

TRIBUNALE DI FOGGIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

promossa da

PRISMA SPV SRL
Avv. Selvaggi Alberto

contro

[REDACTED] + 1
Avv. Rutigliano Lucia

N. 298/2022 Reg. G. Es.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

dott.ssa PATTI Valentina

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Foggia, aprile 2024

Studio Tecnico Arch. Caterina Menditti
71121 – Foggia (FG) Viale Ofanto n. 321 - Tel 347.8591849
e.mail: c.menditti@tiscali.it PEC caterina.menditti@archiworldpec.it



TRIBUNALE DI FOGGIA

Relazione di consulenza tecnica relativa alla procedura esecutiva immobiliare **N.**

298/2022 Reg. G. Es. promossa da:

PRISMA SPV SRL rappresentato e difeso dall'Avv. Selvaggi Alberto c/o Avv.to Libera Maria Santoro - 71121 Foggia (FG) Via Isonzo n.33

contro

██████████, ██████████ (██████████) e ██████████
██████████ (già ██████████) nata a Foggia il ██████████ (CRC MLT 56A46 D643A) rappresentati e difesi dall'Avv. Rutigliano Lucia - 71122 Foggia (FG) Via Gino Acquaviva n. 26

G. E. PATTI VALENTINA

-----oo0oo-----

PREMESSE

La sottoscritta arch. Caterina MENDITTI, residente in Foggia in Via Antonio Nazzaro n. 6, iscritta all'ordine degli Architetti PPC di Foggia, nonché a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Foggia, veniva nominata dalla S.V.I. Consulente Tecnico d'Ufficio, in quanto esperto per la stima dei beni nella procedura in epigrafe.

La stessa ha prestato giuramento nell'udienza del 25.01.2024, nella quale il G.E. assegnava all'esperto il termine di 90 giorni per il deposito telematico dell'elaborato peritale.

Il G.E. affidava all'esperto i seguenti quesiti:

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

- 1) al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art.567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni



alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inadeguati, senza proseguire nelle operazioni di stima;

- 1) - *bis* alla ricostruzione delle vicende traslative dell'immobile pignorato nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per *relationem* alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;
- 1) - *ter* alla verifica della corrispondenza dei dati catastali dell'immobile con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione, specificando - per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali - se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;
- 1) - *quater* alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;
- 1) - *quinqüies* alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;
- 2) all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;
- 2) - *bis* alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto



satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;

- 3) alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per l'immobile urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;
- 4) alla stima dei beni in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vicoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;
- 4) - *bis* alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI,



- esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;
- 5) alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;
 - 6) alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;
 - 7) alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;
 - 8) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale⁴, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitano la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;



- 9) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili dell'acquirente;
- 10) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq., anche se pertinenza di fabbricati;
- 11) alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002), della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;

In particolare, per l'immobile **urbani**, l'esperto dovrà:

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;
- b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;
- c) accertare se siano stati costruiti prima del 1°.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia, permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;



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

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

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

Per l'immobile **a uso industriale**, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi;

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

12) Alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-*quater* della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà dell'immobile



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;

RELAZIONE TECNICA

Sulla scorta degli atti di causa, dopo aver effettuato i sopralluoghi (All. A: Verbali di sopralluogo) presso gli immobili oggetto di pignoramento ed eseguiti i dovuti accertamenti presso:

- l'Agenzia del Territorio di Foggia;
 - l'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia;
 - l'Ufficio Stato Civile del Comune di Foggia;
 - le agenzie immobiliari operanti nella zona, consultato il Borsino Immobiliare e la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate,
- la sottoscritta redigeva la presente relazione.

BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE

Catasto Fabbricati del Comune di Foggia:

- 1) Foglio 96 p.IIa 1939** abitazione di tipo rurale alla Via Marasco n. 41, piano terra, vani 1 rendita catastale euro 103,29, categoria A/6, classe 2;
- 2) Foglio 96 p.IIa 3762** abitazione di tipo rurale alla Via Marasco n. 43, piano terra, vani 1 rendita catastale euro 103,29, categoria A/6, classe 2;
- 3) Foglio 96 p.IIa 3765** abitazione di tipo rurale alla Via Meridiana n. 54, piano terra, vani 1 rendita catastale euro 103,29, categoria A/6, classe 2;

Intestati:

██████████, ██████████, ██████████ proprietà per
1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████;



██████████, ██████████ (██████████) proprietà per 1/2
in regime di comunione dei beni con ██████████.

PREMESSE:

- Il primo sopralluogo presso gli immobili pignorati in data 20/02/2024 (comunicato alle parti con raccomandata A/R o PEC) andava deserto, mentre si sono svolti regolarmente i sopralluoghi in data 27/02/2024 e in data 05/03/2024, con la completa collaborazione della parte esecutata. (All. A – Verbali di sopralluogo)
- Gli identificativi catastali degli immobili non hanno subito variazioni ma dalle visure catastali risultano variazioni della categoria, classe, consistenza e rendita catastale. Tali variazioni sono dovute ad adeguamento della categoria catastale e a variazione del classamento. (All. D: Visure catastali storiche)
- L'immobile **p.IIa 3762** è accatastato ma non risulta agli atti la planimetria catastale, pertanto il CTU in data 09/03/2024 invia al competente ufficio istanza di inserimento della planimetria e con nota del 13/03/2024 l'ufficio rispondeva che per l'inserimento in atti della planimetria dell'unità immobiliare occorre presentare nuovo atto di aggiornamento tecnico. (All. O: Istanza inserimento planimetria)
- Il CTU in data il 26/03/2024, acquisita in pari data al Prot. Gen. 34773, ha inoltrato al Comune di Foggia richiesta di accesso agli atti per accertare la regolarità edilizia e urbanistica degli immobili, ma in assenza degli estremi dei titoli edilizi non è stato possibile eseguire la ricerca. (All. M - Richiesta di accesso agli atti amministrativi)

Risposta al quesito n. 1

Il controllo preliminare dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, del c.p.c., presenti nel fascicolo telematico della procedura, consentiva di riscontrarne la completezza e l'idoneità degli stessi ai fini della ricostruzione delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e



contro, nonché delle vicende traslative dell'immobile nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento del 13/09/2022 al n. 17410.

Risposta al quesito n. 1 bis

Sulla base della documentazione in atti, si riportano di seguito le **vicende traslative dell'immobile pignorato** nel ventennio anteriore al pignoramento:

dalla data del 7 luglio 2006

Gli immobili pignorati appartengono a [REDACTED], [REDACTED], per i diritti di 1/2 di piena proprietà e [REDACTED], nata a Foggia il [REDACTED], per i diritti di 1/2 di piena proprietà, in forza di **atto di compravendita** a rogito del Notaio Signore Nicola di Manfredonia del 07/07/2006 rep. 130660/31686, trascritto a Foggia il 12/07/2006 al numero 11618, contro LASALANDRA Pasquale nato a Gravina in Puglia (BA) il 04/02/1930 (All. B – Titolo di provenienza)

dalla data del 10 giugno 1972

alla data del 7 luglio 2006

Gli immobili appartengono al sig. [REDACTED]
[REDACTED] per l'intera proprietà per essere ad esso pervenuti in virtù di atto notarile di cessione di diritti immobiliari a rogito del Notaio Girolamo Caggianelli di Foggia in data 10/06/1972 trascritto a Lucera (FG) il 29/08/1973 ai numeri 18015/310187.

Risposta al quesito n. 1 ter

Dalla verifica dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione non risultano discordanze degli identificativi catastali.

Si precisano le variazioni dell'immobile identificato al **Foglio 96 p.IIIa 1939** riportato nella nota di trascrizione del pignoramento con Categoria A/6 Classe 2 Consistenza 1 vano Rendita Euro 103,29:



Gli immobili della presente procedura sono costituiti da tre unità abitative adiacenti, composte ciascuna di un vano con area sovrastante, site in Foggia nei quartieri settecenteschi tra via Marasco e via Meridiana.

