

ROSSANO CURCI ARCHITETTO
ARCHITECTURAL AND DESIGN STUDIO

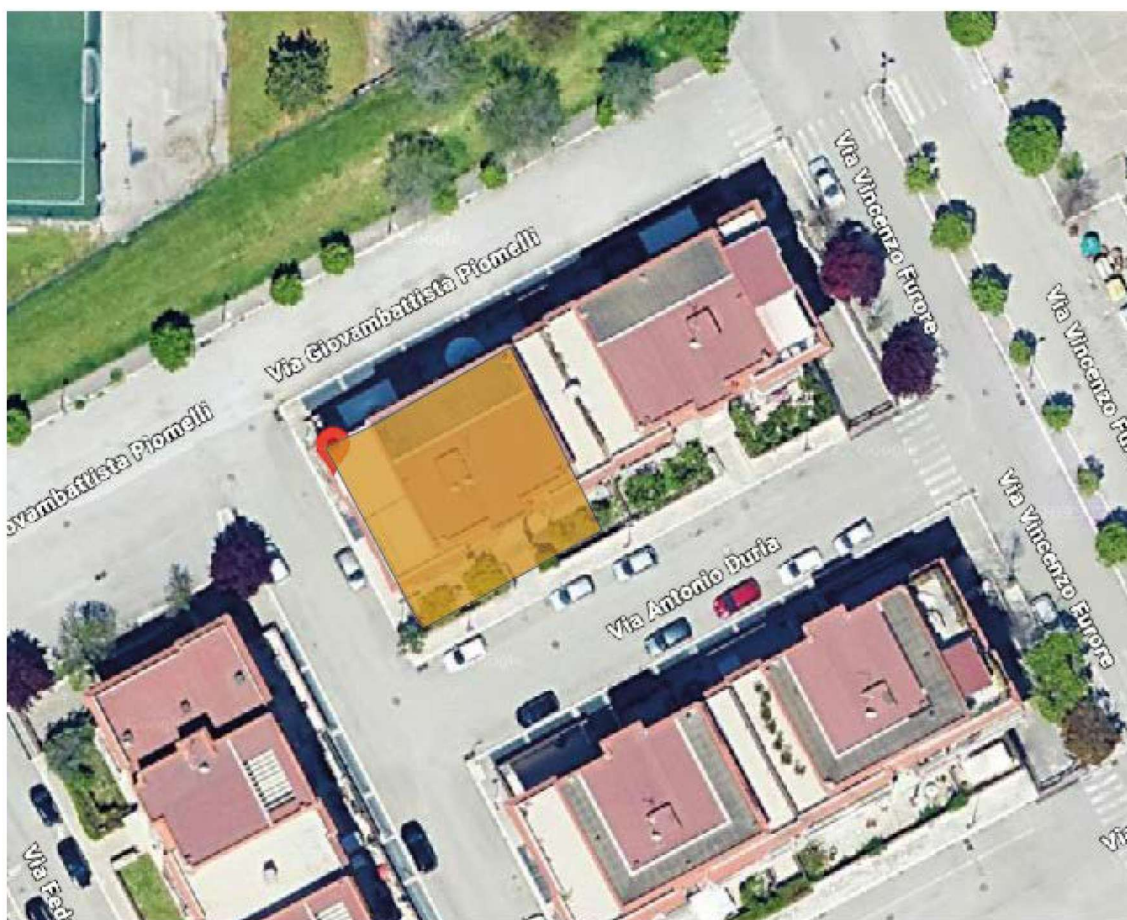
TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

SEZIONE ESECUZIONI

Relazione di

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

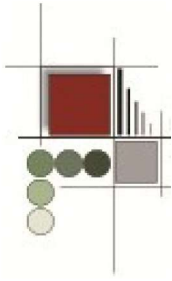
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.32/2025 Reg. G. Es.



PREMESSA.

STUDIO: VIA CASTELMORRONE 33- SAN SEVERO
PEC: ARCH.ROSSANOCURCI@PEC.IT MAIL: ROSSANO.CURCI@GMAIL.COM

CELL: 340 0526449
P.IVA: 0465270714



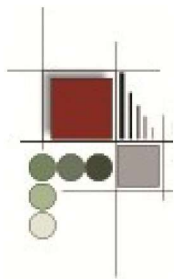
PREMESSA.

Il sottoscritto arch. ROSSANO CURCI, nato a Foggia e residente a San Severo alla via Castelmorrone n° 33, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Foggia con il n° 1329, avente Studio Tecnico in San Severo alla via Castelmorrone n. 33, per incarico ricevuto dal Giudice Palagano Michele, del Tribunale di Foggia, con giusto decreto di nomina del 09/09/2025 ed udienza di giuramento del 21/11/2025, in merito alla Procedura esecutiva immobiliare iscritta al N. 32/25 del Reg. G. Es., promossa da Organa SPV srl contro [REDACTED], redige la presente relazione di stima al fine di definire il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari site nel comune di Foggia.

Alla suddetta udienza di giuramento, adempiute tutte le formalità di rito, il G.E. ha formulato al sottoscritto C.T.U. i seguenti quesiti da espletare:

- 1) controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;
- 1- bis) alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto nelle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;
- 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.) abbino determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile; sommaria descrizione dei beni, anche mediante l'allegazione di planimetrie e di alcune fotografie degli stessi;
- 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;
- 1- quinquies) alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero 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, indicando tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;
- 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 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

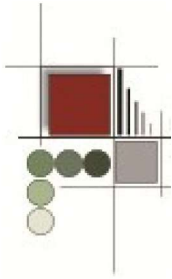




apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggitto/i;

- 3) alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, della 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 corrispondenza al D.M. 37(08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;
- 4) alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;
- 4- bis) alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo con le 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 condominiale 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 limitano la piena fruibilità del cespite, indicando, anche in 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 e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;
- 11-** alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore, della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggitto, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;

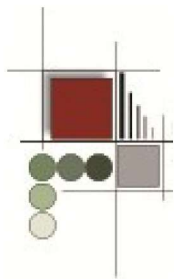
In particolare per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificarne i costi occorrenti;
- 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;
- b) accertare se siano stati costruiti prima del 1 settembre 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;
- c) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;
- d) 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 demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;
- e) per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

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 essi sovraordinati e dai regolamenti locali;

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 fabbricati: foglio, particella eventuale subalterno, numero dei 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 urbanistica; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota *regolarità edilizio-*

Tutto ciò premesso, lo scrivente C.T.U., dopo aver eseguito le opportune ispezioni preliminari presso gli uffici pubblici competenti (Agenzia del Territorio, Agenzia delle Entrate, Conservatoria dei Registri Immobiliari, Uffici Tecnici e Demografici Comunali), e dopo aver estratto il Certificato di Residenza dei debitori (*Allegato*) ha provveduto a predisporre il sopralluogo per l'inizio delle operazioni peritali presso l'unità immobiliare oggetto di stima.

RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO 1-1BIS-TER-QUATER-QUINQUES

La documentazione presente nel fascicolo risponde a quanto dettato dalla norma e nello specifico dall'art. 567 c.p.c..

Risulta corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

La planimetria dell'immobile rappresentato al foglio 146 - p.lla 1121 - sub 6 risulta presente negli archivi presso l'Agenzia delle Entrate, N.C.E.U della provincia di Foggia.

La planimetria dell'immobile rappresentato al foglio 146 - p.lla 1121 - sub 25 risulta presente negli archivi presso l'Agenzia delle Entrate, N.C.E.U della provincia di Foggia.

Non risulta, alla data attuale, altra procedura esecutiva gravante sui medesimi immobili.

In riferimento al regime patrimoniale dei debitori, come da Estratti di matrimonio, risulta:

- la signora [REDACTED] nata a [REDACTED] è ivi residente alla via Antonio Duria n. 6, risulta in stato lib[REDACTED] lia è com[REDACTED]
 1. [REDACTED] nato a [REDACTED]
 2. [REDACTED] nato a [REDACTED]
 3. [REDACTED] nato a [REDACTED]
- [REDACTED] trimonio risulta aver contratto matrimonio i 20/05/1989 con [REDACTED] nato a [REDACTED] in regime di comunioni dei beni.

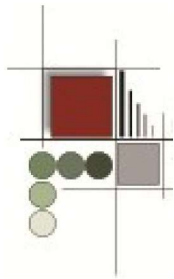
Il C.T.U. da parte sua ha condotto uno studio sull'ispezione ipotecaria presente in atti, dalla quale risultano le formalità sotto riportate.

