



Corso Roma ,159 – 71034 Manfredonia (Fg) –  
Tel. 0884.662101 – Fax 0884.662101 Cell 3475728403  
e-mail: [ing.fatone Raffaele@gmail.com](mailto:ing.fatone Raffaele@gmail.com) – Pec: [raffaele.fatone@ingpec.eu](mailto:raffaele.fatone@ingpec.eu)

R.G.Es n. 349/16

# TRIBUNALE DI FOGGIA

## III Sezione Civile

### Ufficio Espropriazioni Immobiliari

*PERIZIA TECNICA DI UFFICIO*

*R. G. Es n° 349/2016*

Promossa da: **BANCA di CREDITO COOP. di SAN G. ROTONDO**

Contro: [REDACTED]

Giudice per le Esecuzioni: **Dott.ssa Valentina PATTI**

C.T.U.: **Ing. Raffaele FATONE**



## Sommario

<b>PREMESSA</b> .....	<b>2</b>
<b>SOPRALLUOGO</b> .....	<b>7</b>
<b>RISPOSTA AI QUESITI POSTI AL C.T.U. DAL GIUDICE DELLE ESECUZIONI</b> .....	<b>8</b>
<b>QUESITO 1</b> .....	<b>8</b>
<b>QUESITO 1 bis</b> .....	<b>8</b>
<b>Cronistoria al ventennio:</b> .....	<b>8</b>
<b>QUESITO 1 tris</b> .....	<b>9</b>
<b>QUESITO 1 quater</b> .....	<b>9</b>
<b>QUESITO 1 quinquies</b> .....	<b>9</b>
<b>QUESITO 2</b> .....	<b>10</b>
<b>QUESITO 2bis</b> .....	<b>12</b>
<b>QUESITO 3</b> .....	<b>12</b>
<b>QUESITO 4</b> .....	<b>14</b>
<b>QUESITO 4bis</b> .....	<b>16</b>
<b>QUESITO 5</b> .....	<b>16</b>
<b>QUESITO 6</b> .....	<b>17</b>
<b>QUESITO 7</b> .....	<b>20</b>
<b>QUESITO 8</b> .....	<b>20</b>
<b>QUESITO 9</b> .....	<b>21</b>
<b>QUESITO 10</b> .....	<b>21</b>
<b>QUESITO 11</b> .....	<b>21</b>
<b>QUESITO 12</b> .....	<b>21</b>
<b>SPECCHIO RIEPILOGATIVO LOTTO UNICO</b> .....	<b>22</b>
<b>ALLEGATI:</b> .....	<b>26</b>



## ***PREMESSA***

In data 7 febbraio 2019 il sottoscritto Ing. Raffaele FATONE, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n.° 2360 e con studio tecnico in Manfredonia (Fg) in Corso Roma 159, prestava il giuramento di rito per la nomina a c.t.u. dinanzi il Giudice per l'esecuzione Dott.ssa Valentina PATTI. In tale occasione il Giudice poneva al c.t.u. i seguenti quesiti:

***1) Controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, Comma 2, C.P.C. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento).***

***1bis) alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi, dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo.***

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

***1quarter) 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.***

***1quinqües) alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio, evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione.***



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

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

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

**4) alla stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante il 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 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.**



 <p>RAFFAELE FATONE Ingegnere civile</p>	<p>Corso Roma ,159 – 71034 Manfredonia (Fg) – Tel. 0884.662101 – Fax 0884.662101 Cell 3475728403 e-mail: <a href="mailto:ing.fatoneraffaele@gmail.com">ing.fatoneraffaele@gmail.com</a> – Pec: <a href="mailto:raffaele.fatone@ingpec.eu">raffaele.fatone@ingpec.eu</a></p>	<p>R.G.Es n. 349/16</p>
---	---	-------------------------

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

**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 solo 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, 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 precedente 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 ed oneri, anche di natura condominiali, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere**



***storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità della 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 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 staggito, provvedendo qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con osservazione 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 e quantificandone ad indicarne i costi occorrenti;***

***b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;***

***c) accertare se siano stati costruiti prima del 1/9/1967, ovvero***



 <p>RAFFAELE FATONE Ingegnere civile</p>	<p>Corso Roma ,159 – 71034 Manfredonia (Fg) – Tel. 0884.662101 – Fax 0884.662101 Cell 3475728403 e-mail: <a href="mailto:ing.fatone@ingpec.eu">ing.fatone@ingpec.eu</a> – Pec: <a href="mailto:raffaele.fatone@ingpec.eu">raffaele.fatone@ingpec.eu</a></p>	<p>R.G.Es n. 349/16</p>
---	---	-------------------------

***successivamente a tale data, indicando gli estremi di licenza o concessione edilizia, permesso di costruire od altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione edilizia in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;***

***d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che di concreto è stato realizzato;***

***e) descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;***

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

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



 <p>RAFFAELE FATONE Ingegnere civile</p>	<p>Corso Roma ,159 – 71034 Manfredonia (Fg) – Tel. 0884.662101 – Fax 0884.662101 Cell 3475728403 e-mail: <a href="mailto:ing.fatoneraffaele@gmail.com">ing.fatoneraffaele@gmail.com</a> – Pec: <a href="mailto:raffaele.fatone@ingpec.eu">raffaele.fatone@ingpec.eu</a></p>	<p>R.G.Es n. 349/16</p>
---	---	-------------------------

## ***SOPRALLUOGO***

Dopo un accurato esame della documentazione presente nel fascicolo d'ufficio, il controllo in ordine alla sua completezza ai sensi dell'art. 567, comma 2, l'acquisizione di documentazione catastale aggiornata, l'accesso agli atti per l'accertamento dei titoli concessori ed abilitativi ed altra documentazione ritenuta utile per l'espletamento dell'incarico, il tutto allegato all'elaborato peritale, il sottoscritto perito comunicava ai debitori esegutati con invito a mezzo racc. A/R ed a mezzo pec al legale del creditore procedente, la data del sopralluogo per il giorno 05/03/2019, alle ore 10,00, presso gli immobili pignorati, al fine di iniziare le operazioni peritali (*Allegato n. 1*). In detta data il sottoscritto c.t.u., assieme al suo collaboratore l'Arch. M. Muscatiello, si recava presso il compendio degli esegutati, impossibilitato, però, ad espletare il sopralluogo a causa della mancata presenza degli stessi. Immediatamente, in data 9 marzo 2019, il sottoscritto inviava a mezzo pec istanza al Giudice chiedendo "l'adozione della determinazione più opportuna al fine del proseguo delle operazioni peritali (*Allegato n. 2*).

In virtù della su citata istanza (*Allegato n. 2*), il Giudice per l'Esecuzione nominava l'Istituto Vendite Giudiziarie di Foggia quale custode del compendio pignorato (*Allegato n. 3*). Avendo nel frattempo ottenuto piena collaborazione della condebitrice sig.ra Anna Grazia Villani, in data 25 marzo 2019 alle 14.45, il sottoscritto C.T.U. e il dott. Nicola Corizzo, incaricato dell'IVG, procedevano al sopralluogo degli immobili. Le operazioni peritali si sono svolte con ispezione dei luoghi, annotazione delle caratteristiche degli immobili e rilievi metrici e fotografici. Al termine del sopralluogo veniva redatto il verbale, letto e sottoscritto dai presenti ed allegato alla perizia (*Allegato n. 4*).



## RISPOSTA AI QUESITI POSTI AL C.T.U. DAL GIUDICE DELLE ESECUZIONI

### QUESITO 1

La documentazione presente in atti risulta completa.

### QUESITO 1 bis

Gli immobili oggetto del pignoramento risultano per la quota di 1/2 di proprietà della sig.ra [REDACTED] ed 1/2 di proprietà del sig. [REDACTED], attualmente intestatari degli immobili riportati nel N.C.E.U. di San Giovanni Rotondo (Fg):

1) Foglio 143, p.lla 275, sub 1, cat. A/6, classe 2, consistenza 1 vani, superficie catastale 65 mq. – Totale escluse aree scoperte 65 mq. - rendita €. 43,38 - via Storto Castellana n. 28 Piano Terra;

2) Foglio 143, p.lla 275, sub 2, cat. A/6, Piano Primo, classe 2, consistenza 1 vani, superficie catastale 96 mq. – Totale escluse aree scoperte 95 mq. rendita €. 43,38 - via Storto Castellana n. 30 Piano Primo;

3) Foglio 143, p.lla 271, sub 1, cat. A/6, classe 2, consistenza 1 vani, superficie catastale 18 mq. – Totale escluse aree scoperte 18 mq. - rendita €. 43,38 - via Storto Castellana n. 13 Piano Terra;

il tutto come risulta da visura catastale dell'Agenzia delle Entrate datato 13/02/2019 (*Allegato n. 5*)

### Cronistoria al ventennio:

Così come si evince dagli atti presenti nel fascicolo, le unità immobiliari foglio 143, p.lla 275, sub 1, cat. A/6 - via Storto Castellana n. 28 Piano Terra – e foglio



 <p>RAFFAELE FATONE Ingegnere civile</p>	<p>Corso Roma ,159 – 71034 Manfredonia (Fg) – Tel. 0884.662101 – Fax 0884.662101 Cell 3475728403 e-mail: <a href="mailto:ing.fatoneraffaele@gmail.com">ing.fatoneraffaele@gmail.com</a> – Pec: <a href="mailto:raffaele.fatone@ingpec.eu">raffaele.fatone@ingpec.eu</a></p>	<p>R.G.Es n. 349/16</p>
---	---	-------------------------

143, p.lla 275, sub 2, cat. A/6 - via Storto Castellana n. 30 Piano Primo – sono pervenuti ai sig.ri [REDACTED], con atto pubblico del notaio Frumento Giannino del 27/04/1999 n. repertorio 28297, trascritta al Reg. Generale n. 8433, Reg. Particolare n. 6273 del 04/05/1999, mentre l'immobile Foglio 143, p.lla 271, sub 1, cat. A/6 - via Storto Castellana n. 13 Piano Terra - con atto pubblico del notaio Caiola Valentino del 03/01/2006 n. repertorio 102934/8335, trascritta al Reg. Generale n. 994, Reg. Particolare n. 729 del 14/01/2006.

#### **QUESITO 1 tris**

Come risulta da Visura per immobile del 13/02/2019 (*Allegato n. 5*) eseguita dal sottoscritto c.t.u., vi è corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, risultano difformi le piante catastali.

#### **QUESITO 1 quater**

Da quanto risulta dalla documentazione ipocatastale presente in atti, nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento sopra indicato, sulle unità immobiliari, oggetto dell'esecuzione, non risultano altre procedure esecutive gravanti.