1) Foglio 96 p.IIa 1939 abitazione di tipo popolare posta al piano terra con accesso da Via Marasco n. 41, composta da un unico vano con wc e area sovrastante. L'immobile confina con Via Marasco, con p.IIa 3762 e p.IIa 3765 di proprietà [REDACTED] e [REDACTED], e con p.IIa 1938, salvo altri.

Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al **Foglio 96, p.IIa 1939**, Z.C. 1, Categoria A/4, classe 8, Consistenza vani 1,5, R.C. €. 143,32, via Via Marasco n.41, piano terra.

Intestati:

[REDACTED], [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED];

[REDACTED], [REDACTED] ([REDACTED]) proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED].

2) Foglio 96 p.IIa 3762 abitazione di tipo rurale posta al piano terra con accesso da Via Marasco n. 43, composta da un unico vano con wc e area sovrastante. L'immobile confina con Via Marasco, con p.IIa 1939 di proprietà [REDACTED] e [REDACTED], con p.IIa 1938 e con p.IIa 3887, salvo altri.

Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al **Foglio 96, p.IIa 3762**, Z.C. 1, Categoria A/6, classe 2, Consistenza vani 1, R.C. €. 103,29, via Via Marasco n.43, piano terra.

Intestati:

[REDACTED], [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED];



██████████, ██████████ (██████████) proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████.

3) Foglio 96 p.IIa 3765 abitazione di tipo popolare posta al piano terra con accesso da Via Meridiana n. 46, composta da un unico vano con wc e area sovrastante. L'immobile confina con Meridiana e con Via Marasco, con p.IIa 1939 di proprietà ████████ e ████████, e con p.IIa 1938, salvo altri.

Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al **Foglio 96, p.IIa 3765**, Z.C. 1, Categoria A/4, classe 9, Consistenza vani 1,5, R.C. €. 170,43, via Via Meridiana n. 54, piano terra.

Intestati:

██████████, ██████████ proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████;

██████████, ██████████ (██████████) proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████.

Risposta al quesito n. 2 bis

Per l'esatta individuazione dei beni staggiti (immobili individuati con **p.IIa 1939, p.IIa 3762 e p.IIa 3765** del foglio 96 Comune di Foggia) si allegano alla relazione lo stralcio di mappa catastale, l'ortofoto, la sovrapposizione dell'ortofoto con il catastale, reperiti dal sito ufficiale della Provincia di Foggia, settore assetto del territorio, consultazione cartografica.

(All. F: Estratto di mappa catastale; All. G: Inquadramento Territoriale, Catasto, Ortofoto+ catasto, Ortofoto)

Risposta al quesito n. 3

Descrizione:



Gli immobili pignorati fanno parte di una cortina edilizia posta nei quartieri settecenteschi a ridosso del centro storico della città, ricadenti nella zona A2 – Sobborghi antichi del P.R.G. del Comune di Foggia, Art. 33 Norme Tecniche.

Realizzati in epoca remota, si sviluppano ciascuno al solo piano terra con un unico vano, in cui è stato ricavato in epoca successiva un piccolo wc, presentano accesso indipendente con un solo affaccio sul fronte strada e sono realizzati con struttura portante in muratura e volte a crociera sormontate da copertura a due falde.

Le finiture interne sono realizzate con pavimentazione in ceramica, le pareti sono intonacate a civile e pitturate; i pavimenti e i rivestimenti del bagno sono realizzati con piastrelle di ceramica. Gli infissi esterni sono in anticorodal con grate di protezione. Le facciate esterne sono intonacate a civile e pitturate.

Gli immobili sono dotati di impianto elettrico e di impianto idrico fognante mentre non è presente l'impianto di riscaldamento, la produzione di acqua calda sanitaria avviene per mezzo di uno scaldabagno elettrico. Per la fornitura dell'acqua sanitaria è presente un unico contatore per tutte e tre le unità immobiliari.

Gli impianti elettrici non risultano dotati di Dichiarazione di Conformità, per la verifica e/o adeguamento degli stessi si stima un costo pari a €. 400,00 per ciascuna unità.

Gli immobili versano in uno stato di manutenzione e conservazione di degrado, sono visibili macchie di umidità sia sulle volte che sulle pareti, anche le finiture esterne si presentano degradate con evidenti distacchi di intonaci. (All. H: Rilievo Fotografico; All. I: Rilievo Planimetrico)

Foglio 96 p.IIa 1939: l'abitazione presenta una superficie lorda di mq. 30,00 circa ed altezza utile interna di mt. 3,80 circa.

Lo stato di fatto dell'immobile è conforme alla planimetria catastale.

Foglio 96 p.IIa 3762: l'abitazione presenta una superficie lorda di mq. 30,00 circa ed altezza utile interna di mt. 3,80 circa.



L'immobile risulta accatastato ma non è stato possibile reperire la relativa planimetria. (All. O – Istanza inserimento planimetria)

Foglio 96 p.IIa 3765: l'abitazione presenta una superficie lorda di mq. 32,00 circa ed altezza utile interna di mt. 3,80 circa.

Lo stato di fatto dell'immobile è conforme alla planimetria catastale.

Risposta al quesito n. 4

Il valore attribuito agli immobili si è ricercato nel più probabile valore di mercato, ottenuto con procedimento di stima "sintetico-comparativo", adottando quale parametro di confronto la superficie.

Si è altresì tenuto conto della collocazione urbanistica, oltre che della valutazione soggettiva delle strutture, dell'obsolescenza del fabbricato, della qualità e condizioni delle finiture, del "taglio" dimensionale e dei vincoli o limitazioni in genere che finiscono per dare un valore complessivo all'immobile, da intendersi a corpo e non a misura.

Dopo aver condotto ricerche di mercato, presso agenzie immobiliari operanti nella zona, consultato il Borsino Immobiliare e l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, nel caso specifico si ritiene congruo assumere un **valore di mercato pari a €. 700,00/mq** (All. L: Quotazioni OMI; Borsino immobiliare; Agenzie immobiliari)

Calcolo delle consistenze in accordo all'allegato 2) del Manuale della banca dati dell'OMI: i muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso.

Superficie commerciale vendibile:



- 1) Abitazione **foglio 96 p.IIa 1939**: mq. 30,00;
- 2) Abitazione **foglio 96 p.IIa 3762**: mq. 30,00;
- 3) Abitazione **foglio 96 p.IIa 3765**: mq. 32,00;

Valore di mercato dell'immobile =

Superficie commerciale vendibile x valore di mercato al mq.

- 1) Abitazione **foglio 96 p.IIa 1939**: mq. 30,00 x €. 700,00= €.21.000,00;
- 2) Abitazione **foglio 96 p.IIa 3762**: mq. 30,00 x €. 700,00= €.21.000,00.
- 3) Abitazione **foglio 96 p.IIa 3765**: mq. 32,00 x €. 700,00= €. 22.400,00;

Adeguamenti e correzioni alla stima:

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

1) Abitazione foglio 96 p.IIa 1939 :	€.21.000,00 x 10% = €. 2.100,00
per verifica e/o adeguamento impianti	€. 400,00
sommano	€. 2.500,00

Prezzo base=

Valore di mercato dell'immobile - adeguamenti e correzioni

€. 21.000,00 - €. 2.500,00 = **€. 18.500,00** (Euro diciottomilacinquecento/00)

2) Abitazione foglio 96 p.IIa 3762 :	€.21.000,00 x 10% = €. 2.100,00
per verifica e/o adeguamento impianti	€. 400,00
per nuovo accatastamento per	€. 500,00
inserimento planimetria catastale	_____
sommano	€. 3.000,00

Prezzo base=



Valore di mercato dell'immobile - adeguamenti e correzioni

€. 21.000,00 - €. 3.000,00 = **€. 18.000,00** (Euro diciottomila/00)

3) Abitazione foglio 96 p.IIa 3765:	€. 22.400,00 x 10% = €. 2.240,00
per verifica e/o adeguamento impianti	<u>€. 400,00</u>
sommano	€. 2.640,00

Prezzo base=**Valore di mercato dell'immobile - adeguamenti e correzioni**

€. 22.400,00 - €. 2.640,00 = **€. 19.760,00** (Euro diciannovemilasettecentosessanta/00)

Risposta al quesito n. 6

Si propongono tre lotti formati ciascuno da un'abitazione monovano.

