

**Geom. Davide d'Elia**  
Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia  
Cell. 393/2810960 E-mail: [delia.davide@gmail.com](mailto:delia.davide@gmail.com) PEC: [davide.delia@geopec.it](mailto:davide.delia@geopec.it)

---

## TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

### ESECUZIONE IMMOBILIARE

**N. 23/2021 R.G. Es.**

Giudice

**Dott. Michele Palagano**

**CREDITORE PROCEDENTE**

**AMCO – Asset Management Company S.P.A**

**DEBITORI**

[REDACTED] [REDACTED]

### CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Foggia, 13/03/2023

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

Tribunale di Foggia

III Sezione Civile

G. E. Dott. Michele Palagano

Oggetto: Espropriazione immobiliare promossa da AMCO c/ [REDACTED] [REDACTED]

**N. 23/2021 R.G.Es.**

\*\*\*\*\*

## **PREMESSA**

Lo scrivente Geom. Davide d'Elia, con studio tecnico in Foggia alla via Montegrappa n. 67, con ordinanza del G.E. dott. Michele Palagano del 31/05/2022 veniva nominato CTU della causa in oggetto; In data 27/09/2022 accettava l'incarico e prestava il giuramento con l'invito nel rispondere ai seguenti quesiti:

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

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

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

**1ter) alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando – per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali – se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile\*;**

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

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

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

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

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

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

4bis) alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di

**Geom. Davide d'Elia**

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

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

---

omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;

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

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

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

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

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

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

**11) alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico**

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

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

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

Per gli immobili ad uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei

**Geom. Davide d'Elia**

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

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

---

rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi;

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

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

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

\*\*\*\*\*

*All'esito dell'esame della documentazione agli atti e dell'acquisizione in catasto delle visure, delle mappe e delle planimetrie, lo scrivente concordava con l'avv. Arturo Marucci nonché custode giudiziario del compendio che il giorno 26 ottobre 2022 avrebbe effettuato un primo tentativo di accesso agli immobili oggetto di valutazione. Detto sopralluogo ha posto in evidenza le numerose problematiche del compendio, tra cui l'impossibilità di accedere a tutti gli immobili per la mancanza delle chiavi di accesso agli stessi. Di fatto per poter accedere a tutti gli immobili sono stati necessari unitamente al custode n° 12 tentativi e di preciso: il 26/10/2022, il 02/11/2022, il 3/11/2022, il 14/11/2022, il 15/11/2022, il 25/01/2023, il 07/02/2023, il 09/02/2023, il 17/02/2023, il 20/03/2023, il 21/03/2023, il 22/03/2023. Per alcuni immobili è stato reso necessario l'intervento di un fabbro per la sostituzione delle serrature. Inoltre, in data 07/02/2023 lo scrivente unitamente*

**Geom. Davide d'Elia**

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

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

---

*al custode del compendio interveniva con urgenza al fine di rilevare una probabile occlusione di un tratto del tronco fognario che riversava acque reflue di fogna nei locali oggetto di stima identificate al civico 17. Per quanto riguarda gli altri immobili sono emerse ulteriori problematiche che verranno descritte nei paragrafi successivi. In data 23/05/2023 lo scrivente unitamente al Custode effettuava un ultimo sopralluogo di riconoscenza al fine di far presente il quadro generale delle numerose problematiche rilevate. Inoltre, si precisa che in data 21/11/2022 è stata presentata richiesta di accesso agli atti presso il comune di Foggia – Settore Urbanistica, richiesta evasa da parte dell'Ente solo in data 02/02/2023 a seguito di numerosi solleciti. Per quanto non descritto nella presente è tutto relazionato nelle memorie depositate dall' avv. Arturo Marucci custode del compendio.*

Ulteriori accertamenti sono stati effettuati presso:

- Ufficio Tecnico del Comune di Foggia per verificare la regolarità urbanistica degli immobili in questione ed acquisire la documentazione tecnica ivi depositata;
- Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Foggia – Ufficio Provinciale Territorio per acquisire le visure storiche, ispezioni ipotecarie, le planimetrie catastali degli immobili pignorati e notizie in ordine al mercato immobiliare;
- O.M.I., agenzie, operatori del settore, colleghi operanti in zona e studi notarili, agenzie immobiliari, per confrontare i prezzi di mercato praticati in loco per immobili aventi caratteristiche simili con quelli interessati dalla procedura esecutiva.

A seguito di quanto sopra, ha redatto la seguente:

**RELAZIONE PERITALE**

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

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

**Quesito n.1bis - alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel**

**Geom. Davide d'Elia**

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

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

---

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

Con atto di c/v per notaio L.Giuliani in data 25/05/1988 rep. 20195 registrato al n° 147 in data 04/07/1988 n°8363 perfezionato con atto di vendita e costituzione di servitù in data 12/07/1988 al n°12544 repertorio n° 241606 in data 13/06/1988, la società "Cooperativa la Spelonca" vendeva alla società [REDACTED] [REDACTED]:

I seguenti diritti immobiliari ricadenti sulle particelle 190 (di mq. 4.970) 191 (di mq. 785) e 1061 (di mq.1448) del foglio 127 del N.C.T. di Foggia, come graficamente individuate nell'estratto di mappa N.C.T. che in copia al trascrivendo titolo si allega (all. "A"):

- a) piena proprietà, da sottosuolo a cielo, del terreno di catastali mq.1448 (ma di effettivi mq.2.252) riportato nel N.C.T. alla particella 1061 del Foglio 127 (confinante per cinque lati con la p.lla 191 di cui appresso e, per tutti gli altri lati con la p.lla 190 pur essa in seguito descritta), espressamente peraltro riservandosi la Coop. La Spelonca il diritto di superficie sulle aree dell'erigendo piano cantinato individuate con perimetro in rosso nella planimetria al trascrivendo titolo allegata sub "B", nonché costituendo le parti a favore delle superfici come innanzi riservatisi dalla Coop. La Spelonca, servitù perpetua di passaggio con ogni mezzo pedonale e carrabile sulle aree del piano cantinato e del piano terra individuate con perimetro in blu nella predetta su allegata planimetria;
- b) la piena proprietà superficiaria delle porzioni del fabbricato di cui in premessa, ricadenti sulla predetta p.lla 191 del N.C.T. ed individuate con tratteggio quadrettato nella predetta planimetria per i piani cantinato, terra e primo o ammezzato (porzioni confinanti per un lato con la p.lla 190 di cui appresso e per tutti gli altri lati con la p.lla 1061 di cui innanzi) e riservandosi, per tanto la Cooperativa La Spelonca la proprietà delle residue porzioni dei piani cantinato, terra e primo ricadenti sulla cennata p.lla 191, porzioni nella ridetta allegata planimetria individuate con tratteggio diagonale e sulle quali essa Coop. 'La Spelonca costituisce favore della [REDACTED] [REDACTED] S.R.L servitù di passaggio pedonale per accedere all'unità ricadenti sulle predette p.lle 191e 1061 e costruite ovvero costruende utilizzando i diritti immobiliari come sopra acquistati dalla [REDACTED] S.R.L, la quale pertanto rimane espressamente autorizzata a praticare (senza corrispondere indennizzi) aperture, varchi ed accessi funzionali

**Geom. Davide d'Elia**

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

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

---

all'esercizio della costituita servitù. La [REDACTED] S.R.L avrà facoltà di annettere all'attuale condominio LA SPELONCA, in tutto od in parte, le unità che andrà ad ultimare realizzare ovvero utilizzando i diritti immobiliari come sopra da essa acquistati: indennizzo il tutto senza dovere alcuno ma soltanto facendosi carico delle relative quote condominiali afferenti servizi utilizzati.

- c) ove già non fosse interessata da esproprio da parte del Comune di Foggia, la piena proprietà da sottosuolo a cielo dell'area censita nel N.C.T con la p.lla 190 di mq.4.970, per tutti i lati Confinante con sedi stradali, peraltro riservandosi essa Coop. La Spelonca servitù perpetua di passaggio con ogni mezzo anche carrabile sulle porzioni di area ricadenti su detta p.lla 190 ed individuate con perimetro in nero nella predetta su allegata planimetria. Quanto con il presente atto trasferito alla [REDACTED] S.R.L è suscettibile di utilizzazione edificatoria in conformità al progetto approvato dal sig. Sindaco di Foggia su parere favorevole espresso dalla C.E. nella seduta del 21 aprile 1986 con il voto n.2 ed eventuali sue varianti (progetto ed eventuali varianti la cui esecuzione viene fin d'ora per quanto possa occorre espressamente senza riserve autorizzata dalla sottoscritte parti), ed è pervenuto alla Cooperativa La Spelonca, unitamente a maggior consistenza, con atto notar E. Pennacchio di Manfredonia del 26.5.1971, rep. 246952, trascritto presso i RR.II. di Lucera il 9.6.1971 ai n. 12484RG e 258088 R.P. Le parti, inoltre, garantiscono che quanto come innanzi trasferito alla [REDACTED] S.R.L è esente dai vincoli di cui alla L.167/1962, esenzione peraltro confermata dal certificato di destinazione urbanistica che al trascrivendo titolo si allega sub "C" anche ai fini e per gli effetti della L. 47/1985 all' uopo esse parti dichiarando che gli strumenti urbanistici ivi indicati non hanno a tutt'oggi subito modificazioni. Sempre ai sensi della predetta Legge n. 47/1985, le parti dichiarano che le porzioni attualmente già edificate al piano cantinato, al piano terra ed al primo piano (o: ammezzato) del mappale 191 NCT sono state costruite in ossequio alla normativa edilizia vigente ed in conformità alle licenze n. 49 del 21.10.1971 e successivi rinnovi e varianti.

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

**Foglio 127 P.lla 1061 Subalterno 9 – unità immobiliare ad uso ufficio**

***Alla data del 17/04/1993, per costituzione l'immobile era così riportato:***

Foglio 127, Particella 1061 Subalterno 9, Via Pastore Sabato Giovanni, scala A, piano 1, interno 2, z.c.1,

**Geom. Davide d'Elia**

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

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

---

***Alla data del 17/04/1993, per classamento del 17/04/1993:***

Foglio 127, Particella 1061 Subalterno 9, Via Pastore Sabato Giovanni, scala A, piano 1, interno 2, z.c.1, categoria A/10, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita £ 1.712.500 - € 884,43;

***Alla data del 28/08/2013, variazione per inserimento in visura dei dati di superficie:***

Foglio 127, Particella 1061 Subalterno 9, Via Pastore Sabato Giovanni, scala A, piano 1, interno 2, z.c.1, categoria A/10, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 52,00 mq, rendita € 884,43;

***Alla data del 02/07/2021, per variazione toponomastica:***

Foglio 127, Particella 1061 Subalterno 9, Via Pastore Sabato Giovanni n°13, scala A, piano 1, interno 2, z.c.1, categoria A/10, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 52,00 mq, rendita € 884,43;

**Foglio 127 P.la 1061 Subalterno 20 – unità immobiliare ad uso deposito**

***Alla data del 17/04/1993, per costituzione l'immobile era così riportato:***

Foglio 127, Particella 1061 Subalterno 20, Via Pastore Sabato Giovanni, scala B, piano 1, interno 6, z.c.1;

***Alla data del 17/04/1993, per classamento del 17/04/1993:***

Foglio 127, Particella 1061 Subalterno 20, Via Pastore Sabato Giovanni, scala B, piano 1, interno 6, z.c.1, categoria C/2, classe 7, consistenza 8,00 mq, rendita £ 100.800;

***Alla data del 28/08/2013, variazione per inserimento in visura dei dati di superficie:***

Foglio 127, Particella 1061 Subalterno 20, Via Pastore Sabato Giovanni, scala B, piano 1, interno 6, z.c.1, categoria C/2, classe 7, consistenza 8,00 mq, superficie catastale totale 9,00 mq, rendita € 52,06 - £ 100.800;

**Foglio 127 P.la 1061 Subalterno 21 – unità immobiliare ad uso deposito**

***Alla data del 17/04/1993, per costituzione l'immobile era così riportato:***

Foglio 127, Particella 1061 Subalterno 21, Via Pastore Sabato Giovanni, scala B, piano 1, interno 7, z.c.1;

***Alla data del 17/04/1993, per classamento del 17/04/1993:***

Foglio 127, Particella 1061 Subalterno 21, Via Pastore Sabato Giovanni, scala B, piano 1, interno 7, z.c.1, categoria C/2, classe 7, consistenza 6,00 mq, rendita £ 75.600;

***Alla data del 28/08/2013, variazione per inserimento in visura dei dati di superficie:***

Foglio 127, Particella 1061 Subalterno 21, Via Pastore Sabato Giovanni, scala B, piano 1, interno 7, z.c.1, categoria C/2, classe 7, consistenza 6,00 mq, superficie catastale totale 8,00 mq, rendita €

**Geom. Davide d'Elia**

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

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

---

39,04 - £ 75.600;

**Foglio 127 P.la 1061 Subalterno 22 – unità immobiliare ad uso deposito**

*Alla data del 17/04/1993, per costituzione l'immobile era così riportato:*

Foglio 127, Particella 1061 Subalterno 22, Via Pastore Sabato Giovanni, scala B, piano 1, interno 8, z.c.1;

*Alla data del 17/04/1993, per classamento del 17/04/1993:*

Foglio 127, Particella 1061 Subalterno 22, Via Pastore Sabato Giovanni, scala B, piano 1, interno 8, z.c.1, categoria C/2, classe 7, consistenza 6,00 mq, rendita £ 75.600;

*Alla data del 28/08/2013, variazione per inserimento in visura dei dati di superficie:*

Foglio 127, Particella 1061 Subalterno 22, Via Pastore Sabato Giovanni, scala B, piano 1, interno 8, z.c.1, categoria C/2, classe 7, consistenza 6,00 mq, superficie catastale totale 7,00 mq, rendita € 39,04 - £ 75.600;

**Foglio 127 P.la 1061 Subalterno 23 – unità immobiliare ad uso deposito**

*Alla data del 17/04/1993, per costituzione l'immobile era così riportato:*

Foglio 127, Particella 1061 Subalterno 23, Via Pastore Sabato Giovanni, scala B, piano 1, interno 9, z.c.1;

*Alla data del 17/04/1993, per classamento del 17/04/1993:*

Foglio 127, Particella 1061 Subalterno 23, Via Pastore Sabato Giovanni, scala B, piano 1, interno 9, z.c.1, categoria C/2, classe 7, consistenza 5,00 mq, rendita £ 63.000;

*Alla data del 28/08/2013, variazione per inserimento in visura dei dati di superficie:*

Foglio 127, Particella 1061 Subalterno 23, Via Pastore Sabato Giovanni, scala B, piano 1, interno 9, z.c.1, categoria C/2, classe 7, consistenza 5,00 mq, superficie catastale totale 6,00 mq, rendita € 32,54 - £ 63.000;

**Foglio 127 P.la 1061 Subalterno 24 – unità immobiliare ad uso deposito**

*Alla data del 17/04/1993, per costituzione l'immobile era così riportato:*

Foglio 127, Particella 1061 Subalterno 24, Via Pastore Sabato Giovanni, scala B, piano 1, interno 10, z.c.1;

*Alla data del 17/04/1993, per classamento del 17/04/1993:*

Foglio 127, Particella 1061 Subalterno 24, Via Pastore Sabato Giovanni, scala B, piano 1, interno 10, z.c.1, categoria C/2, classe 7, consistenza 4,00 mq, rendita £ 50.400;

*Alla data del 28/08/2013, variazione per inserimento in visura dei dati di superficie:*

Foglio 127, Particella 1061 Subalterno 24, Via Pastore Sabato Giovanni, scala B, piano 1, interno

**Geom. Davide d'Elia**

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

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

---

10, z.c.1, categoria C/2, classe 7, consistenza 4,00 mq, superficie catastale totale 5,00 mq, rendita € 26,03 - £ 50.400;

**Foglio 127 P.Illa 191 Subalterno 53 – unità immobiliare ad uso deposito:**

***Alla data del 17/04/1993, per costituzione l'immobile era così riportato:***

Foglio 127, Particella 191 Subalterno 53, Via Manicone Michelangelo, piano S1, interno 42, z.c.1,

***Alla data del 17/04/1993, per classamento del 17/04/1993:***

Foglio 127, Particella 191 Subalterno 53, Via Manicone Michelangelo, piano S1, interno 42, z.c.1, categoria C/2, classe 3, consistenza 260,00 mq, rendita £ 1.742.000;

***Alla data del 28/08/2013, variazione per inserimento in visura dei dati di superficie:***

Foglio 127, Particella 191 Subalterno 53, Via Manicone Michelangelo, piano S1, interno 42, z.c.1, categoria C/2, classe 3, consistenza 260,00 mq, superficie catastale totale 284,00 mq, rendita € 899,67 - £ 1.742.000;

**Foglio 127 P.Illa 191 Subalterno 55 – unità immobiliare ad uso box/autorimessa**

***Alla data del 17/04/1993, l'immobile era così riportato:***

Foglio 127, Particella 191 Subalterno 55, Via Manicone Michelangelo, piano S1, interno 36, z.c.1,

***Alla data del 17/04/1993, per classamento del 17/04/1993:***

Foglio 127, Particella 191 Subalterno 55, Via Manicone Michelangelo, piano S1, interno 36, z.c.1, categoria C/6, classe 3, consistenza 15,00 mq, rendita £ 189.000;

***Alla data del 28/08/2013, variazione per inserimento in visura dei dati di superficie:***

Foglio 127, Particella 191 Subalterno 55, Via Manicone Michelangelo, piano S1, interno 36, z.c.1, categoria C/6, classe 3, consistenza 15,00 mq, superficie catastale totale 16,00 mq, rendita € 97,61 - £ 189.000;

**Foglio 127 P.Illa 191 Subalterno 58 – unità immobiliare ad uso negozio**

***Alla data del 17/04/1993, per costituzione l'immobile era così riportato:***

Foglio 127, Particella 191 Subalterno 47 e Particella 1061 Subalterno 7, Via Mons. Farina, piano T, interno C, z.c.1;

***Alla data del 17/02/1995, variazione per frazionamento per trasferimento di diritti e classamento:***

Foglio 127, Particella 191 Subalterno 58, Via Mons. Farina, piano T, z.c.1, categoria C/1, classe 7, consistenza 102,00 mq, rendita £ 4.559.400 - € 2.354,73;

***Alla data del 26/08/2003, variazione toponomastica:***

Foglio 127, Particella 191 Subalterno 58, Via Farina Mons. Fortunato Maria, piano T, z.c.1, categoria C/1, classe 7, consistenza 102,00 mq, rendita € 2.354,73;

**Geom. Davide d'Elia**

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

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

---

***Alla data del 28/08/2013, variazione per inserimento in visura dei dati di superficie:***

Foglio 127, Particella 191 Subalterno 58, Via Farina Mons. Fortunato Maria, piano T, z.c.1, categoria C/1, classe 7, consistenza 102,00 mq, Totale 108,00 mq rendita € 2.354,73;

***Alla data del 16/11/2014, variazione d'ufficio per piano incoerente:***

Foglio 127, Particella 191 Subalterno 58, Via Fortunato Maria Farina, piano T, interno C, z.c.1, categoria C/1, classe 7, consistenza 102,00 mq, Totale 108,00 mq rendita € 2.354,73;

**Foglio 127 P.la 191 Subalterno 59 – unità immobiliare ad uso negozio**

***Alla data del 17/04/1993, per costituzione l'immobile era così riportato:***

Foglio 127, Particella 191 Subalterno 47 e Particella 1061 Subalterno 7, Via Mons. Farina, piano T, interno C, z.c.1;

***Alla data del 17/09/1993, variazione per frazionamento per trasferimento di diritti e classamento:***

Foglio 127, Particella 191 Subalterno 59, Via Mons. Farina, piano T-S1, z.c.1, categoria C/1, classe 7, consistenza 104,00 mq, rendita £ 4.648.800 - € 2.400,90;

***Alla data del 26/08/2013, variazione toponomastica:***

Foglio 127, Particella 191 Subalterno 59, Via Farina Mons. Fortunato Maria, piano T-S1, z.c.1, categoria C/1, classe 7, consistenza 104,00 mq, rendita € 2.400,90;

***Alla data del 28/08/2013, variazione per inserimento in visura dei dati di superficie:***

Foglio 127, Particella 191 Subalterno 59, Via Farina Mons. Fortunato Maria, piano T-S1, z.c.1, categoria C/1, classe 7, consistenza 104,00 mq, Totale 131,00 mq rendita € 2.400,90;

***Alla data del 20/11/2014, variazione d'ufficio per piano incoerente:***

Foglio 127, Particella 191 Subalterno 59, Via Farina Mons. Fortunato Maria, piano T-S1, z.c.1, categoria C/1, classe 7, consistenza 104,00 mq, Totale 131,00 mq rendita € 2.400,90;

***Alla data del 16/12/2014, per variazione toponomastica d'ufficio:***

Foglio 127, Particella 191 Subalterno 59, Via Fortunato Maria Farina, piano T-S1, z.c.1, categoria C/1, classe 7, consistenza 104,00 mq, Totale 131,00 mq rendita € 2.400,90;

***Alla data del 04/07/2018, variazione per aggiornamento planimetrico:***

Foglio 127, Particella 191 Subalterno 59, Via Fortunato Maria Farina, piano T-S1, z.c.1, categoria C/1, classe 7, consistenza 104,00 mq, Totale 108,00 mq rendita € 2.400,90;

**Foglio 127 P.la 1061 Subalterno 59 – unità immobiliare ad uso box/autorimessa**

***Alla data del 17/04/1993, l'immobile era così riportato:***

Foglio 127, Particella 1061 Subalterno 59, Via Manicone Michelangelo, piano S1, interno 34, z.c.1,

***Alla data del 17/04/1993, per classamento del 17/04/1993:***

**Geom. Davide d'Elia**

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

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

---

Foglio 127, Particella 1061 Subalterno 59, Via Manicone Michelangelo, piano S1, interno 34, z.c.1, categoria C/6, classe 2, consistenza 32,00 mq, rendita £ 345.600 - € 178,49;

***Alla data del 28/08/2013, variazione per inserimento in visura dei dati di superficie:***

Foglio 127, Particella 1061 Subalterno 59, Via Manicone Michelangelo, piano S1, interno 34, z.c.1, categoria C/6, classe 2, consistenza 32,00 mq, superficie catastale totale 41,00 mq, rendita € 178,49;

**Foglio 127 P.la 1061 Subalterno 62 – unità immobiliare ad uso box/autorimessa**

***Alla data del 17/04/1993, l'immobile era così riportato:***

Foglio 127, Particella 1061 Subalterno 62, Via Manicone Michelangelo, piano S1, interno 38, z.c.1,

***Alla data del 17/04/1993, per classamento del 17/04/1993:***

Foglio 127, Particella 1061 Subalterno 62, Via Manicone Michelangelo, piano S1, interno 38, z.c.1, categoria C/6, classe 3, consistenza 25,00 mq, rendita £ 315.000 - € 162,68;

***Alla data del 28/08/2013, variazione per inserimento in visura dei dati di superficie:***

Foglio 127, Particella 1061 Subalterno 62, Via Manicone Michelangelo, piano S1, interno 38, z.c.1, categoria C/6, classe 3, consistenza 25,00 mq, superficie catastale totale 28,00 mq, rendita € 162,68;

**Foglio 127 P.la 1061 Subalterno 63 – unità immobiliare ad uso box/autorimessa**

***Alla data del 17/04/1993, l'immobile era così riportato:***

Foglio 127, Particella 1061 Subalterno 63, Via Manicone Michelangelo, piano S1, interno 39, z.c.1,

***Alla data del 17/04/1993, per classamento del 17/04/1993:***

Foglio 127, Particella 1061 Subalterno 63, Via Manicone Michelangelo, piano S1, interno 39, z.c.1, categoria C/6, classe 2, consistenza 27,00 mq, rendita £ 291.600 - € 150,60;

***Alla data del 28/08/2013, variazione per inserimento in visura dei dati di superficie:***

Foglio 127, Particella 1061 Subalterno 63, Via Manicone Michelangelo, piano S1, interno 39, z.c.1, categoria C/6, classe 2, consistenza 27,00 mq, superficie catastale totale 38,00 mq, rendita € 150,60;

**Foglio 127 P.la 1061 Subalterno 65 – unità immobiliare ad uso deposito**

***Alla data del 17/04/1993, l'immobile era così riportato:***

Foglio 127, Particella 1061 Subalterno 65, Via Marcantonio Coda, piano S1, interno 43, z.c.1,

***Alla data del 17/04/1993, classamento del 17/04/1993:***

Foglio 127, Particella 1061 Subalterno 65, Via Marcantonio Coda, piano S1, interno 43, z.c.1, categoria C/2, classe 2, consistenza 574,00 mq, rendita £ 3.271.800 - € 1.689,74;

***Alla data del 28/08/2013, variazione per inserimento in visura dei dati di superficie:***

Foglio 127, Particella 1061 Subalterno 65, Via Marcantonio Coda, piano S1, interno 43, z.c.1, categoria C/2, classe 2, consistenza 574,00 mq, superficie catastale 598,00 mq, rendita € 1.689,74.

**Geom. Davide d'Elia**

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

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

---

**Foglio 127 P.la 1061 Subalterno 68 – unità immobiliare ad uso ufficio (in catasto ad oggi a uso abitazione)**

***Alla data del 17/04/1993, per costituzione l'immobile era così riportato:***

Foglio 127, Particella 1061 Subalterno 13, Via Pastore Sabato Giovanni, scala A, piano 1, interno 6, z.c.1;

***Alla data del 17/04/1993, per classamento del 17/04/1993:***

Foglio 127, Particella 1061 Subalterno 13, Via Pastore Sabato Giovanni, scala A, piano 1, interno 6, z.c.1, categoria A/10, classe 2, consistenza 4 vani, rendita £ 2.740.000 - € 1.415,09;

***Alla data del 15/03/2002, variazione della destinazione da ufficio ad abitazione:***

Foglio 127, Particella 1061 Subalterno 68, Via Pastore Sabato Giovanni snc, scala A, piano 1, interno 6, z.c.1, categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani, rendita € 526,79;

***Alla data del 28/08/2013, variazione per inserimento in visura dei dati di superficie:***

Foglio 127, Particella 1061 Subalterno 68, Via Pastore Sabato Giovanni snc, scala A, piano 1, interno 6, z.c.1, categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani, superficie totale e totale escluso le aree scoperte 78,00 mq, rendita € 526,79;

***Alla data del 02/07/2021, per variazione toponomastica d'ufficio:***

Foglio 127, Particella 1061 Subalterno 68, Via Pastore Sabato Giovanni n°13, scala A, piano 1, interno 6, z.c.1, categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani, superficie totale e totale escluso le aree scoperte 78,00 mq, rendita € 526,79;

**Foglio 127 P.la 1061 Subalterno 69 – unità immobiliare ad uso ufficio (in catasto ad oggi a uso abitazione)**

***Alla data del 17/04/1993, per costituzione l'immobile era così riportato:***

Foglio 127, Particella 1061 Subalterno 12, Via Pastore Sabato Giovanni, scala A, piano 1, interno 5, z.c.1;

***Alla data del 17/04/1993, per classamento del 17/04/1993:***

Foglio 127, Particella 1061 Subalterno 12, Via Pastore Sabato Giovanni, scala A, piano 1, interno 5, z.c.1, categoria A/10, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita £ 3.082.500 - € 1.591,98;

***Alla data del 27/03/2002, variazione della destinazione da ufficio ad abitazione:***

Foglio 127, Particella 1061 Subalterno 69, Via Pastore Sabato Giovanni snc, scala A, piano 1, interno 5, z.c.1, categoria A/3, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita € 592,63;

***Alla data del 28/08/2013, variazione per inserimento in visura dei dati di superficie:***

Foglio 127, Particella 1061 Subalterno 69, Via Pastore Sabato Giovanni snc, scala A, piano 1,

**Geom. Davide d'Elia**

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

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

---

interno 5, z.c.1, categoria A/3, classe 5, consistenza 4,5 vani, superficie totale e totale escluso le aree scoperte 84,00 mq, rendita € 592,63;

***Alla data del 02/07/2021, per variazione toponomastica d'ufficio:***

Foglio 127, Particella 1061 Subalterno 69, Via Pastore Sabato Giovanni n°13, scala A, piano 1, interno 5, z.c.1, categoria A/3, classe 5, consistenza 4,5 vani, superficie totale e totale escluso le aree scoperte 84,00 mq, rendita € 592,63;

**Foglio 127 P.la 1061 Subalterno 73 – unità immobiliare ad uso ufficio (in catasto ad oggi a uso abitazione)**

***Alla data del 17/04/1993, per costituzione l'immobile era così riportato:***

Foglio 127, Particella 1061 Subalterno 15, Via Pastore Sabato Giovanni, scala B, piano 1, interno 1, z.c.1;

***Alla data del 17/04/1993, per classamento del 17/04/1993:***

Foglio 127, Particella 1061 Subalterno 15, Via Pastore Sabato Giovanni, scala B, piano 1, interno 1, z.c.1, categoria A/10, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita £ 3.767.500 - € 1.945,75;

***Alla data del 02/03/2006, variazione della destinazione da ufficio ad abitazione:***

Foglio 127, Particella 1061 Subalterno 73, Via Pastore Sabato Giovanni n°15, scala B, piano 1, interno 1, z.c.1, categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, rendita € 658,48;

***Alla data del 24/01/2007, per conferma di classamento proposto:***

Foglio 127, Particella 1061 Subalterno 73, Via Pastore Sabato Giovanni n°15, scala B, piano 1, interno 1, z.c.1, categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, rendita € 658,48;

***Alla data del 28/08/2013, variazione per inserimento in visura dei dati di superficie:***

Foglio 127, Particella 1061 Subalterno 73, Via Pastore Sabato Giovanni n°15, scala B, piano 1, interno 1, z.c.1, categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, superficie totale e totale escluso le aree scoperte 101,00 mq, rendita € 658,48;

**Foglio 127 P.la 1061 Subalterno 74 – unità immobiliare ad uso ufficio (in catasto ad oggi a uso abitazione)**

***Alla data del 17/04/1993, per costituzione l'immobile era così riportato:***

Foglio 127, Particella 1061 Subalterno 16, Via Pastore Sabato Giovanni, scala B, piano 1, interno 2, z.c.1;

***Alla data del 17/04/1993, per classamento del 17/04/1993:***

Foglio 127, Particella 1061 Subalterno 16, Via Pastore Sabato Giovanni, scala B, piano 1, interno 2, z.c.1, categoria A/10, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita £ 3.767.500 - € 1.945,75;

**Geom. Davide d'Elia**

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

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

---

***Alla data del 02/03/2006, variazione della destinazione da ufficio ad abitazione:***

Foglio 127, Particella 1061 Subalterno 74, Via Pastore Sabato Giovanni n°15, scala B, piano 1, interno 2, z.c.1, categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita € 724,33;

***Alla data del 24/01/2007, per conferma di classamento proposto:***

Foglio 127, Particella 1061 Subalterno 74, Via Pastore Sabato Giovanni n°15, scala B, piano 1, interno 2, z.c.1, categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita € 724,33;

***Alla data del 28/08/2013, variazione per inserimento in visura dei dati di superficie:***

Foglio 127, Particella 1061 Subalterno 74, Via Pastore Sabato Giovanni n°15, scala B, piano 1, interno 2, z.c.1, categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, superficie totale e totale escluso le aree scoperte 109,00 mq, rendita € 724,33;

**Foglio 127 P.la 1061 Subalterno 75 – unità immobiliare ad uso ufficio (in catasto ad oggi a uso abitazione)**

***Alla data del 17/04/1993, per costituzione l'immobile era così riportato:***

Foglio 127, Particella 1061 Subalterno 17, Via Pastore Sabato Giovanni, scala B, piano 1, interno 3, z.c.1,

***Alla data del 17/04/1993, per classamento del 17/04/1993:***

Foglio 127, Particella 1061 Subalterno 17, Via Pastore Sabato Giovanni, scala B, piano 1, interno 3, z.c.1, categoria A/10, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita £ 3.082.500 - € 1.591,98;

***Alla data del 02/03/2006, variazione della destinazione da ufficio ad abitazione:***

Foglio 127, Particella 1061 Subalterno 75, Via Pastore Sabato Giovanni n°15, scala B, piano 1, interno 3, z.c.1, categoria A/3, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita € 592,63;

***Alla data del 24/01/2007, per conferma di classamento proposto:***

Foglio 127, Particella 1061 Subalterno 75, Via Pastore Sabato Giovanni n°15, scala B, piano 1, interno 3, z.c.1, categoria A/3, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita € 592,63;

***Alla data del 28/08/2013, variazione per inserimento in visura dei dati di superficie:***

Foglio 127, Particella 1061 Subalterno 75, Via Pastore Sabato Giovanni n°15, scala B, piano 1, interno 3, z.c.1, categoria A/3, classe 5, consistenza 4,5 vani, superficie totale e totale escluso le aree scoperte 85,00 mq, rendita € 592,63;

**Foglio 127 P.la 1061 Subalterno 76 – unità immobiliare ad uso ufficio (in catasto ad oggi a uso abitazione)**

***Alla data del 17/04/1993, per costituzione l'immobile era così riportato:***

Foglio 127, Particella 1061 Subalterno 18, Via Pastore Sabato Giovanni, scala B, piano 1, interno 4,

**Geom. Davide d'Elia**

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

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

---

z.c.1,

***Alla data del 17/04/1993, per classamento del 17/04/1993:***

Foglio 127, Particella 1061 Subalterno 18, Via Pastore Sabato Giovanni, scala B, piano 1, interno 4, z.c.1, categoria A/10, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita £ 3.767.500 - € 1.945,75;

***Alla data del 02/03/2006, variazione della destinazione da ufficio ad abitazione:***

Foglio 127, Particella 1061 Subalterno 76, Via Pastore Sabato Giovanni n° 15, scala B, piano 1, interno 4, z.c.1, categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita € 724,33;

***Alla data del 24/01/2007, per conferma di classamento proposto:***

Foglio 127, Particella 1061 Subalterno 76, Via Pastore Sabato Giovanni n° 15, scala B, piano 1, interno 4, z.c.1, categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita € 724,33;

***Alla data del 28/08/2013, variazione per inserimento in visura dei dati di superficie:***

Foglio 127, Particella 1061 Subalterno 76, Via Pastore Sabato Giovanni n°15, scala B, piano 1, interno 4, z.c.1, categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale e totale escluso aree scoperte 106,00 mq rendita € 724,33;

**Foglio 127 P.la 1061 Subalterno 77 – unità immobiliare ad uso ufficio (in catasto ad oggi a uso abitazione)**

***Alla data del 17/04/1993, per costituzione l'immobile era così riportato:***

Foglio 127, Particella 1061 Subalterno 19, Via Pastore Sabato Giovanni, scala B, piano 1, interno 5, z.c.1,

***Alla data del 17/04/1993, per classamento del 17/04/1993:***

Foglio 127, Particella 1061 Subalterno 19, Via Pastore Sabato Giovanni, scala B, piano 1, interno 5, z.c.1, categoria A/10, classe 2, consistenza 3 vani, rendita £ 2.055.000 - € 1.061,32;

***Alla data del 02/03/2006, variazione della destinazione da ufficio ad abitazione:***

Foglio 127, Particella 1061 Subalterno 77, Via Pastore Sabato Giovanni n°15, scala B, piano 1, interno 5, z.c.1, categoria A/3, classe 5, consistenza 3,5 vani, rendita € 460,94;

***Alla data del 24/01/2007, per conferma di classamento proposto:***

Foglio 127, Particella 1061 Subalterno 77, Via Pastore Sabato Giovanni n°15, scala B, piano 1, interno 5, z.c.1, categoria A/3, classe 5, consistenza 3,5 vani, rendita € 460,94;

***Alla data del 28/08/2013, variazione per inserimento in visura dei dati di superficie:***

Foglio 127, Particella 1061 Subalterno 77, Via Pastore Sabato Giovanni n°15, scala B, piano 1, interno 5, z.c.1, categoria A/3, classe 5, consistenza 3,5 vani, superficie totale e totale escluso le aree scoperte 72,00 mq, rendita € 460,94;

**Geom. Davide d'Elia**

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

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

---

**Foglio 127 P.la 191/1061 Subalterno 43/25 – unità immobiliare in corso di definizione**

***Alla data del 17/04/1993, per costituzione l'immobile era così riportato:***

Foglio 127, P.la 191/1061 Subalterno 43/25, Via Mons. Farina e via Pastore Sabato Giovanni, piano 1, z.c.1, categoria F/4;

***Alla data del 27/08/2003, per variazione toponomastica:***

Foglio 127, Particella 1061 Subalterno 19, Via Farina Mons. Fortunato Maria e via Pastore Sabato Giovanni, piano 1, z.c.1, categoria F/4;

***Alla data del 26/11/2012, verifica d'ufficio stato attuale:***

Foglio 127, Particella 1061 Subalterno 19, Via Farina Mons. Fortunato Maria e via Pastore Sabato Giovanni, piano 1, z.c.1, categoria F/4, Annotazioni di stadio: stato dell'unità confermato a seguito di verifica dell'ufficio del 25/10/2012;

***Alla data del 16/12/2014, per variazione toponomastica:***

Foglio 127, Particella 1061 Subalterno 19, Via Farina Mons. Fortunato Maria e via Pastore Sabato Giovanni, piano 1, z.c.1, categoria F/4;

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

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

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

Per quanto accertato, non esistono altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile presso il Tribunale di Foggia.

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

La problematica non riguarda il caso specifico poiché trattasi di persona giuridica (società s.r.l.).

**Quesito n. 2 - all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali,**

**Geom. Davide d'Elia**

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

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

---

**indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;**

Gli immobili oggetto di esecuzione sono ubicati nel Comune di Foggia, di seguito così costituiti:

**Foglio 127 P.la 1061 Subalterno 9 – unità immobiliare ad uso ufficio**, a piano primo, con accesso indipendente dall'androne comune, composto da un unico vano, confinante con altra U.I.U su tre lati e con androne comune, salvo altri.

*Nel catasto fabbricati è così riportato:*

Foglio 127, Particella 1061, Subalterno 9 – Via Giovanni Sabato Pastore n°13 - piano 1 – scala a – interno 2 - zona censuaria 1 - categoria A/10 – classe 2 – consistenza 2,5 vani – superficie catastale totale mq 52,00 - rendita € 884,43.

██████████ SRL sede in Foggia C.F. ██████████ Proprieta' 1/1.

**Foglio 127 P.la 1061 Subalterno 20 – unità immobiliare ad uso deposito**, a piano primo, con accesso indipendente dall'androne comune, composto da un unico vano, confinante con altra U.I.U su tre lati e con androne comune, salvo altri.

*Nel catasto fabbricati è così riportato:*

Foglio 127, Particella 1061, Subalterno 20 – Via Giovanni Sabato Pastore - piano 1 – scala b – interno 6 - zona censuaria 1 - categoria C/2 – classe 7 – consistenza mq 8,00 – superficie catastale totale mq 9,00 - rendita € 52,06.

██████████ SRL sede in Foggia C.F. ██████████ Proprieta' 1/1.

**Foglio 127 P.la 1061 Subalterno 21 – unità immobiliare ad uso deposito**, a piano primo, con accesso indipendente dall'androne comune, composto da un unico vano, confinante con altra U.I.U su tre lati e con androne comune, salvo altri.

*Nel catasto fabbricati è così riportato:*

Foglio 127, Particella 1061, Subalterno 21 – Via Giovanni Sabato Pastore - piano 1 – scala b – interno 7 - zona censuaria 1 - categoria C/2 – classe 7 – consistenza mq 6,00 – superficie catastale totale mq 8,00 - rendita € 39,04.

██████████ SRL sede in Foggia C.F. ██████████ Proprieta' 1/1.

**Foglio 127 P.la 1061 Subalterno 22 – unità immobiliare ad uso deposito**, a piano primo, con accesso indipendente dall'androne comune, composto da un unico vano, confinante con altra U.I.U su tre lati e con androne comune, salvo altri.

*Nel catasto fabbricati è così riportato:*

Foglio 127, Particella 1061, Subalterno 22 – Via Giovanni Sabato Pastore - piano 1 – scala b –

**Geom. Davide d'Elia**

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

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

---

interno 8 - zona censuaria 1 - categoria C/2 – classe 7 – consistenza mq 6,00 – superficie catastale totale mq 7,00 - rendita € 32,54.

██████████ SRL sede in Foggia C.F. ██████████ Proprieta' 1/1.

**Foglio 127 P.la 1061 Subalterno 23 – unità immobiliare ad uso deposito**, a piano primo, con accesso indipendente dall'androne comune, composto da un unico vano, confinante con altra U.I.U su tre lati e con androne comune, salvo altri.

Nel catasto fabbricati è così riportato:

Foglio 127, Particella 1061, Subalterno 23 – Via Giovanni Sabato Pastore - piano 1 – scala b – interno 9 - zona censuaria 1 - categoria C/2 – classe 7 – consistenza mq 5,00 – superficie catastale totale mq 6,00 - rendita € 32,54.

██████████ SRL sede in Foggia C.F. ██████████ Proprieta' 1/1.

**Foglio 127 P.la 1061 Subalterno 24 – unità immobiliare ad uso deposito**, a piano primo, con accesso indipendente dall'androne comune, composto da un unico vano, confinante con altra U.I.U su tre lati e con androne comune, salvo altri.

Nel catasto fabbricati è così riportato:

Foglio 127, Particella 1061, Subalterno 24 – Via Giovanni Sabato Pastore - piano 1 – scala b – interno 10 - zona censuaria 1 - categoria C/2 – classe 7 – consistenza mq 4,00 – superficie catastale totale mq 5,00 - rendita € 26,03.

██████████ SRL sede in Foggia C.F. ██████████ Proprieta' 1/1.

**Foglio 127 P.la 191 Subalterno 53 – unità immobiliare ad uso deposito**, a piano primo sotto strada, con accesso indipendente dall'area di manovra comune, composto da un unico vano, confinante con altre U.I.U su tre lati e con area comune di manovra, salvo altri.

Nel catasto fabbricati è così riportato:

Foglio 127, Particella 191, Subalterno 53 – Via Michelangelo Manicone - piano s1 – interno 42 - zona censuaria 1 - categoria C/2 – classe 3 – consistenza mq 260,00 – superficie catastale totale mq 284,00 - rendita € 899,67.

██████████ 1/1.

**Foglio 127 P.la 191 Subalterno 55 – unità immobiliare ad uso box/autorimessa**, a piano primo sotto strada, con accesso indipendente dall'area di manovra comune, composto da un unico vano, confinante con altre U.I.U su tre lati e con area comune di manovra, salvo altri.

Nel catasto fabbricati è così riportato:

Foglio 127, Particella 191, Subalterno 55 – Via Michelangelo Manicone - piano s1 – interno 36 -

**Geom. Davide d'Elia**

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

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

---

zona censuaria 1 - categoria C/6 – classe 3 – consistenza mq 15,00 – superficie catastale totale mq 16,00 - rendita € 97,61.

██████████ Proprieta' 1/1.

**Foglio 127 P.Illa 191 Subalterno 58 – unità immobiliare ad uso commerciale**, a piano terra, con accesso indipendente da Via Monsignor Fortunato Maria Farina, composto da un unico vano e da un vano adibito ad uso w.c., confinante con altre U.I.U su tre lati e con Via Fortunato Maria Farina, salvo altri.

Nel catasto fabbricati è così riportato:

Foglio 127, Particella 191, Subalterno 58 – Via Fortunato Maria Farina - piano t – interno c - zona censuaria 1 - categoria C/1 – classe 7 – consistenza mq 102,00 – superficie catastale totale mq 108,00 - rendita € 2.354,73.

██████████ Proprieta' 1/1.

**Foglio 127 P.Illa 191 Subalterno 59 – unità immobiliare ad uso commerciale**, con accesso da piano terra da via Monsignor Fortunato Maria Farina, è composto da un unico vano e da un vano w.c. e mediante una botola, si accede al vano posto a piano primo sotto strada, quest'ultimo ha accesso anche da area comune di manovra a servizio dei box. Confinante a piano terra con altre U.I.U su tre lati e con via Monsignor Fortunato Maria Farina e piano primo sotto strada confinate con altre U.I.U e area di manovra salvo altri.

Nel catasto fabbricati è così riportato:

Foglio 127, Particella 191, Subalterno 59 – Via Fortunato Maria Farina - piano s1-t - zona censuaria 1 - categoria C/1 – classe 7 – consistenza mq 104,00 – superficie catastale totale mq 108,00 - rendita € 2.400,90.

██████████ 86280718 Proprieta' 1/1.

**Foglio 127 P.Illa 191/1061 Subalterno 43/25 – unità immobiliare in corso di definizione**, a piano primo, con accesso indipendente da piano terra da Via Monsignor Fortunato Maria Farina, allo stato grezzo, composto da un unico vano e da un piccolo vano intercluso, confinante con altre U.I.U su due lati e con Via Monsignor Fortunato Maria Farina, salvo altri.

Nel catasto fabbricati è così riportato:

Foglio 127, Particella 191/1061, Subalterno 43/25 – Via Monsignor Fortunato Maria Farina - piano T-1 - zona censuaria 1 - categoria F/4.

██████████ 8 Proprieta' 1/1.

**Foglio 127 P.Illa 1061 Subalterno 68 – unità immobiliare ad uso ufficio (in catasto ad uso civile)**

**Geom. Davide d'Elia**

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

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

---

**abitazione**), a piano primo, con accesso indipendente da androne comune, composto da quattro vani, confinante con altre U.I.U su due lati, con androne comune salvo altri.

Nel catasto fabbricati è così riportato:

Foglio 127, Particella 1061, Subalterno 68 – Via Giovanni Sabato Pastore n°13 - piano 1 – interno 6 – scala a - zona censuaria 1 - categoria A/3 – classe 5 – consistenza 4 vani – superficie catastale totale mq 78,00 0 totale escluse le aree coperte mq 78,00 - rendita € 526,79.

██████████ SRL sede in Foggia C.F. ██████████ Proprieta' 1/1.

**Foglio 127 P.Illa 1061 Subalterno 69 – unità immobiliare ad uso ufficio (in catasto ad uso civile abitazione)**), a piano primo, con accesso indipendente da androne comune, composto da quattro vani e mezzo, confinante con altre U.I.U su due lati, con androne comune salvo altri.

Nel catasto fabbricati è così riportato:

Foglio 127, Particella 1061, Subalterno 69 – Via Giovanni Sabato Pastore n°13 - piano 1 – interno 5 – scala a - zona censuaria 1 - categoria A/3 – classe 5 – consistenza 4,5 vani – superficie catastale totale mq 84,00 - rendita € 592,63.

██████████ SRL sede in Foggia C.F. ██████████ Proprieta' 1/1.

**Foglio 127 P.Illa 1061 Subalterno 73 – unità immobiliare ad uso ufficio (in catasto ad uso civile abitazione)**), a piano primo, con accesso indipendente da androne comune, composto da cinque vani, confinante con altra U.I.U e con androne comune salvo altri.

Nel catasto fabbricati è così riportato:

Foglio 127, Particella 1061, Subalterno 73 – Via Giovanni Sabato Pastore n°15 - piano 1 – interno 1 – scala b - zona censuaria 1 - categoria A/3 – classe 5 – consistenza 5 vani – superficie catastale totale mq.101,00 - rendita € 658,48.

██████████ SRL sede in Foggia C.F. ██████████ Proprieta' 1/1.

**Foglio 127 P.Illa 1061 Subalterno 74 – unità immobiliare ad uso ufficio (in catasto ad uso civile abitazione)**), a piano primo, con accesso indipendente da androne comune, composto da cinque vani e mezzo, confinante con altra U.I.U e con androne comune salvo altri.

Nel catasto fabbricati è così riportato:

Foglio 127, Particella 1061, Subalterno 74 – Via Giovanni Sabato Pastore n°15 - piano 1 – interno 2 – scala b - zona censuaria 1 - categoria A/3 – classe 5 – consistenza 5,5 vani – superficie catastale totale mq.109,00 - rendita € 724,33.

██████████ SRL sede in Foggia C.F. ██████████ Proprieta' 1/1.

**Foglio 127 P.Illa 1061 Subalterno 75 – unità immobiliare ad uso ufficio (in catasto ad uso civile abitazione)**), a piano primo, con accesso indipendente da androne comune, composto da cinque vani e mezzo, confinante con altra U.I.U e con androne comune salvo altri.

**Geom. Davide d'Elia**

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

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

---

**abitazione**), a piano primo, con accesso indipendente da androne comune, composto da quattro vani e mezzo, confinante con altra U.I.U e con androne comune salvo altri.

Nel catasto fabbricati è così riportato:

Foglio 127, Particella 1061, Subalterno 75 – Via Giovanni Sabato Pastore n°15 - piano 1 – interno 3 – scala b - zona censuaria 1 - categoria A/3 – classe 5 – consistenza 4,5 vani – superficie catastale totale mq. 85,00 - rendita € 592,63.

██████████ SRL sede in Foggia C.F. ██████████ Proprieta' 1/1.

**Foglio 127 P.Illa 1061 Subalterno 76 – unità immobiliare ad uso ufficio (in catasto ad uso civile abitazione)**), a piano primo, con accesso indipendente da androne comune, composto da cinque vani e mezzo, confinante con altra U.I.U e con androne comune salvo altri.

Nel catasto fabbricati è così riportato:

Foglio 127, Particella 1061, Subalterno 76 – Via Giovanni Sabato Pastore n°15 - piano 1 – interno 4 – scala b - zona censuaria 1 - categoria A/3 – classe 5 – consistenza 5,5 vani – superficie catastale totale mq. 106,00 - rendita € 724,33.

██████████ SRL sede in Foggia C.F. ██████████ Proprieta' 1/1.

**Foglio 127 P.Illa 1061 Subalterno 77 – unità immobiliare ad uso ufficio (in catasto ad uso civile abitazione)**), a piano primo, con accesso indipendente da androne comune, composto da tre vani e mezzo, confinante con altra U.I.U e con androne comune salvo altri.

Nel catasto fabbricati è così riportato:

Foglio 127, Particella 1061, Subalterno 77 – Via Giovanni Sabato Pastore n°15 - piano 1 – interno 5 – scala b - zona censuaria 1 - categoria A/3 – classe 5 – consistenza 3,5 vani – superficie catastale totale mq. 72,00 - rendita € 724,33.

██████████ SRL sede in Foggia C.F. ██████████ Proprieta' 1/1.

**Foglio 127 P.Illa 1061 Subalterno 59 – unità immobiliare ad uso box/autorimessa**, a piano primo sotto strada, con accesso indipendente da area di manovra comune, composto da un unico vano, confinante con altra U.I.U e con area di manovra, comune salvo altri.

Nel catasto fabbricati è così riportato:

Foglio 127, Particella 1061, Subalterno 59 – Via Michelangelo Manicone - piano s1 – interno 34 - zona censuaria 1 - categoria C/6 – classe 2 – consistenza mq. 32,00 – superficie catastale totale mq. 41,00 - rendita € 178,49.

██████████ SRL sede in Foggia C.F. ██████████ Proprieta' 1/1.

**Foglio 127 P.Illa 1061 Subalterno 65 – unità immobiliare ad uso deposito**, a piano primo sotto

**Geom. Davide d'Elia**

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

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

---

strada, con accesso indipendente a quota zero del piano stradale, confinante con altre U.I.U e terrapieno su due lati, salvo altri.

