

Tribunale di Foggia
III Sezione Civile
G. E. Dott. Michele Palagano

Oggetto: Espropriazione immobiliare promossa da AMCO c/ [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;



1) 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



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



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;

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



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 ricognizione 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



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] S.R.L servitù di passaggio pedonale per accedere all'unità ricadenti sulle predette p.lle 191e 1061 e costruite ovvero costruendo 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.

- 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.ro 49del 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,



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.IIIa 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.IIIa 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 €



39,04 - £ 75.600;

Foglio 127 P.IIa 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.IIa 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.IIa 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



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.IIa 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.IIa 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.IIa 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;



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.lla 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.lla 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:



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.IIa 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.IIa 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.IIa 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.



Foglio 127 P.lla 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.lla 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,



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.lla 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.lla 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;



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.lla 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.lla 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,



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.lla 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;



Foglio 127 P.lla 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.lla 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,



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.III 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.III 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.III 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.III 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 –



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

Nel catasto fabbricati è così riportato:

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

Nel catasto fabbricati è così riportato:

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

Nel catasto fabbricati è così riportato:

1/1.

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.

Proprieta' 1/1.

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



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.IIa 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.IIa 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.IIa 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.IIa 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 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.IIa 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.IIa 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.IIa 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.IIa 1061 Subalterno 65 – unità immobiliare ad uso deposito, a piano primo sotto



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.IIa 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.IIa 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.IIa 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.IIa 191/P.IIa 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.IIa 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, 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.IIa 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.IIa 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.IIa 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 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.IIa 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.IIa 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.IIa 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. 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.lla 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.lla 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.lla 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.lla 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 presumibilmente come pertinenze. L'immobile per quanto accertato risulta sprovvisto di illuminazione.

Foglio 127 P.IIa 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.IIa 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.IIa 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.IIa 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.IIa 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 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.IIa 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.IIa 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.IIa 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



area di manovra comune, l'immobile confina con altra U.I.U su deu 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 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.



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 lorda, 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:

| |
|--------------------------------|
| Uffici €/mq 950/1300; |
| Negozi €/mq 900/1250; |
| Box €/mq 950/1200; |
| Magazzini €/mq 450/700; |

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



| |
|--|
| <p style="text-align: center;"><u>U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 68 (Ufficio)</u></p> <p>Superficie commerciale (calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98):</p> <p style="text-align: center;">Consistenza 4 vani</p> <p style="text-align: center;">Superficie commerciale = mq 78,00</p> |
| <p style="text-align: center;"><u>U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 69 (Ufficio)</u></p> <p>Superficie commerciale (calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98):</p> <p style="text-align: center;">Consistenza 4,5 vani</p> <p style="text-align: center;">Superficie commerciale = mq 84,00</p> |
| <p style="text-align: center;"><u>U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 73 (Ufficio)</u></p> <p>Superficie commerciale (calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98):</p> <p style="text-align: center;">Consistenza 5 vani</p> <p style="text-align: center;">Superficie commerciale = mq 101,00</p> |
| <p style="text-align: center;"><u>U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 74 (Ufficio)</u></p> <p>Superficie commerciale (calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98):</p> <p style="text-align: center;">Consistenza 5,5 vani</p> <p style="text-align: center;">Superficie commerciale = mq 109,00</p> |
| <p style="text-align: center;"><u>U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 75 (Ufficio)</u></p> <p>Superficie commerciale (calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98):</p> <p style="text-align: center;">Consistenza 4,5 vani</p> <p style="text-align: center;">Superficie commerciale = mq 85,00</p> |
| <p style="text-align: center;"><u>U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 76 (Ufficio)</u></p> <p>Superficie commerciale (calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98):</p> <p style="text-align: center;">Consistenza 5,5 vani</p> <p style="text-align: center;">Superficie commerciale = mq 106,00</p> |
| <p style="text-align: center;"><u>U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 77 (Ufficio)</u></p> <p>Superficie commerciale (calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98):</p> <p style="text-align: center;">Consistenza 3,5 vani</p> <p style="text-align: center;">Superficie commerciale = mq 72,00</p> |
| <p style="text-align: center;"><u>U.I.U. Foglio 127 Particella 191 Subalterno 58 (Negozio)</u></p> <p>Superficie commerciale (calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98):</p> <p style="text-align: center;">Superficie utile mq 98,00</p> <p style="text-align: center;">Superficie commerciale = mq 104,00</p> |



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):



| |
|--|
| <p style="text-align: center;">Superficie utile mq 25,00 Superficie commerciale = mq 28,00</p> |
| <p style="text-align: center;"><u>U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 63 (Box)</u> Superficie commerciale (calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98): Superficie utile mq 27,00 Superficie commerciale = mq 38,00</p> |
| <p style="text-align: center;"><u>U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 59 (Box)</u> Superficie commerciale (calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98): Superficie utile mq. 32,00 Superficie commerciale = mq. 41,00</p> |
| <p style="text-align: center;"><u>U.I.U. Foglio 127 Particella 191 Subalterno 55 (Box)</u> Superficie commerciale (calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98): Superficie utile mq. 15,00 Superficie commerciale mq. 16,00</p> |
| <p style="text-align: center;"><u>U.I.U. Foglio 127 Particella 191 Subalterno 59 (Negozio)</u> Superficie commerciale (calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98): Superficie utile mq. 149,00 Superficie commerciale mq. 100,00</p> |
| <p style="text-align: center;"><u>U.I.U. Foglio 127 Particella 191/1061 Subalterno 43/25 [Cat F/4 in corso di definizione (Uffici)]</u> Superficie commerciale (calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98): Superficie utile mq. 869,00 Superficie commerciale mq. 891,00</p> |

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:

| |
|---|
| <u>Locali a destinazione d'uso commerciale</u> |
| <p>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;</p> |



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;



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:

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

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)



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

$$V = \text{€/mq } 1.184,00 \times \text{mq } 78,00 = \text{€ } 92.352,00 \text{ ed in c.t. € } 92.350,00$$

(novantaduemilatrecentocinquanta/00).

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

$$V = \text{€/mq } 1.184,00 \times \text{mq } 84,00 = \text{€ } 99.456,00 \text{ ed in c.t. € } 99.450,00$$

(novantanovemilaquattrocentocinquanta/00).

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

$$V = \text{€/mq } 1.184,00 \times \text{mq } 101,00 = \text{€ } 119.584,00 \text{ ed in c.t. € } 119.600,00$$

(centodicianovemilaseicento/00).

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

$$V = \text{€/mq } 1.184,00 \times \text{mq } 85,00 = \text{€ } 100.640,00 \text{ ed in c.t. € } 100.650,00$$

(centomilaseicentocinquanta/00).

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

$$V = \text{€/mq } 1.184,00 \times \text{mq } 106,00 = \text{€ } 125.504,00 \text{ ed in c.t. € } 125.500,00$$

(centoventicinquemilacinquecento/00).

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

$$V = \text{€/mq } 1.184,00 \times \text{mq } 72,00 = \text{€ } 85.248,00 \text{ ed in c.t. € } 85.250,00$$

(ottantacinquemiladuecentocinquanta/00).

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

$$V = \text{€/mq } 1.184,00 \times \text{mq } 109,00 = \text{€ } 129.056,00 \text{ ed in c.t. € } 129.000,00$$

(centoventinovemila/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 1061 Subalterno 9 (Ufficio)

$$\text{€ } 61.360,00 - 15\% = 52.156,00 \text{ ed in c.t. } 52.100,00 \text{ (cinquantaduemilacento/00)}$$



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).



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;

€/mq (950,00 + 1200,00) / 2 = €/mq 1075,00

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

V_{box} €/mq 1075,00 x mq 16,00 = € 17.200,00 (diciasettemiladuecento/00).

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

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

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

V_{box} €/mq 1075,00 x mq 28,00 = € 30.100,00 (trentamilacento/00).

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

V_{box} €/mq 1075,00 x mq 38,00 = € 40.850,00 (quarantamilaottocentocinquanta/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)

€ 17.200,00 – 10% = € 15.480,00 ed in c.t. 15.500,00 (quindicimilacinquecento/00).

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

€ 44.000,00 – 10% = € 39.600,00 (trentanovemilaseicento/00).

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

€ 30.100,00 – 10% = € 27.090,00 ed in c.t. 27.000/00 (ventisettemila/00).

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

€ 40.850,00 – 10% = € 36.765,00 ed in c.t. 36.800,00 (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;

€/mq (450,00 + 700,00) / 2 = €/mq 575,00



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).



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

€ 343.850,00 – 15 % = 292.272,50 ed in c.t. 292.270,00

(duecentonovantadue miladuecentosettanta/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.lla 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 = €/mq 1.184,00 x mq 127,28 = € 150.699,52 ed in c.t. € 150.700,00

V_{tot} = 150.700,00 x 7 = € 1.054.900,00 ed in c.t. € 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.lla 191/1061 Subalterno 43/25

€ 1.000.000,00 – 15% = 850.000,00 (ottocentocinquantamila/00).

4.3) Il più probabile valore dell'immobile

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

| | | |
|---|----------|-------------------|
| <u>U.I.U. Foglio 127 Particella 191 Subalterno 58 (Negozio) Lotto A</u> | € | 104.700,00 |
| Il valore totale innanzi calcolato viene come di seguito rideterminato: | | |
| riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi del fabbricato di abitazione € 104.700,00 x 5% = | € | 5.235,00 |
| 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 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 |
| <i>Più probabile valore di mercato corretto € 96.438,08 ed in c.t.</i> | € | 96.500,00 |
| | | |
| <u>U.I.U. Foglio 127 Particella 191 Subalterno 59 (Negozio) Lotto B</u> | € | 100.640,00 |
| Il valore totale innanzi calcolato viene come di seguito rideterminato: | | |
| riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi del fabbricato di abitazione € 100.640,00 x 5% = | € | 5.032,00 |
| 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 |
| <i>Più probabile valore di mercato corretto € 48.381,00 ed in c.t.</i> | € | 48.500,00 |
| | | |
| <u>U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 9 (Ufficio) Lotto C</u> | € | 52.100,00 |
| Il valore totale innanzi calcolato viene come di seguito rideterminato: | | |
| riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi del fabbricato di abitazione € 52.100,00 x 5% = | € | 2.605,00 |
| 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 | € | 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 | € | 20.205,00 |
| <i>Piu probabile valore di mercato corretto € 31.895,00 ed in c.t.</i> | € | 32.000,00 |
| | | |
| <u>U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 68 (Ufficio) Lotto D</u> | € | 78.500,00 |
| 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 | € | 16.425,00 |
| <i>Piu probabile valore di mercato corretto € 62.075, ed in c.t.</i> | € | 62.100,00 |
| | | |
| <u>U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 69 (Ufficio) Lotto E</u> | € | 84.500,00 |
| 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 |



| | | |
|---|----------|-------------------|
| 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 |
| <i>Piu probabile valore di mercato corretto € 67.775,00 ed in c.t.</i> | € | 68.000,00 |
| | | |
| <u>U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 73 (Ufficio) Lotto F</u> | € | 101.660,00 |
| Il valore totale innanzi calcolato viene come di seguito rideterminato: | | |
| riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi del fabbricato di abitazione € 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 |
| <i>Piu probabile valore di mercato corretto € 63.777,00 ed in c.t.</i> | € | 63.800,00 |
| | | |
| <u>U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 75 (Ufficio) Lotto G</u> | € | 85.550,00 |
| Il valore totale innanzi calcolato viene come di seguito rideterminato: | | |
| riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi del fabbricato di abitazione € 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 |



| | | |
|---|----------|-------------------|
| 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 |
| <i>Piu probabile valore di mercato corretto € 54.772,50 ed in c.t.</i> | € | 55.000,00 |
| | | |
| <u>U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 76 (Ufficio) Lotto H</u> | € | 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 € 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 |
| <i>Piu probabile valore di mercato corretto € 68.041,25 ed in c.t.</i> | € | 68.000,00 |
| | | |
| <u>U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 77 (Ufficio) Lotto I</u> | € | 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 € 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 |



| | | |
|---|----------|-------------------|
| 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 |
| <i>Piu probabile valore di mercato corretto € 45.737,00 ed in c.t.</i> | € | 46.000,00 |
| | | |
| <u>U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 74 (Ufficio) Lotto L</u> | € | 109.650,00 |
| Il valore totale innanzi calcolato viene come di seguito rideterminato: | | |
| riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi del fabbricato di abitazione € 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 |
| <i>Piu probabile valore di mercato corretto € 69.967,00 ed in c.t.</i> | € | 70.000,00 |
| | | |
| <u>U.I.U. Foglio 127 Particella 191 Subalterno 55 (Box) Lotto M</u> | € | 15.500,00 |
| Il valore totale innanzi calcolato viene come di seguito rideterminato: | | |
| riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi del fabbricato di abitazione € 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 |



| | | |
|--|----------|------------------|
| 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 |
| <i>Piu probabile valore di mercato corretto € 12.398,00 ed in c.t.</i> | € | 12.400,00 |
| | | |
| <u>U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 59 (Box) Lotto N</u> | € | 39.600,00 |
| Il valore totale innanzi calcolato viene come di seguito rideterminato: | | |
| riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi del fabbricato di abitazione € 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 |
| <i>Piu probabile valore di mercato corretto € 35.293,00 ed in c.t.</i> | € | 35.300,00 |
| | | |
| <u>U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 62 (Box) Lotto O</u> | € | 27.000,00 |
| Il valore totale innanzi calcolato viene come di seguito rideterminato: | | |
| riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi del fabbricato di abitazione € 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 |



| | | |
|---|----------|-------------------|
| 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 |
| <i>Piu probabile valore di mercato corretto € 23.323,00 ed in c.t.</i> | € | 23.300,00 |
| | | |
| <u>U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 63 (Box) Lotto P</u> | € | 36.800,00 |
| Il valore totale innanzi calcolato viene come di seguito rideterminato: | | |
| riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi del fabbricato di abitazione € 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 |
| <i>Piu probabile valore di mercato corretto € 32.633,00 ed in c.t.</i> | € | 32.600,00 |
| | | |
| <u>U.I.U. Foglio 127 Particella 191 Subalterno 53 (Deposito) Lotto Q</u> | € | 138.800,00 |
| Il valore totale innanzi calcolato viene come di seguito rideterminato: | | |
| riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi del fabbricato di abitazione € 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 |



| | | |
|---|----------|-------------------|
| 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 |
| <i>Piu probabile valore di mercato corretto € 120.533,00 ed in c.t.</i> | € | 120.500,00 |
| | | |
| <u>U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 20 (Deposito) Lotto R</u> | € | 4.660,00 |
| Il valore totale innanzi calcolato viene come di seguito rideterminato: | | |
| riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi del fabbricato di abitazione € 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 |
| <i>Piu probabile valore di mercato corretto € 3.427,00 ed in c.t.</i> | € | 3.500,00 |
| | | |
| <u>U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 21 (Deposito) Lotto S</u> | € | 4.140,00 |
| Il valore totale innanzi calcolato viene come di seguito rideterminato: | | |
| riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi del fabbricato di abitazione € 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 |



| | | |
|---|----------|-----------------|
| 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 |
| <i>Piu probabile valore di mercato corretto € 2.933,00 ed in c.t.</i> | € | 3.000,00 |
| | | |
| <u>U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 22 (Deposito) Lotto T</u> | € | 3.600,00 |
| Il valore totale innanzi calcolato viene come di seguito rideterminato: | | |
| riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi del fabbricato di abitazione € 3.600,00 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 |
| <i>Piu probabile valore di mercato corretto € 2.420,00 ed in c.t.</i> | € | 2.500,00 |
| | | |
| <u>U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 23 (Deposito) Lotto U</u> | € | 3.100,00 |
| Il valore totale innanzi calcolato viene come di seguito rideterminato: | | |
| riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi del fabbricato di abitazione € 3.100,00 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 |



| | | |
|---|----------|-------------------|
| 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 |
| <i>Piu probabile valore di mercato corretto € 1.945,00 ed in c.t.</i> | € | 2.000,00 |
| | | |
| <u>U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 24 (Deposito) Lotto V</u> | € | 2.610,00 |
| Il valore totale innanzi calcolato viene come di seguito rideterminato: | | |
| riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi del fabbricato di abitazione € 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 |
| <i>Piu probabile valore di mercato corretto € 1.479,50 ed in c.t.</i> | € | 1.500,00 |
| | | |
| <u>U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 65 (Deposito) Lotto Z</u> | € | 292.270,00 |
| Il valore totale innanzi calcolato viene come di seguito rideterminato: | | |
| riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi del fabbricato di abitazione € 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 |



| | | |
|---|----------|-------------------|
| 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 |
| <i>Piu probabile valore di mercato corretto € 176.957,00 ed in c.t.</i> | € | 177.000,00 |
| | | |
| <u>U.I.U. Foglio 127 Particella 191/1061 Subalterno 43/25 (Uffici) Lotto W</u> | € | 850.000,00 |
| Il valore totale innanzi calcolato viene come di seguito rideterminato: | | |
| riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi del fabbricato di abitazione € 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 |
| <i>Piu probabile valore di mercato corretto € 538.900,00 ed in c.t.</i> | € | 540.000,00 |

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:



| | Altezza H(m) | Sup.lorda | Coefficiente | Superficie. 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.lla 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 lorda 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.

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

Prezzo base lotto A: € 96.500,00

LOTTO B

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

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

Consistenza:



Quota 1/1 di unità immobiliare, così costituita:

Attività commerciale della superficie lorda 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 lorda 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:



Ufficio della superficie lorda 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 lorda 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:



Ufficio della superficie lorda 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 lorda 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:



Ufficio della superficie lorda 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 lorda 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:



Ufficio della superficie lorda 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

Consistenza:

Quota 1/1 di unità immobiliare, così costituita:

Box della superficie lorda 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

Consistenza:

Quota 1/1 di unità immobiliare, così costituita:

Box della superficie lorda di mq. 41,00

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 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 lorda 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 lorda di mq. 38,00

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 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 lorda 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 lorda 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 –



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 lorda 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 lorda 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.



██████████ 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 lorda 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 lorda 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 lorda 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 lorda 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.Ila 191 Sub. 43,53, 55,58,59, e P.Ila

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.Ila 191 Sub. 43,53,55,58,59 e P.Ila 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.Ila 191 Sub. 43,58,59 e P.Ila 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)

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 accatastrati 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 abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca 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.



b) Gli accertamenti eseguiti in sede di sopralluogo hanno evidenziato quanto segue:

Foglio 127 P.IIa 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.IIa 191/P.IIa 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.IIa 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.IIa 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.IIa 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.IIa 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.IIa 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.IIa 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.IIa 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.



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;



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.IIa 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.IIa 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.IIa 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.IIa 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.IIa 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 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. (V.si allegati).

d) Nella Concessione Edilizia è precisato che il progetto presentato riguarda *“Progetto di utilizzazione della piastra a servizi della cooperativa la “spelunca”*.



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.IIa 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.IIa 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 lorda 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 lorda 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 lorda 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 lorda 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 lorda di mq. 16,00 - Via Michelangelo Manicone n°15

U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 59 Lotto N

Box della superficie lorda di mq. 41,00 - Via Michelangelo Manicone n°15

U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 62 Lotto O

Box della superficie lorda di mq. 28,00 - Via Michelangelo Manicone n°15

U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 63 Lotto P

Box della superficie lorda di mq. 38,00 - Via Michelangelo Manicone n°15

U.I.U. Foglio 127 Particella 191 Subalterno 53 Lotto Q

Deposito della superficie lorda di mq. 284,00 - Via Michelangelo Manicone n°15

U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 20 Lotto R

Deposito della superficie lorda di mq. 9,00 - Via Giovanni Sabato Pastore n°15

U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 21 Lotto S

Deposito della superficie lorda di mq. 8,00 - Via Giovanni Sabato Pastore n°15

U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 22 Lotto T

Deposito della superficie lorda di mq. 7,00 - Via Giovanni Sabato Pastore n°15

U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 23 Lotto U

Deposito della superficie lorda di mq. 6,00 - Via Giovanni Sabato Pastore n°15

U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 24 Lotto V

Deposito della superficie lorda di mq. 5,00 - Via Giovanni Sabato Pastore n°15



U.I.U. Foglio 127 Particella 1061 Subalterno 65 Lotto Z

Deposito della superficie lorda 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 lorda 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.IIa 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.IIa 191/P.IIa 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.IIa 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.IIa 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.IIa 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.IIa 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.IIa 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. 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.IIa 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.IIa 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.IIa 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 unito ai lotti degli uffici ai quali erano probabilmente destinati come pertinenze. L'immobile per quanto accertato risulta sprovvisto di illuminazione.



Foglio 127 P.IIa 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.IIa 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.IIa 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.IIa 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.



Foglio 127 P.lla 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.lla 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.lla 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.lla 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 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.IIa 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.IIa 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.IIa 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.IIa 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 di 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.



d) Confini e dati catastali

Foglio 127 P.III 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.III 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.III 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.III 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.



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

Foglio 127 P.IIa 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.IIa 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.IIa 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.IIa 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.



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

Foglio 127 P.lla 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.lla 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.lla 191 Subalterno 43 unito alla P.lla 1061 Subalterno 25 – unità immobiliare in corso di definizione, a piano primo, con accesso indipendente da pianto 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.lla 1061 Subalterno 68 – unità immobiliare ad uso ufficio (incatasto 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



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.IIa 1061 Subalterno 69 – unità immobiliare ad uso ufficio (incatasto 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.IIa 1061 Subalterno 73 – unità immobiliare ad uso ufficio (incatasto 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.IIa 1061 Subalterno 74 – unità immobiliare ad uso ufficio (incatasto 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.IIa 1061 Subalterno 75 – unità immobiliare ad uso ufficio (incatasto 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



totale mq. 85,00 - rendita € 592,63.

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

Foglio 127 P.IIa 1061 Subalterno 76 – unità immobiliare ad uso ufficio (incatasto 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.IIa 1061 Subalterno 77 – unità immobiliare ad uso ufficio (incatasto 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.IIa 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.IIa 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



598,00 - rendita € 526,79.

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

Foglio 127 P.lla 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.lla 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.lla 191 di cui appresso e, per tutti gli altri lati con la p.lla 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



- 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



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.ro 49del 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



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

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.IIa 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.IIa 191/P.IIa 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.IIa 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.IIa 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.IIa 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.IIa 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.IIa 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.IIa 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.IIa 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.