Per una corretta e migliore rappresentazione e distinzione, le unità immobiliari oggetto di stima ubicate nel Comune di Foggia (Fg) verranno individuate in numero **DUE lotti** come di seguito riportato:

LOTTO1

- Abitazione di tipo civile, sita in Comune di Foggia, ubicata alla via Antonio Duria n. 6, censito al Nuovo





Catasto Edilizio Urbano al Foglio **146**, particella **1121**, subalterno **6**, Categoria A/3, vani 6 piano T, scala A;

LOTTO 2

- Magazzini e locali di deposito, sita in Comune di Foggia, ubicata in via Antonio Duria n. 2, censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio **146**, particella **1121**, subalterno **25**, Categoria C/6, 25,00 mq, piano S1;

Le unità immo [redacted] d oggi e [redacted] clusiva del seguente intestatario:

- sig.ra [redacted] nata a [redacted] risulta essere proprietaria della quota 1/1 del Lotto 1 e L

- [redacted] ile sito in Foggia distinto al N.C.E.U dal Foglio 146, P.lla 1121, sub. 25 e sub. 6, è pervenuto alla sig.ra [redacted] tramite Atto di compravendita rogato dal notaio Pascucci Fabrizio il 17/11/2015, Repertorio 18606, trascr [redacted] 'AdE di Foggia il 24/11/2015 ai nn. 21814 R.G. e 16784 R.G..

Di seguito si riassumono le iscrizioni e le trascrizioni relative ai beni pignorati nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento:

LOTTO 1

Foglio **146**, particella **1121** subalterno **6**.

Nota di Trascrizione

Registro generale n. 2416, registro particolare n. 1911 del 04/02/2025.

A favore

Organa SPV srl

Contro

[redacted]

Atto esecutivo o cautelare

Verbale di pignoramento Immobili

Foglio 146 – particella 1121 – subalterno - 6

LOTTO 2

Foglio **146**, particella **1121** subalterno **25**.

Nota di Trascrizione

Registro generale n. 2416, registro particolare n. 1911 del 04/02/2025.

A favore

Organa SPV srl

Contro

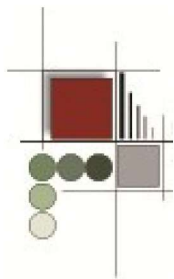
[redacted]

Atto esecutivo o cautelare

Verbale di pignoramento Immobili

Foglio 146 – particella 1121 – subalterno – 25





QUESITO 2 - 2BIS

Lotto 1 → unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati dalla Particella **1121 sub.6** del Foglio **146**;

Lotto 2 → unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati dalla Particella **1121 sub 25** del Foglio **146**;

risultano essere:

Lotto 1 → Unità Abitativa :

- Foglio 146, p.lla 1121, sub. 6, A/3, cons. 6 vani Abitazione di Tipo Economico con rendita di Euro 480.30, ubicata al piano terra, scala A facente parte di un complesso immobiliare per civile abitazione costituito da un immobile di quattro piani fuori terra, con entrata da androne condominiale a piano terra con accesso da strada pubblica Via Antonio Duria n.6. (L'immobile risulta allineato con la planimetria catastale depositata agli atti, necessita di aggiornamento toponomastico della via e del numero civico)

Lotto 2 → Unità box:

- Foglio 146 p.lla 1121, sub 25, cat. C/6, mq 25 autorimessa con rendita di Euro 78,76 euro, ubicata al piano interrato, facente parte di un fabbricato condominiale costituito da quattro paini piani fuori terra ubicato alla Via Antonio Duria n.2. (L'immobile risulta allineato con la planimetria catastale depositata agli atti, necessita di aggiornamento toponomastico della via e del numero civico)

Lo scrivente CTU ha effettuato tutte le dovute verifiche ed estrapolato tutti i dati dall'Agenzia delle Territorio, il tutto come meglio si evince dalle visure catastali storiche, estratti di mappe e visure planimetriche allegate.

Si precisa che gli immobili oggetto della perizia risultano regolarmente allineati con i riferimenti catastali.

Lotto 1-2

Nella **Figura n.1**, viene individuata l' unità immobiliare del LOTTO 1-2 nello stralcio aerofotogrammetrico della Città di Foggia.

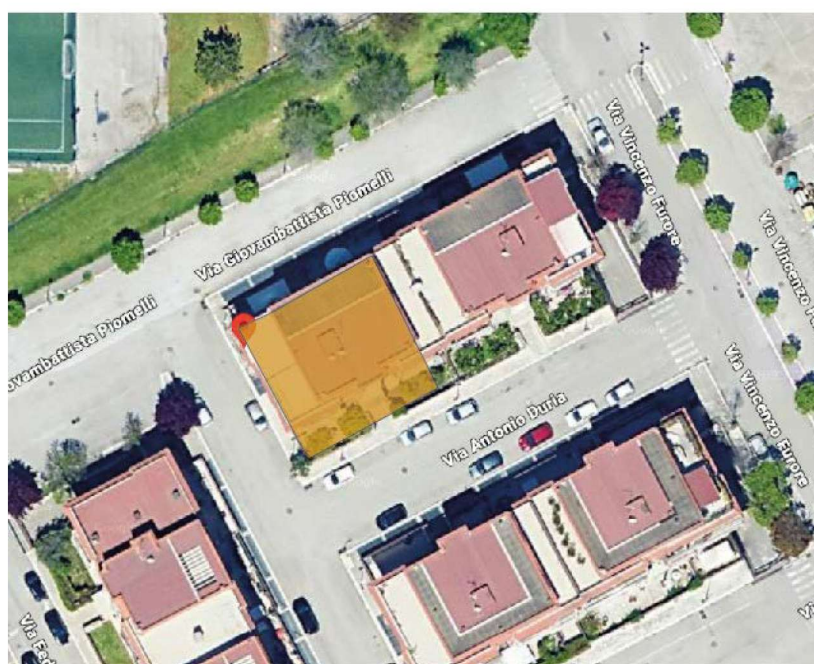
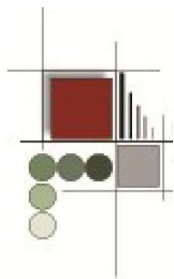


Figura 1 – individuazione particella 1121 – sub. 6 e 25 del foglio 146 N.C.E.U. Stralcio Catastale



Lotto 1-2

Nella **Figura n.2**, viene individuata le unità immobiliari del LOTTO 1-2 nello stralcio cartografico catastale della Città di Foggia.



Figura 2 – individuazione particella 1121 – sub. 6 e 25 del foglio 146 N.C.E.U.

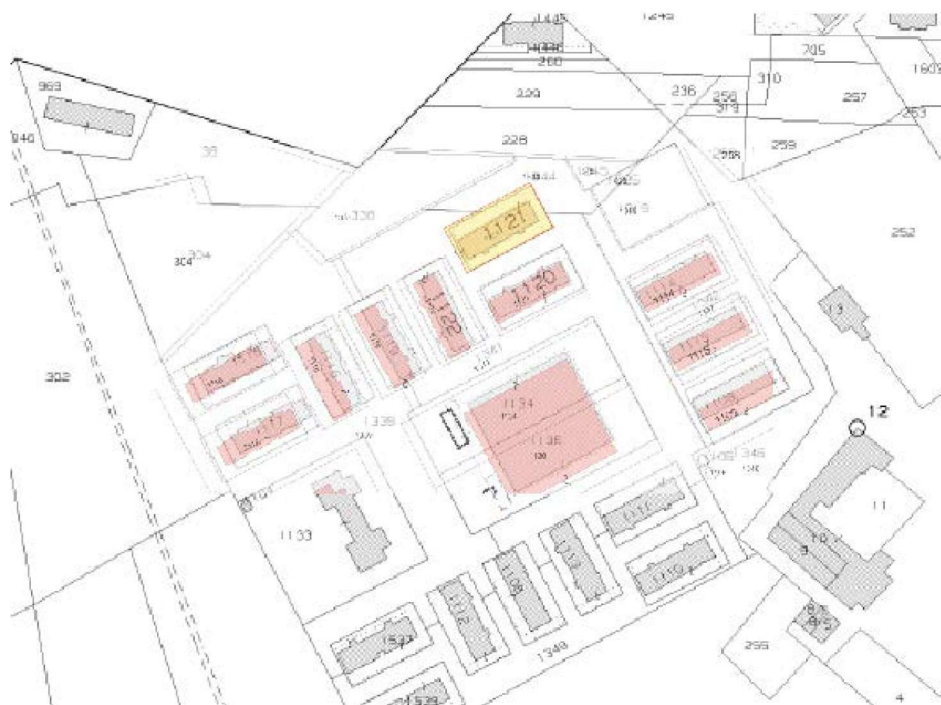
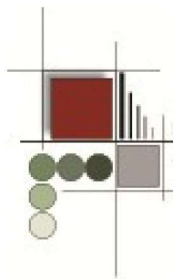


Figura 3- Sovrapposizione Catastale Lotto 1-2



QUESITO N.3

Al fine di una migliore descrizione dei beni pignorati, si descrive di seguito le unità negoziali del Lotto oggetto della perizia:

LOTTO 1

- Unità Abitativa (A):
Foglio 146 – p.lla 1121 – sub. 6 → Appartamento per civile abitazione ubicato al piano terra di un fabbricato condominiale di quattro piani fuori terra nella città di Foggia alla Via Antonio Duria n.6
L'abitazione è dotata di impianto elettrico con centralino presumibilmente conforme al D.M. 37/08.