Nel catasto fabbricati è così riportato:

Foglio 127, Particella 1061, Subalterno 65 – Via Marcantonio Coda - piano S1 – interno 43 – zona censuaria 1 - categoria C/2 – classe 2 – consistenza 598,00 vani – superficie catastale totale mq 598,00 - rendita € 526,79.

██████████ SRL sede in Foggia C.F. ██████████ Proprieta' 1/1.

**Foglio 127 P.la 1061 Subalterno 63 – unità immobiliare ad uso box/autorimessa**, a piano primo sotto strada, con accesso da rampa e area di manovra comune, confinante con altra U.I.U, area di manovra comune e terrapieno su due lati, salvo altri.

Nel catasto fabbricati è così riportato:

Foglio 127, Particella 1061, Subalterno 63 – Via Michelangelo Manicone - piano S1 – interno 39 – zona censuaria 1 - categoria C/6 – classe 2 – consistenza mq 27,00 vani – superficie catastale totale mq 38,00 - rendita € 150,60.

██████████ SRL sede in Foggia C.F. ██████████ Proprieta' 1/1.

**Foglio 127 P.la 1061 Subalterno 62 – unità immobiliare ad uso locale box/autorimessa**, a piano primo sotto strada, con accesso da rampa e area di manovra comune, confinante con altra U.I.U, area di manovra comune e terrapieno su due lati, salvo altri.

Nel catasto fabbricati è così riportato:

Foglio 127, Particella 1061, Subalterno 62 – Via Michelangelo Manicone - piano S1 – interno 38 – zona censuaria 1 - categoria C/6 – classe 3 – consistenza mq 25,00 vani – superficie catastale totale mq 28,00 - rendita € 162,68.

██████████ SRL sede in Foggia C.F. ██████████ Proprieta' 1/1.

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

L'Allegato "Sovrapposizione mappe catastali e foto satellitari", riporta il compendio immobiliare, comprendente i beni in accertamento, e le mappe catastali.

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

Gli immobili oggetto di esecuzione sono ubicati nel Comune di Foggia, di seguito così costituiti:

**Foglio 127 P.la 1061 Subalterno 9 – unità immobiliare ad uso ufficio,** a piano primo, con accesso indipendente dall'androne comune, composto da un unico vano, confinante con altra U.I.U su tre lati e con androne comune, salvo altri. L'immobile risulta allo stato grezzo e necessita interventi di: ultimazione lavori, di manutenzione per via di alcune manifestazioni di infiltrazioni e riapertura della porta di accesso principale. Inoltre, va ripristinato un foro presente sulla parete del muro perimetrale confinante con altra U.I.U. Sono presenti difformità tra lo stato dei luoghi e lo stato catastale/urbanistico, nello specifico non è stato realizzato il vano w.c. come da concessione edilizia e come da planimetria presente in catasto. Necessita per la realizzazione del vano w.c. la presentazione di un documento C.I.L.A. per diversa distribuzione spazi interni con un importo pari a € 1000. La superficie della U.I.U è di circa mq. 52,00. L'immobile per quanto accertato risulta sprovvisto di approvvigionamento idrico ed elettrico.

**Foglio 127 P.la 191/P.la 1061 Subalterno 43/25 – unità immobiliare in corso di definizione,** con accesso indipendente da Via Monsignor Fortunato Maria Farina, confinante con altre U.I.U su tre lati, salvo altri. Allo stato attuale è composto da un unico vano, il tutto allo stato grezzo. Detto immobile come da concessione edilizia prevedeva la realizzazione di n° 7 unità immobiliari a destinazione d'uso ufficio con relativi piccoli depositi di pertinenza. La superficie della U.I.U è di circa mq. 892,00. L'immobile è totalmente allo stato grezzo e privo di qualsiasi impianto e richiede interventi di ultimazione lavori per la realizzazione di quanto appena descritto.

**Foglio 127 P.la 1061 Subalterno 68 – unità immobiliare ad uso ufficio (in catasto ad uso civile abitazione)** ubicato a Via Giovanni Sabato Pastore n°13, piano primo, scala A, interno 6.

Con accesso indipendente da androne comune, l'immobile è composto da: un ingresso, n° 2 camere, un vano w.c., un disimpegno ed un piccolo vano adibito a uso ripostiglio. L'immobile confina con altre U.I.U su due lati, con androne comune e con Via Giovanni Sabato Pastore. Al momento del

**Geom. Davide d'Elia**

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

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

---

sopralluogo si presenta in stato di scarsa conservazione e pertanto necessita interventi di manutenzione. Ad oggi l'immobile risulta censito catastalmente come abitazione e non vi è nessuna corrispondenza urbanistica, dunque, richiede la presentazione di una variazione catastale mediante documento docfa con un costo di € 500,00. La superficie della U.I.U è di circa mq. 78,00. L'immobile per quanto accertato risulta sprovvisto di approvvigionamento idrico ed elettrico.

**Foglio 127 P.Ila 1061 Subalterno 69 – unità immobiliare ad uso ufficio (in catasto ad uso civile abitazione),** ubicato a Via Giovanni Sabato Pastore n°13, piano primo scala A, interno 5. Con accesso indipendente da androne comune, è composto da: un ingresso, n° 3 camere, un vano w.c., ed un piccolo vano adibito ad uso ripostiglio. L'immobile confina con altre U.I.U su due lati, con androne comune, e su due lati con Via Giovanni Sabato Pastore e via Marcantonio Coda. Al momento del sopralluogo si presenta in stato di abbandono e necessita interventi di manutenzione. Ad oggi l'immobile risulta censito come abitazione e non vi è nessuna corrispondenza urbanistica; pertanto, richiede la presentazione di una variazione catastale mediante documento docfa con un costo di € 500,00. La superficie della U.I.U è di circa mq. 84,00. L'immobile per quanto accertato risulta sprovvisto di approvvigionamento idrico ed elettrico.

**Foglio 127 P.Ila 1061 Subalterno 73 – unità immobiliare ad uso ufficio (in catasto ad uso civile abitazione),** ubicato a Via Giovanni Sabato Pastore n°15, piano primo, scala B, interno 1. Con accesso indipendente da androne comune, è composto da: un ingresso cucina, n° 2 camere, un disimpegno e un vano adibito a w.c. L'immobile confina con altre U.I.U su due lati, con androne comune, e con Via Giovanni Sabato Pastore. Al momento del sopralluogo si presenta allo stato grezzo, in stato di abbandono e di scarsa conservazione e necessita interventi di ristrutturazione e completamento. Risulta censito come abitazione e non vi è nessuna corrispondenza urbanistica e richiede la presentazione di una variazione catastale mediante documento docfa con un costo di € 500,00. La superficie della U.I.U è di circa mq. 101,00. L'immobile per quanto accertato risulta sprovvisto di approvvigionamento idrico ed elettrico.

**Foglio 127 P.Ila 1061 Subalterno 74 – unità immobiliare ad uso ufficio (in catasto ad uso civile abitazione),** ubicato a Via Giovanni Sabato Pastore n°15, piano primo, scala B, interno 2. Con accesso indipendente da androne comune, è composto da: un ingresso, n° 2 camere, un disimpegno, un vano adibito a w.c. ed un piccolo vano ad uso ripostiglio. L'immobile confina con altre U.I.U su due lati, con androne comune, e con Via Michelangelo Manicone. Al momento del sopralluogo si presenta allo stato grezzo, in stato di abbandono e scarsa conservazione, necessita interventi di ristrutturazione e completamento. L'immobile risulta censito come abitazione e non vi è nessuna

**Geom. Davide d'Elia**

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

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

---

corrispondenza urbanistica e richiede la presentazione di una variazione catastale mediante documento docfa con un costo di € 500,00. La superficie della U.I.U è di circa mq. 109,00. L'immobile per quanto accertato risulta sprovvisto di approvvigionamento idrico ed elettrico.

**Foglio 127 P.Illa 1061 Subalterno 75 – unità immobiliare ad uso ufficio (in catasto ad uso civile abitazione),** ubicato a Via Giovanni Sabato Pastore n°15, piano primo, scala B, interno 3. Con accesso indipendente da androne comune, è composto da: un ingresso, n° 2 camere, un disimpegno e un vano adibito a w.c.

L'immobile confina con altre U.I.U su due lati, con androne comune, e con Via Michelangelo Manicone. Al momento del sopralluogo si presenta allo stato grezzo, in stato di abbandono e scarsa conservazione e necessita interventi di ristrutturazione e completamento. Ad oggi l'immobile risulta censito come abitazione senza nessuna corrispondenza urbanistica e richiede la presentazione di una variazione catastale mediante documento docfa con un costo di € 500,00. La superficie della U.I.U è di circa mq. 85,00. L'immobile per quanto accertato risulta sprovvisto di approvvigionamento idrico ed elettrico.

**Foglio 127 P.Illa 1061 Subalterno 76 – unità immobiliare ad uso ufficio (in catasto ad uso civile abitazione),** ubicato a Via Giovanni Sabato Pastore n°15, piano primo, scala B, interno 4. Con accesso indipendente da androne comune, è composto da: un ingresso, n° 3 camere, un disimpegno e un vano adibito a w.c.

L'immobile confina con altre U.I.U su due lati, con androne comune, e con Via Michelangelo Manicone. Al momento del sopralluogo si presenta allo stato grezzo, in stato di abbandono e degrado e necessita interventi di ristrutturazione e completamento. Ad oggi l'immobile risulta censito come abitazione e non vi è nessuna corrispondenza urbanistica, pertanto, richiede la presentazione di una variazione catastale mediante documento docfa con un costo di € 500,00. La superficie della U.I.U è di circa mq. 106,00. L'immobile per quanto accertato risulta sprovvisto di approvvigionamento idrico ed elettrico.

**Foglio 127 P.Illa 1061 Subalterno 77 – unità immobiliare ad uso ufficio (in catasto ad uso civile abitazione),** ubicato a Via Giovanni Sabato Pastore n°15, piano primo, scala B, interno 5. Con accesso indipendente da androne comune, è composto da: un unico vano ed un piccolo vano adibito a w.c.

L'immobile confina con altre U.I.U su due lati, con androne comune, e con Via Monsignor Fortunato Maria Farina. Al momento del sopralluogo si presenta allo stato grezzo, in stato di abbandono e degrado con manifestazioni di infiltrazione e necessita interventi di ristrutturazione,

**Geom. Davide d'Elia**

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

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

---

completamento e risanamento. Inoltre, risulta censito come abitazione e non vi è nessuna corrispondenza urbanistica, pertanto, richiede la presentazione di una variazione catastale mediante documento docfa con un costo di € 500,00. La superficie della U.I.U è di circa mq. 72,00. L'immobile per quanto accertato risulta sprovvisto di approvvigionamento idrico ed elettrico.

**Foglio 127 P.Ila 1061 Subalterno 20 – unità immobiliare ad uso deposito,** a piano primo, con accesso indipendente dall'androne comune, composto da un unico vano, confinante con altra U.I.U su due lati e con androne comune, salvo altri. L'immobile allo stato attuale si presenta al grezzo senza rifiniture e necessita l'installazione di una porta. La superficie della U.I.U è di circa mq. 9,00. Considerata la scarsa dimensione e di conseguenza la difficoltà di vendita, vista la concessione edilizia verranno valutati singolarmente come lotti ma saranno uniti ai lotti degli uffici ai quali erano presumibilmente destinati come pertinenze. L'immobile per quanto accertato risulta sprovvisto di illuminazione.

**Foglio 127 P.Ila 1061 Subalterno 21 – unità immobiliare ad uso deposito,** a piano primo, con accesso indipendente dall'androne comune, composto da un unico vano, confinante con altra U.I.U su due lati e con androne comune, salvo altri. L'immobile allo stato attuale si presenta al grezzo ed in stato di scarsa conservazione e necessita l'installazione di una porta. La superficie della U.I.U è di circa mq. 8,00. Considerata la scarsa dimensione e di conseguenza la difficoltà di vendita, vista la concessione edilizia verranno valutati singolarmente come lotti ma saranno uniti ai lotti degli uffici ai quali erano destinati presumibilmente come pertinenze. L'immobile per quanto accertato risulta sprovvisto di illuminazione.

**Foglio 127 P.Ila 1061 Subalterno 22 – unità immobiliare ad uso deposito,** a piano primo, con accesso indipendente dall'androne comune, composto da un unico vano, confinante con altra U.I.U su tre lati e con androne comune, salvo altri. L'immobile allo stato attuale si presenta al grezzo senza rifiniture, in stato di scarsa conservazione e necessita l'installazione di una porta. La superficie della U.I.U è di circa mq. 7,00. Considerata la scarsa dimensione e di conseguenza la difficoltà di vendita, vista la concessione edilizia verranno valutati singolarmente come lotti ma saranno uniti ai lotti degli uffici ai quali erano destinati presumibilmente come pertinenze. L'immobile per quanto accertato risulta sprovvisto di illuminazione.

**Foglio 127 P.Ila 1061 Subalterno 23 – unità immobiliare ad uso deposito,** a piano primo, con accesso indipendente dall'androne comune, composto da un unico vano, confinante con altra U.I.U su tre lati e con androne comune, salvo altri. L'immobile allo stato attuale si presenta al grezzo senza rifiniture, in stato di scarsa conservazione e necessita l'installazione di una porta. La

**Geom. Davide d'Elia**

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

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

---

superficie della U.I.U è di circa mq. 6,00. Considerata la scarsa dimensione e di conseguenza la difficoltà di vendita, vista la concessione edilizia verranno valutati singolarmente come lotti ma saranno uniti ai lotti degli uffici ai quali erano destinati presumibilmente come pertinenze. L'immobile per quanto accertato risulta sprovvisto di illuminazione.

**Foglio 127 P.Ila 1061 Subalterno 24 – unità immobiliare ad uso deposito**, a piano primo, con accesso indipendente dall'androne comune, composto da un unico vano, confinante con altra U.I.U su tre lati e con androne comune, salvo altri. L'immobile si presenta allo stato grezzo senza rifiniture, in stato di scarsa conservazione e necessita l'installazione di una porta. La superficie della U.I.U è di circa mq. 5,00. Considerata la scarsa dimensione e di conseguenza la difficoltà di vendita, vista la concessione edilizia verranno valutati singolarmente come lotti ma saranno uniti ai lotti degli uffici ai quali erano destinati probabilmente come pertinenze. L'immobile per quanto accertato risulta sprovvisto di illuminazione.

**Foglio 127 P.Ila 1061 Subalterno 65 – unità immobiliare ad uso deposito**, posto a piano primo sotto strada con accesso indipendente da quota zero del piano stradale di Via Marcantonio Coda, mediante una rampa si accede al piano primo sotto strada. L'immobile confina con altre U.I.U su due lati e con terrapieno sui restanti. Al momento del sopralluogo si presenta in difformità tra lo stato dei luoghi e la relativa concessione edilizia/planimetria catastale. Nello specifico risulta una diversa distribuzione spazi interni con la conseguenziale realizzazione di più unità presumibilmente ad uso deposito. Poiché la concessione edilizia non prevedeva le opere appena menzionate e nel rispetto delle normative vigenti, lo scrivente ritiene opportuno il ripristino dello stato dei luoghi. La superficie catastale dell'immobile è di circa 598,00 mq. L'immobile per quanto accertato risulta sprovvisto di illuminazione, allo stato grezzo e pertanto richiede interventi di manutenzione, ripristino dello stato dei luoghi e di ultimazione.

**Foglio 127 P.Ila 191 Subalterno 53 – unità immobiliare ad uso deposito**, a piano primo sotto strada, con accesso indipendente dall'area di manovra comune, composto da un unico vano di geometrie differenti, confinante con altre U.I.U su tre lati e con area comune di manovra, salvo altri. L'immobile si presenta in stato d'uso d'abbandono, di scarsa manutenzione e richiede interventi di manutenzione. Nello specifico il solaio di copertura della U.I.U, presenta manifestazioni di infiltrazioni d'acque reflue con cedimenti da parte del solaio. Inoltre, è allo stato grezzo e privo di illuminazione. Lo scrivente ritiene che il locale necessiti interventi di ripristino e messa in sicurezza e relativi interventi di rifinitura e ultimazione lavori di tutto l'immobile. La superficie dell'immobile è di mq. 284,00.

**Geom. Davide d'Elia**

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

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

---

**Foglio 127 P.Ila 191 Subalterno 58 – unità immobiliare ad uso commerciale**, ubicato a Via Monsignor Fortunato Maria Farina n° 17, piano terra, interno C.

Con accesso indipendente, è composto da un unico vano ed un piccolo vano w.c. L'immobile confina con altre U.I.U su 3 lati e su un lato con Via Monsignor Fortunato Maria Farina. Al momento del sopralluogo si presenta in stato di scarsa conservazione, inoltre è presente una diversa distribuzione spazi interni che non trova riscontro con nessuna autorizzazione urbanistica; pertanto, richiede interventi di ripristino dello stato dei luoghi come da concessione edilizia. La superficie rilevata in loco è di mq 104,00 circa. L'immobile per quanto accertato risulta sprovvisto di approvvigionamento elettrico ed idrico.

**Foglio 127 P.Ila 191 Subalterno 59 – unità immobiliare ad uso commerciale**, è composto da 2 vani intercomunicanti tra loro mediante una botola, di cui a piano primo sotto strada con accesso da area comune di manovra, e piano terra con n° 2 accessi da via Fortunato Maria Farina. Confinante a piano terra con altre U.I.U su tre lati e con via Fortunato Maria Farina e piano primo sotto strada confinate con altre U.I.U, terrapieno e area di manovra salvo altri. L'immobile necessita di interventi di manutenzione e ultimazione lavori in quanto si presenta allo stato grezzo. La superficie rilevata in loco raggagliata è di mq 100,00 circa mentre la superficie utile raggagliata è di mq. 149,00 circa. L'immobile per quanto accertato risulta sprovvisto di approvvigionamento elettrico ed idrico.

**Foglio 127 P.Ila 191 Subalterno 55 – unità immobiliare ad uso box/autorimessa**, a piano primo sotto strada, con accesso indipendente dall'area di manovra comune, composto da un unico vano, confinante con altre U.I.U su tre lati e con area comune di manovra, salvo altri. L'immobile non presenta difformità catastali e urbanistiche ma necessita interventi di rifinitura poiché ancora allo stato grezzo. La superficie rilevata in loco è di mq 16,00 circa e per quanto accertato risulta sprovvisto di approvvigionamento elettrico ed idrico.

**Foglio 127 P.Ila 1061 Subalterno 59 – unità immobiliare ad uso box/autorimessa**, ubicato a Via Michelangelo Manicone, piano primo sotto strada, interno 34. Con accesso indipendente da area di manovra comune, l'immobile confina con altra U.I.U, con area di manovra comune e con terrapieno. Al momento del sopralluogo si presenta in discreto stato di conservazione e necessita interventi di manutenzione e di ultimazione. La superficie è di mq 41,00 circa e per quanto accertato risulta sprovvisto di approvvigionamento elettrico ed idrico.

**Foglio 127 P.Ila 1061 Subalterno 62 – unità immobiliare ad uso locale box/autorimessa**, ubicato a Via Michelangelo Manicone, piano primo sotto strada, interno 38. Con accesso indipendente da

**Geom. Davide d'Elia**

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

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

---

area di manovra comune, l'immobile confina con altra U.I.U su due lati, con area di manovra comune e con terrapieno. Al momento del sopralluogo si presenta in discreto stato di conservazione; tuttavia, necessita interventi di manutenzione e di ultimazione. La superficie è di mq 28,00 circa e per quanto accertato risulta sprovvisto di approvvigionamento elettrico ed idrico.

**Foglio 127 P.IIA 1061 Subalterno 63 – unità immobiliare ad uso locale box/autorimessa**, ubicato a Via Michelangelo Manicone, piano primo sotto strada, interno 39. Con accesso indipendente da area di manovra comune, l'immobile confina con altra U.I.U, con area di manovra comune e con terrapieno. Al momento del sopralluogo si presenta in discreto stato di conservazione e necessita interventi di manutenzione e ultimazione. La superficie è di mq 38,00 circa e per quanto accertato risulta sprovvisto di approvvigionamento elettrico ed idrico.

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

#### 4.1. Criterio di stima

L'aspetto economico da considerare, tenuto conto della finalità della stima e della natura dei beni da valutare, è il “più probabile valore di mercato” che verrà ricercato con metodi “diretti (sintetici)”.

Ai fini, quindi, della determinazione del più probabile valore di mercato, si è adottato il procedimento sintetico-comparativo, con riferimento a parametri tecnici unitari.

Il procedimento sintetico si articola nel reperimento di dati storici elementari relativi a prezzi di mercato di beni analoghi, contenuti in atti verificatisi in epoca prossima a quella di riferimento della stima, dei quali si evidenziano tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e gli eventuali vincoli su di essi esistenti; dalla scala formata dei prezzi noti dei beni analoghi si determina il valore di mercato dell'immobile in esame da stimare, attraverso l'inserimento di esso nel gradino della scala dei valori che presenta maggiori analogie.

**Geom. Davide d'Elia**

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

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

---

Per il procedimento di stima sintetico-comparativo il parametro tecnico unitario di riferimento scelto è, per i terreni, il metro quadrato e, per i fabbricati, il metro quadrato di superficie linda, comprensiva cioè di quella occupata dai muri perimetrali e dalle tramezzature.

Le caratteristiche tecniche prese in considerazione sono le seguenti:

Per i fabbricati:

- intrinseche: destinazione d'uso, tipologia costruttiva, ubicazione nel contesto del fabbricato, qualità edilizia, dimensione degli immobili;
- estrinseche: ubicazione e vie di comunicazione, servizi della zona, qualità urbanistico-sociale e ambientale.

#### 4.2 – Rilevazione dati elementari

Sono state effettuate indagini di mercato tendenti a ricercare atti dispositivi riferiti ad immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli oggetto di stima, ubicati nella stessa zona di quest'ultimo o in zone limitrofe e relativi ad epoche di riferimento prossime alla data della presente stima. Le indagini sono state svolte presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio, Comune di Foggia, nonché presso agenzie immobiliari di Foggia, professionisti del settore, colleghi operanti in zona, integrandole con le conoscenze del mercato di chi scrive. I dati riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativamente ai fabbricati in Foggia per l'anno 2022, 2° semestre, zona D/7 periferica riportano:

<b>Uffici €/mq 950/1300;</b>
<b>Negozi €/mq 900/1250;</b>
<b>Box €/mq 950/1200;</b>
<b>Magazzini €/mq 450/700;</b>

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili sopra citati, si è proceduto a verificare i sopra citati valori OMI, attraverso l'analisi di atti di compravendita di immobili simili a quello in esame ed ubicati nella medesima zona, riferiti all'ultimo triennio. Al fine di semplificare la valutazione dei singoli immobili si è ritenuto opportuno raggruppare i criteri di stima secondo le tipologie di destinazione d'uso. Per quanto attiene la consistenza dell'immobile, si è tenuto conto della superficie commerciale, calcolata ai sensi del DPR 138/98, sottoindicata:

**U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 9 (Ufficio)**

Superficie commerciale (calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98):

Consistenza 2,5 vani

Superficie commerciale mq. 52,00

**Geom. Davide d'Elia**

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

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

**U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 68 (Ufficio)**

Superficie commerciale (calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98):

Consistenza 4 vani

Superficie commerciale = mq 78,00

**U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 69 (Ufficio)**

Superficie commerciale (calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98):

Consistenza 4,5 vani

Superficie commerciale = mq 84,00

**U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 73 (Ufficio)**

Superficie commerciale (calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98):

Consistenza 5 vani

Superficie commerciale = mq 101,00

**U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 74 (Ufficio)**

Superficie commerciale (calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98):

Consistenza 5,5 vani

Superficie commerciale = mq 109,00

**U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 75 (Ufficio)**

Superficie commerciale (calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98):

Consistenza 4,5 vani

Superficie commerciale = mq 85,00

**U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 76 (Ufficio)**

Superficie commerciale (calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98):

Consistenza 5,5 vani

Superficie commerciale = mq 106,00

**U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 77 (Ufficio)**

Superficie commerciale (calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98):

Consistenza 3,5 vani

Superficie commerciale = mq 72,00

**U.I.U. Foglio 127 Particella 191 Subalterno 58 (Negozio)**

Superficie commerciale (calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98):

Superficie utile mq 98,00

Superficie commerciale = mq 104,00

**Geom. Davide d'Elia**

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

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

**U.I.U. Foglio 127 Particella 191 Subalterno 53 (Deposito)**

Superficie commerciale (calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98):

Superficie utile mq. 260,00

Superficie catastale = mq. 284,00

**U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 20 (Deposito)**

Superficie commerciale (calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98):

Superficie utile mq 8,00

Superficie commerciale = mq 9,00

**U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 21 (Deposito)**

Superficie commerciale (calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98):

Superficie utile mq 6,00

Superficie commerciale = mq 8,00

**U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 22 (Deposito)**

Superficie commerciale (calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98):

Superficie utile mq 6,00

Superficie commerciale = mq 7,00

**U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 23 (Deposito)**

Superficie commerciale (calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98):

Superficie utile mq 5,00

Superficie commerciale = mq 6,00

**U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 24 (Deposito)**

Superficie commerciale (calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98):

Superficie utile mq 4,00

Superficie commerciale = mq 5,00

**U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 65 (Deposito)**

Superficie commerciale (calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98):

Superficie utile mq 574,00

Superficie commerciale = mq 598,00

**U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 62 (Box)**

Superficie commerciale (calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98):

**Geom. Davide d'Elia**

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

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

Superficie utile mq 25,00

Superficie commerciale = mq 28,00

**U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 63 (Box)**

Superficie commerciale (calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98):

Superficie utile mq 27,00

Superficie commerciale = mq 38,00

**U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 59 (Box)**

Superficie commerciale (calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98):

Superficie utile mq. 32,00

Superficie commerciale = mq. 41,00

**U.I.U. Foglio 127 Particella 191 Subalterno 55 (Box)**

Superficie commerciale (calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98):

Superficie utile mq. 15,00

Superficie commerciale mq. 16,00

**U.I.U. Foglio 127 Particella 191 Subalterno 59 (Negozio)**

Superficie commerciale (calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98):

Superficie utile mq. 149,00

Superficie commerciale mq. 100,00

**U.I.U. Foglio 127 Particella 191/1061 Subalterno 43/25 |Cat F/4 in corso di definizione**

**(Uffici)**

Superficie commerciale (calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98):

Superficie utile mq. 869,00

Superficie commerciale mq. 891,00

**CALCOLO E VALUTAZIONI**

Ai fini della stima, si elencano gli atti di trasferimento divisi per tipologie di destinazione d'uso, aventi ad oggetto unità immobiliari analoghe per caratteristiche costruttive ed epoca di realizzazione, es. atto di compravendita per:

**Locali a destinazione d'uso commerciale**

Compravendita del 12/01/2023 reg. a Foggia al n° 9234 locale commerciale di mq 107,00 (138/98) sito in Foggia alla via Giovanni Gentile 79-81 trasferito per un valore di € 132.770,00 pari a €/mq 1.240,00;

**Geom. Davide d'Elia**

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

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

Compravendita del 20/06/2022 reg. a Foggia al n° 59592 locale commerciale di mq 149,00 (138/98) sito in Foggia alla via Monsignor Giuseppe Lenotti 3-5 trasferito per un valore di € 200.000,00 pari a €/mq 1.342,00;

Compravendita del 17/02/2023 reg. a Foggia al n° 5012 locale commerciale di mq 104,00 (138/98) sito in Foggia al viale Europa n° 76 trasferito per un valore di € 135.000,00 pari a €/mq 1.298,00;

**COME DA CALCOLO CHE SEGUE:**

$V_m = [(V_{\min} - O.M.I. + V_{\max} - O.M.I.) / 2 + V_{\text{medio atti}} \text{ €/mq } 1.293,33] / 2 = [(\text{€/mq } 900,00 + \text{€/mq } 1250,00) / 2 + \text{€/mq } 1293,33] / 2 = \text{€/mq } 2368,33 = \text{€/mq } 1.184,16 \text{ ed in c.t. } \text{€/mq } 1.184,00$

2

**U.I.U. Foglio 127 Particella 191 Subalterno 58 (Negozio)**

$V = \text{€/mq } 1.184,00 \times \text{mq } 104,00 = \text{€ } 123.136,00 \text{ ed in cifra tonda } \text{€ } 123.150,00$

*(centoventitremilacentocinquanta/00)*

**U.I.U. Foglio 127 Particella 191 Subalterno 59 (Negozio)**

$V = \text{€/mq } 1.184,00 \times \text{mq } 100,00 = \text{€ } 118.400,00$

*(centodiciottomilaquattrocento/00).*

*Considerato che i comparabili utilizzati fanno riferimento ad unità immobiliari di recente costruzione, prima di procedere al più probabile valore di mercato si è applicato un coefficiente di riduzione pari al 15% e pertanto i valori sono così rideterminati:*

**U.I.U. Foglio 127 Particella 191 Subalterno 58 (Negozio)**

$\text{€ } 123.150,00 - 15\% = 104.677,50 \text{ ed in c.t. } 104.700,00 \text{ (centoquattromilasettecento/00)}$

**U.I.U. Foglio 127 Particella 191 Subalterno 59 (Negozio)**

$\text{€ } 118.400,00 - 15\% = 100.640,00 \text{ (centomilaseicentoquaranta/00)}$

**Locali a destinazione d'uso ufficio**

Compravendita del 09/03/2023 reg. a Foggia al n° 5516 ufficio di mq 94,00 (138/98) sito in Foggia alla via dell'Arcangelo Michele n° 41 trasferito per un valore di € 90.000,00 pari a €/mq 957,45;

**Geom. Davide d'Elia**

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

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

Compravendita del 20/06/2022 reg. a Foggia al n° 59591 ufficio di mq 80,00 (138/98) sito in Foggia alla via Monsignor Luigi Giussani n° 3-5 trasferito per un valore di € 110.000,00 pari a €/mq 1.375,00;

Compravendita del 31/05/2022 reg. a Foggia al n° 70736 ufficio di mq 160,00 (138/98) sito in Foggia alla via Monsignor Luigi Giussani n° 2 trasferito per un valore di € 220.000,00 pari a €/mq 1.375,00;

**COME DA CALCOLO CHE SEGUE:**

$V_m = [(V_{\min- O.M.I.} + V_{\max- O.M.I.}) / 2 + V_{\text{medio atti}} \text{ €/mq } 1235,81] / 2 = [(\text{€/mq } 950,00 + \text{€/mq } 1300,00) / 2 + \text{€/mq } 1235,81] / 2 = \text{€/mq } 2360,81 = \text{€/mq } 1.180,40 \text{ ed in c.t. €/mq } 1.180,00$

2

**U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 9 (Ufficio)**

$V = \text{€/mq } 1.180,00 \times \text{mq } 52,00 = \text{€ } 61.360,00$

*(sessantunomilatrecentosessanata/00)*

**Geom. Davide d'Elia**

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

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

**U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 68 (Ufficio)**

V = €/mq 1.184,00 x mq 78,00 = **€ 92.352,00** ed in c.t. **€ 92.350,00**

*(novantaduemilatrecentocinquanta/00).*

**U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 69 (Ufficio)**

V = €/mq 1.184,00 x mq 84,00 = **€ 99.456,00** ed in c.t. **€ 99.450,00**

*(novantanovemilaquattrocentocinquanta/00).*

**U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 73 (Ufficio)**

V = €/mq 1.184,00 x mq 101,00 = **€ 119.584,00** ed in c.t. **€ 119.600,00**

*(centodicianovemilaseicento/00).*

**U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 75 (Ufficio)**

V = €/mq 1.184,00 x mq 85,00 = **€ 100.640,00** ed in c.t. **€ 100.650,00**

*(centomilaseicentocinquanta/00).*

**U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 76 (Ufficio)**

V = €/mq 1.184,00 x mq 106,00 = **€ 125.504,00** ed in c.t. **€ 125.500,00**

*(centoventicinquemilacinquecento/00).*

**U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 77 (Ufficio)**

V = €/mq 1.184,00 x mq 72,00 = **€ 85.248,00** ed in c.t. **€ 85.250,00**

*(ottantacinquemiladuecentocinquanta/00).*

**U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 74 (Ufficio)**

V = €/mq 1.184,00 x mq 109,00 = **€ 129.056,00** ed in c.t. **€ 129.000,00**

*(centoventinovemila/00).*

*Considerato che i comparibili utilizzati fanno riferimento ad unità immobiliari di recente costruzione, prima di procedere al più probabile valore di mercato si è applicato un coefficiente di riduzione pari al 15% e pertanto i valori sono così rideterminati:*

**U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 9 (Ufficio)**

**€ 61.360,00 – 15% = 52.156,00 ed in c.t. 52.100,00 (cinquantaduemilacento/00)**

**U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 68 (Ufficio)**

€ 92.350,00 – 15% = 78.497,50 ed in c.t. € 78.500,00 (settantottomilacinquecento/00)

**U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 69 (Ufficio)**

€ 99.450,00 – 15% = 84.532,50 ed in c.t. 84.500,00

*(ottantaquattromilacinquecento/00).*

**U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 73 (Ufficio)**

€ 119.600,00 – 15% = 101.660,00

*(centounomilaseicentosessanta/00).*

**U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 75 (Ufficio)**

€ 100.650,00 – 15% = 85.552,50 ed in c.t. 85.550,00

*(ottantacinquemilacinquecentocinquanta/00).*

**U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 76 (Ufficio)**

€ 125.500,00 – 15% = 106.675,00

*(centoseimilaseicentosettantacinque/00).*

**U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 77 (Ufficio)**

€ 85.250,00 – 15% = 72.462,50 ed in c.t. 72.460,00

*(settantaduemilaquattrocentosessanta/00).*

**U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 74 (Ufficio)**

€ 129.000,00 – 15% = 109.650,00

*(centonovemilaseicentocinquanta/00).*

**Geom. Davide d'Elia**

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

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

**Locali a destinazione d'uso locale autorimessa/box**

Per quanto attiene il locale ad uso box, non avendo reperito un numero minimo di atti transattivi, relativi ad immobili simili, si procederà utilizzando le sole quotazioni OMI relative al primo semestre 2022, secondo il seguente schema:

Quotazione OMI locali box: €/mq 950,00 ÷ €/mq 1200,00;

$$\text{€/mq } (950,00 + 1200,00) / 2 = \text{€/mq } 1075,00$$

**U.I.U. Foglio 127 Particella 191 Subalterno 55 (Box)**

$V_{\text{box}} \text{ €/mq } 1075,00 \times \text{mq } 16,00 = \text{€ } 17.200,00 \text{ (diciassettemila duecento/00).}$

**U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 59 (Box)**

$V_{\text{box}} \text{ €/mq } 1075,00 \times \text{mq } 41,00 = \text{€ } 44.075,00 \text{ ed in c.t. } 44.000,00 \text{ (quarantaquattromila/00).}$

**U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 62 (Box)**

$V_{\text{box}} \text{ €/mq } 1075,00 \times \text{mq } 28,00 = \text{€ } 30.100,00 \text{ (trentamilacento/00).}$

**U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 63 (Box)**

$V_{\text{box}} \text{ €/mq } 1075,00 \times \text{mq } 38,00 = \text{€ } 40.850,00 \text{ (quarantamila ottocentocinquanta/00).}$

*Considerato che i comparabili utilizzati fanno riferimento ad unità immobiliari di recente costruzione, prima di procedere al più probabile valore di mercato si è applicato un coefficiente di riduzione pari al 10% e pertanto i valori sono così rideterminati:*

**U.I.U. Foglio 127 Particella 191 Subalterno 55 (Box)**

$\text{€ } 17.200,00 - 10\% = \text{€ } 15.480,00 \text{ ed in c.t. } 15.500,00 \text{ (quindicimilacinquecento/00).}$

**U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 59 (Box)**

$\text{€ } 44.000,00 - 10\% = \text{€ } 39.600,00 \text{ (trentanovemilaseicento/00).}$

**U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 62 (Box)**

$\text{€ } 30.100,00 - 10\% = \text{€ } 27.090,00 \text{ ed in c.t. } 27.000/00 \text{ (ventisettimila/00).}$

**U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 63 (Box)**

$\text{€ } 40.850,00 - 10\% = \text{€ } 36.765,00 \text{ ed in c.t. } 36.800,00 \text{ (trentaseimilaottocento/00).}$

**Locali a destinazione d'uso deposito**

Per quanto attiene il locale ad uso deposito, non avendo reperito un numero minimo di atti transattivi, relativi ad immobili simili, si procederà utilizzando le sole quotazioni OMI relative al primo semestre 2022, secondo il seguente schema:

Quotazione OMI locali deposito: €/mq 450,00 ÷ €/mq 700,00;

$$\text{€/mq } (450,00 + 700,00) / 2 = \text{€/mq } 575,00$$

**Geom. Davide d'Elia**

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

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

**U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 20 (Deposito)**

V €/mq 575,00 x mq 9,00 = **€ 5.175,00 (cinquemilacentosettacinque/00)**.

**U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 21 (Deposito)**

V €/mq 575,00 x mq 8,00 = **€ 4.600,00 (quattromilaseicento/00)**.

**U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 22 (Deposito)**

V €/mq 575,00 x mq 7,00 = **€ 4.025,00 ed in c.t. € 4.000,00 (quattromila/00)**.

**U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 23 (Deposito)**

V €/mq 575,00 x mq 6,00 = **€ 3.450,00 (tremilaquattrocentocinquanta/00)**.

**U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 24 (Deposito)**

V €/mq 575,00 x mq 5,00 = **€ 2.875,00 ed in c.t. € 2.900,00 (duemilanovecento/00)**.

**U.I.U. Foglio 127 Particella 191 Subalterno 53 (Deposito)**

V €/mq 575,00 x mq 284,00 = **€ 163.300,00 (centosessantremilatrecento/00)**.

**U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 65 (Deposito)**

V €/mq 575,00 x mq 598,00 = **€ 343.850,00 (trecentoquarantremilaottocentocinquanta/00)**.

*Considerato che i comparabili utilizzati fanno riferimento ad unità immobiliari di recente costruzione, prima di procedere al più probabile valore di mercato, si è applicato un coefficiente di riduzione pari al 10% per i subalterni dal 21 al 24 ( in considerazione della bassa consistenza ) e del 15% per i sub 53 e 63 ( in considerazione della loro elevata consistenza ) e pertanto i valori sono così rideterminati:*

**U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 20 (Deposito)**

**€ 5.175,00 – 10% = € 4.657,50 ed in c.t. € 4.660,00 (quattromilaseicentosessanta/00)**.

**U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 21 (Deposito)**

**€ 4.600,00 – 10% = € 4.140,00 (quattromilacentoquaranta/00)**.

**U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 22 (Deposito)**

**€ 4.000,00 – 10% = € 3.600,00 (tremilaseicento/00)**.

**U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 23 (Deposito)**

**€ 3.450,00 – 10% = € 3.105,00 ed in c.t. € 3.100,00 (tremilacento/00)**.

**U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 24 (Deposito)**

**€ 2.900,00 – 10% = € 2.610,00 (duemilaseicentodieci/00)**.

**U.I.U. Foglio 127 Particella 191 Subalterno 53 (Deposito)**

**€ 163.300,00 – 15 % = 138.805,00 ed in c.t. 138.800,00 (centotrentottomilaottocento/00)**.

Geom. Davide d'Elia

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

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

**U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 65 (Deposito)**

$\text{€ 343.850,00} - 15\% = 292.272,50 \text{ ed in c.t. } 292.270,00$

*(duecentonovantaduemila duecentosettanta/00).*

Per le unità identificate dal sub 20 al sub 24, considerata la bassa consistenza degli stessi, facendo riferimento alla concessione edilizia sono stati valutati singolarmente, ma ai fini della vendita sono identificati come unico lotto con i relativi uffici a cui presumibilmente erano destinati come pertinenza, tutto meglio identificati nel riepilogo.

**Locale in corso di costruzione Cat. F/4**

**Foglio 127 P.la 191/1061 Subalterno 43/25**

Si ritiene opportuno valutare l'immobile secondo la destinazione d'uso richiesta in concessione edilizia. Pertanto, per la u.i.u era prevista la realizzazione di n°7 uffici, di conseguenza si procede alla divisione della superficie rilevata in loco per n° 7 unità, ottenendo il valore del singolo immobile da realizzare.

Area = 891,00 mq/7 = 127,28 mq

$V = \text{€/mq } 1.184,00 \times \text{mq } 127,28 = \text{€ } 150.699,52 \text{ ed in c.t. } \text{€ } 150.700,00$

$V.\text{tot} = 150.700,00 \times 7 = \text{€ } 1.054.900,00 \text{ ed in c.t. } \text{€ } 1.000.000,00$

Considerato che i comparabili utilizzati fanno riferimento ad unità immobiliari di recente costruzione, prima di procedere al più probabile valore di mercato, si è applicato un coefficiente di riduzione pari al 15% e pertanto i valori sono così rideterminati:

**Foglio 127 P.la 191/1061 Subalterno 43/25**

$\text{€ } 1.000.000,00 - 15\% = 850.000,00 \text{ (ottocentocinquantamila/00).}$

**4.3) Il più probabile valore dell'immobile**

Pertanto, il valore complessivo dell'immobile pignorato si può così determinare:

<b><u>U.I.U. Foglio 127 Particella 191 Subalterno 58 (Negozio) Lotto A</u></b>	<b><u>€</u></b>	<b><u>104.700,00</u></b>
Il valore totale innanzi calcolato viene come di seguito rideterminato:		
riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi del fabbricato di abitazione	€	5.235,00
$\text{€ } 104.700,00 \times 5\% =$		
riduzione per spese condominiali insolte € 8.216,97/8 =	€	1.027,00
rilascio certificazione impianti	€	1000,00

**Geom. Davide d'Elia**

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

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

spese tecniche ed oneri di regolarizzazione urbanistica	€	0,00
spese tecniche per gli oneri di regolarizzazione catastale	€	0,00
Spese rimozione manufatti e ripristino dei luoghi	€	1000,00
Stato di possesso	€	0,00
Riduzione per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo	€	0,00
Importo a correzione della stima	€	8.262,00
<b><i>Più probabile valore di mercato corretto € 96.438,08 ed in c.t.</i></b>	<b>€</b>	<b>96.500,00</b>
<b><u>U.I.U. Foglio 127 Particella 191 Subalterno 59 (Negozio) Lotto B</u></b>	<b>€</b>	<b>100.640,00</b>
Il valore totale innanzi calcolato viene come di seguito rideterminato:		
riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi del fabbricato di abitazione	€	5.032,00
€ 100.640,00 x 5% =		
riduzione per spese condominiali insolute € 8.216,97/8 =	€	1.027,00
rilascio certificazione impianti	€	1000,00
spese tecniche ed oneri di regolarizzazione urbanistica	€	0,00
spese tecniche per gli oneri di regolarizzazione catastale	€	0,00
Spese ultimazione u.i.u €/mq. 350,00 x 80,00 mq. (Piano Terra)	€	28.000,00
Spese ultimazione u.i.u €/mq. 200,00 x 86,00 mq. (Piano Interrato)	€	17.200,00
Stato di possesso	€	0,00
Riduzione per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo	€	0,00
Importo a correzione della stima	€	52.259,00
<b><i>Più probabile valore di mercato corretto € 48.381,00 ed in c.t.</i></b>	<b>€</b>	<b>48.500,00</b>
<b><u>U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 9 (Ufficio) Lotto C</u></b>	<b>€</b>	<b>52.100,00</b>
Il valore totale innanzi calcolato viene come di seguito rideterminato:		
riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi del fabbricato di abitazione	€	2.605,00
€ 52.100,00 x 5% =	€	2.605,00
riduzione per spese condominiali insolute	€	0,00

**Geom. Davide d'Elia**

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

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

rilascio certificazione impianti	€	1000,00
spese tecniche ed oneri di regolarizzazione urbanistica	€	1000,00
spese tecniche per gli oneri di regolarizzazione catastale	€	0,00
Spese ultimazione u.i.u €/mq. 300,00 x 52,00 mq.	€	15.600,00
Stato di possesso	€	0,00
Riduzione per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo	€	0,00
Importo a correzione della stima	€	<b>20.205,00</b>
<i>Più probabile valore di mercato corretto € 31.895,00 ed in c.t.</i>	€	<b>32.000,00</b>
<b><u>U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 68 (Ufficio) Lotto D</u></b>	€	<b>78.500,00</b>
Il valore totale innanzi calcolato viene come di seguito rideterminato:		
riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi del fabbricato di abitazione		
€ 78.500,00 x 5% =	€	3.925,00
riduzione per spese condominiali insolute	€	0,00
rilascio certificazione impianti	€	1000,00
spese tecniche ed oneri di regolarizzazione urbanistica	€	1000,00
spese tecniche per gli oneri di regolarizzazione catastale	€	500,00
Stato d'uso e manutenzione	€	10.000
Stato di possesso	€	0,00
Riduzione per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo	€	0,00
Importo a correzione della stima	€	<b>16.425,00</b>
<i>Più probabile valore di mercato corretto € 62.075, ed in c.t.</i>	€	<b>62.100,00</b>
<b><u>U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 69 (Ufficio) Lotto E</u></b>	€	<b>84.500,00</b>
Il valore totale innanzi calcolato viene come di seguito rideterminato:		
riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi del fabbricato di abitazione		
€ 84.500,00 x 5% =	€	4.225,00
riduzione per spese condominiali insolute	€	0,00
rilascio certificazione impianti	€	1000,00

**Geom. Davide d'Elia**

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

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

spese tecniche ed oneri di regolarizzazione urbanistica	€	1000,00
spese tecniche per gli oneri di regolarizzazione catastale	€	500,00
stato d'uso e di manutenzione	€	10.000,00
Stato di possesso	€	0,00
Riduzione per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo	€	0,00
Importo a correzione della stima	€	16.725,00
<b>Piu probabile valore di mercato corretto € 67.775,00 ed in c.t.</b>	€	<b>68.000,00</b>
<b>U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 73 (Ufficio) Lotto F</b>	€	<b>101.660,00</b>

Il valore totale innanzi calcolato viene come di seguito rideterminato:

riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi del fabbricato di abitazione	€	5.083,00
€ 101.660,00 x 5% =	€	5.083,00
riduzione per spese condominiali insolute	€	0,00
rilascio certificazione impianti	€	1000,00
spese tecniche ed oneri di regolarizzazione urbanistica	€	1000,00
spese tecniche per gli oneri di regolarizzazione catastale	€	500,00
Spese ultimazione u.i.u €/mq. 300,00 x 101,00 mq.	€	30.300,00
Stato di possesso	€	0,00
Riduzione per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo	€	0,00
Importo a correzione della stima	€	37.883,00
<b>Piu probabile valore di mercato corretto € 63.777,00 ed in c.t.</b>	€	<b>63.800,00</b>

<b>U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 75 (Ufficio) Lotto G</b>	€	<b>85.550,00</b>
--	---	------------------

Il valore totale innanzi calcolato viene come di seguito rideterminato:

riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi del fabbricato di abitazione	€	4.277,50
€ 85.550,00 x 5% =	€	4.277,50
riduzione per spese condominiali insolute	€	0,00
rilascio certificazione impianti	€	1000,00
spese tecniche ed oneri di regolarizzazione urbanistica	€	0,00

**Geom. Davide d'Elia**

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

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

spese tecniche per gli oneri di regolarizzazione catastale	€	0,00
Spese ultimazione u.i.u €/mq. 300,00 x 85,00 mq.	€	25.500,00
Stato di possesso	€	0,00
Riduzione per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo	€	0,00
Importo a correzione della stima	€	30.777,50
<b><i>Più probabile valore di mercato corretto € 54.772,50 ed in c.t.</i></b>	<b>€</b>	<b>55.000,00</b>

**U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 76 (Ufficio) Lotto H**

€ **106.675,00**

Il valore totale innanzi calcolato viene come di seguito rideterminato:

riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi del fabbricato di abitazione	€	5.333,75
€ 106.675,00 x 5% =	€	5.333,75
riduzione per spese condominiali insolute	€	0,00
rilascio certificazione impianti	€	1000,00
spese tecniche ed oneri di regolarizzazione urbanistica	€	0,00
spese tecniche per gli oneri di regolarizzazione catastale	€	500,00
Spese ultimazione u.i.u €/mq. 300,00 x 85,00 mq.	€	31.800,00
Stato di possesso	€	0,00
Riduzione per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo	€	0,00
Importo a correzione della stima	€	38.663,75
<b><i>Più probabile valore di mercato corretto € 68.041,25 ed in c.t.</i></b>	<b>€</b>	<b>68.000,00</b>

**U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 77 (Ufficio) Lotto I**

€ **72.460,00**

Il valore totale innanzi calcolato viene come di seguito rideterminato:

riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi del fabbricato di abitazione	€	3.623,00
€ 72.460,00 x 5% =	€	3.623,00
riduzione per spese condominiali insolute	€	0,00
rilascio certificazione impianti	€	1000,00
spese tecniche ed oneri di regolarizzazione urbanistica	€	0,00
spese tecniche per gli oneri di regolarizzazione catastale	€	500,00

**Geom. Davide d'Elia**

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

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

Spese ultimazione u.i.u €/mq. 300,00 x 72,00 mq.	€	21.600,00
Stato di possesso	€	0,00
Riduzione per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo	€	0,00
Importo a correzione della stima	€	26.723,00
<b><i>Più probabile valore di mercato corretto € 45.737,00 ed in c.t.</i></b>	<b>€</b>	<b>46.000,00</b>
<b><u>U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 74 (Ufficio) Lotto L</u></b>	<b>€</b>	<b>109.650,00</b>

Il valore totale innanzi calcolato viene come di seguito rideterminato:

riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi del fabbricato di abitazione	€	5.482,50
€ 109.650,00 x 5% =	€	5.482,50
riduzione per spese condominiali insolute	€	0,00
rilascio certificazione impianti	€	1000,00
spese tecniche ed oneri di regolarizzazione urbanistica	€	0,00
spese tecniche per gli oneri di regolarizzazione catastale	€	500,00
Spese ultimazione u.i.u €/mq. 300,00 x 109,00 mq.	€	32.700,00
Stato di possesso	€	0,00
Riduzione per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo	€	0,00
Importo a correzione della stima	€	39.682,50
<b><i>Più probabile valore di mercato corretto € 69.967,00 ed in c.t.</i></b>	<b>€</b>	<b>70.000,00</b>
<b><u>U.I.U. Foglio 127 Particella 191 Subalterno 55 (Box) Lotto M</u></b>	<b>€</b>	<b>15.500,00</b>

Il valore totale innanzi calcolato viene come di seguito rideterminato:

riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi del fabbricato di abitazione	€	775,00
€ 15.500,00 x 5% =	€	775,00
riduzione per spese condominiali insolute € 8.216,97/8 =	€	1.027,00
rilascio certificazione impianti	€	300,00
spese tecniche ed oneri di regolarizzazione urbanistica	€	0,00
spese tecniche per gli oneri di regolarizzazione catastale	€	0,00
stato d'uso e di manutenzione	€	1000,00

**Geom. Davide d'Elia**

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

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

Stato di possesso	€	0,00
Riduzione per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo	€	0,00
Importo a correzione della stima	€	3.102,00
<b><i>Più probabile valore di mercato corretto € 12.398,00 ed in c.t.</i></b>	€	<b>12.400,00</b>
<b><u>U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 59 (Box) Lotto N</u></b>	€	<b>39.600,00</b>