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. 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.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. 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.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. 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.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. 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.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. 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.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. La superficie dell'immobile è di mq. 284,00.

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; 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.IIa 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.IIa 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.IIa 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. 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



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



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 Q = 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



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
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.Ila 1061 Sub. 76



127 P.Ila 1061 Sub. 75



127 P.IIa 1061 Sub. 74



127 P.IIa 1061 Sub. 69



127 P.Ila 1061 Sub. 68



127 P.Ila 1061 Sub. 9



127 P.IIa 1061 Sub. 73



127 P.Ila 191/1061 Sub. 43/25



127 P.Ila 1061 dal sub 20 al sub 24



127 P.Ila 191 Sub. 53



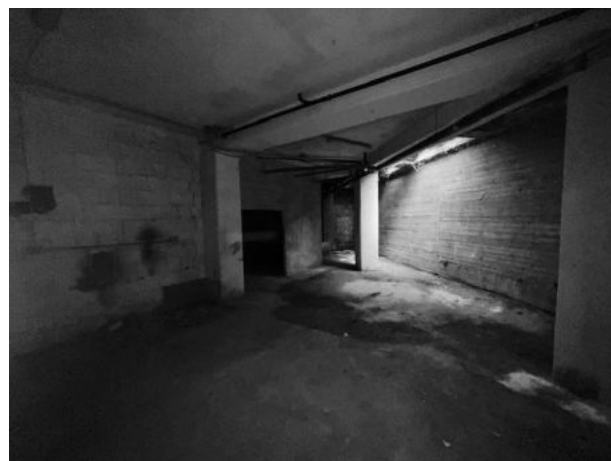
127 P.IIa 191 Sub. 58



127 P.Ila 191 Sub. 59



127 P.IIa 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 FOGGIA
TEL. 393/2810960
e-mail: delia.davide@gmail.com
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

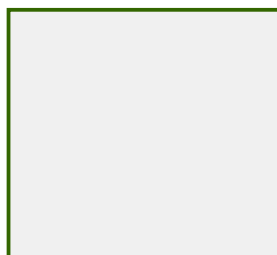
- ☐ Residenziale
- ☒ Non residenziale

 Classificazione D.P.R. 412/93 : **E2**
Oggetto dell'attestato

- ☐ Intero edificio
- ☒ Unità immobiliare
- ☐ Gruppo di unità immobiliare

 Numero di unità immobiliari
di cui è composto l'edificio : **1**







- ☐ Nuova costruzione
- ☐ Passaggio di proprietà
- ☐ 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 (m²) : **94.52**
 Superficie utile raffrescata (m²) : **0.00**
 Volume lordo riscaldato (m³) : **353.38**
 Volume lordo raffrescato (m³) : **0.00**

| | | | | | | | |
|------------------|----------------------|---------|----|--------|------------|------------|-------------|
| Comune catastale | Foggia - D643 | Sezione | | Foglio | 127 | Particella | 1061 |
| Subalterni | da | a | da | a | da | a | |
| Altri subalterni | 73 | | | | | | |

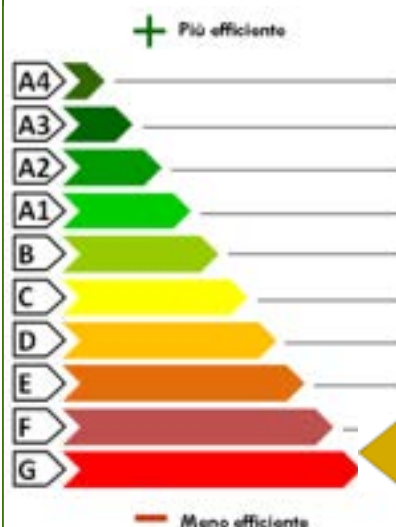
Servizi energetici presenti

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

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

**Prestazione energetica del
fabbricato**

Prestazione energetica globale

**EDIFICIO
A ENERGIA
QUASI ZERO**
**CLASSE
ENERGETICA**
G

 EP gl,nren
239.41
 kWh/m² 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 EP _{gl,nren} 239.41 kWh/m ² anno |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Gas naturale | 2018.00 | Sm ³ | |
| <input type="checkbox"/> | GPL | | | |
| <input type="checkbox"/> | Carbone | | | |
| <input type="checkbox"/> | Gasolio | | | Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 6.66 kWh/m ² anno |
| <input type="checkbox"/> | Olio combustibile | | | |
| <input type="checkbox"/> | Biomasse solide | | | |
| <input type="checkbox"/> | Biomasse liquide | | | |
| <input type="checkbox"/> | Biomasse gassose | | | |
| <input type="checkbox"/> | Solare fotovoltaico | | | |
| <input type="checkbox"/> | Solare termico | | | Emissioni di CO ₂ 48.88 kg/m ² anno |
| <input type="checkbox"/> | Eolico | | | |
| <input type="checkbox"/> | Teleriscaldamento | | | |
| <input type="checkbox"/> | Teleraffrescamento | | | |
| <input type="checkbox"/> | Altro | | | |

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE
INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

| Codice | TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO | Comporta una ristrutturazione importante | Tempo di ritorno dell' investimento anni | Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno) | Classe energetica a valle di tutti gli interventi |
|--------|---------------------------------|--|---|---|--|
| REN1 | Cappotto Termico Muri | NO | 2.0 | F (174.09) | F 174.09 (kWh/m ² 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 | m ³ |
| S - Superficie disperdente | 199.51 | m ² |
| Rapporto S/V | | 0.56 |
| EPH,nd | 140.88 | kWh/m ² anno |
| Asol,est/A sup utile | 0.033 | - |
| YIE | 1.45 | W/m ² K |

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

| Servizio energetico | Tipo di impianto | Anno di installazione | Codice catasto regionale impianti termici | Vettore energetico utilizzato | Potenza nominale kW | Efficienza media stagionale | EPren | EPnren |
|---------------------------------|----------------------------|-----------------------|---|-------------------------------|---------------------|-----------------------------|-------|--------|
| Climatizzazione invernale | simulato in quanto assente | | | | 0.00 | 0.73 η_H | 0.00 | 211.80 |
| Climatizzazione estiva | | | | | | η_C | | |
| Prod acqua calda sanitaria | simulato in quanto assente | | | | 0.00 | 0.28 η_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 energetica, 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/Società |
|-------------------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|

| | |
|--------------------------------|--|
| 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 né coniuge, né parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75</p> |

Informazioni aggiuntive

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

| | | |
|--|----|-----------------|
| E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilevo 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 (EP_{gl,nren}): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

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

| | | | | | |
|---|----------------------|---|-----------------------|---|-----------------------|
|  | QUALITA' ALTA |  | QUALITA' MEDIA |  | QUALITA' BASSA |
|---|----------------------|---|-----------------------|---|-----------------------|

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

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

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

SECONDA PAGINA

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

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

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

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

TERZA PAGINA

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

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

DATI GENERALI
Destinazione d'uso

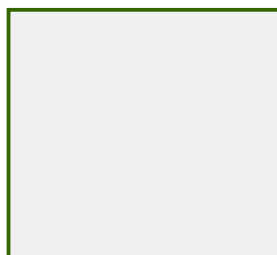
- ☐ Residenziale
- ☒ Non residenziale

 Classificazione D.P.R. 412/93 : **E2**
Oggetto dell'attestato

- ☐ Intero edificio
- ☒ Unità immobiliare
- ☐ Gruppo di unità immobiliare

 Numero di unità immobiliari
di cui è composto l'edificio : **1**







- ☐ Nuova costruzione
- ☐ Passaggio di proprietà
- ☐ 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 (m²) : **71.59**
 Superficie utile raffrescata (m²) : **0.00**
 Volume lordo riscaldato (m³) : **287.64**
 Volume lordo raffrescato (m³) : **0.00**

| | | | | | | | |
|------------------|----------------------|---------|----|--------|------------|------------|-------------|
| Comune catastale | Foggia - D643 | Sezione | | Foglio | 127 | Particella | 1061 |
| Subalterni | da | a | da | a | da | a | |
| Altri subalterni | 69 | | | | | | |

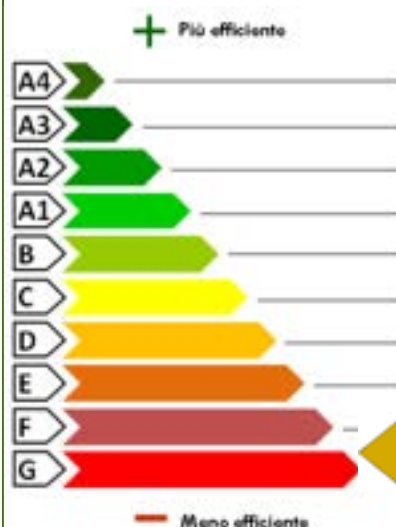
Servizi energetici presenti

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

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

**Prestazione energetica del
fabbricato**

Prestazione energetica globale

**EDIFICIO
A ENERGIA
QUASI ZERO**
**CLASSE
ENERGETICA**
G

 EP gl,nren
238.83
 kWh/m² 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 | Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gI,nren} 238.83 kWh/m ² anno |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Gas naturale | 1521.00 | Sm ³ | |
| <input type="checkbox"/> | GPL | | | |
| <input type="checkbox"/> | Carbone | | | |
| <input type="checkbox"/> | Gasolio | | | Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gI,ren} 6.76 kWh/m ² anno |
| <input type="checkbox"/> | Olio combustibile | | | |
| <input type="checkbox"/> | Biomasse solide | | | |
| <input type="checkbox"/> | Biomasse liquide | | | |
| <input type="checkbox"/> | Biomasse gassose | | | Emissioni di CO ₂ 48.77 kg/m ² anno |
| <input type="checkbox"/> | Solare fotovoltaico | | | |
| <input type="checkbox"/> | Solare termico | | | |
| <input type="checkbox"/> | Eolico | | | |
| <input type="checkbox"/> | Teleriscaldamento | | | |
| <input type="checkbox"/> | Teleraffrescamento | | | |
| <input type="checkbox"/> | Altro | | | |

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE
INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

| Codice | TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO | Comporta una ristrutturazione importante | Tempo di ritorno dell' investimento anni | Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gI,nren} kWh/m ² anno) | Classe energetica a valle di tutti gli interventi |
|--------|---------------------------------|--|---|---|--|
| REN2 | Sostituzione Infissi | NO | 1.0 | F (183.36) | F 183.36 (kWh/m ² anno) |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |



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 | m ³ |
| S - Superficie disperdente | 168.44 | m ² |
| Rapporto S/V | 0.59 | |
| EPH,nd | 138.94 | kWh/m ² anno |
| Asol,est/A sup utile | 0.137 | - |
| YIE | 0.47 | W/m ² K |

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

| Servizio energetico | Tipo di impianto | Anno di installazione | Codice catasto regionale impianti termici | Vettore energetico utilizzato | Potenza nominale kW | Efficienza media stagionale | EPren | EPnren |
|---------------------------------|----------------------------|-----------------------|---|-------------------------------|---------------------|-----------------------------|-------|--------|
| Climatizzazione invernale | simulato in quanto assente | | | | 0.00 | 0.73 η_H | 0.00 | 210.79 |
| Climatizzazione estiva | | | | | | η_C | | |
| Prod acqua calda sanitaria | simulato in quanto assente | | | | 0.00 | 0.28 η_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 energetica, 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/Società |
|-------------------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|

| | |
|--------------------------------|--|
| 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 né coniuge, né parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75</p> |

Informazioni aggiuntive

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

| | | |
|--|----|-----------------|
| E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilevato 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 (EP_{gl,nren}): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

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

| | | | | | |
|---|----------------------|---|-----------------------|---|-----------------------|
|  | QUALITA' ALTA |  | QUALITA' MEDIA |  | QUALITA' BASSA |
|---|----------------------|---|-----------------------|---|-----------------------|

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

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

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

SECONDA PAGINA

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

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

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

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

TERZA PAGINA

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

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

DATI GENERALI
Destinazione d'uso

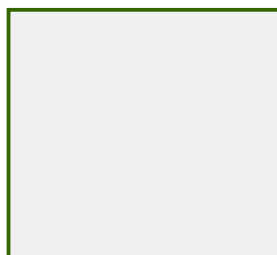
- ☐ Residenziale
- ☒ Non residenziale

 Classificazione D.P.R. 412/93 : **E5**
Oggetto dell'attestato

- ☐ Intero edificio
- ☒ Unità immobiliare
- ☐ Gruppo di unità immobiliare

 Numero di unità immobiliari
di cui è composto l'edificio : **1**







- ☐ Nuova costruzione
- ☐ Passaggio di proprietà
- ☐ 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 (m²) : **145.33**
 Superficie utile raffrescata (m²) : **0.00**
 Volume lordo riscaldato (m³) : **563.94**
 Volume lordo raffrescato (m³) : **0.00**

| | | | | | | | |
|------------------|----------------------|----------|-----------|----------|------------|------------|------------|
| Comune catastale | Foggia - D643 | Sezione | | Foglio | 127 | Particella | 191 |
| Subalterni | da | a | da | a | da | a | a |
| Altri subalterni | 59 | | | | | | |

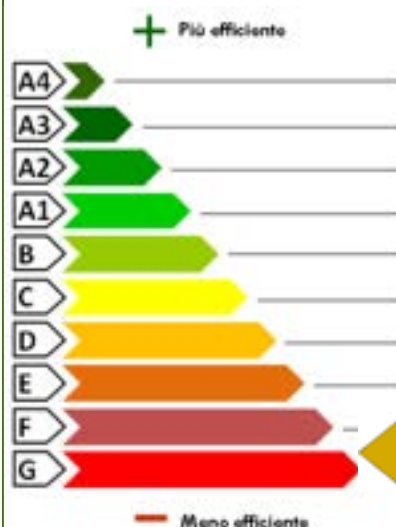
Servizi energetici presenti

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

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

**Prestazione energetica del
fabbricato**

Prestazione energetica globale


EDIFICIO

A ENERGIA
QUASI ZERO

**CLASSE
ENERGETICA**

G

EP gl,nren

283.98

kWh/m² 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 EP _{gl,nren} 283.98 kWh/m ² anno |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Gas naturale | 3877.00 | Sm ³ | |
| <input type="checkbox"/> | GPL | | | |
| <input type="checkbox"/> | Carbone | | | |
| <input type="checkbox"/> | Gasolio | | | Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 4.66 kWh/m ² anno |
| <input type="checkbox"/> | Olio combustibile | | | |
| <input type="checkbox"/> | Biomasse solide | | | |
| <input type="checkbox"/> | Biomasse liquide | | | |
| <input type="checkbox"/> | Biomasse gassose | | | Emissioni di CO ₂ 57.49 kg/m ² anno |
| <input type="checkbox"/> | Solare fotovoltaico | | | |
| <input type="checkbox"/> | Solare termico | | | |
| <input type="checkbox"/> | Eolico | | | |
| <input type="checkbox"/> | Teleriscaldamento | | | |
| <input type="checkbox"/> | Teleraffrescamento | | | |
| <input type="checkbox"/> | Altro | | | |

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE
INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

| Codice | TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO | Comporta una ristrutturazione importante | Tempo di ritorno dell' investimento anni | Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno) | Classe energetica a valle di tutti gli interventi |
|--------|---------------------------------|--|---|---|--|
| REN2 | Sostituzione Infissi | NO | 0.0 | F (266.07) | F 266.07 (kWh/m ² 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 | m ³ |
| S - Superficie disperdente | 350.78 | m ² |
| Rapporto S/V | 0.62 | |
| EPH,nd | 164.76 | kWh/m ² anno |
| Asol,est/A sup utile | 0.020 | - |
| YIE | 0.47 | W/m ² K |

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

| Servizio energetico | Tipo di impianto | Anno di installazione | Codice catasto regionale impianti termici | Vettore energetico utilizzato | Potenza nominale kW | Efficienza media stagionale | EPren | EPnren |
|---------------------------------|----------------------------|-----------------------|---|-------------------------------|---------------------|-----------------------------|-------|--------|
| Climatizzazione invernale | simulato in quanto assente | | | | 0.00 | 0.73 η_H | 0.00 | 264.67 |
| Climatizzazione estiva | | | | | | η_C | | |
| Prod acqua calda sanitaria | simulato in quanto assente | | | | 0.00 | 0.00 η_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 energetica, 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/Società |
|-------------------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|

| | |
|--------------------------------|--|
| 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 né coniuge, né parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75</p> |

Informazioni aggiuntive

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

| | | |
|---|----|-----------------|
| E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilevamento 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 (EP_{gl,nren}): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

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

| | | | | | |
|---|----------------------|---|-----------------------|---|-----------------------|
|  | QUALITA' ALTA |  | QUALITA' MEDIA |  | QUALITA' BASSA |
|---|----------------------|---|-----------------------|---|-----------------------|

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

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

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

SECONDA PAGINA

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

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

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

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

TERZA PAGINA

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

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

DATI GENERALI
Destinazione d'uso

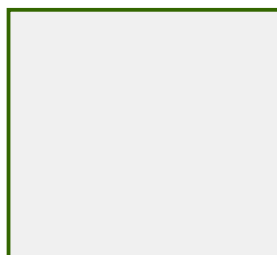
- ☐ Residenziale
- ☒ Non residenziale

 Classificazione D.P.R. 412/93 : **E2**
Oggetto dell'attestato

- ☐ Intero edificio
- ☒ Unità immobiliare
- ☐ Gruppo di unità immobiliare

 Numero di unità immobiliari
di cui è composto l'edificio : **1**







- ☐ Nuova costruzione
- ☐ Passaggio di proprietà
- ☐ 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 (m²) : **97.18**
 Superficie utile raffrescata (m²) : **0.00**
 Volume lordo riscaldato (m³) : **366.35**
 Volume lordo raffrescato (m³) : **0.00**

| | | | | | | | |
|------------------|----------------------|----------|-----------|----------|------------|------------|-------------|
| Comune catastale | Foggia - D643 | Sezione | | Foglio | 127 | Particella | 1061 |
| Subalterni | da | a | da | a | da | a | a |
| Altri subalterni | 74 | | | | | | |

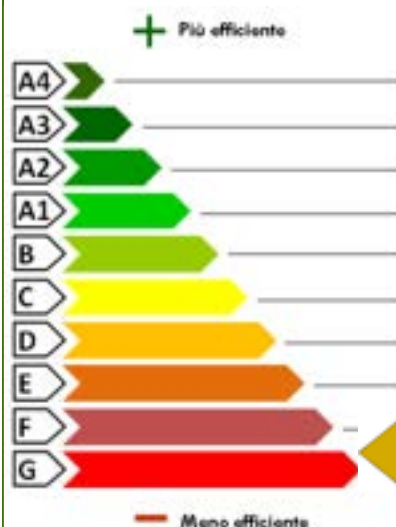
Servizi energetici presenti

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

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

**Prestazione energetica del
fabbricato**

Prestazione energetica globale


**EDIFICIO
A ENERGIA
QUASI ZERO**

**CLASSE
ENERGETICA**

G

 EP gl,nren
172.67
 kWh/m² 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 |
|-------------------------------------|------------------------------|---|-----------------|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Energia elettrica da rete | 1073.00 | kWh | Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gI,nren} 172.67 kWh/m ² anno |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Gas naturale | 1480.00 | Sm ³ | |
| <input type="checkbox"/> | GPL | | | |
| <input type="checkbox"/> | Carbone | | | |
| <input type="checkbox"/> | Gasolio | | | Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gI,ren} 5.19 kWh/m ² anno |
| <input type="checkbox"/> | Olio combustibile | | | |
| <input type="checkbox"/> | Biomasse solide | | | |
| <input type="checkbox"/> | Biomasse liquide | | | |
| <input type="checkbox"/> | Biomasse gassose | | | |
| <input type="checkbox"/> | Solare fotovoltaico | | | |
| <input type="checkbox"/> | Solare termico | | | Emissioni di CO ₂ 35.31 kg/m ² anno |
| <input type="checkbox"/> | Eolico | | | |
| <input type="checkbox"/> | Teleriscaldamento | | | |
| <input type="checkbox"/> | Teleraffrescamento | | | |
| <input type="checkbox"/> | Altro | | | |

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE
INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

| Codice | TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO | Comporta una ristrutturazione importante | Tempo di ritorno dell' investimento anni | Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gI,nren} kWh/m ² anno) | Classe energetica a valle di tutti gli interventi |
|--------|---------------------------------|--|---|---|--|
| REN1 | Cappotto Termico Muri | NO | 2.0 | G (154.91) | G 154.91 (kWh/m ² 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 | m ³ |
| S - Superficie disperdente | 156.32 | m ² |
| Rapporto S/V | | 0.43 |
| EPH,nd | 94.18 | kWh/m ² anno |
| Asol,est/A sup utile | 0.048 | - |
| YIE | 0.65 | W/m ² K |

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

| Servizio energetico | Tipo di impianto | Anno di installazione | Codice catasto regionale impianti termici | Vettore energetico utilizzato | Potenza nominale kW | Efficienza media stagionale | EPren | EPnren |
|---------------------------------|----------------------------|-----------------------|---|-------------------------------|---------------------|-----------------------------|-------|--------|
| Climatizzazione invernale | simulato in quanto assente | | | | 0.00 | 0.73 η_H | 0.00 | 147.53 |
| Climatizzazione estiva | | | | | | η_C | | |
| Prod acqua calda sanitaria | simulato in quanto assente | | | | 0.00 | 0.57 η_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 energetica, 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/Società |
|-------------------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|

| | |
|--------------------------------|--|
| 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 né coniuge, né parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75</p> |

Informazioni aggiuntive

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

| | | |
|---|----|-----------------|
| E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilevamento 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 (EP_{gl}, nren): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

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

| | | | | | |
|---|----------------------|---|-----------------------|---|-----------------------|
|  | QUALITA' ALTA |  | QUALITA' MEDIA |  | QUALITA' BASSA |
|---|----------------------|---|-----------------------|---|-----------------------|