LOTTO UNO

Foglio 96 p.IIa 1939: Abitazione di tipo popolare al piano terra composta da un unico vano, in cui è stato ricavato un piccolo wc, presenta accesso indipendente con un solo affaccio sul fronte strada.

Ubicazione: Comune di Foggia, Via Marasco n. 41.

Consistenza: L'abitazione ha una consistenza catastale di 1,5 vani ed occupa una superficie lorda di mq. 30,00 circa, con area sovrastante.

Confini: L'immobile confina con Via Marasco, con p.IIa 3762 e p.IIa 3765 di proprietà ██████ e ██████, e con p.IIa 1938, salvo altri.

Dati catastali: Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al **Foglio 96, p.IIa 1939**, Z.C. 1, Categoria A/4, classe 8, Consistenza vani 1,5, R.C. €. 143,32, via Via Marasco n.41, piano terra.

Intestati:



Foglio 96 p.IIa 3765: Abitazione di tipo popolare al piano terra composta da un unico vano, in cui è stato ricavato un piccolo wc, presenta accesso indipendente con un solo affaccio sul fronte strada.

Ubicazione: Comune di Foggia, via Meridiana n. 46.

Consistenza: L'abitazione ha una consistenza catastale di 1,5 vani ed occupa una superficie lorda di mq. 32,00 circa, con area sovrastante.

Confini: L'immobile confina con via Meridiana, con via Marasco, con p.IIa 1939 di proprietà [REDACTED] e [REDACTED], e con p.IIa 1938, salvo altri.

Dati catastali: Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al **Foglio 96, p.IIa 3765**, Z.C. 1, Categoria A/4, classe 9, Consistenza vani 1,5, R.C. €. 170,43, via Via Meridiana n. 54, piano terra.

Intestati:

[REDACTED], [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED];

[REDACTED], [REDACTED] ([REDACTED]) proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED].

Prezzo base: € 19.760,00 (Euro diciannovemilasettecentosessanta/00)

Risposta al quesito n. 7

Tutti gli immobili della presente procedura risultano occupati da terzi.

Per verificare la congruità del canone pattuito sono state condotte ricerche di mercato, presso agenzie immobiliari operanti nella zona, consultato il Borsino Immobiliare e l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, nel caso specifico si ritiene congruo assumere un **canone di locazione pari a € 4,00/mq al mese** (All. L: Quotazioni OMI; Borsino immobiliare.)

1) **Foglio 96 p.IIa 1939:** L'abitazione risulta occupata da terzi, con un contratto di locazione della durata di quattro anni dal 01/04/2019 al 09/04/2023 non rinnovato.



Come dichiarato dai proprietari in sede di sopralluogo, gli occupanti non si sono resi disponibili al rinnovo del contratto stesso.

Il suddetto contratto prevede un canone di locazione pari a €. 200,00 mensili che risulta congruo in quanto superiore a quello medio: mq. 30,00 x €. 4,00 = €. 120,00 mensili. (All. P.1: Contratto di locazione)

2) **Foglio 96 p.IIa 3762:** L'abitazione risulta occupata da terzi, con un contratto di locazione della durata di quattro anni dal 01/11/2022 al 31/10/2026, stipulato in data successiva alla trascrizione del pignoramento (13/09/2022 al n. 17410), con un canone di locazione pari a €. 250,00 mensili, che risulta congruo in quanto superiore a quello medio: mq. 30,00 x €. 4,00 = €. 120,00 mensili.

Contratto di locazione registrato in data 25/11/2022 al n. 006113 - serie 3T.

(All. P.2: Contratto di locazione)

3) **Foglio 96 p.IIa 3765:** L'abitazione risulta occupata da terzi, con un contratto di locazione della durata di quattro anni dal 01/10/2021 al 30/09/2025, stipulato in data antecedente alla trascrizione del pignoramento (13/09/2022 al n. 17410), con un canone di locazione pari a €. 250,00 mensili, che risulta congruo in quanto superiore a quello medio: mq. 32,00 x €. 4,00 = €. 128,00 mensili.

Contratto di locazione registrato in data 12/10/2021 al n. 005096 - serie 3T.

(All. P.3: Contratto di locazione)

Risposta al quesito n. 8

Formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente.

Immobile **Foglio 96 p.IIa 3765:** contratto di locazione registrato in data 12/10/2021 al n. 005096 - serie 3T della durata di quattro anni dal 01/10/2021 al 30/09/2025.

Risposta al quesito n. 9

Formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.



Immobile **Foglio 96 p.IIa 1939**: contratto di locazione della durata di quattro anni dal 01/04/2019 al 09/04/2023 non rinnovato.

Immobile **Foglio 96 p.IIa 3762**: contratto di locazione della durata di quattro anni dal 01/11/2022 al 31/10/2026, stipulato in data successiva alla trascrizione del pignoramento (13/09/2022 al n. 17410).

Contratto di locazione registrato in data 25/11/2022 al n. 006113 - serie 3T.

Per tutti gli immobili della presente procedura risultano le seguenti formalità.

- **Ipoteca volontaria** n. 3261 del 12/07/2006 a favore di BANCA PER LA CASA S.P.A. con sede in Milano contro [REDACTED] e [REDACTED] nata a Foggia il [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo, come da atto notarile pubblico a rogito Dott. Signore Nicola, Notaio in Manfredonia, in data 07/07/2006 rep. 130661/31687.

- **Pignoramento immobiliare** n. 17410 del 13/09/2022 a favore di PRISMA SPV S.R.L. con sede in Roma contro [REDACTED] e [REDACTED] nata a Foggia il [REDACTED]; Pubblico Ufficiale: Tribunale di Foggia, in data 21/07/2022 rep. 3559/2022.

Risposta al quesito n. 10

Per gli immobili **p.IIa 1939** e **p.IIa 3765** dal confronto della planimetria catastale con il rilievo eseguito non si evidenziano difformità, mentre l'immobile **p.IIa 3762** risulta accatastato ma non risulta agli atti la planimetria catastale per tanto non è stato possibile verificarne la conformità catastale.

Per l'immobile **p.IIa 3762**, il CTU in data 09/03/2024 invia al competente ufficio istanza di inserimento della planimetria e con nota del 13/03/2024 l'ufficio rispondeva che per l'inserimento in atti della planimetria dell'unità immobiliare occorre



presentare nuovo atto di aggiornamento tecnico. (All. O – Istanza inserimento planimetria)

Per la presentazione di un nuovo accatastamento, ai fini dell'inserimento della planimetria catastale, si stima un costo di circa €. 500,00.

Le tre unità immobiliari pignorate sono state costruite prima del 1°.9.1967 come dichiarato nell'atto di compravendita (All. B)

In data il 26/03/2024, acquisita in pari data al Prot. Gen. 34773, il CTU ha inoltrato al Comune di Foggia richiesta di accesso agli atti per accertare la regolarità edilizia e urbanistica degli immobili, ma in assenza degli estremi dei titoli edilizi non è stato possibile eseguire la ricerca. (All. M - Richiesta di accesso agli atti amministrativi)

Risposta al quesito n. 11

Non avendo l'esecutato fornito la documentazione richiesta durante le operazioni di sopralluogo, si ritiene che gli immobili siano privi di certificazione energetica, pertanto, con gli elementi raccolti in sede di rilievo, si è provveduto a redigere gli attestati di prestazione energetica APE. I certificati vengono allegati alla presente relazione come Allegato N.