Il valore totale innanzi calcolato viene come di seguito rideterminato:

riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi del fabbricato di abitazione	€	1.980,00
€ 23.000,00 x 5% =	€	1.980,00
riduzione per spese condominiali insolute € 8.216,97/8 =	€	1.027,00
rilascio certificazione impianti	€	300,00
spese tecniche ed oneri di regolarizzazione urbanistica	€	0,00
spese tecniche per gli oneri di regolarizzazione catastale	€	0,00
stato d'uso e di manutenzione	€	1000,00
Stato di possesso	€	0,00
Riduzione per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo	€	0,00
Importo a correzione della stima	€	4.307,00
<b><i>Più probabile valore di mercato corretto € 35.293,00 ed in c.t.</i></b>	€	<b>35.300,00</b>
<b><u>U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 62 (Box) Lotto O</u></b>	€	<b>27.000,00</b>

Il valore totale innanzi calcolato viene come di seguito rideterminato:

riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi del fabbricato di abitazione	€	1.350,00
€ 15.750,00 x 5% =	€	1.350,00
riduzione per spese condominiali insolute € 8.216,97/8 =	€	1.027,00
rilascio certificazione impianti	€	300,00
spese tecniche ed oneri di regolarizzazione urbanistica	€	0,00
spese tecniche per gli oneri di regolarizzazione catastale	€	0,00
stato d'uso e di manutenzione	€	1000,00
Stato di possesso	€	0,00



**Geom. Davide d'Elia**

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

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

Riduzione per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo	€	0,00
--	---	------

Importo a correzione della stima	€	3.677,00
----------------------------------	---	----------

<b><i>Piu probabile valore di mercato corretto € 23.323,00 ed in c.t.</i></b>	€	<b>23.300,00</b>
---	---	------------------

<b><u>U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 63 (Box) Lotto P</u></b>	€	<b>36.800,00</b>
---	---	------------------

Il valore totale innanzi calcolato viene come di seguito rideterminato:

riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi del fabbricato di abitazione	€	0,00
€ 36.800,00 x 5% =	€	1.840,00

riduzione per spese condominiali insolute € 8.216,97/8 =	€	1.027,00
--	---	----------

rilascio certificazione impianti	€	300,00
----------------------------------	---	--------

spese tecniche ed oneri di regolarizzazione urbanistica	€	0,00
---	---	------

spese tecniche per gli oneri di regolarizzazione catastale	€	0,00
--	---	------

stato d'uso e di manutenzione	€	1000,00
-------------------------------	---	---------

Stato di possesso	€	0,00
-------------------	---	------

Riduzione per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo	€	0,00
--	---	------

Importo a correzione della stima	€	4.167,00
----------------------------------	---	----------

<b><i>Piu probabile valore di mercato corretto € 32.633,00 ed in c.t.</i></b>	€	<b>32.600,00</b>
---	---	------------------

<b><u>U.I.U. Foglio 127 Particella 191 Subalterno 53 (Deposito) Lotto Q</u></b>	€	<b>138.800,00</b>
---	---	-------------------

Il valore totale innanzi calcolato viene come di seguito rideterminato:

riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi del fabbricato di abitazione	€	0,00
€ 138.800,00 x 5% =	€	6.940,00

riduzione per spese condominiali insolute € 8.216,97/8 =	€	1.027,00
--	---	----------

rilascio certificazione impianti	€	300,00
----------------------------------	---	--------

spese tecniche ed oneri di regolarizzazione urbanistica	€	0,00
---	---	------

spese tecniche per gli oneri di regolarizzazione catastale	€	0,00
--	---	------

stato d'uso e di manutenzione	€	10.000,00
-------------------------------	---	-----------

Stato di possesso	€	0,00
-------------------	---	------

**Geom. Davide d'Elia**

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

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

Riduzione per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo	€	0,00
--	---	------

Importo a correzione della stima	€	18.267,00
----------------------------------	---	-----------

<b><i>Piu probabile valore di mercato corretto € 120.533,00 ed in c.t.</i></b>	<b>€</b>	<b>120.500,00</b>
--	----------	-------------------

<b><u>U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 20 (Deposito) Lotto R</u></b>	<b>€</b>	<b>4.660,00</b>
--	----------	-----------------

Il valore totale innanzi calcolato viene come di seguito rideterminato:

riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi del fabbricato di abitazione	€	233,00
€ 4.660,00 x 5% =	€	233,00

riduzione per spese condominiali insolute	€	0,00
---	---	------

rilascio certificazione impianti	€	0,00
----------------------------------	---	------

spese tecniche ed oneri di regolarizzazione urbanistica	€	0,00
---	---	------

spese tecniche per gli oneri di regolarizzazione catastale	€	0,00
--	---	------

stato d'uso e di manutenzione	€	1000,00
-------------------------------	---	---------

Stato di possesso	€	0,00
-------------------	---	------

Riduzione per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo	€	0,00
--	---	------

Importo a correzione della stima	€	1.233,00
----------------------------------	---	----------

<b><i>Piu probabile valore di mercato corretto € 3.427,00 ed in c.t.</i></b>	<b>€</b>	<b>3.500,00</b>
--	----------	-----------------

<b><u>U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 21 (Deposito) Lotto S</u></b>	<b>€</b>	<b>4.140,00</b>
--	----------	-----------------

Il valore totale innanzi calcolato viene come di seguito rideterminato:

riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi del fabbricato di abitazione	€	207,00
€ 4.140,00 x 5% =	€	207,00

riduzione per spese condominiali insolute	€	0,00
---	---	------

rilascio certificazione impianti	€	0,00
----------------------------------	---	------

spese tecniche ed oneri di regolarizzazione urbanistica	€	0,00
---	---	------

spese tecniche per gli oneri di regolarizzazione catastale	€	0,00
--	---	------

stato d'uso e di manutenzione	€	1000,00
-------------------------------	---	---------

Stato di possesso	€	0,00
-------------------	---	------

**Geom. Davide d'Elia**

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

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

Riduzione per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo	€	0,00
Importo a correzione della stima	€	1.207,00
<b><i>Piu probabile valore di mercato corretto € 2.933,00 ed in c.t.</i></b>	<b>€</b>	<b>3.000,00</b>
<b><u>U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 22 (Deposito) Lotto T</u></b>	<b>€</b>	<b>3.600,00</b>
Il valore totale innanzi calcolato viene come di seguito rideterminato:		
riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi del fabbricato di abitazione	€	180,00
€ 3.600,00 x 5% =	€	180,00
riduzione per spese condominiali insolute	€	0,00
rilascio certificazione impianti	€	0,00
spese tecniche ed oneri di regolarizzazione urbanistica	€	0,00
spese tecniche per gli oneri di regolarizzazione catastale	€	0,00
stato d'uso e di manutenzione	€	1000,00
Stato di possesso	€	0,00
Riduzione per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo	€	0,00
Importo a correzione della stima	€	1.180,00
<b><i>Piu probabile valore di mercato corretto € 2.420,00 ed in c.t.</i></b>	<b>€</b>	<b>2.500,00</b>
<b><u>U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 23 (Deposito) Lotto U</u></b>	<b>€</b>	<b>3.100,00</b>
Il valore totale innanzi calcolato viene come di seguito rideterminato:		
riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi del fabbricato di abitazione	€	155,00
€ 3.100,00 x 5% =	€	155,00
riduzione per spese condominiali insolute	€	0,00
rilascio certificazione impianti	€	0,00
spese tecniche ed oneri di regolarizzazione urbanistica	€	0,00
spese tecniche per gli oneri di regolarizzazione catastale	€	0,00
stato d'uso e di manutenzione	€	1000,00
Stato di possesso	€	0,00

**Geom. Davide d'Elia**

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

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

Riduzione per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo	€	0,00
--	---	------

Importo a correzione della stima	€	1.155,00
----------------------------------	---	----------

<b><i>Piu probabile valore di mercato corretto € 1.945,00 ed in c.t.</i></b>	€	<b>2.000,00</b>
--	---	-----------------

<b><u>U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 24 (Deposito) Lotto V</u></b>	€	<b>2.610,00</b>
--	---	-----------------

Il valore totale innanzi calcolato viene come di seguito rideterminato:

riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi del fabbricato di abitazione	€	130,50
€ 2.610,00 x 5% =	€	130,50

riduzione per spese condominiali insolute	€	0,00
---	---	------

rilascio certificazione impianti	€	0,00
----------------------------------	---	------

spese tecniche ed oneri di regolarizzazione urbanistica	€	0,00
---	---	------

spese tecniche per gli oneri di regolarizzazione catastale	€	0,00
--	---	------

stato d'uso e di manutenzione	€	1000,00
-------------------------------	---	---------

Stato di possesso	€	0,00
-------------------	---	------

Riduzione per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo	€	0,00
--	---	------

Importo a correzione della stima	€	1.130,50
----------------------------------	---	----------

<b><i>Piu probabile valore di mercato corretto € 1.479,50 ed in c.t.</i></b>	€	<b>1.500,00</b>
--	---	-----------------

<b><u>U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 65 (Deposito) Lotto Z</u></b>	€	<b>292.270,00</b>
--	---	-------------------

Il valore totale innanzi calcolato viene come di seguito rideterminato:

riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi del fabbricato di abitazione	€	14.613,50
€ 292.270,00 x 5% =	€	14.613,50

riduzione per spese condominiali insolute	€	0,00
---	---	------

rilascio certificazione impianti	€	1000,00
----------------------------------	---	---------

spese tecniche ed oneri di regolarizzazione urbanistica	€	0,00
---	---	------

spese tecniche per gli oneri di regolarizzazione catastale	€	0,00
--	---	------

stato d'uso e di manutenzione	€	10.000,00
-------------------------------	---	-----------

Spese ultimazione u.i.u €/mq. 150,00 x 598,00 mq.	€	89.700,00
---	---	-----------

**Geom. Davide d'Elia**

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

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

Riduzione per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo	€	0,00
Importo a correzione della stima	€	115.313,00
<b><i>Più probabile valore di mercato corretto € 176.957,00 ed in c.t.</i></b>	€	<b>177.000,00</b>
<b><u>U.I.U. Foglio 127 Particella 191/1061 Subalterno 43/25 (Uffici) Lotto W</u></b>	€	<b>850.000,00</b>
Il valore totale innanzi calcolato viene come di seguito rideterminato:		
riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi del fabbricato di abitazione	€	42.500,00
€ 850.000,00 x 5% =	€	42.500,00
riduzione per spese condominiali insolute € 8216,97/8 =	€	1.027,00
rilascio certificazione impianti	€	0,00
spese tecniche ed oneri di regolarizzazione urbanistica	€	0,00
spese tecniche per gli oneri di regolarizzazione catastale	€	0,00
stato d'uso e di manutenzione	€	0,00
Spese ultimazione u.i.u €/mq. 300,00 x 892,00 mq.	€	267.600,00
Riduzione per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo	€	0,00
Importo a correzione della stima	€	311.127,00
<b><i>Più probabile valore di mercato corretto € 538.900,00 ed in c.t.</i></b>	€	<b>540.000,00</b>

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

In riferimento all'Allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI, la superficie commerciale degli immobili oggetto di stima non riguarda il caso in quanto, non ci sono unità immobiliari a destinazione d'uso abitazione e le unità immobiliari a destinazione ufficio non presentano accessori o balconi, ad esclusione del subalterno 59 della particella 191 ad uso negozio la cui superficie è composta da un vano principale posto a piano terra e da un locale accessorio posto a piano primo sotto strada come di seguito riportato:

**Geom. Davide d'Elia**

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

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

	Altezza H(m)	Sup.lorda	Coefficiente	Superfice. Commerciale ragguagliata
Superficie Princ.	3,00	80,00	1,00	80,00
Loc.acc.indir.comunicante	3,00	80,00	0,25	20,00
Totale				100,00 mq

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

La problematica non riguarda il bene in oggetto.

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

**LOTTO A**

**Foglio 127 P.IIA 191 Subalterno 58 – unità immobiliare ad uso commerciale**

Comune di Foggia - Via Monsignor Fortunato Maria Farina n°17

**Consistenza:**

Quota 1/1 di unità immobiliare, così costituita:

Attività commerciale della superficie linda di mq. 104,00 e classe energetica "G"

**Confini:**

altra U.I.U su tre lati e con Via Fortunato Maria Farina, salvo altri.

**Dati Catastali:**

*Nel catasto fabbricati è così riportato:*

Foglio 127, Particella 191, Subalterno 58 – Via Fortunato Maria Farina - piano t – interno c - zona censuaria 1 - categoria C/1 – classe 7 – consistenza mq 102,00 – superficie catastale totale mq 108,00 - rendita € 2.354,73.

[REDACTED] SRL sede in Foggia C.F. [REDACTED] Proprieta' 1/1.

***Prezzo base lotto A: € 96.500,00***

**LOTTO B**

**Foglio 127 P.IIA 191 Subalterno 59 – unità immobiliare ad uso commerciale**

Comune di Foggia - Via Monsignor Fortunato Maria Farina n°19

**Consistenza:**

**Geom. Davide d'Elia**

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

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

---

Quota 1/1 di unità immobiliare, così costituita:

Attività commerciale della superficie linda di mq. 100,00 e classe energetica “G”

**Confini:**

altra U.I.U su tre lati e con Via Monsignor Fortunato Maria Farina, salvo altri.

**Dati Catastali:**

*Nel catasto fabbricati è così riportato:*

Foglio 127, Particella 191, Subalterno 59 – Via Fortunato Maria Farina - piano s1-t - zona censuaria 1 - categoria C/1 – classe 7 – consistenza mq 104,00 – superficie catastale totale mq 108,00 - rendita € 2.400,90.

██████████ SRL sede in Foggia C.F. ██████████ Proprieta' 1/1.

***Prezzo base lotto B: € 48.500,00***

**LOTTO C**

**U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 9 - unità immobiliare ad uso ufficio**

Comune di Foggia - Via Giovanni Sabato Pastore n°15

**Consistenza:**

Quota 1/1 di unità immobiliare, così costituita:

Ufficio della superficie linda di mq. 52,00 e classe energetica “G”

**Confini:**

altra U.I.U su tre lati e con androne comune, salvo altri.

**Dati Catastali:**

*Nel catasto fabbricati è così riportato:*

Foglio 127, Particella 1061, Subalterno 9 – Via Giovanni Sabato Pastore n°13 - piano 1 – scala a – interno 2 - zona censuaria 1 - categoria A/10 – classe 2 – consistenza 2,5 vani – superficie catastale totale mq 52,00 - rendita € 884,43.

██████████ SRL sede in Foggia C.F. ██████████ Proprieta' 1/1.

***Prezzo base lotto C: € 32.000,00***

**LOTTO D**

**U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 68 - unità immobiliare ad uso ufficio (in catasto ad uso abitazione)**

Comune di Foggia - Via Giovanni Sabato Pastore n°13

**Consistenza:**

Quota 1/1 di unità immobiliare, così costituita:

**Geom. Davide d'Elia**

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

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

---

Ufficio della superficie linda di mq. 78,00 e classe energetica "G"

**Confini:**

altra U.I.U su due lati e con androne comune, salvo altri.

**Dati Catastali:**

*Nel catasto fabbricati è così riportato:*

Foglio 127, Particella 1061, Subalterno 68 – Via Giovanni Sabato Pastore n°13 - piano 1 – interno 6 – scala a - zona censuaria 1 - categoria A/3 – classe 5 – consistenza 4 vani – superficie catastale totale mq 78,00 0 totale escluse le aree coperte mq 78,00 - rendita € 526,79.

██████████ SRL sede in Foggia C.F. ██████████ Proprieta' 1/1.

***Prezzo base lotto D: € 62.100,00***

**LOTTO E**

**U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 69 - unità immobiliare ad uso ufficio (in catasto ad uso abitazione)**

Comune di Foggia - Via Giovanni Sabato Pastore n°13

**Consistenza:**

Quota 1/1 di unità immobiliare, così costituita:

Ufficio della superficie linda di mq. 84,00 e classe energetica "G"

**Confini:**

altra U.I.U su due lati e con androne comune, salvo altri.

**Dati Catastali:**

*Nel catasto fabbricati è così riportato:*

Foglio 127, Particella 1061, Subalterno 69 – Via Giovanni Sabato Pastore n°13 - piano 1 – interno 5 – scala a - zona censuaria 1 - categoria A/3 – classe 5 – consistenza 4,5 vani – superficie catastale totale mq 84,00 - rendita € 592,63.

██████████ SRL sede in Foggia C.F. ██████████ Proprieta' 1/1.

***Prezzo base lotto E: € 68.000,00***

**LOTTO F**

**U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 73 - unità immobiliare ad uso ufficio (in catasto ad uso abitazione)**

Comune di Foggia - Via Giovanni Sabato Pastore n°15

**Consistenza:**

Quota 1/1 di unità immobiliare, così costituita:

**Geom. Davide d'Elia**

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

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

---

Ufficio della superficie linda di mq. 101,00 e classe energetica "G"

**Confini:**

altra U.I.U su due lati e con androne comune, salvo altri.

**Dati Catastali:**

*Nel catasto fabbricati è così riportato:*

Foglio 127, Particella 1061, Subalterno 73 – Via Giovanni Sabato Pastore n°15 - piano 1 – interno 1 – scala b - zona censuaria 1 - categoria A/3 – classe 5 – consistenza 5 vani – superficie catastale totale mq.101,00 - rendita € 658,48.

██████████ SRL sede in Foggia C.F. ██████████ Proprieta' 1/1.

***Prezzo base lotto F: € 63.800,00***

**LOTTO G**

**U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 75 - unità immobiliare ad uso ufficio (in catasto ad uso abitazione)**

Comune di Foggia - Via Giovanni Sabato Pastore n°15

**Consistenza:**

Quota 1/1 di unità immobiliare, così costituita:

Ufficio della superficie linda di mq. 85,00 e classe energetica "G"

**Confini:**

altra U.I.U su due lati e con androne comune, salvo altri.

**Dati Catastali:**

*Nel catasto fabbricati è così riportato:*

Foglio 127, Particella 1061, Subalterno 75 – Via Giovanni Sabato Pastore n°15 - piano 1 – interno 3 – scala b - zona censuaria 1 - categoria A/3 – classe 5 – consistenza 4,5 vani – superficie catastale totale mq. 85,00 - rendita € 592,63.

██████████ SRL sede in Foggia C.F. ██████████ Proprieta' 1/1.

***Prezzo base lotto G: € 55.000,00***

**LOTTO H**

**U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 76 - unità immobiliare ad uso ufficio (in catasto ad uso abitazione)**

Comune di Foggia - Via Giovanni Sabato Pastore n°15

**Consistenza:**

Quota 1/1 di unità immobiliare, così costituita:

**Geom. Davide d'Elia**

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

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

---

Ufficio della superficie linda di mq. 106,00 e classe energetica "G"

**Confini:**

altra U.I.U su due lati e con androne comune, salvo altri.

**Dati Catastali:**

*Nel catasto fabbricati è così riportato:*

Foglio 127, Particella 1061, Subalterno 76 – Via Giovanni Sabato Pastore n°15 - piano 1 – interno 4 – scala b - zona censuaria 1 - categoria A/3 – classe 5 – consistenza 4,5 vani – superficie catastale totale mq. 106,00 - rendita € 592,63.

██████████ SRL sede in Foggia C.F. ██████████ Proprieta' 1/1.

***Prezzo base lotto H: € 68.000,00***

**LOTTO I**

**U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 77 - unità immobiliare ad uso ufficio (in catasto ad uso abitazione)**

Comune di Foggia - Via Giovanni Sabato Pastore n°15

**Consistenza:**

Quota 1/1 di unità immobiliare, così costituita:

Ufficio della superficie linda di mq. 72,00 e classe energetica "G"

**Confini:**

altra U.I.U su due lati e con androne comune, salvo altri.

**Dati Catastali:**

*Nel catasto fabbricati è così riportato:*

Foglio 127, Particella 1061, Subalterno 77 – Via Giovanni Sabato Pastore n°15 - piano 1 – interno 5 – scala b - zona censuaria 1 - categoria A/3 – classe 5 – consistenza 3,5 vani – superficie catastale totale mq. 72,00 - rendita € 724,33.

██████████ SRL sede in Foggia C.F. ██████████ Proprieta' 1/1.

***Prezzo base lotto I: € 46.000,00***

**LOTTO L**

**U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 74 - unità immobiliare ad uso ufficio (in catasto ad uso abitazione)**

Comune di Foggia - Via Giovanni Sabato Pastore n°15

**Consistenza:**

Quota 1/1 di unità immobiliare, così costituita:

**Geom. Davide d'Elia**

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

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

---

Ufficio della superficie linda di mq. 109,00 e classe energetica "G"

**Confini:**

altra U.I.U su due lati e con androne comune, salvo altri.

**Dati Catastali:**

*Nel catasto fabbricati è così riportato:*

Foglio 127, Particella 1061, Subalterno 74 – Via Giovanni Sabato Pastore n°15 - piano 1 – interno 2 – scala b - zona censuaria 1 - categoria A/3 – classe 5 – consistenza 5,5 vani – superficie catastale totale mq.109,00 - rendita € 724,33.

██████████ SRL sede in Foggia C.F. ██████████ Proprieta' 1/1.

**Prezzo base lotto L: € 70.000,00**

**LOTTO M**

**U.I.U. Foglio 127 Particella 191 Subalterno 55 - unità immobiliare ad uso box/autorimessa**

Comune di Foggia - Via Michelangelo Manicone n°15

**Confini:**

Quota 1/1 di unità immobiliare, così costituita:

Box della superficie linda di mq. 16,00

**Confini:**

altra U.I.U su due lati e con area comune di manovra, salvo altri.

**Dati Catastali:**

*Nel catasto fabbricati è così riportato:*

Foglio 127, Particella 191, Subalterno 55 – Via Michelangelo Manicone - piano s1 – interno 36 - zona censuaria 1 - categoria C/6 – classe 3 – consistenza mq 15,00 – superficie catastale totale mq 16,00 - rendita € 97,61.

██████████ SRL sede in Foggia C.F. ██████████ Proprieta' 1/1.

**Prezzo base lotto M: € 12.400,00**

**LOTTO N**

**U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 59 - unità immobiliare ad uso box/autorimessa**

Comune di Foggia - Via Michelangelo Manicone n°15

**Confini:**

Quota 1/1 di unità immobiliare, così costituita:

Box della superficie linda di mq. 41,00

**Confini:**

**Geom. Davide d'Elia**

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

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

---

altra U.I.U su due lati e con androne comune, salvo altri.

**Dati Catastali:**

*Nel catasto fabbricati è così riportato:*

Foglio 127, Particella 1061, Subalterno 59 – Via Michelangelo Manicone - piano s1 – interno 34 - zona censuaria 1 - categoria C/6 – classe 2 – consistenza mq. 32,00 – superficie catastale totale mq. 41,00 - rendita € 178,49.

██████████ SRL sede in Foggia C.F. ██████████ Proprieta' 1/1.

***Prezzo base lotto N: € 35.300,00***

**LOTTO O**

**U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 62 - unità immobiliare ad uso box/autorimessa**

Comune di Foggia - Via Michelangelo Manicone n°15

**Consistenza:**

Quota 1/1 di unità immobiliare, così costituita:

Box della superficie linda di mq. 28,00

**Confini:**

altra U.I.U su due lati e con androne comune, salvo altri.

**Dati Catastali:**

*Nel catasto fabbricati è così riportato:*

Foglio 127, Particella 1061, Subalterno 62 – Via Michelangelo Manicone - piano S1 – interno 38 – zona censuaria 1 - categoria C/6 – classe 3 – consistenza mq 25,00 vani – superficie catastale totale mq 28,00 - rendita € 162,68

██████████ SRL sede in Foggia C.F. ██████████ Proprieta' 1/1.

***Prezzo base lotto O: € 23.300,00***

**LOTTO P**

**U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 63 unità immobiliare ad uso box/autorimessa**

Comune di Foggia - Via Michelangelo Manicone n°15

**Consistenza:**

Quota 1/1 di unità immobiliare, così costituita:

Box della superficie linda di mq. 38,00

**Confini:**

altra U.I.U su due lati e con androne comune, salvo altri.

**Dati Catastali:**

**Geom. Davide d'Elia**

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

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

---

***Nel catasto fabbricati è così riportato:***

Foglio 127, Particella 1061, Subalterno 63 – Via Michelangelo Manicone - piano S1 – interno 39 – zona censuaria 1 - categoria C/6 – classe 2 – consistenza mq 27,00 vani – superficie catastale totale mq 38,00 - rendita € 150,60.

██████████ SRL sede in Foggia C.F. ██████████ Proprieta' 1/1.

***Prezzo base lotto P: € 32.600,00***

**LOTTO Q**

**U.I.U. Foglio 127 Particella 191 Subalterno 53 - unità immobiliare ad uso deposito**

Comune di Foggia - Via Michelangelo Manicone n°15

**Consistenza:**

Quota 1/1 di unità immobiliare, così costituita:

Deposito della superficie linda di mq. 284,00

**Confini:**

altra U.I.U su due lati e con androne comune, salvo altri.

**Dati Catastali:**

***Nel catasto fabbricati è così riportato:***

Foglio 127, Particella 191, Subalterno 53 – Via Michelangelo Manicone - piano s1 – interno 42 - zona censuaria 1 - categoria C/2 – classe 3 – consistenza mq 260,00 – superficie catastale totale mq 284,00 - rendita € 899,67.

██████████ SRL sede in Foggia C.F. ██████████ Proprieta' 1/1.

***Prezzo base lotto Q: € 120.500,00***

**LOTTO R**

**U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 20 - unità immobiliare ad uso deposito**

Comune di Foggia - Via Giovanni Sabato Pastore n°15

**Consistenza:**

Quota 1/1 di unità immobiliare, così costituita:

Deposito della superficie linda di mq. 9,00

**Confini:**

altra U.I.U su due lati e con androne comune, salvo altri.

**Dati Catastali:**

***Nel catasto fabbricati è così riportato:***

Foglio 127, Particella 1061, Subalterno 20 – Via Giovanni Sabato Pastore - piano 1 – scala b –

**Geom. Davide d'Elia**

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

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

---

interno 6 - zona censuaria 1 - categoria C/2 – classe 7 – consistenza mq 8,00 – superficie catastale totale mq 9,00 - rendita € 52,06.

██████████ SRL sede in Foggia C.F. ██████████ Proprieta' 1/1.

**Prezzo base lotto R: € 3.500,00**

**LOTTO S**

**U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 21 - unità immobiliare ad uso deposito**

Comune di Foggia - Via Giovanni Sabato Pastore n°15

**Consistenza:**

Quota 1/1 di unità immobiliare, così costituita:

Deposito della superficie linda di mq. 8,00

**Confini:**

altra U.I.U su due lati e con androne comune, salvo altri.

**Dati Catastali:**

*Nel catasto fabbricati è così riportato:*

Foglio 127, Particella 1061, Subalterno 21 – Via Giovanni Sabato Pastore - piano 1 – scala b – interno 7 - zona censuaria 1 - categoria C/2 – classe 7 – consistenza mq 6,00 – superficie catastale totale mq 8,00 - rendita € 39,04.

██████████ SRL sede in Foggia C.F. ██████████ Proprieta' 1/1.

**Prezzo base lotto S: € 3.000,00**

**LOTTO T**

**U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 22 - unità immobiliare ad uso deposito**

Comune di Foggia - Via Giovanni Sabato Pastore n°15

**Consistenza:**

Quota 1/1 di unità immobiliare, così costituita:

Deposito della superficie linda di mq. 7,00

**Confini:**

altra U.I.U su due lati e con androne comune, salvo altri.

**Dati Catastali:**

*Nel catasto fabbricati è così riportato:*

Foglio 127, Particella 1061, Subalterno 22 – Via Giovanni Sabato Pastore - piano 1 – scala b – interno 8 - zona censuaria 1 - categoria C/2 – classe 7 – consistenza mq 6,00 – superficie catastale totale mq 7,00 - rendita € 32,54.

**Geom. Davide d'Elia**

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

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

---

██████████ SRL sede in Foggia C.F. ██████████ Proprieta' 1/1.

**Prezzo base lotto T: € 2.500,00**

**LOTTO U**

**U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 23 - unità immobiliare ad uso deposito**

Comune di Foggia - Via Giovanni Sabato Pastore n°15

**Consistenza:**

Quota 1/1 di unità immobiliare, così costituita:

Deposito della superficie linda di mq. 6,00

**Confini:**

altra U.I.U su due lati e con androne comune, salvo altri.

**Dati Catastali:**

*Nel catasto fabbricati è così riportato:*

Foglio 127, Particella 1061, Subalterno 23 – Via Giovanni Sabato Pastore - piano 1 – scala b – interno 9 - zona censuaria 1 - categoria C/2 – classe 7 – consistenza mq 5,00 – superficie catastale totale mq 6,00 - rendita € 32,54.

██████████ SRL sede in Foggia C.F. ██████████ Proprieta' 1/1.

**Prezzo base lotto U: € 2.000,00**

**LOTTO V**

**U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 24 - unità immobiliare ad uso deposito**

Comune di Foggia - Via Giovanni Sabato Pastore n°15

**Consistenza:**

Quota 1/1 di unità immobiliare, così costituita:

Deposito della superficie linda di mq. 5,00

**Confini:**

altra U.I.U su due lati e con androne comune, salvo altri.

**Dati Catastali:**

*Nel catasto fabbricati è così riportato:*

Foglio 127, Particella 1061, Subalterno 24 – Via Giovanni Sabato Pastore - piano 1 – scala b – interno 10 - zona censuaria 1 - categoria C/2 – classe 7 – consistenza mq 4,00 – superficie catastale totale mq 5,00 - rendita € 26,03.

██████████ SRL sede in Foggia C.F. ██████████ Proprieta' 1/1.

**Prezzo base lotto V: € 1.500,00**

## LOTTO Z

### **U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 65 - unità immobiliare ad uso deposito**

Comune di Foggia - Via Via Marcantonio Coda n°15

#### **Consistenza:**

Quota 1/1 di unità immobiliare, così costituita:

Deposito della superficie linda di mq. 598,00

#### **Confini:**

altra U.I.U su due lati e con androne comune, salvo altri.

#### **Dati Catastali:**

*Nel catasto fabbricati è così riportato:*

Foglio 127, Particella 1061, Subalterno 65 – Via Marcantonio Coda - piano S1 – interno 43 – zona censuaria 1 - categoria C/2 – classe 2 – consistenza mq. 574,00 vani – superficie catastale totale mq 598,00 - rendita € 526,79.

██████████ SRL sede in Foggia C.F. ██████████ Proprieta' 1/1.

### **Prezzo base lotto Z: € 177.000,00**

## LOTTO W

### **U.I.U. Foglio 127 Particella 191/1061 Subalterno 43/25 - unità immobiliare in ad uso ufficio**

Comune di Foggia - Via Giovanni Sabato Pastore n°15

#### **Consistenza:**

Quota 1/1 di unità immobiliare, così costituita:

Ufficio della superficie linda di mq. 891,00

#### **Confini:**

altra U.I.U su due lati e con androne comune, salvo altri.

#### **Dati Catastali:**

*Nel catasto fabbricati è così riportato:*

Foglio 127, Particella 191/1061, Subalterno 43/25 – Via Monsignor Fortunato Maria Farina - piano T-1 - zona censuaria 1 - categoria F/4.

██████████ SRL sede in Foggia C.F. ██████████ Proprieta' 1/1.

### **Prezzo base lotto W: € 540.000,00**

**Quesito n. 7 alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con**

**particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;**

Gli immobili sono liberi e sono nella disponibilità del Custode giudiziario.

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

Per quanto accertato, come da richiesta inoltrata per mezzo mail al Rag. Specchio quale amministratore del condominio denominato "La Spelonca 13" (di cui si allega copia), le pendenze condominiali **della ditta R.P.M sono pari a € 8.216,17. Gli immobili facenti parte della gestione del condominio menzionato sono identificati al F. 127 P.lla 191 Sub. 53,55,58,59 e P.lla 1061 Sub.59,62,63.** Per le unità immobiliari identificate F.127 P.lla 1061 Sub. 20,21,22,23,24,25,73,75,76,77,74 dalle informazioni apprese sul posto non rientrano nella gestione del condominio "La Spelonca 13" e non risulta nessun condominio costituito per dette unità.

Per le unità immobiliari identificate al F.127 P.lla 1061 Sub. 9,68,69 dalle informazioni apprese sul posto fanno parte del condominio di Via Giovanni Sabato Pastore n°13 e la gestione del condominio avviene mediante gli inquilini di cui ne fanno parte. Nessuna informazione circa l'esistenza di morosità è stato possibile reperire per quanto riguarda le u.i.u che non rientrano nel condominio denominato la "La Spelonca 13". Il sub 65 della particella 1061 dagli accertamenti non rientra in alcun condominio citato.

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

A seguire verranno riportati sulla società titolare reale dei diritti e sui beni immobili pignorati le iscrizioni e trascrizioni di cui alla documentazione depositata in atti:

**Per la società R.P.M:**

**Trascrizione contro del 21/03/2002 - Registro particolare 4734 Registro generale 6536**

Pubblico Ufficiale Calderisi Clorinda Concetta Camilla Lucia Repertorio 14052 del 21/02/2002  
Atto tra vivi - Preliminare di vendita immobili siti in Foggia

**Trascrizione contro del 17/12/2002 - registro particolare 20068 registro generale 27275**

Pubblico Ufficiale Calderisi Clorinda Concetta Camilla Lucia Repertorio 14857 del 16/12/2002  
atto tra vivi - compravendita

**Trascrizione contro del 17/12/2002 - registro particolare 20069 registro generale 27276**

Pubblico Ufficiale Calderisi Clorinda Concetta Camilla Lucia Repertorio 14858 del 16/12/2002  
atto tra vivi - compravendita

**Annotazione contro del 28/01/2003 - registro particolare 163 registro generale 2279**

Pubblico Ufficiale Giudice istruttore Repertorio 7996 del 15/10/1999  
annotazione a trascrizione - cancellazione  
Formalità di riferimento: trascrizione n. 5665 del 1996

**Annotazione contro del 10/03/2003 - registro particolare 470 registro generale 5638**

Pubblico Ufficiale tribunale di Foggia repertorio 116 del 20/11/2002  
annotazione a trascrizione - cancellazione  
Formalità di riferimento: trascrizione n. 332 del 1995

**Annotazione contro del 28/11/2006 - registro particolare 3514 registro generale 27462**

Pubblico Ufficiale Tribunale di Foggia repertorio 1152 del 03/07/2006  
annotazione a trascrizione - cancellazione  
Formalità di riferimento: trascrizione n. 263177 del 1989

**Trascrizione contro del 01/08/2007 - registro particolare 13110 registro generale 19515**

Pubblico Ufficiale Tribunale repertorio 3452/2007 del 19/07/2007  
atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili

**Iscrizione contro del 05/12/2011 - registro particolare 4329 registro generale 26636**

Pubblico Ufficiale Giuliani Leonardo Pia Maria Andrea repertorio 20809 del 10/11/1991  
ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di  
mutuo condizionato

Formalità di riferimento: iscrizione n. 2449 del 1991  
documenti successivi correlati:

1. annotazione n. 1360 del 08/05/2017 (restrizione di beni)

2. annotazione n. 1364 del 08/05/2017 (restrizione di beni)
3. annotazione n. 113 del 10/01/2019 (restrizione di beni)
4. annotazione n. 1047 del 02/05/2019 (restrizione di beni)
5. annotazione n. 68 del 08/01/2020 (restrizione di beni)

**Iscrizione contro del 19/09/2016 - registro particolare 2188 registro generale 18580**

Pubblico Ufficiale Tribunale di Foggia repertorio 2579 del 10/09/1996

Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo

Formalità di riferimento: iscrizione n. 1936 del 1996

documenti successivi correlati:

1. annotazione n. 1361 del 08/05/2017 (restrizione di beni)
2. annotazione n. 1366 del 08/05/2017 (restrizione di beni)
3. iscrizione n. 1286 del 23/05/2017
4. annotazione n. 114 del 10/01/2019 (restrizione di beni)
5. annotazione n. 1048 del 02/05/2019 (restrizione di beni)

**Iscrizione contro del 19/09/2016 - registro particolare 2189 registro generale 18581**

Pubblico Ufficiale Tribunale di Foggia repertorio 2579 del 10/09/1996

ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo

Formalità di riferimento: iscrizione n. 2476 del 1996

documenti successivi correlati:

1. annotazione n. 1362 del 08/05/2017 (restrizione di beni)
2. annotazione n. 1367 del 08/05/2017 (restrizione di beni)
3. iscrizione n. 1287 del 23/05/2017
4. annotazione n. 115 del 10/01/2019 (restrizione di beni)
5. annotazione n. 1049 del 02/05/2019 (restrizione di beni)

**Trascrizione contro del 12/04/2017 - registro particolare 5756 registro generale 7781**

Pubblico Ufficiale Tribunale di Foggia repertorio 506 del 28/03/2017

atto giudiziario - decreto di trasferimento immobili

**Trascrizione contro del 12/04/2017 - registro particolare 5758 registro generale 7785**

Pubblico Ufficiale Tribunale di Foggia repertorio 508 del 28/03/2017

atto giudiziario - decreto di trasferimento immobili

**Annotazione contro del 08/05/2017 - registro particolare 1359 registro generale 9556**

Pubblico Ufficiale Tribunale di Foggia repertorio 506 del 28/03/2017

annotazione a trascrizione - restrizione di beni

Formalità di riferimento: trascrizione n. 10653 del 1999

**Annotazione contro del 08/05/2017 - registro particolare 1365 registro generale 9562**

Pubblico Ufficiale Tribunale di Foggia repertorio 508 del 28/03/2017

annotazione a trascrizione - restrizione di beni

Formalità di riferimento: trascrizione n. 10653 del 1999

**Iscrizione contro del 14/05/2018 - registro particolare 1315 registro generale 10486**

Pubblico Ufficiale Adriatica servizi srl repertorio 174943/2018 del 13/04/2018

ipoteca conc. Amministrativa/riscossione derivante da ipoteca

derivante da notifica ingiunzioni di pagamento tributi locali comune di foggia

**Trascrizione contro del 27/06/2018 - registro particolare 10736 registro generale 14209**

Pubblico Ufficiale Tribunale di Foggia repertorio 664/18 del 22/05/2018

atto giudiziario - decreto di trasferimento immobili

**Trascrizione contro del 23/10/2018 - registro particolare 16339 registro generale 22051**

Pubblico Ufficiale Tribunale di Foggia repertorio 1131/18 del 25/09/2018

atto giudiziario - decreto di trasferimento immobili

**Annotazione contro del 10/01/2019 - registro particolare 112 registro generale 510**

pubblico ufficiale tribunale di foggia repertorio 664/18 del 22/05/2018

annotazione a trascrizione - restrizione di beni

Formalità di riferimento: trascrizione n. 10653 del 1999

**Rettifica a trascrizione contro del 19/02/2019 - registro particolare 2621 registro generale 3519**

Pubblico Ufficiale Calderisi Clorinda Concetta Camilla Lucia repertorio 8111 del 19/05/1994

atto tra vivi - rettifica atto di transazione

Formalità di riferimento: trascrizione n. 5777 del 1994

**Annotazione contro del 02/05/2019 - registro particolare 1046 registro generale 9449**

Pubblico Ufficiale Tribunale di Foggia repertorio 1131/18 del 25/09/2018

annotazione a trascrizione - restrizione di beni

Formalità di riferimento: trascrizione n. 10653 del 1999

**Trascrizione contro del 02/02/2021 - registro particolare 1696 registro generale 2114**

Pubblico Ufficiale Tribunale di Foggia repertorio 3995 del 09/01/2021

atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili

**Per gli immobili oggetto di stima identificati al F.127: P.lla 191 Sub. 43,55,58,59, e P.lla 1061**

**Sub. 9,20,21,22,23,24,25,59,62,63,65,68,69,73,74,75,76,77:**

**Iscrizione contro del 19/09/2016 - registro particolare 2188 registro generale 18580**

Pubblico Ufficiale Tribunale di Foggia repertorio 2579 del 10/09/1996

Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo

Formalità di riferimento: iscrizione n. 1936 del 1996

documenti successivi correlati:

1. annotazione n. 1361 del 08/05/2017 (restrizione di beni)
2. annotazione n. 1366 del 08/05/2017 (restrizione di beni)
3. iscrizione n. 1286 del 23/05/2017
4. annotazione n. 114 del 10/01/2019 (restrizione di beni)
5. annotazione n. 1048 del 02/05/2019 (restrizione di beni)

**Per gli immobili oggetto di stima identificati al F.127: P.lla 191 Sub. 43,53, 55,58,59, e P.lla**

**1061 Sub. 9,20,21,22,23,24,25,59,62,63,65,68,69,73,74,75,76,77:**

**Iscrizione contro del 19/09/2016 - registro particolare 2189 registro generale 18581**

Pubblico Ufficiale Tribunale di Foggia repertorio 2579 del 10/09/1996

ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo

Formalità di riferimento: iscrizione n. 2476 del 1996

documenti successivi correlati:

1. annotazione n. 1362 del 08/05/2017 (restrizione di beni)
2. annotazione n. 1367 del 08/05/2017 (restrizione di beni)
3. iscrizione n. 1287 del 23/05/2017
4. annotazione n. 115 del 10/01/2019 (restrizione di beni)
5. annotazione n. 1049 del 02/05/2019 (restrizione di beni)

**Per gli immobili oggetto di stima identificati al F.127: P.lla 191 Sub. 43,53,55,58,59 e P.lla 1061**

**Sub. 9,20,21,22,23,24,25,59,62,63,65,68,69,73,74,75,76,77:**

**Trascrizione contro del 02/02/2021 - registro particolare 1696 registro generale 2114**

Pubblico Ufficiale Tribunale di Foggia repertorio 3995 del 09/01/2021

atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili

**Per gli immobili oggetto di stima identificati al F.127: P.lla 191 Sub. 43,58,59 e P.lla 1061 Sub.**

**9,20,21,22,23,24,25,65,68,69,73,74,75,76,77:**

**Iscrizione contro del 05/12/2011 - registro particolare 4329 registro generale 26636**

Pubblico Ufficiale Giuliani Leonardo Pia Maria Andrea repertorio 20809 del 10/11/1991

**Geom. Davide d'Elia**

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

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

---

ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato

Formalità di riferimento: iscrizione n. 2449 del 1991

documenti successivi correlati:

1. annotazione n. 1360 del 08/05/2017 (restrizione di beni)
2. annotazione n. 1364 del 08/05/2017 (restrizione di beni)
3. annotazione n. 113 del 10/01/2019 (restrizione di beni)
4. annotazione n. 1047 del 02/05/2019 (restrizione di beni)
5. annotazione n. 68 del 08/01/2020 (restrizione di beni)

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

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico/Urbanistico del Comune di Foggia per quanto è stato possibile accertare risulta:

Lo stabile, di cui gli immobili in oggetto fanno parte, è stato realizzato in approvazione su parere della commissione edilizia nella seduta del 21/04/1986 n°2 e relativa concessione edilizia n.123 del 11/10/1988, voltura della precedente concessione edilizia al n° 121 del 11/12/1991, variante autorizzata al n° 570 del 12/09/1991, variante n° 47 del 13/02/1992 e variante n° 5 del 16/06/1993 rilasciate tutte dal Comune di Foggia. Il compendio è stato dichiarato ultimato parzialmente il 18/12/1992 ed agibile in data 28 maggio 1993.

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

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

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificarne i costi occorrenti;
- b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da

**porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;**

**c) accertare se siano stati costruiti prima del 1°.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;**

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

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

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

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

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

Per le unità immobiliari adibiti ad uso ufficio lo scrivente abilitato, ha predisposto l'A.P.E allegato alla presente, classificando gli immobili in Classe Energetica "G".

**a) Gli immobili oggetto di stima risultano accatastati.**

**Geom. Davide d'Elia**

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

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

---

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

**Foglio 127 P.Ila 1061 Subalterno 9 – unità immobiliare ad uso ufficio.**

L'immobile risulta allo stato grezzo e necessita interventi di: ultimazione lavori, di manutenzione per via di alcune manifestazioni di infiltrazioni e riapertura della porta di accesso principale. Inoltre, va ripristinato un foro presente sulla parete del muro perimetrale confinante con altra U.I.U. Sono presenti difformità tra lo stato dei luoghi e lo stato catastale/urbanistico, nello specifico non è stato realizzato il vano w.c. come da concessione edilizia e come da planimetria presente in catasto. Necessita per la realizzazione del vano w.c. la presentazione di un documento C.I.L.A. per diversa distribuzione spazi interni con un importo pari a € 1000,00. L'immobile per quanto accertato risulta sprovvisto di approvvigionamento idrico ed elettrico.

**Foglio 127 P.Ila 191/P.Ila 1061 Subalterno 43/25 – unità immobiliare in corso di definizione,**

L'immobile è totalmente allo stato grezzo e privo di qualsiasi impianto e richiede interventi di ultimazione lavori per la realizzazione di quanto precedentemente descritto.

**Foglio 127 P.Ila 1061 Subalterno 68 – unità immobiliare ad uso ufficio (in catasto ad uso civile abitazione).**

Al momento del sopralluogo si presenta in stato di scarsa conservazione e pertanto necessita interventi di manutenzione. Ad oggi l'immobile risulta censito catastalmente come abitazione e non vi è nessuna corrispondenza urbanistica, pertanto, richiede la presentazione di una variazione catastale mediante documento docfa con un costo di € 500,00. L'immobile per quanto accertato risulta sprovvisto di approvvigionamento idrico ed elettrico.

**Foglio 127 P.Ila 1061 Subalterno 69 – unità immobiliare ad uso ufficio (in catasto ad uso civile abitazione),**

Al momento del sopralluogo si presenta in stato di abbandono e necessita interventi di manutenzione. Ad oggi l'immobile risulta censito come abitazione e non vi è nessuna corrispondenza urbanistica; pertanto, richiede la presentazione di una variazione catastale mediante documento docfa con un costo di € 500,00. L'immobile per quanto accertato risulta sprovvisto di approvvigionamento idrico ed elettrico.

**Foglio 127 P.Ila 1061 Subalterno 73 – unità immobiliare ad uso ufficio (in catasto ad uso civile abitazione).**

Al momento del sopralluogo si presenta allo stato grezzo, in stato di abbandono e di scarsa conservazione e necessita interventi di ristrutturazione e completamento. Risulta censito come abitazione e non vi è nessuna corrispondenza urbanistica e richiede la presentazione di una

**Geom. Davide d'Elia**

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

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

---

variazione catastale mediante documento docfa con un costo di € 500,00. L'immobile per quanto accertato risulta sprovvisto di approvvigionamento idrico ed elettrico.

**Foglio 127 P.Ia 1061 Subalterno 74 – unità immobiliare ad uso ufficio (in catasto ad uso civile abitazione).**

Al momento del sopralluogo si presenta allo stato grezzo, in stato di abbandono e scarsa conservazione, necessita interventi di ristrutturazione e completamento. L'immobile risulta censito come abitazione e non vi è nessuna corrispondenza urbanistica e richiede la presentazione di una variazione catastale mediante documento docfa con un costo di € 500,00. L'immobile per quanto accertato risulta sprovvisto di approvvigionamento idrico ed elettrico.

**Foglio 127 P.Ia 1061 Subalterno 75 – unità immobiliare ad uso ufficio (in catasto ad uso civile abitazione).**

Al momento del sopralluogo si presenta allo stato grezzo, in stato di abbandono e scarsa conservazione e necessita interventi di ristrutturazione e completamento. Ad oggi l'immobile risulta censito come abitazione senza nessuna corrispondenza urbanistica e richiede la presentazione di una variazione catastale mediante documento docfa con un costo di € 500,00. L'immobile per quanto accertato risulta sprovvisto di approvvigionamento idrico ed elettrico.

**Foglio 127 P.Ia 1061 Subalterno 76 – unità immobiliare ad uso ufficio (in catasto ad uso civile abitazione).**

Al momento del sopralluogo si presenta allo stato grezzo, in stato di abbandono e degrado e necessita interventi di ristrutturazione e completamento. Ad oggi l'immobile risulta censito come abitazione e non vi è nessuna corrispondenza urbanistica, pertanto, richiede la presentazione di una variazione catastale mediante documento docfa con un costo di € 500,00. L'immobile per quanto accertato risulta sprovvisto di approvvigionamento idrico ed elettrico.

**Foglio 127 P.Ia 1061 Subalterno 77 – unità immobiliare ad uso ufficio (in catasto ad uso civile abitazione).**

Al momento del sopralluogo si presenta allo stato grezzo, in stato di abbandono e degrado con manifestazioni di infiltrazione e necessita interventi di ristrutturazione, completamento e risanamento. Ad oggi l'immobile risulta censito come abitazione e non vi è nessuna corrispondenza urbanistica, pertanto, richiede la presentazione di una variazione catastale mediante documento docfa con un costo di € 500,00. L'immobile per quanto accertato risulta sprovvisto di approvvigionamento idrico ed elettrico.

**Geom. Davide d'Elia**

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

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

---

**Foglio 127 P.IIA 1061 Subalterno 20 – unità immobiliare ad uso deposito,**

L'immobile allo stato attuale si presenta al grezzo senza rifiniture e necessita l'installazione di una porta. Per quanto accertato risulta sprovvisto di illuminazione.

**Foglio 127 P.IIA 1061 Subalterno 21 – unità immobiliare ad uso deposito,**

L'immobile allo stato attuale si presenta al grezzo ed in stato di scarsa conservazione e necessita l'installazione di una porta. Per quanto accertato risulta sprovvisto di illuminazione.

**Foglio 127 P.IIA 1061 Subalterno 22 – unità immobiliare ad uso deposito,**

L'immobile allo stato attuale si presenta al grezzo senza rifiniture, in stato di scarsa conservazione e necessita l'installazione di una porta. Per quanto accertato risulta sprovvisto di illuminazione.

**Foglio 127 P.IIA 1061 Subalterno 23 – unità immobiliare ad uso deposito,**

L'immobile allo stato attuale si presenta al grezzo senza rifiniture, in stato di scarsa conservazione e necessita l'installazione di una porta. Per quanto accertato risulta sprovvisto di illuminazione.

**Foglio 127 P.IIA 1061 Subalterno 24 – unità immobiliare ad uso deposito,**

L'immobile allo stato attuale si presenta al grezzo senza rifiniture, in stato di scarsa conservazione e necessita l'installazione di una porta. Per quanto accertato risulta sprovvisto di illuminazione.

**Foglio 127 P.IIA 1061 Subalterno 65 – unità immobiliare ad uso deposito,**

Al momento del sopralluogo si presenta in difformità tra lo stato dei luoghi e la relativa concessione edilizia/planimetria catastale. Nello specifico risulta una diversa distribuzione spazi interni con la conseguenziale realizzazione di più unità presumibilmente ad uso deposito. Poiché la concessione edilizia non prevedeva le opere appena menzionate e nel rispetto delle normative vigenti lo scrivente ritiene opportuno il ripristino dello stato dei luoghi. Il costo dell'intervento presunto è di € 10.000,00. L'immobile per quanto accertato risulta sprovvisto di illuminazione, allo stato grezzo e pertanto richiede interventi di manutenzione, ripristino dello stato dei luoghi e di ultimazione.

