

TRIBUNALE DI BARI
PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° 140/2025
GIUDICE DOTT. SSA MARINA CAVALLO

C.T.U.: ARCH. MARIA SANTORO



Consulenza tecnica di ufficio per la stima del bene nel procedimento di
esecuzione immobiliare promosso dalla Società [REDACTED] in
danno del sig. [REDACTED].

Giudice Delegato: **dott.ssa Marina Cavallo**

ASTE  **Tribunale di Bari**
GIUDIZIARIE®

ASTE  **Tribunale di Bari**
GIUDIZIARIE®

Consulenza tecnica d'ufficio per la determinazione del valore:

Unità immobiliari site in via Santo Erasmo n. 63 e n. 65 nel Comune di

Santeramo in Colle (Bari)

per il procedimento esecutivo n. 140/2025 R. Gen. Esecuzioni.

INDICE

INCARICO E QUESITI	PAG. 4
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567	PAG. 9
IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL' IMMOBILE	PAG. 9
DETERMINAZIONE DEL LOTTO.....	PAG. 9
DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.....	PAG.10
TITOLO URBANISTICI ABILITATIVI.....	PAG.13
CONFORMITA' ALLA PLANIMETRIA CATASTALE.....	PAG.13
TITOLARITA'	PAG.15
PROVENIENZA DEL BENE.....	PAG.16
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	PAG.17
STATO DI POSSESSO	PAG.18
SPEDE DI GESTIONE.....	PAG.18
CERTIFICAZIONE APE	PAG.18
STIMA DEL VALORE DELL' IMMOBILE	PAG.18
FORMAZIONE DEL LOTTO.....	PAG.21
ALLEGATI.....	PAG.22

INCARICO E QUESITI

La sottoscritta dott. arch. Maria Santoro, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Bari, al numero 795 ed iscritta all'Albo dei Consulenti tecnici del Giudice, presso il Tribunale di Bari, con ordinanza del 22 febbraio 2026, emessa dal Giudice Dott.ssa Marina Cavallo, veniva nominata Consulente tecnico d'Ufficio, per provvedere:

1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino;

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il

controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale prestazione presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi.

In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore

esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il 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 nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, 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; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001);

10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE ART.567

a) Ai sensi dell'art. 567 secondo comma del c.p.c., il creditore procedente e più precisamente la Società [REDACTED], ha optato per il deposito della certificazione notarile a firma del dott. [REDACTED], notaio in [REDACTED] (Ba). Si precisa che la certificazione notarile riporta le trascrizioni antecedenti il ventennio dalla data del pignoramento.

b) Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, pertanto il CTU ha provveduto all'acquisizione del suddetto certificato, che si allega alla presente relazione. (Allegato n. 1)

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL' IMMOBILE

Gli immobili oggetto della presente perizia sono di proprietà 1/1 del sig. [REDACTED],

[REDACTED] e più precisamente:

Abitazioni di tipo ultrapolare site in Santeramo in Colle (Ba) alla via Santo Erasmo n. 63 e n. 65, identificati al Catasto Fabbricati: foglio 112 particella 1107 sub 2, categoria A/5, classe 5, consistenza 1 vano, rendita catastale Euro 36,15 e foglio 112 particella 1107 sub 3, categoria A/5, classe 5, consistenza 1 vano, dati di superficie totale 22 m², totale escluso aree esterne 22 m², rendita catastale Euro 36,15.

DETERMINAZIONE DEL LOTTO

LOTTO UNICO:

- Abitazione di tipo ultrapolare sita in Santeramo in Colle (Ba) alla via Santo Erasmo n.

63, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 112 particella 1107 sub 2, piano terra, categoria A/5, classe 5, consistenza 1 vano, rendita catastale Euro 36,15, confinante con stessa proprietà, stessa strada, proprietà [REDACTED] o loro aventi causa.

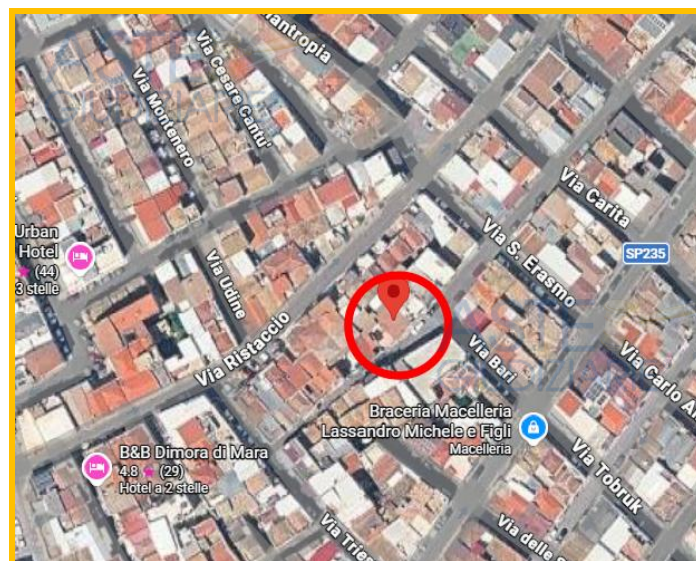
- Abitazione di tipo ultrapopolare sita in Santeramo in Colle (Ba) alla via Santo Erasmo n.

65, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 112 particella 1107 sub 3, piano terra, categoria A/5, classe 5, consistenza 1 vano, dati di superficie totale 22 m², totale escluso aree esterne 22 m², rendita catastale Euro 36,15, confinante con stessa proprietà, stessa strada, proprietà [REDACTED] o loro aventi causa.

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
112	1107	2	A/5	5	1 vano	-	€ 36,15
112	1107	3	A/5	5	1 vano	22 m ²	€ 36,15

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

Gli immobili oggetto della presente perizia sono due ambienti adibiti ad abitazione, di tipo ultrapopolare, con accesso dalla via Santo Erasmo n. 63 e n. 65 nell'abitato di Santeramo in Colle e distanti circa 250 mt dal centro urbano.



Ortofoto estratta dalla cartografia di Google maps

I due immobili hanno accesso indipendente dalla strada ed entrambi sono composti:

- il bene identificato al sub 2 foglio 112 particella 1107 da un unico ambiente al piano terra e da un w.c.;
- il bene identificato al sub 3 foglio 112 particella 1107 da un unico ambiente al piano terra e da un w.c. oltre il vano scala e la cantina al piano interrato.

STRUTTURA PORTANTE

La struttura portante risulta realizzata con volte a botte e muratura in tufo.

TAMPONATURE ESTERNE E INFISSI

I prospetti esterni si presentano intonacati con colore chiaro e le porte d'ingresso sono realizzate in anticorodal dorato.



PAVIMENTI RIVESTIMENTI TRAMEZZATURE

Il pavimento delle unità immobiliari risulta realizzata in marmette di cemento, mentre nei bagni sono presenti pavimenti e rivestimenti in ceramica.



TINTEGGIATURE E CONTROSOFFITTI

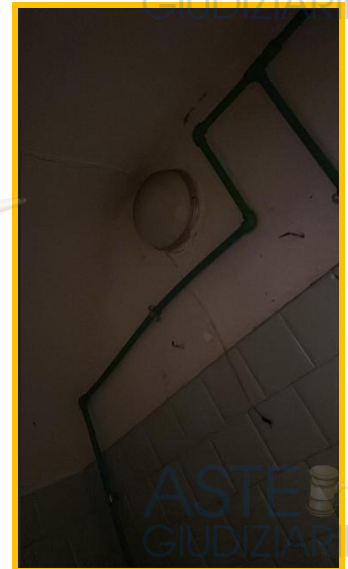
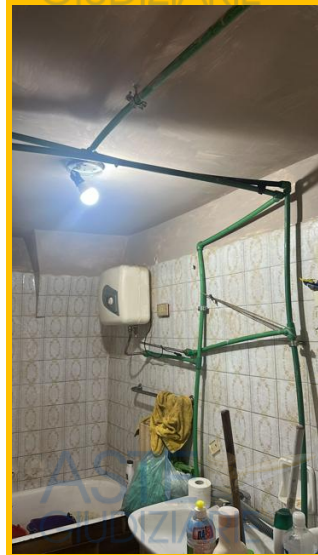
Internamente le superfici delle murature sono tutte intonacate e pitturate.

Si precisa che su alcune pareti sono presenti tracce di umidità di risalita.



Le unità immobiliari sono dotate di impianti elettrici, idrico-fognante fuori traccia, non a norma.

Non è presente nessun impianto di riscaldamento.



L'altezza interna è di circa mt 3,50.

Per il locale, non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA.

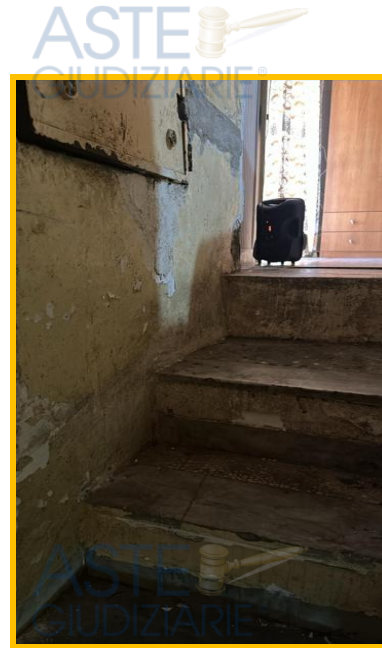
TITOLI URBANISTICI ABILITATIVI E CONFORMITA' EDILIZIA

Dagli accertamenti effettuati è risultato che gli immobili sono antecedenti al 1967.