Risposta al quesito n. 12

Gli immobili di cui alla presente relazione non sono occupati a titolo di abitazione principale da un mutuatario insolvente, pertanto non sono applicabili i criteri disposti dall'art.1-quater della Legge 18 dicembre 2008, n. 199.

TABELLA RIEPILOGATIVA

LOTTO UNO

Tipologia	Abitazione di tipo popolare.
Descrizione sommaria	Abitazione al piano terra composta da un unico vano, in cui è stato ricavato un piccolo wc, presenta accesso indipendente con un solo affaccio sul fronte strada.



Comune di ubicazione	Comune di Foggia.
Indirizzo	Via Marasco n. 41.
Confini	L'immobile confina con Via Marasco, con p.Illa 3762 e p.Illa 3765 di proprietà [REDACTED] e [REDACTED], e con p.Illa 1938, salvo altri.
Estensione	L'abitazione ha una consistenza catastale di 1,5 vani ed occupa una superficie lorda di mq. 30,00 circa, con area sovrastante.
Dati catastali	Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al Foglio 96, p.Illa 1939 , Z.C. 1, Categoria A/4, classe 8, Consistenza vani 1,5, R.C. €. 143,32, via Via Marasco n.41, piano terra. Intestati: [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]; [REDACTED], [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED]) proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED].
Attuali proprietari	[REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]; [REDACTED], [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED]) proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED].
Titolo di provenienza	Atto di compravendita a rogito del Notaio Signore Nicola di Manfredonia del 07/07/2006 rep. 130660/31686, trascritto a Foggia il 12/07/2006 al numero 11618 di formalità.
Stato di comproprietà	[REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]; [REDACTED], [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED]) proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED].



Iscrizioni e trascrizioni	<p>Ipoteca volontaria n. 3261 del 12/07/2006 a favore di BANCA PER LA CASA S.P.A. con sede in Milano contro ██████████ ██████████ e ██████████ nata a Foggia il ██████████, derivante da concessione a garanzia di mutuo, come da atto notarile pubblico a rogito Dott. Signore Nicola, Notaio in Manfredonia, in data 07/07/2006 rep. 130661/31687.</p> <p>Pignoramento immobiliare n. 17410 del 13/09/2022 a favore di PRISMA SPV S.R.L. con sede in Roma contro ██████████ ██████████ e ██████████ nata a Foggia il ██████████; Pubblico Ufficiale: Tribunale di Foggia, in data 21/07/2022 rep. 3559/2022.</p>
Stato di occupazione	Immobile occupato da terzi con contratto di locazione della durata di quattro anni dal 01/04/2019 al 09/04/2023 non rinnovato.
Regolarità edilizio-urbanistica	L'immobile pignorato è stato costruito prima del 1°.9.1967.
Conformità catastale	Planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi.
Abitabilità	No.
Valore del bene da porre a base d'asta	€. 18.500,00 (Euro diciottomilacinquecento/00) proprietà per 1/1.

LOTTO DUE

Tipologia	Abitazione di tipo rurale.
Descrizione sommaria	Abitazione al piano terra composta da un unico vano, in cui è stato ricavato un piccolo wc, presenta accesso indipendente con un solo affaccio sul fronte strada.
Comune di ubicazione	Comune di Foggia.
Indirizzo	Via Marasco n. 43.
Confini	L'immobile confina con Via Marasco, con p.lla 1939 di proprietà ██████████ e ██████████, con p.lla 1938 e con p.lla 3887, salvo altri.



Estensione	L'abitazione ha una consistenza catastale di 1 vano ed occupa una superficie lorda di mq. 30,00 circa, con area sovrastante.
Dati catastali	Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al Foglio 96, p.IIa 3762 , Z.C. 1, Categoria A/6, classe 2, Consistenza vani 1, R.C. €. 103,29, via Via Marasco n.43, piano terra. Intestati: ██████████, ██████████ ██████████ proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████; ██████████, ██████████ (██████████ ██████████) proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████.
Attuali proprietari	██████████, ██████████ ██████████ proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████; ██████████, ██████████ (██████████ ██████████) proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████.
Titolo di provenienza	Atto di compravendita a rogito del Notaio Signore Nicola di Manfredonia del 07/07/2006 rep. 130660/31686, trascritto a Foggia il 12/07/2006 al numero 11618 di formalità.
Stato di comproprietà	██████████, ██████████ ██████████ proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████; ██████████, ██████████ (██████████ ██████████) proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████.
Iscrizioni e trascrizioni	Ipoteca volontaria n. 3261 del 12/07/2006 a favore di BANCA PER LA CASA S.P.A. con sede in Milano contro ██████████ ██████████ e ██████████ nata a Foggia il ██████████, derivante da concessione a garanzia di mutuo, come da atto



	<p>notarile pubblico a rogito Dott. Signore Nicola, Notaio in Manfredonia, in data 07/07/2006 rep. 130661/31687.</p> <p>Pignoramento immobiliare n. 17410 del 13/09/2022 a favore di PRISMA SPV S.R.L. con sede in Roma contro [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nata a Foggia il [REDACTED]; Pubblico Ufficiale: Tribunale di Foggia, in data 21/07/2022 rep. 3559/2022.</p>
Stato di occupazione	<p>Immobile occupato da terzi con un contratto di locazione della durata di quattro anni dal 01/11/2022 al 31/10/2026, stipulato in data successiva alla trascrizione del pignoramento (13/09/2022 al n. 17410), Contratto di locazione registrato in data 25/11/2022 al n. 006113 - serie 3T.</p>
Regolarità edilizio-urbanistica	<p>L'immobile pignorato è stato costruito prima del 1°.9.1967.</p>
Conformità catastale	<p>Planimetria catastale mancante.</p>
Abitabilità	<p>No.</p>
Valore del bene da porre a base d'asta	<p>€. 18.000,00 (Euro diciottomila/00) proprietà per 1/1.</p>

LOTTO TRE

Tipologia	<p>Abitazione di tipo popolare.</p>
Descrizione sommaria	<p>Abitazione al piano terra composta da un unico vano, in cui è stato ricavato un piccolo wc, presenta accesso indipendente con un solo affaccio sul fronte strada.</p>
Comune di ubicazione	<p>Comune di Foggia.</p>
Indirizzo	<p>Via Meridiana n. 46.</p>
Confini	<p>L'immobile confina con via Meridiana, con via Marasco, con p.lla 1939 di proprietà [REDACTED] e [REDACTED], e con p.lla 1938, salvo altri.</p>
Estensione	<p>L'abitazione ha una consistenza catastale di 1,5 vani ed occupa una superficie lorda di mq. 32,00 circa, con</p>



	area sovrastante.
Dati catastali	Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al Foglio 96, p.IIa 3765 , Z.C. 1, Categoria A/4, classe 9, Consistenza vani 1,5, R.C. €. 170,43, via Via Meridiana n. 54, piano terra. Intestati: ██████████, ██████████ ██████████ proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████; ██████████, ██████████ (██████████ ██████████) proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████.
Attuali proprietari	██████████, ██████████ ██████████ proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████; ██████████, ██████████ (██████████ ██████████) proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████.
Titolo di provenienza	Atto di compravendita a rogito del Notaio Signore Nicola di Manfredonia del 07/07/2006 rep. 130660/31686, trascritto a Foggia il 12/07/2006 al numero 11618 di formalità.
Stato di comproprietà	██████████, ██████████ ██████████ proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████; ██████████, ██████████ (██████████ ██████████) proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████.
Iscrizioni e trascrizioni	Ipoteca volontaria n. 3261 del 12/07/2006 a favore di BANCA PER LA CASA S.P.A. con sede in Milano contro ██████████ ██████████ e ██████████ nata a Foggia il ██████████, derivante da concessione a garanzia di mutuo, come da atto notarile pubblico a rogito Dott. Signore Nicola, Notaio in Manfredonia, in data 07/07/2006 rep. 130661/31687.