**Foglio 127 P.IIA 191 Subalterno 53 – unità immobiliare ad uso deposito,**

L'immobile si presenta in stato d'uso d'abbandono, di scarsa manutenzione e richiede interventi di manutenzione. Nello specifico il solaio di copertura della U.I.U, presenta manifestazioni di infiltrazioni d'acque reflue con cedimenti da parte del solaio. Inoltre, è allo stato grezzo e privo di illuminazione. Lo scrivente ritiene che il locale necessiti interventi di ripristino e messa in sicurezza e relativi interventi di rifinitura e ultimazione lavori di tutto l'immobile.

**Foglio 127 P.IIA 191 Subalterno 58 – unità immobiliare ad uso commerciale,**

Al momento del sopralluogo si presenta in stato di bassa conservazione, inoltre è presente una diversa distribuzione spazi interni che non trova riscontro con nessuna autorizzazione urbanistica;

**Geom. Davide d'Elia**

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

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

---

pertanto, richiede interventi di ripristino dello stato dei luoghi come da concessione edilizia. L'immobile per quanto accertato risulta sprovvisto di approvvigionamento elettrico ed idrico.

**Foglio 127 P.Ila 191 Subalterno 59 – unità immobiliare ad uso commerciale,**

L'immobile necessita di interventi di manutenzione e ultimazione lavori in quanto si presenta allo stato grezzo. L'immobile per quanto accertato risulta sprovvisto di approvvigionamento elettrico ed idrico.

**Foglio 127 P.Ila 191 Subalterno 55 – unità immobiliare ad uso box,**

L'immobile non presenta difformità catastali e urbanistiche ma necessita interventi di rifinitura poiché ancora allo stato grezzo e per quanto accertato risulta sprovvisto di approvvigionamento elettrico ed idrico.

**Foglio 127 P.Ila 1061 Subalterno 59 – unità immobiliare ad uso box/autorimessa,**

Al momento del sopralluogo si presenta in discreto stato di conservazione e necessita interventi di manutenzione e di ultimazione e per quanto accertato risulta sprovvisto di approvvigionamento elettrico ed idrico.

**Foglio 127 P.Ila 1061 Subalterno 62 – unità immobiliare ad uso locale autorimessa/box,**

Al momento del sopralluogo si presenta in discreto stato di conservazione; tuttavia, necessita interventi di manutenzione e di ultimazione e per quanto accertato risulta sprovvisto di approvvigionamento elettrico ed idrico.

**Foglio 127 P.Ila 1061 Subalterno 63 – unità immobiliare ad uso locale autorimessa/box,**

Al momento del sopralluogo si presenta in discreto stato di conservazione e necessita interventi di manutenzione e ultimazione e per quanto accertato risulta sprovvisto di approvvigionamento elettrico ed idrico.

**c)** Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico/Urbanistico del Comune di Foggia per quanto è stato possibile accettare risulta:

Lo stabile, di cui gli immobili in oggetto fanno parte, è stato realizzato in approvazione su parere della commissione edilizia nella seduta del 21/04/1986 n°2 e relativa concessione edilizia n.123 del 11/10/1988, voltura della precedente concessione edilizia al n° 121 del 11/12/1991, variante autorizzata al n° 570 del 12/09/1991, variante n° 47 del 13/02/1992 e variante n° 5 del 16/06/1993 rilasciate tutte dal Comune di Foggia. Il compendio è stato dichiarato ultimato parzialmente il 18/12/1992 ed agibile in data 28 maggio 1993. (V.si allegati).

**d)** Nella Concessione Edilizia è precisato che il progetto presentato riguarda “*Progetto di utilizzazione della piastra a sevizi della cooperativa la “spelonca”*”.

**Geom. Davide d'Elia**

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

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

---

Il progetto è stato redatto secondo gli strumenti urbanistici comunali e il regolamento edilizio comunale vigente dell'epoca e prevedeva la realizzazione di uffici, box, negozi e depositi.

**e)** Gli uffici, i negozi, i depositi ed i box non sono conformi al progetto approvato e necessitano di sanatoria edilizia e/o di variazione catastale come precedentemente descritto.

**f)** La problematica non riguarda il caso in questione.

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

La problematica non riguarda il caso in questione.

## **SPECCHIO RIEPILOGATIVO**

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

Quota 1/1 di unità immobiliari, così costituite:

#### **Foglio 127 P.Ila 191 Subalterno 58 Lotto A**

Attività commerciale della superficie lorda di mq. 104,00 e classe energetica "G" - Via Fortunato Maria Farina n°15

#### **Foglio 127 P.Ila 191 Subalterno 59 Lotto B**

Attività commerciale della superficie lorda di mq. 100,00 e classe energetica "G" - Via Fortunato Maria Farina n°13

#### **U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 9 Lotto C**

Ufficio della superficie lorda di mq. 52,00 e classe energetica "G" - Via Giovanni Sabato Pastore n°13

#### **U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 68 Lotto D**

Ufficio della superficie lorda di mq. 78,00 e classe energetica "G" - Via Giovanni Sabato Pastore n°13

#### **U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 69 Lotto E**

Ufficio della superficie lorda di mq. 84,00 e classe energetica "G" - Via Giovanni Sabato Pastore n°13

#### **U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 73 Lotto F**

Ufficio della superficie lorda di mq. 101,00 e classe energetica "G" - Via Giovanni Sabato Pastore

n°15

**U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 75 Lotto G**

Ufficio della superficie linda di mq. 85,00 e classe energetica "G" - Via Giovanni Sabato Pastore

n°13

**U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 76 Lotto H**

Ufficio della superficie linda di mq. 106,00 e classe energetica "G" - Via Giovanni Sabato Pastore

n°13

**U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 77 Lotto I**

Ufficio della superficie linda di mq. 72,00 e classe energetica "G" - Via Giovanni Sabato Pastore

n°15

**U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 74 Lotto L**

Ufficio della superficie linda di mq. 109,00 e classe energetica "G" - Via Giovanni Sabato Pastore

n°15

**U.I.U. Foglio 127 Particella 191 Subalterno 55 Lotto M**

Box della superficie linda di mq. 16,00 - Via Michelangelo Manicone n°15

**U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 59 Lotto N**

Box della superficie linda di mq. 41,00 - Via Michelangelo Manicone n°15

**U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 62 Lotto O**

Box della superficie linda di mq. 28,00 - Via Michelangelo Manicone n°15

**U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 63 Lotto P**

Box della superficie linda di mq. 38,00 - Via Michelangelo Manicone n°15

**U.I.U. Foglio 127 Particella 191 Subalterno 53 Lotto Q**

Deposito della superficie linda di mq. 284,00 - Via Michelangelo Manicone n°15

**U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 20 Lotto R**

Deposito della superficie linda di mq. 9,00 - Via Giovanni Sabato Pastore n°15

**U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 21 Lotto S**

Deposito della superficie linda di mq. 8,00 - Via Giovanni Sabato Pastore n°15

**U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 22 Lotto T**

Deposito della superficie linda di mq. 7,00 - Via Giovanni Sabato Pastore n°15

**U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 23 Lotto U**

Deposito della superficie linda di mq. 6,00 - Via Giovanni Sabato Pastore n°15

**U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 24 Lotto V**

Deposito della superficie linda di mq. 5,00 - Via Giovanni Sabato Pastore n°15

**U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 65 Lotto Z**

Deposito della superficie linda di mq. 598,00 - Via Via Marcantonio Coda n°15

**U.I.U. Foglio 127 Particella 191/1061 Subalterno 43/25 Lotto W**

Ufficio della superficie linda di mq. 892,00 - Via Giovanni Sabato Pastore n°15

**b) Descrizione sommaria**

Gli immobili oggetto di esecuzione sono ubicati nel Comune di Foggia, di seguito così costituiti:

**Foglio 127 P.la 1061 Subalterno 9 – unità immobiliare ad uso ufficio**, a piano primo, con accesso indipendente dall'androne comune, composto da un unico vano, confinante con altra U.I.U su tre lati e con androne comune, salvo altri. L'immobile risulta allo stato grezzo e necessita interventi di: ultimazione lavori, di manutenzione per via di alcune manifestazioni di infiltrazioni, e riapertura della porta di accesso principale. Inoltre, va ripristinato un foro presente sulla parete del muro perimetrale confinante con altra U.I.U. Sono presenti difformità tra lo stato dei luoghi e lo stato catastale/urbanistico, nello specifico non è stato realizzato il vano w.c. come da concessione edilizia e come da planimetria presente in catasto. La superficie della U.I.U è di circa mq. 52,00. L'immobile per quanto accertato risulta sprovvisto di approvvigionamento idrico ed elettrico.

**Foglio 127 P.la 191/P.la 1061 Subalterno 43/25 – unità immobiliare in corso di definizione**, con accesso indipendente da Via Monsignor Fortunato Maria Farina, confinante con altre U.I.U su tre lati, salvo altri. Allo stato attuale è composto da un unico vano e all'interno dello stesso vi è la presenza di un ulteriore piccolo vano, il tutto allo stato grezzo. Detto immobile come da concessione prevedeva la realizzazione di n° 7 unità immobiliari a destinazione d'uso ufficio con relativi piccoli depositi di pertinenza. La superficie della U.I.U è di circa mq. 892,00. L'immobile è totalmente allo stato grezzo e privo di qualsiasi impianto e richiede interventi di ultimazione lavori per la realizzazione di quanto appena descritto.

**Foglio 127 P.la 1061 Subalterno 68 – unità immobiliare ad uso ufficio (in catasto ad uso civile abitazione)** ubicato a Via Giovanni Sabato Pastore n°13, piano primo, scala A, interno 6.

Con accesso indipendente da androne comune, l'immobile è composto da: un ingresso, n° 2 camere, un vano w.c., un disimpegno ed un piccolo vano adibito a uso ripostiglio. L'immobile confina con altre U.I.U su due lati, con androne comune e con Via Giovanni Sabato Pastore. Al momento del sopralluogo si presenta in stato di scarsa conservazione e pertanto necessita interventi di manutenzione. Ad oggi l'immobile risulta censito catastalmente come abitazione e non vi è nessuna corrispondenza urbanistica. La superficie della U.I.U è di circa mq. 78,00. L'immobile per quanto accertato risulta sprovvisto di approvvigionamento idrico ed elettrico.

**Foglio 127 P.Ila 1061 Subalterno 69 – unità immobiliare ad uso ufficio (in catasto ad uso civile abitazione),** ubicato a Via Giovanni Sabato Pastore n°13, piano primo scala A, interno 5. Con accesso indipendente da androne comune, è composto da: un ingresso, n° 3 camere, un vano w.c., ed un piccolo vano adibito ad uso ripostiglio. L'immobile confina con altre U.I.U su due lati, con androne comune, e su due lati con Via Giovanni Sabato Pastore e via Marcantonio Coda. Al momento del sopralluogo si presenta in stato di abbandono e necessita interventi di manutenzione. Ad oggi l'immobile risulta censito come abitazione e non vi è nessuna corrispondenza urbanistica; La superficie della U.I.U è di circa mq. 84,00. L'immobile per quanto accertato risulta sprovvisto di approvvigionamento idrico ed elettrico.

**Foglio 127 P.Ila 1061 Subalterno 73 – unità immobiliare ad uso ufficio (in catasto ad uso civile abitazione),** ubicato a Via Giovanni Sabato Pastore n°15, piano primo, scala B, interno 1. Con accesso indipendente da androne comune, è composto da: un ingresso cucina, n° 2 camere, un disimpegno e un vano adibito a w.c. L'immobile confina con altre U.I.U su due lati, con androne comune, e con Via Giovanni Sabato Pastore. Al momento del sopralluogo si presenta allo stato grezzo, in stato di abbandono e di scarsa conservazione e necessita interventi di ristrutturazione e completamento. Risulta censito come abitazione e non vi è nessuna corrispondenza. La superficie della U.I.U è di circa mq. 101,00. L'immobile per quanto accertato risulta sprovvisto di approvvigionamento idrico ed elettrico.

**Foglio 127 P.Ila 1061 Subalterno 74 – unità immobiliare ad uso ufficio (in catasto ad uso civile abitazione),** ubicato a Via Giovanni Sabato Pastore n°15, piano primo, scala B, interno 2. Con accesso indipendente da androne comune, è composto da: un ingresso, n° 2 camere, un disimpegno, un vano adibito a w.c. ed un piccolo vano ad uso ripostiglio. L'immobile confina con altre U.I.U su due lati, con androne comune, e con Via Michelangelo Manicone. Al momento del sopralluogo si presenta allo stato grezzo, in stato di abbandono e scarsa conservazione, necessita interventi di ristrutturazione e completamento. L'immobile risulta censito come abitazione e non vi è nessuna corrispondenza urbanistica. La superficie della U.I.U è di circa mq. 109,00. L'immobile per quanto accertato risulta sprovvisto di approvvigionamento idrico ed elettrico.

**Foglio 127 P.Ila 1061 Subalterno 75 – unità immobiliare ad uso ufficio (in catasto ad uso civile abitazione),** ubicato a Via Giovanni Sabato Pastore n°15, piano primo, scala B, interno 3. Con accesso indipendente da androne comune, è composto da: un ingresso, n° 2 camere, un disimpegno e un vano adibito a w.c.

L'immobile confina con altre U.I.U su due lati, con androne comune, e con Via Michelangelo

**Geom. Davide d'Elia**

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

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

---

Manicone. Al momento del sopralluogo si presenta allo stato grezzo, in stato di abbandono e scarsa conservazione e necessita interventi di ristrutturazione e completamento. Ad oggi l'immobile risulta censito come abitazione senza nessuna corrispondenza urbanistica. La superficie della U.I.U è di circa mq. 85,00. L'immobile per quanto accertato risulta sprovvisto di approvvigionamento idrico ed elettrico.

**Foglio 127 P.Ila 1061 Subalterno 76 – unità immobiliare ad uso ufficio (in catasto ad uso civile abitazione),** ubicato a Via Giovanni Sabato Pastore n°15, piano primo, scala B, interno 4. Con accesso indipendente da androne comune, è composto da: un ingresso, n° 3 camere, un disimpegno e un vano adibito a w.c.

L'immobile confina con altre U.I.U su due lati, con androne comune, e con Via Michelangelo Manicone. Al momento del sopralluogo si presenta allo stato grezzo, in stato di abbandono e degrado e necessita interventi di ristrutturazione e completamento. Ad oggi l'immobile risulta censito come abitazione e non vi è nessuna corrispondenza urbanistica. La superficie della U.I.U è di circa mq. 106,00. L'immobile per quanto accertato risulta sprovvisto di approvvigionamento idrico ed elettrico.

**Foglio 127 P.Ila 1061 Subalterno 77 – unità immobiliare ad uso ufficio (in catasto ad uso civile abitazione),** ubicato a Via Giovanni Sabato Pastore n°15, piano primo, scala B, interno 5. Con accesso indipendente da androne comune, è composto da: un unico vano ed un piccolo vano adibito a w.c; L'immobile confina con altre U.I.U su due lati, con androne comune, e con Via Monsignor Fortunato Maria Farina. Al momento del sopralluogo si presenta allo stato grezzo, in stato di abbandono e degrado con manifestazioni di infiltrazione e necessita interventi di ristrutturazione, completamento e risanamento. Ad oggi l'immobile risulta censito come abitazione e non vi è nessuna corrispondenza urbanistica. La superficie della U.I.U è di circa mq. 72,00. L'immobile per quanto accertato risulta sprovvisto di approvvigionamento idrico ed elettrico.

**Foglio 127 P.Ila 1061 Subalterno 20 – unità immobiliare ad uso deposito,** a piano primo, con accesso indipendente dall'androne comune, composto da un unico vano, confinante con altra U.I.U su due lati e con androne comune, salvo altri. L'immobile allo stato attuale si presenta al grezzo senza rifiniture e necessita l'installazione di una porta. La superficie della U.I.U è di circa mq. 9,00. Considerata la scarsa dimensione e di conseguenza la difficoltà di vendita, vista la concessione edilizia verranno valutati singolarmente come lotti ma saranno uniti ai lotti degli uffici ai quali erano probabilmente destinati come pertinenze. L'immobile per quanto accertato risulta sprovvisto di illuminazione.

**Geom. Davide d'Elia**

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

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

---

**Foglio 127 P.la 1061 Subalterno 21 – unità immobiliare ad uso deposito.**, a piano primo, con accesso indipendente dall'androne comune, composto da un unico vano, confinante con altra U.I.U su due lati e con androne comune, salvo altri. L'immobile allo stato attuale si presenta al grezzo ed in stato di scarsa conservazione e necessita l'installazione di una porta. La superficie della U.I.U è di circa mq. 8,00. Considerata la scarsa dimensione e di conseguenza la difficoltà di vendita, vista la concessione edilizia verranno valutati singolarmente come lotti ma saranno uniti ai lotti degli uffici ai quali erano destinati probabilmente come pertinenze. L'immobile per quanto accertato risulta sprovvisto di illuminazione.

**Foglio 127 P.la 1061 Subalterno 22 – unità immobiliare ad uso deposito.**, a piano primo, con accesso indipendente dall'androne comune, composto da un unico vano, confinante con altra U.I.U su tre lati e con androne comune, salvo altri. L'immobile allo stato attuale si presenta al grezzo senza rifiniture, in stato di scarsa conservazione e necessita l'installazione di una porta. La superficie della U.I.U è di circa mq. 7,00. Considerata la scarsa dimensione e di conseguenza la difficoltà di vendita, vista la concessione edilizia verranno valutati singolarmente come lotti ma saranno uniti ai lotti degli uffici ai quali erano destinati probabilmente come pertinenze. L'immobile per quanto accertato risulta sprovvisto di illuminazione.

**Foglio 127 P.la 1061 Subalterno 23 – unità immobiliare ad uso deposito.**, a piano primo, con accesso indipendente dall'androne comune, composto da un unico vano, confinante con altra U.I.U su tre lati e con androne comune, salvo altri. L'immobile allo stato attuale si presenta al grezzo senza rifiniture, in stato di scarsa conservazione e necessita l'installazione di una porta. La superficie della U.I.U è di circa mq. 6,00. Considerata la scarsa dimensione e di conseguenza la difficoltà di vendita, vista la concessione edilizia verranno valutati singolarmente come lotti ma saranno uniti ai lotti degli uffici ai quali erano destinati probabilmente come pertinenze. L'immobile per quanto accertato risulta sprovvisto di illuminazione.

**Foglio 127 P.la 1061 Subalterno 24 – unità immobiliare ad uso deposito.**, a piano primo, con accesso indipendente dall'androne comune, composto da un unico vano, confinante con altra U.I.U su tre lati e con androne comune, salvo altri. L'immobile allo stato attuale si presenta allo stato grezzo senza rifiniture, in stato di scarsa conservazione e necessita l'installazione di una porta. La superficie della U.I.U è di circa mq. 5,00. Considerata la scarsa dimensione e di conseguenza la difficoltà di vendita, vista la concessione edilizia verranno valutati singolarmente come lotti ma saranno uniti ai lotti degli uffici ai quali erano destinati probabilmente come pertinenze. L'immobile per quanto accertato risulta sprovvisto di illuminazione.

**Geom. Davide d'Elia**

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

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

---

**Foglio 127 P.Illa 1061 Subalterno 65 – unità immobiliare ad uso deposito**, posto a piano primo sotto strada con accesso indipendente da quota zero del piano stradale di Via Marcantonio Coda, mediante una rampa si accede al piano primo sotto strada. L'immobile confina con altre U.I.U su due lati e con terrapieno sui restanti. Al momento del sopralluogo si presenta in difformità tra lo stato dei luoghi e la relativa concessione edilizia/planimetria catastale. Nello specifico risulta una diversa distribuzione spazi interni con la conseguenziale realizzazione di più unità presumibilmente ad uso deposito. Poiché la concessione edilizia non prevedeva le opere appena menzionate e nel rispetto delle normative vigenti lo scrivente ritiene opportuno il ripristino dello stato dei luoghi. La superficie catastale dell'immobile è di circa 598,00 mq. L'immobile per quanto accertato risulta sprovvisto di illuminazione, allo stato grezzo e pertanto richiede interventi di manutenzione, ripristino dello stato dei luoghi e di ultimazione.

**Foglio 127 P.Illa 191 Subalterno 53 – unità immobiliare ad uso deposito**, a piano primo sotto strada, con accesso indipendente dall'area di manovra comune, composto da un unico vano di geometrie differenti, confinante con altre U.I.U su tre lati e con area comune di manovra, salvo altri. L'immobile si presenta in stato d'uso d'abbandono, di scarsa manutenzione e richiede interventi di manutenzione. Nello specifico il solaio di copertura della U.I.U, presenta manifestazioni di infiltrazioni d'acque reflue con cedimenti da parte del solaio. Inoltre, è allo stato grezzo e privo di illuminazione. Lo scrivente ritiene che il locale necessiti interventi di ripristino e messa in sicurezza e relativi interventi di rifinitura e ultimazione lavori di tutto l'immobile. La superficie dell'immobile è di mq. 284,00.

**Foglio 127 P.Illa 191 Subalterno 58 – unità immobiliare ad uso commerciale**, ubicato a Via Monsignor Fortunato Maria Farina, piano terra, interno C.

Con accesso indipendente, è composto da un unico vano ed un piccolo vano w.c. L'immobile confina con altre U.I.U su 3 lati e su un lato con Via Monsignor Fortunato Maria Farina. Al momento del sopralluogo si presenta in stato di bassa conservazione, inoltre è presente una diversa distribuzione spazi interni che non trova riscontro con nessuna autorizzazione urbanistica; pertanto, richiede interventi di ripristino dello stato dei luoghi come da concessione edilizia. La superficie rilevata in loco è di mq 104,00 circa. L'immobile per quanto accertato risulta sprovvisto di approvvigionamento elettrico ed idrico.

**Foglio 127 P.Illa 191 Subalterno 59 – unità immobiliare ad uso commerciale**, è composto da 2 vani intercomunicanti tra loro mediante una botola, di cui a piano primo sotto strada con accesso da area comune di manovra, e piano terra con n° 2 accessi da via Fortunato Maria Farina. Confinante a

**Geom. Davide d'Elia**

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

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

---

piano terra con altre U.I.U su tre lati e con via Fortunato Maria Farina e piano primo sotto strada confinate con altre U.I.U, terrapieno e area di manovra salvo altri. L'immobile necessita di interventi di manutenzione e ultimazione lavori in quanto si presenta allo stato grezzo. La superficie rilevata in loco raggagliata è di mq 100,00 circa mentre la superficie utile raggagliata è di mq. 149,00 circa. L'immobile per quanto accertato risulta sprovvisto di approvvigionamento elettrico ed idrico.

**Foglio 127 P.Ila 191 Subalterno 55 – unità immobiliare ad uso box/autorimessa**, a piano primo sotto strada, con accesso indipendente dall'area di manovra comune, composto da un unico vano, confinante con altre U.I.U su tre lati e con area comune di manovra, salvo altri. L'immobile non presenta difformità catastali e urbanistiche ma necessita interventi di rifinitura poiché ancora allo stato grezzo. La superficie rilevata in loco è di mq 16,00 circa e per quanto accertato risulta sprovvisto di approvvigionamento elettrico ed idrico.

**Foglio 127 P.Ila 1061 Subalterno 59 – unità immobiliare ad uso box/autorimessa**, ubicato a Via Michelangelo Manicone, piano primo sotto strada, interno 34. Con accesso indipendente da area di manovra comune, l'immobile confina con altra U.I.U, con area di manovra comune e con terrapieno. Al momento del sopralluogo si presenta in discreto stato di conservazione e necessita interventi di manutenzione e di ultimazione. La superficie è di mq 41,00 circa e per quanto accertato risulta sprovvisto di approvvigionamento elettrico ed idrico.

**Foglio 127 P.Ila 1061 Subalterno 62 – unità immobiliare ad uso autorimessa/box**, ubicato a Via Michelangelo Manicone, piano primo sotto strada, interno 38. Con accesso indipendente da area di manovra comune, l'immobile confina con altra U.I.U su due lati, con area di manovra comune e con terrapieno. Al momento del sopralluogo si presenta in discreto stato di conservazione; tuttavia, necessita interventi di manutenzione e di ultimazione. La superficie è di mq 28,00 circa e per quanto accertato risulta sprovvisto di approvvigionamento elettrico ed idrico.

**Foglio 127 P.Ila 1061 Subalterno 63 – unità immobiliare ad uso autorimessa/box**, ubicato a Via Michelangelo Manicone, piano primo sotto strada, interno 39. Con accesso indipendente da area di manovra comune, l'immobile confina con altra U.I.U, con area di manovra comune e con terrapieno. Al momento del sopralluogo si presenta in discreto stato di conservazione e necessita interventi di manutenzione e ultimazione. La superficie è di mq 38,00 circa e per quanto accertato risulta sprovvisto di approvvigionamento elettrico ed idrico.

**c) Comune di ubicazione, ecc.**

Il Comune di ubicazione è Foggia.

**Geom. Davide d'Elia**

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

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

---

**d) Confini e dati catastali**

**Foglio 127 P.la 1061 Subalterno 9 – unità immobiliare ad uso ufficio**, a piano primo, con accesso indipendente dall'androne comune, confinante con altra U.I.U su tre lati e con androne comune, salvo altri.

*Nel catasto fabbricati è così riportato:*

Foglio 127, Particella 1061, Subalterno 9 – Via Giovanni Sabato Pastore n°13 - piano 1 – scala a – interno 2 - zona censuaria 1 - categoria A/10 – classe 2 – consistenza 2,5 vani – superficie catastale totale mq 52,00 - rendita € 884,43.

██████████ SRL sede in Foggia C.F. ██████████ Proprieta' 1/1.

**Foglio 127 P.la 1061 Subalterno 24 – unità immobiliare ad uso deposito**, a piano primo, con accesso indipendente dall'androne comune, confinante con altra U.I.U su tre lati e con androne comune, salvo altri.

*Nel catasto fabbricati è così riportato:*

Foglio 127, Particella 1061, Subalterno 24 – Via Giovanni Sabato Pastore - piano 1 – scala b – interno 10 - zona censuaria 1 - categoria C/2 – classe 7 – consistenza mq 4,00 – superficie catastale totale mq 5,00 - rendita € 26,03.

██████████ SRL sede in Foggia C.F. ██████████ Proprieta' 1/1.

**Foglio 127 P.la 1061 Subalterno 23 – unità immobiliare ad uso deposito**, a piano primo, con accesso indipendente dall'androne comune, confinante con altra U.I.U su tre lati e con androne comune, salvo altri.

*Nel catasto fabbricati è così riportato:*

Foglio 127, Particella 1061, Subalterno 23 – Via Giovanni Sabato Pastore - piano 1 – scala b – interno 9 - zona censuaria 1 - categoria C/2 – classe 7 – consistenza mq 5,00 – superficie catastale totale mq 6,00 - rendita € 32,54.

██████████ SRL sede in Foggia C.F. ██████████ Proprieta' 1/1.

**Foglio 127 P.la 1061 Subalterno 22 – unità immobiliare ad uso deposito**, a piano primo, con accesso indipendente dall'androne comune, confinante con altra U.I.U su tre lati e con androne comune, salvo altri.

*Nel catasto fabbricati è così riportato:*

Foglio 127, Particella 1061, Subalterno 22 – Via Giovanni Sabato Pastore - piano 1 – scala b – interno 8 - zona censuaria 1 - categoria C/2 – classe 7 – consistenza mq 6,00 – superficie catastale totale mq 7,00 - rendita € 32,54.

**Geom. Davide d'Elia**

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

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

---

██████████ SRL sede in Foggia C.F. ██████████ Proprieta' 1/1.

**Foglio 127 P.la 1061 Subalterno 21 – unità immobiliare ad uso deposito,** a piano primo, con accesso indipendente dall'androne comune, confinante con altra U.I.U su tre lati e con androne comune, salvo altri.

Nel catasto fabbricati è così riportato:

Foglio 127, Particella 1061, Subalterno 21 – Via Giovanni Sabato Pastore - piano 1 – scala b – interno 7 - zona censuaria 1 - categoria C/2 – classe 7 – consistenza mq 6,00 – superficie catastale totale mq 8,00 - rendita € 39,04.

██████████ SRL sede in Foggia C.F. ██████████ Proprieta' 1/1.

**Foglio 127 P.la 1061 Subalterno 20 – unità immobiliare ad uso deposito,** a piano primo, con accesso indipendente dall'androne comune, confinante con altra U.I.U su tre lati e con androne comune, salvo altri.

Nel catasto fabbricati è così riportato:

Foglio 127, Particella 1061, Subalterno 20 – Via Giovanni Sabato Pastore - piano 1 – scala b – interno 6 - zona censuaria 1 - categoria C/2 – classe 7 – consistenza mq 8,00 – superficie catastale totale mq 9,00 - rendita € 52,06.

██████████ SRL sede in Foggia C.F. ██████████ Proprieta' 1/1.

**Foglio 127 P.la 191 Subalterno 55 – unità immobiliare ad uso box,** a piano primo sotto strada, con accesso indipendente dall'area di manovra comune, confinante con altre U.I.U su tre lati e con area comune di manovra, salvo altri.

Nel catasto fabbricati è così riportato:

Foglio 127, Particella 191, Subalterno 55 – Via Michelangelo Manicone - piano s1 – interno 36 - zona censuaria 1 - categoria C/6 – classe 3 – consistenza mq 15,00 – superficie catastale totale mq 16,00 - rendita € 97,61.

██████████ SRL sede in Foggia C.F. ██████████ Proprieta' 1/1.

**Foglio 127 P.la 191 Subalterno 53 – unità immobiliare ad uso deposito,** a piano primo sotto strada, con accesso indipendente dall'area di manovra comune, confinante con altre U.I.U su tre lati e con area comune di manovra, salvo altri.

Nel catasto fabbricati è così riportato:

Foglio 127, Particella 191, Subalterno 53 – Via Michelangelo Manicone - piano s1 – interno 42 - zona censuaria 1 - categoria C/2 – classe 3 – consistenza mq 260,00 – superficie catastale totale mq 284,00 - rendita € 899,67.

**Geom. Davide d'Elia**

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

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

---

██████████ SRL sede in Foggia C.F. ██████████ Proprieta' 1/1.

**Foglio 127 P.la 191 Subalterno 59 – unità immobiliare ad uso commerciale**, con accesso indipendente da via Fortunato Maria Farina, confinante a piano terra con altre U.I.U su tre lati e con via Fortunato Maria Farina e piano primo sotto strada confinate con altre U.I.U e area di manovra salvo altri.

Nel catasto fabbricati è così riportato:

Foglio 127, Particella 191, Subalterno 59 – Via Fortunato Maria Farina - piano s1-t - zona censuaria 1 - categoria C/1 – classe 7 – consistenza mq 104,00 – superficie catastale totale mq 108,00 - rendita € 2.400,90.

██████████ SRL sede in Foggia C.F. ██████████ Proprieta' 1/1.

**Foglio 127 P.la 191 Subalterno 58 – unità immobiliare ad uso commerciale**, a piano terra, con accesso indipendente da Via Fortunato Maria Farina, confinante con altre U.I.U su tre lati e con Via Fortunato Maria Farina, salvo altri.

Nel catasto fabbricati è così riportato:

Foglio 127, Particella 191, Subalterno 58 – Via Fortunato Maria Farina - piano t – interno c - zona censuaria 1 - categoria C/1 – classe 7 – consistenza mq 102,00 – superficie catastale totale mq 108,00 - rendita € 2.354,73.

██████████ SRL sede in Foggia C.F. ██████████ Proprieta' 1/1.

**Foglio 127 P.la 191 Subalterno 43 unito alla P.la 1061 Subalterno 25 – unità immobiliare in corso di definizione**, a piano primo, con accesso indipendente da piano terra da Via Monsignor Fortunato Maria Farina, non ultimato, confinante con altre U.I.U su due lati e con Via Monsignor Fortunato Maria Farina, salvo altri.

Nel catasto fabbricati è così riportato:

Foglio 127, Particella 191/1061, Subalterno 43/25 – Via Monsignor Fortunato Maria Farina - piano T-1 - zona censuaria 1 - categoria F/4.

██████████ SRL sede in Foggia C.F. ██████████ Proprieta' 1/1.

**Foglio 127 P.la 1061 Subalterno 68 – unità immobiliare ad uso ufficio (incatato ad uso abitazione)**, a piano primo, con accesso indipendente da androne comune, confinante con altre U.I.U su due lati, con androne comune salvo altri.

Nel catasto fabbricati è così riportato:

Foglio 127, Particella 1061, Subalterno 68 – Via Giovanni Sabato Pastore n°13 - piano 1 – interno 6 – scala a - zona censuaria 1 - categoria A/3 – classe 5 – consistenza 4 vani – superficie catastale

**Geom. Davide d'Elia**

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

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

---

totale mq 78,00 0 totale escluse le aree coperte mq 78,00 - rendita € 526,79.

██████████ SRL sede in Foggia C.F. ██████████ Proprieta' 1/1.

**Foglio 127 P.la 1061 Subalterno 69 – unità immobiliare ad uso ufficio (incatato ad uso abitazione)**, a piano primo, con accesso indipendente da androne comune, confinante con altre U.I.U su due lati, con androne comune salvo altri.

Nel catasto fabbricati è così riportato:

Foglio 127, Particella 1061, Subalterno 69 – Via Giovanni Sabato Pastore n°13 - piano 1 – interno 5 – scala a - zona censuaria 1 - categoria A/3 – classe 5 – consistenza 4,5 vani – superficie catastale totale mq 84,00 - rendita € 592,63.

██████████ SRL sede in Foggia C.F. ██████████ Proprieta' 1/1.

**Foglio 127 P.la 1061 Subalterno 73 – unità immobiliare ad uso ufficio (incatato ad uso abitazione)**, a piano primo, con accesso indipendente da androne comune, confinante con altra U.I.U e con androne comune salvo altri.

Nel catasto fabbricati è così riportato:

Foglio 127, Particella 1061, Subalterno 73 – Via Giovanni Sabato Pastore n°15 - piano 1 – interno 1 – scala b - zona censuaria 1 - categoria A/3 – classe 5 – consistenza 5 vani – superficie catastale totale mq.101,00 - rendita € 658,48.

██████████ SRL sede in Foggia C.F. ██████████ Proprieta' 1/1.

**Foglio 127 P.la 1061 Subalterno 74 – unità immobiliare ad uso ufficio (incatato ad uso abitazione)**, a piano primo, con accesso indipendente da androne comune, confinante con altra U.I.U e con androne comune salvo altri.

Nel catasto fabbricati è così riportato:

Foglio 127, Particella 1061, Subalterno 74 – Via Giovanni Sabato Pastore n°15 - piano 1 – interno 2 – scala b - zona censuaria 1 - categoria A/3 – classe 5 – consistenza 5,5 vani – superficie catastale totale mq.109,00 - rendita € 724,33.

██████████ SRL sede in Foggia C.F. ██████████ Proprieta' 1/1.

**Foglio 127 P.la 1061 Subalterno 75 – unità immobiliare ad uso ufficio (incatato ad uso abitazione)**, a piano primo, con accesso indipendente da androne comune, confinante con altra U.I.U e con androne comune salvo altri.

Nel catasto fabbricati è così riportato:

Foglio 127, Particella 1061, Subalterno 75 – Via Giovanni Sabato Pastore n°15 - piano 1 – interno 3 – scala b - zona censuaria 1 - categoria A/3 – classe 5 – consistenza 4,5 vani – superficie catastale

**Geom. Davide d'Elia**

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

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

---

totale mq. 85,00 - rendita € 592,63.

██████████ SRL sede in Foggia C.F. ██████████ Proprieta' 1/1.

**Foglio 127 P.la 1061 Subalterno 76 – unità immobiliare ad uso ufficio (incatato ad uso abitazione)**, a piano primo, con accesso indipendente da androne comune, confinante con altra U.I.U e con androne comune salvo altri.

Nel catasto fabbricati è così riportato:

Foglio 127, Particella 1061, Subalterno 76 – Via Giovanni Sabato Pastore n°15 - piano 1 – interno 4 – scala b - zona censuaria 1 - categoria A/3 – classe 5 – consistenza 5,5 vani – superficie catastale totale mq. 106,00 - rendita € 724,33.

██████████ SRL sede in Foggia C.F. ██████████ Proprieta' 1/1.

**Foglio 127 P.la 1061 Subalterno 77 – unità immobiliare ad uso ufficio (incatato ad uso abitazione)**, a piano primo, con accesso indipendente da androne comune, confinante con altra U.I.U e con androne comune salvo altri.

Nel catasto fabbricati è così riportato:

Foglio 127, Particella 1061, Subalterno 77 – Via Giovanni Sabato Pastore n°15 - piano 1 – interno 5 – scala b - zona censuaria 1 - categoria A/3 – classe 5 – consistenza 3,5 vani – superficie catastale totale mq. 72,00 - rendita € 724,33.

██████████ SRL sede in Foggia C.F. ██████████ Proprieta' 1/1.

**Foglio 127 P.la 1061 Subalterno 59 – unità immobiliare ad uso box/autorimessa**, a piano primo sotto strada, con accesso indipendente da area di manovra comune, confinante con altra U.I.U e con area di manovra, comune salvo altri.

Nel catasto fabbricati è così riportato:

Foglio 127, Particella 1061, Subalterno 59 – Via Michelangelo Manicone - piano s1 – interno 34 - zona censuaria 1 - categoria C/6 – classe 2 – consistenza mq. 32,00 – superficie catastale totale mq. 41,00 - rendita € 178,49.

██████████ SRL sede in Foggia C.F. ██████████ Proprieta' 1/1.

**Foglio 127 P.la 1061 Subalterno 65 – unità immobiliare ad uso deposito**, a piano primo sottostrada, con accesso indipendente a quota zero del piano stradale, confinante con altre U.I.U e terrapieno su due lati, salvo altri.

Nel catasto fabbricati è così riportato:

Foglio 127, Particella 1061, Subalterno 65 – Via Marcantonio Coda - piano S1 – interno 43 – zona censuaria 1 - categoria C/2 – classe 2 – consistenza mq. 598,00 – superficie catastale totale mq

**Geom. Davide d'Elia**

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

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

---

598,00 - rendita € 526,79.

██████████ SRL sede in Foggia C.F. ██████████ Proprieta' 1/1.

**Foglio 127 P.la 1061 Subalterno 63 – unità immobiliare ad uso box/autorimessa**, a piano primo sottostrada, con accesso da rampa e area di manovra comune, confinante con altra U.I.U, area di manovra comune e terrapieno su due lati, salvo altri.

Nel catasto fabbricati è così riportato:

Foglio 127, Particella 1061, Subalterno 63 – Via Michelangelo Manicone - piano S1 – interno 39 – zona censuaria 1 - categoria C/6 – classe 2 – consistenza mq 27,00 vani – superficie catastale totale mq 38,00 - rendita € 150,60.

██████████ SRL sede in Foggia C.F. ██████████ Proprieta' 1/1.

**Foglio 127 P.la 1061 Subalterno 62 – unità immobiliare ad uso box/autorimessa**, a piano primo sottostrada, con accesso da rampa e area di manovra comune, confinante con altra U.I.U, area di manovra comune e terrapieno su due lati, salvo altri.

Nel catasto fabbricati è così riportato:

Foglio 127, Particella 1061, Subalterno 62 – Via Michelangelo Manicone - piano S1 – interno 38 – zona censuaria 1 - categoria C/6 – classe 3 – consistenza mq 25,00 vani – superficie catastale totale mq 28,00 - rendita € 162,68.

██████████ SRL sede in Foggia C.F. ██████████ Proprieta' 1/1.

**e) Proprietà e titolo di provenienza**

Con atto di c/v per notaio L.Giuliani in data 25/05/1988 rep. 20195 registrato al n° 147 in data 04/07/1988 n°8363 perfezionato con atto di vendita e costituzione di servitù in data 12/07/1988 al n°12544 repertorio n° 241606 in data 13/06/1988, la società “Cooperativa la Spelonca” vendeva alla società ██████████ S.R.L.

I seguenti diritti immobiliari ricadenti sulle particelle 190 (di mq. 4.970) 191 (di mq. 785) e 1061 (di mq.1448) del foglio 127 del N.C.T. di Foggia, come graficamente individuate nell'estratto di mappa N.C.T. che in copia al trascrivendo titolo si allega (all. "A"):

- piena proprietà, da sottosuolo a cielo, del terreno di catastali mq.1448 (ma di effettivi mq.2.252) riportato nel N.C.T. alla particella 1061 del Foglio 127 (confinante per cinque lati con la p.la 191 di cui appresso e, per tutti gli altri lati con la p.la 190 pur essa in appresso descritta), espressamente peraltro riservandosi la Coop. La Spelonca il diritto di superficie sulle aree dell'erigendo piano cantinato individuate con perimetro in rosso nella planimetria al trascrivendo titolo allegata sub "B", nonché costituendo le parti a favore

**Geom. Davide d'Elia**

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

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

---

delle superfici come innanzi riservatisi dalla Coop. La Spelonca, servitù perpetua di passaggio con ogni mezzo pedonale e carrabile sulle aree del piano cantinato e del piano terra individuate con perimetro in blu nella predetta su allegata planimetria;

- la piena proprietà superficiaria delle porzioni del fabbricato di cui in premessa, ricadenti sulla predetta p.lla 191 del N.C.T. ed individuate con tratteggio quadrettato nella predetta planimetria per i piani cantinato, terra e primo o ammezzato (porzioni confinanti per un lato con la p.lla 190 di cui appresso e per tutti gli altri lati con la p.lla 1061 di cui innanzi) e riservandosi, per tanto la Cooperativa La Spelonca la proprietà delle residue porzioni dei piani cantinato, terra e primo ricadenti sulla cennata p.lla 191, porzioni nella ridetta allegata planimetria individuate con tratteggio diagonale e sulle quali essa Coop. 'La Spelonca costituisce favore della [REDACTED] S.R.L servitù di passaggio pedonale per accedere all'unità ricadenti sulle predette p.lle 191e 1061 e costruite ovvero costruende utilizzando i diritti immobiliari come sopra acquistati dalla [REDACTED] S.R.L, la quale pertanto rimane espressamente autorizzata a praticare (senza corrispondere indennizzi) aperture, varchi ed accessi funzionali all'esercizio della costituita servitù. La [REDACTED] S.R.L avrà facoltà di annettere all'attuale condominio LA SPELONCA, in tutto od in parte, le unità che andrà ad ultimare realizzare ovvero utilizzando i diritti immobiliari come sopra da essa acquistati: indennizzo il tutto senza dovere alcuno ma soltanto facendosi carico delle relative quote condominiali afferenti servizi utilizzati.
- ove già non fosse interessata da esproprio da parte del Comune di Foggia, la piena proprietà da sottosuolo a cielo dell'area censita nel N.C.T con la p.lla 190 di mq.4.970, per tutti i lati Confinante con sedi stradali, peraltro riservandosi essa Coop. La Spelonca servitù perpetua di passaggio con ogni mezzo anche carrabile sulle porzioni di area ricadenti su detta p.lla 190 ed individuate con perimetro in nero nella predetta su allegata planimetria. Quanto con il presente atto trasferito alla [REDACTED] S.R.L è suscettibile di utilizzazione edificatoria in conformità al progetto approvato dal sig. Sindaco di Foggia su parere favorevole espresso dalla C.E. nella seduta del 21 aprile 1986 con il voto n.2 ed eventuali sue varianti (progetto ed eventuali varianti la cui esecuzione viene fin d'ora per quanto possa occorre espressamente senza riserve autorizzata dalla sottoscritte parti), ed è pervenuto alla Cooperativa La Spelonca, unitamente a maggior consistenza, con atto notar E. Pennacchio di Manfredonia del 26.5.1971, rep. 246952, trascritto presso i RR.II. di

**Geom. Davide d'Elia**

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

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

---

Lucera il 9.6.1971 ai n. 12484RG e 258088 R.P. Le parti, inoltre, garantiscono che quanto come innanzi trasferito alla [REDACTED] S.R.L è esente dai vincoli di cui alla L.167/1962, esenzione peraltro confermata dal certificato di destinazione urbanistica che al trascrivendo titolo si allega sub "C" anche ai fini e per gli effetti della L. 47/1985 all' uopo esse parti dichiarando che gli strumenti urbanistici ivi indicati non hanno a tutt'oggi subito modificazioni. Sempre ai sensi della predetta Legge n. 47/1985, le parti dichiarano che le porzioni attualmente già edificate al piano cantinato, al piano terra ed al primo piano (o: ammezzato) del mappale 191 NCT sono state costruite in ossequio alla normativa edilizia vigente ed in conformità alle licenze n. 49 del 21.10.1971 e successivi rinnovi e varianti.

**f) Eventuale stato di comproprietà**

Vedasi punto e) che precede.

**g) Iscrizioni e trascrizioni gravanti**

**Per la società R.P.M:**

**Trascrizione contro del 21/03/2002 - Registro particolare 4734 Registro generale 6536**

Pubblico Ufficiale Calderisi Clorinda Concetta Camilla Lucia Repertorio 14052 del 21/02/2002

Atto tra vivi - Preliminare di vendita immobili siti in Foggia

**Trascrizione contro del 17/12/2002 - registro particolare 20068 registro generale 27275**

Pubblico Ufficiale Calderisi Clorinda Concetta Camilla Lucia Repertorio 14857 del 16/12/2002

atto tra vivi - compravendita

**Trascrizione contro del 17/12/2002 - registro particolare 20069 registro generale 27276**

Pubblico Ufficiale Calderisi Clorinda Concetta Camilla Lucia Repertorio 14858 del 16/12/2002

atto tra vivi - compravendita

**Annotazione contro del 28/01/2003 - registro particolare 163 registro generale 2279**

Pubblico Ufficiale Giudice istruttore Repertorio 7996 del 15/10/1999

annotazione a trascrizione - cancellazione

Formalità di riferimento: trascrizione n. 5665 del 1996

**Annotazione contro del 10/03/2003 - registro particolare 470 registro generale 5638**

Pubblico Ufficiale tribunale di Foggia repertorio 116 del 20/11/2002

annotazione a trascrizione - cancellazione

Formalità di riferimento: trascrizione n. 332 del 1995

**Annotazione contro del 28/11/2006 - registro particolare 3514 registro generale 27462**

Pubblico Ufficiale Tribunale di Foggia repertorio 1152 del 03/07/2006

annotazione a trascrizione - cancellazione

Formalità di riferimento: trascrizione n. 263177 del 1989

**Trascrizione contro del 01/08/2007 - registro particolare 13110 registro generale 19515**

Pubblico Ufficiale Tribunale repertorio 3452/2007 del 19/07/2007

atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili

**Iscrizione contro del 05/12/2011 - registro particolare 4329 registro generale 26636**

Pubblico Ufficiale Giuliani Leonardo Pia Maria Andrea repertorio 20809 del 10/11/1991

ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato

Formalità di riferimento: iscrizione n. 2449 del 1991

documenti successivi correlati:

1. annotazione n. 1360 del 08/05/2017 (restrizione di beni)
2. annotazione n. 1364 del 08/05/2017 (restrizione di beni)
3. annotazione n. 113 del 10/01/2019 (restrizione di beni)
4. annotazione n. 1047 del 02/05/2019 (restrizione di beni)
5. annotazione n. 68 del 08/01/2020 (restrizione di beni)

**Iscrizione contro del 19/09/2016 - registro particolare 2188 registro generale 18580**

Pubblico Ufficiale Tribunale di Foggia repertorio 2579 del 10/09/1996

Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo

Formalità di riferimento: iscrizione n. 1936 del 1996

documenti successivi correlati:

1. annotazione n. 1361 del 08/05/2017 (restrizione di beni)
2. annotazione n. 1366 del 08/05/2017 (restrizione di beni)
3. iscrizione n. 1286 del 23/05/2017
4. annotazione n. 114 del 10/01/2019 (restrizione di beni)
5. annotazione n. 1048 del 02/05/2019 (restrizione di beni)

**Iscrizione contro del 19/09/2016 - registro particolare 2189 registro generale 18581**

Pubblico Ufficiale Tribunale di Foggia repertorio 2579 del 10/09/1996

ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo

Formalità di riferimento: iscrizione n. 2476 del 1996

documenti successivi correlati:

1. annotazione n. 1362 del 08/05/2017 (restrizione di beni)

2. annotazione n. 1367 del 08/05/2017 (restrizione di beni)
3. iscrizione n. 1287 del 23/05/2017
4. annotazione n. 115 del 10/01/2019 (restrizione di beni)
5. annotazione n. 1049 del 02/05/2019 (restrizione di beni)

**Trascrizione contro del 12/04/2017 - registro particolare 5756 registro generale 7781**

Pubblico Ufficiale Tribunale di Foggia repertorio 506 del 28/03/2017  
atto giudiziario - decreto di trasferimento immobili

**Trascrizione contro del 12/04/2017 - registro particolare 5758 registro generale 7785**

Pubblico Ufficiale Tribunale di Foggia repertorio 508 del 28/03/2017  
atto giudiziario - decreto di trasferimento immobili

**Annotazione contro del 08/05/2017 - registro particolare 1359 registro generale 9556**

Pubblico Ufficiale Tribunale di Foggia repertorio 506 del 28/03/2017  
annotazione a trascrizione - restrizione di beni  
Formalità di riferimento: trascrizione n. 10653 del 1999

**Annotazione contro del 08/05/2017 - registro particolare 1365 registro generale 9562**

Pubblico Ufficiale Tribunale di Foggia repertorio 508 del 28/03/2017  
annotazione a trascrizione - restrizione di beni  
Formalità di riferimento: trascrizione n. 10653 del 1999

**Iscrizione contro del 14/05/2018 - registro particolare 1315 registro generale 10486**

Pubblico Ufficiale Adriatica servizi srl repertorio 174943/2018 del 13/04/2018  
ipoteca conc. Amministrativa/riscossione derivante da ipoteca  
derivante da notifica ingiunzioni di pagamento tributi locali comune di foggia

**Trascrizione contro del 27/06/2018 - registro particolare 10736 registro generale 14209**

Pubblico Ufficiale Tribunale di Foggia repertorio 664/18 del 22/05/2018  
atto giudiziario - decreto di trasferimento immobili

**Trascrizione contro del 23/10/2018 - registro particolare 16339 registro generale 22051**

Pubblico Ufficiale Tribunale di Foggia repertorio 1131/18 del 25/09/2018  
atto giudiziario - decreto di trasferimento immobili

**Annotazione contro del 10/01/2019 - registro particolare 112 registro generale 510**

pubblico ufficiale tribunale di foggia repertorio 664/18 del 22/05/2018  
annotazione a trascrizione - restrizione di beni  
Formalità di riferimento: trascrizione n. 10653 del 1999

**Geom. Davide d'Elia**

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

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

---

**Rettifica a trascrizione contro del 19/02/2019 - registro particolare 2621 registro generale 3519**

Pubblico Ufficiale Calderisi Clorinda Concetta Camilla Lucia repertorio 8111 del 19/05/1994  
atto tra vivi - rettifica atto di transazione

Formalità di riferimento: trascrizione n. 5777 del 1994

**Annotazione contro del 02/05/2019 - registro particolare 1046 registro generale 9449**

Pubblico Ufficiale Tribunale di Foggia repertorio 1131/18 del 25/09/2018  
annotazione a trascrizione - restrizione di beni

Formalità di riferimento: trascrizione n. 10653 del 1999

**Trascrizione contro del 02/02/2021 - registro particolare 1696 registro generale 2114**

Pubblico Ufficiale Tribunale di Foggia repertorio 3995 del 09/01/2021  
atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili

**Per gli immobili oggetto di stima identificati al F.127: P.lla 191 Sub. 43,55,58,59, e P.lla 1061**

**Sub. 9,20,21,22,23,24,25,59,62,63,65,68,69,73,74,75,76,77:**

**Iscrizione contro del 19/09/2016 - registro particolare 2188 registro generale 18580**

Pubblico Ufficiale Tribunale di Foggia repertorio 2579 del 10/09/1996  
Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo  
Formalità di riferimento: iscrizione n. 1936 del 1996  
documenti successivi correlati:

1. annotazione n. 1361 del 08/05/2017 (restrizione di beni)
2. annotazione n. 1366 del 08/05/2017 (restrizione di beni)
3. iscrizione n. 1286 del 23/05/2017
4. annotazione n. 114 del 10/01/2019 (restrizione di beni)
5. annotazione n. 1048 del 02/05/2019 (restrizione di beni)

**Per gli immobili oggetto di stima identificati al F.127: P.lla 191 Sub. 43,53, 55,58,59, e P.lla**

**1061 Sub. 9,20,21,22,23,24,25,59,62,63,65,68,69,73,74,75,76,77:**

**Iscrizione contro del 19/09/2016 - registro particolare 2189 registro generale 18581**

Pubblico Ufficiale Tribunale di Foggia repertorio 2579 del 10/09/1996  
ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo  
Formalità di riferimento: iscrizione n. 2476 del 1996  
documenti successivi correlati:

1. annotazione n. 1362 del 08/05/2017 (restrizione di beni)
2. annotazione n. 1367 del 08/05/2017 (restrizione di beni)

**Geom. Davide d'Elia**

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

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

---

3. iscrizione n. 1287 del 23/05/2017

4. annotazione n. 115 del 10/01/2019 (restrizione di beni)

5. annotazione n. 1049 del 02/05/2019 (restrizione di beni)

**Per gli immobili oggetto di stima identificati al F.127: P.la 191 Sub. 43,53,55,58,59 e P.la 1061**

**Sub. 9,20,21,22,23,24,25,59,62,63,65,68,69,73,74,75,76,77:**

**Trascrizione contro del 02/02/2021 - registro particolare 1696 registro generale 2114**

Pubblico Ufficiale Tribunale di Foggia repertorio 3995 del 09/01/2021

atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili

**Per gli immobili oggetto di stima identificati al F.127: P.la 191 Sub. 43,58,59 e P.la 1061 Sub.**

**9,20,21,22,23,24,25,65,68,69,73,74,75,76,77:**

**Iscrizione contro del 05/12/2011 - registro particolare 4329 registro generale 26636**

Pubblico Ufficiale Giuliani Leonardo Pia Maria Andrea repertorio 20809 del 10/11/1991  
ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di  
mutuo condizionato

Formalità di riferimento: iscrizione n. 2449 del 1991

documenti successivi correlati:

1. annotazione n. 1360 del 08/05/2017 (restrizione di beni)
2. annotazione n. 1364 del 08/05/2017 (restrizione di beni)
3. annotazione n. 113 del 10/01/2019 (restrizione di beni)
4. annotazione n. 1047 del 02/05/2019 (restrizione di beni)
5. annotazione n. 68 del 08/01/2020 (restrizione di beni)

**h) Stato di occupazione**

Il bene è nella disponibilità del Custode Giudiziario

**i) Regolarità edilizio-urbanistiche**

**i1)** Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico/Urbanistico del Comune di Foggia per quanto è stato possibile accertare risulta:

Lo stabile, di cui gli immobili in oggetto fanno parte, è stato realizzato in approvazione su parere della commissione edilizia nella seduta del 21/04/1986 n°2 e relativa concessione edilizia n.123 del 11/10/1988, voltura della precedente concessione edilizia al n° 121 del 11/12/1991, variante autorizzata al n° 570 del 12/09/1991, variante n° 47 del 13/02/1992 e variante n° 5 del 16/06/1993 rilasciate tutte dal Comune di Foggia. Il compendio è stato dichiarato ultimato parzialmente il 18/12/1992 ed agibile in data 28 maggio 1993.