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

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

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

SECONDA PAGINA

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

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

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

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

TERZA PAGINA

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

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

DATI GENERALI
Destinazione d'uso

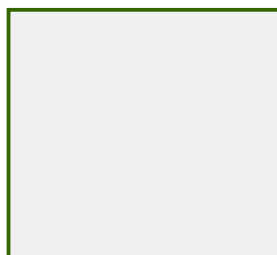
- ☐ Residenziale
- ☒ Non residenziale

 Classificazione D.P.R. 412/93 : **E2**
Oggetto dell'attestato

- ☐ Intero edificio
- ☒ Unità immobiliare
- ☐ Gruppo di unità immobiliare

 Numero di unità immobiliari
di cui è composto l'edificio : **1**







- ☐ Nuova costruzione
- ☐ Passaggio di proprietà
- ☐ 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 (m²) : **49.30**
 Superficie utile raffrescata (m²) : **0.00**
 Volume lordo riscaldato (m³) : **177.34**
 Volume lordo raffrescato (m³) : **0.00**

| | | | | | | | |
|------------------|----------------------|---------|----|--------|------------|------------|-------------|
| Comune catastale | Foggia - D643 | Sezione | | Foglio | 127 | Particella | 1061 |
| Subalterni | da | a | da | a | da | a | |
| Altri subalterni | 9 | | | | | | |

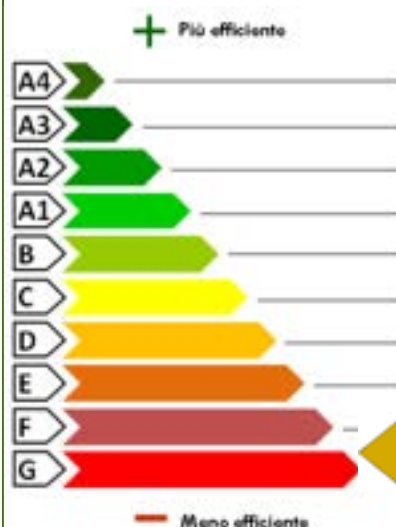
Servizi energetici presenti

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

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

**Prestazione energetica del
fabbricato**

Prestazione energetica globale

**EDIFICIO
A ENERGIA
QUASI ZERO**
**CLASSE
ENERGETICA**
G

 EP gl,nren
187.48
 kWh/m² 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 EP _{gI,nren} 187.48 kWh/m ² anno |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Gas naturale | 762.00 | Sm ³ | |
| <input type="checkbox"/> | GPL | | | |
| <input type="checkbox"/> | Carbone | | | |
| <input type="checkbox"/> | Gasolio | | | Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gI,ren} 8.23 kWh/m ² anno |
| <input type="checkbox"/> | Olio combustibile | | | |
| <input type="checkbox"/> | Biomasse solide | | | |
| <input type="checkbox"/> | Biomasse liquide | | | |
| <input type="checkbox"/> | Biomasse gassose | | | |
| <input type="checkbox"/> | Solare fotovoltaico | | | |
| <input type="checkbox"/> | Solare termico | | | Emissioni di CO ₂ 38.72 kg/m ² anno |
| <input type="checkbox"/> | Eolico | | | |
| <input type="checkbox"/> | Teleriscaldamento | | | |
| <input type="checkbox"/> | Teleraffrescamento | | | |
| <input type="checkbox"/> | Altro | | | |

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE
INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

| Codice | TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO | Comporta una ristrutturazione importante | Tempo di ritorno dell' investimento anni | Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gI,nren} kWh/m ² anno) | Classe energetica a valle di tutti gli interventi |
|--------|---------------------------------|--|---|---|--|
| REN1 | Cappotto Termico Muri | NO | 2.0 | G (154.19) | G 154.19 (kWh/m ² 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 | m ³ |
| S - Superficie disperdente | 78.25 | m ² |
| Rapporto S/V | 0.44 | |
| EPH,nd | 95.92 | kWh/m ² anno |
| Asol,est/A sup utile | 0.013 | - |
| YIE | 1.45 | W/m ² K |

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

| Servizio energetico | Tipo di impianto | Anno di installazione | Codice catasto regionale impianti termici | Vettore energetico utilizzato | Potenza nominale kW | Efficienza media stagionale | EPren | EPnren |
|---------------------------------|----------------------------|-----------------------|---|-------------------------------|---------------------|-----------------------------|-------|--------|
| Climatizzazione invernale | simulato in quanto assente | | | | 0.00 | 0.73 η_H | 0.00 | 149.72 |
| Climatizzazione estiva | | | | | | η_C | | |
| Prod acqua calda sanitaria | simulato in quanto assente | | | | 0.00 | 0.57 η_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 energetica, 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/Società |
|-------------------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|

| | |
|--------------------------------|--|
| 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 né coniuge, né parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75</p> |

Informazioni aggiuntive

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

| | | |
|---|----|-----------------|
| E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE? | SI | Data 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 (EP_{gl,nren}): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

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

| | | | | | |
|---|----------------------|---|-----------------------|---|-----------------------|
|  | QUALITA' ALTA |  | QUALITA' MEDIA |  | QUALITA' BASSA |
|---|----------------------|---|-----------------------|---|-----------------------|

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

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

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

SECONDA PAGINA

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

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

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

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

TERZA PAGINA

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

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

DATI GENERALI
Destinazione d'uso

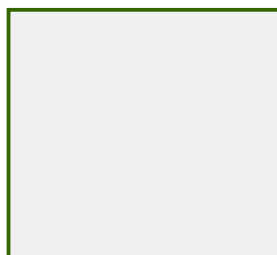
- ☐ Residenziale
- ☒ Non residenziale

 Classificazione D.P.R. 412/93 : **E5**
Oggetto dell'attestato

- ☐ Intero edificio
- ☒ Unità immobiliare
- ☐ Gruppo di unità immobiliare

 Numero di unità immobiliari
di cui è composto l'edificio : **1**







- ☐ Nuova costruzione
- ☐ Passaggio di proprietà
- ☐ 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 (m²) : **98.31**
 Superficie utile raffrescata (m²) : **0.00**
 Volume lordo riscaldato (m³) : **334.59**
 Volume lordo raffrescato (m³) : **0.00**

| | | | | | | | |
|------------------|----------------------|---------|----|--------|------------|------------|------------|
| Comune catastale | Foggia - D643 | Sezione | | Foglio | 127 | Particella | 191 |
| Subalterni | da | a | da | a | da | a | |
| Altri subalterni | 58 | | | | | | |

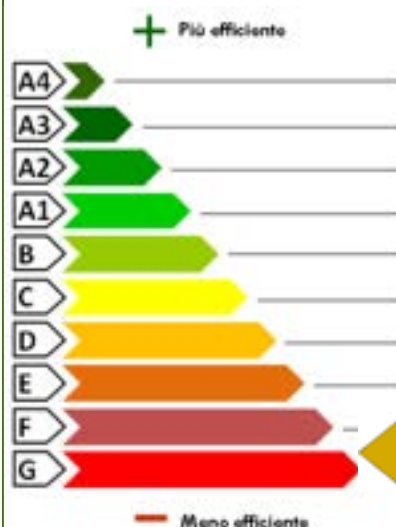
Servizi energetici presenti

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

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

**Prestazione energetica del
fabbricato**

Prestazione energetica globale


EDIFICIO

A ENERGIA
QUASI ZERO

**CLASSE
ENERGETICA**

G

EP gl,nren

137.54

kWh/m² 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 |
|-------------------------------------|------------------------------|---|-----------------|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Energia elettrica da rete | 1157.00 | kWh | Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gI,nren} 137.54 kWh/m ² anno |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Gas naturale | 1135.00 | Sm ³ | |
| <input type="checkbox"/> | GPL | | | |
| <input type="checkbox"/> | Carbone | | | Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gI,ren} 5.53 kWh/m ² anno |
| <input type="checkbox"/> | Gasolio | | | |
| <input type="checkbox"/> | Olio combustibile | | | |
| <input type="checkbox"/> | Biomasse solide | | | |
| <input type="checkbox"/> | Biomasse liquide | | | |
| <input type="checkbox"/> | Biomasse gassose | | | |
| <input type="checkbox"/> | Solare fotovoltaico | | | Emissioni di CO ₂ 28.33 kg/m ² anno |
| <input type="checkbox"/> | Solare termico | | | |
| <input type="checkbox"/> | Eolico | | | |
| <input type="checkbox"/> | Teleriscaldamento | | | |
| <input type="checkbox"/> | Teleraffrescamento | | | |
| <input type="checkbox"/> | Altro | | | |

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE
INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

| Codice | TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO | Comporta una ristrutturazione importante | Tempo di ritorno dell' investimento anni | Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gI,nren} kWh/m ² anno) | Classe energetica a valle di tutti gli interventi |
|--------|---------------------------------|--|---|---|--|
| REN1 | Cappotto Termico Muri | NO | 6.0 | F (133.79) | F 133.79 (kWh/m ² 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 | m ³ |
| S - Superficie disperdente | 27.93 | m ² |
| Rapporto S/V | | 0.08 |
| EPH,nd | 55.66 | kWh/m ² anno |
| Asol,est/A sup utile | 0.015 | - |
| YIE | 0.47 | W/m ² K |

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

| Servizio energetico | Tipo di impianto | Anno di installazione | Codice catasto regionale impianti termici | Vettore energetico utilizzato | Potenza nominale kW | Efficienza media stagionale | EPren | EPnren |
|---------------------------------|----------------------------|-----------------------|---|-------------------------------|---------------------|-----------------------------|-------|--------|
| Climatizzazione invernale | simulato in quanto assente | | | | 0.00 | 0.73 η_H | 0.00 | 114.58 |
| Climatizzazione estiva | | | | | | η_C | | |
| Prod acqua calda sanitaria | simulato in quanto assente | | | | 0.00 | 0.00 η_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 energetica, 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/Società |
|-------------------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|

| | |
|--------------------------------|--|
| 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 né coniuge, né parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75</p> |

Informazioni aggiuntive

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

| | | |
|--|----|-----------------|
| E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilevo 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 (EP_{gl,nren}): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

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

| | | | | | |
|---|----------------------|---|-----------------------|---|-----------------------|
|  | QUALITA' ALTA |  | QUALITA' MEDIA |  | QUALITA' BASSA |
|---|----------------------|---|-----------------------|---|-----------------------|

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

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

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

SECONDA PAGINA

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

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

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

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

TERZA PAGINA

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

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

DATI GENERALI
Destinazione d'uso

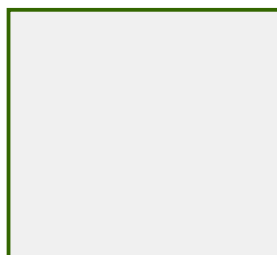
- ☐ Residenziale
- ☒ Non residenziale

 Classificazione D.P.R. 412/93 : **E2**
Oggetto dell'attestato

- ☐ Intero edificio
- ☒ Unità immobiliare
- ☐ Gruppo di unità immobiliare

 Numero di unità immobiliari
di cui è composto l'edificio : **1**







- ☐ Nuova costruzione
- ☐ Passaggio di proprietà
- ☐ 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 (m²) : **76.55**
 Superficie utile raffrescata (m²) : **0.00**
 Volume lordo riscaldato (m³) : **291.68**
 Volume lordo raffrescato (m³) : **0.00**

| | | | | | | | |
|------------------|----------------------|---------|----|--------|------------|------------|-------------|
| Comune catastale | Foggia - D643 | Sezione | | Foglio | 127 | Particella | 1061 |
| Subalterni | da | a | da | a | da | a | |
| Altri subalterni | 75 | | | | | | |

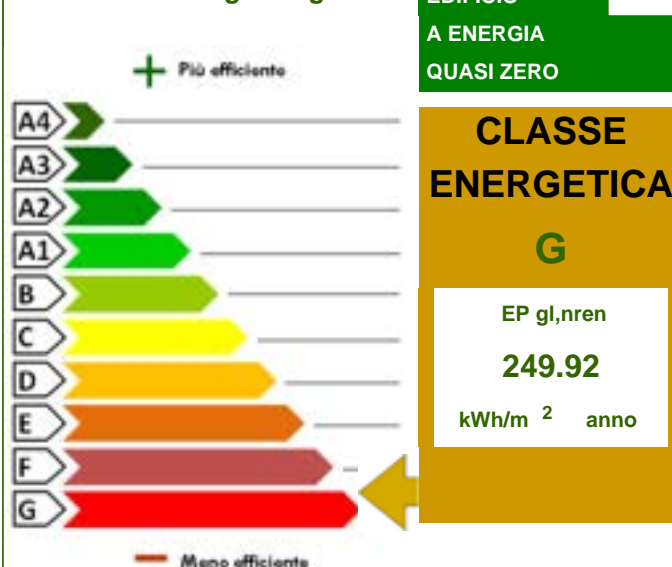
Servizi energetici presenti

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

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

**Prestazione energetica del
fabbricato**

Prestazione energetica globale

Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

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 |
|-------------------------------------|------------------------------|---|-----------------|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Energia elettrica da rete | 949.00 | kWh | Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gI,nren} 249.92 kWh/m ² anno |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Gas naturale | 1742.00 | Sm ³ | |
| <input type="checkbox"/> | GPL | | | |
| <input type="checkbox"/> | Carbone | | | |
| <input type="checkbox"/> | Gasolio | | | Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gI,ren} 5.83 kWh/m ² anno |
| <input type="checkbox"/> | Olio combustibile | | | |
| <input type="checkbox"/> | Biomasse solide | | | |
| <input type="checkbox"/> | Biomasse liquide | | | |
| <input type="checkbox"/> | Biomasse gassose | | | |
| <input type="checkbox"/> | Solare fotovoltaico | | | |
| <input type="checkbox"/> | Solare termico | | | Emissioni di CO ₂ 50.85 kg/m ² anno |
| <input type="checkbox"/> | Eolico | | | |
| <input type="checkbox"/> | Teleriscaldamento | | | |
| <input type="checkbox"/> | Teleraffrescamento | | | |
| <input type="checkbox"/> | Altro | | | |

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE
INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

| Codice | TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO | Comporta una ristrutturazione importante | Tempo di ritorno dell' investimento anni | Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gI,nren} kWh/m ² anno) | Classe energetica a valle di tutti gli interventi |
|--------|---------------------------------|--|---|---|--|
| REN1 | Cappotto Termico Muri | NO | 2.0 | G (207.47) | G 207.47 (kWh/m ² 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 | m ³ |
| S - Superficie disperdente | 152.17 | m ² |
| Rapporto S/V | | 0.52 |
| EPH,nd | 148.01 | kWh/m ² anno |
| Asol,est/A sup utile | 0.061 | - |
| YIE | 0.96 | W/m ² K |

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

| Servizio energetico | Tipo di impianto | Anno di installazione | Codice catasto regionale impianti termici | Vettore energetico utilizzato | Potenza nominale kW | Efficienza media stagionale | EPren | EPnren |
|---------------------------------|----------------------------|-----------------------|---|-------------------------------|---------------------|-----------------------------|-------|--------|
| Climatizzazione invernale | simulato in quanto assente | | | | 0.00 | 0.73 η_H | 0.00 | 222.13 |
| Climatizzazione estiva | | | | | | η_C | | |
| Prod acqua calda sanitaria | simulato in quanto assente | | | | 0.00 | 0.57 η_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 energetica, 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/Società |
|-------------------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|

| | |
|--------------------------------|--|
| 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 né coniuge, né parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75</p> |

Informazioni aggiuntive

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

| | | |
|---|----|-----------------|
| E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilevamento 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 (EP_{gl}, nren): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

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

| | | | | | |
|---|----------------------|---|-----------------------|---|-----------------------|
|  | QUALITA' ALTA |  | QUALITA' MEDIA |  | QUALITA' BASSA |
|---|----------------------|---|-----------------------|---|-----------------------|

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

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

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

SECONDA PAGINA

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

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

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

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

TERZA PAGINA

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

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

DATI GENERALI
Destinazione d'uso

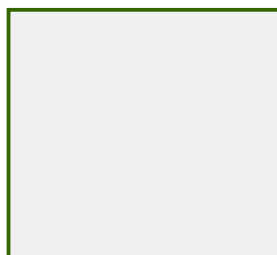
- ☐ Residenziale
- ☒ Non residenziale

 Classificazione D.P.R. 412/93 : **E2**
Oggetto dell'attestato

- ☐ Intero edificio
- ☒ Unità immobiliare
- ☐ Gruppo di unità immobiliare

 Numero di unità immobiliari
di cui è composto l'edificio : **1**







- ☐ Nuova costruzione
- ☐ Passaggio di proprietà
- ☐ 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 (m²) : **94.75**
 Superficie utile raffrescata (m²) : **0.00**
 Volume lordo riscaldato (m³) : **367.82**
 Volume lordo raffrescato (m³) : **0.00**

| | | | | | | | |
|------------------|----------------------|---------|----|--------|------------|------------|-------------|
| Comune catastale | Foggia - D643 | Sezione | | Foglio | 127 | Particella | 1061 |
| Subalterni | da | a | da | a | da | a | |
| Altri subalterni | 76 | | | | | | |

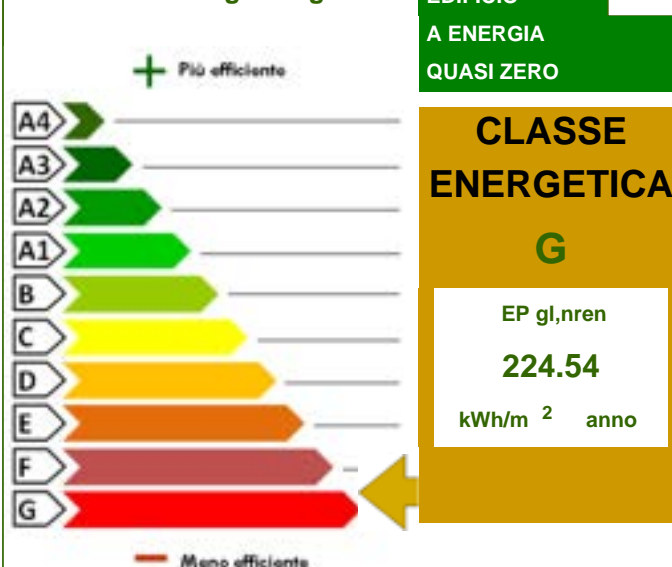
Servizi energetici presenti

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

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

**Prestazione energetica del
fabbricato**

Prestazione energetica globale

Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

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 |
|-------------------------------------|------------------------------|---|-----------------|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Energia elettrica da rete | 1059.00 | kWh | Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gI,nren} 224.54 kWh/m ² anno |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Gas naturale | 1936.00 | Sm ³ | |
| <input type="checkbox"/> | GPL | | | |
| <input type="checkbox"/> | Carbone | | | |
| <input type="checkbox"/> | Gasolio | | | Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gI,ren} 5.25 kWh/m ² anno |
| <input type="checkbox"/> | Olio combustibile | | | |
| <input type="checkbox"/> | Biomasse solide | | | |
| <input type="checkbox"/> | Biomasse liquide | | | |
| <input type="checkbox"/> | Biomasse gassose | | | |
| <input type="checkbox"/> | Solare fotovoltaico | | | |
| <input type="checkbox"/> | Solare termico | | | Emissioni di CO ₂ 45.69 kg/m ² anno |
| <input type="checkbox"/> | Eolico | | | |
| <input type="checkbox"/> | Teleriscaldamento | | | |
| <input type="checkbox"/> | Teleraffrescamento | | | |
| <input type="checkbox"/> | Altro | | | |

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE
INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

| Codice | TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO | Comporta una ristrutturazione importante | Tempo di ritorno dell' investimento anni | Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gI,nren} kWh/m ² anno) | Classe energetica a valle di tutti gli interventi |
|--------|---------------------------------|--|---|---|--|
| REN1 | Cappotto Termico Muri | NO | 2.0 | F (156.88) | F 156.88 (kWh/m ² 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 | m ³ |
| S - Superficie disperdente | 228.05 | m ² |
| Rapporto S/V | 0.62 | |
| EPH,nd | 131.70 | kWh/m ² anno |
| Asol,est/A sup utile | 0.050 | - |
| YIE | 0.75 | W/m ² K |

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

| Servizio energetico | Tipo di impianto | Anno di installazione | Codice catasto regionale impianti termici | Vettore energetico utilizzato | Potenza nominale kW | Efficienza media stagionale | EPren | EPnren |
|---------------------------------|----------------------------|-----------------------|---|-------------------------------|---------------------|-----------------------------|-------|--------|
| Climatizzazione invernale | simulato in quanto assente | | | | 0.00 | 0.73 η_H | 0.00 | 199.14 |
| Climatizzazione estiva | | | | | | η_C | | |
| Prod acqua calda sanitaria | simulato in quanto assente | | | | 0.00 | 0.57 η_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 energetica, 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/Società |
|-------------------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|

| | |
|--------------------------------|--|
| 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 né coniuge, né parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75</p> |

| | |
|-------------------------|--|
| Informazioni aggiuntive | |
|-------------------------|--|

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

| | | |
|---|----|-----------------|
| E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilevamento 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 (EP_{gl,nren}): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

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

| | | | | | |
|---|----------------------|---|-----------------------|---|-----------------------|
|  | QUALITA' ALTA |  | QUALITA' MEDIA |  | QUALITA' BASSA |
|---|----------------------|---|-----------------------|---|-----------------------|

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

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

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

SECONDA PAGINA

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

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

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

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

TERZA PAGINA

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

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

DATI GENERALI
Destinazione d'uso

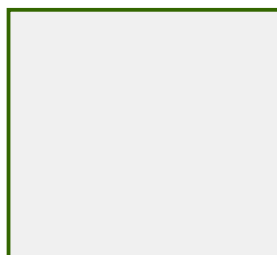
- ☐ Residenziale
- ☒ Non residenziale

 Classificazione D.P.R. 412/93 : **E2**
Oggetto dell'attestato

- ☐ Intero edificio
- ☒ Unità immobiliare
- ☐ Gruppo di unità immobiliare

 Numero di unità immobiliari
di cui è composto l'edificio : **1**







- ☐ Nuova costruzione
- ☐ Passaggio di proprietà
- ☐ 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 (m²) : **126.87**
 Superficie utile raffrescata (m²) : **0.00**
 Volume lordo riscaldato (m³) : **507.93**
 Volume lordo raffrescato (m³) : **0.00**

| | | | | | | | |
|------------------|----------------------|---------|----|--------|------------|------------|-------------|
| Comune catastale | Foggia - D643 | Sezione | | Foglio | 127 | Particella | 1061 |
| Subalterni | da | a | da | a | da | a | |
| Altri subalterni | 77 | | | | | | |

