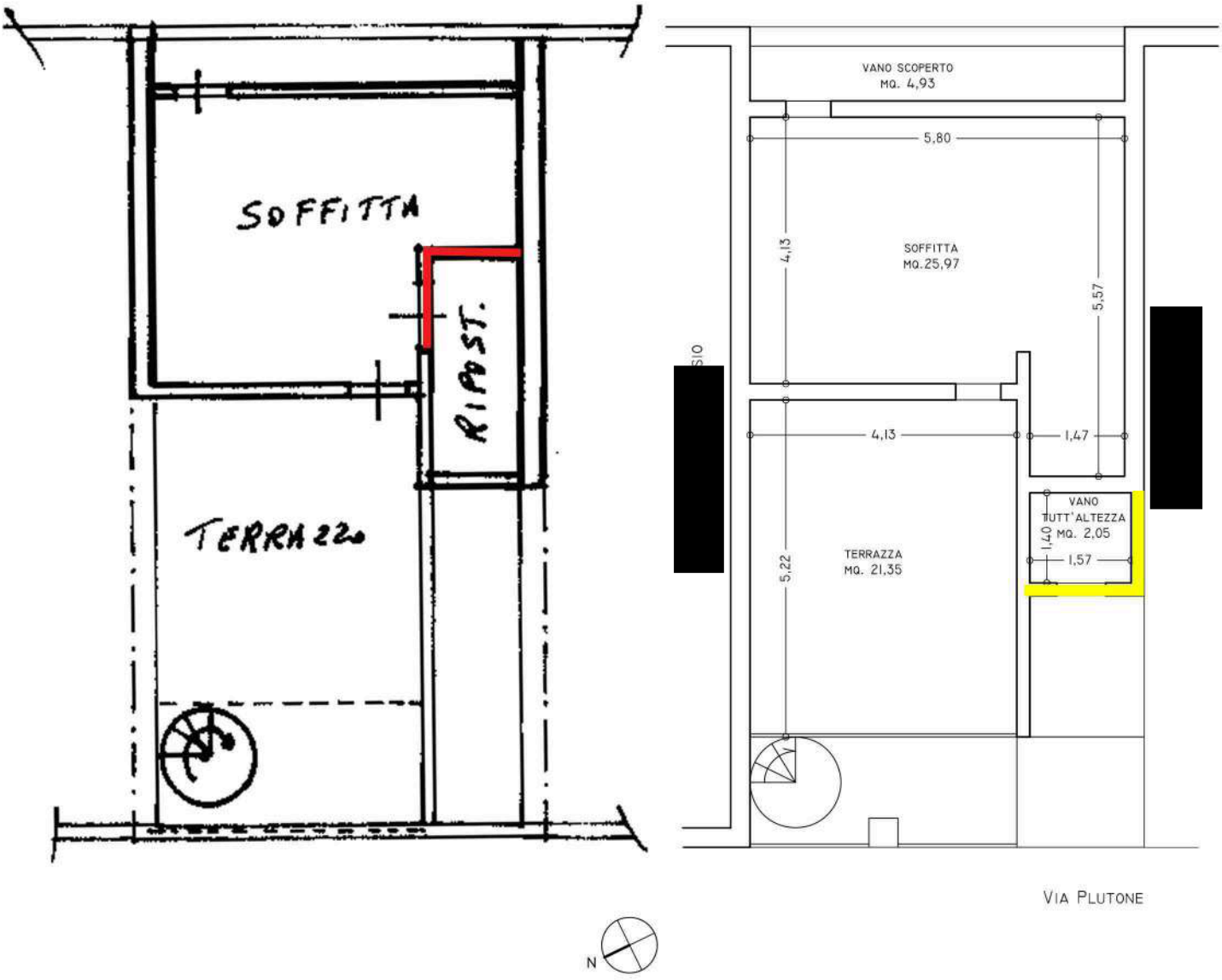
IL TECNICO

SCALA 1:100

DIFFORMITA' CATASTALE - PLANIMETRIA SOFFITTA P.3°

MURI ESISTENTI

MURI IN PLANIMETRIA CATASTALE



IL TECNICO

SCALA 1:100