	Pignoramento immobiliare n. 17410 del 13/09/2022 a favore di PRISMA SPV S.R.L. con sede in Roma contro [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nata a Foggia il [REDACTED]; Pubblico Ufficiale: Tribunale di Foggia, in data 21/07/2022 rep. 3559/2022.
Stato di occupazione	L'abitazione risulta occupata da terzi, con un contratto di locazione della durata di quattro anni dal 01/10/2021 al 30/09/2025, stipulato in data antecedente alla trascrizione del pignoramento (13/09/2022 al n. 17410), Contratto di locazione registrato in data 12/10/2021 al n. 005096 - serie 3T.
Regolarità edilizio-urbanistica	L'immobile pignorato è stato costruito prima del 1°.9.1967.
Conformità catastale	Planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi.
Abitabilità	No.
Valore del bene da porre a base d'asta	€. 19.760,00 (Euro diciannovemilasettecentosessanta/00) proprietà per 1/1.

La sottoscritta CTU con la presente relazione, che si compone di n. 29 pagine e n. 21 allegati, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

La presente relazione viene depositata in Cancelleria tramite deposito telematico con i seguenti allegati:

- Allegato A: Verbali di sopralluogo;
- Allegato B: Titolo di provenienza - Atto di compravendita;
- Allegato C: Estratto Atto di Matrimonio;
- Allegato D:
 - D.1 Visura catastale storica p.lla 1939;
 - D.2 Visura catastale storica p.lla 3762;
 - D.3 Visura catastale storica p.lla 3765;



- Allegato E: E.1 Planimetria catastale p.lla 1939;
E.2 Planimetria catastale p.lla 3765;
- Allegato F: Estratto di mappa catastale;
- Allegato G: Inquadramento territoriale, Catasto, Ortofoto + Catasto, Ortofoto;
- Allegato H: Rilievo fotografico composto da n. 19 fotografie;
- Allegato I: Rilievo planimetrico dello stato di fatto composto da tre tavole;
- Allegato L: Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banca dati quotazioni immobiliari, Borsino Immobiliare, Agenzie immobiliari;
- Allegato M: Richiesta di accesso agli atti amministrativi presso l'ufficio tecnico del Comune di Foggia;
- Allegato N: N.1 Attestazione di Prestazione Energetica p.lla 1939;
N.2 Attestazione di Prestazione Energetica p.lla 3762;
N.3 Attestazione di Prestazione Energetica p.lla 3765;
- Allegato O: Istanza inserimento planimetria catastale p.lla 3762;
- Allegato P: P.1 Contratto di locazione p.lla 1939;
P.2 Contratto di locazione p.lla 3762 – registrazione;
P.3 Contratto di locazione p.lla 3765 – registrazione;

Con osservanza.

Foggia, aprile 2024

Il C.T.U.

Arch. Caterina Menditti



RILIEVO FOTOGRAFICO



Vista da via Meridiana angolo via Marasco





Vista da via Marasco



Vista da via Meridiana



Abitazione p.lla 1939 in Via Marasco n. 41







Abitazione p.IIIa 3762 in Via Marasco n. 43





Abitazione p.IIa 3765 in Via Meridiana n. 46





COMUNE DI FOGGIA

Rilievo Planimetrico

Abitazione Foglio 96 P.lla 1939 categoria A/4

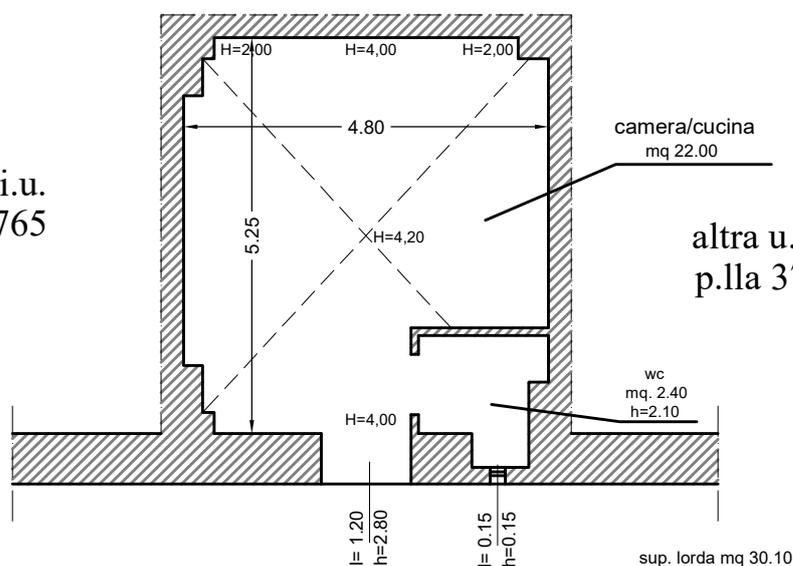
PIANO TERRA

Hmax=4.20

PARTICELLA 1939

altra u.i.u.

altra u.i.u.
p.lla 3765



altra u.i.u.
p.lla 3762

Via Marasco 41

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Arch. Caterina Menditti

TAVOLA
1
Scala 1:100

ORIENTAMENTO



COMUNE DI FOGGIA

Rilievo Planimetrico

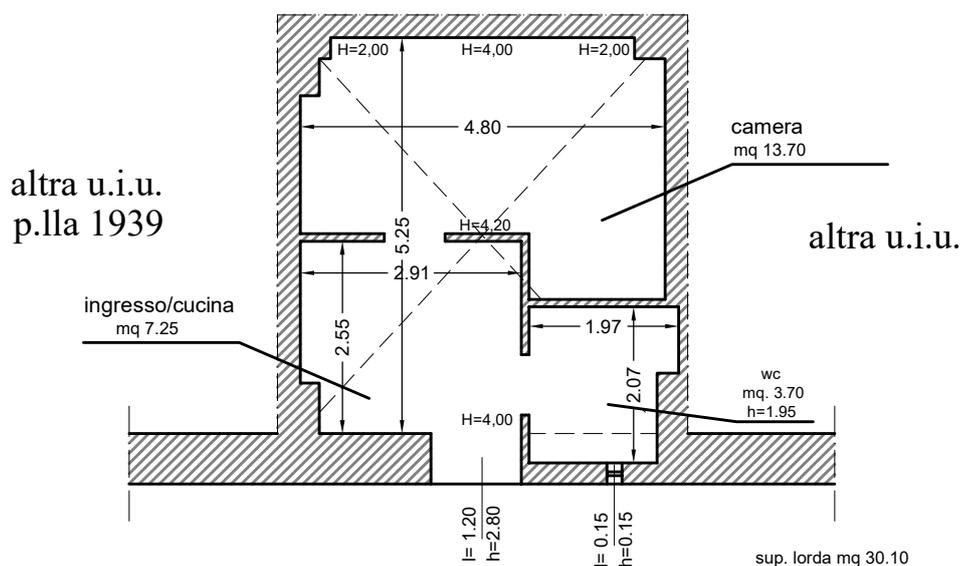
Abitazione Foglio 96 P.lla 3762 categoria A/6

PIANO TERRA

Hmax=4.20

PARTICELLA 3762

altra u.i.u.