CONFORMITA' ALLA PLANIMETRIA CATASTALE

Dalla ricerca effettuata presso il NCEU è emerso quanto segue:

- per il bene identificato al foglio 112 particella 1107 sub 3 la planimetria catastale depositata nel 1940 non è conforme allo stato dei luoghi, poiché è presente sia una tramezzatura che delimita il vano w.c., sia un'apertura che collega il sub 3 all'adiacente sub 2;

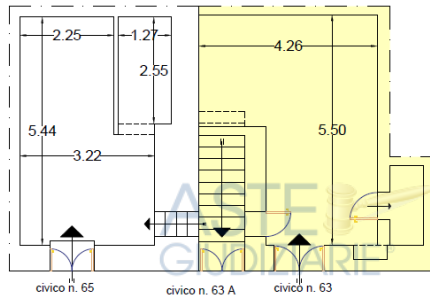


• per il bene identificato al foglio 112 particella 1107 sub 2 non è presente la planimetria catastale e l'“Accertamento e classamento” eseguito il 07/05/1943 dall'Ufficio Tecnico Erariale di Bari, riporta un vano utile e “da aggiungere per dipendenza: soppalco al 20% di 1 vano per 0.10”. Consistenza totale catastale 1.10”.

Sul retro dell'accertamento è riportato uno schema grafico.

La sottoscritta dal sopralluogo effettuato e dai documenti consultati ha verificato che il bene al foglio 112 particella 1107 sub 2 ubicato in via Sant'Erasmo n. 63 è costituito da locale al piano terra oltre locale al piano interrato-cantina. (Allegato n. 2)

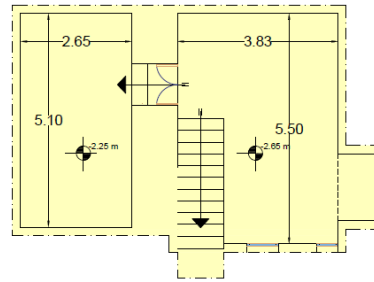
Si precisa che dagli elaborati grafici riscontrati presso il NCEU l'immobile al foglio 112 particella 1107 sub 2 non è rappresentato graficamente, mentre per il bene al foglio 112 particella 1107 sub 3 non è rappresentata la tramezzatura del w.c.. Pertanto si stima una somma di € 2.500,00 per l'aggiornamento catastale.



PIANO TERRA

fg. 988 part. 1107 sub 2

fg. 988 part. 1107 sub 3



PIANO INTERRATO



TITOLARITA'

Sulla scorta della visura effettuata presso l'Agenzia del Territorio della Direzione Provinciale di Bari, si attesta che il sig. [REDACTED] alla data del pignoramento del 01/03/2025, era già proprietario per 1/1 dei beni in forza dell'atto di compravendita a rogito dott. [REDACTED] notaio in Bari del 09/05/2007, Repertorio n. 517416/27264, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 12/05/2007 al n. 18215 di formalità. (Allegato n. 3)

PROVENIENZA DEL BENE

I beni oggetto della presente perizia, sono pervenuti al sig. [REDACTED]:

[REDACTED] il bene identificato catastalmente nel NCEU al foglio 112 particella 1107 sub 2, in forza dell'atto di compravendita a rogito dott. [REDACTED] notaio in Bari del 09/05/2007, Repertorio n. 517416, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 12/05/2007 al n. 18215 di formalità, è pervenuto dalla sig.ra [REDACTED]

Antecedentemente, l'immobile in via Santo Erasmo n. 63, era pervenuto alla sig.ra [REDACTED], in ragione di 4/5 indivisi, con atto di compravendita del 29/12/1958 repertorio n. 18356, raccolta n. 5936, a rogito dott. [REDACTED], notaio in Santeramo in Colle, registrato a Gioia del Colle il 07/01/1959 al n. 1228 e trascritto a Trani il 12/01/1959 al n. 1082 R.G.O., mentre il restante 1/5 indiviso, in virtù della Sentenza di acquisto per usucapione, emesso dal Giudice Onorario di Bari, sezione distaccata di Acquaviva delle Fonti, in data 13/06/2006, sent. n. 34/06 R.G.A.C. 185/03, cron. n. 1506, rep. n. 230/06, trascritta presso l'Agenzia del territorio-Servizi di Pubblicità Immobiliare di Bari il 23/06/2006, ai n.ri 33967 R.G.O. E 22731 Reg. Part..