#### **QUESITO 1 quinquies**

Come risulta dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, datato 22/03/2019, i sig.ri [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] hanno contratto matrimonio in San Giovanni Rotondo il giorno 01 del mese di luglio 1995. Sull'Estratto di Matrimonio non viene riportata alcuna annotazione marginale (*Allegato n. 7*).



 <p>RAFFAELE FATONE Ingegnere civile</p>	<p>Corso Roma ,159 – 71034 Manfredonia (Fg) – Tel. 0884.662101 – Fax 0884.662101 Cell 3475728403 e-mail: <a href="mailto:ing.fatone.raffaele@gmail.com">ing.fatone.raffaele@gmail.com</a> – Pec: <a href="mailto:raffaele.fatone@ingpec.eu">raffaele.fatone@ingpec.eu</a></p>	<p>R.G.Es n. 349/16</p>
---	---	-------------------------

## QUESITO 2

Il compendio oggetto di pignoramento è composto da due unità immobiliari, poste nel centro storico dell'abitato di San Giovanni Rotondo, con accesso dalla via Storto Castellana, civici numeri 24 e 26 (In Catasto civici 28 e 30), internamente comunicanti tra loro e facenti parte di una unica palazzina posta su tre livelli e da un immobile ubicato al piano terra alla via Storto Castellana n. 13.

In particolare:

**- Unità Immobiliare foglio 143, p.IIa 275, sub 1** - avente accesso dal piano terra, civico 24 (civico 28 al Catasto) è sottoposto rispetto al piano stradale. L'appartamento, per complessivi mq. 28,00 lordi è composto da un vano adibito a zona notte e Wc di pertinenza. L'appartamento confina a nord con altra proprietà particella 620, a sud con altra proprietà particella 276, ad est con altra proprietà particella 287 e ad ovest con la strada via Storto Castellana. Nel complesso l'immobile risulta in sufficienti condizioni manutentive ed al momento non necessita di urgenti interventi di ristrutturazione sia ordinaria che straordinaria, tranne per l'impianto elettrico che non appare più a norma. Lo stabile non è costituito in condominio.

**- Unità Immobiliare foglio 143, p.IIa 275, sub 2** - L'immobile avente accesso dal civico 26 (civico 30 al Catasto), a cui vi accede da una scalinata che si sviluppa su tre gradini esterni e sei interni, è composto da un unico vano al piano primo, adibito a soggiorno-cucina, e da un secondo vano posto al piano secondo, accessibile mediante una scala a chioccola interna, adibito a camera da letto con wc annesso. L'appartamento con superficie complessiva lorda pari a 55 mq (calpestabili) confina a nord con altra proprietà particella 620, a sud con altra proprietà particella 276, ad est con altra proprietà particella 287 e ad ovest con la strada via Storto Castellana. Nel complesso l'immobile risulta in sufficienti condizioni manutentive ed al momento



 <p>RAFFAELE FATONE ingegnere civile</p>	<p>Corso Roma ,159 – 71034 Manfredonia (Fg) – Tel. 0884.662101 – Fax 0884.662101 Cell 3475728403 e-mail: <a href="mailto:ing.fatoneraffaele@gmail.com">ing.fatoneraffaele@gmail.com</a> – Pec: <a href="mailto:raffaele.fatone@ingpec.eu">raffaele.fatone@ingpec.eu</a></p>	<p>R.G.Es n. 349/16</p>
---	---	-------------------------

non necessita di urgenti interventi di ristrutturazione sia ordinaria che straordinaria, tranne per l'impianto elettrico che non appare più a norma. Lo stabile non è costituito in condominio.

**NOTA:** Le planimetrie catastali (Allegato n. 6) non risultano conformi a quanto rilevato in sede di sopralluogo, con molta probabilità agli identificativi catastali dei suddetti immobili è stata abbinata la rappresentazione grafica di altro cespite di terzi. Per cui il c.t.u. ha ritenuto opportuno effettuare una verifica, presso l'archivio storico del Catasto, della busta originaria degli immobili. Tale riscontro non ha prodotto risultati significativi, di fatto anche nella busta originaria non sono presenti le planimetrie degli immobili oggetto di pignoramento. Alla luce di quanto detto, lo scrivente ha ritenuto, come richiesto dal Giudice nei quesiti, di allegare alla seguente Relazione Tecnica un preventivo a firma del Geometra Angelo Zittino, con Studio in via Santa Maria delle Grazie n. 1 in Manfredonia, per la redazione Docfa ed inoltre dello stesso per rettifica planimetrie (Allegato n. 13).

**- Unità Immobiliare foglio 143, p.lla 271, sub 1** - l'unità immobiliare, posta al piano terra nel centro storico dell'abitato di San Giovanni Rotondo, ubicata alla via Storto Castellana civico 13, è composta da un unico vano con Wc annesso di complessivi 18,00 mq. Confina a nord con altra proprietà particella 332, a sud con altra proprietà particella 270, ad ovest con altra proprietà particella 264 e ad est con la strada via Storto Castellana. Nel complesso l'immobile risulta in sufficienti condizioni manutentive ed al momento non necessita di urgenti interventi di ristrutturazione sia ordinaria che straordinaria, tranne per l'impianto elettrico che non appare più a norma. Lo stabile non è costituito in condominio. La visura catastale dell'immobile datata 13/02/2019 (Allegato n. 5) e la planimetria catastale (Allegato n. 6) risultano conformi allo stato di fatto della unità abitativa.



 <p>RAFFAELE FATONE Ingegnere civile</p>	<p>Corso Roma ,159 – 71034 Manfredonia (Fg) – Tel. 0884.662101 – Fax 0884.662101 Cell 3475728403 e-mail: <a href="mailto:ing.fatoneraffaele@gmail.com">ing.fatoneraffaele@gmail.com</a> – Pec: <a href="mailto:raffaele.fatone@ingpec.eu">raffaele.fatone@ingpec.eu</a></p>	<p><b>R.G.Es n. 349/16</b></p>
---	---	--------------------------------

### **QUESITO 2bis**

Si allega pianta ortofoto e pianta Estratto di Mappa Catastale dei beni oggetto del pignoramento con le indicazioni catastali (*Allegato n. 8*).

### **QUESITO 3**

**- Unità Immobiliare foglio 143, p.lla 275, sub 1 -** l'immobile avente accesso dal piano terra di via Storto Castellana civico 24 (in Catasto civico 28), ubicato nel centro storico di San Giovanni Rotondo, è sottoposto rispetto al piano stradale di circa 50 cm (per via di due gradini interni presenti all'ingresso dell'immobile). Confinante a nord con altra proprietà particella 620, a sud con altra proprietà particella 276, ad est con altra proprietà particella 287 e ad ovest con la strada via Storto Castellana, l'immobile presenta una superficie complessiva di mq. 28,00 lordi composta da un vano adibito a zona notte e da un Wc di pertinenza. L'altezza interna rilevata risulta essere pari a 260 cm. I pavimenti sono realizzati con gres porcellanato effetto cotto, mentre le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate con pittura civile di color bianco, nel bagno (dotato di lavabo, tazza, bidet e doccia) la pavimentazione e le pareti verticali sono realizzate con posa di piastrelle in ceramica. La porta di ingresso è composta da un infisso in materiale legno-vetro e dagli scuri esterni a protezione in alluminio effetto legno. Le condizioni generali di manutenzione risultano sufficienti, il tutto come da documentazione fotografica (*Allegato n. 9*). L'immobile è dotato di impianto idrico e fognario, impianto elettrico apparentemente non più a norma. Si precisa che, l'attuale distribuzione interna è stata riportata dallo scrivente in pianta quotata in scala 1:100, in base alle misure rilevate in fase di sopralluogo (*Allegato n. 10*) e che queste risultano non conformi da quelle riportate nella planimetria catastale.



**- Unità Immobiliare foglio 143, p.IIIa 275, sub 2 -** l'immobile avente accesso dal civico 26 (in Catasto civico 30), ubicato nel centro storico di San Giovanni Rotondo, a cui vi accede da una scalinata, parzialmente esterna (tre gradini) e sviluppo interno con altri sei gradini, confina a nord con altra proprietà particella 620, a sud con altra proprietà particella 276, ad est con altra proprietà particella 287 e ad ovest con la strada via Storto Castellana. La superficie complessiva lorda pari a 55 mq calpestabili è distribuita per 30 mq al piano primo adibito a soggiorno-cucina, con una altezza interna rilevata pari a 240 cm, dove è presente anche un balconcino di pertinenza con superficie di circa 1,00 mq., e 25 al piano secondo, accessibile mediante una scala interna a chioccola, adibita a camera da letto con Wc annesso, dove è presente anche un balconcino non praticabile di 2 mq, per una altezza interna rilevata pari a 260 cm. I pavimenti sono realizzati con gres porcellanato effetto cotto, mentre le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate con pittura di color bianco e giallo, nel bagno la pavimentazione e le pareti verticali sono realizzate con posa di piastrelle in ceramica di color giallo. L'infilso esterno è realizzato in alluminio effetto legno con vetrocamera. L'immobile è dotato di impianto idrico e fognario, impianto elettrico apparentemente non più a norma. Si precisa che, l'attuale distribuzione interna è stata riportata dallo scrivente in pianta quotata in scala 1:100, in base alle misure rilevate in fase di sopralluogo (**Allegato n. 10**) e che queste risultano non conformi da quelle riportate nella planimetria catastale. Lo stabile non è costituito in condominio.

**- Unità Immobiliare foglio 143, p.IIIa 271, sub 1 -** L'immobile, ubicato nel centro storico di San Giovanni Rotondo alla via Storto Castellana civico 13, presenta una superficie complessiva di 18,00 mq lordi, distribuita su un unico vano e Wc annesso, con altezza interna rilevata pari a 275 cm. Confinata a nord con altra proprietà particella 332, a sud con altra proprietà particella 270, ad ovest con altra proprietà particella 264 e ad est con la strada via Storto Castellana. L'appartamento presenta il pavimento con gres porcellanato effetto cotto, le pareti intonacate a civile sono tinteggiate con pittura di color bianco, il bagno, dotato di lavabo, tazza, e



 <p>RAFFAELE FATONE Ingegnere civile</p>	<p>Corso Roma ,159 – 71034 Manfredonia (Fg) – Tel. 0884.662101 – Fax 0884.662101 Cell 3475728403 e-mail: <a href="mailto:ing.fatone.raffaele@gmail.com">ing.fatone.raffaele@gmail.com</a> – Pec: <a href="mailto:raffaele.fatone@ingpec.eu">raffaele.fatone@ingpec.eu</a></p>	<p>R.G.Es n. 349/16</p>
---	---	-------------------------

doccia, con rubinetterie di sufficiente qualità (*Allegato n. 9*) con pavimentazione e parti verticali realizzate con posa di piastrelle in ceramica di color giallo. L'infisso esterno in vetro-alluminio color marrone scuro. L'immobile è dotato di impianto elettrico ed impianto idrico e fognario. Nel complesso l'immobile risulta in sufficienti condizioni manutentive ed al momento non necessita di urgenti interventi di ristrutturazione sia ordinaria che straordinaria. Si precisa che, l'attuale distribuzione interna è stata riportata dallo scrivente in pianta quotata in scala 1:100, in base alle misure rilevate in fase di sopralluogo (*Allegato n. 10*) e che queste risultano conformi rispetto a quelle riportate nella planimetria catastale. Lo stabile non è costituito in condominio.