Via Marasco 43

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Arch. Caterina Menditti

TAVOLA
2
Scala 1:100

ORIENTAMENTO



COMUNE DI FOGGIA

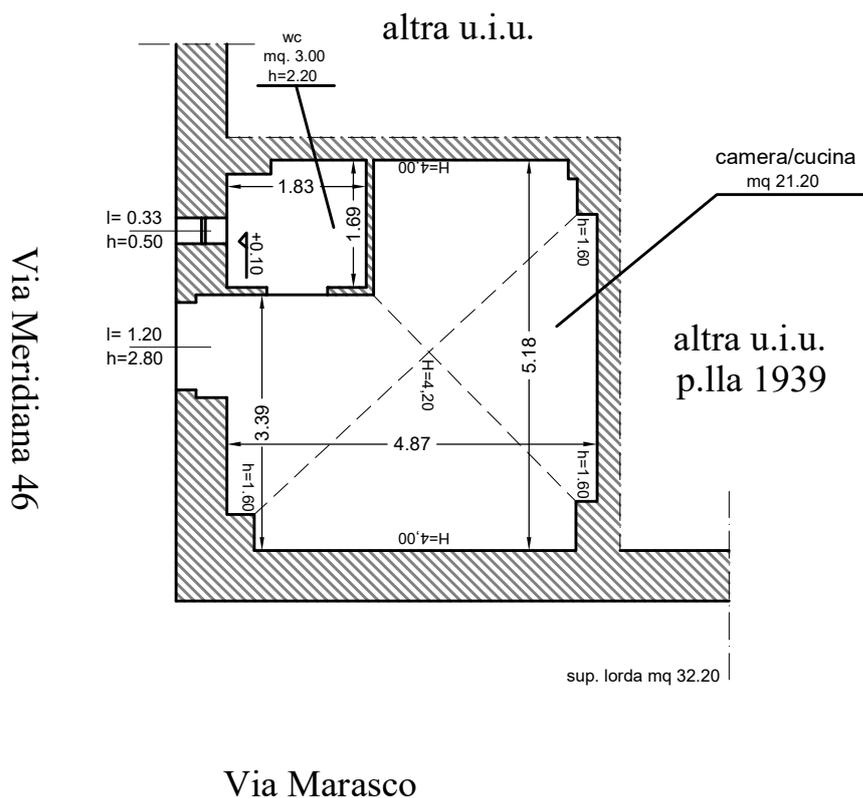
Rilievo Planimetrico

Abitazione Foglio 96 P.lla 3765 categoria A/4

PIANO TERRA

Hmax=4.20

PARTICELLA 3765



IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Arch. Caterina Menditti

TAVOLA
3
Scala 1:100

ORIENTAMENTO
N 



Risultati dell'interrogazione

[D643/ - 96/1939](#)

Cerca particella

Foggia

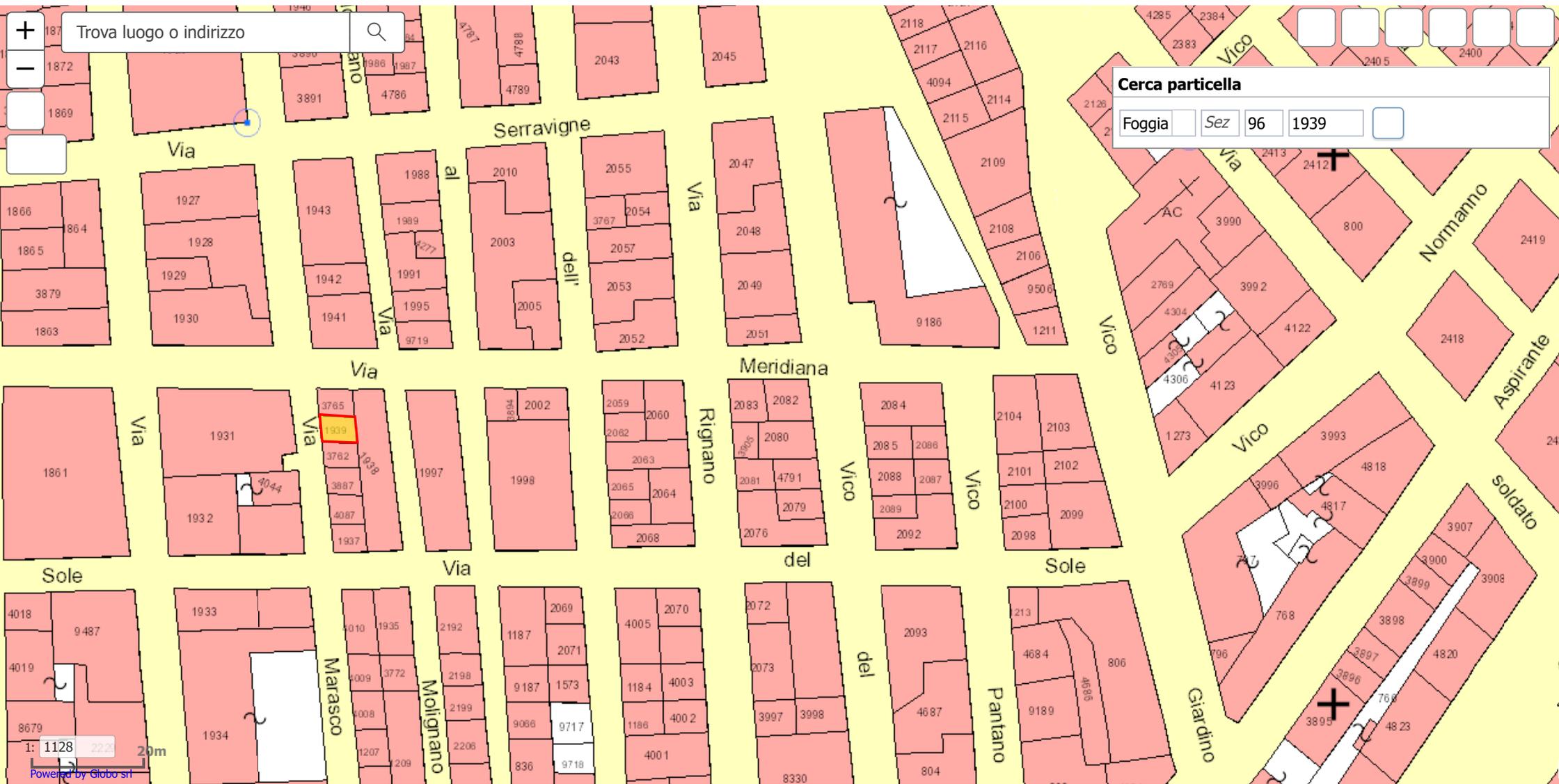
Particella Terreni

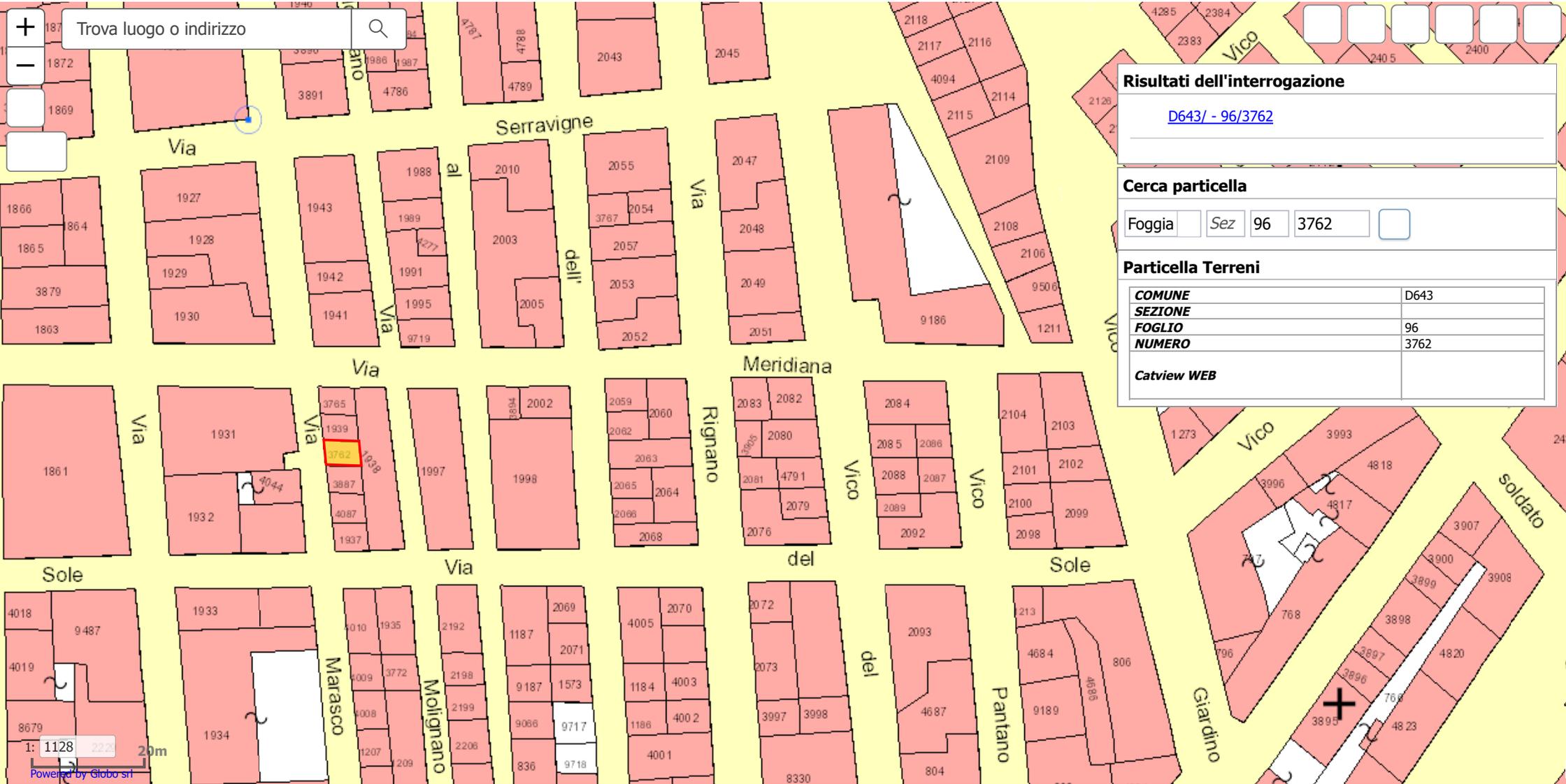
COMUNE	D643
SEZIONE	
FOGLIO	96
NUMERO	1939
Catview WEB	