## I) Conformità catastale

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

### **Foglio 127 P.Ila 1061 Subalterno 9 – unità immobiliare ad uso ufficio.**

L'immobile risulta allo stato grezzo e necessita interventi di: ultimazione lavori, di manutenzione per via di alcune manifestazioni di infiltrazioni, e riapertura della porta di accesso principale. Inoltre, va ripristinato un foro presente sulla parete del muro perimetrale confinante con altra U.I.U. Sono presenti difformità tra lo stato dei luoghi e lo stato catastale/urbanistico, nello specifico non è stato realizzato il vano w.c. come da concessione edilizia e come da planimetria presente in catasto. Necessita per la realizzazione del vano w.c. la presentazione di un documento C.I.L.A. per diversa distribuzione spazi interni con un importo pari a € 1000,00. L'immobile per quanto accertato risulta sprovvisto di approvvigionamento idrico ed elettrico.

### **Foglio 127 P.Ila 191/P.Ila 1061 Subalterno 43/25 – unità immobiliare in corso di definizione,**

Allo stato attuale è composto da un unico vano e all'interno dello stesso vi è la presenza di un ulteriore piccolo vano, il tutto allo stato grezzo. Detto immobile come da concessione prevedeva la realizzazione di n° 7 unità immobiliari a destinazione d'uso ufficio con relativi piccoli depositi di pertinenza. L'immobile è totalmente allo stato grezzo e privo di qualsiasi impianto e richiede interventi di ultimazione lavori per la realizzazione di quanto appena descritto.

### **Foglio 127 P.Ila 1061 Subalterno 68 – unità immobiliare ad uso ufficio (in catasto ad uso civile abitazione),**

Al momento del sopralluogo si presenta in stato di scarsa conservazione e pertanto necessita interventi di manutenzione. Ad oggi l'immobile risulta censito catastalmente come abitazione e non vi è nessuna corrispondenza urbanistica, pertanto, richiede la presentazione di una variazione catastale mediante documento docfa con un costo di € 500,00. L'immobile per quanto accertato risulta sprovvisto di approvvigionamento idrico ed elettrico.

### **Foglio 127 P.Ila 1061 Subalterno 69 – unità immobiliare ad uso ufficio (in catasto ad uso civile abitazione),**

Al momento del sopralluogo si presenta in stato di abbandono e necessita interventi di manutenzione. Ad oggi l'immobile risulta censito come abitazione e non vi è nessuna corrispondenza urbanistica; pertanto, richiede la presentazione di una variazione catastale mediante documento docfa con un costo di € 500,00. L'immobile per quanto accertato risulta sprovvisto di approvvigionamento idrico ed elettrico.

### **Foglio 127 P.Ila 1061 Subalterno 73 – unità immobiliare ad uso ufficio (in catasto ad uso civile**

**abitazione).** Al momento del sopralluogo si presenta allo stato grezzo, in stato di abbandono e di scarsa conservazione e necessita interventi di ristrutturazione e completamento. Risulta censito come abitazione e non vi è nessuna corrispondenza urbanistica e richiede la presentazione di una variazione catastale mediante documento docfa con un costo di € 500,00. L'immobile per quanto accertato risulta sprovvisto di approvvigionamento idrico ed elettrico.

**Foglio 127 P.Ila 1061 Subalterno 74 – unità immobiliare ad uso ufficio (in catasto ad uso civile abitazione).**

Al momento del sopralluogo si presenta allo stato grezzo, in stato di abbandono e scarsa conservazione, necessita interventi di ristrutturazione e completamento. L'immobile risulta censito come abitazione e non vi è nessuna corrispondenza urbanistica e richiede la presentazione di una variazione catastale mediante documento docfa con un costo di € 500,00. L'immobile per quanto accertato risulta sprovvisto di approvvigionamento idrico ed elettrico.

**Foglio 127 P.Ila 1061 Subalterno 75 – unità immobiliare ad uso ufficio (in catasto ad uso civile abitazione).**

Al momento del sopralluogo si presenta allo stato grezzo, in stato di abbandono e scarsa conservazione e necessita interventi di ristrutturazione e completamento. Ad oggi l'immobile risulta censito come abitazione senza nessuna corrispondenza urbanistica e richiede la presentazione di una variazione catastale mediante documento docfa con un costo di € 500,00. L'immobile per quanto accertato risulta sprovvisto di approvvigionamento idrico ed elettrico.

**Foglio 127 P.Ila 1061 Subalterno 76 – unità immobiliare ad uso ufficio (in catasto ad uso civile abitazione).**

Al momento del sopralluogo si presenta allo stato grezzo, in stato di abbandono e degrado e necessita interventi di ristrutturazione e completamento. Ad oggi l'immobile risulta censito come abitazione e non vi è nessuna corrispondenza urbanistica, pertanto, richiede la presentazione di una variazione catastale mediante documento docfa con un costo di € 500,00. L'immobile per quanto accertato risulta sprovvisto di approvvigionamento idrico ed elettrico.

**Foglio 127 P.Ila 1061 Subalterno 77 – unità immobiliare ad uso ufficio (in catasto ad uso civile abitazione).**

Al momento del sopralluogo si presenta allo stato grezzo, in stato di abbandono e degrado con manifestazioni di infiltrazione e necessita interventi di ristrutturazione, completamento e risanamento. Ad oggi l'immobile risulta censito come abitazione e non vi è nessuna corrispondenza urbanistica, pertanto, richiede la presentazione di una variazione catastale mediante documento

**Geom. Davide d'Elia**

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

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

---

docfa con un costo di € 500,00. L'immobile per quanto accertato risulta sprovvisto di approvvigionamento idrico ed elettrico.

**Foglio 127 P.Ila 1061 Subalterno 20 – unità immobiliare ad uso deposito.**

L'immobile allo stato attuale si presenta al grezzo senza rifiniture e necessita l'installazione di una porta. Considerata la scarsa dimensione e di conseguenza la difficoltà di vendita, vista la concessione edilizia verranno valutati singolarmente come lotti ma saranno uniti ai lotti degli uffici ai quali erano probabilmente destinati come pertinenze. L'immobile per quanto accertato risulta sprovvisto di illuminazione.

**Foglio 127 P.Ila 1061 Subalterno 21 – unità immobiliare ad uso deposito.**

L'immobile allo stato attuale si presenta al grezzo ed in stato di scarsa conservazione e necessita l'installazione di una porta. Considerata la scarsa dimensione e di conseguenza la difficoltà di vendita, vista la concessione edilizia verranno valutati singolarmente come lotti ma saranno uniti ai lotti degli uffici ai quali erano destinati probabilmente come pertinenze. L'immobile per quanto accertato risulta sprovvisto di illuminazione.

**Foglio 127 P.Ila 1061 Subalterno 22 – unità immobiliare ad uso deposito.**

L'immobile allo stato attuale si presenta al grezzo senza rifiniture, in stato di scarsa conservazione e necessita l'installazione di una porta. Considerata la scarsa dimensione e di conseguenza la difficoltà di vendita, vista la concessione edilizia verranno valutati singolarmente come lotti ma saranno uniti ai lotti degli uffici ai quali erano destinati probabilmente come pertinenze. L'immobile per quanto accertato risulta sprovvisto di illuminazione.

**Foglio 127 P.Ila 1061 Subalterno 23 – unità immobiliare ad uso deposito.**

L'immobile allo stato attuale si presenta al grezzo senza rifiniture, in stato di scarsa conservazione e necessita l'installazione di una porta. Considerata la scarsa dimensione e di conseguenza la difficoltà di vendita, vista la concessione edilizia verranno valutati singolarmente come lotti ma saranno uniti ai lotti degli uffici ai quali erano destinati probabilmente come pertinenze. L'immobile per quanto accertato risulta sprovvisto di illuminazione.

**Foglio 127 P.Ila 1061 Subalterno 24 – unità immobiliare ad uso deposito.**

L'immobile allo stato attuale si presenta al grezzo senza rifiniture, in stato di scarsa conservazione e necessita l'installazione di una porta. Considerata la scarsa dimensione e di conseguenza la difficoltà di vendita, vista la concessione edilizia verranno valutati singolarmente come lotti ma saranno uniti ai lotti degli uffici ai quali erano destinati probabilmente come pertinenze. L'immobile per quanto accertato risulta sprovvisto di illuminazione.

**Geom. Davide d'Elia**

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

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

---

**Foglio 127 P.Ila 1061 Subalterno 65 – unità immobiliare ad uso deposito,**

Al momento del sopralluogo si presenta in difformità tra lo stato dei luoghi e la relativa concessione edilizia/planimetria catastale. Nello specifico risulta una diversa distribuzione spazi interni con la conseguenziale realizzazione di più unità presumibilmente ad uso deposito. Poiché la concessione edilizia non prevedeva le opere appena menzionate e nel rispetto delle normative vigenti lo scrivente ritiene opportuno il ripristino dello stato dei luoghi. Il costo dell'intervento presunto è di € 10.000,00. L'immobile per quanto accertato risulta sprovvisto di illuminazione, allo stato grezzo e pertanto richiede interventi di manutenzione, ripristino dello stato dei luoghi e di ultimazione.

**Foglio 127 P.Ila 191 Subalterno 53 – unità immobiliare ad uso deposito,**

L'immobile si presenta in stato d'uso d'abbandono, di scarsa manutenzione e richiede interventi di manutenzione. Nello specifico il solaio di copertura della U.I.U, presenta manifestazioni di infiltrazioni d'acque reflue con cedimenti da parte del solaio. Inoltre, è allo stato grezzo e privo di illuminazione. Lo scrivente ritiene che il locale necessiti interventi di ripristino e messa in sicurezza e relativi interventi di rifinitura e ultimazione lavori di tutto l'immobile. La superficie dell'immobile è di mq. 284,00.

**Foglio 127 P.Ila 191 Subalterno 58 – unità immobiliare ad uso commerciale,**

Al momento del sopralluogo si presenta in stato di bassa conservazione, inoltre è presente una diversa distribuzione spazi interni che non trova riscontro con nessuna autorizzazione urbanistica; pertanto, richiede interventi di ripristino dello stato dei luoghi come da concessione edilizia. La superficie rilevata in loco è di mq 104,00 circa. L'immobile per quanto accertato risulta sprovvisto di approvvigionamento elettrico ed idrico.

**Foglio 127 P.Ila 191 Subalterno 59 – unità immobiliare ad uso commerciale,**

L'immobile necessita di interventi di manutenzione e ultimazione lavori in quanto si presenta allo stato grezzo. La superficie rilevata in loco ragguagliata è di mq 100,00 circa mentre la superficie utile ragguagliata è di mq. 149,00 circa. L'immobile per quanto accertato risulta sprovvisto di approvvigionamento elettrico ed idrico.

**Foglio 127 P.Ila 191 Subalterno 55 – unità immobiliare ad uso box/autorimessa,**

L'immobile non presenta difformità catastali e urbanistiche ma necessita interventi di rifinitura poiché ancora allo stato grezzo. La superficie rilevata in loco è di mq 16,00 circa e per quanto accertato risulta sprovvisto di approvvigionamento elettrico ed idrico.

**Foglio 127 P.Ila 1061 Subalterno 59 – unità immobiliare ad uso box/autorimessa,**

Al momento del sopralluogo si presenta in discreto stato di conservazione e necessita interventi di

**Geom. Davide d'Elia**

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

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

---

manutenzione e di ultimazione. La superficie è di mq 41,00 circa e per quanto accertato risulta sprovvisto di approvvigionamento elettrico ed idrico.

**Foglio 127 P.IIA 1061 Subalterno 62 – unità immobiliare ad uso locale box/autorimessa,**

Al momento del sopralluogo si presenta in discreto stato di conservazione; tuttavia, necessita interventi di manutenzione e di ultimazione. La superficie è di mq 28,00 circa e per quanto accertato risulta sprovvisto di approvvigionamento elettrico ed idrico.

**Foglio 127 P.IIA 1061 Subalterno 63 – unità immobiliare ad uso locale box/autorimessa,**

Al momento del sopralluogo si presenta in discreto stato di conservazione e necessita interventi di manutenzione e ultimazione. La superficie è di mq 38,00 circa e per quanto accertato risulta sprovvisto di approvvigionamento elettrico ed idrico.

**m) L'abitabilità e l'agibilità**

Il compendio è stato dichiarato ultimato parzialmente il 18/12/1992 ed agibile in data 28 maggio 1993

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

*A seguire vengono riportati tutti i lotti così come stimati dal lotto A al lotto W.*

**LOTTO A**

**Foglio 127 P.IIA 191 Subalterno 58 – unità immobiliare ad uso commerciale**

**Prezzo base lotto A: € 96.500,00**

**LOTTO B**

**Foglio 127 P.IIA 191 Subalterno 59 – unità immobiliare ad uso commerciale**

**Prezzo base lotto B: € 48.500,00**

**LOTTO C**

**Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 9 – unità immobiliare ad uso ufficio**

**Prezzo base lotto C: € 32.000,00**

**LOTTO D**

**U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 68 unità immobiliare ad uso ufficio**

**Prezzo base lotto D: € 62.100,00**

**LOTTO E**

**U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 69 unità immobiliare ad uso ufficio**

**Prezzo base lotto E: € 68.000,00**

**LOTTO F**

**U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 73 unità immobiliare ad uso ufficio**

Geom. Davide d'Elia

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

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

---

**Prezzo base lotto E: € 63.800,00**

**LOTTO G**

**U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 75 unità immobiliare ad uso ufficio**

**Prezzo base lotto E: € 55.000,00**

**LOTTO H**

**U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 76 unità immobiliare ad uso ufficio**

**Prezzo base lotto E: € 68.000,00**

**LOTTO I**

**U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 77 unità immobiliare ad uso ufficio**

**Prezzo base lotto E: € 46.000,00**

**LOTTO L**

**U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 74 unità immobiliare ad uso ufficio**

**Prezzo base lotto E: € 70.000,00**

**LOTTO M**

**U.I.U. Foglio 127 Particella 191 Subalterno 55 unità immobiliare ad uso box**

**Prezzo base lotto E: € 12.400,00**

**LOTTO N**

**U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 59 unità immobiliare ad uso box**

**Prezzo base lotto E: € 35.300,00**

**LOTTO O**

**U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 62 unità immobiliare ad uso box**

**Prezzo base lotto E: € 23.300,00**

**LOTTO P**

**U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 63 unità immobiliare ad uso box**

**Prezzo base lotto E: € 32.600,00**

**LOTTO Q**

**U.I.U. Foglio 127 Particella 191 Subalterno 53 unità immobiliare ad uso deposito**

**Prezzo base lotto E: € 120.500,00**

**LOTTO R**

**U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 20 unità immobiliare ad uso deposito**

**Prezzo base lotto E: € 3.500,00**

Geom. Davide d'Elia

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

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

---

## LOTTO S

**U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 21 unità immobiliare ad uso deposito**

**Prezzo base lotto E: € 3.000,00**

## LOTTO T

**U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 22 unità immobiliare ad uso deposito**

**Prezzo base lotto E: € 2.500,00**

## LOTTO U

**U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 23 unità immobiliare ad uso deposito**

**Prezzo base lotto E: € 2.000,00**

## LOTTO V

**U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 24 unità immobiliare ad uso deposito**

**Prezzo base lotto E: € 1.500,00**

## LOTTO Z

**U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 65 unità immobiliare ad uso deposito**

**Prezzo base lotto E: € 177.000,00**

## LOTTO W

**U.I.U. Foglio 127 Particella 191/1061 Subalterno 43/25 unità immobiliare ad uso ufficio**

**Prezzo base lotto E: € 540.000,00**

*Lo scrivente ove si ritenesse opportuno effettuare la vendita con i lotti accorpati, ha provveduto ad accorparli sulla base dell'ala di condominio di appartenenza, della loro destinazione d'uso e della concessione edilizia rilasciata all'epoca così come di seguito riportati:*

**Prezzo base Lotti A + B = Attività Commerciale: € 145.000,00**

**Prezzo base Lotti C + D + E = Uffici: € 162.100,00**

**Prezzo base Lotti (F + V) + (G + U) + (H + R) + (I + S) + (L+T) = Uffici + Deposito: € 315.300,00**

**Prezzo base Lotti M + N + O + P = Box/Autorimessa: € 103.600,00**

**Prezzo base Lotti O = Deposito: € 120.500,00**

**Prezzo base Lotti Z = Deposito: € 177.000,00**

**Prezzo base Lotti W = Deposito: € 540.000,00**

**Prezzo base intero compendio: € 1.563.500,00**

**Geom. Davide d'Elia**  
Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia  
Cell. 393/2810960 E-mail: [delia.davide@gmail.com](mailto:delia.davide@gmail.com) PEC: [davide.delia@geopec.it](mailto:davide.delia@geopec.it)

---

Tanto in adempimento del mandato affidatomi.

Foggia 24/04/2023

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

**ALLEGATI:**

- Allegato 1: Elaborati Tecnici, visure storiche, planimetrie catastali, mappa catastale, sovrapposizione mappe catastali e foto satellitari;
- Allegato 2: Elaborati Fotografici;
- Allegato 3: Documentazione Urbanistica;
- Allegato 4: Ispezione ipotecaria telematica, richiesta accesso atti, richiesta condominio "La Spelonca 13";
- Allegato 5: Attestato APE;
- Allegato 6: OMI.

Foggia 24/04/2023

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

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

**TRIBUNALE DI FOGGIA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**G.E. DOTT MICHELE PALAGANO**  
**ESPROPRIAZIONE N° 23/2021 R.G. E.s.**  
**CREDITORE PROCEDENTE**  
**AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A**  
**DEBITORE**  
[REDACTED] **S.R.L**

**STUDIO TECNICO**

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

**DATA: 20/01/2023**

**ALLEGATO 2**

**ELABORATI FOTOGRAFICI**

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

**F.127 P.Ila 1061 Sub. 59**



**127 P.Ila 1061 Sub. 77**



**127 P.IIA 1061 Sub. 76**



**127 P.IIa 1061 Sub. 75**



**127 P.IIa 1061 Sub. 74**



**127 P.IIa 1061 Sub. 69**



**127 P.IIa 1061 Sub. 68**



**127 P.Ila 1061 Sub. 9**



**127 P.Ia 1061 Sub. 73**



**127 P.IIA 191/1061 Sub. 43/25**



## 127 P.Ila 1061 dal sub 20 al sub 24



**127 P.Ila 191 Sub. 53**



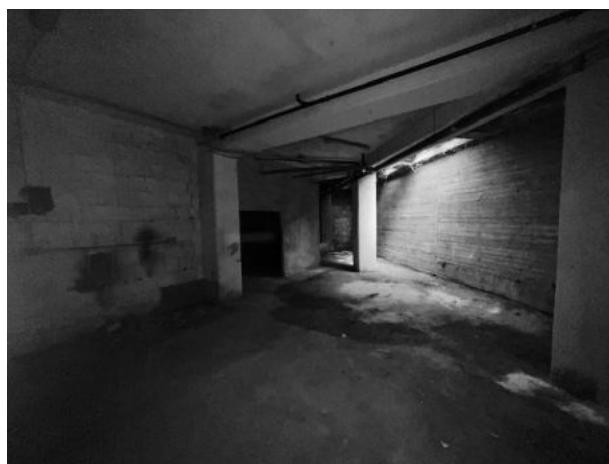
**127 P.Ila 191 Sub. 58**



**127 P.Ila 191 Sub. 59**



**127 P.Ila 1061 Sub. 65**





**127 P.Ila 1061 Sub.62**



**127 P.Ila 1061 Sub. 63**



**127 P.Ila 191 Sub. 55**



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

**TRIBUNALE DI FOGGIA  
ESECUZIONE IMMOBILIARE  
G.E. DOTT MICHELE PALAGANO  
ESPROPRIAZIONE N° 23/2021 R.G. E.s.  
CREDITORE PROCEDENTE  
AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A  
DEBITORE  
[REDACTED] S.R.L**

**STUDIO TECNICO**  
**Davide geom. d'Elia**  
via Montegrappa, 67 - 71121 FOGGI  
TEL. 393/2810960  
e-mail: [delia.davide@gmail.com](mailto:delia.davide@gmail.com)  
[davide.delia@geopec.it](mailto:davide.delia@geopec.it)

DATA: 20/01/2023

## ALLEGATO 5

## CERTIFICAZIONE ENERGETICA (APE)

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

### DATI GENERALI

#### Destinazione d'uso

- Residenziale  
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93 : **E2**

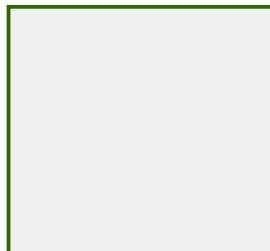
#### Oggetto dell'attestato

- Intero edificio  
 Unita' immobiliare  
 Gruppo di unita' immobiliare

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

- Nuova costruzione  
 Passaggio di proprieta'  
 Locazione  
 Ristrutturazione importante  
 Riqualificazione energetica  
 Altro : Esecuzione immobiliare R.G.Es.23\_2021

#### Dati identificativi



Regione : **Puglia**  
 Comune : **Foggia (FG)**  
 Cod.Istat: **71024**  
 Indirizzo : **VIA GIOVANNI SABATO PASTORE n. 15**  
**CAP 71122**  
 Piano : 1 - Interno : 1  
 Coord. GIS : Lat : **41.439311** ; Long : **15.561961**

Zona climatica : **D**  
 Anno di costruzione : **1993**  
 Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>) : **94.52**  
 Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>) : **0.00**  
 Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>) : **353.38**  
 Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>) : **0.00**

Comune catastale	Foggia - D643			Sezione		Foglio	127	Particella	1061
Subalterni	da	a		da	a	da	a	da	a
Altri subalterni	73								

#### Servizi energetici presenti

- |                                     |   |                           |                                     |   |                             |                                     |   |                             |
|-------------------------------------|---|---------------------------|-------------------------------------|---|-----------------------------|-------------------------------------|---|-----------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> |  | Climatizzazione invernale | <input type="checkbox"/>            |  | Ventilazione meccanica      | <input checked="" type="checkbox"/> |  | Illuminazione               |
| <input type="checkbox"/>            |  | Climatizzazione estiva    | <input checked="" type="checkbox"/> |  | Prod. acqua calda sanitaria | <input type="checkbox"/>            |  | Trasporto di persone o cose |

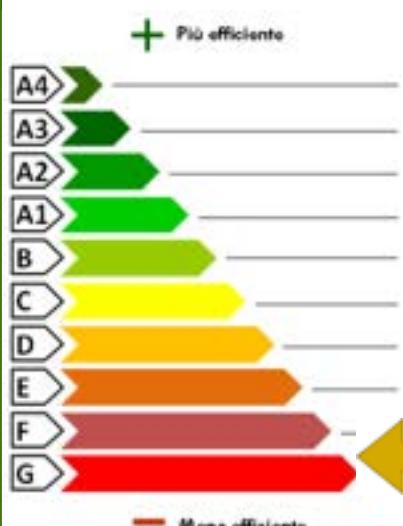
#### PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

#### Prestazione energetica del fabbricato



#### Prestazione energetica globale



**EDIFICIO  
A ENERGIA  
QUASI ZERO**

**CLASSE  
ENERGETICA**

**G**  
**EP gl,nren**  
**239.41**  
**kWh/m<sup>2</sup> anno**

#### Riferimenti

Gli immobili  
simili avrebbero  
in media la  
seguente  
classificazione:

Se nuovi:

**D (74.91)**

Se esistenti:

**-- (---)**

**PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI**

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

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

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE		Quantita' annua consumata in uso standard (specificare unita' di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	1339.00	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren 239.41 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	2018.00	Sm3	
<input type="checkbox"/>	GPL			
<input type="checkbox"/>	Carbone			
<input type="checkbox"/>	Gasolio			
<input type="checkbox"/>	Olio combustibile			
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose			
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico			
<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 massimo del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

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

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell' investimento anni	Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EPgl,nren kWh/m <sup>2</sup> anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN1	Cappotto Termico Muri	NO	2.0	F ( 174.09 )	F 174.09 (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	353.38	$\text{m}^3$
S - Superficie disperdente	199.51	$\text{m}^2$
Rapporto S/V		0.56
EPH,nd	140.88	$\text{kWh}/\text{m}^2 \text{ anno}$
Asol,est/A sup utile	0.033	-
YIE	1.45	$\text{W}/\text{m}^2 \text{ K}$

**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	211.80
Climatizzazione estiva						0.73 $\eta_C$		
Prod acqua calda sanitaria	simulato in quanto assente				0.00	0.28 $\eta_W$	1.40	5.80
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione	Lampade ad incandescenza	1993	-	energia elettrica	0.23	0.00	5.26	21.81
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 energetico, comprese le ristrutturazioni importanti.

La Legge del 29 Dicembre 2022 n. 197 (Legge di Bilancio 2023), all'art. 1 ha prorogato le Detrazioni Fiscali previste dall'Art. 119 del D.L.34/2020 e s.m.i., per le spese relative ad interventi di efficientamento energetico.

### SOGGETTO CERTIFICATORE

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

Nome e Cognome / Denominazione	Davide d'Elia
Indirizzo	Via Montegrappa 67 Foggia (FG)
E-mail	delia.davide@gmail.com
Telefono	3932810960
Titolo	Geometra
Ordine / Iscrizione	Geometri;FG;2222
Dichiarazione di indipendenza	<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;">DICHIARA</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 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</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 05/05/2023
---	----	-----------------

### SOFTWARE UTILIZZATO

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

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

Data 08/05/2023

Firma e timbro del tecnico



**LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE**

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

**PRIMA PAGINA**

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

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

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

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

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

**Edificio a energia quasi zero:** edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'opposto 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 EDIFICO/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.

### DATI GENERALI

#### Destinazione d'uso

- Residenziale  
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93 : **E2**

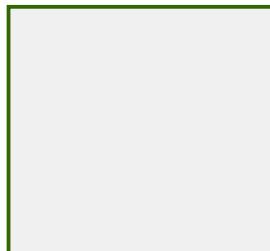
#### Oggetto dell'attestato

- Intero edificio  
 Unita' immobiliare  
 Gruppo di unita' immobiliare

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

- Nuova costruzione  
 Passaggio di proprieta'  
 Locazione  
 Ristrutturazione importante  
 Riqualificazione energetica  
 Altro : Esecuzione immobiliare R.G.Es.23\_2021

#### Dati identificativi



Regione : **Puglia**  
 Comune : **Foggia (FG)**  
 Cod.Istat: **71024**  
 Indirizzo : **VIA GIOVANNI SABATO PASTORE 13**  
**CAP 71122**  
 Piano : 1 - Interno : 5  
 Coord. GIS : Lat : **41.439311** ; Long : **15.561961**

Zona climatica : **D**  
 Anno di costruzione : **1993**  
 Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>) : **71.59**  
 Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>) : **0.00**  
 Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>) : **287.64**  
 Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>) : **0.00**

Comune catastale	Foggia - D643			Sezione		Foglio	127	Particella	1061
Subalterni	da	a		da	a	da	a	da	a
Altri subalterni	69								

#### Servizi energetici presenti

- |                                     |  |                           |                                     |  |                             |                                     |  |                             |
|-------------------------------------|--|---------------------------|-------------------------------------|--|-----------------------------|-------------------------------------|--|-----------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> |  | Climatizzazione invernale | <input type="checkbox"/>            |  | Ventilazione meccanica      | <input checked="" type="checkbox"/> |  | Illuminazione               |
| <input type="checkbox"/>            |  | Climatizzazione estiva    | <input checked="" type="checkbox"/> |  | Prod. acqua calda sanitaria | <input type="checkbox"/>            |  | Trasporto di persone o cose |

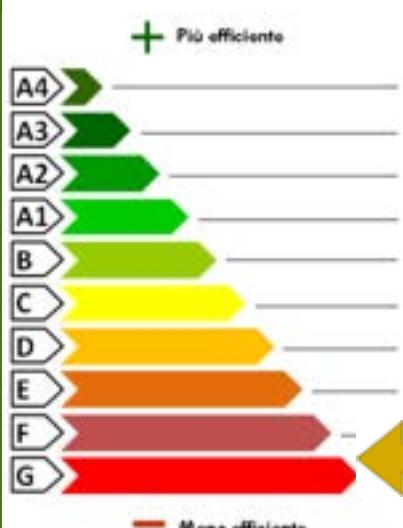
### PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

#### Prestazione energetica del fabbricato



#### Prestazione energetica globale



**EDIFICIO  
A ENERGIA  
QUASI ZERO**

**CLASSE  
ENERGETICA**

**G**  
**EP gl,nren**  
**238.83**  
**kWh/m<sup>2</sup> anno**

#### Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

**C (80.90)**

Se esistenti:

**-- (---)**



**PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI**

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

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

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantita' annua consumata in uso standard (specificare unita' di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/> Energia elettrica da rete	1030.00	kWh
<input checked="" type="checkbox"/> Gas naturale	1521.00	Sm3
<input type="checkbox"/> GPL		
<input type="checkbox"/> Carbone		
<input type="checkbox"/> Gasolio		
<input type="checkbox"/> Olio combustibile		
<input type="checkbox"/> Biomasse solide		
<input type="checkbox"/> Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/> Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/> Solare fotovoltaico		
<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 massimo del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

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

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell' investimento anni	Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EPgl,nren kWh/m <sup>2</sup> anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN2	Sostituzione Infissi	NO	1.0	F ( 183.36 )	



**ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI**

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

**ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO**

V - Volume riscaldato	287.64	$\text{m}^3$
S - Superficie disperdente	168.44	$\text{m}^2$
Rapporto S/V		0.59
EPH,nd	138.94	$\text{kWh}/\text{m}^2 \text{ anno}$
Asol.est/A sup utile	0.137	-
YIE	0.47	$\text{W}/\text{m}^2 \text{ K}$

**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	210.79
Climatizzazione estiva						$\eta_C$		
Prod acqua calda sanitaria	simulato in quanto assente				0.00	0.28 $\eta_W$	1.40	5.80
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione	Lampade ad incandescenza	1993	-	energia elettrica	0.23	0.00	5.36	22.24
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 energetico, comprese le ristrutturazioni importanti.

La Legge del 29 Dicembre 2022 n. 197 (Legge di Bilancio 2023), all'art. 1 ha prorogato le Detrazioni Fiscali previste dall'Art. 119 del D.L.34/2020 e s.m.i., per le spese relative ad interventi di efficientamento energetico.

### SOGGETTO CERTIFICATORE

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

Nome e Cognome / Denominazione	Davide d'Elia
Indirizzo	Via Montegrappa 67 Foggia (FG)
E-mail	delia.davide@gmail.com
Telefono	3932810960
Titolo	Geometra
Ordine / Iscrizione	Geometri;FG;2222
Dichiarazione di indipendenza	<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;">DICHIARA</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 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</p>

Informazioni aggiuntive

--

### SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	<input type="checkbox"/> SI	Data 05/05/2023
---	-----------------------------	-----------------

### SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	<input type="checkbox"/> SI
Ai fini della redazione del presente attestato e' stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	<input type="checkbox"/> 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 08/05/2023

Firma e timbro del tecnico



**LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE**

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

**PRIMA PAGINA**

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

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

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

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

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

**Edificio a energia quasi zero:** edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'opposto 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 EDIFICO/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.

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

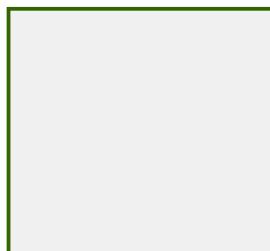
- Residenziale  
 Non residenziale

 Classificazione D.P.R. 412/93 : **E5**
**Oggetto dell'attestato**

- Intero edificio  
 Unita' immobiliare  
 Gruppo di unita' immobiliare

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

- Nuova costruzione  
 Passaggio di proprieta'  
 Locazione  
 Ristrutturazione importante  
 Riqualificazione energetica  
 Altro : Esecuzione Immobiliare R.G.Es.23/2021

**Dati identificativi**


Regione : **Puglia**  
 Comune : **Foggia (FG)**  
 Cod.Istat: **71024**  
 Indirizzo : **VIA FORTUNATO MARIA FARINA**  
**CAP 71121**  
 Piano : T - Interno :

 Coord. GIS : Lat : **41.439321** ; Long : **15.561869**

Zona climatica : **D**  
 Anno di costruzione : **1993**  
 Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>) : **145.33**  
 Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>) : **0.00**  
 Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>) : **563.94**  
 Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>) : **0.00**

Comune catastale	Foggia - D643			Sezione		Foglio	127	Particella	191
Subalterni	da	a		da	a	da	a	da	a
Altri subalterni	59								

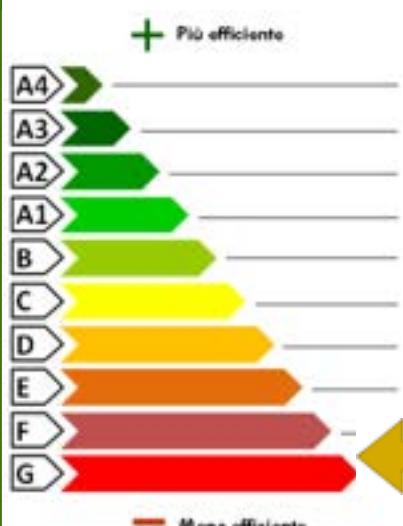
**Servizi energetici presenti**

- |   |   |  |
|---|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/>  Climatizzazione invernale | <input type="checkbox"/>  Ventilazione meccanica                 | <input checked="" type="checkbox"/>  Illuminazione    |
| <input type="checkbox"/>  Climatizzazione estiva               | <input checked="" type="checkbox"/>  Prod. acqua calda sanitaria | <input type="checkbox"/>  Trasporto di persone o cose |

**PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO**

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

**Prestazione energetica del fabbricato**

**Prestazione energetica globale**


**EDIFICIO  
A ENERGIA  
QUASI ZERO**

**CLASSE  
ENERGETICA**

**G**  
**EP gl,nren**  
**283.98**  
**kWh/m<sup>2</sup> anno**

**Riferimenti**

Gli immobili  
 simili avrebbero  
 in media la  
 seguente  
 classificazione:

Se nuovi:

**C (96.13)**

Se esistenti:

**-- (---)**

### PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

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

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE		Quantita' annua consumata in uso standard (specificare unita' di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	1440.00	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren 283.98 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	3877.00	Sm3	
<input type="checkbox"/>	GPL			
<input type="checkbox"/>	Carbone			
<input type="checkbox"/>	Gasolio			
<input type="checkbox"/>	Olio combustibile			
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose			
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico			
<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 massimo del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

### RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

#### INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell' investimento anni	Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EPgl,nren kWh/m <sup>2</sup> anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN2	Sostituzione Infissi	NO	0.0	F ( 266.07 )	F 266.07 (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	563.94	$\text{m}^3$
S - Superficie disperdente	350.78	$\text{m}^2$
Rapporto S/V	0.62	
EPH,nd	164.76	$\text{kWh}/\text{m}^2 \text{ anno}$
Asol,est/A sup utile	0.020	-
YIE	0.47	$\text{W}/\text{m}^2 \text{ K}$

**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	264.67
Climatizzazione estiva						0.73 $\eta_C$		
Prod acqua calda sanitaria	simulato in quanto assente				0.00	0.00 $\eta_W$	0.00	0.00
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione	Lampade ad incandescenza	1993	-	energia elettrica	0.23	0.00	4.66	19.31
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 energetico, comprese le ristrutturazioni importanti.

La Legge del 29 Dicembre 2022 n. 197 (Legge di Bilancio 2023), all'art. 1 ha prorogato le Detrazioni Fiscali previste dall'Art. 119 del D.L.34/2020 e s.m.i., per le spese relative ad interventi di efficientamento energetico.

### SOGGETTO CERTIFICATORE

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

Nome e Cognome / Denominazione	Davide d'Elia
Indirizzo	Via Montegrappa 67 Foggia (FG)
E-mail	delia.davide@gmail.com
Telefono	3932810960
Titolo	Geometra
Ordine / Iscrizione	Geometri;FG;2222
Dichiarazione di indipendenza	<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;">DICHIARA</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 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</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 14/04/2023
---	----	-----------------

### SOFTWARE UTILIZZATO

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

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

Data 08/05/2023

Firma e timbro del tecnico



**LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE**

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

**PRIMA PAGINA**

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

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

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

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

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

**Edificio a energia quasi zero:** edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'opposto 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 EDIFICO/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.

### DATI GENERALI

#### Destinazione d'uso

- Residenziale  
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93 : **E2**

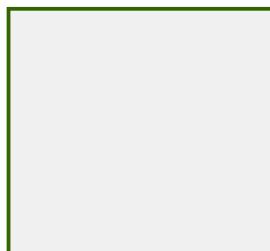
#### Oggetto dell'attestato

- Intero edificio  
 Unita' immobiliare  
 Gruppo di unita' immobiliare

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

- Nuova costruzione  
 Passaggio di proprieta'  
 Locazione  
 Ristrutturazione importante  
 Riqualificazione energetica  
 Altro : Esecuzione immobiliare R.G.Es 23/2021

#### Dati identificativi



Regione : **Puglia**  
 Comune : **Foggia (FG)**  
 Cod.Istat: **71024**  
 Indirizzo : **VIA GIOVANNI SABATO PASTORE n. 15**  
**CAP 71122**  
 Piano : 1 - Interno :  
 Coord. GIS : **Lat : 41.462198 ; Long : 15.544630**

Zona climatica : **D**  
 Anno di costruzione : **1993**  
 Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>) : **97.18**  
 Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>) : **0.00**  
 Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>) : **366.35**  
 Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>) : **0.00**

Comune catastale	Foggia - D643			Sezione		Foglio	127	Particella	1061
Subalterni	da	a		da	a	da	a	da	a
Altri subalterni	74								

#### Servizi energetici presenti

- |                                     |   |                           |                                     |   |                             |                                     |   |                             |
|-------------------------------------|---|---------------------------|-------------------------------------|---|-----------------------------|-------------------------------------|---|-----------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> |  | Climatizzazione invernale | <input type="checkbox"/>            |  | Ventilazione meccanica      | <input checked="" type="checkbox"/> |  | Illuminazione               |
| <input type="checkbox"/>            |  | Climatizzazione estiva    | <input checked="" type="checkbox"/> |  | Prod. acqua calda sanitaria | <input type="checkbox"/>            |  | Trasporto di persone o cose |

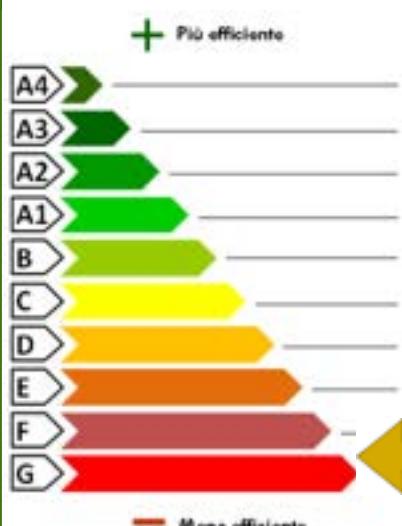
#### PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

#### Prestazione energetica del fabbricato



#### Prestazione energetica globale



**EDIFICIO  
A ENERGIA  
QUASI ZERO**

**CLASSE  
ENERGETICA**

**G**  
**EP gl,nren**  
**172.67**  
**kWh/m<sup>2</sup> anno**

#### Riferimenti

Gli immobili  
simili avrebbero  
in media la  
seguente  
classificazione:

Se nuovi:

**D (62.18)**

Se esistenti:

**-- (---)**

**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
	1073.00	kWh	
Energia elettrica da rete	1073.00	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren 172.67 kWh/m <sup>2</sup> anno
Gas naturale	1480.00	Sm3	
GPL			
Carbone			
Gasolio			
Olio combustibile			
Biomasse solide			
Biomasse liquide			
Biomasse gassose			
Solare fotovoltaico			
Solare termico			Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren 5.19 kWh/m <sup>2</sup> anno
Eolico			
Teleriscaldamento			
Teleraffrescamento			
Altro			Emissioni di CO2 35.31 kg/m <sup>2</sup> anno

**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 massimo del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

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

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell' investimento anni	Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EPgl,nren kWh/m <sup>2</sup> anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN1	Cappotto Termico Muri	NO	2.0	G ( 154.91 )	G 154.91 (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	366.35	$\text{m}^3$
S - Superficie disperdente	156.32	$\text{m}^2$
Rapporto S/V		0.43
EPH,nd	94.18	$\text{kWh}/\text{m}^2 \text{ anno}$
Asol,est/A sup utile	0.048	-
YIE	0.65	$\text{W}/\text{m}^2 \text{ K}$

**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	147.53
Climatizzazione estiva						0.73 $\eta_C$		
Prod acqua calda sanitaria	simulato in quanto assente				0.00	0.57 $\eta_W$	0.00	3.61
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione	Lampade ad incandescenza	1993	-	energia elettrica	0.23	0.00	5.19	21.53
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 energetico, comprese le ristrutturazioni importanti.

La Legge del 29 Dicembre 2022 n. 197 (Legge di Bilancio 2023), all'art. 1 ha prorogato le Detrazioni Fiscali previste dall'Art. 119 del D.L.34/2020 e s.m.i., per le spese relative ad interventi di efficientamento energetico.

### SOGGETTO CERTIFICATORE

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

Nome e Cognome / Denominazione	Davide d'Elia
Indirizzo	Via Montegrappa 67 Foggia (FG)
E-mail	delia.davide@gmail.com
Telefono	3932810960
Titolo	Geometra
Ordine / Iscrizione	Geometri;FG;2222
Dichiarazione di indipendenza	<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;">DICHIARA</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 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</p>

Informazioni aggiuntive

--

### SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	<input type="checkbox"/> SI	Data 06/05/2023
---	-----------------------------	-----------------

### SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	<input type="checkbox"/> SI
Ai fini della redazione del presente attestato e' stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	<input type="checkbox"/> 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 09/05/2023

Firma e timbro del tecnico



**LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE**

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

**PRIMA PAGINA**

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

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

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

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

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

**Edificio a energia quasi zero:** edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'opposto 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 EDIFICO/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.

### DATI GENERALI

#### Destinazione d'uso

- Residenziale  
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93 : **E2**

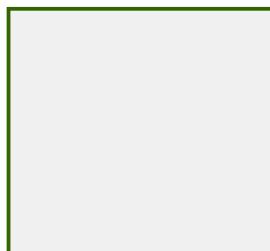
#### Oggetto dell'attestato

- Intero edificio  
 Unita' immobiliare  
 Gruppo di unita' immobiliare

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

- Nuova costruzione  
 Passaggio di proprieta'  
 Locazione  
 Ristrutturazione importante  
 Riqualificazione energetica  
 Altro : Esecuzione Immobiliare R.G.Es 23\_2021

#### Dati identificativi



Regione : **Puglia**  
 Comune : **Foggia (FG)**  
 Cod.Istat: **71024**  
 Indirizzo : **VIA GIOVANNI SABATO PASTORE n. 13**  
**CAP 71122**  
 Piano : 1 - Interno :  
 Coord. GIS : **Lat : 41.439261 ; Long : 15.562012**

Zona climatica : **D**  
 Anno di costruzione : **1993**  
 Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>) : **49.30**  
 Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>) : **0.00**  
 Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>) : **177.34**  
 Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>) : **0.00**

Comune catastale	Foggia - D643			Sezione		Foglio	127	Particella	1061
Subalterni	da		a		da		a	da	
Altri subalterni	9						a	da	a

#### Servizi energetici presenti

- |                                     |  |                           |                                     |  |                             |                                     |  |                             |
|-------------------------------------|--|---------------------------|-------------------------------------|--|-----------------------------|-------------------------------------|--|-----------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> |  | Climatizzazione invernale | <input type="checkbox"/>            |  | Ventilazione meccanica      | <input checked="" type="checkbox"/> |  | Illuminazione               |
| <input type="checkbox"/>            |  | Climatizzazione estiva    | <input checked="" type="checkbox"/> |  | Prod. acqua calda sanitaria | <input type="checkbox"/>            |  | Trasporto di persone o cose |

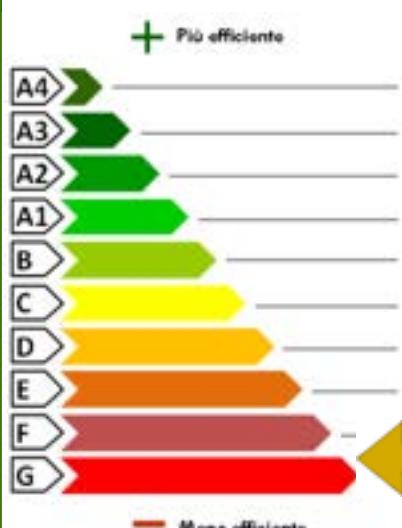
### PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

#### Prestazione energetica del fabbricato



#### Prestazione energetica globale



**EDIFICIO  
A ENERGIA  
QUASI ZERO**

**CLASSE  
ENERGETICA**

**G**  
**EP gl,nren**  
**187.48**  
**kWh/m<sup>2</sup> anno**

#### Riferimenti

Gli immobili  
simili avrebbero  
in media la  
seguente  
classificazione:

Se nuovi:

**D (75.93)**

Se esistenti:

**-- (---)**



**PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI**

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

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

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE		Quantita' annua consumata in uso standard (specificare unita' di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	863.00	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren 187.48 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	762.00	Sm3	
<input type="checkbox"/>	GPL			
<input type="checkbox"/>	Carbone			
<input type="checkbox"/>	Gasolio			
<input type="checkbox"/>	Olio combustibile			
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose			
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico			
<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 massimo del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

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

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell' investimento anni	Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EPgl,nren kWh/m <sup>2</sup> anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN1	Cappotto Termico Muri	NO	2.0	G ( 154.19 )	G 154.19 (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	177.34	$\text{m}^3$
S - Superficie disperdente	78.25	$\text{m}^2$
Rapporto S/V		0.44
EPH,nd	95.92	$\text{kWh}/\text{m}^2 \text{ anno}$
Asol,est/A sup utile	0.013	-
YIE	1.45	$\text{W}/\text{m}^2 \text{ K}$

**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	149.72
Climatizzazione estiva						0.73 $\eta_C$		
Prod acqua calda sanitaria	simulato in quanto assente				0.00	0.57 $\eta_W$	0.00	3.61
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione	Lampade ad incandescenza	1993	-	energia elettrica	0.23	0.00	8.23	34.15
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 energetico, comprese le ristrutturazioni importanti.

La Legge del 29 Dicembre 2022 n. 197 (Legge di Bilancio 2023), all'art. 1 ha prorogato le Detrazioni Fiscali previste dall'Art. 119 del D.L.34/2020 e s.m.i., per le spese relative ad interventi di efficientamento energetico.

**SOGGETTO CERTIFICATORE**

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

Nome e Cognome / Denominazione	Davide d'Elia
Indirizzo	Via Montegrappa 67 Foggia (FG)
E-mail	delia.davide@gmail.com
Telefono	3932810960
Titolo	Geometra
Ordine / Iscrizione	Geometri;FG;2222
Dichiarazione di indipendenza	<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 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</p>

Informazioni aggiuntive

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 06/05/2023
---	----	-----------------

**SOFTWARE UTILIZZATO**

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

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

Data 09/05/2023

Firma e timbro del tecnico



**LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE**

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

**PRIMA PAGINA**

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

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

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

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

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

**Edificio a energia quasi zero:** edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'opposto 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 EDIFICO/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.