- il bene identificato catastalmente nel NCEU al foglio 112 particella 1107 sub 3, in forza dell'atto di compravendita a rogito dott. [REDACTED] notaio in Bari del 09/05/2007, Repertorio n. 517416/27264, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 12/05/2007 al n. 18216 di formalità, è pervenuto dai sig.ri [REDACTED]

Antecedentemente ai sig.ri ai sig.ri [REDACTED] il bene era pervenuto con atto di compravendita, a rogito del dott. [REDACTED], notaio in Santeramo

in Colle del 09/01/1969, repertorio n. 21194, registrato a Gioia del Colle il 21/01/1969 al n. 190 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizi di Pubblicità Immobiliare di Trani il 29/01/1969 al n. 3077 R.G.O..

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Bari, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli, su entrambi i beni identificati al foglio 112 part. 1107 sub 2 e sub 3, che saranno cancellate o regolarizzate dalla procedura:

- a) **TRASCRIZIONE** del 12/05/2007 - Registro Particolare 18216 Registro Generale 28215
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 517416/27264 del 09/05/2007 Atto tra vivi-compravendita.
- b) **ISCRIZIONE** del 12/05/2007 - Registro Particolare 5870 Registro Generale 28216
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 517417/27265 del 09/05/2007 Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo, a favore della Banca per la Casa S.P.A. con sede a Milano e contro [REDACTED] (debitore non datore di ipoteca) per € 96.000,00 di cui € 48.000,00 per capitale derivante da concessione a garanzia di mutuo, per la durata di 13 anni.
- c) **TRASCRIZIONE** del 11/04/2025 - Registro Particolare 14351 Registro Generale 18854
Pubblico ufficiale UNEP c/o Corte D'Appello di Bari Repertorio 3157 del 03/04/2025 Atto esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento immobili a favore di [REDACTED] con sede in Roma.

Solo sul bene identificato al foglio 112 part. 1107 sub 2 risulta anche:

a) **TRASCRIZIONE** del 23/06/2006 - Registro Particolare 22731 Registro Generale 33967

Pubblico ufficiale Tribunale di Bari sez. di Acquaviva delle Fonti, Repertorio 185/2003 del
13/06/2006 Atto Giudiziario – Sentenza di acquisto per usucapione.

STATO DI POSSESSO

Allo stato attuale risulta che i beni sono occupati dal sig. [REDACTED], figlio del debitore
esecutato, il quale ha dichiarato di trovarsi in stato di detenzione domiciliare presso gli
immobili oggetto della presente relazione.

SPESE DI GESTIONE

In riferimento alle spese di gestione condominiale, non vi sono spese condominiali.

CERTIFICAZIONE APE

La sottoscritta CTU, poiché l'esecutato non ha esibito l'Attestato di prestazione
energetica (APE), ha proceduto alla redazione degli attestati. (Allegato n. 4)

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELL' IMMOBILE

La determinazione del più probabile valore di mercato, considerata la peculiarità ed il
contesto in cui il fabbricato è ubicato, viene effettuata mediante una metodologia sintetica.
Pertanto, la sottoscritta ha reperito, dal sito pubblico dell'Agenzia delle Entrate (OMI), del
secondo semestre 2025 (codice di zona B1) il valore minimo dei prezzi di mercato unitari

considerando lo stato di conservazione dei beni, pari ad € 500,00 per abitazioni di tipo economico.

La stessa analisi effettuata attraverso il sito del Borsino Immobiliare ha determinato il valore minimo di € 541,00 €/mq per abitazioni in stabili di qualità inferiori alla media di zona.

Il valore medio considerato sarà quindi € 520,50 al metro quadro.

Detto valore ha tenuto presente del pessimo stato di conservazione degli immobili, della presenza di tracce di umidità di risalita sulle murature, della mancanza di adeguati impianti idrici ed elettrici e dell'assenza dell'impianto di riscaldamento.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: BARI

Comune: SANTERAMO IN COLLE

Fascia/zona: Centrale/NUCLEO ANTICO-CORSO ITALIA-VIA TRIPOLI

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

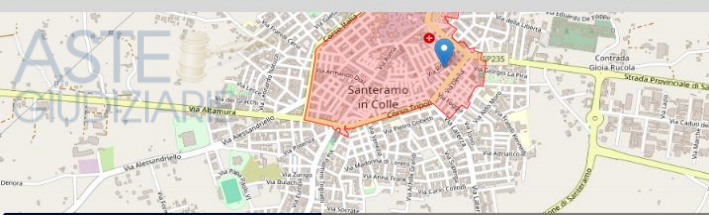
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	750

Santeramo in Colle (BA)
Via Sant'erasmo, 63, 70029 Santeramo in Colle Ba, Italia

ZONA NUCLEO ANTICO CORSO ITALIA VIA TRIPOLI

Posizione Zona: Centro | Tipologia Prevalente: Abitazioni Civili | Tutte le S...