1: 4514

100m

Powered by Globo srl





Trova luogo o indirizzo

Risultati dell'interrogazione

[D643/- 96/3762](#)

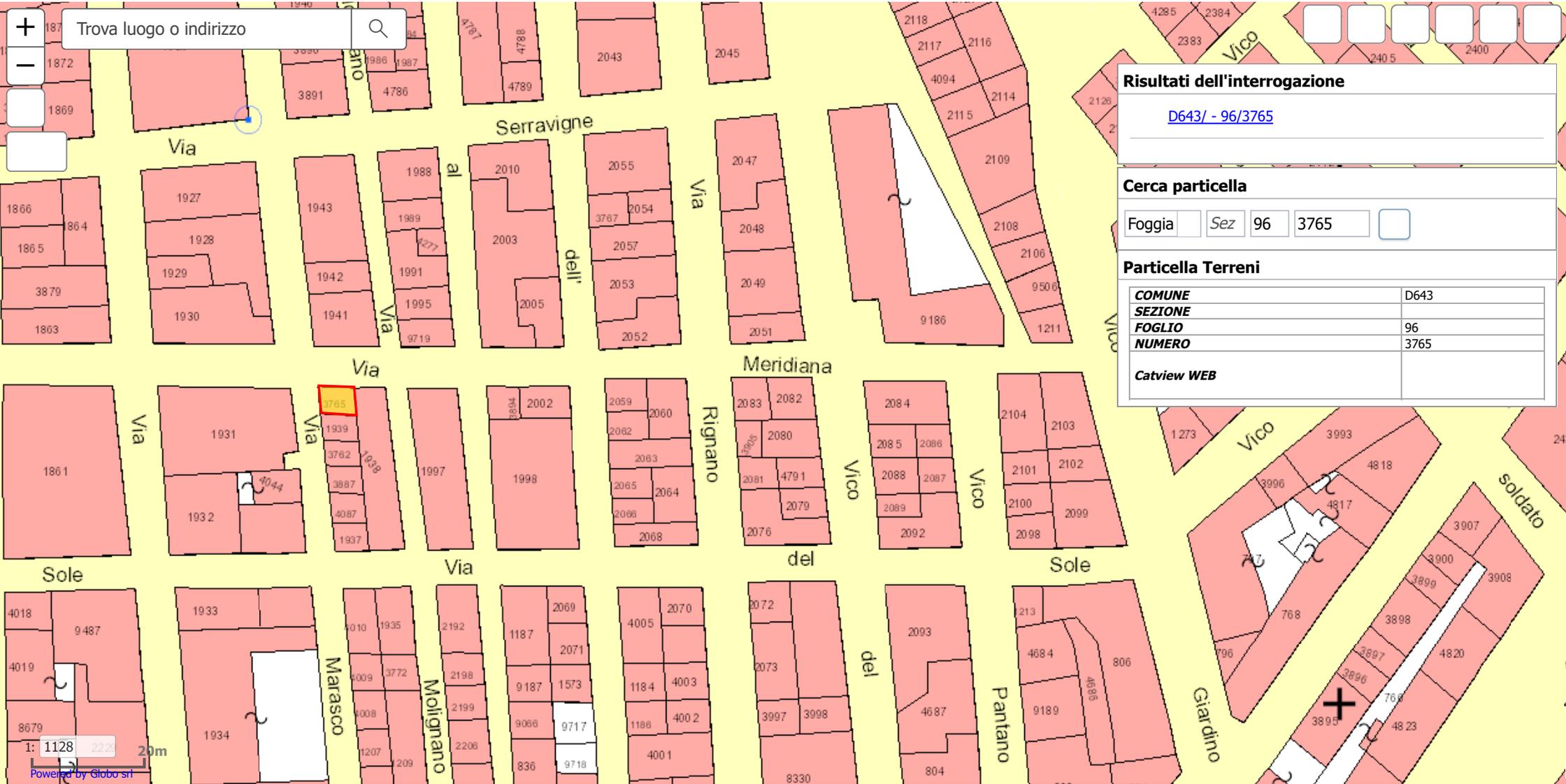
Cerca particella

Foggia Sez 96 3762

Particella Terreni

COMUNE	D643
SEZIONE	
FOGLIO	96
NUMERO	3762
Catview WEB	

I: 1128 222
 Powered by Globo srl



Trova luogo o indirizzo

Risultati dell'interrogazione

[D643/ - 96/3765](#)