LOTTO 2

- Unità Box (B):
Foglio 146 – p.lla 1121 – sub. 25 → Box posto al piano interrato di un fabbricato condominiale ubicato alla Via Antonio Duria n.2

Descrizione dei Lotti

Lotto 1 → Unità A

L'unità A è ubicata nella parte periferica della città e precisamente in via Antonio Duria n. 6, Foggia.

L'unità immobiliare in oggetto si presenta all'esterno inserita in un condominio di tipo residenziale. L'edificio in facciata è caratterizzato da intonaco a faccia vista dal colore beige e aggetti quali balconi e terrazzi; il fabbricato è costituito da quattro piani fuori terra, i locali posti a piano terra sono adibiti ad abitazioni mentre al piano sotto strada i garages; il fabbricato ha struttura portante intelaiata con travi e pilastri in calcestruzzo armato, il tetto è piano cosiddetto a lastrico e in parte a falde inclinate coperto da tegole.

L'ingresso del condominio è posto su Via Duria, costituito da androne condominiale con ascensore e scale che servono gli appartamenti ai vari piani.

Dal sopralluogo effettuato la U.I.U. in oggetto, posto a piano terra con ingresso tramite porta principale blindata, che affaccia su un ambiente soggiorno ampio collegato da una porta interne alla cucina. Il soggiorno è servito da giardino esterno che affaccia su Via Duria. Il soggiorno ha il pavimento in gres porcellanato di colore chiaro delle dimensioni 60 x 60, porte interne legno e vetro e infissi in pvc con vetrocamera di colore marrone legno. Dalla zona giorno, un disimpegno da accesso alla zona notte composta da bagno padronale, bagno di servizio, cameretta, camera da letto e ripostiglio.

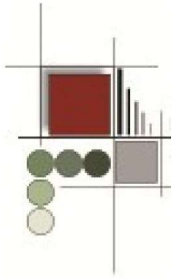
Il bagno ha un pavimento di piastrelle in gres effetto maiolica nel colore azzurro, della stessa tipologia è costituito il rivestimento delle pareti verticali realizzato a tutt'altezza, con annessa finestra con infisso in pvc di colore marrone color legno. Il bagno di servizio pavimentato e piastrellato con mattonelle in gres di colore bianco e azzurro per la pavimentazione, con finestra in pvc marrone color legno.

La camera ha un pavimento in gres della stessa tipologia della zona giorno, tinteggiata a ducotone di colore chiaro, servita da un giardino che affaccia in via Giovanbattista Piomelli. Sul giardino della camera una parte è pavimentata con piastrelle di colore bianco, mentre una parte è destinata a giardino pavimentato con betonelle di colore scuro. Il giardino collegato all'ambiente giorno, anch'esso con parte pavimentata e parte destinata a giardino con betonelle di graniglia nel colore scuro, vi è la caldaia dell'appartamento. La camera da letto ha anch'essa il pavimento in gres della stessa tipologia della zona giorno, tinteggiata a ducotone del colore chiaro, con finestra in pvc e vetrocamera di colore marrone color legno. L'altezza media di tutti i locali è pari a 2,70 mt.

L'appartamento si presenta in buono stato manutentivo.

Il riscaldamento è garantito da un impianto a termosifoni radianti.





Il tutto meglio descritto e rappresentato negli elaborati grafici allegati.

Indagini Documentali amministrative → Lotto 1

Dalla verifica effettuata sulla documentazione amministrativa presente presso gli uffici competenti si evince che, della U.I.U. in oggetto, è presente documentazione urbanistica relativa ad:

- PdC (Permesso di Costruire) rilasciato dal comune di Foggia n. 109/06 del 07/04/2006 e n. 294/06 del 11/12/2006.
- DIA n. 491/E/2007 variante
- Agibilità prot. N. 9474 del 31/01/2008

Dalle planimetrie rinvenute dagli archivi comunali risulta una difformità di muri interni nella zona giorno (parziale difformità) quindi necessita pratica di "Sanatoria" dell'immobile come all' art. 36bis del DPR 380/01.

Agli atti catastali la U.I.U. non risulta correttamente allineata, per errori toponomastici alla via e al numero civico.

Confini

1. Strada Pubblica Via Antonio Duria
2. Strada Pubblica Via Giovanbattista Piomelli
3. Strada Pubblica Via da denominare
4. U.I.U. sub 07 ed altri migliori confini

Lotto 2 → Unità B

L'unità in oggetto è parte di edificio condominiale pluripiano, costituito da quattro piani fuori terra e posto al piano interrato di Via Antonio Duria n. 6. Detta unità è contraddistinta catastalmente come Box, vi si accede da Via Duria. Il Box ha forma quadrata delle dimensioni di 26,90 mq (sup. commerciale). All'interno vi è una parte del locale è soppalcata con una piccola struttura in ferro, per la realizzazione di un ripostiglio.

L'altezza del locale box è pari a 3,00 mt. La chiusura è del tipo a serranda in ferro con motore elettrico comandato a mano. Realizzato con muratura intonacata e tinteggiata nel colore bianco e pavimentata con mattonelle stampate nel colore chiaro, è servito da una scala interna condominiale ed una rampa carrabile avente ingresso su via Duria.

Indagini Documentali amministrative → Lotto 2

Dalla verifica effettuata sulla documentazione amministrativa presente presso gli uffici competenti si evince che, della U.I.U. in oggetto, è presente documentazione urbanistica relativa ad:

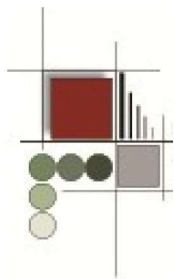
- PdC (Permesso di Costruire) rilasciato dal comune di Foggia n. 109/06 del 07/04/2006 e n.294/06 del 11/12/2006.
- DIA n. 491/E/2007 variante

Dalle planimetrie allegate risulta la conformità allo stato attuale dell'immobile.

Il tutto meglio descritto e rappresentato negli elaborati grafici allegati.

- Agibilità → Pratica edilizia n. 51E2005 / Prot. N. 9474 del 31/01/2008





Confini

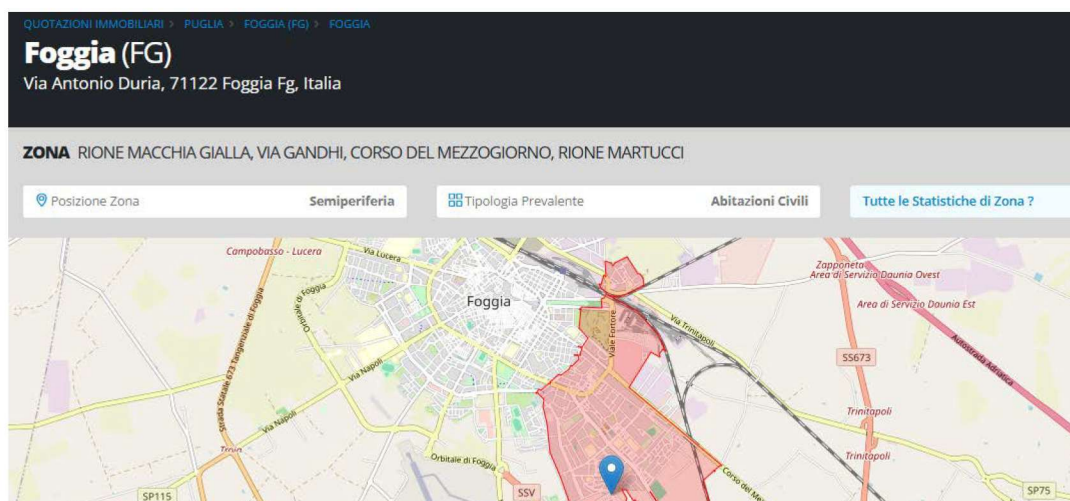
1. Strada Pubblica Via Antonio Duria
2. Strada Pubblica Via Giovanbattista Piomelli
3. Scalinata "scala B"
4. Altri migliori confini

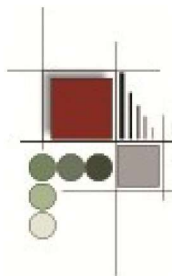
Agli atti catastali la U.I.U. risulta allineata, e lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale depositata.

QUESITO 4-4BIS

Per le unità immobiliari in oggetto, ed in genere per tutte le unità immobiliari a destinazione residenziale e magazzino, nella zona è presente una sufficiente quantificazione di alienazione di beni simili da cui estrapolare i dati per un confronto diretto e relativa stima sintetico/comparativa.