Stima Online | Seleziona la tipologia da valutare... | Tipo contratto...

Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni Abitazioni & Ville	Quotazioni Uffici & Negozi	Quotazioni Box & Posti auto	Quotazioni Locali & Capannoni
Quotazioni di Vendita		Quotazioni di Affitto	

 Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 541	Euro 645	Euro 749

La superficie commerciale sarà così calcolata:

Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile calpestabile compresa di tramezzature interne	100%	
Muri perimetrali	100%	Calcolata fino allo spessore di 50 cm
Superficie pareti di confine con altre unità immobiliari e locali condominiali interni	50%	Calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Cantine	20%	

La superficie è di seguito calcolata:

Descrizione	Superfici in mq	Incidenza	Superficie commerciale
Locale piano terra civico n. 63- sub 2	31,90		mq 31,90
Cantina	47,38	20%	47,38x 20% = mq 9,47
Locale piano terra civico n. 65- sub 3	26,00		mq 26,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			mq 67,37

Pertanto la superficie commerciale complessiva è di mq. (Allegato n. 9 -Planimetria di rilievo)

Pertanto il valore è così calcolato:

$$m^2 67,37 \times € 520,50 = € 35.069,20$$

Da detto valore verrà detratta la somma di € 2.500,00 per le spese relative all'adeguamento catastale.

Pertanto:

$$€ 35.069,20 - € 2.500,00 = € 32.569,20$$

Detto valore subirà un abbattimento forfettario (pari al 15%) sul valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, così come richiesto dal Giudice nel verbale di Giuramento dell'Esperto.

$\text{€ } 32.569,20 \times 15 \% = \text{€ } 4.885,38$

$\text{€ } 32.569,20 - \text{€ } 4.885,38 = \text{€ } 27.683,82$

Il valore di € 27.683,82 viene arrotondato a € **28.000,00**.

VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE
€ 28.000,00

FORMAZIONE LOTTO UNICO

Si individua un lotto unico così costituito:

- Abitazione di tipo ultrapopolare sita in Santeramo in Colle (Ba) alla via Santo Erasmo n. 63, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 112 particella 1107 sub 2, piano terra, categoria A/5, classe 5, consistenza 1 vano, rendita catastale Euro 36,15, confinante con stessa proprietà, stessa strada, proprietà [REDACTED] o loro aventi causa.
- Abitazione di tipo ultrapopolare sita in Santeramo in Colle (Ba) alla via Santo Erasmo n. 65, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 112 particella 1107 sub 3, piano terra, categoria A/5, classe 5, consistenza 1 vano, dati di superficie totale 22 m², totale escluso aree esterne 22 m², rendita catastale Euro 36,15, confinante con stessa proprietà, stessa strada, proprietà [REDACTED] o loro aventi causa.

Con la presente relazione, il sottoscritto C.T.U., certo di aver compiutamente e con obbiettività risposto ai quesiti posti dal signor Giudice, ringrazia per la fiducia accordata e resta a disposizione per eventuali chiarimenti in merito.

ALLEGATI

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

4. Certificazione Energetica APE

5. Planimetrie di rilievo

Altamura giugno 2026

IL C.T.U.
(arch. Maria Santoro)

CODICE IDENTIFICATIVO: 7204126000758595

VALIDO FINO AL: 17/06/2036



Pag. 1



**ATTESTATO DI PRESTAZIONE
ENERGETICA DEGLI EDIFICI**

CODICE IDENTIFICATIVO: 7204126000758595 VALIDO FINO AL: 17/06/2036



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	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
☐ Energia elettrica da rete		Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gI,nren} 140.76 kWh/m ² anno
☒ Gas naturale	288.00 Sm ³	
☐ GPL		
☐ Carbone		
☐ Gasolio		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gI,ren} 0.00 kWh/m ² anno
☐ Olio combustibile		
☐ Biomasse solide		
☐ Biomasse liquide		
☐ Biomasse gassose		Emissioni di CO ₂ 26.40 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
REN2	Infissi con telaio PVC (6 camere). Vetrare: Doppio vetrocamera con gas Argon e trattamento basso-emissivo	NO	10.0	C (119.42)	C 119.42 (kWh/m ² anno)