#### QUESITO 4

Gli immobili, ubicati in zona centrale, risultano perfettamente serviti da infrastrutture sia primarie che secondarie. Tale zona, risulta molto apprezzata sul mercato immobiliare cittadino. Da verifiche effettuate, non vi sono state in zona recenti vendite di immobili simili e si è tenuto conto di informazioni assunte presso primarie agenzie immobiliari cittadine. Relativamente alla verifica dei valori OMI, riferiti agli ultimi espressi del 2° semestre 2016, per la zona centrale B2, i valori riportati per abitazioni residenziali oscillano da €/mq. 1.000,00 ad €/mq. 1.250,00. Tali valori, da quanto risulta dalla verifica effettuata presso primarie agenzie immobiliari di San Giovanni Rotondo risultano corrette ed applicabili ai beni in oggetto. Pertanto, in base a tali presupposti, considerando l'importante parametro relativo all'ubicazione, alle caratteristiche costruttive, allo stato d'uso ed alle finiture, il più probabile valore di stima risulta:



	<p>Corso Roma ,159 – 71034 Manfredonia (Fg) –  Tel. 0884.662101 – Fax 0884.662101 Cell 3475728403  e-mail: <a href="mailto:ing.fatone Raffaele@gmail.com">ing.fatone Raffaele@gmail.com</a> – Pec: <a href="mailto:raffaele.fatone@ingpec.eu">raffaele.fatone@ingpec.eu</a></p>	<p><b>R.G.Es n. 349/16</b></p>
---	---	--------------------------------

**- Unità Immobiliare foglio 143, p.IIa 275, sub 1 -**

• appartamento superficie lorda mq. 28,00x €/mq. 1.000,00	= €	28.000,00+
• balconi superficie mq. 0,00	= €	<u>0,00+</u>
• TOTALE	€	28.000,00

**VALORE DI STIMA arrotondato € 28.000,00**

**- Unità Immobiliare foglio 143, p.IIa 275, sub 2 -**

• appartamento superficie lorda mq. 55,00x €/mq. 1.200,00	= €	66.000,00+
• balconi superficie mq. 3,00x€/mq. 1.200,00/3	= €	<u>1.200,00+</u>
• TOTALE	€	67.200,00

**VALORE DI STIMA arrotondato € 67.000,00**

**- Unità Immobiliare foglio 143, p.IIa 271, sub 1 -**

• appartamento superficie lorda mq. 18,00x €/mq. 1.200,00	= €	21.600,00+
• balconi superficie mq. 0,00	= €	<u>0,00+</u>
• totale	€	21.600,00

**VALORE DI STIMA arrotondato € 21.500,00**



	<p>Corso Roma ,159 – 71034 Manfredonia (Fg) –  Tel. 0884.662101 – Fax 0884.662101 Cell 3475728403  e-mail: <a href="mailto:ing.fatoneraffaele@gmail.com">ing.fatoneraffaele@gmail.com</a> – Pec: <a href="mailto:raffaele.fatone@ingpec.eu">raffaele.fatone@ingpec.eu</a></p>	<p><b>R.G.Es n. 349/16</b></p>
---	---	--------------------------------

### QUESITO 4bis

Si specifica in forma tabellare la totalità delle superfici rilevate, in accordo alle indicazioni del manuale della Banca Dati OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile

SUPERFICI PRINCIPALI			
Descrizione appartamento	Incidenza	Annotazioni	Metri Quadri
Superficie utile netta calpestabile			87,50
Muri perimetrali e di spina	100%	spessore cm. 40	13,50
Muri perimetrali in comunione	100%	spessore cm. 20	0,00
balconi	33%		3,00
<b>Totale superficie lorda commerciale vendibile</b>			<b>104,00</b>

### QUESITO 5

Il bene oggetto del pignoramento risulta appartenere per la quota di  $\frac{1}{2}$  cadauno ed insieme per l'intero ai sig.ri [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED], pervenutogli con atto pubblico del notaio Frumento  
Giannino del 27/04/1999 n. repertorio 28297, trascritta al Reg. Generale n. 8433,



 <p>RAFFAELE FATONE ingegnere civile</p>	<p>Corso Roma ,159 – 71034 Manfredonia (Fg) – Tel. 0884.662101 – Fax 0884.662101 Cell 3475728403 e-mail: <a href="mailto:ing.fatone.raffaele@gmail.com">ing.fatone.raffaele@gmail.com</a> – Pec: <a href="mailto:raffaele.fatone@ingpec.eu">raffaele.fatone@ingpec.eu</a></p>	<p><b>R.G.Es n. 349/16</b></p>
---	---	--------------------------------

Reg. Particolare n. 6273 del 04/05/1999, mentre l'immobile Foglio 143, p.lla 271, sub 1, cat. A/6 - via Storto Castellana n. 13 Piano Terra - con atto pubblico del notaio Caiola Valentino del 03/01/2006 n. repertorio 102934/8335, trascritta al Reg. Generale n. 994, Reg. Particolare n. 729 del 14/01/2006.

## QUESITO 6

Piena proprietà della unità immobiliare foglio 143, p.lla 275, sub 1 appartamento per civile abitazione avente accesso dal piano terra di via Storto Castellana civico 24 (in Catasto civico 28) in centro storico di San Giovanni Rotondo, è sottoposta rispetto al piano stradale di circa 50 cm (per via di due gradini interni presenti all'ingresso dell'immobile). Confinante a nord con altra proprietà particella 620, a sud con altra proprietà particella 276, ad est con altra proprietà particella 287 e ad ovest con la strada via Storto Castellana, l'immobile presenta una superficie complessiva di mq. 28,00 lordi distribuita su un unico vano adibito a camera da letto e Wc annesso. L'altezza interna rilevata risulta essere di 260 cm. I pavimenti sono realizzati con gres porcellanato effetto cotto, mentre le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate con pittura civile di color bianco, nel bagno (dotato di lavabo, tazza, bidet e doccia) la pavimentazione e le pareti verticali sono realizzate con posa di piastrelle in ceramica. La porta di ingresso è composta da un infisso in materiale legno-vetro e dagli scuri esterna a protezione in alluminio effetto legno. Le condizioni generali di manutenzione risultano sufficienti, il tutto come da documentazione fotografica (*Allegato n. 9*). L'immobile è dotato di impianto idrico e fognario, impianto elettrico apparentemente non più a norma. Si precisa che, l'attuale distribuzione interna è stata riportata dallo scrivente in pianta quotata in scala 1:100, in base alle misure rilevate in fase di sopralluogo (*Allegato n. 10*) e che queste risultano non conformi rispetto a quelle riportate nella planimetria catastale. Secondo tabelle OMI l'appartamento sviluppa una superficie lorda



 <p>RAFFAELE FATONE ingegnere civile</p>	<p>Corso Roma ,159 – 71034 Manfredonia (Fg) – Tel. 0884.662101 – Fax 0884.662101 Cell 3475728403 e-mail: <a href="mailto:ing.fatone@ingpec.eu">ing.fatone@ingpec.eu</a> – Pec: <a href="mailto:raffaale.fatone@ingpec.eu">raffaale.fatone@ingpec.eu</a></p>	<p>R.G.Es n. 349/16</p>
---	---	-------------------------

vendibile pari a mq. 28,00, classe energetica A1 (*Allegato n. 13*) e riportato nel N.C.E.U. di San Giovanni Rotondo foglio 143, p.lla 275, sub 1, cat. A/6, classe 2, consistenza 1 vani, superficie catastale 65 mq. – Totale escluse aree scoperte 65 mq. - rendita €. 43,38 - via Storto Castellana n. 28 Piano Terra, il tutto come risulta da visura per immobile dell'Agenzia delle Entrate datata 13/02/2019. Il complesso edilizio, di cui l'appartamento ne è parte, è stato realizzato con struttura portante in muratura, non risultano presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni Rotondo titoli edilizi di costruzione (*Allegato n. 11*). L'immobile risulta occupato dagli esecutati.

**PREZZO BASE € 28.000,00**

Piena proprietà della unità immobiliare foglio 143, p.lla 275, sub 2 **appartamento per civile abitazione** avente accesso dal civico 26 (in Catasto civico 30) centro storico di San Giovanni Rotondo, a cui vi accede da una scalinata, parzialmente esterna (tre gradini) e che prosegue lo sviluppo internamente con altri sei gradini, confina a nord con altra proprietà particella 620, a sud con altra proprietà particella 276, ad est con altra proprietà particella 287 e ad ovest con la strada via Storto Castellana. La superficie complessiva lorda pari a 55 mq è distribuita per 30 mq al piano primo adibito a soggiorno-cucina, con una altezza interna rilevata pari a 240 cm, dove è presente anche un balconcino di pertinenza con superficie di circa 1,00 mq., e per 25 al piano secondo, accessibile mediante una scala interna chioccola, adibita a camera da letto con Wc annesso per una altezza interna rilevata pari a 260 cm, dove è presente anche un balcone di 2 mq.. I pavimenti sono realizzati con gres porcellanato effetto cotto, mentre le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate con pittura di color bianco e giallo, nel bagno pavimentazione e pareti verticali sono realizzate con posa di piastrelle in ceramica di color giallo. L'infisso esterno è realizzato in alluminio effetto legno con vetrocamera (*Allegato n. 9*). L'immobile è dotato di



 <p>RAFFAELE FATONE ingegnere civile</p>	<p>Corso Roma ,159 – 71034 Manfredonia (Fg) – Tel. 0884.662101 – Fax 0884.662101 Cell 3475728403 e-mail: <a href="mailto:ing.fatone raffaele@gmail.com">ing.fatone raffaele@gmail.com</a> – Pec: <a href="mailto:raffaele.fatone@ingpec.eu">raffaele.fatone@ingpec.eu</a></p>	<p>R.G.Es n. 349/16</p>
---	---	-------------------------

impianto idrico e fognario, impianto elettrico apparentemente non più a norma. Si precisa che, l'attuale distribuzione interna è stata riportata dallo scrivente in pianta quotata in scala 1:100, in base alle misure rilevate in fase di sopralluogo (*Allegato n. 10*) e che queste risultano non conformi rispetto a quelle riportate nella planimetria catastale. Secondo tabelle OMI l'appartamento sviluppa una superficie lorda vendibile pari a mq. 59,00, classe energetica A1 (*Allegato n. 13*) e riportato nel N.C.E.U. di San Giovanni Rotondo al Foglio 143, p.lla 275, sub 2, cat. A/6, classe 2, consistenza 1 vani, superficie catastale 96 mq. – Totale escluse aree scoperte 95 mq. - rendita €. 43,38 - via Storto Castellana n. 30 Piano Terra, il tutto come risulta da visura per immobile dell'Agenzia delle Entrate datata 13/02/2019. Il complesso edilizio, di cui l'appartamento ne è parte, è stato realizzato con struttura portante in muratura, non risulta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni Rotondo alcun titolo edilizio di edificazione (*Allegato n. 11*). L'immobile risulta occupato dagli esecutati.