In ordine alla valutazione del prezzo di mercato praticato in libere contrattazioni di compravendita aventi per oggetto beni simili ai beni oggetto di valutazione ed ubicati nella medesima zona, in base ad uno stralcio dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio in ordine ai valori di mercato min e max rilevati nella zona semicentrale della città per compravendite riferito al 1° semestre dell'anno 2025 e sulla scorta di indagini condotte in merito ai prezzi medi di mercato praticati per unità di superficie di immobili simili, il sottoscritto ha potuto accertare, anche sulla scorta di conoscenze personali del mercato, che gli stessi, per le compravendite, risultano oscillare attorno al valore medio di € 1.225,00 al m² per immobili residenziali, e € 920,00 al m² per locali destinati a autorimessa e box. Sulla scorta degli accertamenti condotti e delle considerazioni innanzi svolte, il sottoscritto ritiene in ordine alla determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto, dopo aver condotto attente indagini in merito ai prezzi medi di mercato per unità di superficie praticati in libere contrattazioni di compravendita, ritiene dover giungere ad esso con i valori ottenuti attraverso l'applicazione dei prezzi medi di mercato per unità di superficie applicati alla superficie commerciale delle unità immobiliari.





Abitazioni in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro **1.212**

Valore medio

Euro **1.331**

Valore massimo

Euro **1.450**



Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo

Euro **1.020**

Valore medio

Euro **1.120**

Valore massimo

Euro **1.221**



Box auto & Autorimesse

Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi

Valore minimo

Euro **813**

Valore medio

Euro **919**

Valore massimo

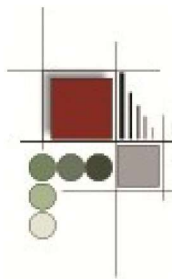
Euro **1.025**

Superfici Rilevate

UNITA' NEGOZIALE	TIPOLOGIA E RIFERIMENTI CATASTALI	MQ Sup. Rilevata (commerciale)
A	Unità residenziale A/3 Foglio 146, p.lla 1121, sub. 6	102,30 mq 97,17 mq (sup scop. giardini)
B	Unità Autorimessa C/6 Foglio 146, p.lla 1121, sub. 25	26,90 mq

Applicando alla superficie commerciale costituente le unità immobiliari i prezzi unitari medi riscontrati in recenti contrattazioni di compravendita in condizioni di libero mercato ed aventi per oggetto immobili con caratteristiche intrinseche simili a quello oggetto di relazione ed ubicati nella stessa zona, della presenza





dei trasporti pubblici, dei servizi e del verde pubblico e nella dotazione di parcheggi; delle caratteristiche costruttive del fabbricato, del livello manutentivo, delle finiture interne ed esterne e delle caratteristiche architettoniche; della dotazione di impianti; delle parti comuni di pertinenza ed i servizi comuni; delle caratteristiche interne di affaccio, veduta, panoramicità, luminosità. In relazione ai requisiti sopra individuati si applicano i seguenti valori di mercato.

Verranno applicati per la valutazione degli immobili, dei coefficienti di Merito se presente tipologia di alto pregio e/o pregio storico, e coefficienti relativi a Vetustà e Obsolescenza degli stessi:

LOTTO 1

Unità A → Abitazione → $1.225,00 \text{ €/mq} \times 102,30 \text{ mq} = € 125.317,50$
Giardini → $1.225,00 \text{ €/mq} \times 97,17 \text{ mq} \times 0,30 = € 35.684,25$
Valore totale Unità A = € 161.001,75 → € 161.000,00 (arrotondamento)

LOTTO 2

Unità B → Locale Garage → $920 \text{ €/mq} \times 26,90 \text{ mq} = € 24.748,00$
Valore totale Unità B = € 24.750,00 (arrotondamento)

Tutti i valori vengono omogeneizzati tenendo presente i valori di mercato assimilabili alle unità immobiliari similari del luogo.

Il **valore di mercato**, inteso come il risultato del valore complessivo sopra individuato, al netto di tutte le riduzioni apportate, considerato che:

Legittimità Urbanistiche e Catastali

LOTTO 1

- L'unità immobiliare individuata dal Foglio 146 – p.lla 1121 – sub. 6, Unità residenziale posta al piano terra, è stata edificata con il Permesso di costruire rilasciato dal comune di Foggia n. 109/06 del 07/04/2006 e n.294/06 del 11/12/2006.DIA n. 491/E/2007 variante e ad oggi risulta essere conforme sia agli uffici preposti comunali SUE che all'AdE uffici catastali, Agibilità prot. N. 9474 del 31/01/2008

Valore di mercato Lotto 1 → **€ 161.000,00** (centosessantunomila,00)

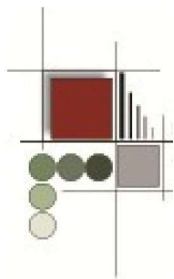
Necessita di pratica di sanatoria per parziale difformità della distribuzione degli spazi interni secondo l'art. 36 bis del DPR 380/01.

Costo pratica: sanzione pari a 516,00 euro + pratica urbanistica e catastale (toponomastica) quantificata pe 1600,00 euro verranno detratti dall'importo stimato di vendita dell'immobile.

Costo pratica sanatoria → **€ 2.116,00** (duemilacentosedici,00)

Valore Base Lotto 1 → **€ 158.900,00** (centosessantunomila,00) valore arrotondato





LOTTO 2

- L'unità immobiliare individuata dal Foglio 146 – p.lla 1121 – sub. 25, Unità autorimessa posta al piano interrato, è stata edificata con il Permesso di costruire rilasciato dal comune di Foggia n. 109/06 del 07/04/2006 e n.294/06 del 11/12/2006.DIA n. 491/E/2007 variante, e Agibilità prot. N. 9474 del 31/01/2008 e ad oggi risulta essere conforme sia agli uffici preposti comunali SUE che all'AdE uffici catastali.
- Valore di mercato Lotto 2 → € 24.750,00 (ventiquattromilasettecentocinquanta,00)

QUESITO 5

Le unità immobiliari oggetto di stima non risultano essere beni indivisi.

QUESITO 6

LOTTO 1

- Unità Abitativa (A):
Foglio 146 – p.lla 1121 – sub. 6 → Appartamento per civile abitazione ubicato al piano terra di un fabbricato condominiale ubicato nella zona semicentrale della città alla via Antonio Duria n. 6.

LOTTO 2

- Unità Autorimessa (B):
Foglio 146 – p.lla 1121 – sub. 25 → Box posto al piano interrato di un fabbricato condominiale ubicato alla via Antonio Duria n. 2.

QUESITO 7

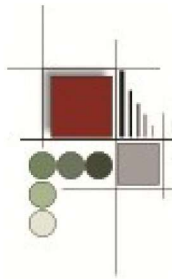
Lotto 1, 2

- Lo stato di possesso degli immobili del LOTTO n. 1, 2 nella fattispecie abitazione di tipo residenziale sita in Foggia, Via Antonio Duria n° 6, Au [REDACTED] n Foggia Via Antonio Duria n. 2, risultano essere attualmente nella disponibilità della sig.ra [REDACTED].
- Verificate le utenze di luce e gas intestate [REDACTED].
- Verifica dei pagamenti IMU – TARI: Debitori [REDACTED] -2025 di euro 2.272,00. (allegato)

QUESITO 8 – 9

Non risultano formalità che resteranno a carico dell'acquirente in sede di decreto di trasferimento.





QUESITO 10

L'unità negoziale A identificate al Foglio 146 _ p.lla 1121 _ sub. 6 cat. A/3 risulta regolarmente accatastata eccetto la toponomastica riguardante via e numerazione civica che necessita di allineamento e modifica, e non risultano incongruenze rispetto alla documentazione depositata in atti.

L'unità negoziale B identificate al Foglio 146 – p.lla 1121 – sub. 25 – C/6 risulta regolarmente accatastata.

QUESITO 11

L'unità negoziale " A " del LOTTO 1 è attualmente sprovvista di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) che è stato redatto dal sottoscritto in qualità di tecnico abilitato ed allegata alla presente perizia (Allegato).

QUADRO RIEPILOGATIVO

Lotto 1 → Unità Negozia A :

- Foglio 146, p.lla 1121, sub- 6, Abitazione di Tipo Economico con rendita di Euro 480.30 ubicata al piano terra, facente parte di un condominio per civile abitazione costituito da un quattro piani fuori terra, con entrata da androne condominiale a piano terra con accesso da strada pubblica Via Antonio Duria n. 6. L'immobile risulta allineato con la planimetria catastale depositata agli atti.

L'unità immobiliare risulta ad oggi essere di proprietà esclusiva del seguente intestatario:

- signora [REDACTED], nata a [REDACTED], risulta essere proprietaria della quota 1/1 del Lotto 1;

La planimetria catastale depositata agli atti risulta essere non conforme allo stato dei luoghi.