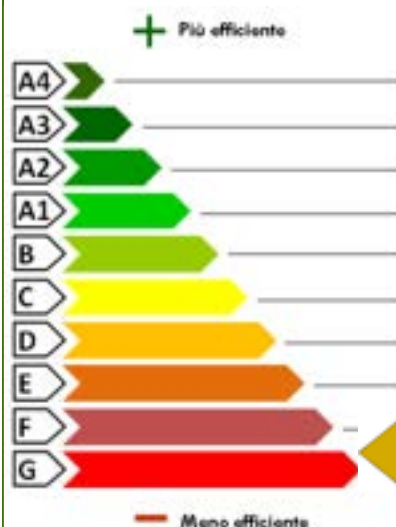
Servizi energetici presenti

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

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

**Prestazione energetica del
fabbricato**

Prestazione energetica globale

**EDIFICIO
A ENERGIA
QUASI ZERO**
**CLASSE
ENERGETICA**
G

 EP gl,nren
189.50
 kWh/m² 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 EP _{gl,nren} 189.50 kWh/m ² anno |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Gas naturale | 2188.00 | Sm ³ | |
| <input type="checkbox"/> | GPL | | | |
| <input type="checkbox"/> | Carbone | | | Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 4.43 kWh/m ² anno |
| <input type="checkbox"/> | Gasolio | | | |
| <input type="checkbox"/> | Olio combustibile | | | |
| <input type="checkbox"/> | Biomasse solide | | | |
| <input type="checkbox"/> | Biomasse liquide | | | |
| <input type="checkbox"/> | Biomasse gassose | | | |
| <input type="checkbox"/> | Solare fotovoltaico | | | Emissioni di CO ₂ 38.56 kg/m ² anno |
| <input type="checkbox"/> | Solare termico | | | |
| <input type="checkbox"/> | Eolico | | | |
| <input type="checkbox"/> | Teleriscaldamento | | | |
| <input type="checkbox"/> | Teleraffrescamento | | | |
| <input type="checkbox"/> | Altro | | | |

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE
INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

| Codice | TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO | Comporta una ristrutturazione importante | Tempo di ritorno dell' investimento anni | Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno) | Classe energetica a valle di tutti gli interventi |
|--------|---------------------------------|--|---|---|--|
| REN1 | Cappotto Termico Muri | NO | 2.0 | G (150.82) | G 150.82 (kWh/m ² 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 | m ³ |
| S - Superficie disperdente | 287.46 | m ² |
| Rapporto S/V | 0.57 | |
| EPH,nd | 108.95 | kWh/m ² anno |
| Asol,est/A sup utile | 0.076 | - |
| YIE | 0.47 | W/m ² K |

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

| Servizio energetico | Tipo di impianto | Anno di installazione | Codice catasto regionale impianti termici | Vettore energetico utilizzato | Potenza nominale kW | Efficienza media stagionale | EPren | EPnren |
|---------------------------------|----------------------------|-----------------------|---|-------------------------------|---------------------|-----------------------------|-------|--------|
| Climatizzazione invernale | simulato in quanto assente | | | | 0.00 | 0.73 η_H | 0.00 | 167.52 |
| Climatizzazione estiva | | | | | | η_C | | |
| Prod acqua calda sanitaria | simulato in quanto assente | | | | 0.00 | 0.57 η_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 energetica, 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/Società |
|-------------------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|

| | |
|--------------------------------|--|
| 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 né coniuge, né parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75</p> |

Informazioni aggiuntive

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

| | | |
|---|----|-----------------|
| E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilevamento 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 (EP_{gl,nren}): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

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

| | | | | | |
|---|----------------------|---|-----------------------|---|-----------------------|
|  | QUALITA' ALTA |  | QUALITA' MEDIA |  | QUALITA' BASSA |
|---|----------------------|---|-----------------------|---|-----------------------|

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

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

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

SECONDA PAGINA

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

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

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

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

TERZA PAGINA

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

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

DATI GENERALI
Destinazione d'uso

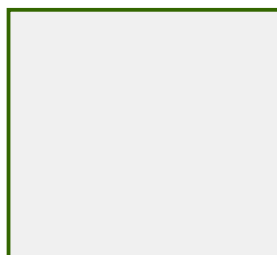
- ☐ Residenziale
- ☒ Non residenziale

 Classificazione D.P.R. 412/93 : **E2**
Oggetto dell'attestato

- ☐ Intero edificio
- ☒ Unità immobiliare
- ☐ Gruppo di unità immobiliare

 Numero di unità immobiliari
di cui è composto l'edificio : **1**







- ☐ Nuova costruzione
- ☐ Passaggio di proprietà
- ☐ 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 (m²) : **69.00**
 Superficie utile raffrescata (m²) : **0.00**
 Volume lordo riscaldato (m³) : **275.94**
 Volume lordo raffrescato (m³) : **0.00**

| | | | | | | | |
|------------------|----------------------|---------|----|--------|------------|------------|-------------|
| Comune catastale | Foggia - D643 | Sezione | | Foglio | 127 | Particella | 1061 |
| Subalterni | da | a | da | a | da | a | |
| Altri subalterni | 68 | | | | | | |

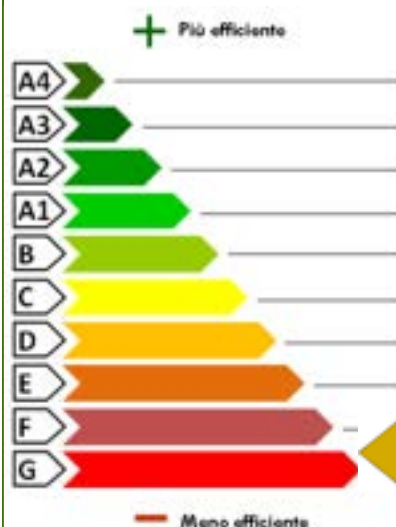
Servizi energetici presenti

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

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

**Prestazione energetica del
fabbricato**

Prestazione energetica globale

**EDIFICIO
A ENERGIA
QUASI ZERO**
**CLASSE
ENERGETICA**
G

 EP gl,nren
232.88
 kWh/m² 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 |
|-------------------------------------|------------------------------|---|-----------------|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Energia elettrica da rete | 848.00 | kWh | Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gI,nren} 232.88 kWh/m ² anno |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Gas naturale | 1453.00 | Sm ³ | |
| <input type="checkbox"/> | GPL | | | |
| <input type="checkbox"/> | Carbone | | | |
| <input type="checkbox"/> | Gasolio | | | Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gI,ren} 5.78 kWh/m ² anno |
| <input type="checkbox"/> | Olio combustibile | | | |
| <input type="checkbox"/> | Biomasse solide | | | |
| <input type="checkbox"/> | Biomasse liquide | | | |
| <input type="checkbox"/> | Biomasse gassose | | | Emissioni di CO ₂ 47.44 kg/m ² anno |
| <input type="checkbox"/> | Solare fotovoltaico | | | |
| <input type="checkbox"/> | Solare termico | | | |
| <input type="checkbox"/> | Eolico | | | |
| <input type="checkbox"/> | Teleriscaldamento | | | |
| <input type="checkbox"/> | Teleraffrescamento | | | |
| <input type="checkbox"/> | Altro | | | |

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE
INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

| Codice | TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO | Comporta una ristrutturazione importante | Tempo di ritorno dell' investimento anni | Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gI,nren} kWh/m ² anno) | Classe energetica a valle di tutti gli interventi |
|--------|---------------------------------|--|---|---|--|
| REN1 | Cappotto Termico Muri | NO | 2.0 | F (193.01) | F 193.01 (kWh/m ² 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 | m ³ |
| S - Superficie disperdente | 152.64 | m ² |
| Rapporto S/V | | 0.55 |
| EPH,nd | 134.16 | kWh/m ² anno |
| Asol,est/A sup utile | 0.097 | - |
| YIE | 0.63 | W/m ² K |

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

| Servizio energetico | Tipo di impianto | Anno di installazione | Codice catasto regionale impianti termici | Vettore energetico utilizzato | Potenza nominale kW | Efficienza media stagionale | EPren | EPnren |
|---------------------------------|----------------------------|-----------------------|---|-------------------------------|---------------------|-----------------------------|-------|--------|
| Climatizzazione invernale | simulato in quanto assente | | | | 0.00 | 0.73 η_H | 0.00 | 205.30 |
| Climatizzazione estiva | | | | | | η_C | | |
| Prod acqua calda sanitaria | simulato in quanto assente | | | | 0.00 | 0.57 η_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 energetica, 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/Società |
|-------------------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|

| | |
|--------------------------------|--|
| 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 né coniuge, né parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75</p> |

Informazioni aggiuntive

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

| | | |
|---|----|-----------------|
| E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilevamento 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 (EP_{gl,nren}): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

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

| | | | | | |
|---|----------------------|---|-----------------------|---|-----------------------|
|  | QUALITA' ALTA |  | QUALITA' MEDIA |  | QUALITA' BASSA |
|---|----------------------|---|-----------------------|---|-----------------------|

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

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

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

SECONDA PAGINA

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

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

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

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

TERZA PAGINA

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

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

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

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

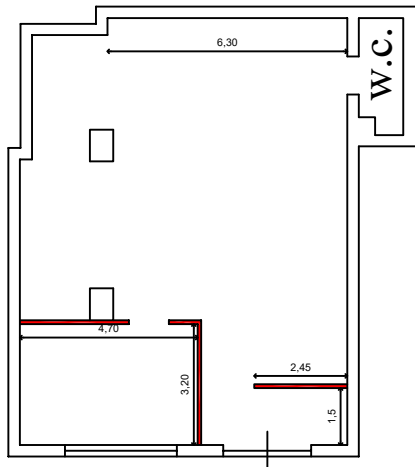
PIANTA STATO DEI LUOGHI

Scala 1:200

Piano Terra

H = 3.30 mt

F.127 P.lla 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

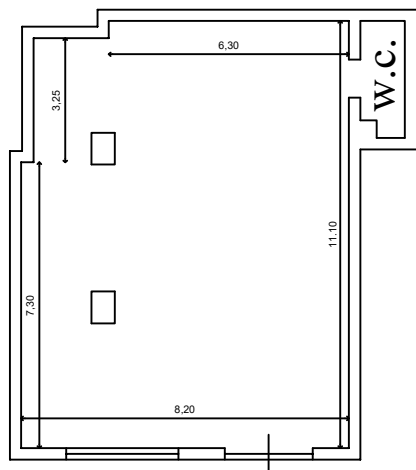
PIANTA STATO URBANISTICO/CATASTALE

Scala 1:200

Piano Terra

H = 3.30 mt

F.127 P.lla 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

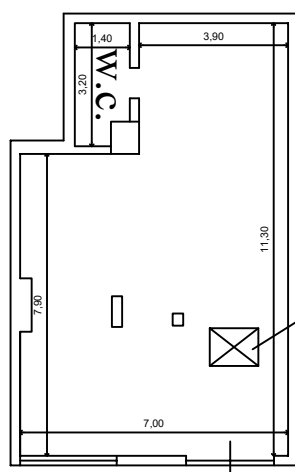
Tavola 1B

PIANTA STATO DEI LUOGHI

Scala 1:200

Piano Terra

H = 3.00 mt

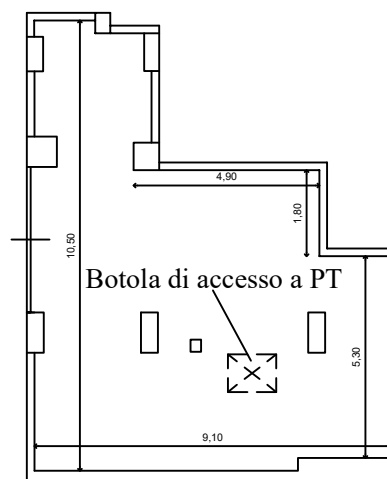


F.127 P.Ila 191 Sub. 59
Lotto B

Piano Primo Sotto Strada

H = 3.00 mt

Botola di accesso a PS1



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

██████████ 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 1C

PIANTA STATO DEI LUOGHI

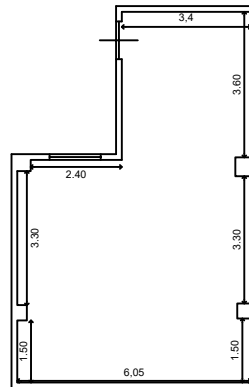
Scala 1:200

Piano Primo

H = 3.00 mt

F.127 P.Ila 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

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

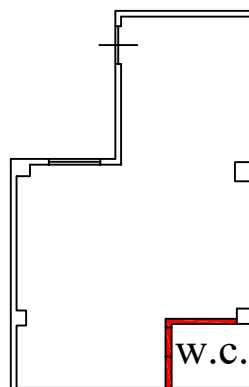
Scala 1:200

Piano Primo

H = 3.00 mt

F.127 P.lla 1061 Sub. 9

Lotto C



Stato Urbanistico/Catastale

IL C.T.U.
(Davide Geom. d'Elia)

Firmato Da: D'ELIA DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEG S.P.A. NG CA-3 Serial#: 25169ab0f264794098f836e57e6604eb

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 1D

PIANTA STATO DEI LUOGHI

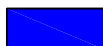
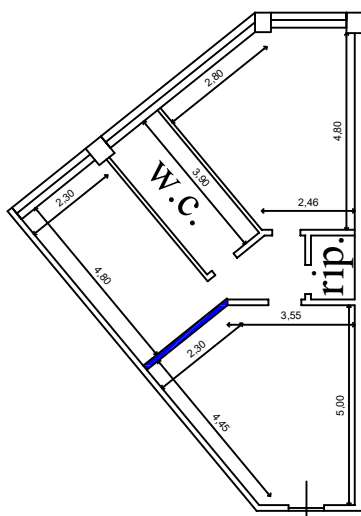
Scala 1:200

Piano Primo

H = 3.00 mt

F.127 P.Ila 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

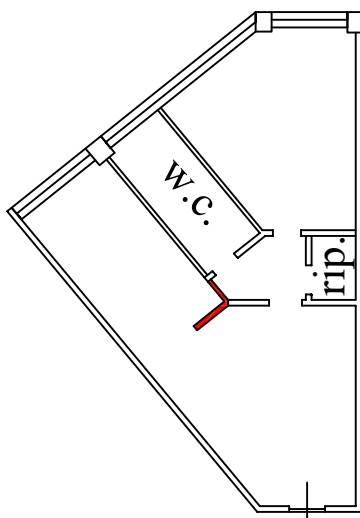
Scala 1:200

Piano Primo

H = 3.00 mt

F.127 P.lla 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

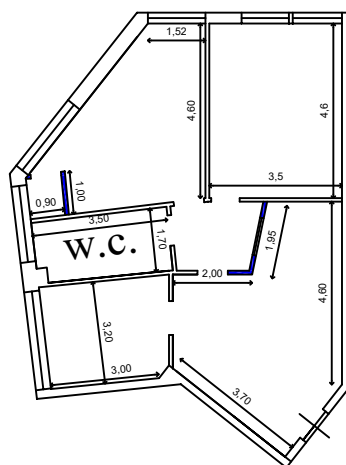
Scala 1:200

Piano Primo

H = 3.00 mt

F.127 P.Ila 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@geopec.it

DATA: 20/01/2023

Tavola 2E

PIANTA STATO URBANISTICO/CATASTALE

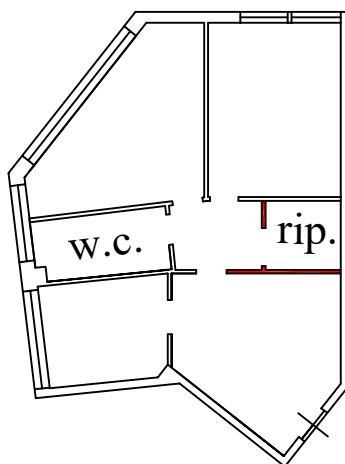
Scala 1:200

Piano Primo

H = 3.00 mt

F.127 P.lla 1061 Sub. 69

Lotto E



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 1F

PIANTA STATO DEI LUOGHI

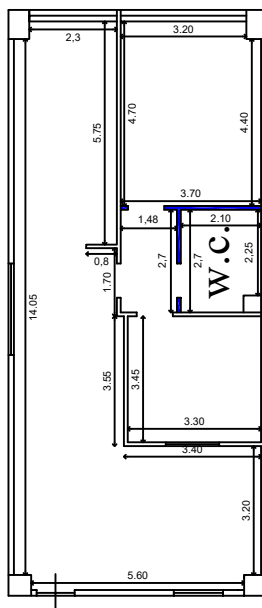
Scala 1:200

Piano Primo

H = 3.00 mt

F.127 P.Ila 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

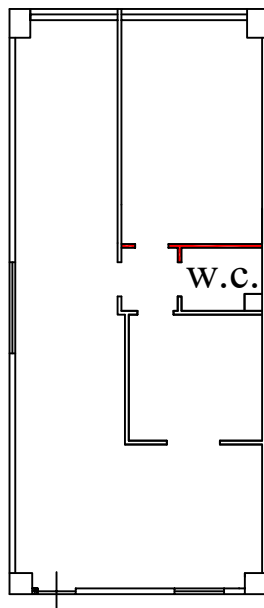
Scala 1:200

Piano Primo

H = 3.00 mt

F.127 P.lla 1061 Sub. 73

Lotto F



Stato Urbanistico/Catastale

IL C.T.U.
(Davide Geom. d'Elia)

Firmato Da: D'ELIA DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG-CA-3 Serial#: 25169ab0f264794008f836e57e6604eb