**PREZZO BASE € 67.000,00**

Piena proprietà della **unità immobiliare foglio 143, p.lla 271, sub 1 appartamento per civile abitazione** ubicata nel centro storico di San Giovanni Rotondo alla via Storto Castellana civico 13, presenta una superficie complessiva di 18,00 mq lordi, distribuita su un unico vano e Wc annesso, con altezza interna rilevata pari a 275 cm. Confinata a nord con altra proprietà particella 332, a sud con altra proprietà particella 270, ad ovest con altra proprietà particella 264 e ad est con la strada via Storto Castellana. L'appartamento presenta il pavimento con gres porcellanato effetto cotto, le pareti intonacate a civile sono tinteggiate con pittura di color bianco, nel bagno, dotato di lavabo, bidet e doccia, la pavimentazione e le parti verticali sono realizzate con posa di piastrelle in ceramica di color giallo (*Allegato n. 9*). L'infixo esterno in vetro e alluminio color marrone. L'immobile è



 <p>RAFFAELE FATONE Ingegnere civile</p>	<p>Corso Roma ,159 – 71034 Manfredonia (Fg) – Tel. 0884.662101 – Fax 0884.662101 Cell 3475728403 e-mail: <a href="mailto:ing.fatone@ingpec.eu">ing.fatone@ingpec.eu</a> – Pec: <a href="mailto:raffaele.fatone@ingpec.eu">raffaele.fatone@ingpec.eu</a></p>	<p>R.G.Es n. 349/16</p>
---	---	-------------------------

dotato di impianto elettrico ed impianto idrico e fognario. Nel complesso l'immobile risulta in sufficienti condizioni manutentive ed al momento non necessita di urgenti interventi di ristrutturazione sia ordinaria che straordinaria. Si precisa che, l'attuale distribuzione interna è stata riportata dallo scrivente in pianta quotata in scala 1:100, in base alle misure rilevate in fase di sopralluogo (*Allegato n. 10*) e che queste risultano conformi a quelle riportate nella planimetria catastale. Secondo tabelle OMI l'appartamento sviluppa una superficie lorda vendibile pari a mq. 59,00, classe energetica C (*Allegato n. 13*) e riportato nel N.C.E.U. di San Giovanni Rotondo al Foglio 143, p.lla 271, sub 1, cat. A/6, classe 2, consistenza 1 vani, superficie catastale 18 mq. – Totale escluse aree scoperte 18 mq. - rendita €. 43,38 - via Storto Castellana n. 13 Piano Terra, il tutto come risulta da visura per immobile dell'Agenzia delle Entrate datata 13/02/2019. Il complesso edilizio, di cui l'appartamento ne è parte, è stato realizzato con struttura portante in muratura ed in quanto realizzata precedentemente al 1967 non risulta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni Rotondo alcun titolo edilizio di edificazione (*Allegato n. 11*). L'immobile risulta occupato dagli esecutati.

**PREZZO BASE € 21.500,00**

### **QUESITO 7**

L'immobile pignorato risulta occupato dagli esecutati.

### **QUESITO 8**

Per l'appartamento, come risulta dagli atti allegati nel fascicolo, non risultano vincoli di alcun tipo e natura.



 <p>RAFFAELE FATONE Ingegnere civile</p>	<p>Corso Roma ,159 – 71034 Manfredonia (Fg) – Tel. 0884.662101 – Fax 0884.662101 Cell 3475728403 e-mail: <a href="mailto:ing.fatone.raffaele@gmail.com">ing.fatone.raffaele@gmail.com</a> – Pec: <a href="mailto:raffaele.fatone@ingpec.eu">raffaele.fatone@ingpec.eu</a></p>	<p><b>R.G.Es n. 349/16</b></p>
---	---	--------------------------------

### **QUESITO 9**

Il bene oggetto della stima, fa parte di una palazzina non costituita in condominio.

### **QUESITO 10**

Da ricerche espedito dal c.t.u. ed a seguito della richiesta di accesso agli atti amministrativi degli immobili oggetto di pignoramento, trasmessa a mezzo Sportello Telematico in data 28.02.2019, l'Ufficio Tecnico Settore Urbanistica di San Giovanni Rotondo, a firma del Dirigente Ing. Michele Chiumento, comunicava allo scrivente che, non risultava alcun titolo edilizio relativo alla loro edificazione (*Allegato n. 11*).

### **QUESITO 11**

Per gli immobili oggetto della stima è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica a firma dell'Ing. Raffaele Fatone e datati 27/03/2019. La classe energetica risulta essere: A1 per le due unità di Via Storto Castellana 28 e 30 e C per la unità di Via Storto Castellana 13 (*Allegato n. 12*)

- a) gli immobili risultano regolarmente accatastati;
- b) risultano difformità tra la planimetria catastale e quanto rilevato in fase di sopralluogo;
- c) non sono state rinvenute Concessioni Edilizie;
- d) l'immobile è stato realizzato in base alle norme vigenti all'epoca della sua costruzione;
- e) lo stabile non rientra nell'edilizia convenzionata.

### **QUESITO 12**

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



## SPECCHIO RIEPILOGATIVO LOTTO UNICO

- Piena proprietà della unità immobiliare foglio 143, p.lla 275, sub 1 **appartamento per civile abitazione** avente accesso dal piano terra di via Storto Castellana civico 24 (in Catasto civico 28), nel centro storico di San Giovanni Rotondo, è sottoposta rispetto al piano stradale di circa 50 cm (per via di due gradini interni presenti all'ingresso dell'immobile). Confinante a nord con altra proprietà particella 620, a sud con altra proprietà particella 276, ad est con altra proprietà particella 287 e ad ovest con la strada via Storto Castellana, l'immobile presenta una superficie complessiva di mq. 28,00 lordi distribuita su un unico vano adibito a camera da letto e Wc annesso. L'altezza interna rilevata risulta essere di 260 cm. I pavimenti sono realizzati con gres porcellanato effetto cotto, mentre le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate con pittura civile di color bianco, nel bagno (dotato di lavabo, tazza, bidet e doccia) la pavimentazione e le pareti verticali sono realizzate con posa di piastrelle in ceramica. La porta di ingresso è composta da un infisso in materiale legno-vetro e dagli scuri esterna a protezione in alluminio effetto legno. Le condizioni generali di manutenzione risultano sufficienti, il tutto come da documentazione fotografica (*Allegato n. 9*). L'immobile è dotato di impianto idrico e fognario, impianto elettrico apparentemente non più a norma. Si precisa che, l'attuale distribuzione interna è stata riportata dallo scrivente in pianta quotata in scala 1:100, in base alle misure rilevate in fase di sopralluogo (*Allegato n. 10*) e che queste risultano non conformi rispetto a quelle riportate nella planimetria catastale. Secondo tabelle OMI l'appartamento sviluppa una superficie lorda vendibile pari a mq. 28,00, classe energetica A1 (*Allegato n. 13*) e riportato nel N.C.E.U. di San Giovanni Rotondo foglio 143, p.lla 275, sub 1, cat. A/6, classe 2, consistenza 1 vani, superficie catastale 65 mq. – Totale escluse aree scoperte 65 mq. - rendita €. 43,38 - via Storto Castellana n. 28 Piano Terra, il tutto come risulta da visura per immobile dell'Agenzia delle Entrate datata 13/02/2019. Il complesso edilizio, di cui l'appartamento ne è parte, è stato realizzato con struttura portante in muratura ed in quanto realizzata precedentemente al 1967 non risulta presso



l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni Rotondo alcun titolo edilizio di edificazione (*Allegato n. 11*). L'immobile risulta occupato dagli esecutati ed è pervenuto agli stessi con atto pubblico del notaio Frumento Giannino del 27/04/1999 n. repertorio 28297, trascritta al Reg. Generale n. 8433, Reg. Particolare n. 6273 del 04/05/1999.

**PREZZO BASE €. 28.000,00**

Piena proprietà della unità immobiliare foglio 143, p.lla 275, sub 2 **appartamento per civile abitazione** avente accesso dal civico 26 (in Catasto civico 30), nel centro storico di San Giovanni Rotondo, a cui vi accede da una scalinata, parzialmente esterna (tre gradini), e che prosegue lo sviluppo internamente con altri sei gradini, confina a nord con altra proprietà particella 620, a sud con altra proprietà particella 276, ad est con altra proprietà particella 287 e ad ovest con la strada via Storto Castellana. La superficie complessiva lorda pari a 55 mq è distribuita per 30 mq al piano primo, unico vano adibito a soggiorno-cucina, con una latezza interna rilevata pari a 240 cm, dove è presente anche un balconcino di pertinenza con superficie di circa 1,00 mq., e per 25 mq. al piano secondo, accessibile mediante una scala interna a chioccola, adibita a camera da letto con Wc annesso per una altezza interna rilevata pari a 260 cm, è presente anche un balconcino di 2 mq. I pavimenti sono realizzati con gres porcellanato effetto cotto, mentre le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate con pittura di color bianco e giallo, nel bagno pavimentazione e pareti verticali sono realizzate con posa di piastrelle in ceramica di color giallo. L'infisso esterno è realizzato in alluminio effetto legno con vetrocamera (*Allegato n. 9*). L'immobile è dotato di impianto idrico e fognario, impianto elettrico apparentemente non più a norma. Si precisa che, l'attuale distribuzione interna è stata riportata dallo scrivente in pianta quotata in scala 1:100, in base alle misure rilevate in fase di sopralluogo (*Allegato n. 10*) e che queste risultano non conformi rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale. Secondo tabelle OMI l'appartamento sviluppa una superficie lorda vendibile pari a mq. 59,00, classe energetica A1 (*Allegato n. 13*) e riportato