**ATTESTATO DI PRESTAZIONE
ENERGETICA DEGLI EDIFICI**
CODICE IDENTIFICATIVO: 7204126000758595 VALIDO FINO AL: 17/06/2036



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	105.36	m ³
S - Superficie disperdente	65.17	m ²
Rapporto S/V	0.62	
EPH,nd	68.26	kWh/m ² anno
Asol,est/A sup utile	0.004	-
YIE	0.00	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 ^{1)H}	0.00	83.14
Climatizzazione estiva						^{1)C}		
Prod acqua calda sanitaria	simulato in quanto assente				0.00	0.67 ^{1)W}	0.00	47.82
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								



**ATTESTATO DI PRESTAZIONE
ENERGETICA DEGLI EDIFICI**

CODICE IDENTIFICATIVO: 7204126000758595

VALIDO FINO AL: 17/06/2036



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	Maria Santoro
Indirizzo	viale Regina Margherita n. 61/D - Altamura (BA)
E-mail	mariasantoro@tin.it
Telefono	080/3117791
Titolo	Architetto
Ordine / Iscrizione	Ordine degli Architetti della provincia di Bari, n. 795
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certifica, consapevole delle responsabilità ascritte ai sensi degli artt. 368 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 18 aprile 2013, n. 76, 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. 18 aprile 2013, n. 76

Informazioni aggiuntive

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI	Data 05/05/2026
---	----	-----------------

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 17/06/2026

Firma e timbro del tecnico





**ATTESTATO DI PRESTAZIONE
ENERGETICA DEGLI EDIFICI**

CODICE IDENTIFICATIVO: 7204126000758595

VALIDO FINO AL: 17/06/2036



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

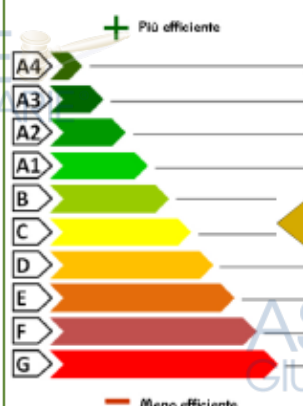
Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN 1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN 2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN 3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN 4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN 5	ALTRI IMPIANTI
REN 6	FONTI RINNOVABILI

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.

ALLEGATO N. 4 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA SUB 3

REGIONE PUGLIA		ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI		APE	
		CODICE IDENTIFICATIVO: 7204126000758596		VALIDO FINO AL: 17/06/2036	
DATI GENERALI					
Destinazione d'uso ☒ Residenziale ☐ Non residenziale		Oggetto dell'attestato ☐ Intero edificio ☒ Unità immobiliare ☐ Gruppo di unità immobiliare		☐ Nuova costruzione ☒ Passaggio di proprietà ☐ Locazione ☐ Ristrutturazione importante ☐ Riqualificazione energetica ☐ Altro:	
Classificazione D.P.R. 412/83: E1.1		Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 6			
Dati identificativi					
		Regione: Puglia Comune: Santeramo in Colle (BA) Cod. Istat: 72041 Indirizzo: VIA SANTO ERASMO CAP 70028 Piano: T - Interno: Coord. GIS: Lat: 40.7942139; Long: 16.7587266		Zona climatica: D Anno di costruzione: 1950 Superficie utile riscaldata (m²): 18.13 Superficie utile raffrescata (m²): 0.00 Volume lordo riscaldato (m³): 99.16 Volume lordo raffrescato (m³): 0.00	
Comune catastale: Santeramo in Colle - I330		Sezione:		Foglio: 112 Particella: 1107	
Subalterni da 3 a 3 da a da a da a da a					
Altri subalterni					
Servizi energetici presenti					
☒ Climatizzazione invernale ☐ Climatizzazione estiva		☐ Ventilazione meccanica ☒ Prod. acqua calda sanitaria		☐ Illuminazione ☐ Trasporto di persone o cose	
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO					
La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.					
Prestazione energetica del fabbricato		Prestazione energetica globale		EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO	
INVERNO	ESTATE			CLASSE ENERGETICA C	
				EP _{gl,nren} 139.94 kWh/m² anno	
				Riferimenti Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi: A1 (98.88) Se esistenti: E (204.25)	