Il Valore da porre a base d'asta per il Lotto 1 è di € 156.600,00

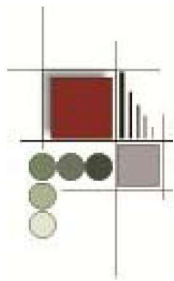
Lotto 2 → Unità Box:

- Foglio 146 p.lla 1121, sub 25, cat. C/6, autorimessa con rendita di Euro 78.76 euro, mq 25,00 c.c. ubicata al piano interrato, facente parte di un fabbricato condominiale ubicato alla via Antonio Duria n.2. L'immobile risulta allineato con la planimetria depositata agli atti.

L'unità immobiliare risulta ad oggi essere di proprietà esclusiva dei seguenti intestatari:

- signora [REDACTED], nata a [REDACTED], risulta essere proprietaria della quota





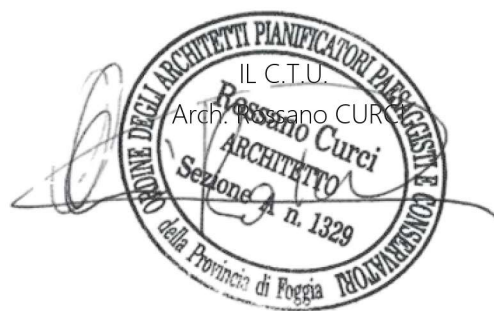
ROSSANO CURCI ARCHITETTO
ARCHITECTURAL AND DESIGN STUDIO

1/1 del Lotto 2;

Il Valore da porre a base d'asta Lotto 2 → € 24.750,00

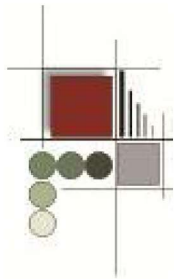
Tanto il sottoscritto presenta ad evasione dell'incarico gentilmente affidatogli.

San Severo, 21 febbraio 2026



ALLEGATI:

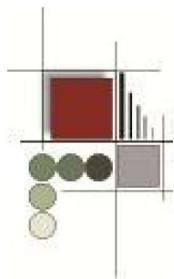
- A** Certificato di Residenza/Stato di Famiglia [REDACTED];
- B** Verbal di operazione peritali;
- C** Estratto atto di matrimonio [REDACTED];
- D** Visura storica (F. 146 P.IIa 11)
Visura Planimetria (F. 146 P.IIa 1121, Sub 6);
Visura storica (F. 146 P.IIa 1121, Sub 25)
Visura Planimetria (F. 146 P.IIa 1121, Sub 25)
- E** Rilievo planimetrico (F. 146 P.IIa 1121, Sub 6);
Rilievo planimetrico (F. 146 P.IIa 1121, Sub 25);
- F** Allegato fotografico n.9 fotografie(lotto1), n. 2 fotografie(lotto2);
- G** Riscatto utenze luce/gas;
- H** Riscatto IMU-TARI;
- I** Attestato di Prestazione Energetica (F. 146 P.IIa 1121, Sub 6);
Consegna invio A.P.E. alla Regione Puglia;
Copia del documento di riconoscimento.



Rossano CURCI ARCHITETTO
Architectural and design studio

LOTTO 1

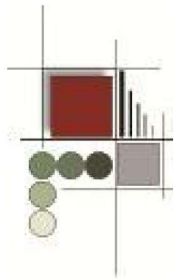




Rossano CURCI ARCHITETTO

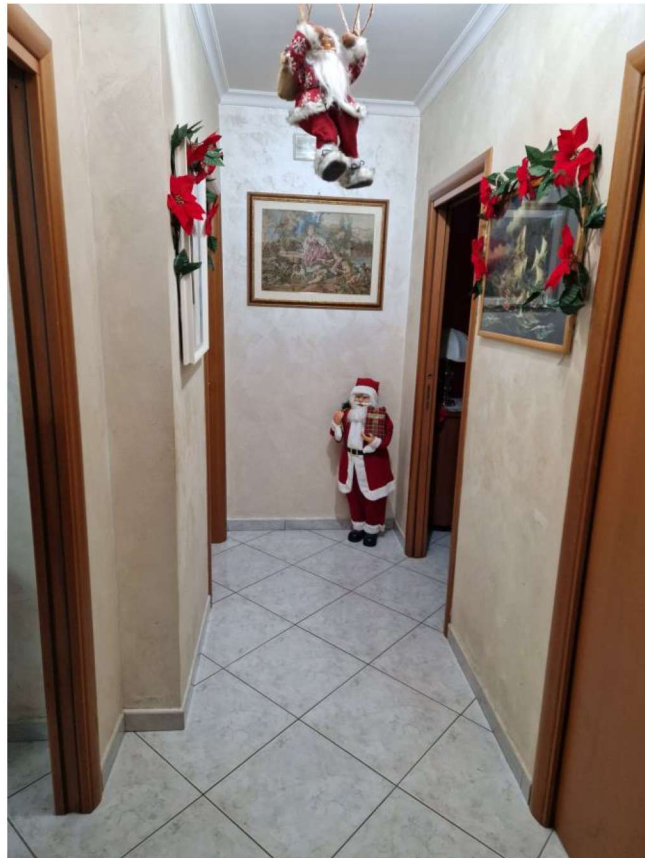
Architectural and design studio

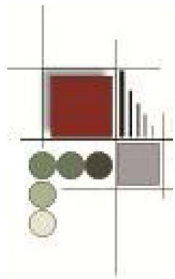




Rossano CURCI ARCHITETTO

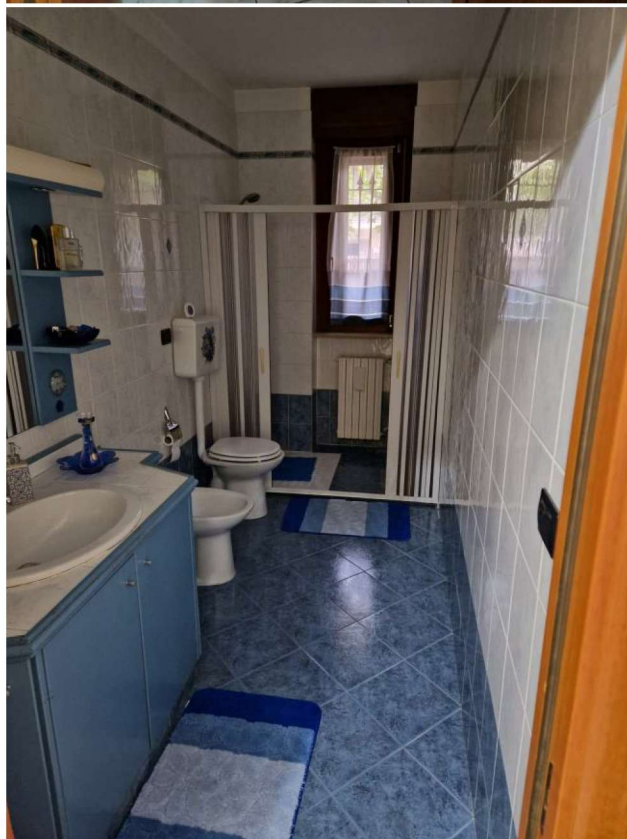
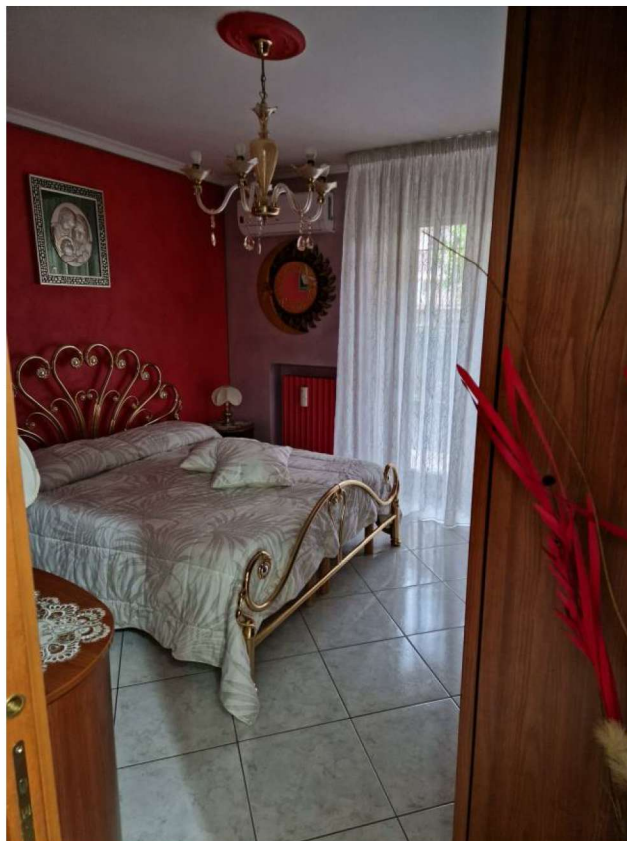
Architectural and design studio