 <p>RAFFAELE FATONE Ingegnere civile</p>	<p>Corso Roma ,159 – 71034 Manfredonia (Fg) – Tel. 0884.662101 – Fax 0884.662101 Cell 3475728403 e-mail: <a href="mailto:ing.fatone raffaele@gmail.com">ing.fatone raffaele@gmail.com</a> – Pec: <a href="mailto:raffaele.fatone@ingpec.eu">raffaele.fatone@ingpec.eu</a></p>	<p>R.G.Es n. 349/16</p>
---	---	-------------------------

nel N.C.E.U. di San Giovanni Rotondo al Foglio 143, p.lla 275, sub 2, cat. A/6, classe 2, consistenza 1 vani, superficie catastale 96 mq. – Totale escluse aree scoperte 95 mq. - rendita €. 43,38 - via Storto Castellana n. 30 Piano Terra, il tutto come risulta da visura per immobile dell'Agenzia delle Entrate datata 13/02/2019. Il complesso edilizio, di cui l'appartamento ne è parte, è stato realizzato con struttura portante in muratura ed in quanto realizzata precedentemente al 1967 non risulta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni Rotondo alcun titolo edilizio di edificazione (*Allegato n. 11*). L'immobile risulta occupato dagli esecutati ed è pervenuto agli stessi con atto pubblico del notaio Frumento Giannino del 27/04/1999 n. repertorio 28297, trascritta al Reg. Generale n. 8433, Reg. Particolare n. 6273 del 04/05/1999.

**PREZZO BASE €. 67.000,00**

Piena proprietà della unità immobiliare foglio 143, p.lla 271, sub 1 ***appartamento per civile abitazione*** ubicata alla via Storto Castellana civico 13, nel centro storico di San Giovanni Rotondo, presenta una superficie complessiva di 18,00 mq lordi, distribuita su un unico vano e Wc annesso, con altezza interna rilevata pari a 275. Confinata a nord con altra proprietà particella 332, a sud con altra proprietà particella 270, ad ovest con altra proprietà particella 264 e ad est con la strada via Storto Castellana. L'appartamento presenta il pavimento con gres porcellanato effetto cotto, le pareti intonacate a civile sono tinteggiate con pittura di color bianco, nel bagno (dotato di lavabo, tazza, e doccia) la pavimentazione e le parti verticali sono realizzate con posa di piastrelle in ceramica di color giallo. L'infisso esterno in vetro e alluminio color marrone (*Allegato n. 9*). L'immobile è dotato di impianto elettrico ed impianto idrico e fognario. Nel complesso l'immobile risulta in sufficienti condizioni manutentive ed al momento non necessita di urgenti interventi di ristrutturazione sia ordinaria che straordinaria. Si precisa che, l'attuale distribuzione interna è stata riportata dallo scrivente in pianta quotata in scala 1:100, in base alle misure rilevate in fase di sopralluogo (*Allegato n. 10*) e che





Corso Roma ,159 – 71034 Manfredonia (Fg) –  
Tel. 0884.662101 – Fax 0884.662101 Cell 3475728403  
e-mail: [ing.fatone@ingpec.eu](mailto:ing.fatone@ingpec.eu) – Pec: [raffaele.fatone@ingpec.eu](mailto:raffaele.fatone@ingpec.eu)

R.G.Es n. 349/16

queste risultano conformi da quella riportata nella planimetria catastale. Secondo tabelle OMI l'appartamento sviluppa una superficie lorda vendibile pari a mq. 59,00, classe energetica C (*Allegato n. 13*) e riportato nel N.C.E.U. di S. Giovanni Rotondo al Foglio 143, p.lla 271, sub 1, cat. A/6, classe 2, consistenza 1 vani, superficie catastale 18 mq. – Totale escluse aree scoperte 18 mq. - rendita €. 43,38 - via Storto Castellana n. 13 Piano Terra, il tutto come risulta da visura per immobile dell'Agenzia delle Entrate datata 13/02/2019. Il complesso edilizio, di cui l'appartamento ne è parte, è stato realizzato con struttura portante in muratura ed in quanto realizzata precedentemente al 1967 non risulta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni Rotondo alcun titolo edilizio di edificazione (*Allegato n. 11*). L'immobile risulta occupato dagli esecutati ed è pervenuto agli stessi con atto pubblico del notaio Caiola Valentino del 03/01/2006 n. repertorio 102934/8335, trascritta al Reg. Generale n. 994, Reg. Particolare n. 729 del 14/01/2006.

**PREZZO BASE € 21.500,00**

Tutto ciò è quanto si rassegna ad espletamento dell'incarico conferito dall'III.mo Giudice dell'Esecuzione

*Manfredonia, 12/06/2019*

Con ossequi L'Esperto d'Ufficio  
***Ing. Raffaele Fatone***



## **ALLEGATI:**

**allegato n.° 1:** comunicazioni alle parti di convocazione sopralluogo

**allegato n.° 2:** istanza Dott.ssa V. PATTI per negato accesso ai beni pignorati

**allegato n.° 3:** Nomina I.V.G. come custode del compendio pignorato

**allegato n.° 4:** Verbali di sopralluogo del 5-03-2019 e del 25-03-2019

**allegato n.° 5:** Visure Catastali dei beni oggetto del pignoramento

**allegato n.° 6:** Planimetrie Catastali

**allegato n.° 7:** Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio

**allegato n.° 8:** Ortofoto + Estratto di Mappa

**allegato n.° 9:** Foto numm. 1 - 22

**allegato n.°10:** Rilievo Piante Stato di Fatto

**allegato n.°11:** Risposta Ufficio Tecnico del Comune di S.G. Rotondo sui i titoli edilizi dei beni pignorati

**allegato n.°12:** Attestati di Prestazione Energetica immobili del compendio pignorato

**allegato n.°13:** Allegato n. 13 - Preventivo Geometra A. Zittino Redazione Docfa ed rettifica planimetrie

**allegato n.°14:** Ricevuta di avvenuta consegna pec al dott. Corizzo (I.V.G.) e alle parti di invio Relazione Tecnica R.G.Es n.367-2016 + allegati

**allegato n.°15:** Calcolo Parcella C.T.U.







MODULARIO  
F. reg. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

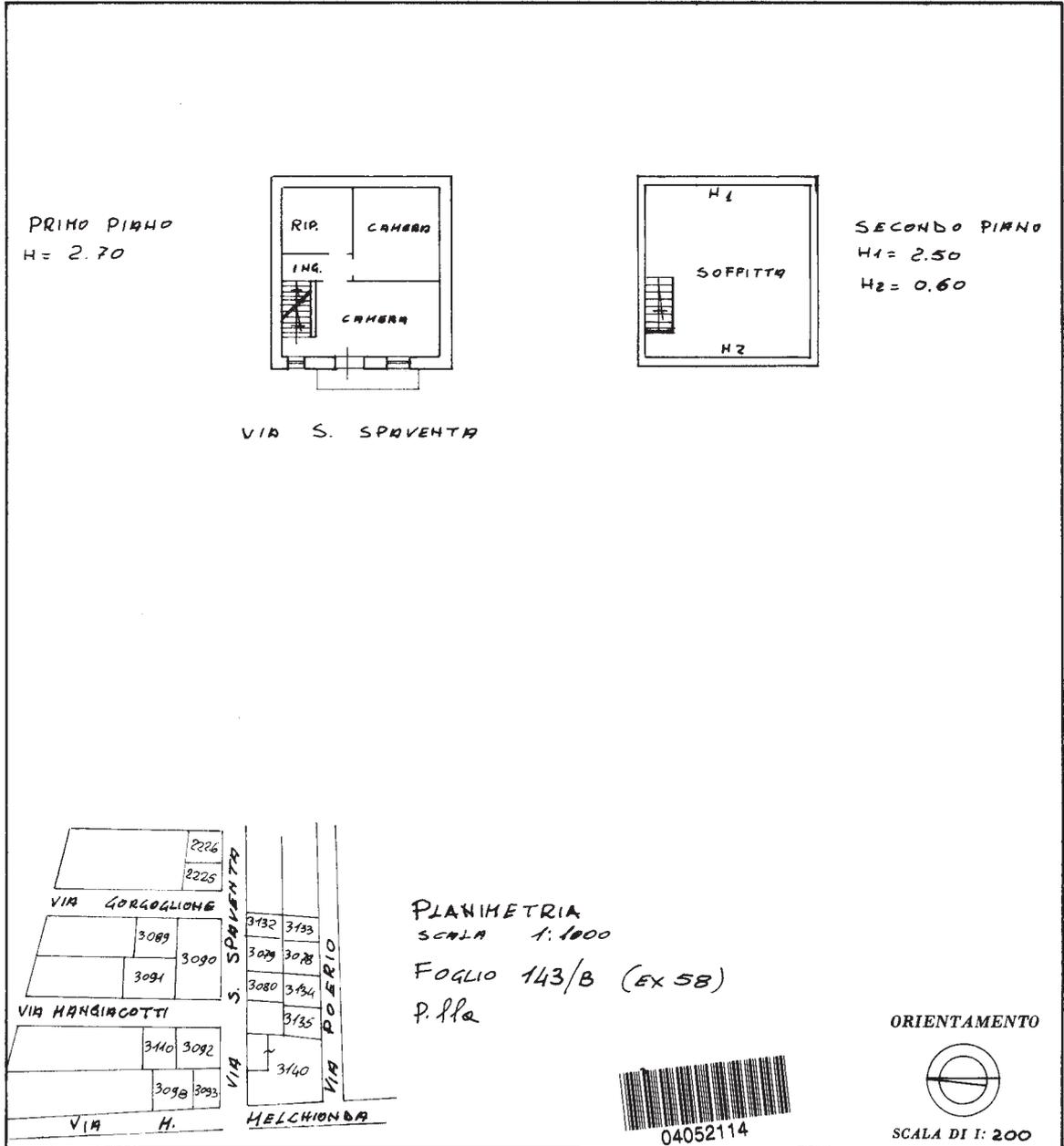
Lire  
100

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1960, N. 662)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di S. GIOVANNI ROTONDO Via S. SPAVENTA, 71

Ditta NARDELLA MATTEO nato a S.Giovanni Rotondo il 9/6/1915 Proprietario

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di FOGGIA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

Fg. 143/B (EX 58)  
P.lla 225  
Sub. 2

Compilata dal ING. LEONARDO  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

D'ADDETTA

Iscritto all'Albo de INGEGNERI  
della Provincia di FOGGIA

DATA

Firma: *Ing. Leonardo D'Adetta*

Ultima planimetria in atti



Corso Roma ,159 – 71034 Manfredonia (Fg) –  
Tel. 0884.662101 – Fax 0884.662101 Cell 3475728403  
e-mail: [ing.fatoneraffaele@gmail.com](mailto:ing.fatoneraffaele@gmail.com) – Pec: [raffaele.fatone@ingpec.eu](mailto:raffaele.fatone@ingpec.eu)

R.G.Es n. 349/16

## ALLEGATO N. 8 – Ortofoto + Estratto di Mappa Catastale



Immobili via Storto Castellana civici 13-28-30 in San Giovanni Rotondo (Fg)





## ***ALLEGATO N. 9 – FOTOGRAFICO***



**Figura 1** Ingresso immobile ubicato al piano primo e secondo in via Storto Castellana civ. 26 (civico 30 al Catasto) in San Giovanni Rotondo.