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 1G

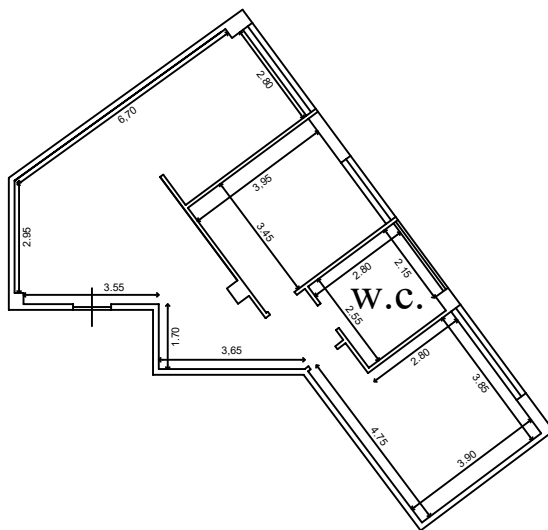
PIANTA STATO DEI LUOGHI

Scala 1:200

Piano Primo

H = 3.00 mt

F.127 P.Ila 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

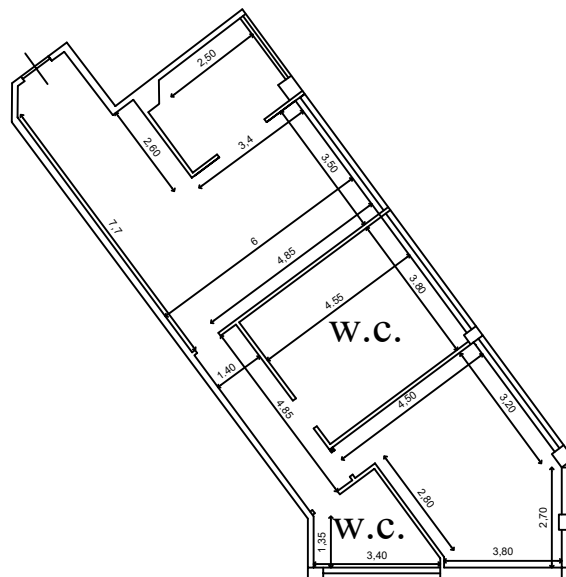
Scala 1:200

Piano Primo

H = 3.00 mt

F.127 P.Ila 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 1I

PIANTA STATO DEI LUOGHI

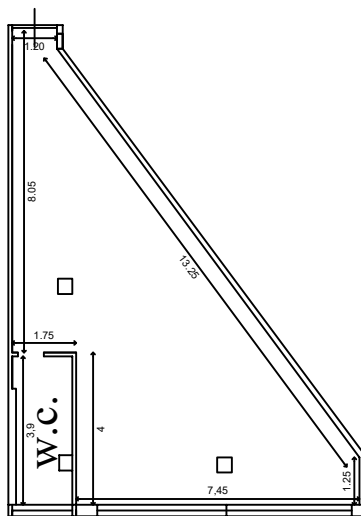
Scala 1:200

Piano Primo

H = 3.00 mt

F.127 P.Ila 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

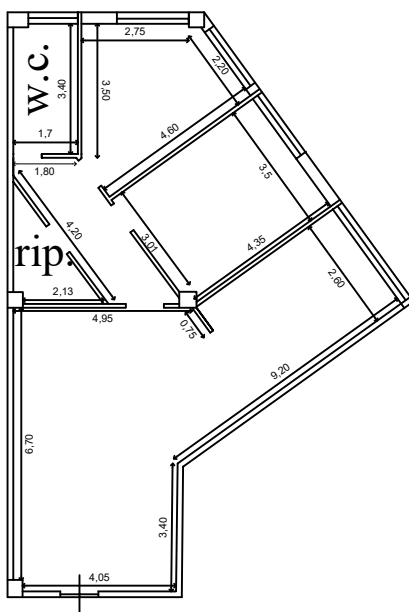
Scala 1:200

Piano Primo

H = 3.00 mt

F.127 P.lla 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

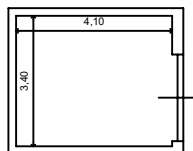
Scala 1:200

Piano Primo Sottostrada

H = 3.30 mt

F.127 P.Ila 191 Sub. 55

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

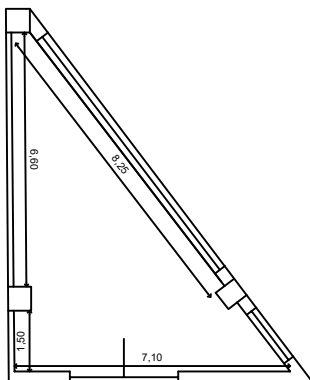
Scala 1:200

Piano Primo Sottostrada

H = 3.30 mt

F.127 P.Ila 1061 Sub. 59

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

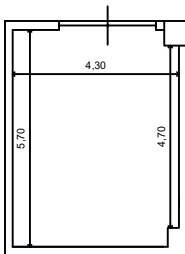
Scala 1:200

Piano Primo Sottostrada

H = 3.30 mt

F.127 P.Ila 1061 Sub. 62

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

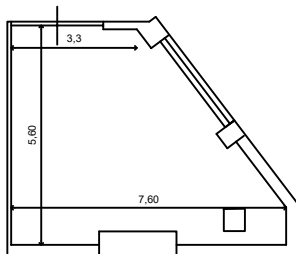
Scala 1:200

Piano Primo Sottostrada

H = 3.30 mt

F.127 P.lla 1061 Sub. 63

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
davide.delia@geopec.it

DATA: 20/01/2023

Tavola 1Q

PIANTA STATO DEI LUOGHI

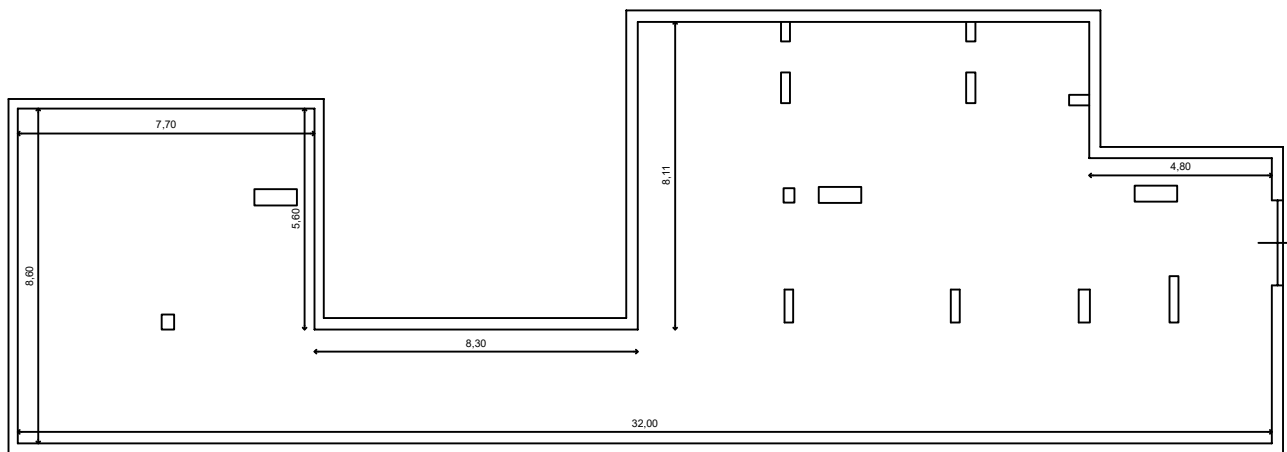
Scala 1:200

Piano Primo Sottostrada

H = 3.30 mt

F.127 P.lla 191 Sub. 53

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

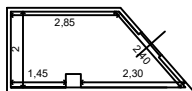
Scala 1:200

Piano Primo

H = 3.00 mt

F.127 P.lla 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

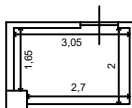
Scala 1:200

Piano Primo

H = 3.00 mt

F.127 P.Ila 1061 Sub. 21

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

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 1T

PIANTA STATO DEI LUOGHI

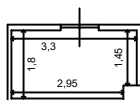
Scala 1:200

Piano Primo

H = 3.00 mt

F.127 P.lla 1061 Sub. 22

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

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

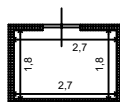
Scala 1:200

Piano Primo

H = 3.00 mt

F.127 P.Ila 1061 Sub. 23

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

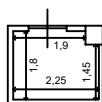
Scala 1:200

Piano Primo

H = 3.00 mt

F.127 P.Ila 1061 Sub. 24

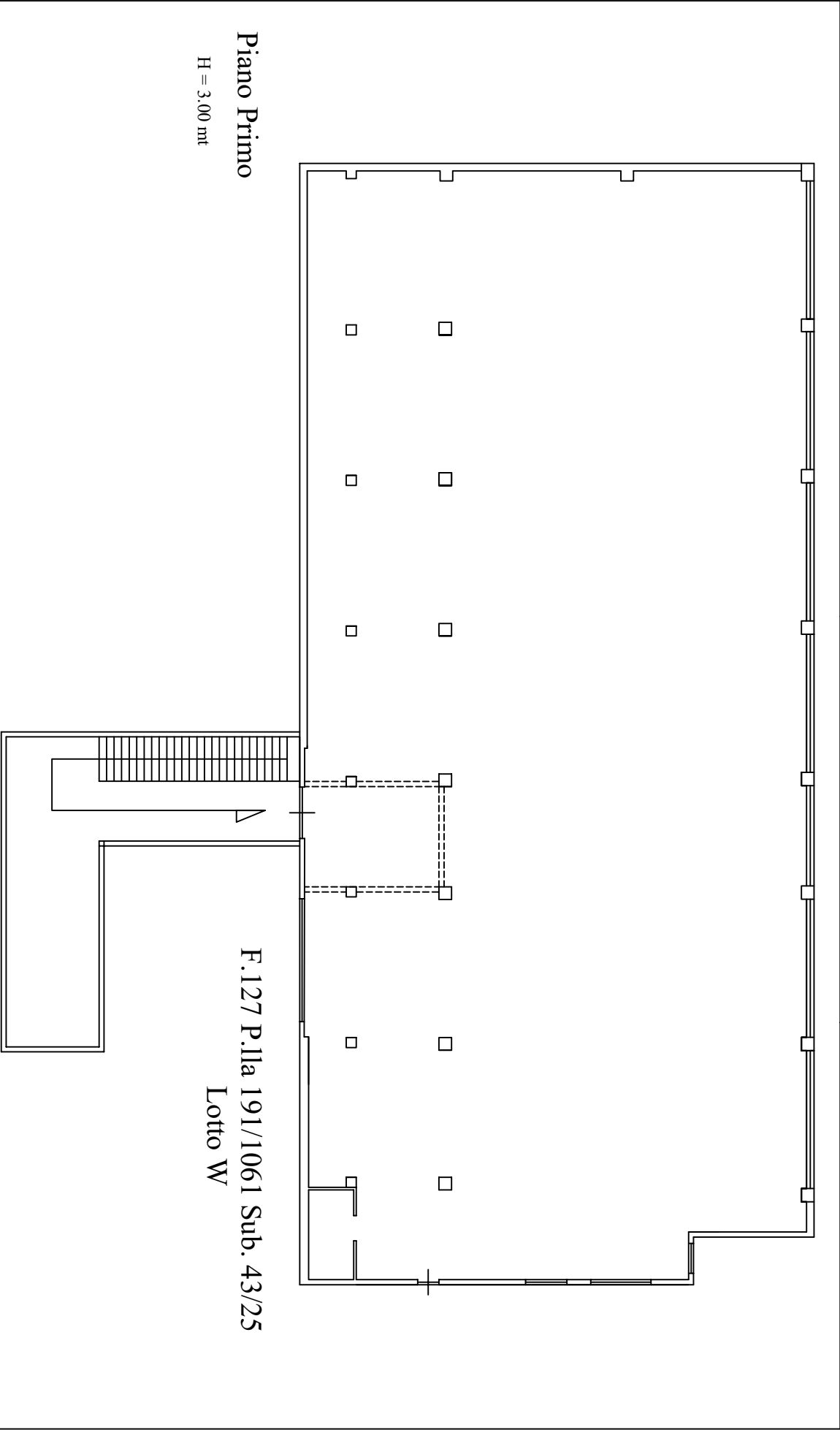
Lotto V



IL C.T.U.
(Davide Geom. d'Elia)



| | | | |
|--|--|---|--------------------|
| TRIBUNALE DI FOGGIA ESECUZIONE IMMOBILIARE G.E.DOT MICHELE PALAGANO ESPROPRIAZIONE N° 23/2021 R.G. E.s. | | Studio Tecnico Davide geom. d'Elia Via Montegrappa, 67 - 71121 FOGGIA TEL. 393/2810960 e-mail: delia.davide@gmail.com davide.delia@geopec.it | |
| CREDITORE PROCEDENTE INTESA AMCO S.P.A DEBITORE | | DATA: 20/01/2023 | Tavola 1W |
| | | PIANTA STATO DEI LUOGHI | Scala 1:200 |



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

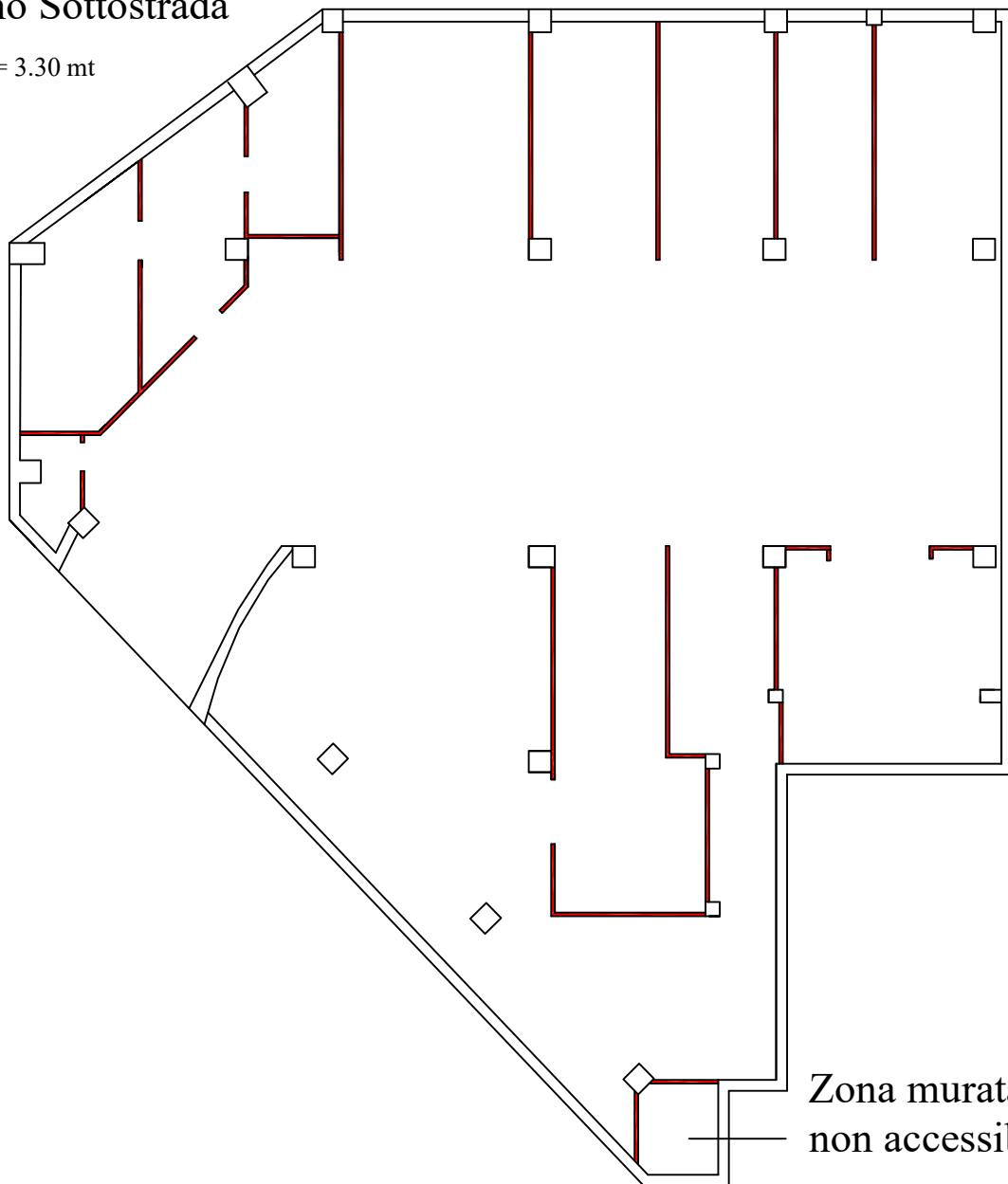
Scala 1:200

F.127 P.lla 1061 Sub. 65

Piano Primo Sottostrada

H = 3.30 mt

Lotto Z



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

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

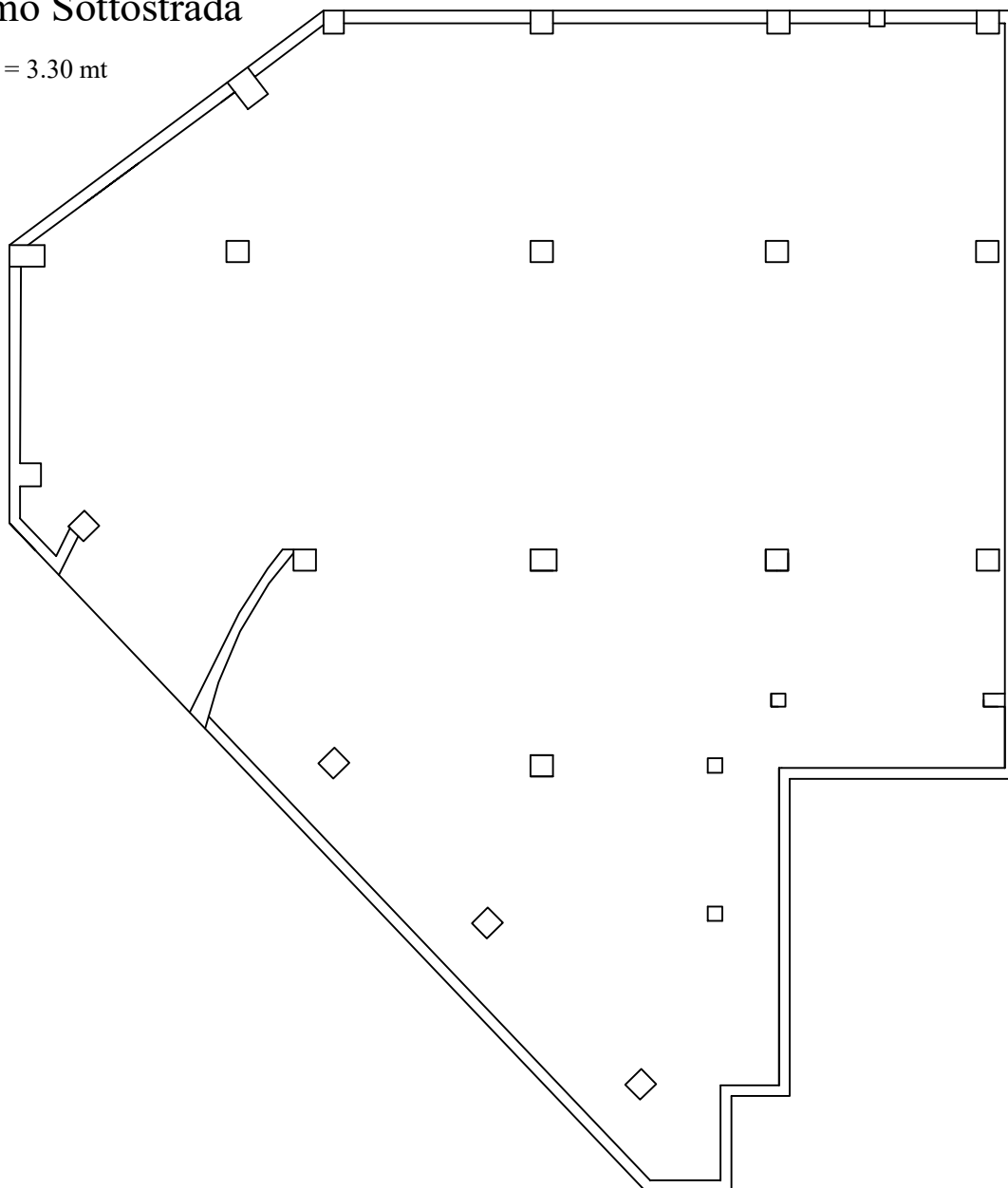
Scala 1:200

F.127 P.lla 1061 Sub. 65

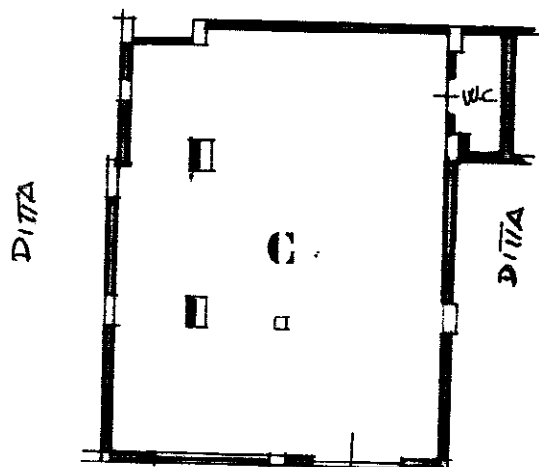
Piano Primo Sottostrada

H = 3.30 mt

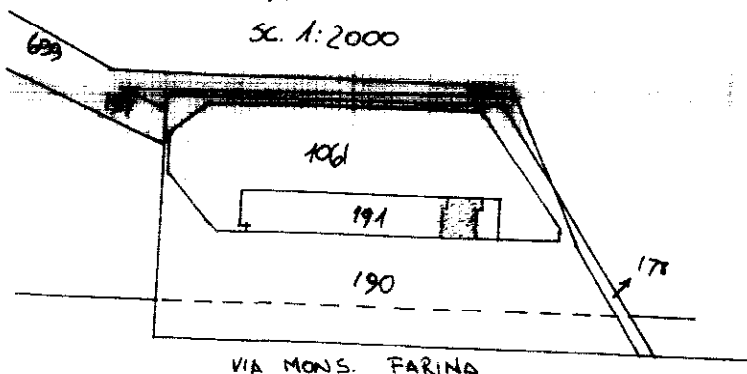
Lotto Z



IL C.T.U.
(Davide Geom. d'Elia)

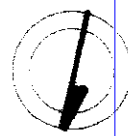
Planimetria di u.r.u. in Comune di **FOGGIA** via **MONS. FARINA** civ.**PIANO TERRA H. m 3.15 int. "C", NEGOZIO mq. 102,00****VIA MONS. FARINA****COMUNE DI FOGGIA**
STRALCIO PLANIMETRICO
FOGLIO 127 - PEE 191-1006

SC. 1:2000



01102961

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:2000

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒Compilata dal **GEOMETRA**
(Titolo, cognome e nome)
MONTE GIUSEPPEIscritto all'albo dei **GEOMETRI**

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 17/02/1995 - Data: 26/11/2022 - n. T48783 - Richiedente: DLEDVD82M08D643A

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa richiesto: A4 (210x297)

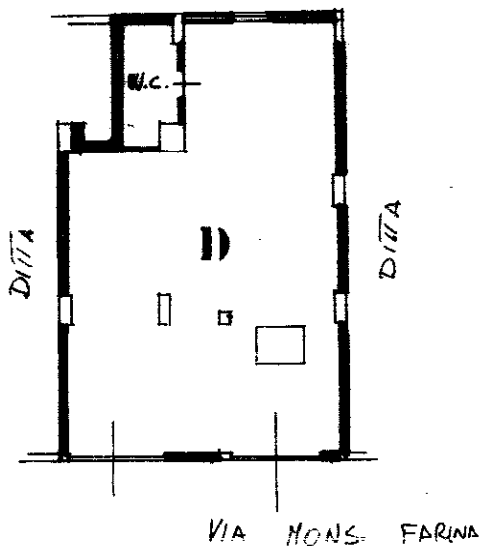
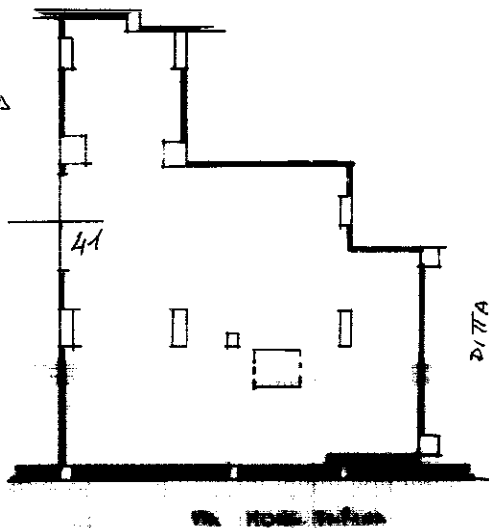
MODULARIO
Fig. 1282 497

MINISTERO DELLE FINANZE

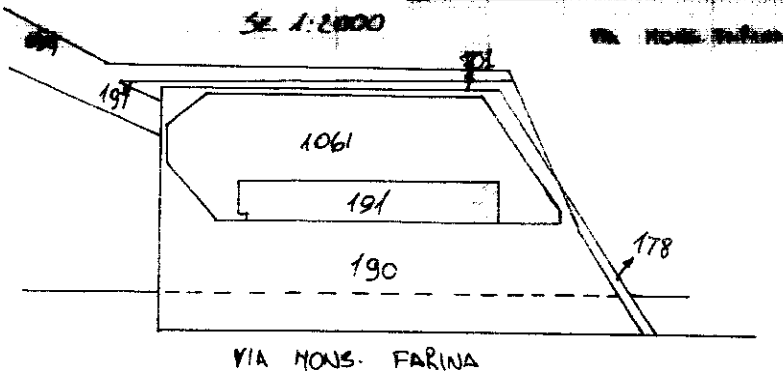
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

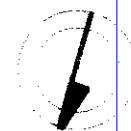
LIRE
385Pianimetria di u.i.u. in Comune di FOGGIA via MONS. FARINA civ.**PIANO TERRA** h. m. 3,15 int. **D**, **NEGOZIO** mq. **77,00****PRIMO PIANO SOTTOSTRADA**
h. m. 3.30
SOTTONEGOZIO mq. **78****COMUNE DI FOGGIA**
STRALCIO PLANIMETRICO
FOGLIO 127 - P.L. 191

SE. 1:2000



01102979

ORIENTAMENTO



SCALA DI L.

Dichiarazione di N.C. ☐Denuncia di variazione ☒

Ultima planimetria in atti

Compilata dal **GEOMETRA**

(Titolo, cognome e nome)

MONTE GIUSEPPEIscritto all'albo dei **GEOMETRI**

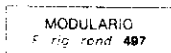
FOGGIA

data **12/12/2022** Firma **Monte**

RISERVATO ALL'UFFICIO

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.