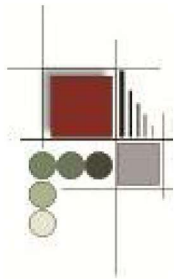




Rossano CURCI ARCHITETTO

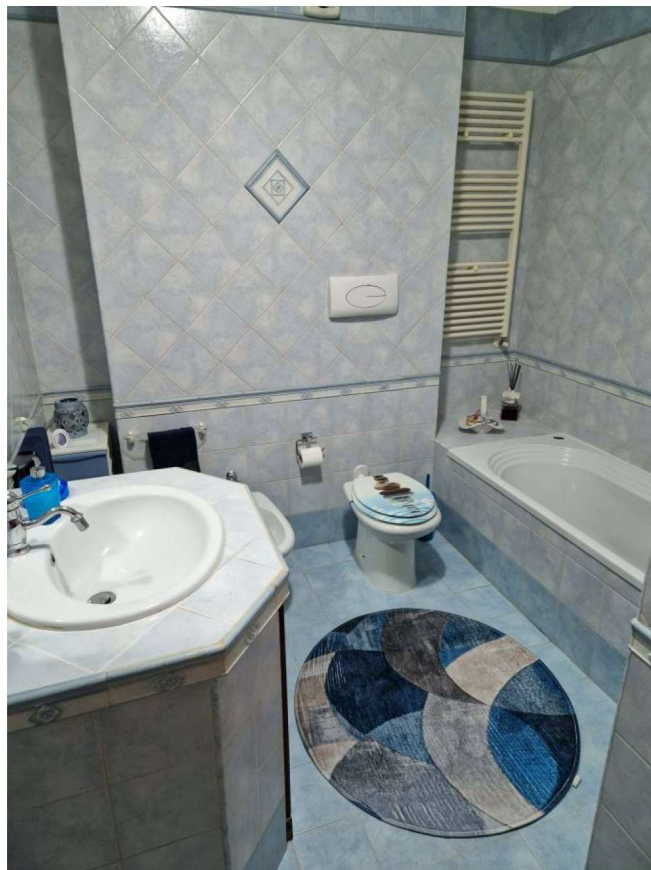
Architectural and design studio

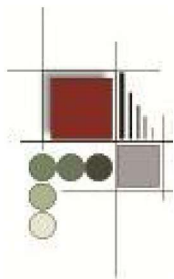




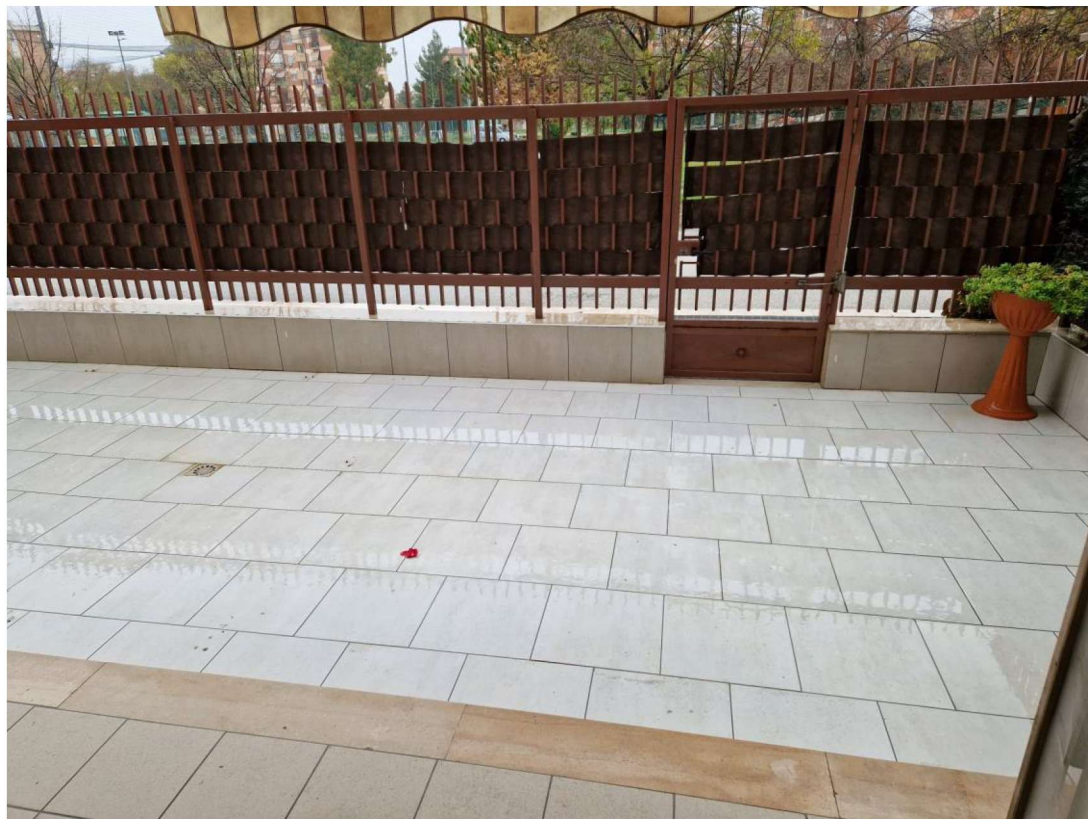
Rossano CURCI ARCHITETTO

Architectural and design studio



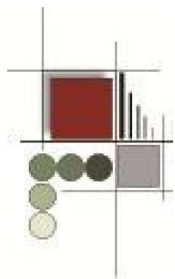


Rossano CURCI ARCHITETTO
Architectural and design studio



LOTTO 2





Rossano CURCI ARCHITETTO
Architectural and design studio







Comune di Foggia
Servizio Politiche Fiscali
fiscalitalocale@cert.comune.foggia.it

Foggia li, 27 gennaio 2026

DATA E PROTOCOLLO INSERITO A MARGINE

OGGETTO: DEBITORIA TRIBUTI LOCALI – CERTIFICAZIONE DEBITO MATURATO

CONTRIBUENTE : [REDACTED] C.F. : [REDACTED]

Tributo: IMU/TARI/TASI

Immobili Foglio 146 Particella 1121 Sub. 6 e 25

Annualità: dal 2021 al 2025

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

(deliberazione di Giunta Comunale n. 91 del 30.10.2014)

Visto il D.Lgs. nr. 201 del 06.12.11 e successive modificazioni ed integrazioni, con la quale è stata istituita l'Imposta Municipale Propria ;

Visto il D.Lgs. nr. 504 del 30.12.92 e successive modificazioni ed integrazioni;

Visto il D.Lgs. nr. 23 del 14.03.2011 e successive modificazioni ed integrazioni;

Visto il regolamento dell' Imposta Unica Comunale approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 196 del 08.09.2014; Visto l'Art. 1 - Legge n. 147 del 27.12.2013 (Legge di stabilità 2014) commi (da 639 a 704 e 731) istituzione della I.U.C. ; Vista la Legge n. 228 del 24.12.2012 - Art. 1 - comma 380;

Viste le disposizioni di cui ai D.Lgs. n. 471/472/473 del 18.12.1997 e successive modificazioni ed integrazioni;

Visto la Delibera di C.C. n. 33 del 08/04/1999 con la quale sono state disciplinate le sanzioni amministrative in materia di tributi comunali;

Vista la Legge del 27.07.2000 n. 212 e sue modificazioni ed aggiunte (Statuto dei diritti del contribuente);

Visto la Legge n. 296/2006 - Legge Finanziaria 2007 (in particolare i commi 161/162/163/165/166/171) dell'unico Art. 1;

Vista la Delibera n. 66/2007 e s.m.i., con la quale il Consiglio Comunale ha approvato il regolamento delle entrate tributarie e patrimoniali, modificato e integrato dalla delibera di C.C. del 27.12.2013 n. 207;

COMUNICA

che alla data di rilascio del presente provvedimento la debitoria complessivamente maturata ai fini IMU- TARSU-TARES -TARI dal contribuente in oggetto menzionato ammonta a quanto riportato nel seguente prospetto:

Annualità	Tributo	Debitoria
2023 - 2025	Accertamento TARI in fase di notifica	€ 2.272,00 con eventuale adesione

** per gli eventuali importi precedenti l'annualità 2021 occorre rivolgersi all'Agenzia Delle Entrate Riscossioni.*

Si rilascia la presente dichiarazione per gli usi previsti e consentiti dalla legge.

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE DEL TRIBUTO

Dott. Carlo Dicesare

(deliberazione di G.C. n. 91 del 30.10.2014 e n. 87 del 16.09.2020) Firma autografa sostituita da indicazione a mezzo stampa ai sensi dell'art. 1, comma 87 della Legge 594/95 giusta Determinazione dirigenziale di autorizzazione n. 86 del 07.02.2019.