**ATTESTATO DI PRESTAZIONE
ENERGETICA DEGLI EDIFICI**

CODICE IDENTIFICATIVO: 7204126000758596 VALIDO FINO AL: 17/06/2036



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	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
☐	Energia elettrica da rete			Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gI,nren} 139.94 kWh/m ² anno
☒	Gas naturale	256.00	Sm ³	
☐	GPL			
☐	Carbone			
☐	Gasolio			Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gI,ren} 0.00 kWh/m ² anno
☐	Olio combustibile			
☐	Biomasse solide			
☐	Biomasse liquide			
☐	Biomasse gassose			Emissioni di CO ₂ 26.24 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
REN2	Infissi con telaio PVC (6 camere). Vetrate: Doppio vetrocamera con gas Argon e trattamento	NO	10.0	B (114.53)	B 114.53 (kWh/m ² anno)



**ATTESTATO DI PRESTAZIONE
ENERGETICA DEGLI EDIFICI**
CODICE IDENTIFICATIVO: 7204126000758596 VALIDO FINO AL: 17/06/2036



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	99.16	m ³
S - Superficie disperdente	56.60	m ²
Rapporto S/V		0.57
EPH,nd	63.45	kWh/m ² anno
Asol,est/A sup utile	0.004	-
YIE	0.00	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 ¹⁾ H	0.00	88.68
Climatizzazione estiva						¹⁾ C		
Prod acqua calda sanitaria	simulato in quanto assente				0.00	0.67 ¹⁾ W	0.00	63.38
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								



**ATTESTATO DI PRESTAZIONE
ENERGETICA DEGLI EDIFICI**
CODICE IDENTIFICATIVO: 7204126000758596 VALIDO FINO AL: 17/06/2036



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	Maria Santoro
Indirizzo	viale Regina Margherita n. 61/D - Altamura (BA)
E-mail	mariasantoro@tin.it
Telefono	080/3117791
Titolo	Architetto
Ordine / Iscrizione	Ordine degli Architetti della provincia di Bari, n. 795
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt. 369 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 18 aprile 2013, n. 76, 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. 18 aprile 2013, n. 76

Informazioni aggiuntive	
-------------------------	--

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI	Data 05/05/2026
---	----	-----------------

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 17/06/2026

Firma e timbro del tecnico





**ATTESTATO DI PRESTAZIONE
ENERGETICA DEGLI EDIFICI**

CODICE IDENTIFICATIVO: 7204126000758596

VALIDO FINO AL: 17/06/2036



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione e la classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "**raccomandazioni**" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del comfort 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

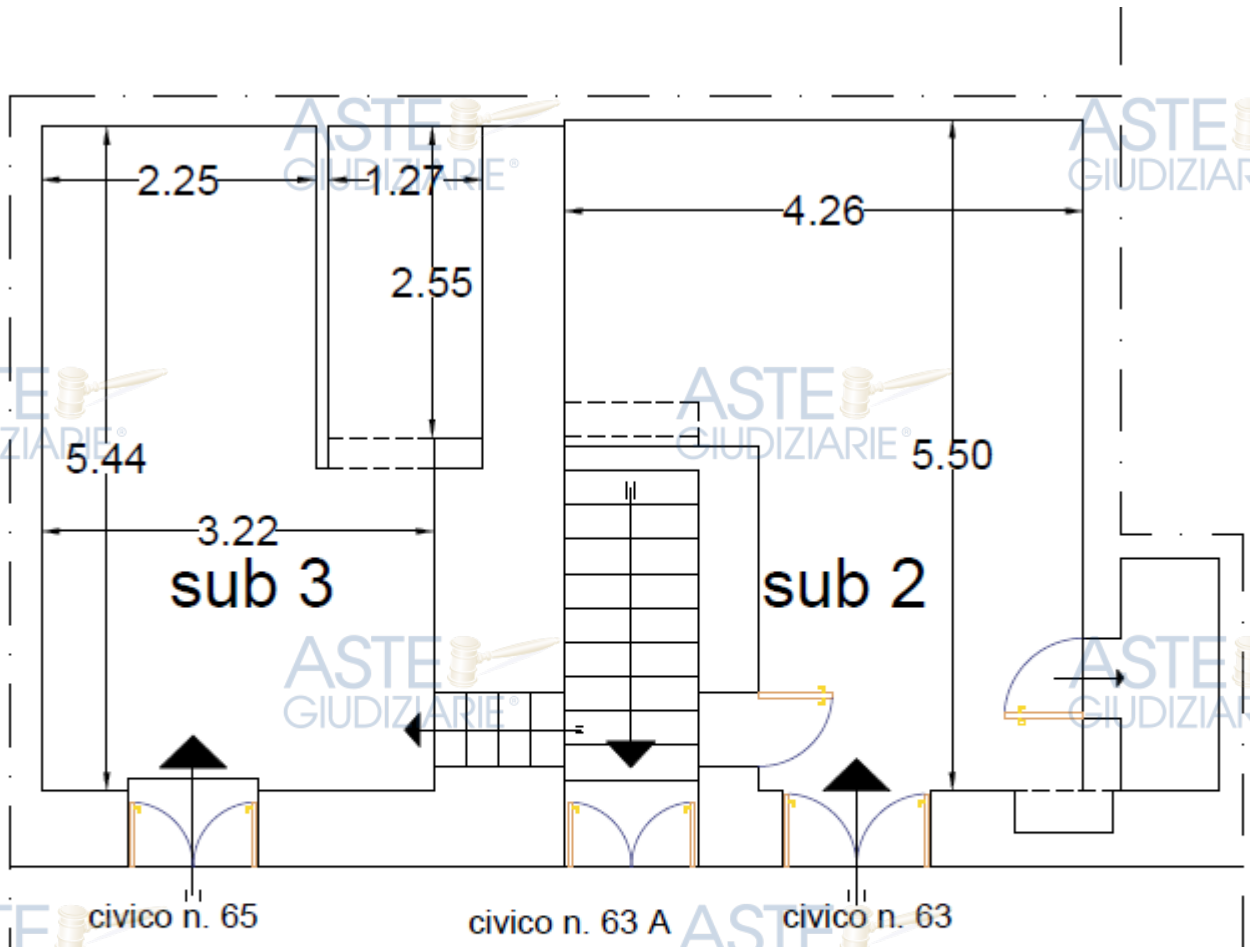
Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN 1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN 2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN 3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN 4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN 5	ALTRI IMPIANTI
REN 6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