### DATI GENERALI

#### Destinazione d'uso

- Residenziale  
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93 : **E5**

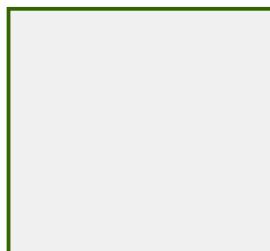
#### Oggetto dell'attestato

- Intero edificio  
 Unita' immobiliare  
 Gruppo di unita' immobiliare

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

- Nuova costruzione  
 Passaggio di proprieta'  
 Locazione  
 Ristrutturazione importante  
 Riqualificazione energetica  
 Altro : Esecuzione Immobiliare R.G.Es 23\_2021

#### Dati identificativi



Regione : **Puglia**  
 Comune : **Foggia (FG)**  
 Cod.Istat: **71024**  
 Indirizzo : **VIA FORTUNATO MARIA FARINA**  
**CAP 71122**  
 Piano : T - Interno :

Coord. GIS : Lat : **41.439249** ; Long : **15.561971**

Zona climatica : **D**  
 Anno di costruzione : **1993**  
 Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>) : **98.31**  
 Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>) : **0.00**  
 Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>) : **334.59**  
 Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>) : **0.00**

Comune catastale	Foggia - D643			Sezione		Foglio	127	Particella	191
Subalterni	da	a		da	a	da	a	da	a
Altri subalterni	58								

#### Servizi energetici presenti

- |                                     |  |                           |                                     |  |                             |                                     |  |                             |
|-------------------------------------|--|---------------------------|-------------------------------------|--|-----------------------------|-------------------------------------|--|-----------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> |  | Climatizzazione invernale | <input type="checkbox"/>            |  | Ventilazione meccanica      | <input checked="" type="checkbox"/> |  | Illuminazione               |
| <input type="checkbox"/>            |  | Climatizzazione estiva    | <input checked="" type="checkbox"/> |  | Prod. acqua calda sanitaria | <input type="checkbox"/>            |  | Trasporto di persone o cose |

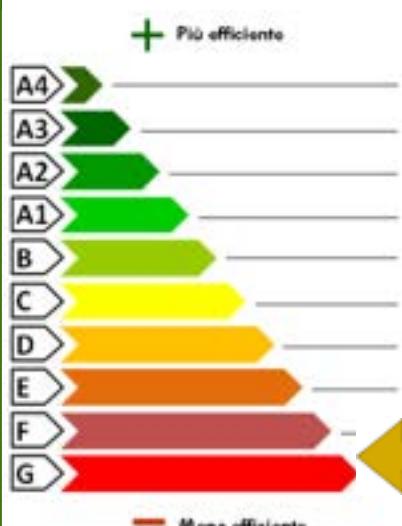
### PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

#### Prestazione energetica del fabbricato



#### Prestazione energetica globale



**EDIFICIO  
A ENERGIA  
QUASI ZERO**

**CLASSE  
ENERGETICA**

**G**  
EP gl,nren  
**137.54**  
kWh/m<sup>2</sup> anno

#### Riferimenti

Gli immobili  
simili avrebbero  
in media la  
seguente  
classificazione:

Se nuovi:

**D (62.19)**

Se esistenti:

-- (---)



**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
	1157.00	kWh	
Energia elettrica da rete	1157.00	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren 137.54 kWh/m <sup>2</sup> anno
Gas naturale	1135.00	Sm3	
GPL			
Carbone			
Gasolio			
Olio combustibile			
Biomasse solide			
Biomasse liquide			
Biomasse gassose			
Solare fotovoltaico			
Solare termico			
Eolico			
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 massimo del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

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

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell' investimento anni	Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EPgl,nren kWh/m <sup>2</sup> anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN1	Cappotto Termico Muri	NO	6.0	F ( 133.79 )	F 133.79 (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	334.59	$\text{m}^3$
S - Superficie disperdente	27.93	$\text{m}^2$
Rapporto S/V	0.08	
EPH,nd	55.66	$\text{kWh}/\text{m}^2 \text{ anno}$
Asol,est/A sup utile	0.015	-
YIE	0.47	$\text{W}/\text{m}^2 \text{ K}$

**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	114.58
Climatizzazione estiva						0.73 $\eta_C$		
Prod acqua calda sanitaria	simulato in quanto assente				0.00	0.00 $\eta_W$	0.00	0.00
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione	Lampade ad incandescenza	1993	-	energia elettrica	0.23	0.00	5.53	22.96
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 energetico, comprese le ristrutturazioni importanti.

La Legge del 29 Dicembre 2022 n. 197 (Legge di Bilancio 2023), all'art. 1 ha prorogato le Detrazioni Fiscali previste dall'Art. 119 del D.L.34/2020 e s.m.i., per le spese relative ad interventi di efficientamento energetico.

**SOGGETTO CERTIFICATORE**

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

Nome e Cognome / Denominazione	Davide d'Elia
Indirizzo	Via Montegrappa 67 Foggia (FG)
E-mail	delia.davide@gmail.com
Telefono	3932810960
Titolo	Geometra
Ordine / Iscrizione	Geometri;FG;2222
Dichiarazione di indipendenza	<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 style="text-align: center;">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 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</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 06/05/2023
---	----	-----------------

**SOFTWARE UTILIZZATO**

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

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

Data 09/05/2023

Firma e timbro del tecnico



**LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE**

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

**PRIMA PAGINA**

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

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

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

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

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

**Edificio a energia quasi zero:** edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'opposto 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 EDIFICO/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.

### DATI GENERALI

#### Destinazione d'uso

- Residenziale  
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93 : **E2**

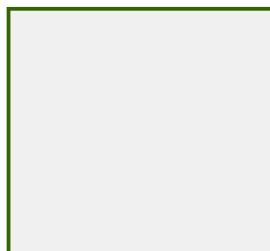
#### Oggetto dell'attestato

- Intero edificio  
 Unita' immobiliare  
 Gruppo di unita' immobiliare

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

- Nuova costruzione  
 Passaggio di proprieta'  
 Locazione  
 Ristrutturazione importante  
 Riqualificazione energetica  
 Altro : Esecuzione immobiliare R.G.Es. 23\_2021

#### Dati identificativi



Regione : **Puglia**  
 Comune : **Foggia (FG)**  
 Cod.Istat: **71024**  
 Indirizzo : **VIA GIOVANNI SABATO PASTORE n. 15**  
**CAP 71121**  
 Piano : 1 - Interno : 3  
 Coord. GIS : Lat : **41.439294** ; Long : **15.561820**

Zona climatica : **D**  
 Anno di costruzione : **1993**  
 Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>) : **76.55**  
 Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>) : **0.00**  
 Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>) : **291.68**  
 Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>) : **0.00**

Comune catastale	Foggia - D643			Sezione		Foglio	127	Particella	1061
Subalterni	da	a		da	a	da	a	da	a
Altri subalterni	75								

#### Servizi energetici presenti

- |                                     |  |                           |                                     |  |                             |                                     |  |                             |
|-------------------------------------|--|---------------------------|-------------------------------------|--|-----------------------------|-------------------------------------|--|-----------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> |  | Climatizzazione invernale | <input type="checkbox"/>            |  | Ventilazione meccanica      | <input checked="" type="checkbox"/> |  | Illuminazione               |
| <input type="checkbox"/>            |  | Climatizzazione estiva    | <input checked="" type="checkbox"/> |  | Prod. acqua calda sanitaria | <input type="checkbox"/>            |  | Trasporto di persone o cose |

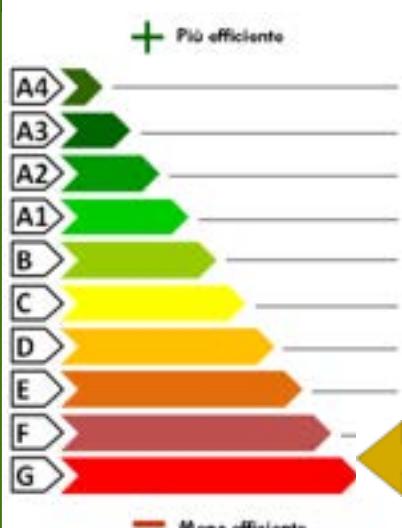
### PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

#### Prestazione energetica del fabbricato



#### Prestazione energetica globale



**EDIFICIO  
A ENERGIA  
QUASI ZERO**

**CLASSE  
ENERGETICA**

**G**  
**EP gl,nren**  
**249.92**  
**kWh/m<sup>2</sup> anno**

#### Riferimenti

Gli immobili  
simili avrebbero  
in media la  
seguente  
classificazione:

Se nuovi:

**D (72.47)**

Se esistenti:

**-- (---)**



**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
	949.00	kWh	
Energia elettrica da rete	949.00	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren 249.92 kWh/m <sup>2</sup> anno
Gas naturale	1742.00	Sm3	
GPL			
Carbone			
Gasolio			
Olio combustibile			
Biomasse solide			
Biomasse liquide			
Biomasse gassose			
Solare fotovoltaico			
Solare termico			
Eolico			
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 massimo del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

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

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell' investimento anni	Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EPgl,nren kWh/m <sup>2</sup> anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN1	Cappotto Termico Muri	NO	2.0	G ( 207.47 )	G 207.47 (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	291.68	$\text{m}^3$
S - Superficie disperdente	152.17	$\text{m}^2$
Rapporto S/V		0.52
EPH,nd	148.01	$\text{kWh}/\text{m}^2 \text{ anno}$
Asol,est/A sup utile	0.061	-
YIE	0.96	$\text{W}/\text{m}^2 \text{ K}$

**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	222.13
Climatizzazione estiva						0.73 $\eta_C$		
Prod acqua calda sanitaria	simulato in quanto assente				0.00	0.57 $\eta_W$	0.00	3.61
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione	Lampade ad incandescenza	1993	-	energia elettrica	0.23	0.00	5.83	24.18
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 energetico, comprese le ristrutturazioni importanti.

La Legge del 29 Dicembre 2022 n. 197 (Legge di Bilancio 2023), all'art. 1 ha prorogato le Detrazioni Fiscali previste dall'Art. 119 del D.L.34/2020 e s.m.i., per le spese relative ad interventi di efficientamento energetico.

**SOGGETTO CERTIFICATORE**

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

Nome e Cognome / Denominazione	Davide d'Elia
Indirizzo	Via Montegrappa 67 Foggia (FG)
E-mail	delia.davide@gmail.com
Telefono	3932810960
Titolo	Geometra
Ordine / Iscrizione	Geometri;FG;2222
Dichiarazione di indipendenza	<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;">DICHIARA</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 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</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 06/05/2023

**SOFTWARE UTILIZZATO**

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

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

Data 09/05/2023

Firma e timbro del tecnico



**LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE**

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

**PRIMA PAGINA**

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

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

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

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

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

**Edificio a energia quasi zero:** edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'opposto 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 EDIFICO/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.

### DATI GENERALI

#### Destinazione d'uso

- Residenziale  
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93 : **E2**

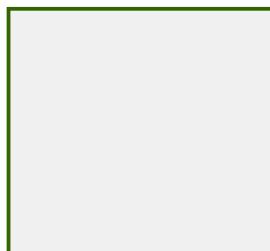
#### Oggetto dell'attestato

- Intero edificio  
 Unita' immobiliare  
 Gruppo di unita' immobiliare

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

- Nuova costruzione  
 Passaggio di proprieta'  
 Locazione  
 Ristrutturazione importante  
 Riqualificazione energetica  
 Altro : Esecuzione immobiliare R.G.Es. 23\_2021

#### Dati identificativi



Regione : **Puglia**  
 Comune : **Foggia (FG)**  
**Cod.Istat: 71024**  
 Indirizzo : **VIA GIOVANNI SABATO PASTORE n. 15**  
**CAP 71122**  
 Piano : 1 - Interno : 4  
 Coord. GIS : Lat : **41.439262** ; Long : **15.561961**

Zona climatica : **D**  
 Anno di costruzione : **1993**  
 Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>) : **94.75**  
 Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>) : **0.00**  
 Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>) : **367.82**  
 Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>) : **0.00**

Comune catastale	Foggia - D643			Sezione		Foglio	127	Particella	1061
Subalterni	da	a		da	a	da	a	da	a
Altri subalterni	76								

#### Servizi energetici presenti

- |   |   |  |
|---|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/>  Climatizzazione invernale | <input type="checkbox"/>  Ventilazione meccanica                 | <input checked="" type="checkbox"/>  Illuminazione    |
| <input type="checkbox"/>  Climatizzazione estiva               | <input checked="" type="checkbox"/>  Prod. acqua calda sanitaria | <input type="checkbox"/>  Trasporto di persone o cose |

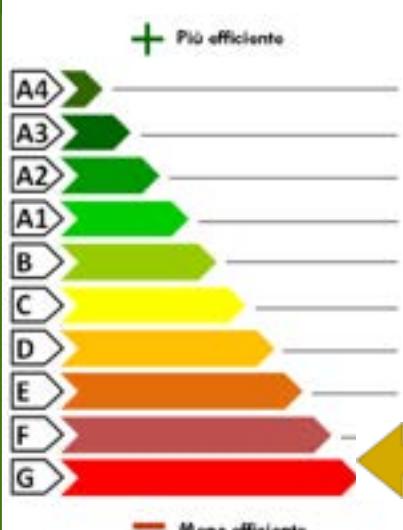
#### PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

#### Prestazione energetica del fabbricato



#### Prestazione energetica globale



**EDIFICIO  
A ENERGIA  
QUASI ZERO**

**CLASSE  
ENERGETICA**

**G**  
**EP gl,nren**  
**224.54**  
**kWh/m<sup>2</sup> anno**

#### Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

**C (70.36)**

Se esistenti:

**-- (---)**

**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
	1059.00	kWh	
Energia elettrica da rete	1059.00	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren 224.54 kWh/m <sup>2</sup> anno
Gas naturale	1936.00	Sm3	
GPL			
Carbone			
Gasolio			
Olio combustibile			
Biomasse solide			
Biomasse liquide			
Biomasse gassose			
Solare fotovoltaico			
Solare termico			
Eolico			
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 massimo del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

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

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell' investimento anni	Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EPgl,nren kWh/m <sup>2</sup> anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN1	Cappotto Termico Muri	NO	2.0	F ( 156.88 )	F 156.88 (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	367.82	$\text{m}^3$
S - Superficie disperdente	228.05	$\text{m}^2$
Rapporto S/V		0.62
EPH,nd	131.70	$\text{kWh}/\text{m}^2 \text{ anno}$
Asol,est/A sup utile	0.050	-
YIE	0.75	$\text{W}/\text{m}^2 \text{ K}$

**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	199.14
Climatizzazione estiva						0.73 $\eta_C$		
Prod acqua calda sanitaria	simulato in quanto assente				0.00	0.57 $\eta_W$	0.00	3.61
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione	Lampade ad incandescenza	1993	-	energia elettrica	0.23	0.00	5.25	21.79
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 energetico, comprese le ristrutturazioni importanti.

La Legge del 29 Dicembre 2022 n. 197 (Legge di Bilancio 2023), all'art. 1 ha prorogato le Detrazioni Fiscali previste dall'Art. 119 del D.L.34/2020 e s.m.i., per le spese relative ad interventi di efficientamento energetico.

### SOGGETTO CERTIFICATORE

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

Nome e Cognome / Denominazione	Davide d'Elia
Indirizzo	Via Montegrappa 67 Foggia (FG)
E-mail	delia.davide@gmail.com
Telefono	3932810960
Titolo	Geometra
Ordine / Iscrizione	Geometri;FG;2222
Dichiarazione di indipendenza	<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;">DICHIARA</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 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</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 06/05/2023
---	----	-----------------

### SOFTWARE UTILIZZATO

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

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

Data 09/05/2023

Firma e timbro del tecnico



**LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE**

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

**PRIMA PAGINA**

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

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

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

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

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

**Edificio a energia quasi zero:** edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'opposto 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 EDIFICO/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.

### DATI GENERALI

#### Destinazione d'uso

- Residenziale  
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93 : **E2**

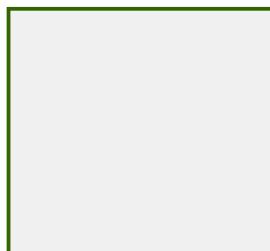
#### Oggetto dell'attestato

- Intero edificio  
 Unita' immobiliare  
 Gruppo di unita' immobiliare

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

- Nuova costruzione  
 Passaggio di proprieta'  
 Locazione  
 Ristrutturazione importante  
 Riqualificazione energetica  
 Altro : Esecuzione immobiliare R.G.Es. 23\_2021

#### Dati identificativi



Regione : **Puglia**  
 Comune : **Foggia (FG)**  
**Cod.Istat: 71024**  
 Indirizzo : **VIA GIOVANNI SABATO PASTORE n. 15**  
**CAP 71122**  
 Piano : 1 - Interno : 5  
 Coord. GIS : **Lat : 41.439308 ; Long : 15.562074**

Zona climatica : **D**  
 Anno di costruzione : **1993**  
 Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>) : **126.87**  
 Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>) : **0.00**  
 Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>) : **507.93**  
 Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>) : **0.00**

Comune catastale	Foggia - D643			Sezione		Foglio	127	Particella	1061
Subalterni	da	a		da	a	da	a	da	a
Altri subalterni	77								

#### Servizi energetici presenti

- |                                     |   |                           |                                     |   |                             |                                     |   |                             |
|-------------------------------------|---|---------------------------|-------------------------------------|---|-----------------------------|-------------------------------------|---|-----------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> |  | Climatizzazione invernale | <input type="checkbox"/>            |  | Ventilazione meccanica      | <input checked="" type="checkbox"/> |  | Illuminazione               |
| <input type="checkbox"/>            |  | Climatizzazione estiva    | <input checked="" type="checkbox"/> |  | Prod. acqua calda sanitaria | <input type="checkbox"/>            |  | Trasporto di persone o cose |

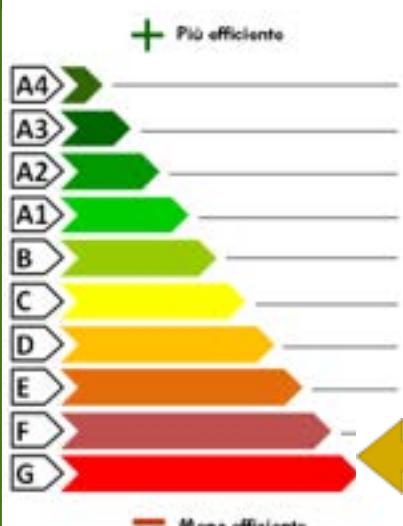
#### PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

#### Prestazione energetica del fabbricato



#### Prestazione energetica globale



**EDIFICIO  
A ENERGIA  
QUASI ZERO**

**CLASSE  
ENERGETICA**

**G**  
**EP gl,nren**  
**189.50**  
**kWh/m<sup>2</sup> anno**

#### Riferimenti

Gli immobili  
simili avrebbero  
in media la  
seguente  
classificazione:

Se nuovi:

**C (58.42)**

Se esistenti:

**-- (---)**

### PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

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

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE		Quantita' annua consumata in uso standard (specificare unita' di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	1195.00	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren 189.50 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	2188.00	Sm3	
<input type="checkbox"/>	GPL			
<input type="checkbox"/>	Carbone			
<input type="checkbox"/>	Gasolio			
<input type="checkbox"/>	Olio combustibile			
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose			
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico			
<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 massimo del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

### RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

#### INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell' investimento anni	Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EPgl,nren kWh/m <sup>2</sup> anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN1	Cappotto Termico Muri	NO	2.0	G ( 150.82 )	G 150.82 (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	507.93	$\text{m}^3$
S - Superficie disperdente	287.46	$\text{m}^2$
Rapporto S/V		0.57
EPH,nd	108.95	$\text{kWh}/\text{m}^2 \text{ anno}$
Asol.est/A sup utile	0.076	-
YIE	0.47	$\text{W}/\text{m}^2 \text{ K}$

**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	167.52
Climatizzazione estiva						0.73 $\eta_C$		
Prod acqua calda sanitaria	simulato in quanto assente				0.00	0.57 $\eta_W$	0.00	3.61
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione	Lampade ad incandescenza	1993	-	energia elettrica	0.23	0.00	4.43	18.37
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 energetico, comprese le ristrutturazioni importanti.

La Legge del 29 Dicembre 2022 n. 197 (Legge di Bilancio 2023), all'art. 1 ha prorogato le Detrazioni Fiscali previste dall'Art. 119 del D.L.34/2020 e s.m.i., per le spese relative ad interventi di efficientamento energetico.

**SOGGETTO CERTIFICATORE**

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

Nome e Cognome / Denominazione	Davide d'Elia
Indirizzo	Via Montegrappa 67 Foggia (FG)
E-mail	delia.davide@gmail.com
Telefono	3932810960
Titolo	Geometra
Ordine / Iscrizione	Geometri;FG;2222
Dichiarazione di indipendenza	<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;">DICHIARA</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 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</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 06/05/2023

**SOFTWARE UTILIZZATO**

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	<input checked="" type="checkbox"/> SI
Ai fini della redazione del presente attestato e' stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	<input type="checkbox"/> 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 09/05/2023

Firma e timbro del tecnico



**LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE**

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

**PRIMA PAGINA**

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

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

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

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

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

**Edificio a energia quasi zero:** edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'opposto 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 EDIFICO/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.

### DATI GENERALI

#### Destinazione d'uso

- Residenziale  
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93 : **E2**

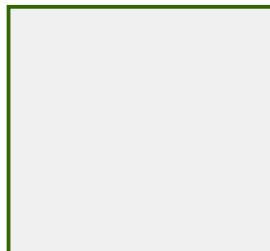
#### Oggetto dell'attestato

- Intero edificio  
 Unita' immobiliare  
 Gruppo di unita' immobiliare

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

- Nuova costruzione  
 Passaggio di proprieta'  
 Locazione  
 Ristrutturazione importante  
 Riqualificazione energetica  
 Altro : Esecuzione immobiliare R.G.Es. 23-2021

#### Dati identificativi



Regione : **Puglia**  
 Comune : **Foggia (FG)**  
 Cod.Istat: **71024**  
 Indirizzo : **VIA GIOVANNI SABATO PASTORE n. 13**  
**CAP 71122**  
 Piano : 1 - Interno : 6  
 Coord. GIS : Lat : **41.439306** ; Long : **15.561999**

Zona climatica : **D**  
 Anno di costruzione : **1993**  
 Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>) : **69.00**  
 Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>) : **0.00**  
 Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>) : **275.94**  
 Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>) : **0.00**

Comune catastale	Foggia - D643			Sezione		Foglio	127	Particella	1061
Subalterni	da	a		da	a	da	a	da	a
Altri subalterni	68								

#### Servizi energetici presenti

- |                                     |  |                           |                                     |  |                             |                                     |  |                             |
|-------------------------------------|--|---------------------------|-------------------------------------|--|-----------------------------|-------------------------------------|--|-----------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> |  | Climatizzazione invernale | <input type="checkbox"/>            |  | Ventilazione meccanica      | <input checked="" type="checkbox"/> |  | Illuminazione               |
| <input type="checkbox"/>            |  | Climatizzazione estiva    | <input checked="" type="checkbox"/> |  | Prod. acqua calda sanitaria | <input type="checkbox"/>            |  | Trasporto di persone o cose |

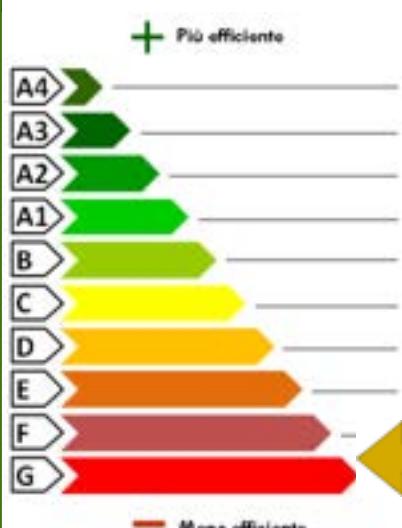
### PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

#### Prestazione energetica del fabbricato



#### Prestazione energetica globale



**EDIFICIO  
A ENERGIA  
QUASI ZERO**

**CLASSE  
ENERGETICA**

**G**  
**EP gl,nren**  
**232.88**  
**kWh/m<sup>2</sup> anno**

#### Riferimenti

Gli immobili  
simili avrebbero  
in media la  
seguente  
classificazione:

Se nuovi:

**C (79.46)**

Se esistenti:

**-- (---)**



### 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
	848.00	kWh	
Energia elettrica da rete	848.00	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren 232.88 kWh/m <sup>2</sup> anno
Gas naturale	1453.00	Sm3	
GPL			
Carbone			
Gasolio			
Olio combustibile			
Biomasse solide			
Biomasse liquide			
Biomasse gassose			
Solare fotovoltaico			
Solare termico			
Eolico			
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 massimo del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

### RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

#### INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell' investimento anni	Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EPgl,nren kWh/m <sup>2</sup> anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN1	Cappotto Termico Muri	NO	2.0	F ( 193.01 )	F 193.01 (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	275.94	$\text{m}^3$
S - Superficie disperdente	152.64	$\text{m}^2$
Rapporto S/V		0.55
EPH,nd	134.16	$\text{kWh}/\text{m}^2 \text{ anno}$
Asol.est/A sup utile	0.097	-
YIE	0.63	$\text{W}/\text{m}^2 \text{ K}$

**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	205.30
Climatizzazione estiva						0.73 $\eta_C$		
Prod acqua calda sanitaria	simulato in quanto assente				0.00	0.57 $\eta_W$	0.00	3.61
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione	Lampade ad incandescenza	1993	-	energia elettrica	0.23	0.00	5.78	23.97
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 energetico, comprese le ristrutturazioni importanti.

La Legge del 29 Dicembre 2022 n. 197 (Legge di Bilancio 2023), all'art. 1 ha prorogato le Detrazioni Fiscali previste dall'Art. 119 del D.L.34/2020 e s.m.i., per le spese relative ad interventi di efficientamento energetico.

### SOGGETTO CERTIFICATORE

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

Nome e Cognome / Denominazione	Davide d'Elia
Indirizzo	Via Montegrappa 67 Foggia (FG)
E-mail	delia.davide@gmail.com
Telefono	3932810960
Titolo	Geometra
Ordine / Iscrizione	Geometri;FG;2222
Dichiarazione di indipendenza	<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;">DICHIARA</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 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</p>

Informazioni aggiuntive

--

### SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	<input type="checkbox"/> SI	Data 06/05/2023
---	-----------------------------	-----------------

### SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	<input type="checkbox"/> SI
Ai fini della redazione del presente attestato e' stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	<input type="checkbox"/> 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 09/05/2023

Firma e timbro del tecnico



**LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE**

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

**PRIMA PAGINA**

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

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

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

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

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

**Edificio a energia quasi zero:** edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'opposto 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 EDIFICO/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.

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

**TRIBUNALE DI FOGGIA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**G.E. DOTT MICHELE PALAGANO**  
**ESPROPRIAZIONE N° 23/2021 R.G. E.s.**  
**CREDITORE PROCEDENTE**  
**AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A**  
**DEBITORE**  
**[REDACTED] S.R.L**

**STUDIO TECNICO**

**Davide geom. d'Elia**

Via Montegrappa, 67 - 71121 FOGGIA

TEL. 393/2810960

e-mail: [delia.davide@gmail.com](mailto:delia.davide@gmail.com)

[davide.delia@geopec.it](mailto:davide.delia@geopec.it)

**DATA: 20/01/2023**

**ALLEGATI:**

**TAVOLE:**

**PLANIMETRIE:**

- Pianta Stato dei luoghi
- Pianta Stato Urbanistico - catastale
- Planimetrie Catastali
- Estratto di Mappa
- Estratto Google Earth
- Visura Catastali

- Tav. da 1A a 1W
- Tav da 2A a 2Z

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

**TRIBUNALE DI FOGGIA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**G.E. DOTT MICHELE PALAGANO**  
**ESPROPRIAZIONE N° 23/2021 R.G. E.s.**

**CREDITORE PROCEDENTE**  
**AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A**  
**DEBITORE**  
[REDACTED] S.R.L

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

**DATA: 20/01/2023**

**Tavola 1A**

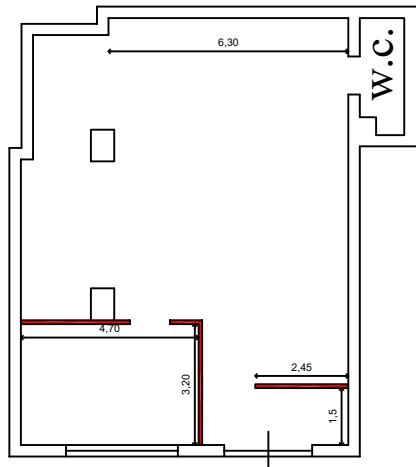
**PIANTA STATO DEI LUOGHI**

Scala 1:200

Piano Terra

H = 3.30 mt

F.127 P.la 191 Sub. 58  
Lotto A



Stato dei luoghi

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

**TRIBUNALE DI FOGGIA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**G.E. DOTT MICHELE PALAGANO**  
**ESPROPRIAZIONE N° 23/2021 R.G. E.s.**

**CREDITORE PROCEDENTE**  
**AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A**  
**DEBITORE**  
[REDACTED] S.R.L

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

**DATA: 20/01/2023**

**Tavola 2A**

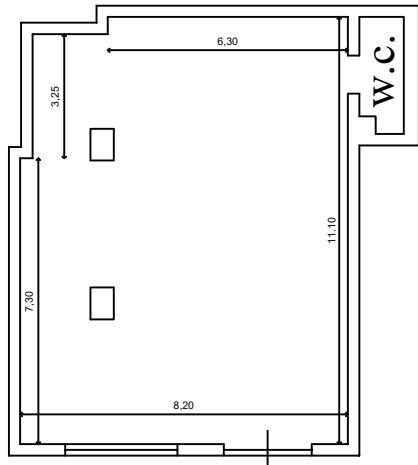
**PIANTA STATO URBANISTICO/CATASTALE**

**Scala 1:200**

**Piano Terra**

H = 3.30 mt

**F.127 P.la 191 Sub. 58**  
**Lotto A**



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

**TRIBUNALE DI FOGGIA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**G.E. DOTT MICHELE PALAGANO**  
**ESPROPRIAZIONE N° 23/2021 R.G. E.s.**

**CREDITORE PROCEDENTE**  
**AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A**  
**DEBITORE**  
[REDACTED] S.R.L

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

**DATA: 20/01/2023**

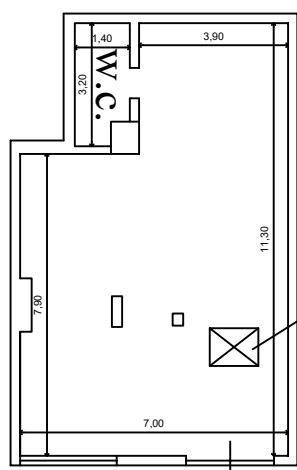
**Tavola 1B**

**PIANTA STATO DEI LUOGHI**

**Scala 1:200**

**Piano Terra**

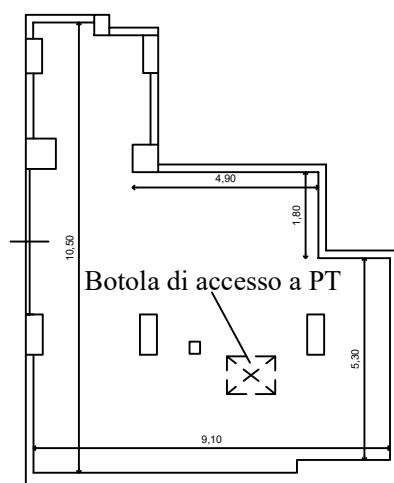
H = 3.00 mt



**F.127 P.la 191 Sub. 59**  
**Lotto B**

**Piano Primo Sotto Strada**

H = 3.00 mt



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

**TRIBUNALE DI FOGGIA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**G.E. DOTT MICHELE PALAGANO**  
**ESPROPRIAZIONE N° 23/2021 R.G. E.s.**

**CREDITORE PROCEDENTE**  
**AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A**  
**DEBITORE**  
[REDACTED] S.R.L

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

**DATA: 20/01/2023**

**Tavola 1C**

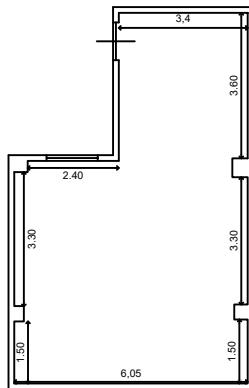
**PIANTA STATO DEI LUOGHI**

**Scala 1:200**

**Piano Primo**

H = 3.00 mt

**F.127 P.la 1061 Sub. 9**  
**Lotto C**



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

**TRIBUNALE DI FOGGIA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**G.E. DOTT MICHELE PALAGANO**  
**ESPROPRIAZIONE N° 23/2021 R.G. E.s.**

**CREDITORE PROCEDENTE**  
**AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A**  
**DEBITORE**  
[REDACTED] S.R.L

**STUDIO TECNICO**

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

**DATA: 20/01/2023**

**Tavola 2C**

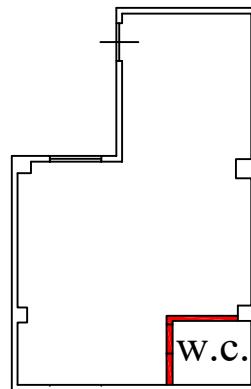
**PIANTA STATO URBANISTICO/CATASTALE**

**Scala 1:200**

**Piano Primo**

H = 3.00 mt

**F.127 P.la 1061 Sub. 9**  
**Lotto C**



Stato Urbanistico/Catastale

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

**TRIBUNALE DI FOGGIA  
ESECUZIONE IMMOBILIARE  
G.E. DOTT MICHELE PALAGANO  
ESPROPRIAZIONE N° 23/2021 R.G. E.s.**

**CREDITORE PROCEDENTE  
AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A  
DEBITORE  
[REDACTED] S.R.L**

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

**DATA: 20/01/2023**

**Tavola 1D**

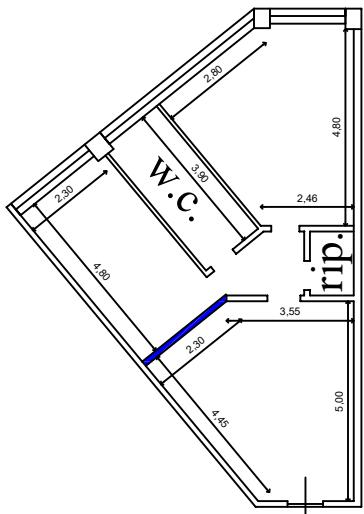
**PIANTA STATO DEI LUOGHI**

**Scala 1:200**

**Piano Primo**

**H = 3.00 mt**

**F.127 P.la 1061 Sub. 68  
Lotto D**



**Stato dei Luoghi**

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

**TRIBUNALE DI FOGGIA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**G.E. DOTT MICHELE PALAGANO**  
**ESPROPRIAZIONE N° 23/2021 R.G. E.s.**

**CREDITORE PROCEDENTE**  
**AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A**  
**DEBITORE**  
[REDACTED] S.R.L

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

**DATA: 20/01/2023**

**Tavola 2D**

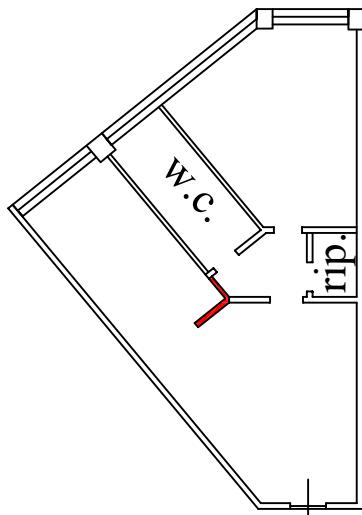
**PIANTA STATO URBANISTICO/CATASTALE**

Scala 1:200

**Piano Primo**

H = 3.00 mt

F.127 P.la 1061 Sub. 68  
Lotto D



Stato Urbanistico/Catastale

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

**TRIBUNALE DI FOGGIA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**G.E. DOTT MICHELE PALAGANO**  
**ESPROPRIAZIONE N° 23/2021 R.G. E.s.**

**CREDITORE PROCEDENTE**  
**AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A**  
**DEBITORE**  
[REDACTED] S.R.L

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

**DATA: 20/01/2023**

**Tavola 1E**

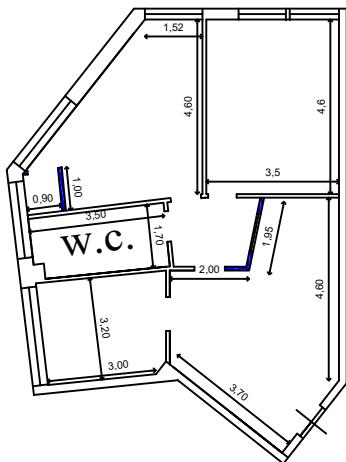
**PIANTA STATO DEI LUOGHI**

**Scala 1:200**

**Piano Primo**

H = 3.00 mt

**F.127 P.lia 1061 Sub. 69**  
**Lotto E**



**Stato dei Luoghi**

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

**TRIBUNALE DI FOGGIA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**G.E. DOTT MICHELE PALAGANO**  
**ESPROPRIAZIONE N° 23/2021 R.G. E.s.**

**CREDITORE PROCEDENTE**  
**AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A**  
**DEBITORE**  
[REDACTED] S.R.L

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

**DATA: 20/01/2023**

**Tavola 2E**

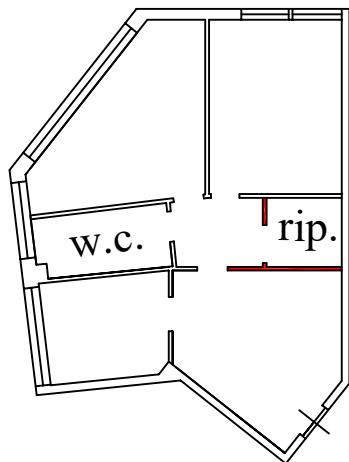
**PIANTA STATO URBANISTICO/CATASTALE**

**Scala 1:200**

**Piano Primo**

H = 3.00 mt

**F.127 P.la 1061 Sub. 69**  
**Lotto E**



Stato Urbanistico/Castastale

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

**TRIBUNALE DI FOGGIA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**G.E. DOTT MICHELE PALAGANO**  
**ESPROPRIAZIONE N° 23/2021 R.G. E.s.**

**CREDITORE PROCEDENTE**  
**AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A**  
**DEBITORE**  
[REDACTED] S.R.L

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

**DATA: 20/01/2023**

**Tavola 1F**

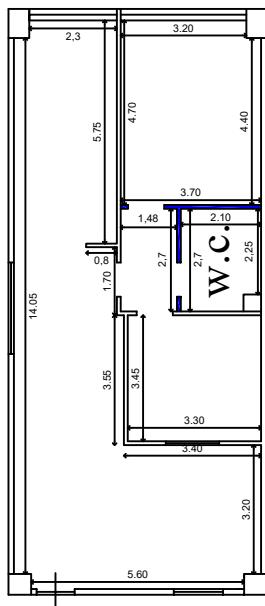
**PIANTA STATO DEI LUOGHI**

**Scala 1:200**

**Piano Primo**

H = 3.00 mt

**F.127 P.la 1061 Sub. 73**  
**Lotto F**



**Stato dei Luoghi**

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

**TRIBUNALE DI FOGGIA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**G.E. DOTT MICHELE PALAGANO**  
**ESPROPRIAZIONE N° 23/2021 R.G. E.s.**

**CREDITORE PROCEDENTE**  
**AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A**  
**DEBITORE**  
[REDACTED] S.R.L

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

**DATA: 20/01/2023**

**Tavola 2F**

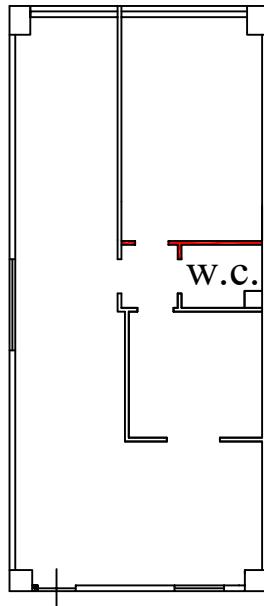
**PIANTA STATO URBANISTICO/CATASTALE**

**Scala 1:200**

**Piano Primo**

H = 3.00 mt

**F.127 P.la 1061 Sub. 73**  
**Lotto F**



**Stato Urbanistico/Catastale**

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

**TRIBUNALE DI FOGGIA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**G.E. DOTT MICHELE PALAGANO**  
**ESPROPRIAZIONE N° 23/2021 R.G. E.s.**

**CREDITORE PROCEDENTE**  
**AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A**  
**DEBITORE**  
[REDACTED] S.R.L

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

**DATA: 20/01/2023**

**Tavola 1G**

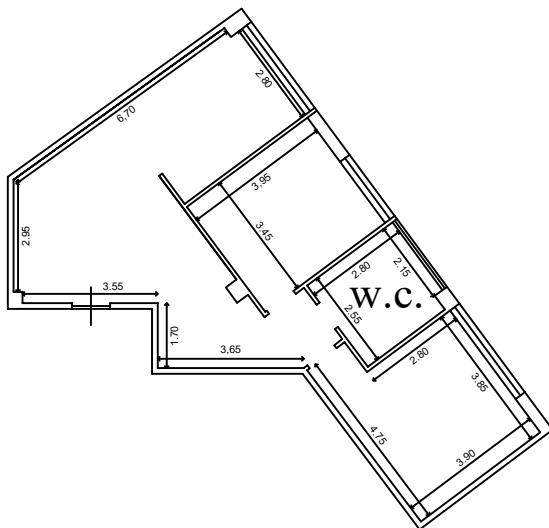
**PIANTA STATO DEI LUOGHI**

**Scala 1:200**

**Piano Primo**

H = 3.00 mt

**F.127 P.la 1061 Sub. 75**  
**Lotto G**



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

**TRIBUNALE DI FOGGIA  
ESECUZIONE IMMOBILIARE  
G.E. DOTT MICHELE PALAGANO  
ESPROPRIAZIONE N° 23/2021 R.G. E.s.**

**CREDITORE PROCEDENTE  
AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A  
DEBITORE  
[REDACTED] S.R.L**

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

**DATA: 20/01/2023**

**Tavola 1H**

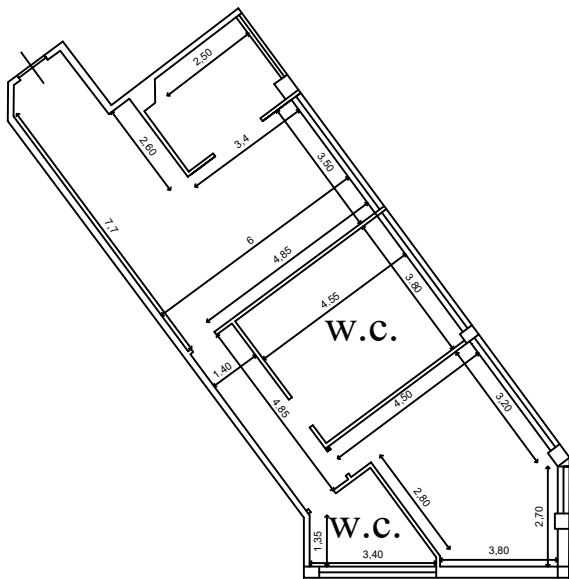
**PIANTA STATO DEI LUOGHI**

**Scala 1:200**

**Piano Primo**

**H = 3.00 mt**

**F.127 P.la 1061 Sub. 76  
Lotto H**



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

**TRIBUNALE DI FOGGIA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**G.E. DOTT MICHELE PALAGANO**  
**ESPROPRIAZIONE N° 23/2021 R.G. E.s.**

**CREDITORE PROCEDENTE**  
**AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A**  
**DEBITORE**  
[REDACTED] **S.R.L**

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

**DATA: 20/01/2023**

**Tavola 11**

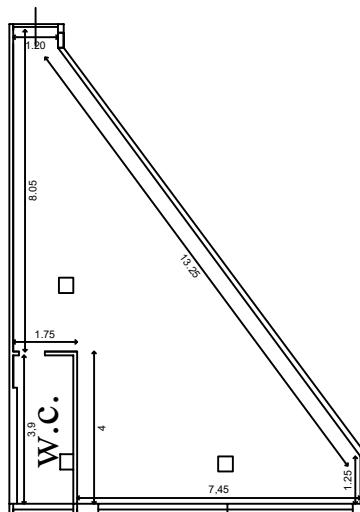
**PIANTA STATO DEI LUOGHI**

**Scala 1:200**

**Piano Primo**

H = 3.00 mt

**F.127 P.la 1061 Sub. 77**  
**Lotto I**



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

**TRIBUNALE DI FOGGIA  
ESECUZIONE IMMOBILIARE  
G.E. DOTT MICHELE PALAGANO  
ESPROPRIAZIONE N° 23/2021 R.G. E.s.**

**CREDITORE PROCEDENTE  
AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A  
DEBITORE  
[REDACTED] S.R.L**

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

**DATA: 20/01/2023**

**Tavola 1L**

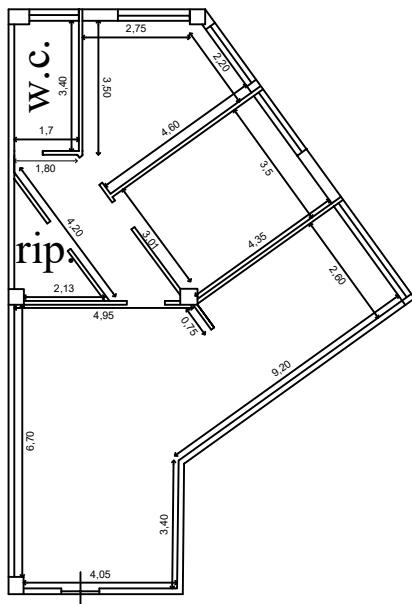
**PIANTA STATO DEI LUOGHI**

**Scala 1:200**

**Piano Primo**

**H = 3.00 mt**

**F.127 P.la 1061 Sub. 74  
Lotto L**



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

**TRIBUNALE DI FOGGIA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**G.E. DOTT MICHELE PALAGANO**  
**ESPROPRIAZIONE N° 23/2021 R.G. E.s.**

**CREDITORE PROCEDENTE**  
**AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A**  
**DEBITORE**  
[REDACTED] S.R.L

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

**DATA: 20/01/2023**

**Tavola 1M**

**PIANTA STATO DEI LUOGHI**

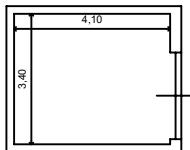
**Scala 1:200**

**Piano Primo Sottostrada**

**F.127 P.lla 191 Sub. 55**

**H = 3.30 mt**

**Lotto M**



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

**TRIBUNALE DI FOGGIA  
ESECUZIONE IMMOBILIARE  
G.E. DOTT MICHELE PALAGANO  
ESPROPRIAZIONE N° 23/2021 R.G. E.s.**

**CREDITORE PROCEDENTE  
AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A  
DEBITORE  
[REDACTED] S.R.L**

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

**DATA: 20/01/2023**

**Tavola 1N**

**PIANTA STATO DEI LUOGHI**

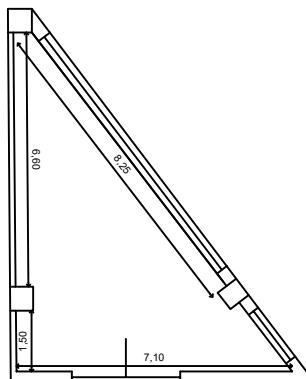
**Scala 1:200**

**Piano Primo Sottostrada**

**F.127 P.la 1061 Sub. 59**

**H = 3.30 mt**

**Lotto N**



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

**TRIBUNALE DI FOGGIA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**G.E. DOTT MICHELE PALAGANO**  
**ESPROPRIAZIONE N° 23/2021 R.G. E.s.**

**CREDITORE PROCEDENTE**  
**AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A**  
**DEBITORE**  
[REDACTED] S.R.L

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

**DATA: 20/01/2023**

**Tavola 10**

**PIANTA STATO DEI LUOGHI**

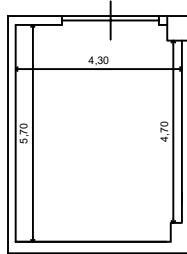
**Scala 1:200**

**Piano Primo Sottostrada**

**F.127 P.la 1061 Sub. 62**

**H = 3.30 mt**

**Lotto O**



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

**TRIBUNALE DI FOGGIA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**G.E. DOTT MICHELE PALAGANO**  
**ESPROPRIAZIONE N° 23/2021 R.G. E.s.**

**CREDITORE PROCEDENTE**  
**AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A**  
**DEBITORE**  
[REDACTED] **S.R.L**

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

**DATA: 20/01/2023**

**Tavola 1P**

**PIANTA STATO DEI LUOGHI**

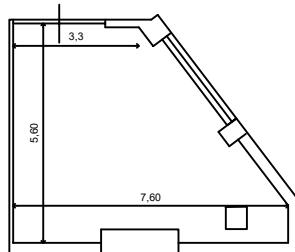
**Scala 1:200**

**Piano Primo Sottostrada**

**F.127 P.la 1061 Sub. 63**

**H = 3.30 mt**

**Lotto P**



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

**TRIBUNALE DI FOGGIA  
ESECUZIONE IMMOBILIARE  
G.E. DOTT MICHELE PALAGANO  
ESPROPRIAZIONE N° 23/2021 R.G. E.s.**

**CREDITORE PROCEDENTE**  
**AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**  
**DEBITORE**  
**[REDACTED] S.R.L**

**STUDIO TECNICO**  
**Davide geom. d'Elia**  
Via Montegrappa, 67 - 71121 FOGGIA  
TEL. 393/2810960  
e-mail: [delia.davide@gmail.com](mailto:delia.davide@gmail.com)  
[davide.delia@geoppec.it](mailto:davide.delia@geoppec.it)

DATA: 20/01/2023

# Tavola 1Q

## PIANTA STATO DEI LUOGHI

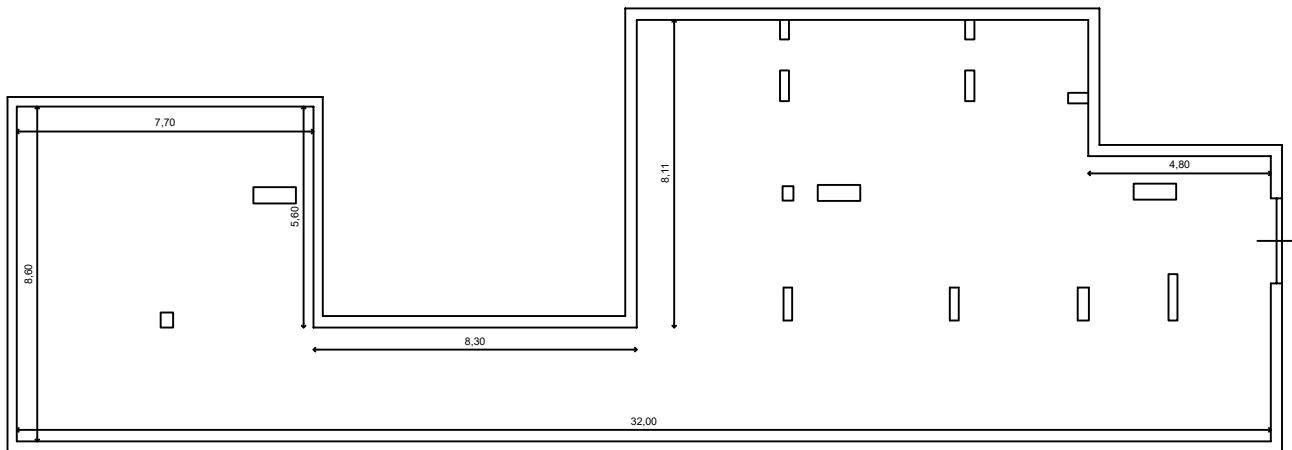
Scala 1:200

## Piano Primo Sottostrada

F.127 P.lla 191 Sub. 53

H = 3,30 mt

## Lotto Q



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

**TRIBUNALE DI FOGGIA  
ESECUZIONE IMMOBILIARE  
G.E. DOTT MICHELE PALAGANO  
ESPROPRIAZIONE N° 23/2021 R.G. E.s.**

**CREDITORE PROCEDENTE  
AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A  
DEBITORE  
[REDACTED] S.R.L**

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

**DATA: 20/01/2023**

**Tavola 1R**

**PIANTA STATO DEI LUOGHI**

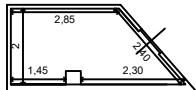
**Scala 1:200**

**Piano Primo**

**H = 3.00 mt**

**F.127 P.la 1061 Sub. 20**

**Lotto R**



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

**TRIBUNALE DI FOGGIA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**G.E. DOTT MICHELE PALAGANO**  
**ESPROPRIAZIONE N° 23/2021 R.G. E.s.**