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

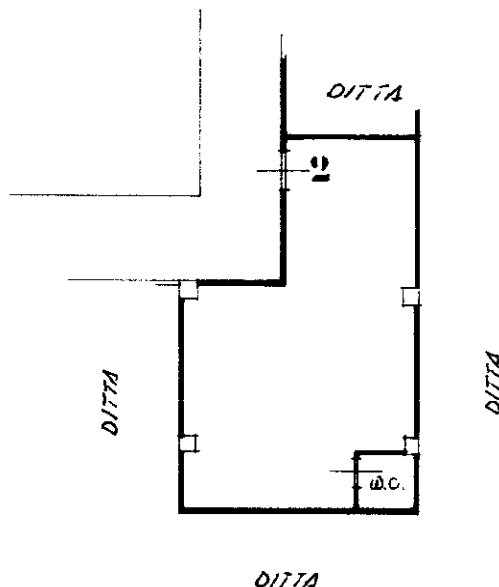
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD **BN** (CEL)

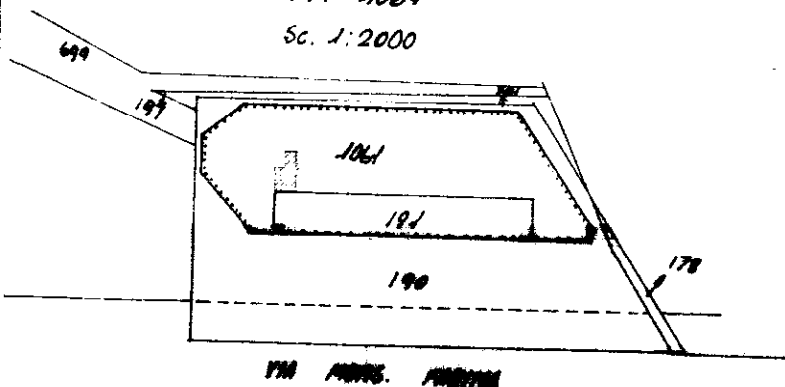
LIRE
250

Planimetria di ulu in Comune di FOGGIA via SABATO PASTORE civ.

PRIMO PIANO H. m. 3.00 in. 2 SCALA A



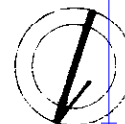
COMUNE DI FOGGIA
STRALCIO PLANIMETRICO
FOGLIO 127 - P.L.E. 191-1061
Sc. 1:2000



ORIENTAMENTO



02858595



SCALA DI 1:200

Ultima planimetria in atti

Dichiarazione di N.C. ☒

Compilata dal GEOMETRA

Data pres. 17/04/1993 Data 26/11/2022 n. T48785 Richiedente DLEDVD82M08D643A

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa: A4 (210x297)

Identificativi catastali

Isritto all'albo de GEOMETRI

F. 127

n. 1061 sub 9

della provincia di FOGGIA n. 761

RISERVATO ALL'UFFICIO

man 01
1061 - Subalterno 9 >
Foglio 127 - Particella 1061 - Subalterno 9 >
Catasto dei Fabbricati - Comune di FOGGIA (D643) - < Foglio 127 - Particella 1061 - Subalterno 9 >
DIREZIONE REGIONALE DEL CATASTO - REGIONE PUGLIA - FOGGIA



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:

Gammarrata Lorenzo

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Foggia

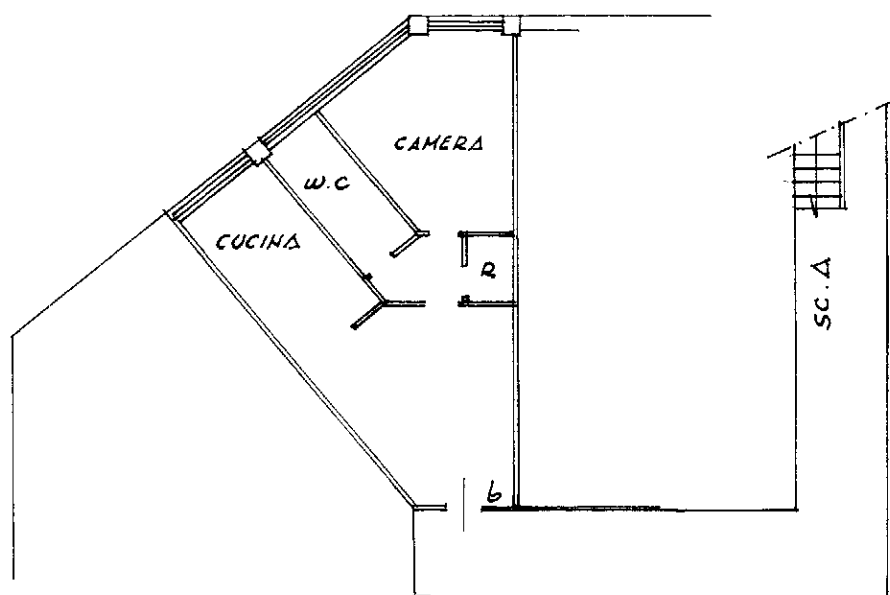
N. 641

Scheda n. 1

Scala 1:200

PRIMO PIANO H. m. 3,00 int. 6 SCALA Δ

VIA SABATO PASTORE



Ultima planimetria in atti

Data: 26/11/2022 - n. T48745 - Richiedente: DLEDVD82M08D643A

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/11/2022 - Comune di FOGGIA(D643) - < Foglio 127 - Particella 1061 - Subalterno 68 >
 Firmato DAVIDA DI VINCENZO SODA, SPORABBE C/S, CALINGONE S.61125169AB0264794098f836e57e6601eb

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 Lorenzo

Iscritto all'albo:

Geometri

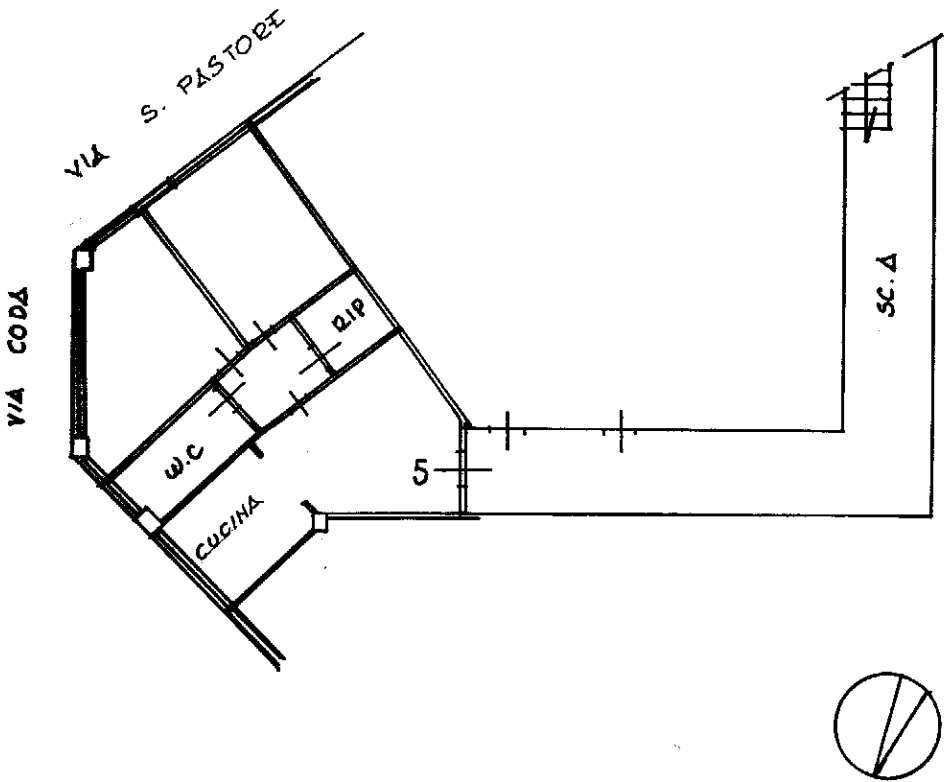
Prov. Foggia

N. 641

Scheda n. 1

Scala 1:200

PRIMO PIANO H.m. 3.00 INT. 5 SCALA A



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

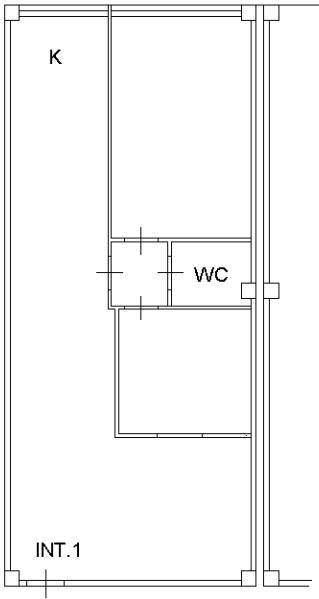
Scheda n. 1

Scala 1:200

PRIMO PIANO H.M.3.00 INT.1 SCALA B

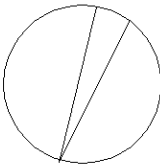
VIA PASTORE SABATO GIOVANNI

ALTRA U.I.U.



ALTRA U.I.U.

CORRIDOIO CONDOMINIALE



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

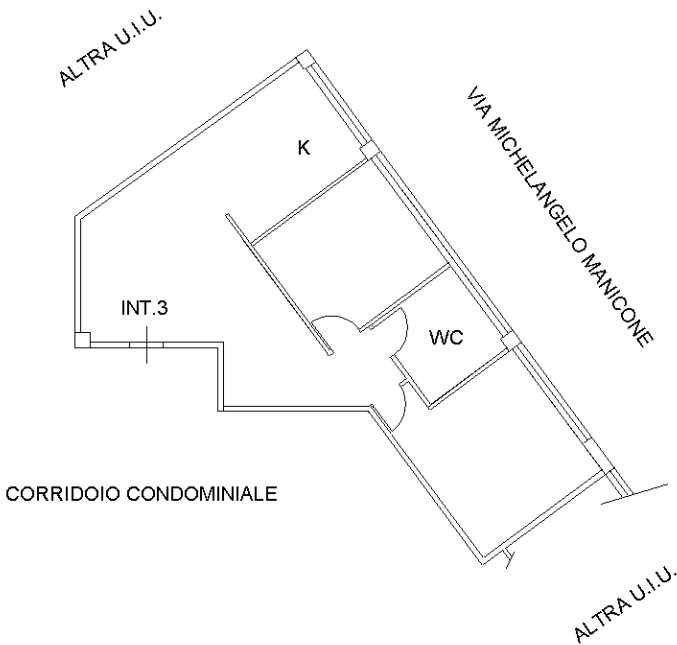
Prov. Foggia

N. 761

Scheda n. 1

Scala 1:200

PRIMO PIANO H.M.3.00 INT.3 SCALA B



Ultima planimetria in atti

Data: 26/11/2022 - n. T48750 - Richiedente: DLEDVD82M08D643A

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data: 26/11/2022 - n. T48710 - Richiedente: DLEDVD82M08D643A

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

civ. 15

Compilata da:

Gammarrata Lorenzo

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Foggia

N. 761

Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/11/2022 - Comune di FOGGIA(D643) - < Foglio 127 - Particella 1061 - Subalterno 77 >
Firmato DA TIZIANA VANDERBASTO DA STROBBERO CS SALINGHIA S G S S R I 25169ab01264794098f836e576601eb

CORRIDOIO CONDOMINIALE

INT.5

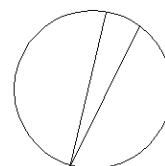
ALTRA U.I.U.

ALTRA U.I.U.

WC

K

VIA MONS. FARINA

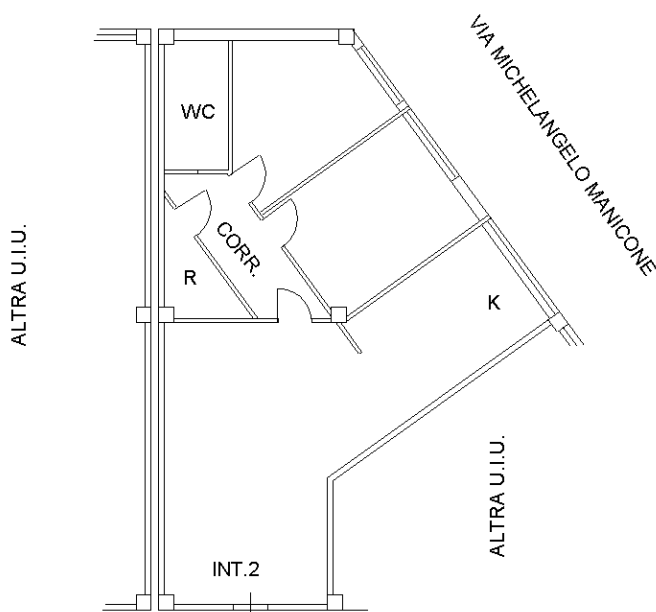


civ. 15

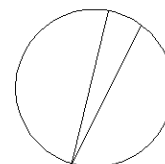
N. 761

Scala 1:200

VIA PASTORE SABATO GIOVANNI



CORRIDOIO CONDOMINIALE



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/11/2022 - Comune di FOGGIA(D643) - < Foglio 127 - Particella 1061 - Subalterno 74 >

MODULARIO
F. rig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

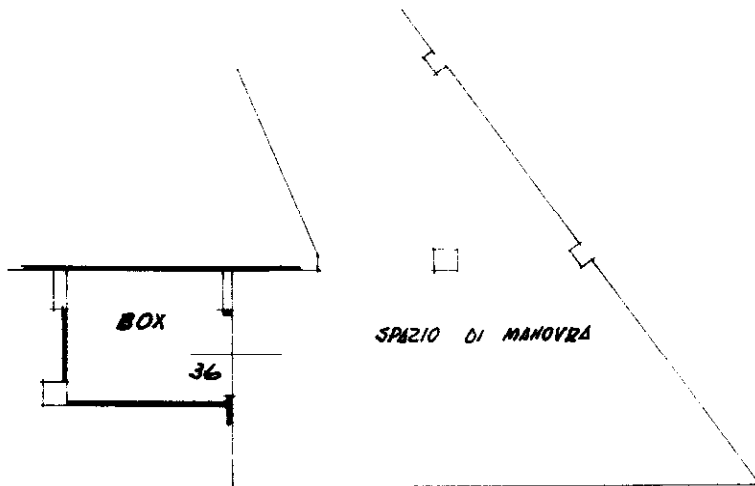
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

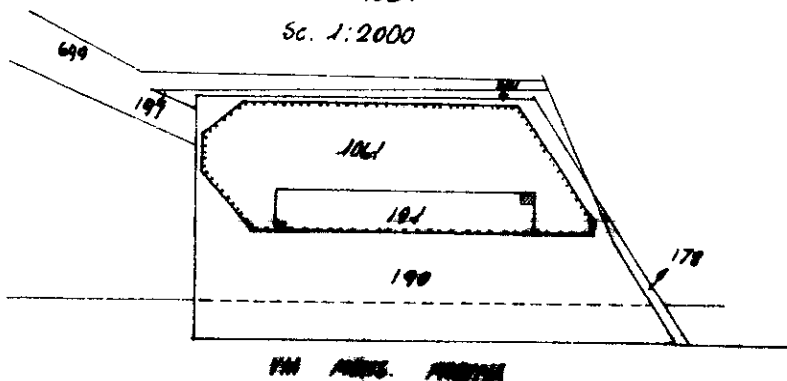
LIRE
250

Planimetria di u.r.u. in Comune di FOGGIA via MANICONE CIV.

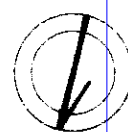
PRIMO PIANO SOTTOSTRADA H. m. 3.30 int. 36 mq. 14,70



COMUNE DI FOGGIA
STRAICIO PLANIMETRICO
FOGLIO 127 - P.LLE 191-1061
Sc. 1:2000



ORIENTAMENTO



SCALA DA 1:2000



02858470

Dichiarazione di N.C. ☒
Ultima planimetria in atti
Denuncia di variazione ☐

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)

GAMMAROTA LORENZO

GEOMETRA

della provincia di FOGGIA n. 761

data 17-4-93 Firma Norberto Gammarrota

RISERVATO ALL'UFFICIO

191 - Subalterno 55 >
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/11/2022 - Comune di FOGGIA (D643) - < Foglio 127 - Particella 191 - Subalterno 55 >
Firmato DA DAVIDE

MODULARIO
Fig. 492



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

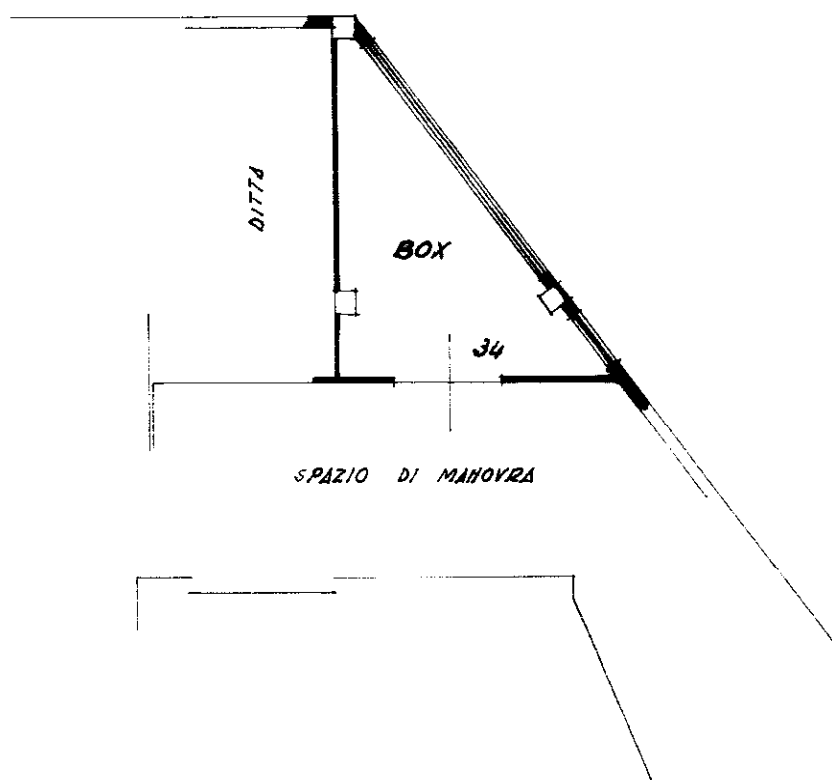
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

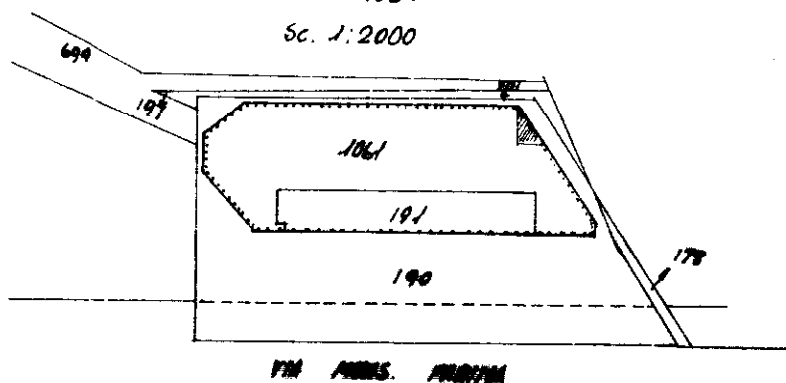
LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di FOGGIA via MANICONE civ.