**Figura 2** Particolare del balcone dell'immobile ubicato al piano primo e secondo di via Storto Castellana civ. 26 (civ. 30 al Catasto).





**Figura 3** Particolare del balconcino al secondo piano dell'immobile di via Storto Castellana n. 26 (civ. 30 al Catasto)





**Figura 4** Particolare della copertura del fabbricato di via Storto Castellana n. 26 (civ. 30 al Catasto)





**Figura 5** Ingresso dell'immobile di via Storto Castellana n. 26  
(civ. 30 al Catasto)





**Figura 6** Scale esterne all'ingresso dell'immobile via Storto Castellana n. 26 (civ. 30 al Catasto)





**Figura 7** Sviluppo scalinata interna immobile via Storto Castellana n. 26 (civ. 30 al Catasto).





**Figura 78** Vano al piano primo adibito a cucina-soggiorno.





**Figura 9** Particolare finestra del balcone prospiciente via Storto Castellana.





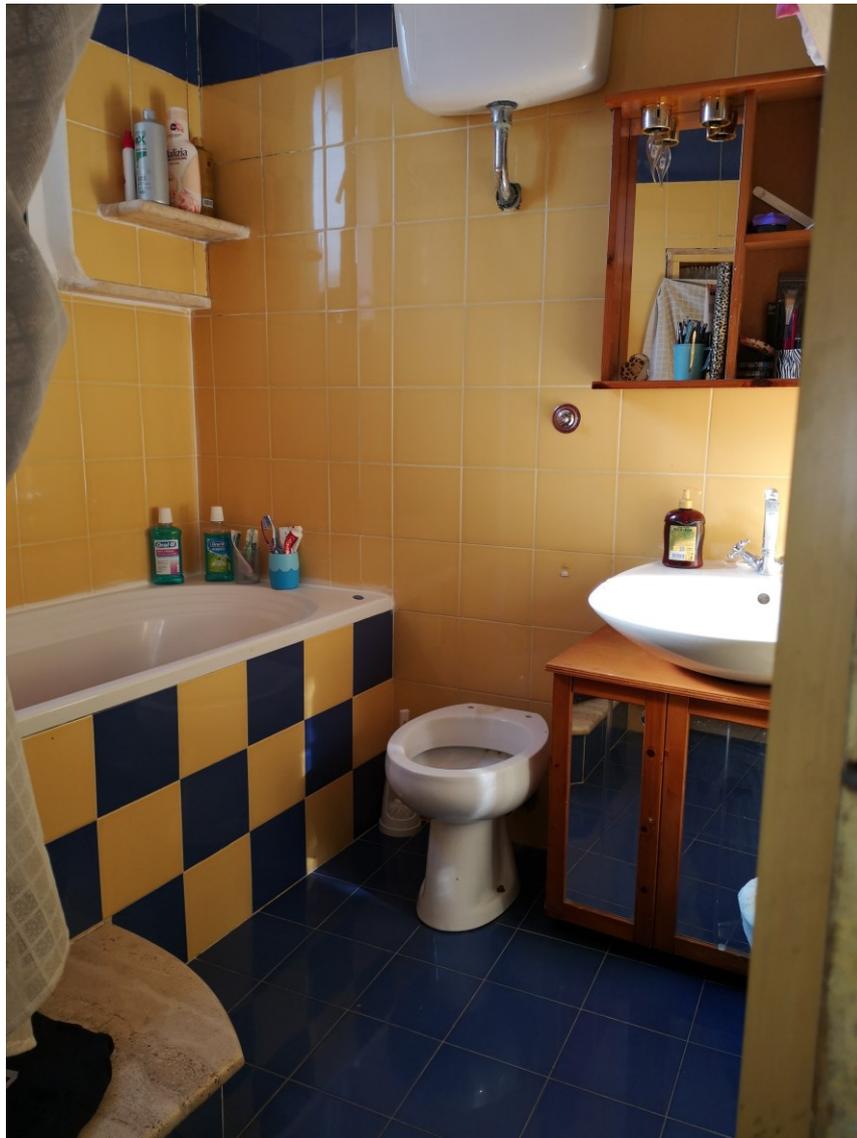
**Figura 10** Particolare della scala interna a chiocciola di collegamento tra il piano primo e il piano secondo.





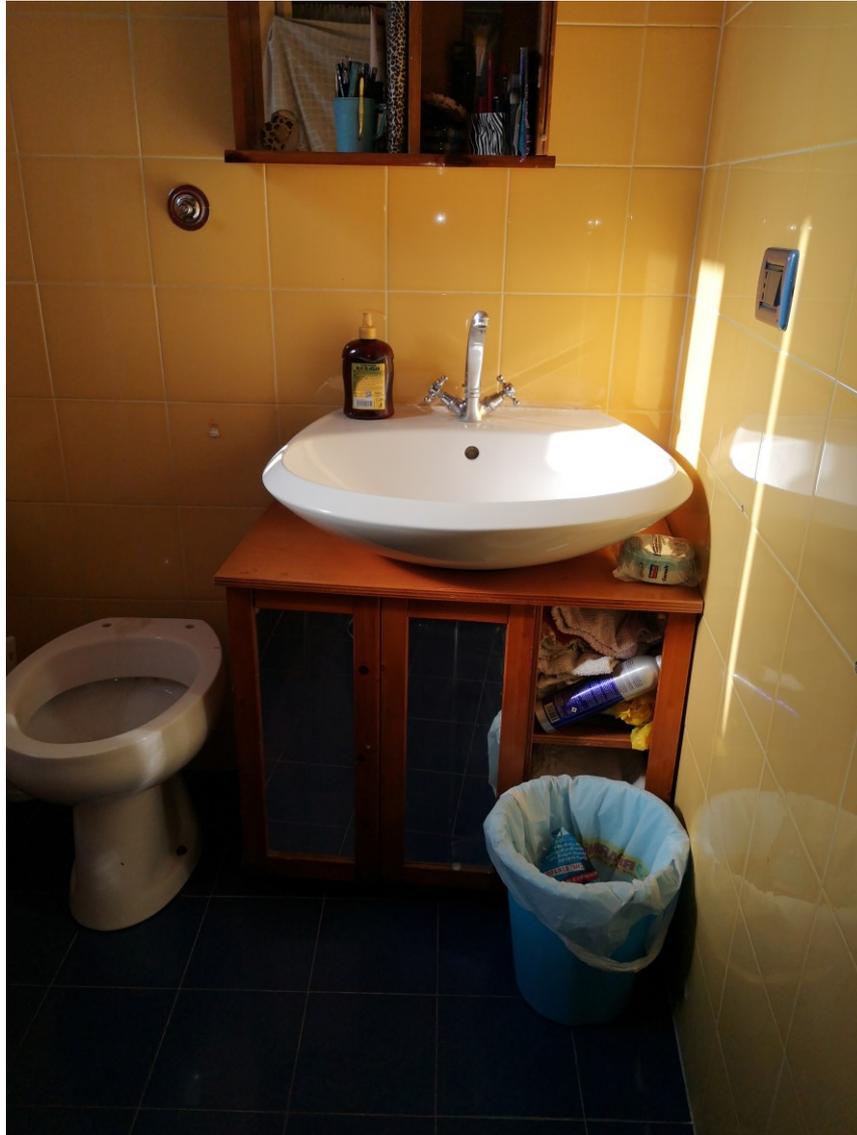
**Figura 11** Vano posto al piano secondo adibito a zona notte.





**Figura 12** Particolare del Wc posto al piano secondo.





**Figura 13** Particolare del lavabo del Wc posto al piano secondo.





**Figura 14** Ingresso immobile ubicato al piano terra in via Storto Castellana civ. 24 (civico 28 al Catasto) in San Giovanni Rotondo.





**Figura 15** Particolare dei due gradini interni dell'immobile ubicato al piano terra in via Storto Castellana civ. 24 (civico 28 al Catasto) in San Giovanni Rotondo.





**Figura 16** Particolare del passaggio comunicante tra l'immobile ubicato al piano terra in via Storto Castellana civ. 24 (civico 28 al Catasto) e l'immobile posto al piano primo e secondo di Via Storto Castellana civ. 26 (civico 30 al Catasto).





**Figura 17** Particolare del vano dell'immobile ubicato al piano terra in via Storto Castellana civ. 24 (civico 28 al Catasto) adibito a zona notte.





**Figura 18** Fabbricato dell'immobile ubicato al piano terra in via Storto Castellana civ. 13 in San Giovanni Rotondo.





**Figura 19** Ingresso dell'immobile ubicato al piano terra in via Storto Castellana civ. 13 in San Giovanni Rotondo.





**Figura 20** Particolare dell'angolo cucinino dell'immobile ubicato al piano terra in via Storto Castellana civ. 13 in San Giovanni Rotondo.





**Figura 21** Particolare dell'angolo soggiorno dell'immobile ubicato al piano terra in via Storto Castellana civ. 13 in San Giovanni Rotondo.





**Figura 22** Particolare del Wc dell'immobile ubicato al piano terra in via Storto Castellana civ. 13 in San Giovanni Rotondo.