**CREDITORE PROCEDENTE**  
**AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A**  
**DEBITORE**  
[REDACTED] S.R.L

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

**DATA: 20/01/2023**

**Tavola 1S**

**PIANTA STATO DEI LUOGHI**

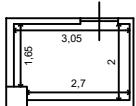
**Scala 1:200**

**Piano Primo**

**F.127 P.la 1061 Sub. 21**

**H = 3.00 mt**

**Lotto S**



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

**TRIBUNALE DI FOGGIA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**G.E. DOTT MICHELE PALAGANO**  
**ESPROPRIAZIONE N° 23/2021 R.G. E.s.**

**CREDITORE PROCEDENTE**  
**AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A**  
**DEBITORE**  
[REDACTED] S.R.L

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

**DATA: 20/01/2023**

**Tavola 1T**

**PIANTA STATO DEI LUOGHI**

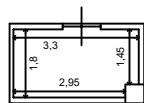
**Scala 1:200**

**Piano Primo**

**F.127 P.la 1061 Sub. 22**

**H = 3.00 mt**

**Lotto T**



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

**TRIBUNALE DI FOGGIA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**G.E. DOTT MICHELE PALAGANO**  
**ESPROPRIAZIONE N° 23/2021 R.G. E.s.**

**CREDITORE PROCEDENTE**  
**AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A**  
**DEBITORE**  
[REDACTED] S.R.L

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

**DATA: 20/01/2023**

**Tavola 1U**

**PIANTA STATO DEI LUOGHI**

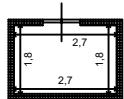
**Scala 1:200**

**Piano Primo**

**F.127 P.la 1061 Sub. 23**

**H = 3.00 mt**

**Lotto U**



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

**TRIBUNALE DI FOGGIA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**G.E. DOTT MICHELE PALAGANO**  
**ESPROPRIAZIONE N° 23/2021 R.G. E.s.**

**CREDITORE PROCEDENTE**  
**AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A**  
**DEBITORE**  
[REDACTED] **S.R.L**

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

**DATA: 20/01/2023**

**Tavola 1V**

**PIANTA STATO DEI LUOGHI**

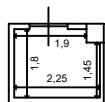
**Scala 1:200**

**Piano Primo**

**F.127 P.la 1061 Sub. 24**

**H = 3.00 mt**

**Lotto V**



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

**TRIBUNALE DI FOGGIA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**G.E.DOTT MICHELE PALAGANO**

**ESPROPRIAZIONE N° 23/2021 R.G. E.s.**

Firma: D.ELIA DAVIDE Emissa Data: 09/01/2023 09:40:09 0981836657666016b

**STUDIO TECNICO**

**Davide geom. d'Elia**

**Via Montegrappa, 67 - 71121 FOGGIA TEL. 393/2810960**

**e-mail: delia.davide@gmail.com delia.davide@geopec.it**

**CREDITORE PROCEDENTE**

**INTESA AMCO S.p.A.**

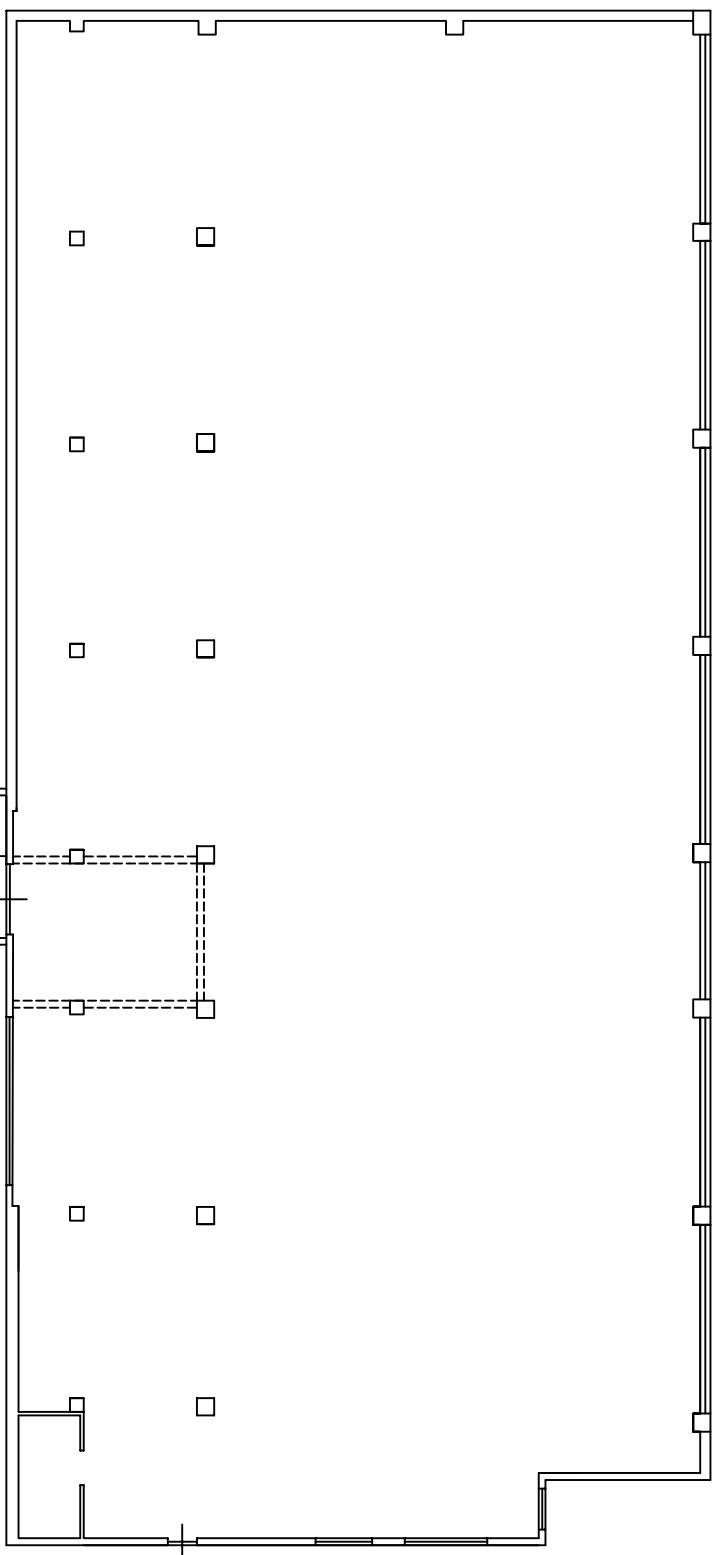
**DEBITORE**

**DATA: 20/01/2023**

**Tavola 1W**

**PIANTA STATO DEI LUOGHI**

**Scala 1:200**



**Piano Primo**

**H = 3.00 mt**

**F.127 P.la 191/1061 Sub. 43/25**  
**Lotto W**

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

**TRIBUNALE DI FOGGIA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**G.E. DOTT MICHELE PALAGANO**  
**ESPROPRIAZIONE N° 23/2021 R.G. E.s.**

**CREDITORE PROCEDENTE**  
**AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A**  
**DEBITORE**  
[REDACTED] S.R.L

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

**DATA: 20/01/2023**

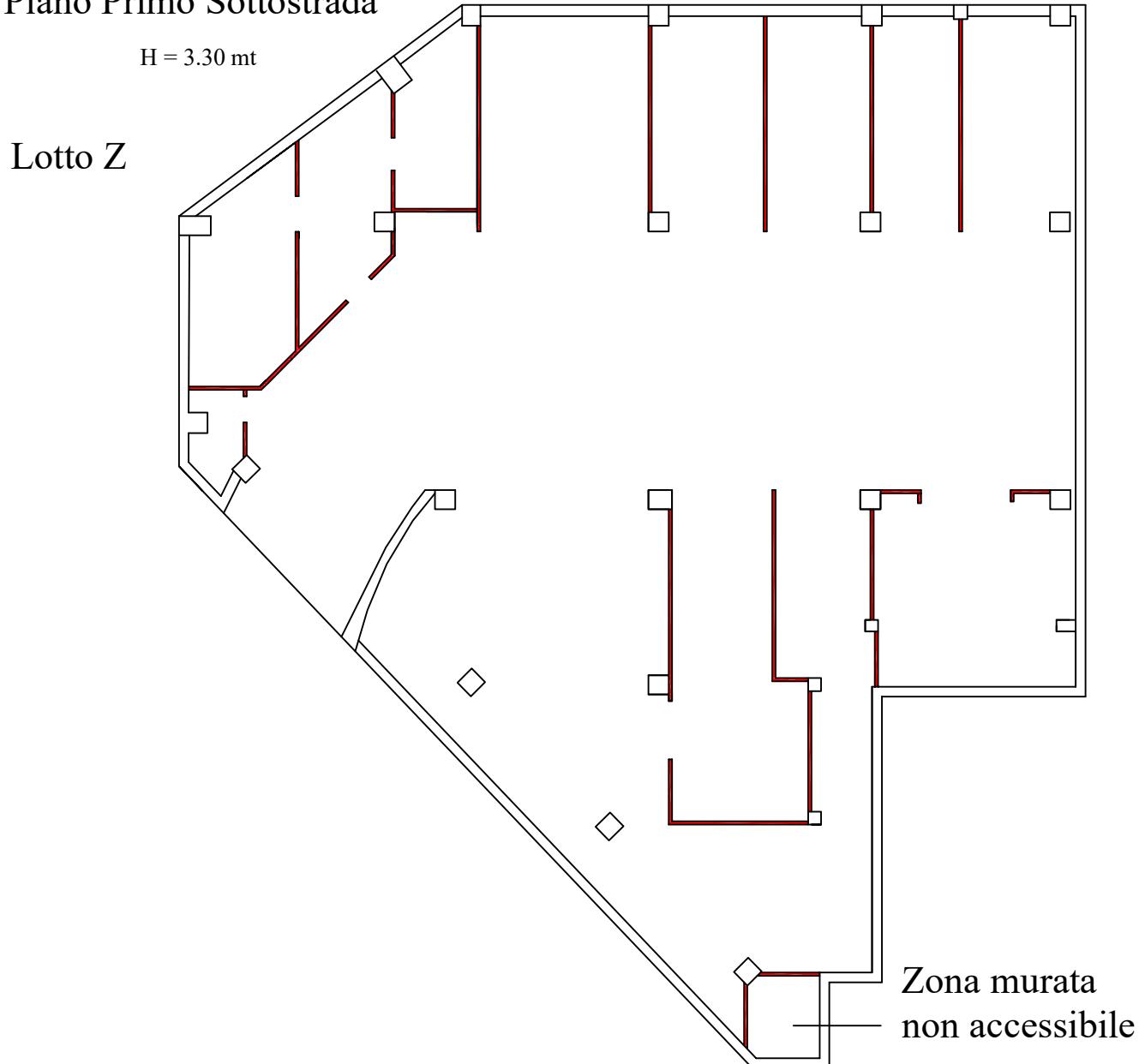
**Tavola 1Z**

**PIANTA STATO DEI LUOGHI**

**Scala 1:200**

**F.127 P.la 1061 Sub. 65**

**Piano Primo Sottostrada**



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

**TRIBUNALE DI FOGGIA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**G.E. DOTT MICHELE PALAGANO**  
**ESPROPRIAZIONE N° 23/2021 R.G. E.s.**  
**CREDITORE PROCEDENTE**  
**INTESA AMCO S.P.A**  
**DEBITORE**  
[REDACTED] S.R.L

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

DATA: 20/01/2023

**Tavola 1Z**

**PIANTA STATO URBANISTICO/CATASTALE**

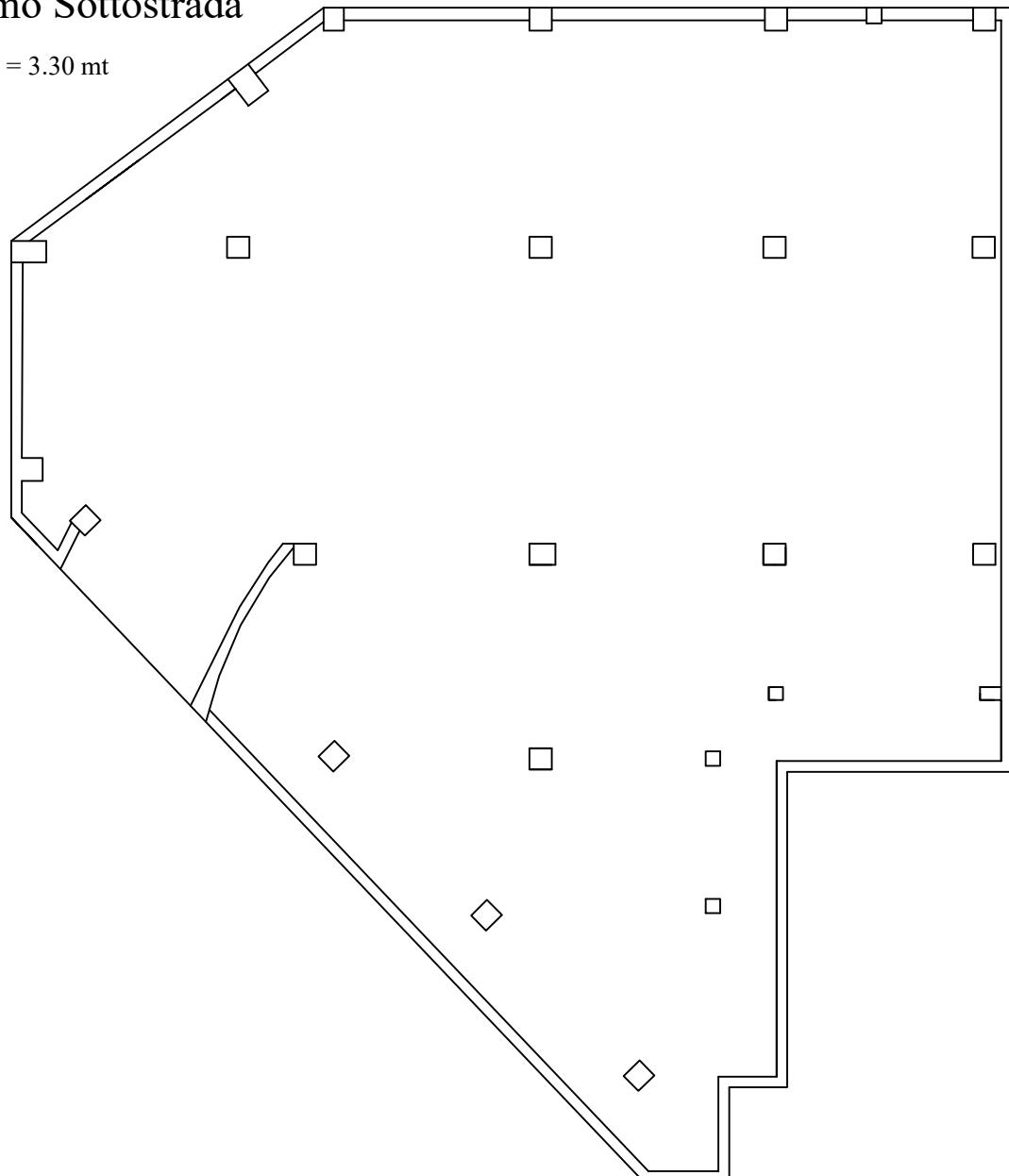
Scala 1:200

F.127 P.la 1061 Sub. 65

**Piano Primo Sottostrada**

H = 3.30 mt

**Lotto Z**



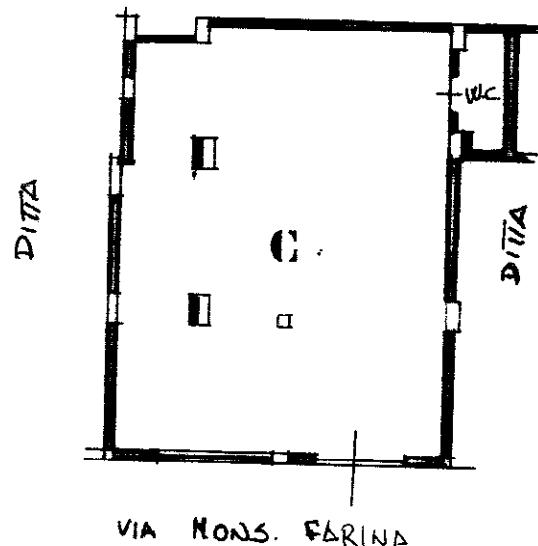
**IL C.T.U.**  
**( Davide Geom. d'Elia )**



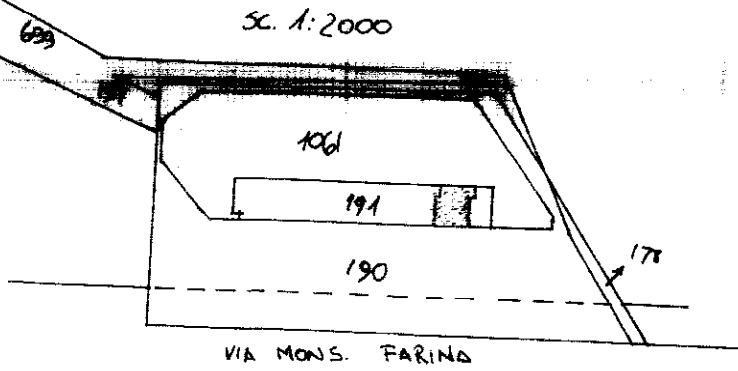
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE

**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)
 LIRE  
 385
Pianimetria di u.u. in Comune di **FOGGIA** via **MONS. FARINA** civ.

PIANO TERRA H. m 3.15 int. C, NEGOZIO mq. 102,00

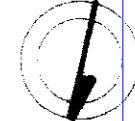

 COMUNE DI FOGGIA  
 STRALCIO PLANIMETRICO  
 FOGLIO 127 - PIANO 191-106

SC. 1:2000



01102961

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:2000

 Dichiarazione di N.C.  
  
 Denuncia di variazione 

 Compilata da **GEOMETRA**  
 Titolo, cognome e nome:  
**MONTE GIUSEPPE**

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima pianimetria in atti

Iscritto all'albo dei **GEOMETRI**

Data presentazione: 17/02/1995 - Data: 26/11/2022 - Richiedente: DLEDVD82M08D643A

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Fornito stampa richiesto A4 (210x297)

Innau 01

191

191 - Subalterno 58 &gt;

eb

Catastro

D

E

R

O

M

A

B

C

D

E

F

G

H

I

J

K

L

M

N

O

P

Q

R

S

T

U

V

W

X

Y

Z

AA

BB

CC

DD

EE

FF

GG

HH

II

JJ

KK

LL

MM

NN

OO

PP

QQ

RR

TT

UU

VV

WW

XX

YY

ZZ

AA

BB

CC

DD

EE

FF

GG

HH

II

JJ

KK

LL

MM

NN

PP

QQ

RR

UU

VV

WW

XX

YY

ZZ

AA

BB

CC

DD

EE

FF

GG

HH

II

JJ

KK

LL

MM

NN

PP

QQ

RR

UU

VV

WW

XX

YY

ZZ

AA

BB

CC

DD

EE

FF

GG

HH

II

JJ

KK

LL

MM

NN

PP

QQ

RR

UU

VV

WW

XX

YY

ZZ

AA

BB

CC

DD

EE

FF

GG

HH

II

JJ

KK

LL

MM

NN

PP

QQ

RR

UU

VV

WW

XX

YY

ZZ

AA

BB

CC

DD

EE

FF

GG

HH

II

JJ

KK

LL

MM

NN

PP

QQ

RR

UU

VV

WW

XX

YY

ZZ

AA

BB

CC

DD

EE

FF

GG

HH

II

JJ

KK

LL

MM

NN

PP

QQ

RR

UU

VV

WW

XX

YY

ZZ

AA

BB

CC

DD

EE

FF

GG

HH

II

JJ

KK

LL

MM

NN

PP

QQ

RR

UU

VV

WW

XX

YY

ZZ

AA

BB

CC

DD

EE

FF

GG

HH

II

JJ

KK

LL

MM

NN

PP

QQ

RR

UU

VV

WW

XX

YY

ZZ

AA

BB

CC

DD

EE

FF

GG

HH

II

JJ

KK

LL

MM

NN

PP

QQ

RR

UU

VV

WW

XX

YY

ZZ

AA

BB

CC

DD

EE

FF

GG

HH

II

JJ

KK

LL

MM

NN

PP

QQ

RR

UU

VV

WW

XX

YY

ZZ

AA

BB

CC

DD

EE

FF

GG

HH

II

JJ

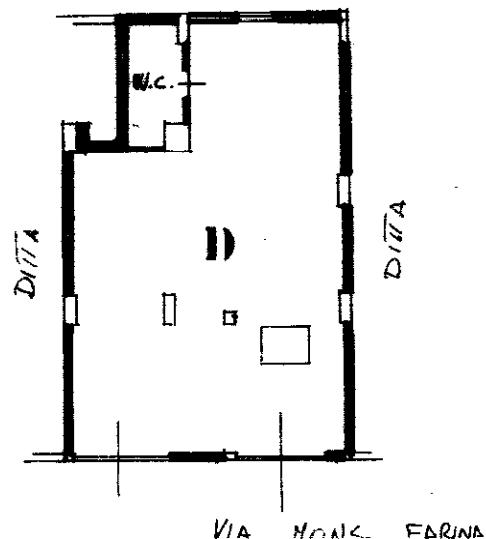
KK

LL

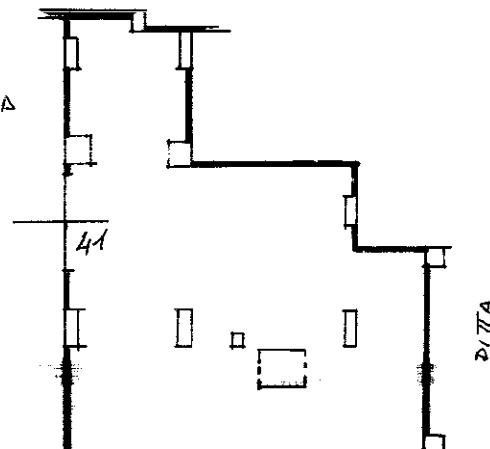
MM

MODULARIO  
Foglio 127MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

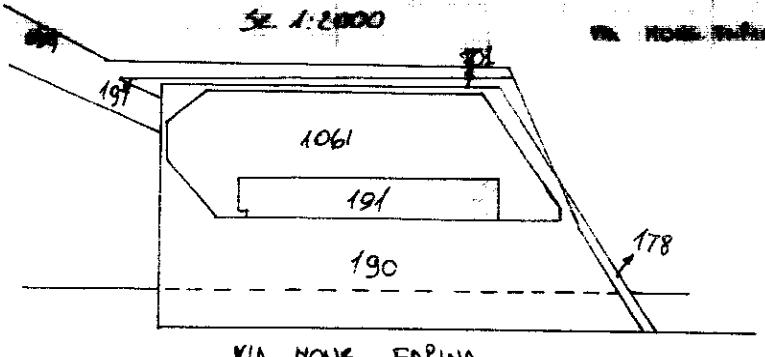
MOD. BN (CEU)

LIRE  
385Pianimetria di u.i.u. in Comune di FOGGIA via MONS. FARINA civ...PIANO TERRA H. m. 3,15 int<sup>o</sup>, NEGOCIO mq. 77,00

**PRIMO PIANO SOTTOSTRADA**  
H. m. 3,30  
SOTTO NEGOCIO mq. 78



**COMUNE DI FOGGIA**  
STRALCIO PLANIMETRICO  
FOGLIO 127 - P.LLA 191



01102979

ORIENTAMENTO



SCALA 1:2000

RISERVATO ALL'UFFICIO

Catasto dei fabbricati - Situazione al 26/11/2022 - Comune di FOGGIA(D643) - < Foglio 127 - Particella 191 - Subalterno 59 >  
Firmato Dallefforti M. Defforti - Data: 26/11/2022 - n. T48784 - Richiedente: DLEDVD82M08D643A  
Ultima pianimetria in atti

Dichiarazione di N.C. Compilata da: GEOMETRADenuncia di variazione 

Titolo, cognome e nome:

MONTE GIUSEPPE

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI

Data presentazione: 17/02/1995 - Data: 26/11/2022 - n. T48784 - Richiedente: DLEDVD82M08D643A  
Totale schede: 127 Formato di acquisizione: A4(210x297) Formato stampa richiesto: A4(210x297)  
n. 191 sub. 112/12 data 11/12/2022 firma Monte Giuseppe



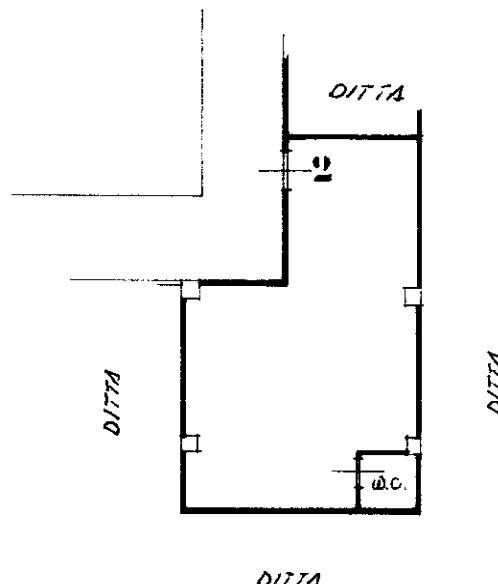
MODULARIO  
5 rig. racc. 497MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD BN (CEU)

LIRE  
250Pianimetria di u.u. in Comune di FOGGIA via SABATO PASTORE civ.

PRIMO PIANO H. m. 3,00 int. 2 SCALA A

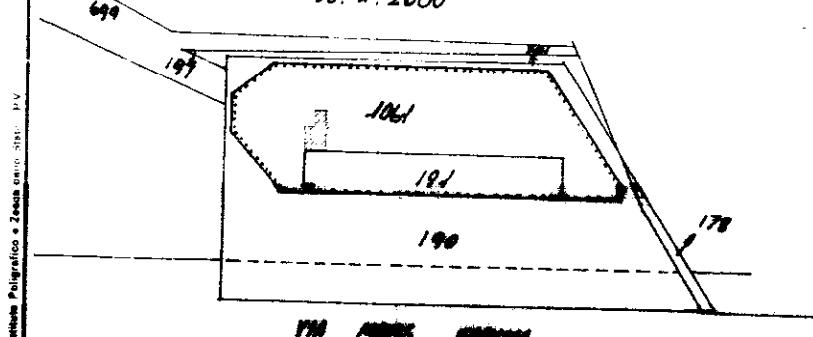


Inquadro 01

Situazione al 26/11/2022 - Comune di FOGGIA(D643) - &lt; Foglio 127 - Particella 1061 - Subalterno 9 &gt;

COMUNE DI FOGGIA  
STRALCIO PLANIMETRICO  
FOGLIO 127 - PILE 191-1061

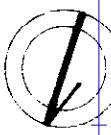
Sc. 1:2000



ORIENTAMENTO



02858595



SCALA DI

200

Ultima planimetria in atti

Dichiarazione di N.C. Compilata dal GEOMETRAData pres. 26/11/2022 - n. T48785 - Richiedente: DLEDVD82M08D643AData pte. 26/11/2022 - n. T48785 - Richiedente: DLEDVD82M08D643A

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa richiesto: A4 (210x297)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali

Iscritto all'albo dei GEOMETRIF. 127n. 1061 sub 9della provincia di FOGGIA, n. 761

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

Dichiarazione protocollo n. 000064348 del 15/03/2002

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

Via Sabato Pastore

civ. SNC

**Identificativi Catastali:**

Sezione:

Foglio: 127

Particella: 1061

Subalterno: 68

Compilata da:  
Gammarota Lorenzo

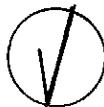
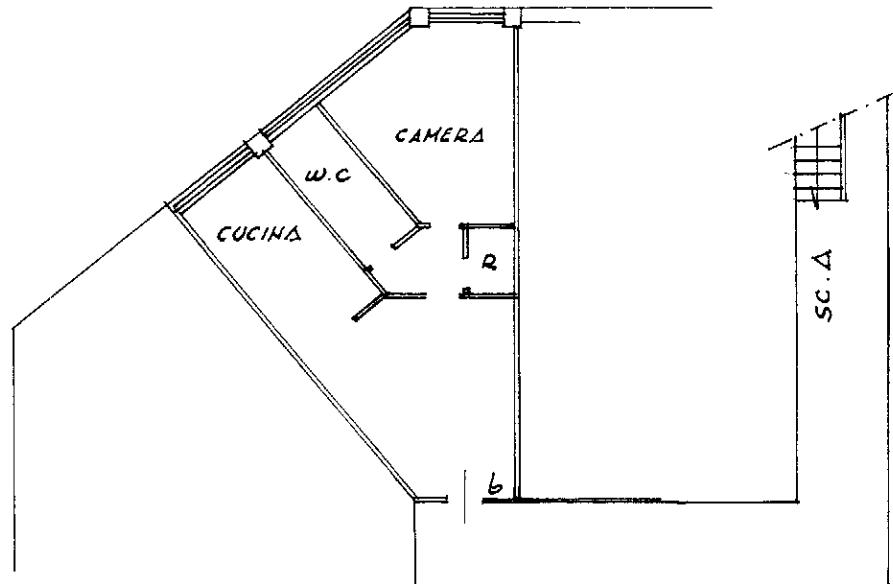
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Foggia

Scheda n. 1 Scala 1: 200

N. 641

VIA SABATO PASTORE



## Ultima planimetria in atti

Data: 26/11/2022 - n. T48745 - Richiedente: DJLEDVD82M08D643A

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

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

Dichiarazione protocollo n. 000075575 del 27/03/2002

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

Via Sabato Pastore

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 127

Particella: 1061

Subalterno: 69

Compilata da:  
Gammarota LorenzoIscritto all'albo:  
Geometri

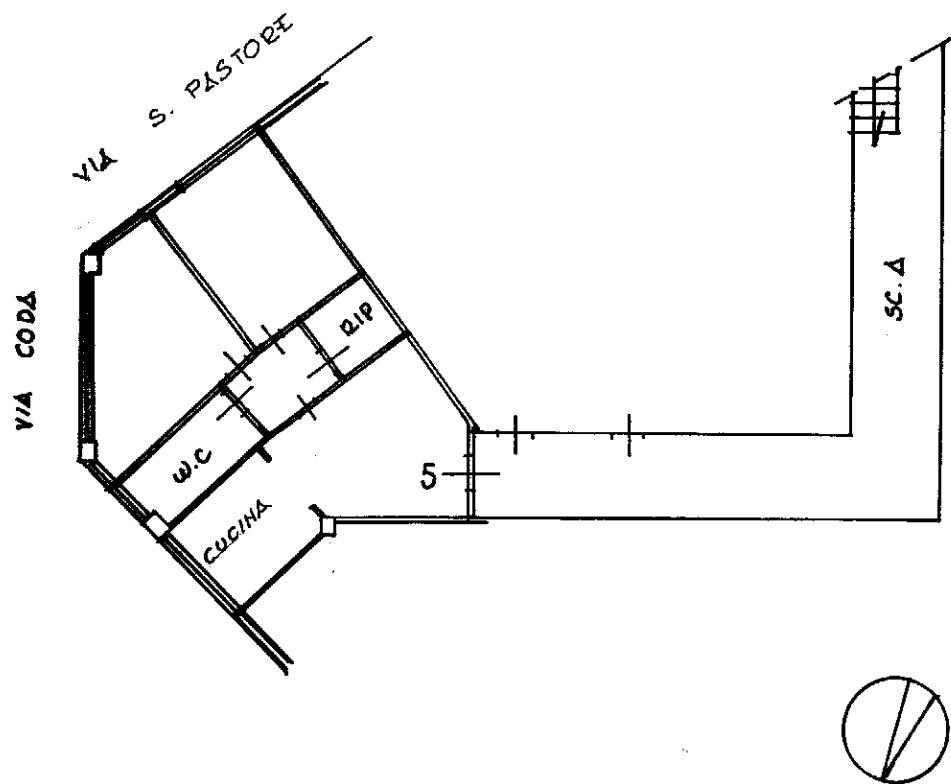
Prov. Foggia

N. 641

Scheda n. 1 Scala 1:200

Scala 1:200

PRIMO PIANO H.m. 3.00 INT. 5 SCALA 1



Ultima planimetria in atti

Data: 26/11/2022 - n. T48746 - Richiedente: DLEDVD82M08D643A

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



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

Dichiarazione protocollo n. FG0048281 del 02/03/2006

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

Via Pastore Sabato Giovanni

civ. 15

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 127  
Particella: 1061  
Subalterno: 73

Compilata da:  
Gammarota Lorenzo  
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Foggia

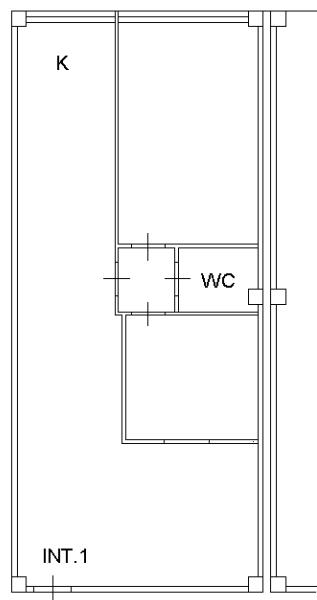
N. 761

Scheda n. 1 Scala 1:200

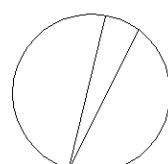
**PRIMO PIANO H.M.3.00 INT.1 SCALA B**

VIA PASTORE SABATO GIOVANNI

ALTRA U.I.U.



ALTRA U.I.U.



Ultima planimetria in atti

Data: 26/11/2022 - n. T48748 - Richiedente: DLEDVD82M08D643A

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



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

Dichiarazione protocollo n. FG0048289 del 02/03/2006

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

Via Pastore Sabato Giovanni

civ. 15

**Identificativi Catastali:**

Sezione:

Foglio: 127

Particella: 1061

Subalterno: 75

Compilata da:  
Gammarota Lorenzo

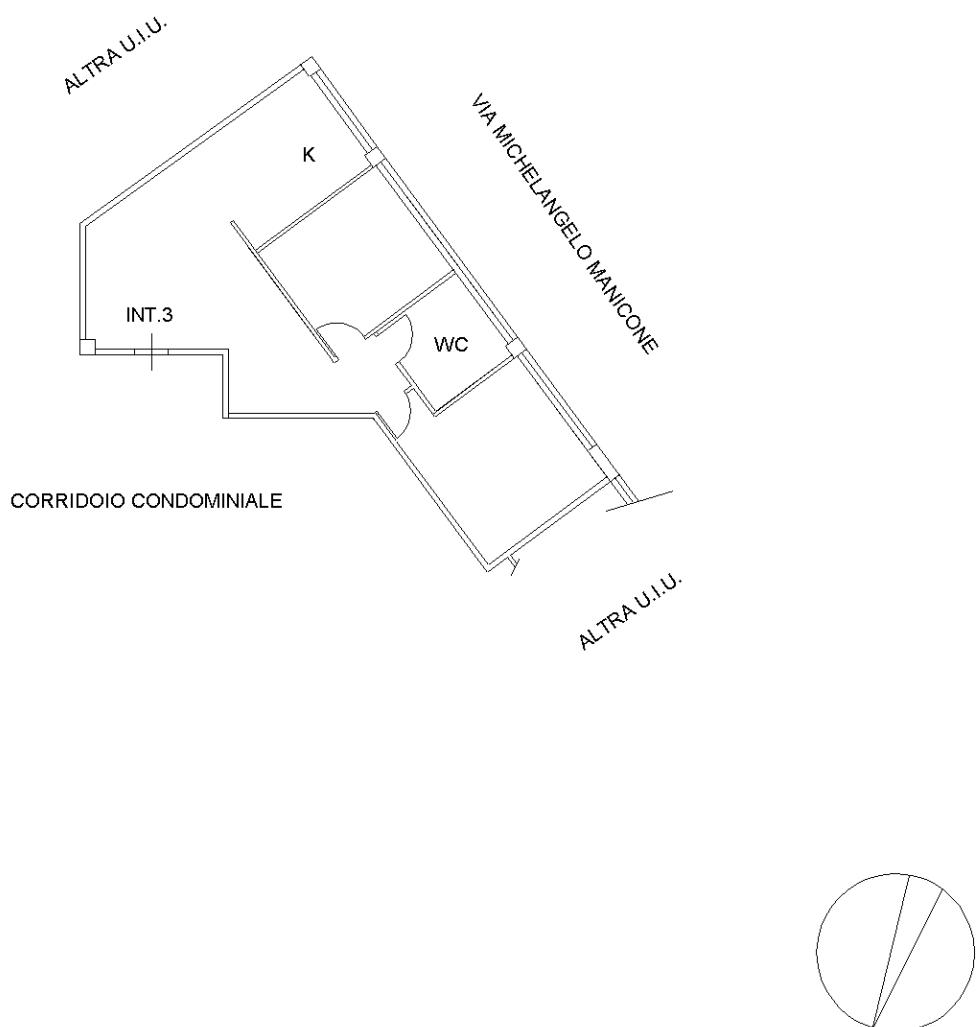
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Foggia

Scheda n. 1 Scala 1:200

N. 761

PRIMO PIANO H.M.3.00 INT.3 SCALA B



## Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. FG0048298 del 02/03/2006

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

Via Pastore Sabato Giovanni

civ. 15

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 127

Particella: 1061

Subalterno: 76

Compilata da:  
Gammarota Lorenzo

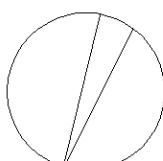
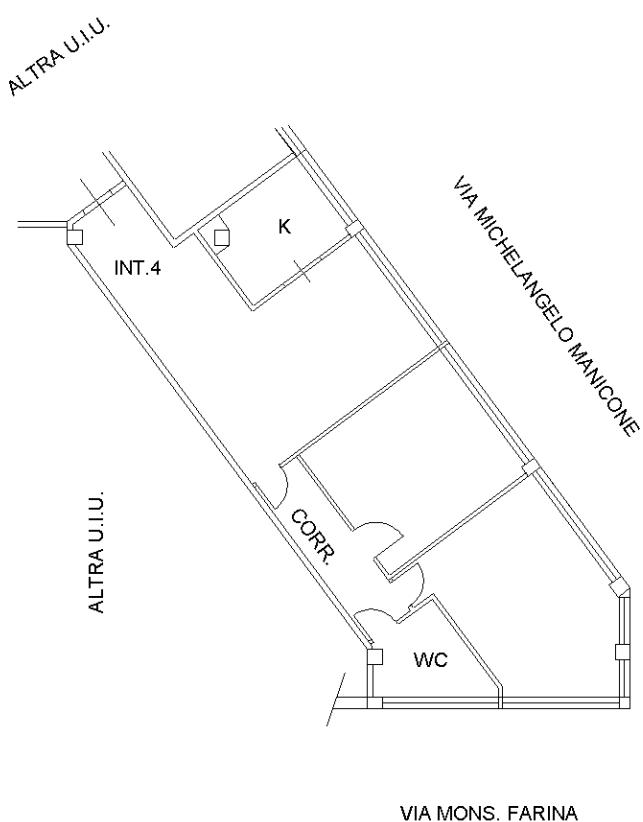
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Foggia

N. 761

Scheda n. 1 Scala 1:200

**PRIMO PIANO H. M. 3.00 INT. 4 SCALA B**



Ultima planimetria in atti

Data: 26/11/2022 - n. T48709 - Richiedente: DLEDVD82M08D643A

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



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

Dichiarazione protocollo n. FG0048307 del 02/03/2006

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

Via Pastore Sabato Giovanni

civ. 15

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 127

Particella: 1061

Subalterno: 77

Compilata da:  
Gammarota Lorenzo

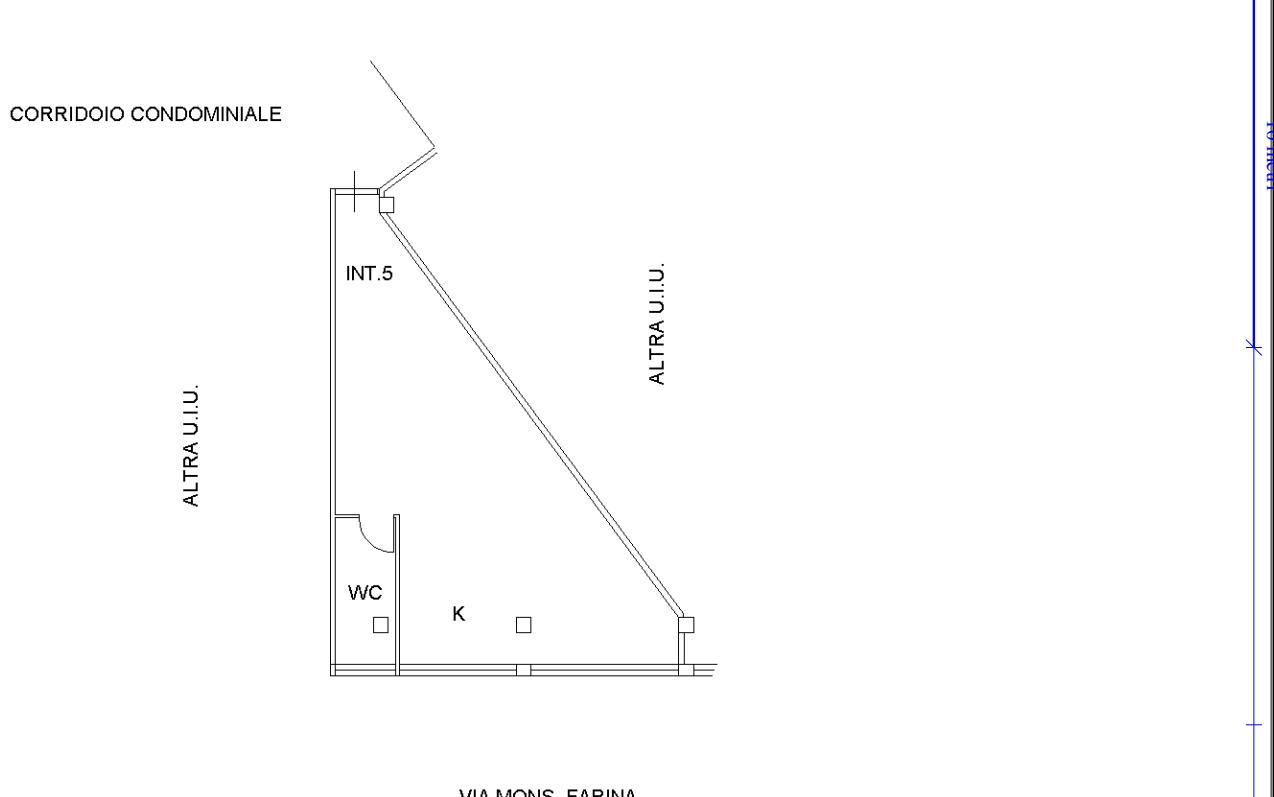
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Foggia

N. 761

Scheda n. 1 Scala 1:200

**PRIMO PIANO H. M. 3.00 INT. 5 SCALA B**



Stampa 01

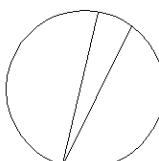
Catastro dei Fabbricati - Situazione al 26/11/2022 - Comune di FOGGIA(D043) - < Foglio 127 - Particella 1061 - Subalterno 77 >

Firmato Dalle ELIA DANIELESE SOTTOA PROBARECS SRL

Ultima planimetria in atti

Data: 26/11/2022 - n. T48710 - Richiedente: DLEDVD82M08D643A

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



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

Dichiarazione protocollo n. FG0048284 del 02/03/2006

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

Via Pastore Sabato Giovanni

civ. 15

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 127  
Particella: 1061  
Subalterno: 74

Compilata da:  
Gammarota Lorenzo

Iscritto all'albo:  
Geometri

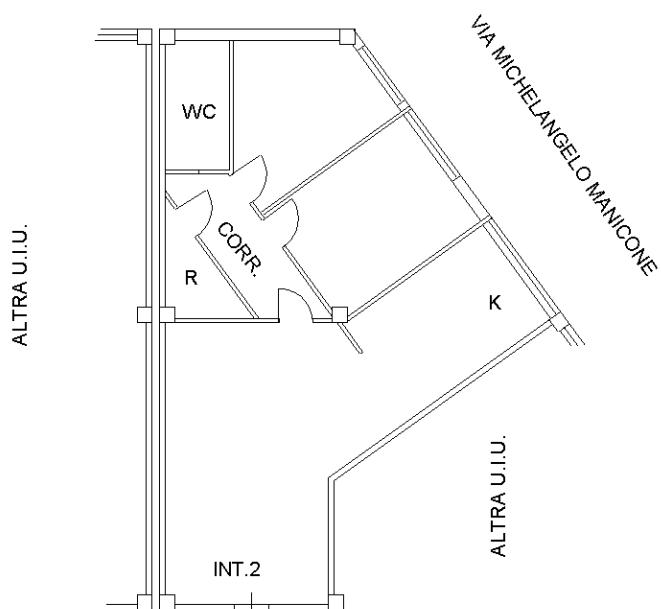
Prov. Foggia

N. 761

Scheda n. 1 Scala 1:200

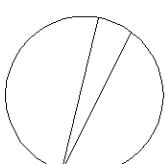
**PRIMO PIANO H. M. 3.00 INT. 2 SCALA B**

VIA PASTORE SABATO GIOVANNI



Stampa 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/11/2022 - Comune di FOGGIA(D043) - < Foglio 127 - Particella 1061 - Subalterno 74 >  
Firmato Dalle ELIA DANIELE SORDA, ROBERTO RECCHI, RAIANE GOMES SANTOS  
Firmato Dalle ELIA DANIELE SORDA, ROBERTO RECCHI, RAIANE GOMES SANTOS



Ultima planimetria in atti

Data: 26/11/2022 - n. T48749 - Richiedente: DLEDVD82M08D643A

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

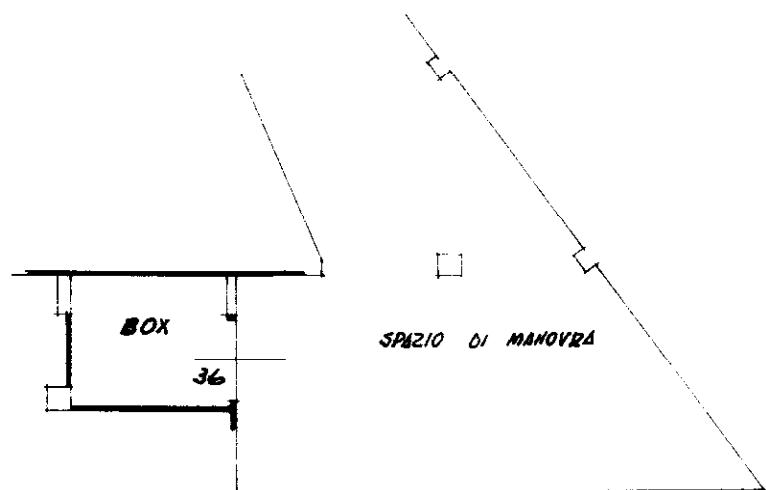
MODULARIO  
Foglio rend 497

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE  
250Pianimetria di u.u. in Comune di FOGGIA via MANIGONE civ.**PRIMO PIANO SOTTOSTRADA H. m. 3.30 int. 36 mq. 14,70**

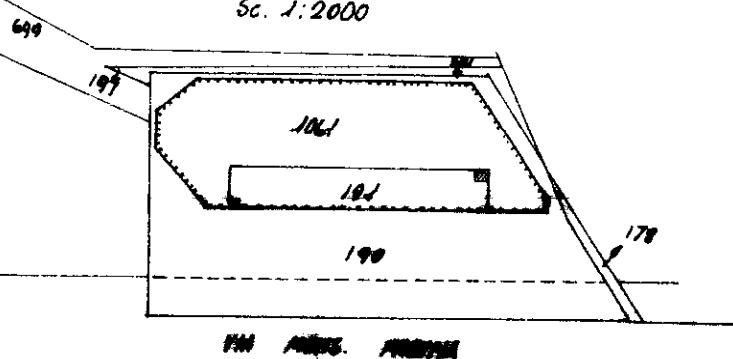
Innau 01

Catasto Fabbricato - Situazione al 26/11/2022 - Comune di FOGGIA(D643) - &lt; Foglio 127 - Particella 191 - Subalterno 55 &gt;

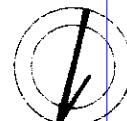
Serial#:

25169ab01264794098836e57e6601eb

COMUNE DI FOGGIA  
STRALCIO PLANIMETRICO  
FOGLIO 127 - PLIE 191-1061  
Sc. 1:2000



ORIENTAMENTO



02858470

SCALA DI:

250

Serial#:

25169ab01264794098836e57e6601eb

Firmato D:

DLE

Dichiarazione di N.C.   
Ultima planimetria in atti   
Denuncia di variazione

Compilata dal GEOMETRA  
(Titolo, cognome e nome)  
GAMMAROTA LORENZO

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: T7/04/1993 - Data: 26/11/2022 - n. T48782 - Richiedente: DLEDVD82M08D643A  
Totale schede: Identificativi catastali Formato stampa richiesto: A4(210x297)

F. 107n. 191 sub. 55della provincia di FOGGIA n. 761data 17-4-93 Firma Nicola Gammarota

Serial#:

25169ab01264794098836e57e6601eb

Firmato D:

DLE



MOD. ~~BN~~ (CEU)



MINISTERO DELLE FINANZE - BOLLETTINO DEL 02.07.1995

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

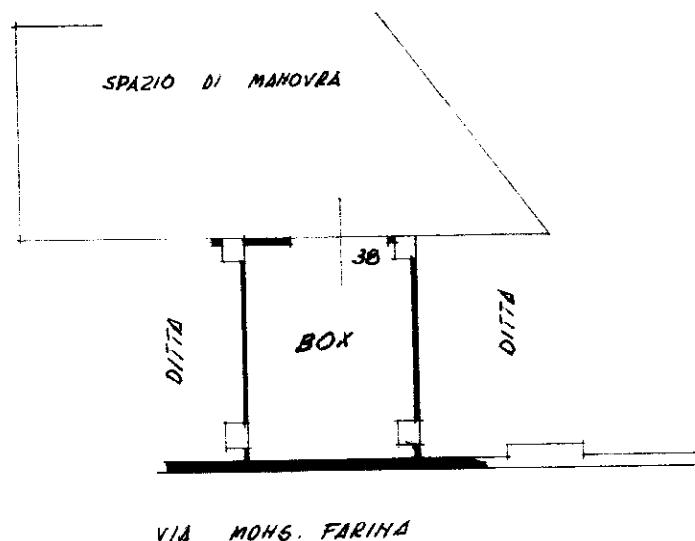
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

LIRE  
250

Planimetria di u.u. in Comune di FOGGIA . . . . . Via MANICONE

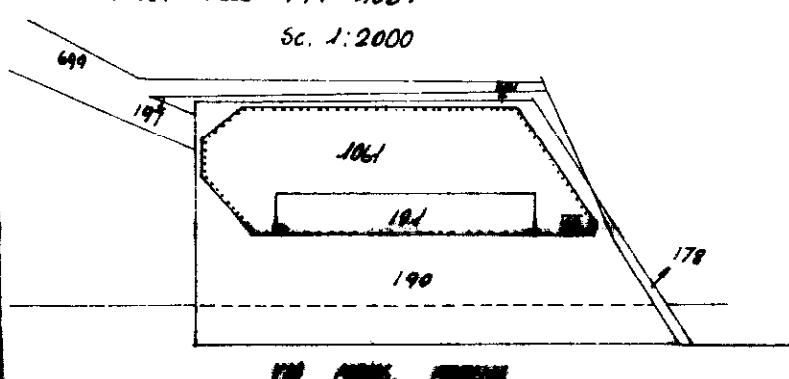
514

PRIMO PIANO SOTTOSTRADA H. m. 3.30 int. 38 mq. 24,60



COMUNE DI FOGGIA  
STRALCIO PLANIMETRICO  
FOGLIO 107 - P.L.E. 191 - 1064

Sc 1.3000



## ORIENTAMENTO



02858785

SCALA DI 20

Ultima pagina | Dichiarazione di N.C.