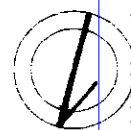
PRIMO PIANO SOTTOSTRADA H. m. 3.30 int. 34 mq. 32.00



COMUNE DI FOGGIA
STRALCIO PLANIMETRICO
FOGLIO 127 - P.L.E. 191-1061
Sc. 1:2000



ORIENTAMENTO



02858769

SCALA DI 1:2000

Ultima planimetria in atti

Dichiarazione di N.C. ☒

Data presentazione: 17/04/1993 - Data: 26/11/2022 - n. T48711 - Richiedente: DLEDVD82M08D643A

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Identificativi catastali

Compilata dal **GEOMETRA**

GAMMAROTA LORENZO

Iscritto all'albo dei **GEOMETRI**

della provincia di **FOGGIA**, n. **761**

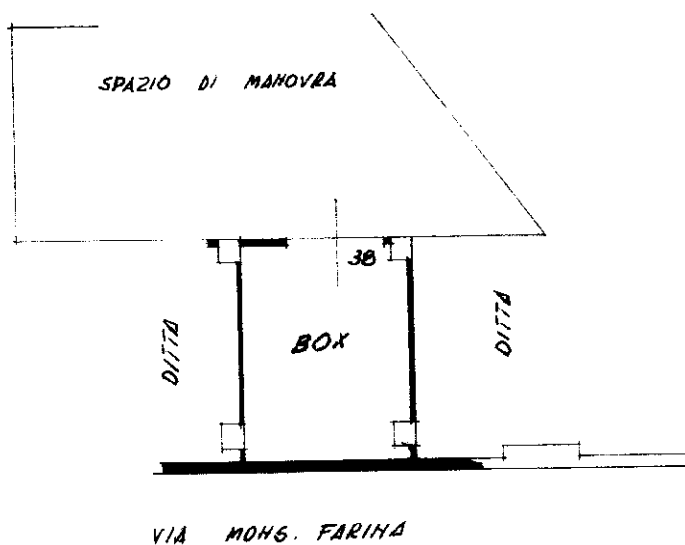
RISERVATO ALL'UFFICIO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/11/2022 - Comune di FOGGIA(D643) - < Foglio 127 - Particella 1061 - Subalterno 59 >
Dati: **FOGGIA/DE/CE/60/59/1061/59**
Firmato

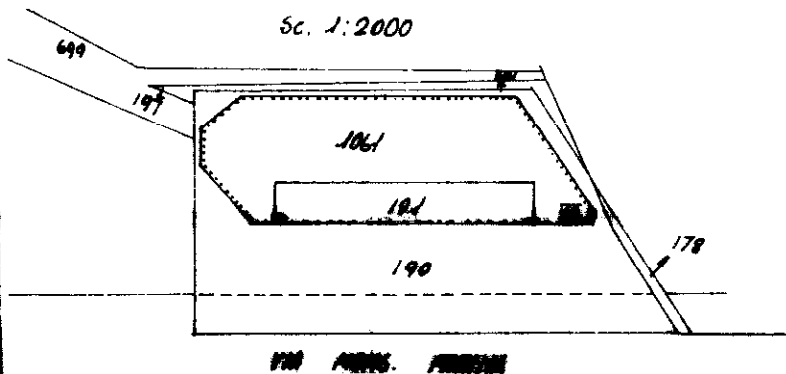
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

**LIRE
250**

PRIMO PIANO SOTTOSTRADA H. m. 3.30 int. 38 mq. 24,60



COMUNE DI FOGGIA
STRALCIO PLANIMETRICO
FOGLIO 127 - P.LLE 191-1064
Sc. 1:2000



ORIENTAMENT



SCALA DI

1
 2
 3
 4
 5
 6
 7
 8
 9
 10
 11
 12
 13
 14
 15
 16
 17
 18
 19
 20
 21
 22
 23
 24
 25
 26
 27
 28
 29
 30
 31
 32
 33
 34
 35
 36
 37
 38
 39
 40
 41
 42
 43
 44
 45
 46
 47
 48
 49
 50
 51
 52
 53
 54
 55
 56
 57
 58
 59
 60
 61
 62
 63
 64
 65
 66
 67
 68
 69
 70
 71
 72
 73
 74
 75
 76
 77
 78
 79
 80
 81
 82
 83
 84
 85
 86
 87
 88
 89
 90
 91
 92
 93
 94
 95
 96
 97
 98
 99
 100
 101
 102
 103
 104
 105
 106
 107
 108
 109
 110
 111
 112
 113
 114
 115
 116
 117
 118
 119
 120
 121
 122
 123
 124
 125
 126
 127
 128
 129
 130
 131
 132
 133
 134
 135
 136
 137
 138
 139
 140
 141
 142
 143
 144
 145
 146
 147
 148
 149
 150
 151
 152
 153
 154
 155
 156
 157
 158
 159
 160
 161
 162
 163
 164
 165
 166
 167
 168
 169
 170
 171
 172
 173
 174
 175
 176
 177
 178
 179
 180
 181
 182
 183
 184
 185
 186
 187
 188
 189
 190
 191
 192
 193
 194
 195
 196
 197
 198
 199
 200
 201
 202
 203
 204
 205
 206
 207
 208
 209
 210
 211
 212
 213
 214
 215
 216
 217
 218
 219
 220
 221
 222
 223
 224
 225
 226
 227
 228
 229
 230
 231
 232
 233
 234
 235
 236
 237
 238
 239
 240
 241
 242
 243
 244
 245
 246
 247
 248
 249
 250
 251
 252
 253
 254
 255
 256
 257
 258
 259
 260
 261
 262
 263
 264
 265
 266
 267
 268
 269
 270
 271
 272
 273
 274
 275
 276
 277
 278
 279
 280
 281
 282
 283
 284
 285
 286
 287
 288
 289
 290
 291
 292
 293
 294
 295
 296
 297
 298
 299
 300
 301
 302
 303
 304
 305
 306
 307
 308
 309
 310
 311
 312
 313
 314
 315
 316
 317
 318
 319
 320
 321
 322
 323
 324
 325
 326
 327
 328
 329
 330
 331
 332
 333
 334
 335
 336
 337
 338
 339
 340
 341
 342
 343
 344
 345
 346
 347
 348
 349
 350
 351
 352
 353
 354
 355
 356
 357
 358
 359
 360
 361
 362
 363
 364
 365
 366
 367
 368
 369
 370
 371
 372
 373
 374
 375
 376
 377
 378
 379
 380
 381
 382
 383
 384
 385
 386
 387
 388
 389
 390
 391
 392
 393
 394
 395
 396
 397
 398
 399
 400
 401
 402
 403
 404
 405
 406
 407
 408
 409
 410
 411
 412
 413
 414
 415
 416
 417
 418
 419
 420
 421
 422
 423
 424
 425
 426
 427
 428
 429
 430
 431
 432
 433
 434
 435
 436
 437
 438
 439
 440
 441
 442
 443
 444
 445
 446
 447
 448
 449
 450
 451
 452
 453
 454
 455
 456
 457
 458
 459
 460
 461
 462
 463
 464
 465
 466
 467
 468
 469
 470
 471
 472
 473
 474
 475
 476
 477
 478
 479
 480
 481
 482
 483
 484
 485
 486
 487
 488
 489
 490
 491
 492
 493
 494
 495
 496
 497
 498
 499
 500
 501
 502
 503
 504
 505
 506
 507
 508
 509
 510
 511
 512
 513
 514
 515
 516
 517
 518
 519
 520
 521
 522
 523
 524
 525

02858785

☒☐

(Titolo, cognome e nome)

GAMMAROTA LORENZO
-n. 148712- Richiedente: DLEDVD82M08D643A

207) no Forniture di pa. richieste. A4 (210x297)

della provincia di FUGLIA n. 761
191.03 Massimo Giammarino

RISERVATO ALL'UFFICIO

Firmato **DA TIZIANA PIZZANI** (CHIESA) **PROF. SRO. A. VERGA** S/Serial#: 25169ab0f26474098f836e57e6601eb
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/11/2022 - Comune di FOGGIA (D643) - < Foglio 127 - Particella 1061 - Subalterno 62 >

**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

LIRE
250

civ

SPAZIO DI MANOVRA

39

BOX

DITTA

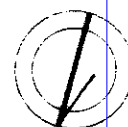
VIA MONS. FARINA

COMUNE DI FOGGIA
STRALCIO PLANIMETRICO
FOGLIO 127 - P.LLE 191-1061
Sc. 1:2000

Sc. 1:2000

VIA AIRMAIL. REGISTERED

ORIENTAMENT



SCALA DI L1:

[illegible]

02858793

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo cognome e nome)

COMMAREDA LORENZO

022-n. T48713 - Richiedente: DLEDVD82M08D643A

210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

della provincia di FOGGIA n. 101

data 17.11.93 Firma *Polimex Sp. z o.o.*

RISERVATO ALL'UFFICIO

Casadei Fabbricati - Situazione al 26/11/2022 - Comune di FOGGIA(D643) - < Foglio 127 - Particella 1061 - Subalterno 63 >

MODULARIO
F. rig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

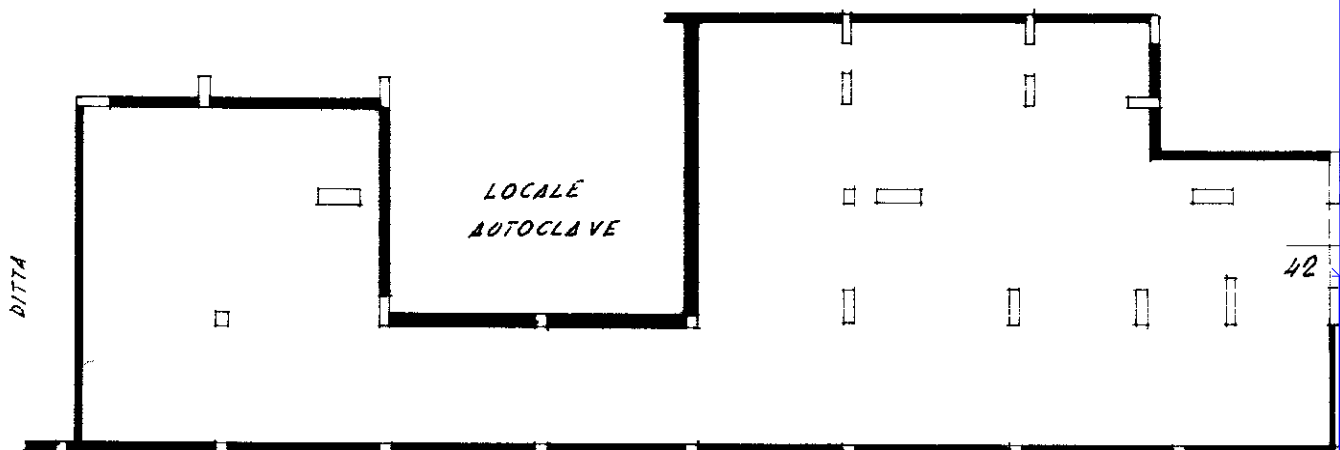
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

LIRE
250

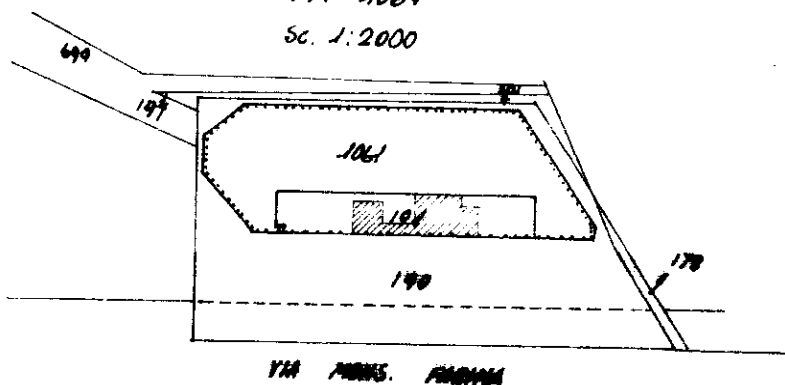
Planimetria di u.i.u. in Comune di FOGGIA via MANICONE CIV.

PRIMO PIANO SOTTOSTRADA H. m. 3,30 - DEPOSITO mq. 260 int. 42

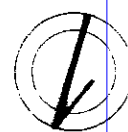


VIA MOHS. FARINA

COMUNE DI FOGGIA
STRAICIO PLANIMETRICO
FOGLIO 191 - P.LLE 191-1061
SC. 1:2000



ORIENTAMENTO



02858496

SCALA DI: **1:200**

Ultima planimetria in atti
Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐

Compilata dal **GEOMETRA**
(Titolo, cognome e nome)

GAMMAROTA LORENZO
GEOMETRA

Data presentazione: 17/04/1993 - Data: 26/11/2022 - n. T48781 - Richiedente: DLEDVD82M08D643A

Totale schede: 10 identificativi catastali: A4 (215x280) al formato stampa: A4 (210x297)

F. **191**
n. **191** sub. **53**

della provincia di **FOGGIA** n. **761**
data **17.4.93** Firma **Lorenzo Gammarota**

RISERVATO ALL'UFFICIO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/11/2022 - Comune di FOGGIA (D643) - < Foglio 127 - Particella 191 - Suballegato 53 >
Dati Catastrali: Foglio 127 - Particella 191 - Suballegato 53
Firmato **DITTA**

MODULARIO
F. rig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

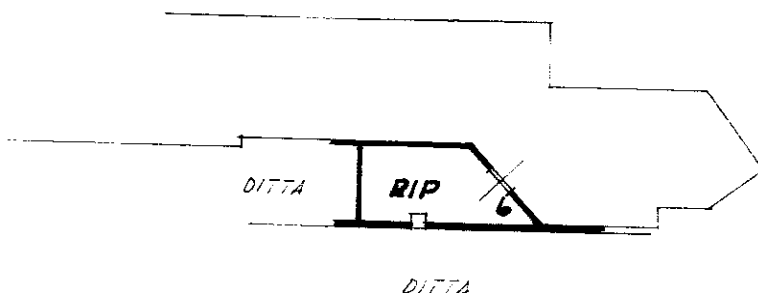
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN. (C)

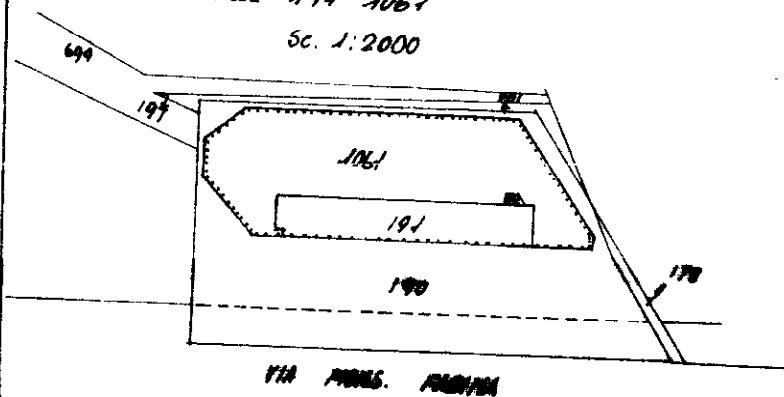
LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di FOGGIA via SABATO PASTORE civ.

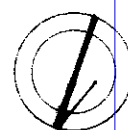
PRIMO PIANO H. m. 3.00 int. 6 RIPOSTIGLIO mq. 7.80 - SCALA B



COMUNE DI FOGGIA
STRAICIO PLANIMETRICO
FOGLIO 127 - P.L.E. 191-1061
Sc. 1:2000



ORIENTAMENTO



SCALA DI: 200



02858702

Dichiarazione di N.C. ☒

Denuncia di variazione ☐

Compilata da: GEOMETRA

(Titolo cognome e nome)

GAMMAROTA LORENZO

iscritto all'albo dei GEOMETRI

della provincia di FOGGIA n. 761

data 17.4.93

Firma [Signature]

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 17/04/1993 - Data: 26/11/2022 - n. T48758 - Richiedente: DLEDVD82M08D643A

Totale schede: 17 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

n. 1061 sub 20

man 01
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/11/2022 - Comune di FOGGIA(D643) - < Foglio 127 - Particella 1061 - Subalterno 20 >
Dati catastali: FOGGIA - Foglio 127 - Particella 1061 - Subalterno 20
Firmato [Signature]



DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

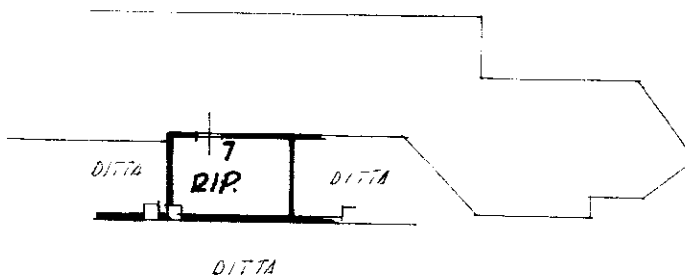
**LIRE
250**

Planimetria di u.t.u. in Comune di..... **FOGGIA**

via SABATO PASTORE

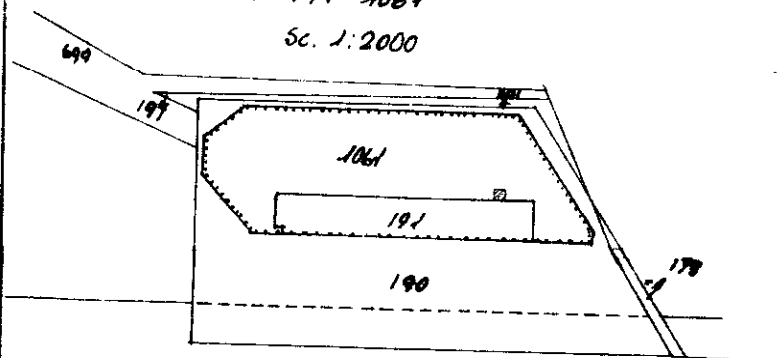
civ.

PRIMO PIANO H. m. 3.00 int. 7 SCALA B mq. 6.20



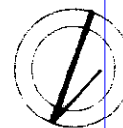
COMUNE DI FOGGIA
STRAICIO PLANIMETRICO
FOGLIO 127 - P.LLE 191-1061

Sc. 1:2000



44 45 46

ORIENTAMENT



SCALA DI L...



02858710

Dichiarazione di N.C. ☐

Denuncia di variazione ☐

Compilata dal GRONTRA
(Titolo cognome e nome)

GAMMAROTA LORENZO

Iscritto all'albo de: **GEOMETRI**

022 defla. T48759, Richiede, ~~7034~~ D1EDVD82M08D672A ~~76X~~

210x297) Forme stampa richiesto: A4(210x297)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti
Identificativi catastali

Data presentazione: 17/04/1993 Data: 26/11/2022 ref/B: T48759 - Richiede: D1 DVD82M08D676A

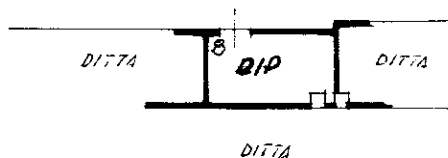
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catato dei fabbricati - Situazione al 26/11/2022 - Comune di FOGGIA (D643) - < Foglio 127 - Particella 1061 - Subalterno 21 >
Firmato DAVIDA DI NEDDA SOTTASTROBILANZI PC&P MAILING/AT/PS serial#: 25169ab0f264794098f836e57e6601eb



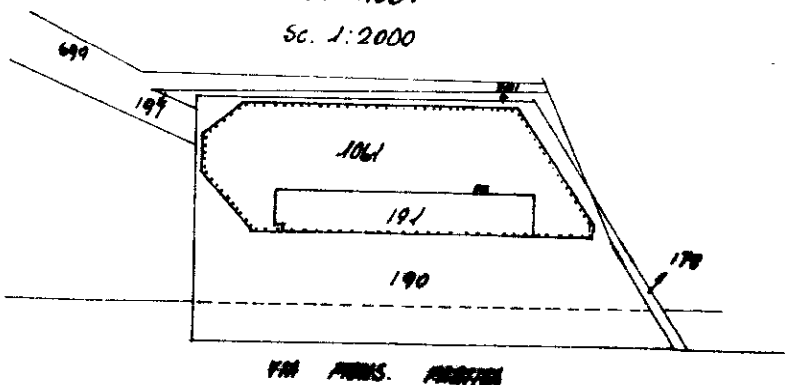
Planimetria di u.i.u. in Comune di FOGGIA via SABATO PASTORE civ. 1

PRIMO PIANO H. m. 3.00 int. 8 - RIPOSTIGLIO mq. 6.00 - SCALA B

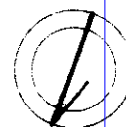


COMUNE DI FOGGIA
STRALCIO PLANIMETRICO
FOGLIO 127 - ALLE 194 - 1064

Sc. 1:2000



ORIENTAMENT



SCALA DI 1: 200



02858728

Dichiarazione di N.C. ☒

Denuncia di variazione ☐

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)

GRAMMATOTA LORENZO

Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**

022 - n. 148/60 - Richiedente: DLEDVD82M08D643A
 01/02/2007 no: Fingerprint: ~~XXXXXXXXXX~~ A46210-2007

Zustand: b) 9 vorhanden, 10 stampa nicheslo: A4 (210x297).....

data 17.11.92..... Firma ~~Solent~~

RISERVATO ALL'UFFICIO

Catasto delle Fabbricati - Situazione al 26/11/2022 - Comune di FOGGIA(D643) - < Foglio 127 - Particella 1061 - Subalterno 22 >
Firmato DALL'ELABORAZIONE ELETTRONICA DEL DATUM INFORMATICO DI PROGETTO PER IL P.C.E. E PLANIMETRIA
Firmato DALL'ELABORAZIONE ELETTRONICA DEL DATUM INFORMATICO DI PROGETTO PER IL P.C.E. E PLANIMETRIA

MODULARIO
F. riq. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE

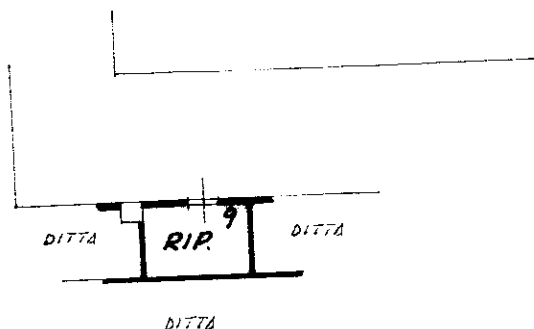
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

LIRE
250

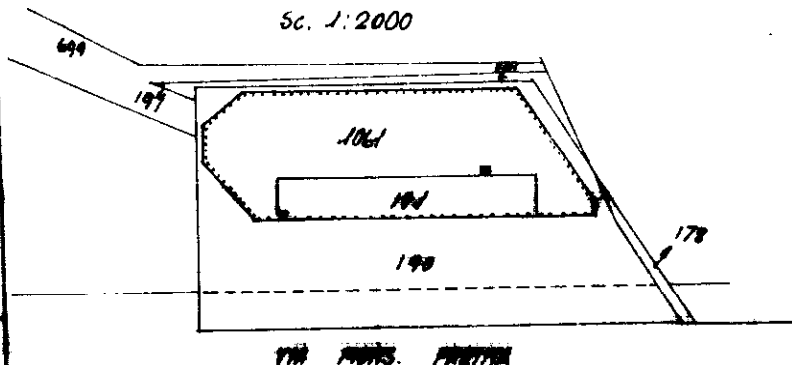
Planimetria di attu. in Comune di FOGGIA via SABATO PASTORE CIV.

PRIMO PIANO H.m. 3.00 int. 9 - RIPOSTIGLIO mq. 5.00 - SCALA B



COMUNE DI FOGGIA
STRALCIO PLANIMETRICO
FOGLIO 127 - P.L.E. 194 - 1061

Sc. 1:2000



VIA PAST. PASTORE



02858736

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:2000

RISERVATO ALL'UFFICIO

Dichiarazione di N.C. ☒

Denuncia di variazione ☐

Compilata da: GEOMETRA
(Titolo cognome e nome)

GAMMAROTA LORENZO

Iscritto all'albo dei GEOMETRI n. 761

della provincia di FOGGIA

data 17.4.93

Firma [Signature]

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 17/04/1993 - Data: 26/11/2022 - n. T48761 - Richiedente: DLEDVD82M08D643A

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

F. 127 n. 1061 sub. 23

Catasto dei fabbricati - Situazione al 26/11/2022 - Comune di FOGGIA(D643) - < Foglio 127 - Particella 1061 - Subalterno 23 >
Firmato DA ELIA VANNUCCI D. 25/169ab0f264794098f836e57e6601eb

MODULARIO
F. riq. rend. 487

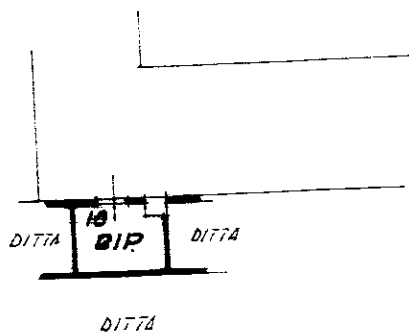


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

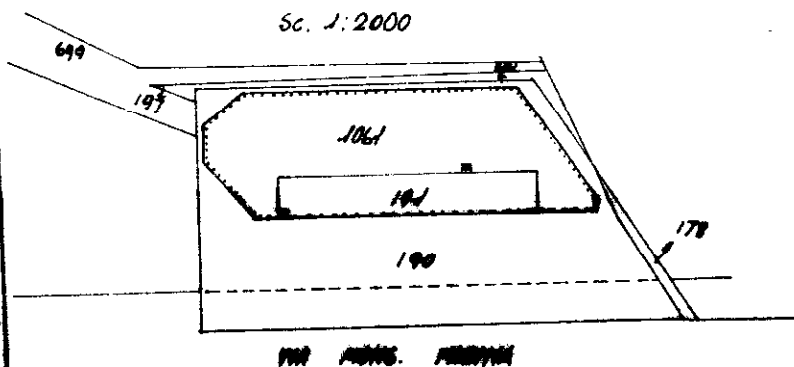
LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di FOGGIA via SABATO PASTORE CIV.