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **24/11/2025**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 24/11/2025

Dati identificativi: Comune di **FOGGIA (D643) (FG)**

Foglio **146** Particella **1121** Subalterno **25**

Classamento:

Rendita: **Euro 78,76**

Zona censuaria **2**,

Categoria **C/6^a**, Classe **3**, Consistenza **25 m²**

Indirizzo: VIA ANTONIO SILVESTRI n. SNC Piano S1

Dati di superficie: Totale: **26 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/01/2015 Pratica n. FG0018373 in atti dal 20/01/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 11979.1/2015)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

> Dati identificativi

Comune di **FOGGIA (D643) (FG)**

Foglio **146** Particella **1121** Subalterno **25**

COSTITUZIONE del 03/12/2007 Pratica n. FG0421990

in atti dal 03/12/2007 COSTITUZIONE (n. 2079.1/2007)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **FOGGIA (D643) (FG)**

Foglio **146** Particella **1121**

> Indirizzo

VIA ANTONIO SILVESTRI n. SNC Piano S1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/01/2015

Pratica n. FG0018373 in atti dal 20/01/2015

VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 11979.1/2015)



> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 78,76**
Zona censuaria **2**,
Categoria **C/6^a**, Classe **3**, Consistenza **25 m²**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/09/2008
Pratica n. FG0271555 in atti dal 09/09/2008
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 19499.1/2008)
Annotazioni: Classamento e rendita validati

> **Dati di superficie**

Totale: **26 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 28/08/2013
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
03/12/2007, prot. n. FG0421990

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> 1. **[REDACTED]**
(CF **[REDACTED]**)
nata a **[REDACTED]**
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 17/11/2015 Pubblico ufficiale PASCUCCI
FABRIZIO Sede CERIGNOLA (FG) Repertorio n.
18606 - COMPRAVENDITA Nota presentata con
Modello Unico n. 16784.1/2015 Reparto PI di FOGGIA
in atti dal 24/11/2015

Visura telematica

Legenda

a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/11/2025

Dati della richiesta	Comune di FOGGIA (Codice:D643)		
Catasto Fabbricati	Provincia di FOGGIA		
	Foglio: 146 Particella: 1121 Sub.: 6		

INTESTATO

1	██████████	nata a ██████████	██████████	*	(1) Proprieta' 1/1
---	------------	-------------------	------------	---	--------------------

Unità immobiliare dal 20/01/2015

N.		DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1			146	1121	6	2		A/3	4	6 vani	Totale: 119 m² Totale: escluse aree scoperte**: 105 m²	Euro 480,30	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/01/2015 Pratica n. FG0018358 in atti dal 20/01/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 11964.1/2015)
Indirizzo		VIA ANTONIO SILVESTRI n. SNC Scala A Piano T											
Notifica							Partita		Mod.58				
Annotazioni		-classamento e rendita validati											

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune D643 - Foglio 146 - Particella 1121

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/08/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		146	1121	6	2		A/3	4	6 vani	Totale: 119 m ² Totale: escluse aree scoperte:**: 105 m ²	Euro 480,30	Variazione del 28/08/2013 - Inserimento in visura dei dati di superficie.



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/11/2025

Indirizzo	VIA DA DENOMINARE n. SNC Scala A Piano T				Mod.58
Notifica	Partita				
Annotazioni	-classamento e rendita validati				

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/09/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		146	1121	6	2		A/3	4	6 vani		Euro 480,30	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/09/2008 Pratica n. FG0271555 in atti dal 09/09/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 19499.1/2008)
Indirizzo	VIA DA DENOMINARE n. SNC Scala A Piano T											
Notifica					Partita				Mod.58			
Annotazioni					-classamento e rendita validati							

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/12/2007

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1			146	1121	6	2		A/3	4	6 vani		Euro 480,30	COSTITUZIONE del 03/12/2007 Pratica n. FG0421990 in atti dal 03/12/2007 COSTITUZIONE (n. 2079.1/2007)
Indirizzo		VIA DA DENOMINARE n. SNC Scala A Piano T											
Notifica						Partita		Mod.58					
Annotazioni		-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 17/11/2015

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED] nata a [REDACTED]		[REDACTED]*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA				
Atto del 17/11/2015 Pubblico ufficiale PASCUCCI FABRIZIO Sede CERIGNOLA (FG) Repertorio n. 18606 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 16784.1/2015 Reparto PI di FOGGIA in atti dal 24/11/2015				



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/11/2025

Situazione degli intestati dal 02/07/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	██████████ nato a ██████████	██████████*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 17/11/2015
DATI DERIVANTI DA Atto del 02/07/2008 Pubblico ufficiale PASCUCCI FABRIZIO Sede ORTA NOVA (FG) Repertorio n. 10398 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 10952.1/2008 Reparto PI di FOGGIA in atti dal 04/07/2008			

Situazione degli intestati dal 03/12/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COSTRUZIONI ROBEDI L S.R.L.sede in FOGGIA (FG)	02005010711*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 02/07/2008
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 03/12/2007 Pratica n. FG0421990 in atti dal 03/12/2007 COSTITUZIONE (n. 2079.1/2007)			

Visura telematica

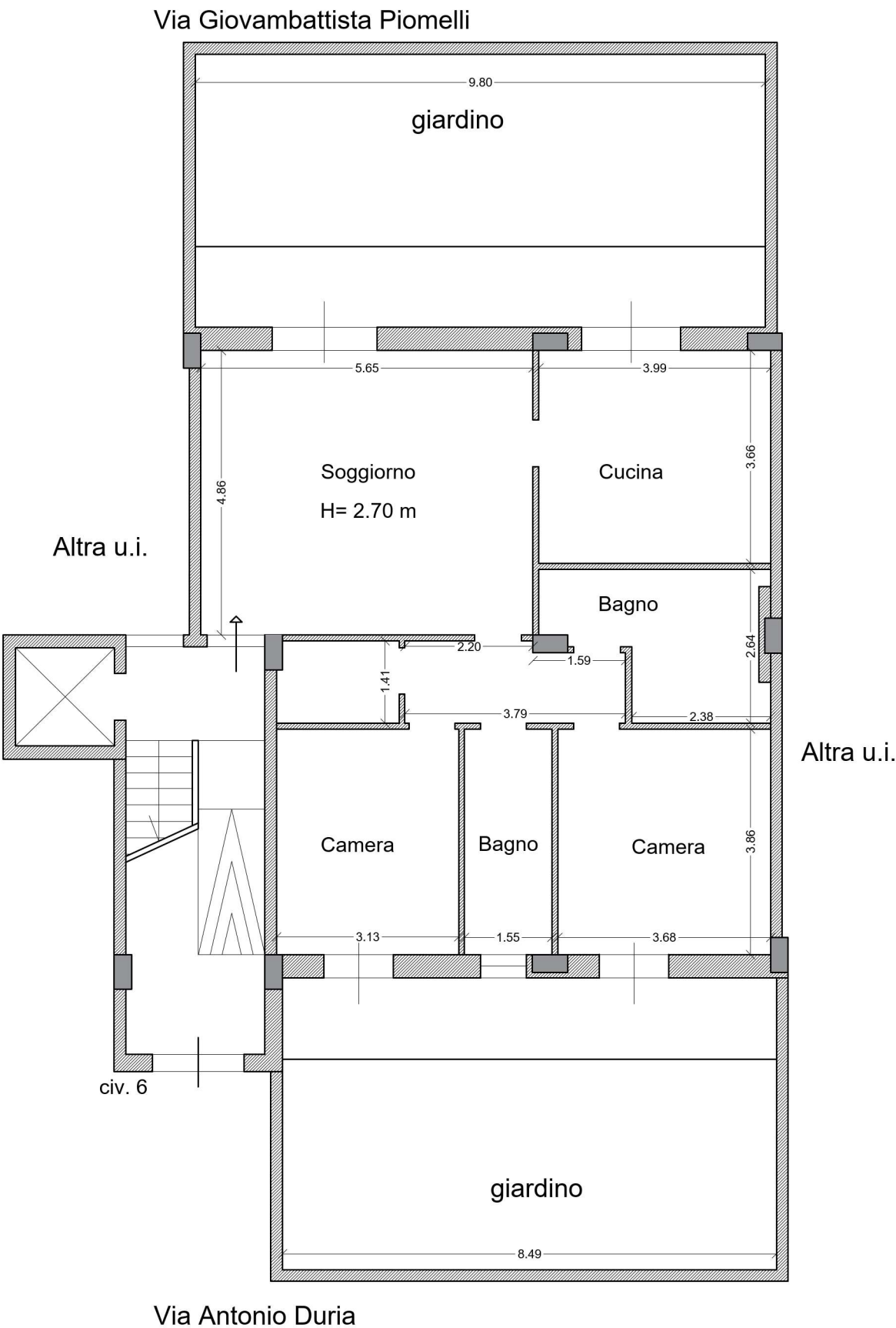
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

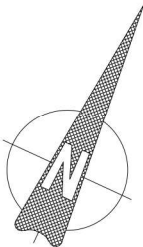
PIANO TERRA
SCALA "A"