### Denuncia di variazione

Data presentazione: 17/04/1993 - Data: 26/11/2022 - n. 148712 - Richiedente: DLEDVD82M08D643A

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) **GEOMETRI**

E 193

Compilata da **GEOMETRA**.....  
(Titolo, cognome e nome)  
**CAMPAGNA LORENZO**

2 - n. 148712 - Richiedente: DLEDVD82M

**RISERVATO ALL'UFFICIO**

127

della provincia di FECCIA n. 761  
data 17-4-93 Firma Xorana Sammarco

Subalterno 62 <

MODULARIO  
Frig rend 497MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD BN ICE

LIRE  
250

Planimetria di ufficio in Comune di

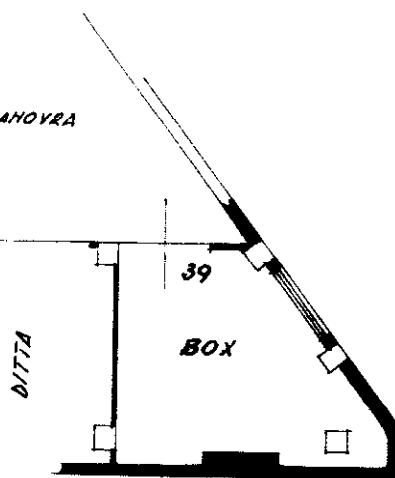
FOGGIA

via MANICONE

civ.

PRIMO PIANO SOTTOSTRADA H. m. 3.30 int. 39 mq. 26.80

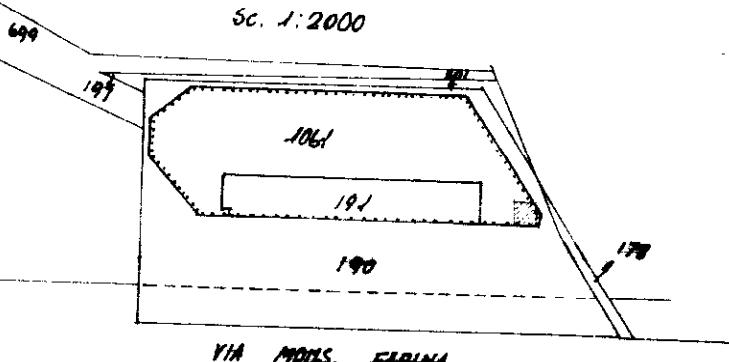
SPAZIO DI MANOVRA



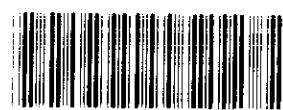
VIA MONS. FARINA

COMUNE DI FOGGIA  
STRALCIO PLANIMETRICO  
FOGLIO 127 - PILE 191-1061

Sc. 1:2000

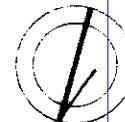


ORIENTAMENTO



02858793

SCALA D-1: 200



Dichiarazione di NC



Compilata dal G. GEOMETRA

(Titolo cognome e nome)

Dichiarazione di att. variazione



GOMMADOTTA LORENZO

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria di att. variazione

Data presentazione 17/04/1993 Data: 26/11/2022 - Richiedente: DLEDVD82M08D643A

Scritto all'abbo del G. GEOMETRA

Totale schede 127 Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa richiesto: A4 (210x297)

n. 1061 sub. 63

della provincia di FOGGIA n. 761

data 17-11-93 Firma *Geometra*

Innau 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/11/2022 - Comune di FOGGIA(D643) - &lt; Foglio 127 - Particella 1061 - Subalterno 63 &gt;

Firmato Digitalmente

G. GEOMETRA

200

200

200

200

200

200

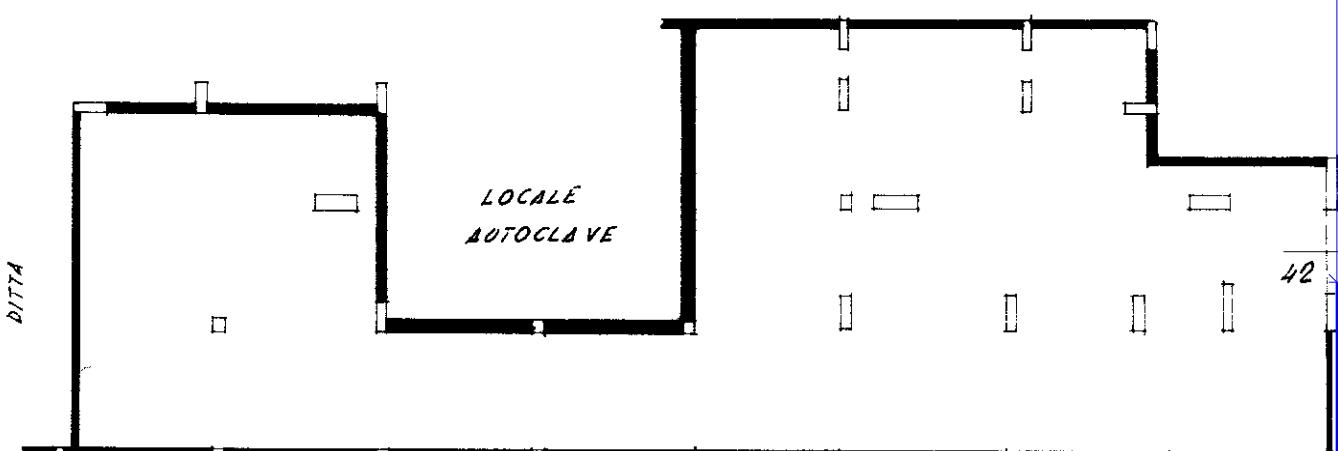
MODULARIO  
F. rig. rend. 497MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS. TT. EE.

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE  
250Planimetria di u.i.u. in Comune di **FOGGIA** via **MANICONE** CIV.

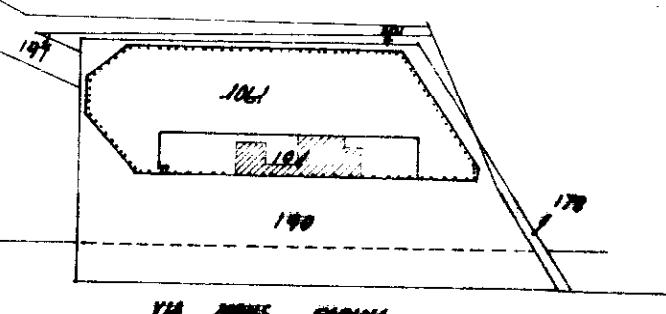
PRIMO PIANO SOTTOSTRADA H. m. 3,30 - DEPOSITO mq. 260 int. 42



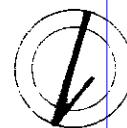
VIA MOHS. FARINA

COMUNE DI FOGGIA  
STRALCIO PLANIMETRICO  
FOGLIO 127 - PILE 191-1061  
Sc. 1:2000

690



ORIENTAMENTO



02858496

SCALA DI 1:2000

Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/>	Compilata dal <b>GEOMETRA</b> ..... (Titolo, cognome e nome) <b>GAMMAROTO LORENZO</b>	RISERVATO ALL'UFFICIO
Ultima planimetria in atti		
Denuncia di variazione <input type="checkbox"/>		
Data presentazione: 17/04/1993 - Data: 26/11/2022 - n. T48781 - Richiedente: DLEDVD82M08D643A		
Totalle schede: Identificativi catastali: A4 (21x297) a/Formato della stampa: A4 (21x297)		
F. <b>127</b> n. <b>191</b> sub. <b>53</b>	della provincia di <b>FOGGIA</b> , h. <b>761</b> data <b>17/4/93</b> Firma <b>D. G. Gammato</b>	

foglio 01  
Situazione al 26/11/2022 - Comune di FOGGIA(D643) - < Foglio 127 - Particella 191 - Subfondo 53 >

foglio 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/11/2022 - Comune di FOGGIA(D643) - &lt; Foglio 127 - Particella 191 - Subfondo 53 &gt; Serial# 25169ab01264794098836e57e6601eb

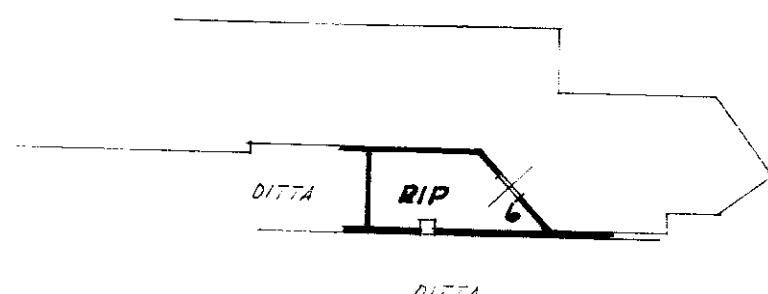


MODULARIO  
f. rig. rend. 497MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD BN

LIRE  
250Planimetria di u.i.u in Comune di **FOGGIA** via **SABATO PASTORE** civ.

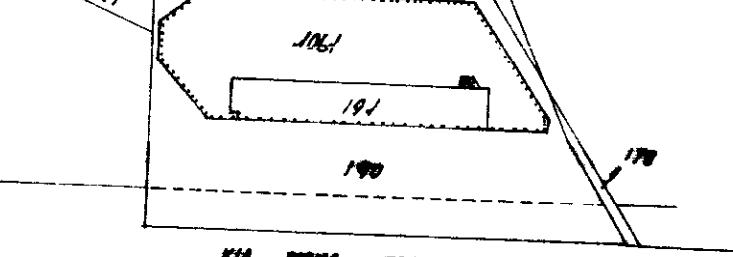
PRIMO PIANO H.m. 3.00 int. 6 RIPOSTIGLIO mq. f.80 - SCALA 8



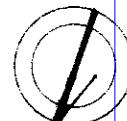
Inquadri 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/11/2022 - Comune di FOGGIA(D643) - &lt; Foglio 127 - Particella 1061 - Subalterno 20 &gt;

Firmato D

COMUNE DI FOGGIA  
STRALCIO PLANIMETRICO  
FOGLIO 107 - PILE 191-1061  
Sc. 1:2000

ORIENTAMENTO



02858702

SCALA DI 1:2000

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/11/2022 - Comune di FOGGIA(D643) - &lt; Foglio 127 - Particella 1061 - Subalterno 20 &gt;

Firmato D

Dichiarazione di N.C. Denuncia di variazione Compilata da: **GEOMETRA**

(Titolo cognome e nome)

**GAMMAROTA LORENZO**

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in att.

Data presentazione: 17/04/1993 - Data: 26/11/2022 - Richiedente: DLEDVD82M08D643A

Totale schede 127. Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

n. 1061 sub 20 della provincia di **FOGGIA** n. 761data 17-4-93 Firma *Geometra Gammarota*

Firmato D

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/11/2022 - Comune di FOGGIA(D643) - &lt; Foglio 127 - Particella 1061 - Subalterno 20 &gt;

Firmato D

Firmato D

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/11/2022 - Comune di FOGGIA(D643) - &lt; Foglio 127 - Particella 1061 - Subalterno 20 &gt;

Firmato D



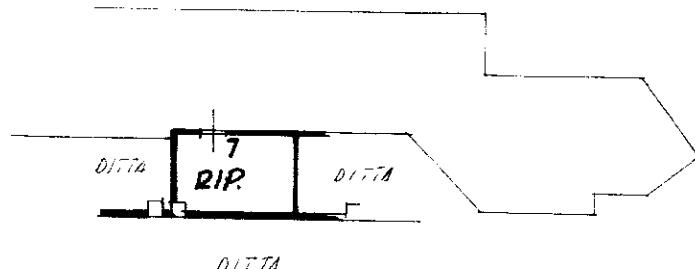
Planimetria di u.u. in Comune di

FOGGIA

via SOBATO PASTORE

CIV.

PRIMO PIANO H. m. 3.00 int. 7 SCALA B mq. 6.20



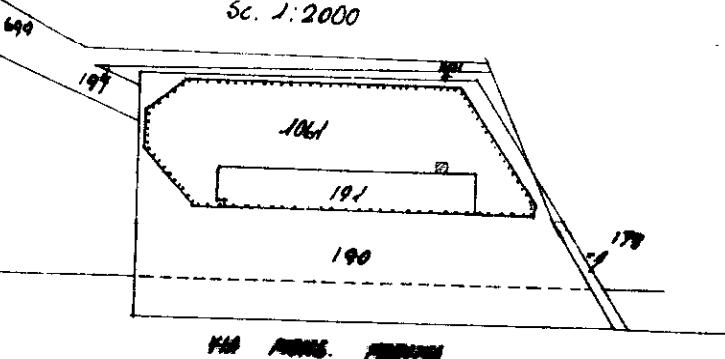
Inquad 01

Foglio 127 - Particella 1061 - Subalterno 21 &gt;

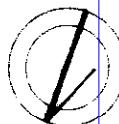
Catasto dei pubblici - Situazione 26/11/2022 - Comune di FOGGIA(D643) - &lt; Foglio 127 - Particella 1061 - Subalterno 21 &gt; Forma post stampa richiesto A4(210x297) Data 17/11/2022 Firma X

COMUNE DI FOGGIA  
STRALCIO PLANIMETRICO  
FOGLIO 127 - PLIE 191-1061

Sc. 1:2000



ORIENTAMENTO



02858710

SCALA DI 1:2000

RISERVATO ALL'UFFICIO

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione Compilata dal GOMMA POTA  
(Titolo cognome e nome)

GOMMA POTA LORENZO

Ultima planimetria in u.u. 

Iscritto all'albo de GOMMA POTA

Data presentazione: 17/04/1993 Data: 26/11/2022 - n. T48759 - Richiedente: DLEDVD82M08D643A

Data presentazione: 17/04/1993 Data: 26/11/2022 - n. T48759 - Richiedente: DLEDVD82M08D643A

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) Forma post stampa richiesto A4(210x297)

data 17/11/93 Firma X

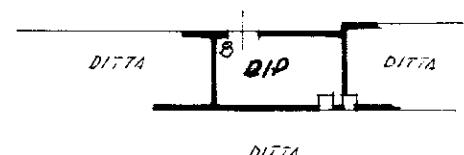


MODULARIO  
F. rig. rend. 497MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE  
250Pianimetria di u.i.u. in Comune di FOGGIA via SABATO PASTORE CIV.

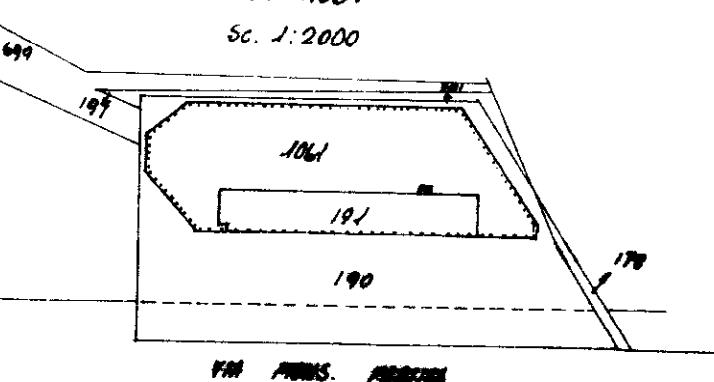
PRIMO PIANO H. m. 300 mt. 8 - RIPOSTIGLIO mq. 6.00 - SCALA B



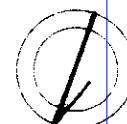
Inquadri 01

Catastrofici - Situazione al 26/11/2022 - Comune di FOGGIA(D043) - &lt; Foglio 127 - Particella 1061 - Subaltimo 22 &gt;

Foglio 127

COMUNE DI FOGGIA  
STRALCIO PLANIMETRICO  
FOGLIO 127 - PLE 191-1061  
Sc. 1:2000

ORIENTAMENTO



02858728

SCALA DI 1:2000

RISERVATO ALL'UFFICIO

Dichiarazione di N.C. Denuncia di variazione Compilata da GEOMETRA.....

(Titolo, cognome e nome)

GAMMAROTA LORENZO

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 17/04/1993 - Data: 26/11/2022 - n. T48760 - Richiedente: DLEDVD82M08D643A

Totale schede: 12 Formato di acquisizione: A4(210x297) Formato stampa richiesto: A4(210x297)

n. 1061 sub. 29 data 13-4-93 Firma Geometra



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)LIRE  
250

Planimetria di c.c.u. in Comune di

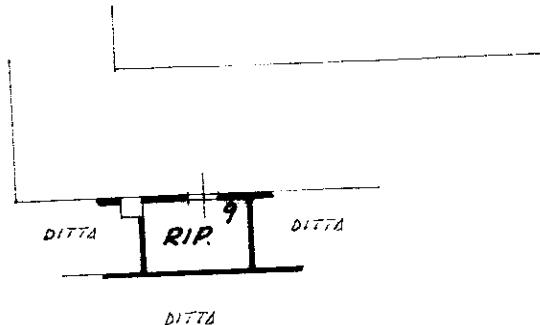
FOGGIA

via SABATO PASTORE

CIV.....

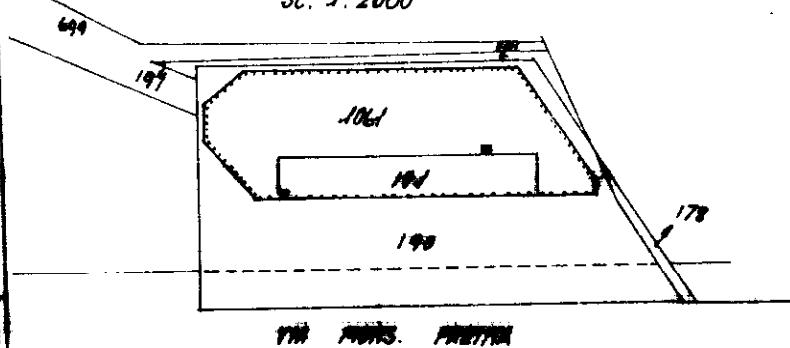
MODULARIO  
F. n. rend. 497

PRIMO PIANO H.m. 3.00 int. 9 - DIPOSTIGLIO mq. 5.00 - SCALA 8

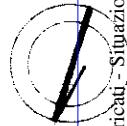


COMUNE DI FOGGIA  
STRALCIO PLANIMETRICO  
FOGLIO 127 - P.L.E 191-1061  
Sc. 1:2000

Grafico esecutivo Piantino e Zecche dello Stato - P.V.



ORIENTAMENTO



SCALA DI

Inquadri 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/11/2022 - Comune di FOGGIA(D643) - &lt; Foglio 127 - Particella 1061 - Subalterno 23 &gt;

Firmato Dalle

EUROPA

INDESESSO

SOTTO

SOSPESO

RISERVATO ALL'UFFICIO

Dichiarazione di N.C.   
Ultima planimetria in atti   
Denuncia di variazione

Compilata da: SCARPIERA  
(Titolo cognome e nome:  
AMMAROTTA LORENZO

Data presentazione: 17/04/1993 - Data: 26/11/2022 - n. T48761 - Richiedente: SCARPIERA DLEDVD82M08D643A  
Totale schede: 1 - Evidenziato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) n. 761  
F. 1061 della provincia di Foggia data 17-4-93 Firma SCARPIERA

n. 1061 sub. 23



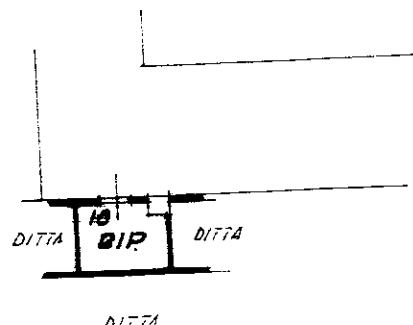


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di **FOGGIA** via **SABATO PASTORE** civ. ....

LIRE  
**250**

**PRIMO PIANO H. m. 3.00 int. 10 - DIPOSTOGLIO mq. 4.30 SCALA 8**

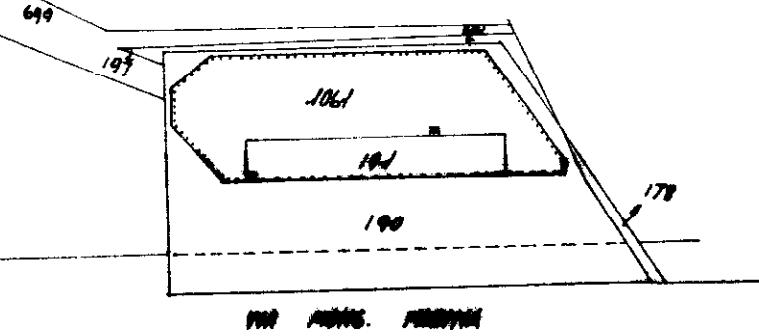


lauu 01

Catasto Dati Fabbricati - Situazione al 26/11/2022 - Comune di FOGGIA(D643) - < Foglio 127 - Particella 1061 - Subalterno 24 >

2022

COMUNE DI FOGGIA  
STRALCIO PLANIMETRICO  
FOGLIO 127 - P.LLE 191-1061  
Sc. 1:2000

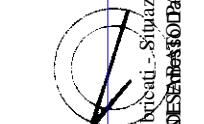


ORIENTAMENTO



02858744

SCALA



RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti:  
Dichiarazione di N.C.

Compilata dal **GEOMETRA**  
(Titolo cognome e nome)

Data presentazione 26/11/2022 - n. **GEOMAROTTA LORENZO** Richiedente: DLEDVD82M08D643A

Data di variazione 26/11/2022 - n. **GEOMAROTTA LORENZO** Richiedente: DLEDVD82M08D643A

Totali schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesta: A4(210x297)

Identificativi catastali

iscritto all'albo n. 761

F. **127** della provincia di **Foggia** n. 761  
n. **1061** sub. **24** della provincia di **Foggia** n. 761

della provincia di **Foggia** n. 761  
data **14.4.93**

Firma **Giuseppe Marotta**



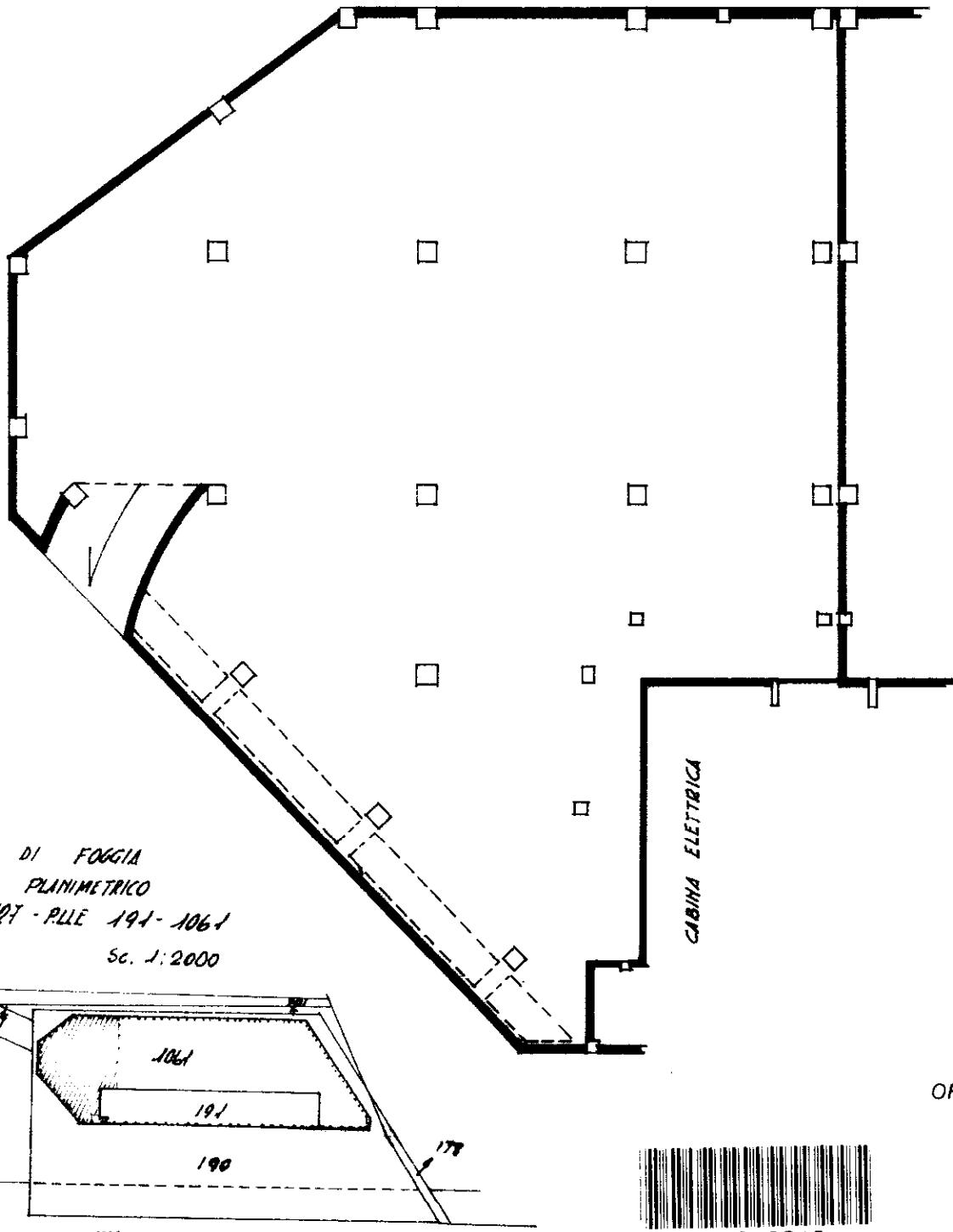
MOD. BN (CEU)  
MODULARIO  
F. rig. rend. 487MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE  
250Pianimetria di u.i.u. in Comune di **FOGGIA** via **CODA** civ.**PRIMO PIANO SOTTOSTRADA H. m. 3.30 int. 43 mq. 574 - DEPOSITO**

VIA SABATO PASTORE

VIA CODA

COMUNE DI FOGGIA  
STRALCIO PLANIMETRICO  
FOGLIO 127 - PLE 191-1061  
Sc. 1:2000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:2000



02858819

Dichiarazione di N.C. Compilata dal **GEOMETRA**Denuncia di variazione 

(Titolo, cognome e nome)

Ultima planimetria in atti

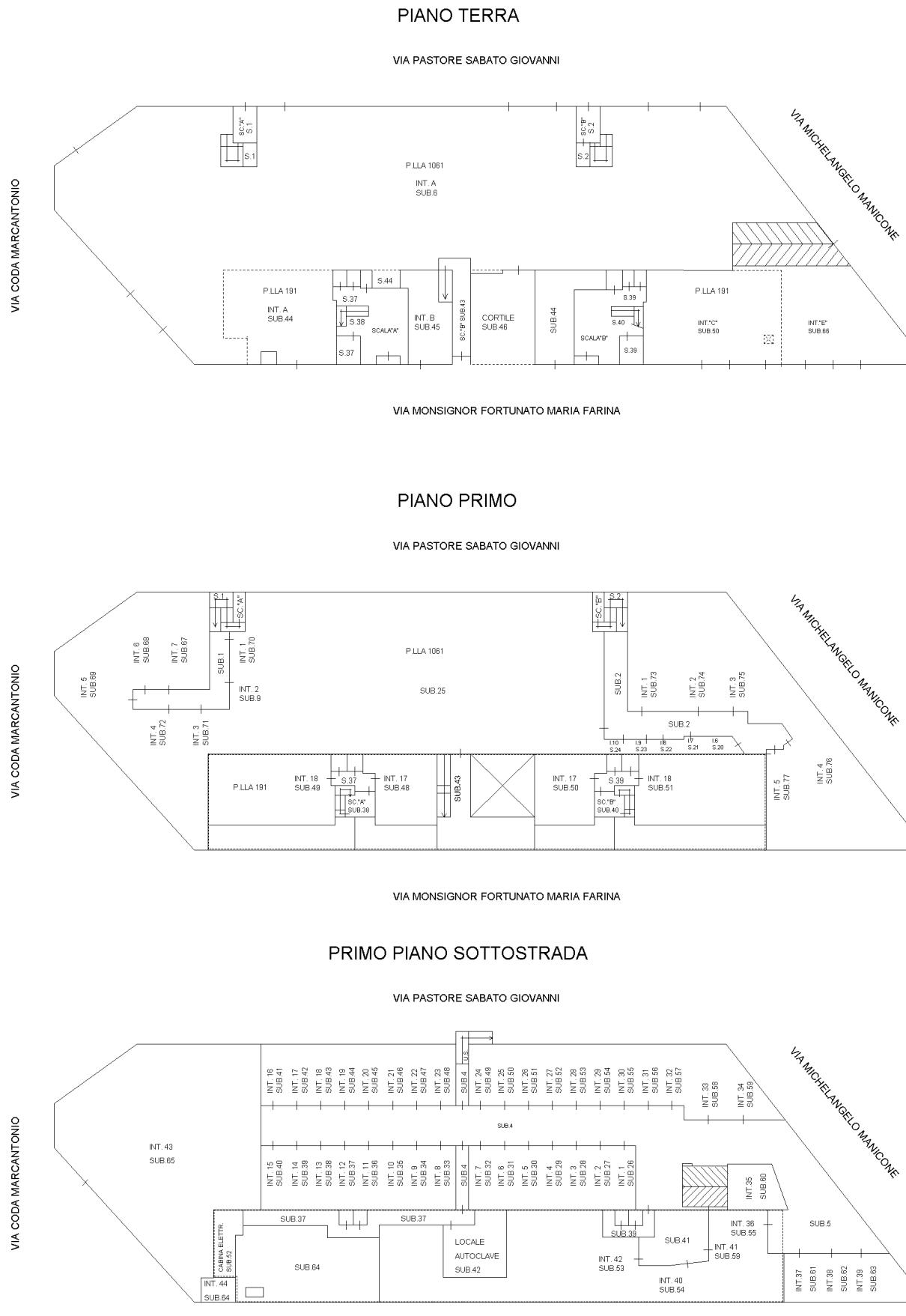
**GAMMAROTA LORENZO**

RISERVATO ALL'UFFICIO

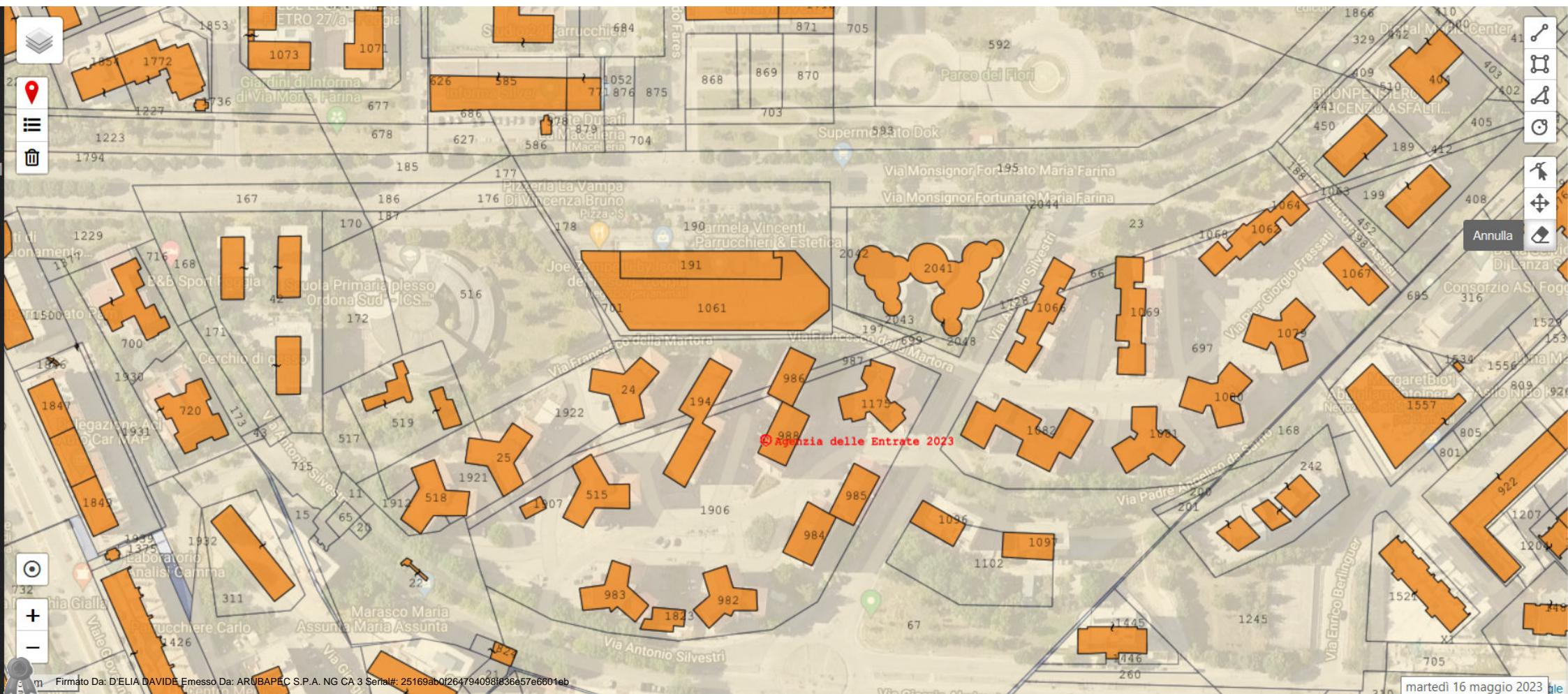


**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio provinciale di Foggia

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Cuoci Umberto	Iscritto all'albo: Ingegneri	Prov. Foggia	N. 1494
Comune di Foggia	Particella: 1061	Particella: 1061	Protocollo n.	FG0079465 del 05/05/2023
Dimostrazione grafica dei subalterni				









Via Monsignor Fortunato Maria Farina, 13 bis

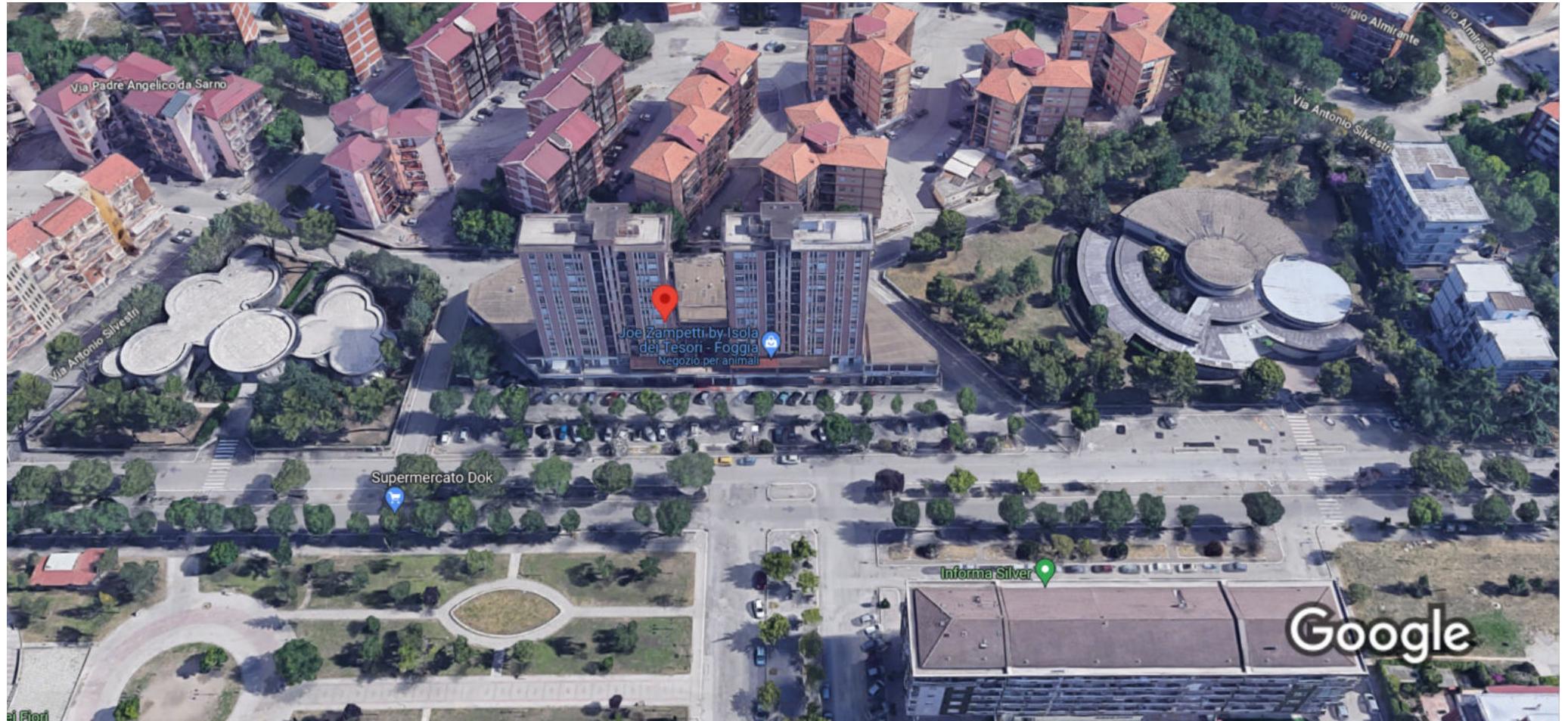


Immagini ©2023 Google, Immagini ©2023 European Space Imaging, Maxar Technologies, Dati cartografici ©2023

20 m



Via Monsignor Fortunato Maria Farina, 13



Immagini ©2023 Google, Immagini ©2023 European Space Imaging, Maxar  
Technologies, Dati cartografici ©2023

20 m





# Via Monsignor Fortunato Maria Farina, 13

## Edificio



Indicazioni



Salva



Nelle  
vicinanze



Invia al  
telefono



Condividi



Via Monsignor Fortunato Maria Farina, 13, 71122  
Foggia FG

## Foto



## In questo luogo

### Joe Zampetti by Isola dei Tesori - Foggia

4,8  (352) [i](#)

Negozio per animali · Piano 0

**Aperto** · Chiude alle ore 20:30



### Pizzeria La Vampa Di Vincenza Bruno

4,1  (339) [i](#) · €

Pizzeria · Piano 0

**Chiuso** · Apre alle ore 18:30



## Carmela Vincenti Parrucchieri & Estetica

4,8  (27) 



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

**TRIBUNALE DI FOGGIA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**G.E. DOTT MICHELE PALAGANO**  
**ESPROPRIAZIONE N° 23/2021 R.G. E.s.**  
**CREDITORE PROCEDENTE**  
**AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A**  
**DEBITORE**  
[REDACTED] **S.R.L**

**STUDIO TECNICO**

**Davide geom. d'Elia**

Via Montegrappa, 67 - 71121 FOGGIA

TEL. 393/2810960

e-mail: [delia.davide@gmail.com](mailto:delia.davide@gmail.com)

[davide.delia@geopec.it](mailto:davide.delia@geopec.it)

**DATA: 20/01/2023**

**ALLEGATO 6**

**O.M.I.**

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



genzia  
entrate

Ricerca per toponimo	Ricerca Zone OMI
<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="button" value="Vai"/>	<input type="button" value="CodZona: _____"/>
<input type="button" value="Cancella"/>	

Visualizza zone OMI

E: 15.56344 N: 41.43859

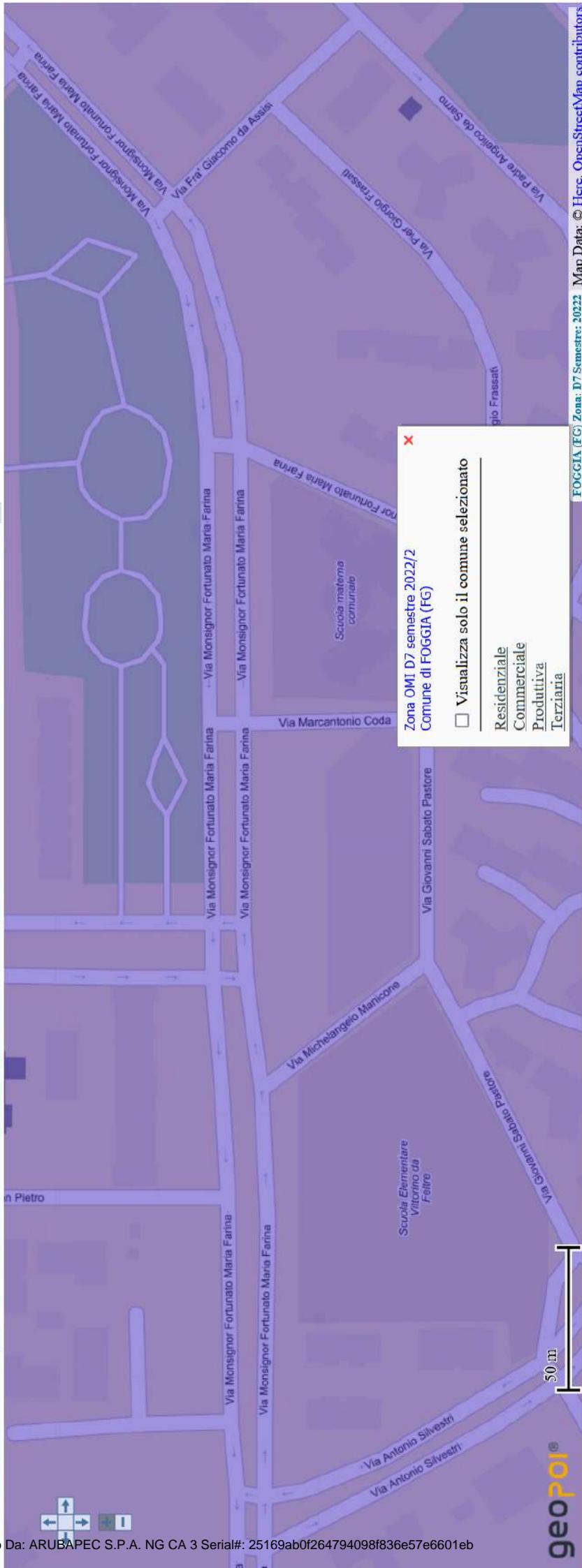
Help

Download perimetri

Comune:

Via

Cancella



FOGGIA (FG) Zona: D7 Semestre: 202222 Map Data: © HERE, OpenStreetMap contributors

Zoom

Opacità

**Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2**

Provincia: FOGGIA

Comune: FOGGIA

Fascia/zona: Periferica RIONE MACCHIA GIALLA, VIA GANDHI, CORSO DEL MEZZO

Codice zona: D7 RIONE MARTUCCI

Microzona: 0

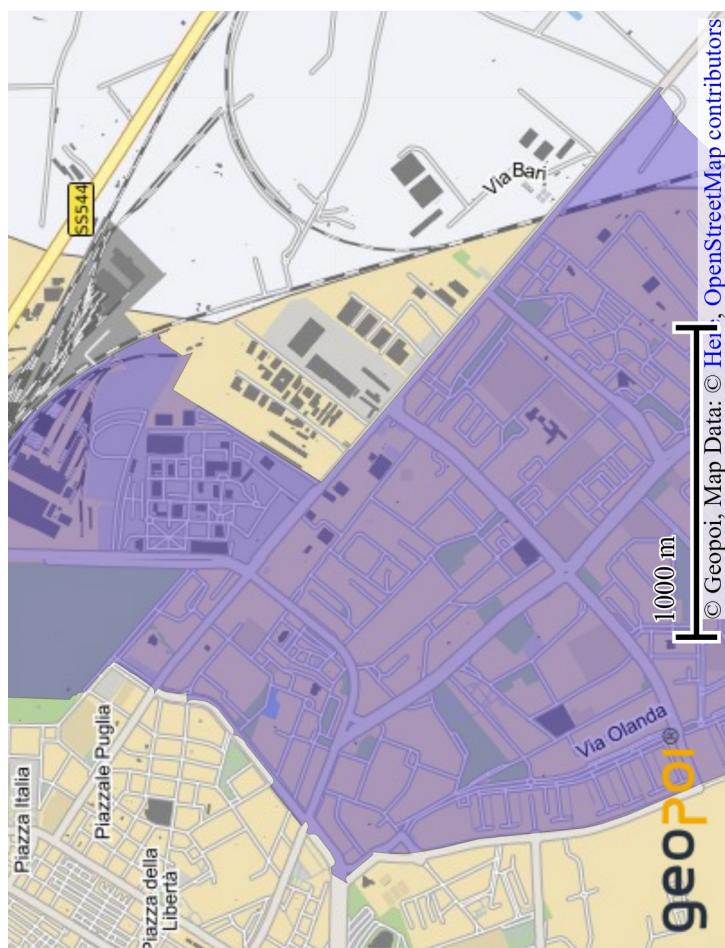
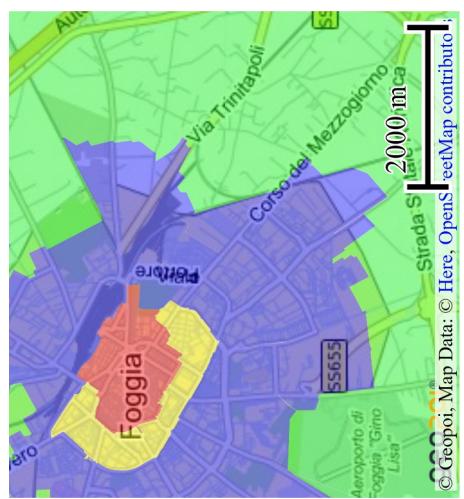
**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)		Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	
Magazzini	Normale	450	700	L		2,3	3,4	N
Negozi	Normale	900	1250	L		6	9	N

[Stampa](#)

[Leggenda](#)



**Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2**  
Provincia: FOGGIA

Comune: FOGGIA

Fascia/zona: Periferica/RIONE MACCHIA GIALLA, VIA GANDHI, CORSO DEL MEZZO  
Codice zona: D7 RIONE MARTUCCI

Microzona: 0

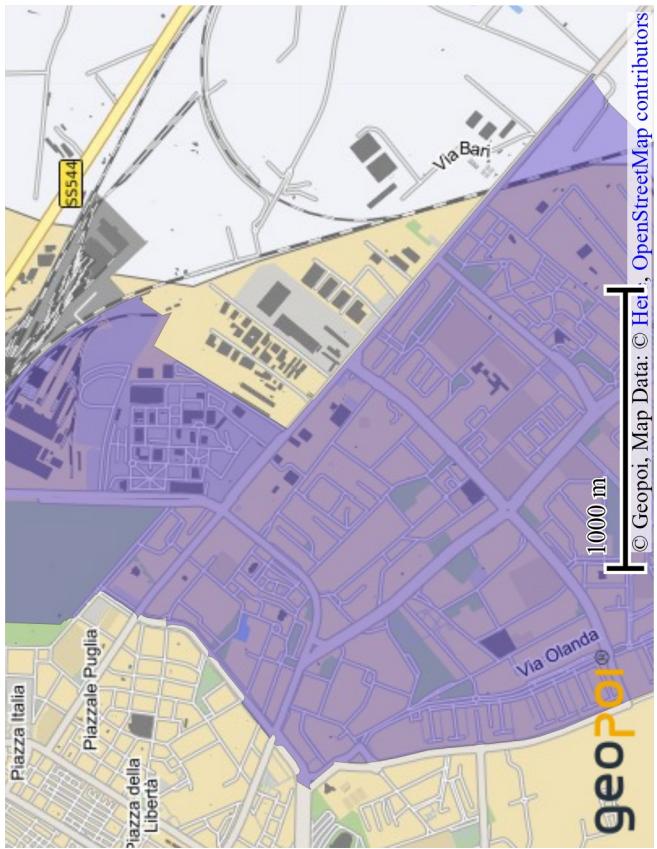
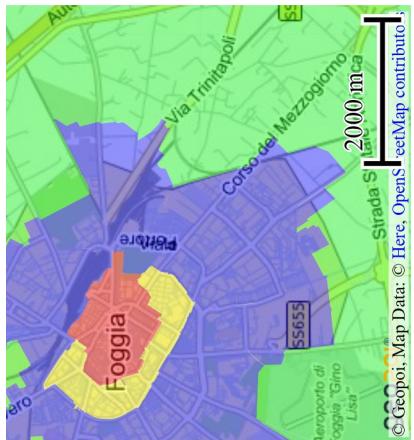
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)		Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Uffici	Normale	950	1300	L		5,5	7,5	N	
Uffici strutturati	Ottimo	1500	2200	L		8,5	10,5	N	

Stampa

Legenda



**Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2**

Provincia: FOGGIA

Comune: FOGGIA

Fascia/zona: Periferica/RIONE MACCHIA GIALLA, VIA GANDHI, CORSO DEL MEZZO

Codice zona: D7 RIONE MARTUCCI

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)		Valori Locazione (€/mq x mese)	Superficie (L/N)
		Min	Max	Min	Max		
Abitazioni civili	Normale	1200	1450	L		5	7
Abitazioni di tipo economico	Normale	650	850	L		3,5	5
Box	Normale	950	1200	L		5,2	7
Posti auto coperti	Normale	800	1000	L		4	5,4
Posti auto scoperti	Normale	450	650	L		2	2,6
Ville e Villini	Normale	1400	2000	L		5,5	7,5

Stampa Legenda