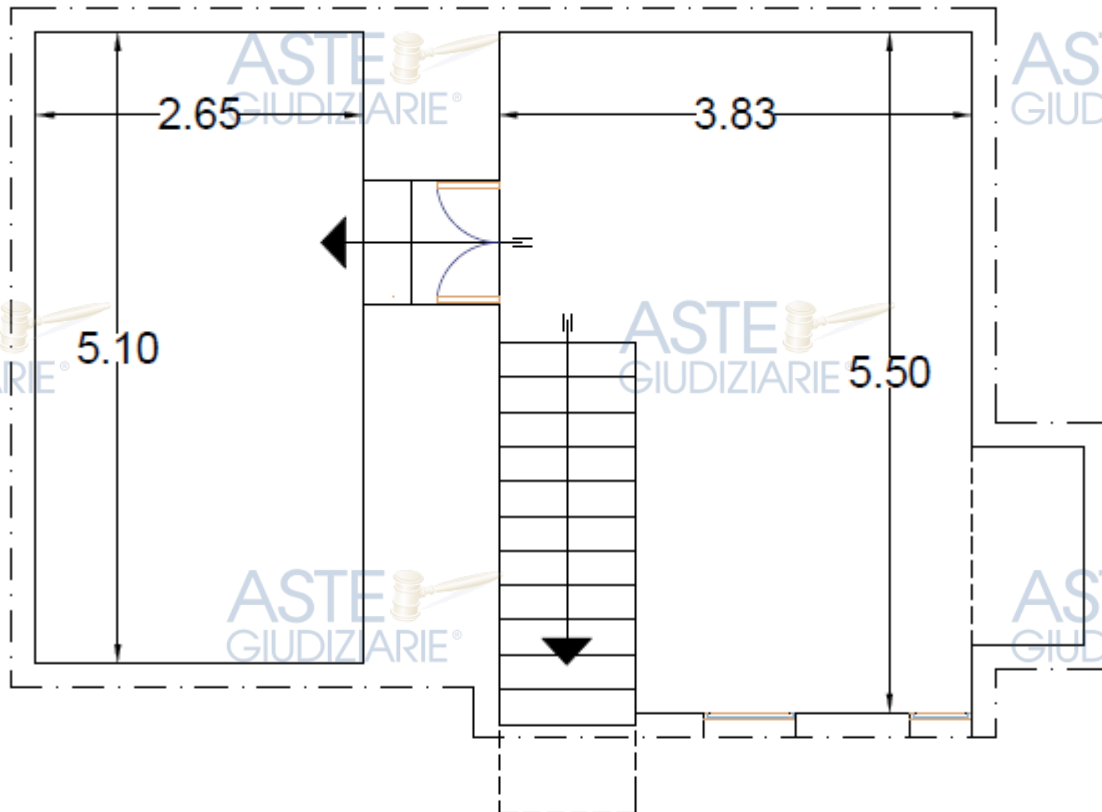
La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

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

ALLEGATO N. 5 - PLANIMETRIA DI RILIEVO



PIANO TERRA



PIANO INTERRATO

fg. 988 part. 1107 sub 2