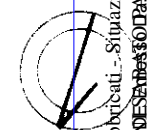
PRIMO PIANO H. m. 3.00 int. 10 - RIPOSTIGLIO mq. 4.30 SCALA 8



COMUNE DI FOGGIA
STRALCIO PLANIMETRICO
FOGLIO 127 - P.LIE 191-1061
Sc. 1:2000



ORIENTAMENTO



SCALA 1:2000

Ultima planimetria in atti

Dichiarazione di N.C. ☒

Data presentazione: 17/04/1993 - Data: 26/11/2022 - n. T48762 - Richiedente: DLEDVD82M08D643A

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato di stampa: A4(210x297)

Identificativi catastali

F. 127
n. 1061 sub. 24

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo cognome e nome)

GAMMAROTA LORENZO

Iscritto all'albo dei GEOMETRI

della provincia di FOGGIA n. 761

data 17.4.93

Firma Lorenzo Gammarota

RISERVATO ALL'UFFICIO

man 01
Catasto del Fabbricati - Situazione al 26/11/2022 - Comune di FOGGIA (D643) - < Foglio 127 - Particella 1061 - Subalterno 24 >
Firmato DA ELIO VANDESSA (D643) - SCALA 1:2000 - Banno# 25169ab0f264794098f836e57e6601eb

MODULARIO
F. fog. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (R.D. 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

LIRE
250

Planimetria 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

CABINA ELETTRICA

COMUNE DI FOGGIA
STRALCIO PLANIMETRICO
FOGLIO 127 - P.L.E. 191-1061
Sc. 1:2000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:2000



02858819

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐
Ultima planimetria in atti

Compilata da: **GEOMETRA**
(Titolo, cognome e nome)
GAMMAROTA LORENZO

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 17/04/1993 - Data: 26/11/2022 - n. T48693 - Richiedente: DLEDVD82M08D643A

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampato: A4(210x297) 761

n. **127** sub. **65**

data **17.4.93**

Firma **Lorenzo Gammarota**

VIA CODA MARCANTONIO

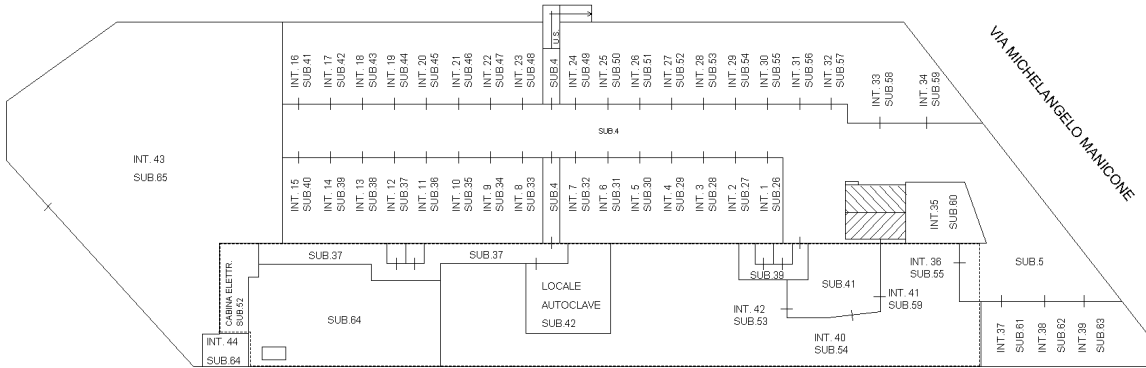
VIA CODA MARCANTONIO

VIA CODA MARCANTONIO

PRIMO PIANO SOTTOSTRADA

VIA PASTORE SABATO GIOVANNI

VIA MONSIGNOR FORTUNATO MARIA FARINA

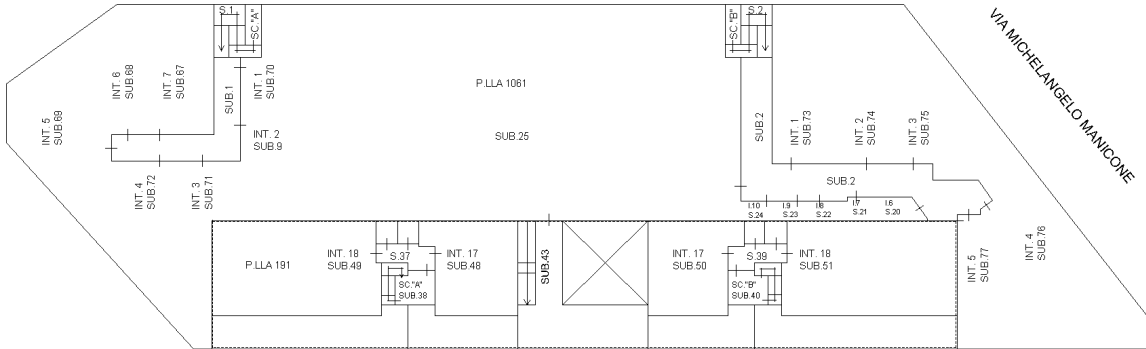


VIA MONSIGNOR FORTUNATO MARIA FARINA

PIANO PRIMO

VIA PASTORE SABATO GIOVANNI

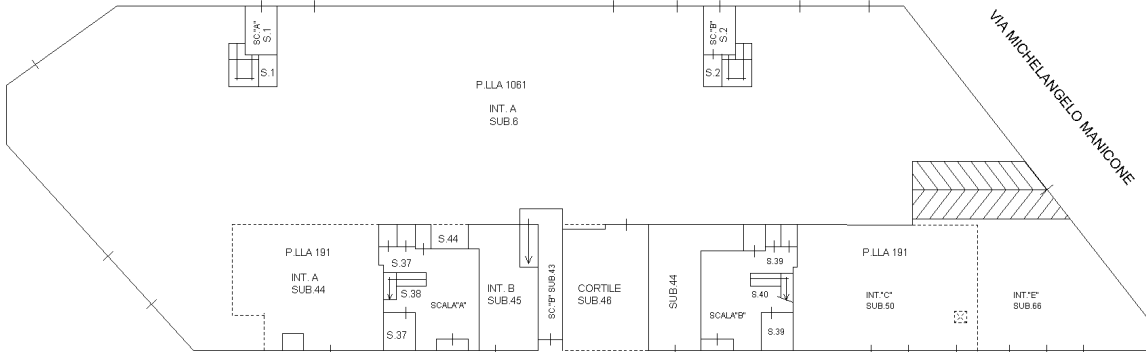
VIA MONSIGNOR FORTUNATO MARIA FARINA



PIANO TERRA

VIA PASTORE SABATO GIOVANNI

VIA MONSIGNOR FORTUNATO MARIA FARINA









Via Monsignor Fortunato Maria Farina, 13 bis

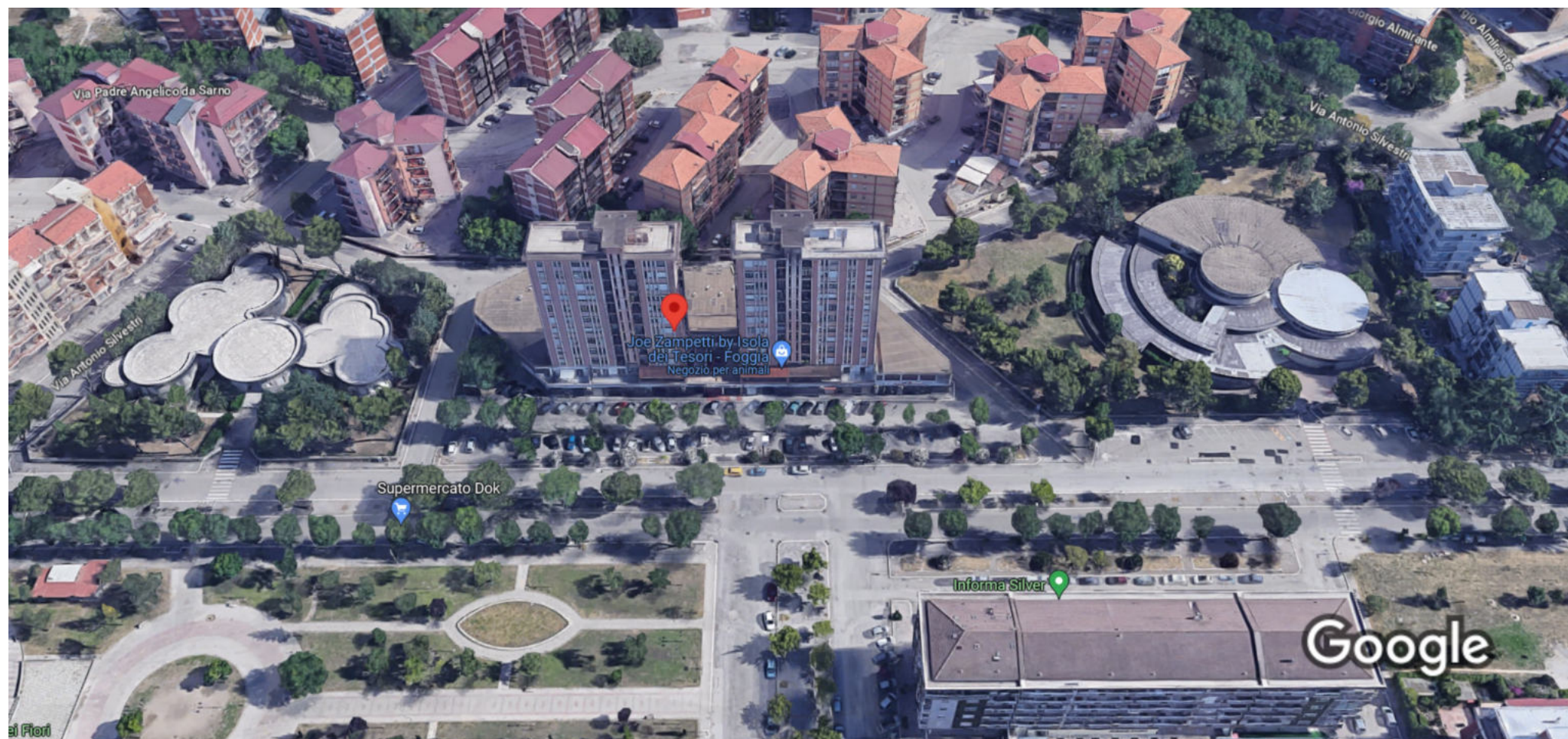


Immagini ©2023 Google, Immagini ©2023 European Space Imaging, Maxar Technologies, Dati cartografici ©2023

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) ⓘ

Negoziro per animali · Piano 0

Aperto · Chiude alle ore 20:30



Pizzeria La Vampa Di Vincenza Bruno

4,1 ★★★★★ (339) ⓘ · €

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
davide.delia@geopec.it

DATA: 20/01/2023

ALLEGATO 6

O.M.I.

IL C.T.U.
(Davide Geom. d'Elia)





Ricerca per toponimo

Ricerca Zone OMI

Comune:

CodZona:

Vai

Cancella

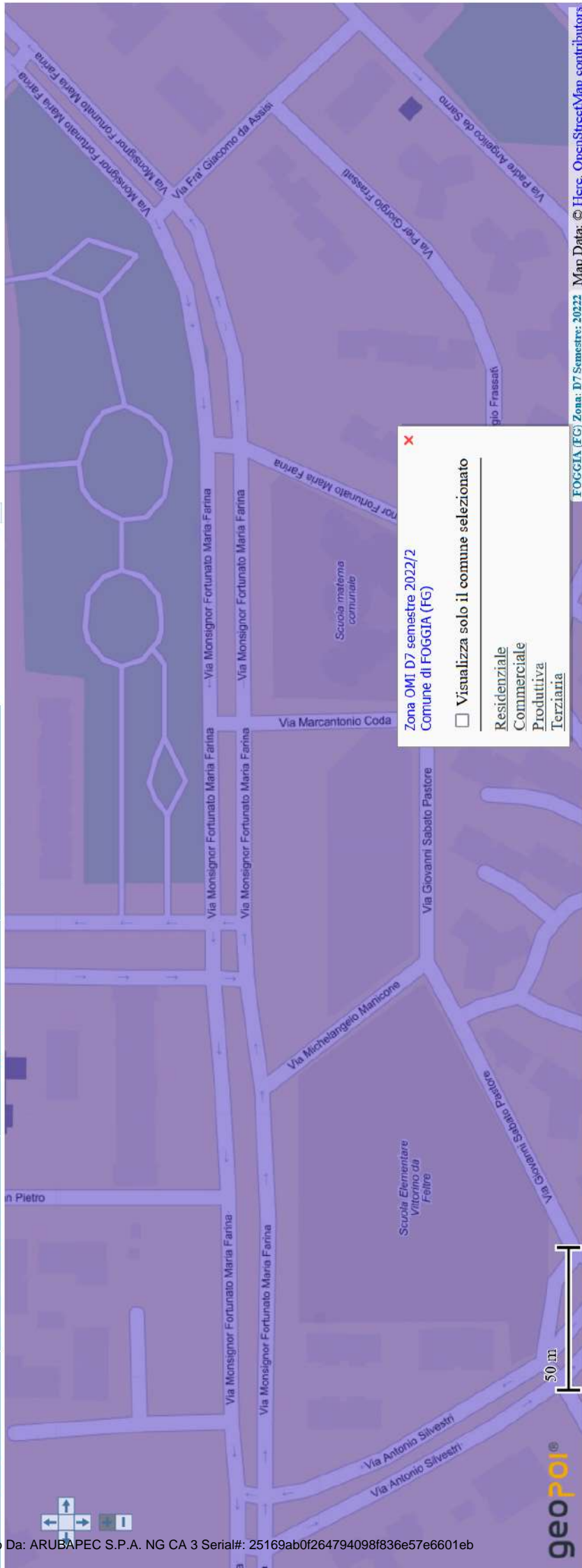
E: 15.56344 N: 41.43859

Help

Download perimetri

Visualizza fasce OMI

Visualizza zone OMI



FOGGIA (FG) Zona: D7 Semestre: 2022 Map Data: © Here, OpenStreetMap contributors

OPACITÀ

ZOOM



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: FOGGIA

Comune: FOGGIA

Fascia/zona: Periferica/RIONE MACCHIA GIALLA, VIA GANDHI, CORSO DEL MEZZOGIORNO

Codice zona: D7

RIONE MARTUCCI

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

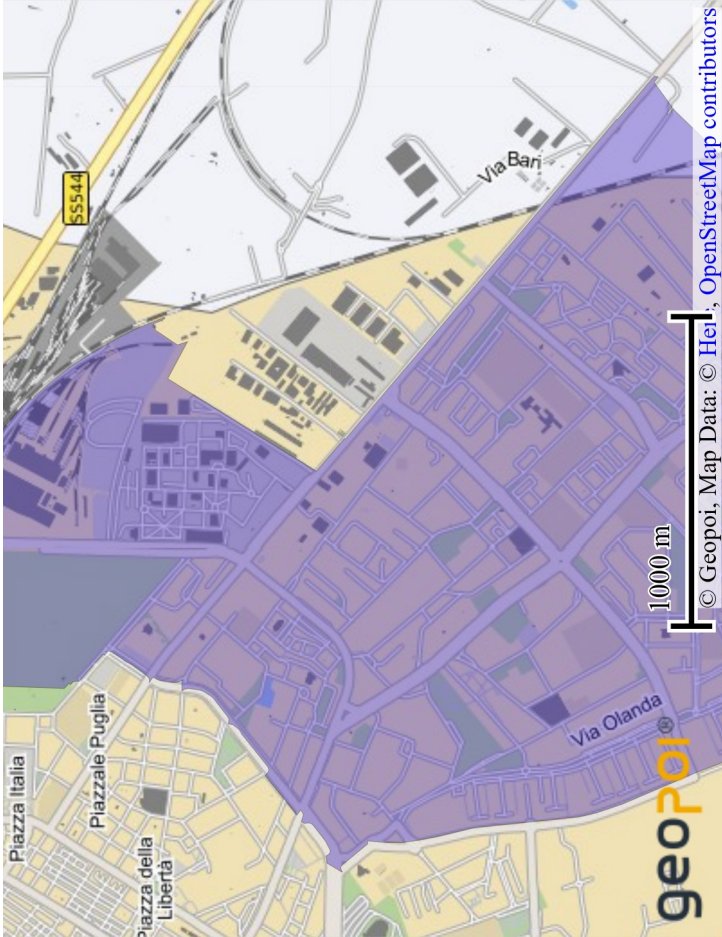
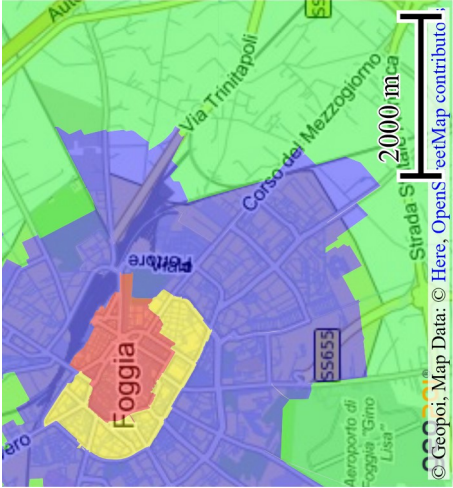
Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) | Superficie (L/N) |
|-----------|--------------------|-----------------------|------|--------------------------------|-----|------------------|------------------|
| | | Min | Max | Min | Max | | |
| Magazzini | Normale | 450 | 700 | 2,3 | 3,4 | L | N |
| Negozi | Normale | 900 | 1250 | 6 | 9 | L | N |

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: FOGGIA

Comune: FOGGIA

Fascia/zona: Periferica/RIONE MACCHIA GIALLA, VIA GANDHI, CORSO DEL MEZZOGIORNO

Codice zona: D7 RIONE MARTUCCI

Microzona: 0

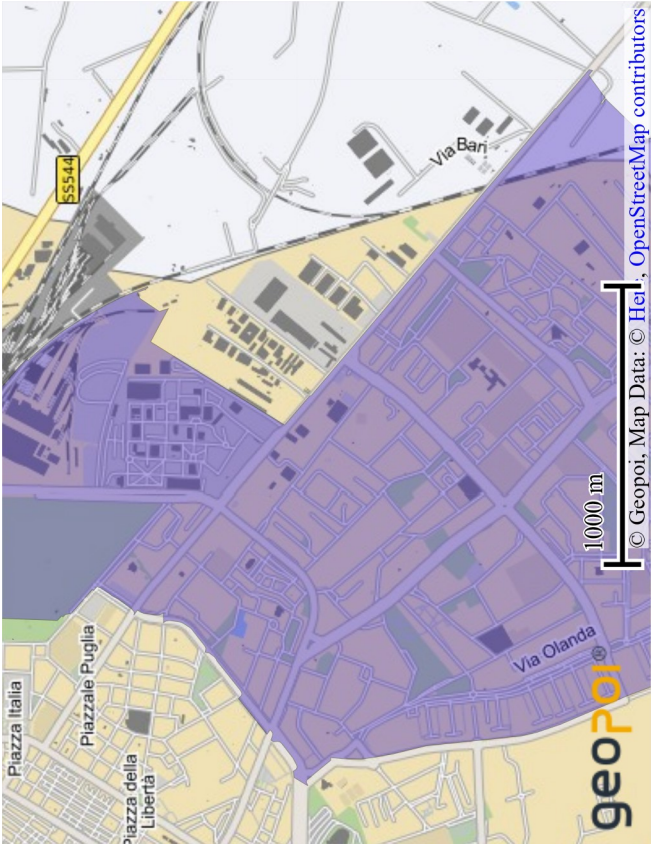
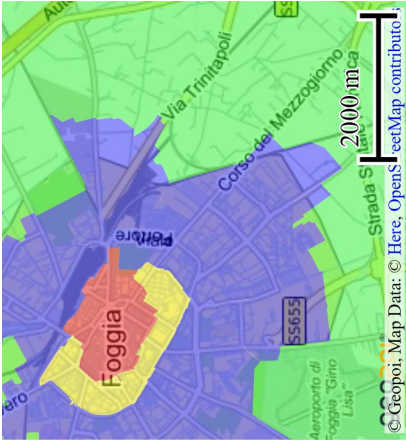
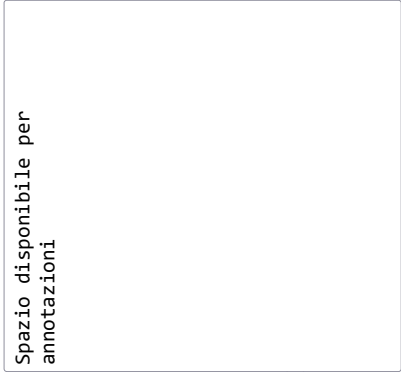
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) | Superficie (L/N) |
|--------------------|--------------------|-----------------------|------|--------------------------------|------|------------------|------------------|
| | | Min | Max | Min | Max | | |
| Uffici | Normale | 950 | 1300 | 5,5 | 7,5 | N | |
| Uffici strutturati | Ottimo | 1500 | 2200 | 8,5 | 10,5 | N | |

Stampa

Legenda





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: FOGGIA

Comune: FOGGIA

Fascia/zona: Periferica/RIONE MACCHIA GIALLA, VIA GANDHI, CORSO DEL MEZZOGIORNO

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 | N |
| Abitazioni di tipo economico | Normale | 650 | 850 | L | 3,5 | 5 | N |
| Box | Normale | 950 | 1200 | L | 5,2 | 7 | N |
| Posti auto coperti | Normale | 800 | 1000 | L | 4 | 5,4 | L |
| Posti auto scoperti | Normale | 450 | 650 | L | 2 | 2,6 | L |
| Ville e Villini | Normale | 1400 | 2000 | L | 5,5 | 7,5 | N |

Stampa

Legenda