# ALLEGATO N. 10

## planimetria stato di fatto

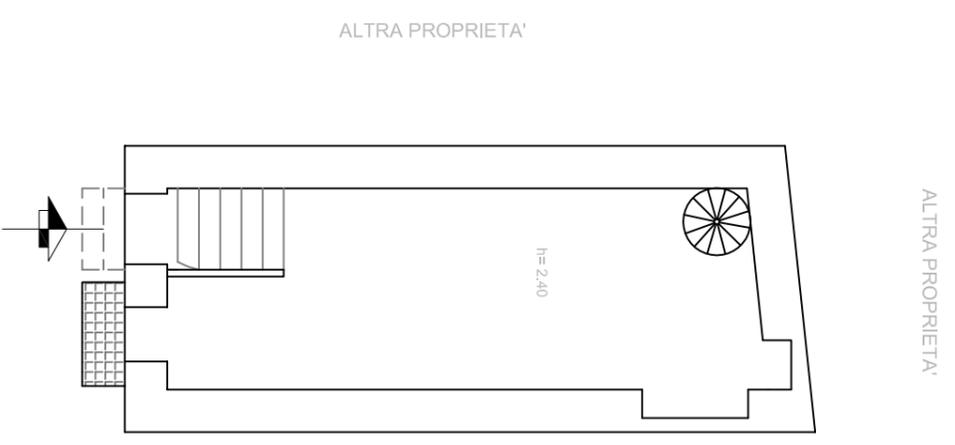
COMUNE DI SAN GIOVANNI ROTONDO  
 VIA STORTO CASTELLANA N. 26 (30 AL CATASTO)  
 FOGLIO 143 - PARTICELLA 275 - SUB 2

Tavola:  
**tav.1**

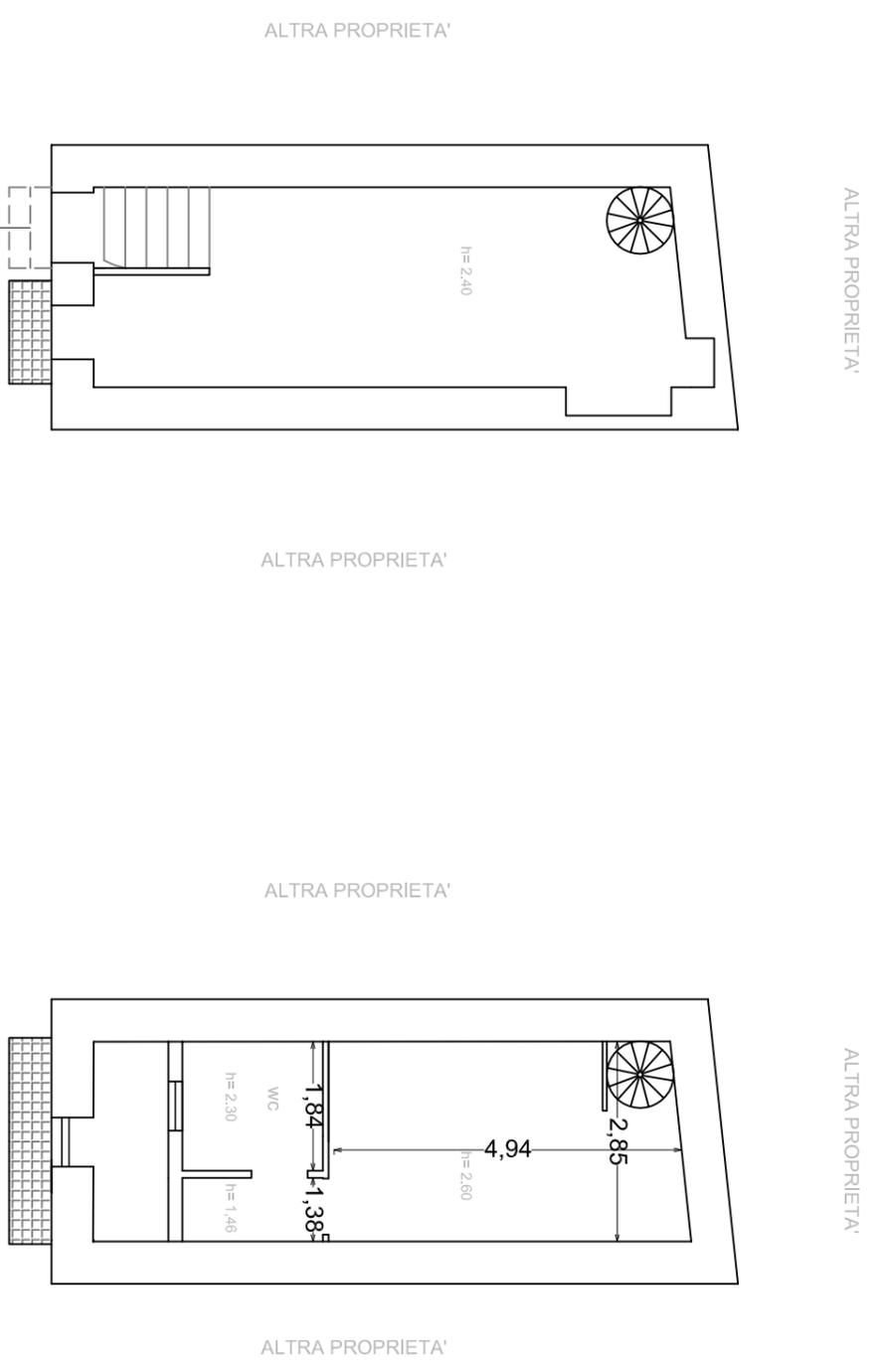
Elaborato:  
**PIANTA PIANO PRIMO E SECONDO**

scala:	1:100
data:	10/04/2019
agg.:	

PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



# ALLEGATO N. 10

## planimetria stato di fatto

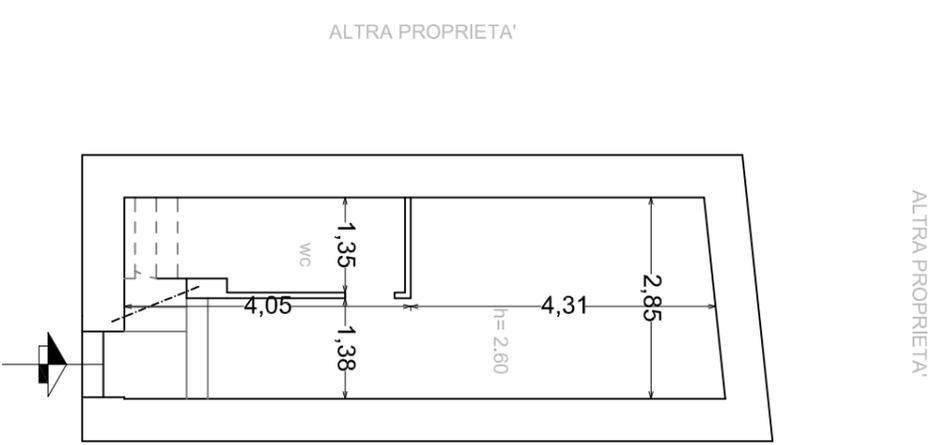
COMUNE DI SAN GIOVANNI ROTONDO  
VIA STORTO CASTELLANA N. 24 (28 AL CATASTO)  
FOGLIO 143 - PARTICELLA 275 - SUB 1

Tavola:  
**tav.2**

scala: 1:100

data: 10/04/2019

agg.:



# ALLEGATO N. 10

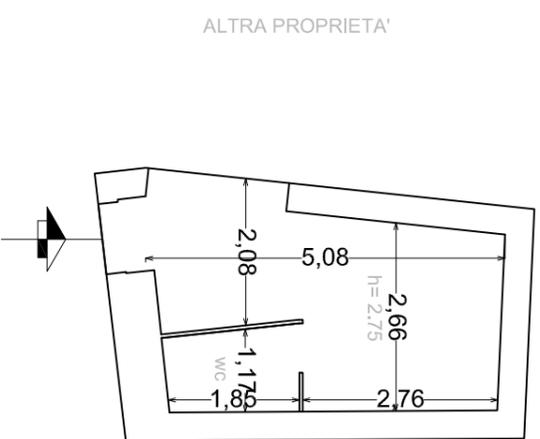
## planimetria stato di fatto

COMUNE DI SAN GIOVANNI ROTONDO  
VIA STORTO CASTELLANA N. 24 (28 AL CATASTO)  
FOGLIO 143 - PARTICELLA 271 - SUB 1

Tavola:  
**tav.3**

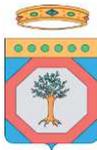
Elaborato: Pianta Piano Terra

scala:	1:100
data:	10/04/2019
agg.:	



Via STORTO CASTELLANA





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

3.2019

VALIDO FINO AL: 11.02.2029



## 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 suo standard.

### Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE		Quantità annua consumata in uso standard (u.m.)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	1060	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP <sub>gl,nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno <u>209,1</u>
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	108	Sm <sup>3</sup>	
<input type="checkbox"/>	GPL		Sm <sup>3</sup>	
<input type="checkbox"/>	Carbone		kg	
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		kg	
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		kg	Indice della prestazione energetica rinnovabile EP <sub>gl,ren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno <u>143,5</u>
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		kg	
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		kg	
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		kWh	
<input type="checkbox"/>	Solare termico		kWh	
<input type="checkbox"/>	Eolico			Emissioni di CO <sub>2</sub> kg/m <sup>2</sup> anno <u>46,8</u>
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		kWh	
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento			
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)			

## RACCOMANDAZIONI

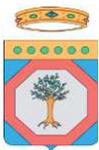
La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

### 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 <sub>gl,nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
R <sub>EN1</sub>	Realizzazione di cappotto esterno	NO	19,9	C - EP <sub>gl,nren</sub> = 73,2	<b>C</b>  <b>73,2</b>  kWh/m <sup>2</sup> anno
R <sub>EN2</sub>		NO			
R <sub>EN3</sub>		NO			
R <sub>EN4</sub>					
R <sub>EN5</sub>					
R <sub>EN6</sub>					





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

3.2019

VALIDO FINO AL 11.02.2029



## ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0,0	kWh/anno	Vettore energetico:	Radiazione solare
-------------------	-----	----------	---------------------	-------------------

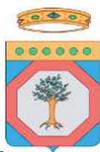
## ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	58	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	71	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	1,23	
EP <sub>H,nd</sub>	208,5	kWh/m <sup>2</sup> anno
A <sub>sol,est</sub> /A <sub>sup utile</sub>	0,000	-
Y <sub>IE</sub>	0,04	W/m <sup>2</sup> 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		EP <sub>ren</sub>	EP <sub>nren</sub>
Climatizzazione invernale				En. Elettrica		0,74	η <sub>H</sub>	143,5	137,8
	-	-	-	-	-				
Climatizzazione estiva				En. Elettrica		1,22	η <sub>C</sub>	0,0	0,1
	-	-	-	-	-				
Prod. Acqua calda sanitaria	Simulato			Gas naturale		0,57	η <sub>W</sub>	0,0	71,2
Impianti combinati							η <sub>HW</sub>		
Produzione da fonti rinnovabili							η <sub>FV</sub>		
							η <sub>ST</sub>		
Ventilazione meccanica	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Illuminazione	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Trasporto di persone o cose									
	-	-	-	-	-	-	-	-	-





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

3.2019

VALIDO FINO AL: 11.02.2029



## 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.

Possibilità di utilizzare le detrazioni fiscali ai fini del miglioramento del risparmio energetico.