Superficie commerciale = 102.30 mq

Superficie giardini = 96.17 mq

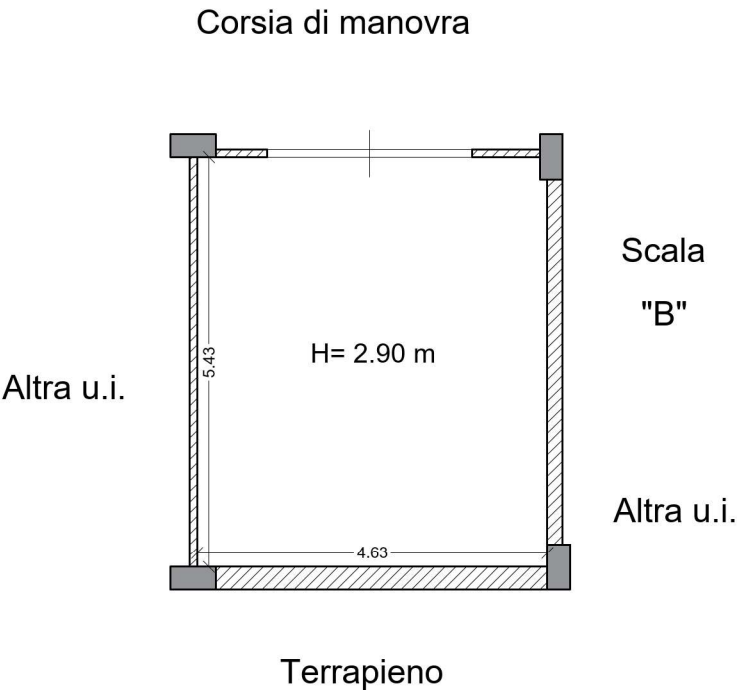


Scala 1:100

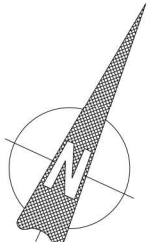


PRIMO PIANO SOTTOSTRADA
BOX AUTO

Superficie commerciale = 26.90 m



Scala 1:100

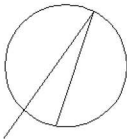
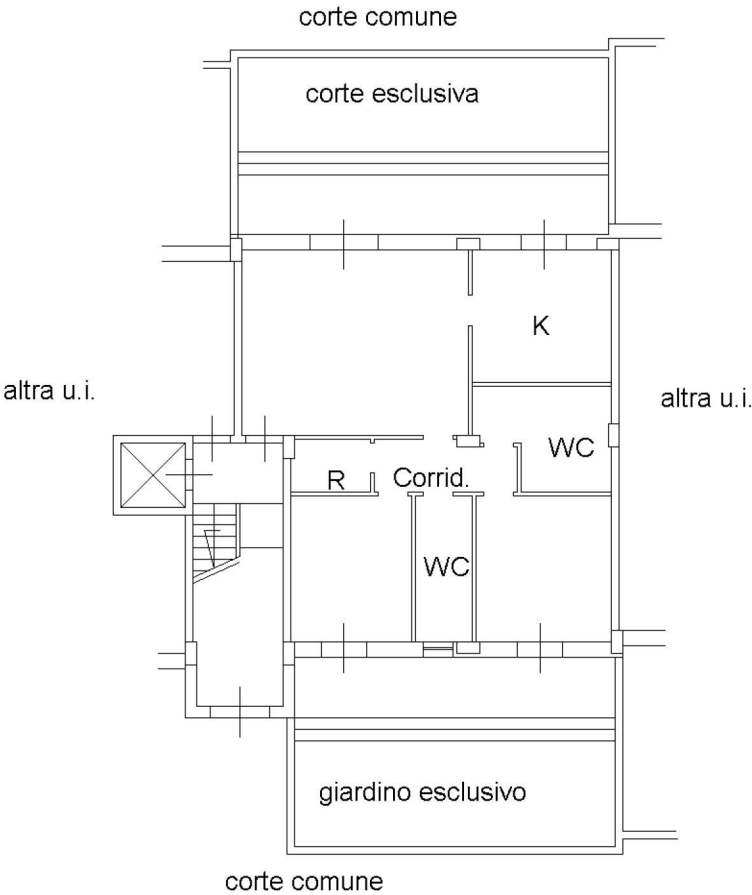


Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Foggia

Dichiarazione protocollo n. FG0421990 del 03/12/2007	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Foggia	
Via Da Denominare	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Palmieri Luigi
Foglio: 146	Iscritto all'albo:
Particella: 1121	Ingegneri
Subalterno: 6	Prov. Foggia N. 654

Scheda n. 1 Scala 1:200

Piano Terra
Scala "A"
h: 2,70 mt.



Ultima planimetria in atti





DATI GENERALI
Destinazione d'uso

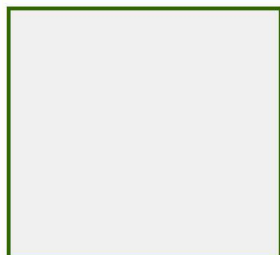
- ☒ Residenziale
☐ Non residenziale

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

Dati identificativi

 Regione : **Puglia**
 Comune : **Foggia (FG)**
 Cod.Istat: **71024**
 Indirizzo : **via Antonio Duria, 6**
CAP 71121
 Piano : 0 - Interno :
 Coord. GIS : Lat : **41.465** ; Long : **15.545**

 Zona climatica : **D**
 Anno di costruzione : **2007**
 Superficie utile riscaldata (m²) : **94.26**
 Superficie utile raffrescata (m²) : **0.00**
 Volume lordo riscaldato (m³) : **341.02**
 Volume lordo raffrescato (m³) : **0.00**

Comune catastale	Foggia - D643			Sezione		Foglio	146	Particella	1121
Subalterni	da	6	a	6	da	a		da	a
Altri subalterni									

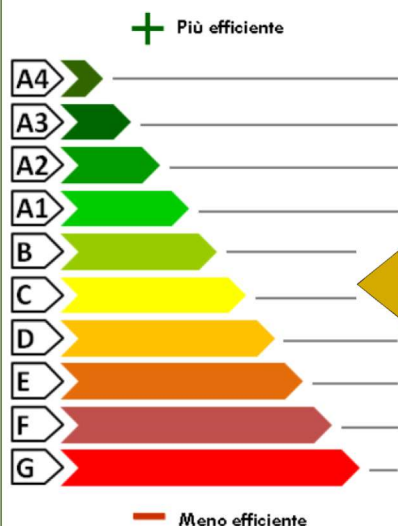
Servizi energetici presenti

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

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

**Prestazione energetica del
fabbricato**

Prestazione energetica globale

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

 EP gl,nren
69.62
 kWh/m² anno

Riferimenti

 Gli immobili
 simili avrebbero
 in media la
 seguente
 classificazione:

Se nuovi:

A1 (51.10)

Se esistenti:

F (153.97)

PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantita' annua consumata in uso standard (specificare unita' di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
☒	Energia elettrica da rete	44.00	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gI,nren} 69.62 kWh/m ² anno
☒	Gas naturale	653.00	Sm ³	
☐	GPL			
☐	Carbone			
☐	Gasolio			Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gI,ren} 0.22 kWh/m ² anno
☐	Olio combustibile			
☐	Biomasse solide			
☐	Biomasse liquide			
☐	Biomasse gassose			Emissioni di CO ₂ 13.96 kg/m ² anno
☐	Solare fotovoltaico			
☐	Solare termico			
☐	Eolico			
☐	Teleriscaldamento			
☐	Teleraffrescamento			
☐	Altro			

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di 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
REN3	Rimozione dell'impianto/i FAMILY AR (Modello: 25 KIS) e installazione dei seguenti nuovi impianti: Condizionatori/Split, Scaldacqua	NO	20.0	A2 (35.67)	A2 35.67 (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	341.02	m ³
S - Superficie disperdente	190.01	m ²
Rapporto S/V	0.56	
EPH,nd	27.07	kWh/m ² anno
Asol,est/A sup utile	0.031	-
YIE	0.13	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	Caldaia a condensazione	1000	Non presente	gas naturale	24.50	0.65 η_H	0.11	41.69
Climatizzazione estiva						η_C		
Prod acqua calda sanitaria	Caldaia a condensazione	1000	Non presente	gas naturale	24.50	0.53 η_W	0.11	27.93
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico	☒	Tecnico abilitato	Organismo/Società
-------------------------	-------------------------------------	-------------------	-------------------

Nome e Cognome / Denominazione	ANTONIO SCOCA
Indirizzo	Via Nettuno, 5 - 71016 - SAN SEVERO (FG)
E-mail	ing-antonio-scoca@libero.it
Telefono	3939953085
Titolo	INGEGNERE
Ordine / Iscrizione	Foggia/1881
Dichiarazione di indipendenza	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, DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, 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

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 23/01/2026
---	----	-----------------

SOFTWARE UTILIZZATO

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

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

Data 02/02/2026

Firma e timbro del tecnico


Antonio Scoca

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.