## SOGGETTO CERTIFICATORE

 Ente/Organismo pubblico Tecnico abilitato Organismo/Società

Nome e Cognome / Denominazione	Raffaele	Fatone
Indirizzo	Corso Roma 159	
E-mail	raffaele.fatone@ingpec.eu	
Telefono	3475728403	
Titolo	Ingegnere	
Ordine/iscrizione	2360	
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 DPR 16 aprile 2013, n.75, al fine di poter svolgere con indipendenza e 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 nè coniuge, nè parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del DPR 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 No

## 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 No

Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?

 Si No

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

Data emissione 27.03.2019

Firma e timbro del tecnico o firma digitale \_\_\_\_\_





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

3.2019

VALIDO FINO AL: 11.02.2029



## LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

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

### PRIMA PAGINA

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

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

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



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.





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

3.2019

VALIDO FINO AL:

11.02.2029



## DATI GENERALI

### Destinazione d'uso

- Residenziale
- Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.1

### Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
- Unità immobiliare
- Gruppo di unità immobiliari
- Nuova costruzione
- Passaggio di proprietà
- Locazione
- Ristrutturazione importante
- Riqualificazione energetica
- Altro: \_\_\_\_\_

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

### Dati identificativi

Regione: Puglia  
 Comune: San Giovanni Rotondo  
 Indirizzo: VIA S. Castellana Civ. 28  
 Piano: T e P.P.  
 Interno:  
 Coordinate GIS: Lat. \_\_\_\_\_ Long. \_\_\_\_\_

Zona climatica: D  
 Anno di costruzione: 1968  
 Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>): 50  
 Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>): 0  
 Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>): 404  
 Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>): 0

Comune catastale		San Giovanni Rotondo				Sezione		Foglio		143		Particella		6735	
Subalterni	da	19	a		da	a		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

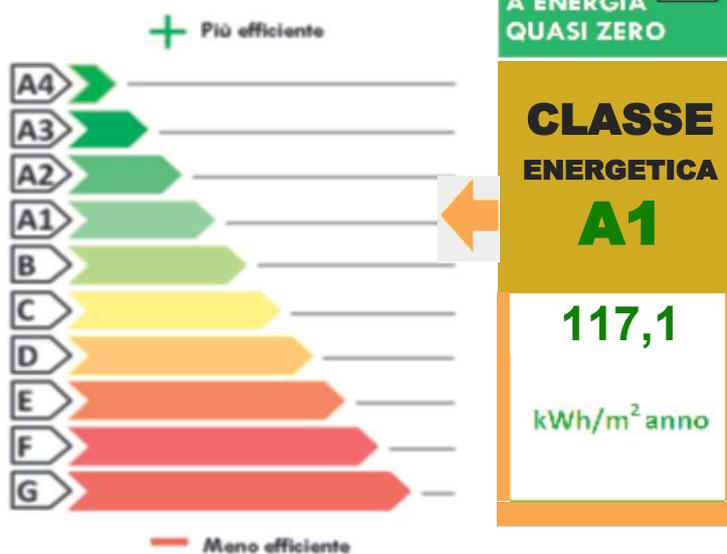
## PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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



### Riferimenti

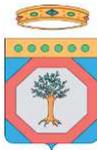
Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:



Se esistenti:





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

3.2019

VALIDO FINO AL: 11.02.2029



## 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 suo standard.

### Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE		Quantità annua consumata in uso standard (u.m.)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP <sub>gl,nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno <u>117,1</u>
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	194 Sm <sup>3</sup>	
<input type="checkbox"/>	GPL	Sm <sup>3</sup>	
<input type="checkbox"/>	Carbone	kg	
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile	kg	
<input checked="" type="checkbox"/>	Biomasse solide	4025 kg	Indice della prestazione energetica rinnovabile EP <sub>gl,ren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno <u>314,3</u>
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide	kg	
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose	kg	
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico	kWh	
<input type="checkbox"/>	Solare termico	kWh	
<input type="checkbox"/>	Eolico		Emissioni di CO <sub>2</sub> kg/m <sup>2</sup> anno <u>27,3</u>
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento	kWh	
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)		

## RACCOMANDAZIONI

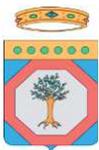
La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

### 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 <sub>gl,nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
R <sub>EN1</sub>	Realizzazione di cappotto esterno	NO	19,9	C - EP <sub>gl,nren</sub> = 73,2	<b>C</b>  73,2  kWh/m <sup>2</sup> anno
R <sub>EN2</sub>		NO			
R <sub>EN3</sub>		NO			
R <sub>EN4</sub>					
R <sub>EN5</sub>					
R <sub>EN6</sub>					





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

3.2019

VALIDO FINO AL 11.02.2029



## ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0,0	kWh/anno	Vettore energetico:	Radiazione solare
-------------------	-----	----------	---------------------	-------------------

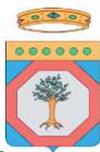
## ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	404	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	177	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	0,44	
EP <sub>H,nd</sub>	188,6	kWh/m <sup>2</sup> anno
A <sub>sol,est</sub> /A <sub>sup utile</sub>	0,015	-
Y <sub>IE</sub>	0,09	W/m <sup>2</sup> 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		EP <sub>ren</sub>	EP <sub>nren</sub>
Climatizzazione invernale				Biomasse		0,48	η <sub>H</sub>	314,3	78,6
	-	-	-	-	-				
Climatizzazione estiva							η <sub>C</sub>		
	-	-	-	-	-				
Prod. Acqua calda sanitaria	Simulato			Gas naturale		0,57	η <sub>W</sub>	0,0	38,5
Impianti combinati							η <sub>HW</sub>		
Produzione da fonti rinnovabili							η <sub>FV</sub>		
							η <sub>ST</sub>		
Ventilazione meccanica	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Illuminazione	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Trasporto di persone o cose									
	-	-	-	-	-	-	-	-	-





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

3.2019

VALIDO FINO AL: 11.02.2029



## 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.

Possibilità di utilizzare le detrazioni fiscali ai fini del miglioramento del risparmio energetico.

## SOGGETTO CERTIFICATORE

 Ente/Organismo pubblico Tecnico abilitato Organismo/Società

Nome e Cognome / Denominazione	Raffaele	Fatone
Indirizzo	Corso Roma 159	
E-mail	raffaele.fatone@ingpec.eu	
Telefono	3475728403	
Titolo	Ingegnere	
Ordine/iscrizione	2360	
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 DPR 16 aprile 2013, n.75, al fine di poter svolgere con indipendenza e 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 nè coniuge, nè parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del DPR 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 No

## 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 No

Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?

 Si No

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

Data emissione 27.03.2019

Firma e timbro del tecnico o firma digitale \_\_\_\_\_





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

3.2019

VALIDO FINO AL: 11.02.2029



## LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

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

### PRIMA PAGINA

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

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

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



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

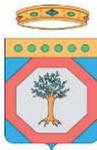
### TERZA PAGINA

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.







# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

3.2019

VALIDO FINO AL: 11.02.2029



## 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 suo standard.

### Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE		Quantità annua consumata in uso standard (u.m.)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP <sub>gl,nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno <u>117,1</u>
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	194 Sm <sup>3</sup>	
<input type="checkbox"/>	GPL	Sm <sup>3</sup>	
<input type="checkbox"/>	Carbone	kg	
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile	kg	
<input checked="" type="checkbox"/>	Biomasse solide	4025 kg	Indice della prestazione energetica rinnovabile EP <sub>gl,ren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno <u>314,3</u>
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide	kg	
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose	kg	
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico	kWh	
<input type="checkbox"/>	Solare termico	kWh	
<input type="checkbox"/>	Eolico		Emissioni di CO <sub>2</sub> kg/m <sup>2</sup> anno <u>27,3</u>
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento	kWh	
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)		

## RACCOMANDAZIONI

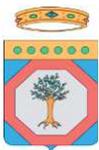
La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

### 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 <sub>gl,nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
R <sub>EN1</sub>	Realizzazione di cappotto esterno	NO	19,9	C - EP <sub>gl,nren</sub> = 73,2	<b>C</b>  <b>73,2</b>  kWh/m <sup>2</sup> anno
R <sub>EN2</sub>		NO			
R <sub>EN3</sub>		NO			
R <sub>EN4</sub>					
R <sub>EN5</sub>					
R <sub>EN6</sub>					





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

3.2019

VALIDO FINO AL 11.02.2029



## ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0,0	kWh/anno	Vettore energetico:	Radiazione solare
-------------------	-----	----------	---------------------	-------------------

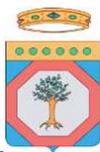
## ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	404	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	177	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	0,44	
EP <sub>H,nd</sub>	188,6	kWh/m <sup>2</sup> anno
A <sub>sol,est</sub> /A <sub>sup utile</sub>	0,015	-
Y <sub>IE</sub>	0,09	W/m <sup>2</sup> 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		EP <sub>ren</sub>	EP <sub>nren</sub>
Climatizzazione invernale				Biomasse		0,48	η <sub>H</sub>	314,3	78,6
	-	-	-	-	-				
Climatizzazione estiva							η <sub>C</sub>		
	-	-	-	-	-				
Prod. Acqua calda sanitaria	Simulato			Gas naturale		0,57	η <sub>W</sub>	0,0	38,5
Impianti combinati							η <sub>HW</sub>		
Produzione da fonti rinnovabili							η <sub>FV</sub>		
							η <sub>ST</sub>		
Ventilazione meccanica	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Illuminazione	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Trasporto di persone o cose									
	-	-	-	-	-	-	-	-	-





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

3.2019

VALIDO FINO AL: 11.02.2029



## 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.

Possibilità di utilizzare le detrazioni fiscali ai fini del miglioramento del risparmio energetico.

## SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico

Tecnico abilitato

Organismo/Società

Nome e Cognome / Denominazione	Raffaele	Fatone
Indirizzo	Corso Roma 159	
E-mail	raffaele.fatone@ingpec.eu	
Telefono	3475728403	
Titolo	Ingegnere	
Ordine/iscrizione	2360	
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 DPR 16 aprile 2013, n.75, al fine di poter svolgere con indipendenza e 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 nè coniuge, nè parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del DPR 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

No

## 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

No

Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?

Si

No

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

Data emissione 27.03.2019

Firma e timbro del tecnico o firma digitale \_\_\_\_\_





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

3.2019

VALIDO FINO AL: 11.02.2029



## LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

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

### PRIMA PAGINA

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

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

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



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.