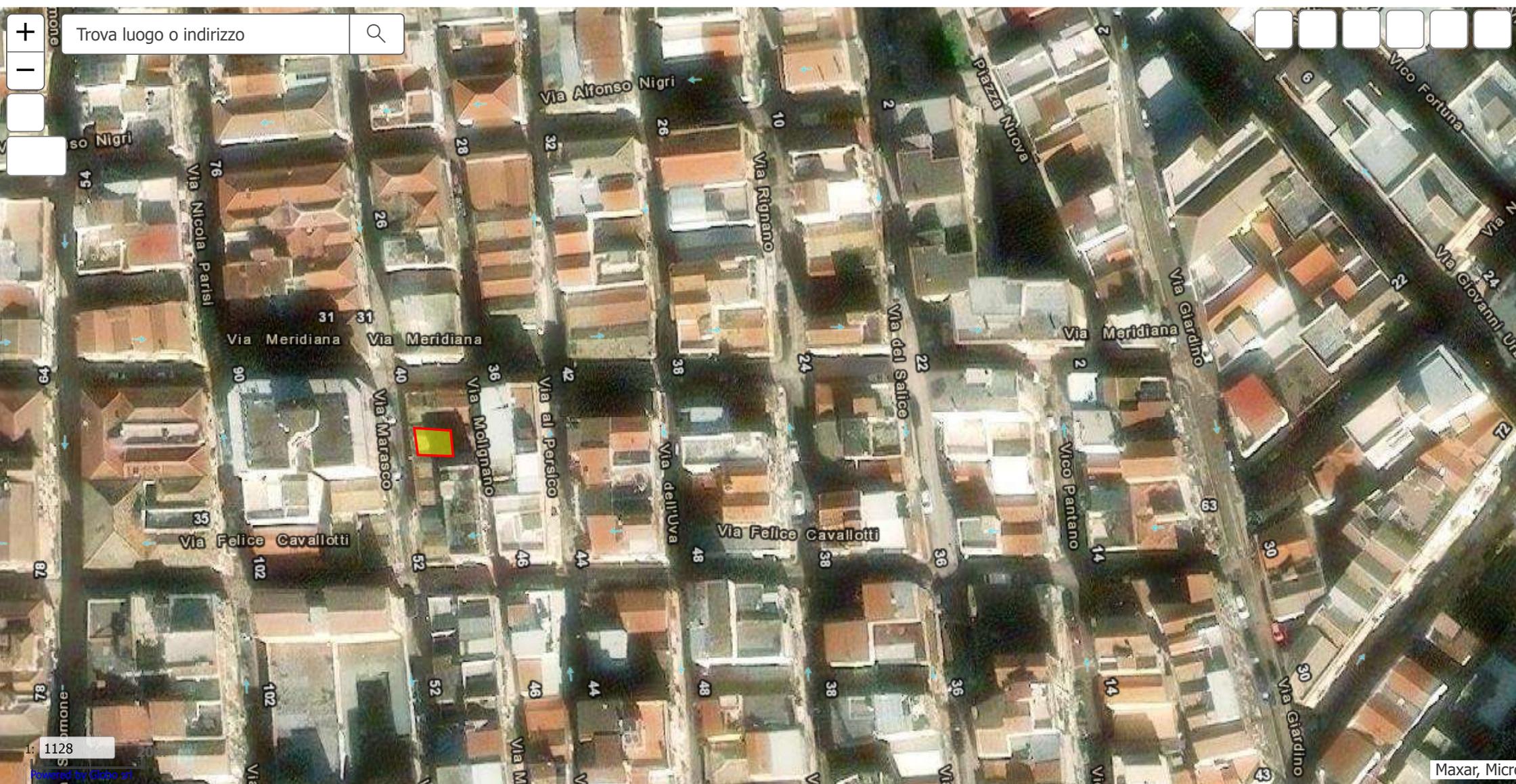
Cerca particella

Foggia Sez 96 3765

Particella Terreni

COMUNE	D643
SEZIONE	
FOGLIO	96
NUMERO	3765
Catview WEB	

I: 1128 222
Powered by Globo srl





Risultati dell'interrogazione

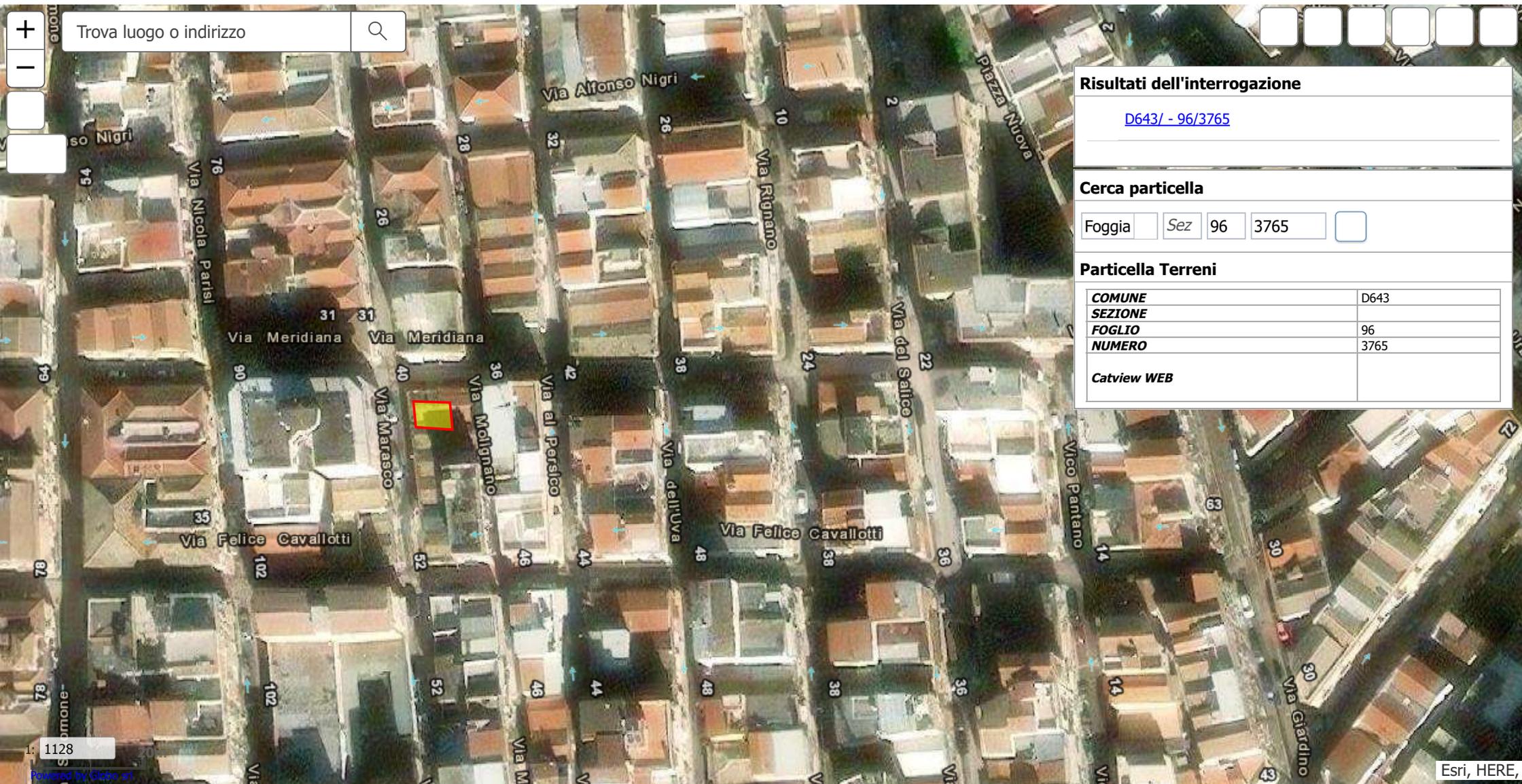
[D643/ - 96/3762](#)

Cerca particella

Foggia Sez 96 3762

Particella Terreni

COMUNE	D643
SEZIONE	
FOGLIO	96
NUMERO	3762
Catview WEB	



Risultati dell'interrogazione

[D643/ - 96/3765](#)

Cerca particella

Foggia Sez 96 3765

Particella Terreni

COMUNE	D643
SEZIONE	
FOGLIO	96
NUMERO	3765
Catview WEB	

1: 1128

Powered by Globe srl

Risultati dell'interrogazione

[D643/ - 96/3762](#)

Cerca particella

Foggia 96

Particella Terreni

COMUNE	D643
SEZIONE	
FOGLIO	96
NUMERO	3762
Catview WEB	



DATI GENERALI
Destinazione d'uso

-
- Residenziale
-
-
- Non residenziale

 Classificazione D.P.R. 412/93 : **E1.1**
Oggetto dell'attestato

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

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

-
- Nuova costruzione
-
-
- Passaggio di proprietà
-
-
- Locazione
-
-
- Ristrutturazione importante
-
-
- Riqualificazione energetica
-
-
- Altro :

Dati identificativi

 Regione : **Puglia**
 Comune : **Foggia (FG)**
 Cod.Istat: **71024**
 Indirizzo : **Via Meridiana 46**
 CAP **71121**

Piano : T - Interno :

 Coord. GIS : **Lat : 41.459594 ; Long : 15.545781**

 Zona climatica : **D**
 Anno di costruzione : **1930**
 Superficie utile riscaldata (m²) : **24.18**
 Superficie utile raffrescata (m²) : **0.00**
 Volume lordo riscaldato (m³) : **151.34**
 Volume lordo raffrescato (m³) : **0.00**

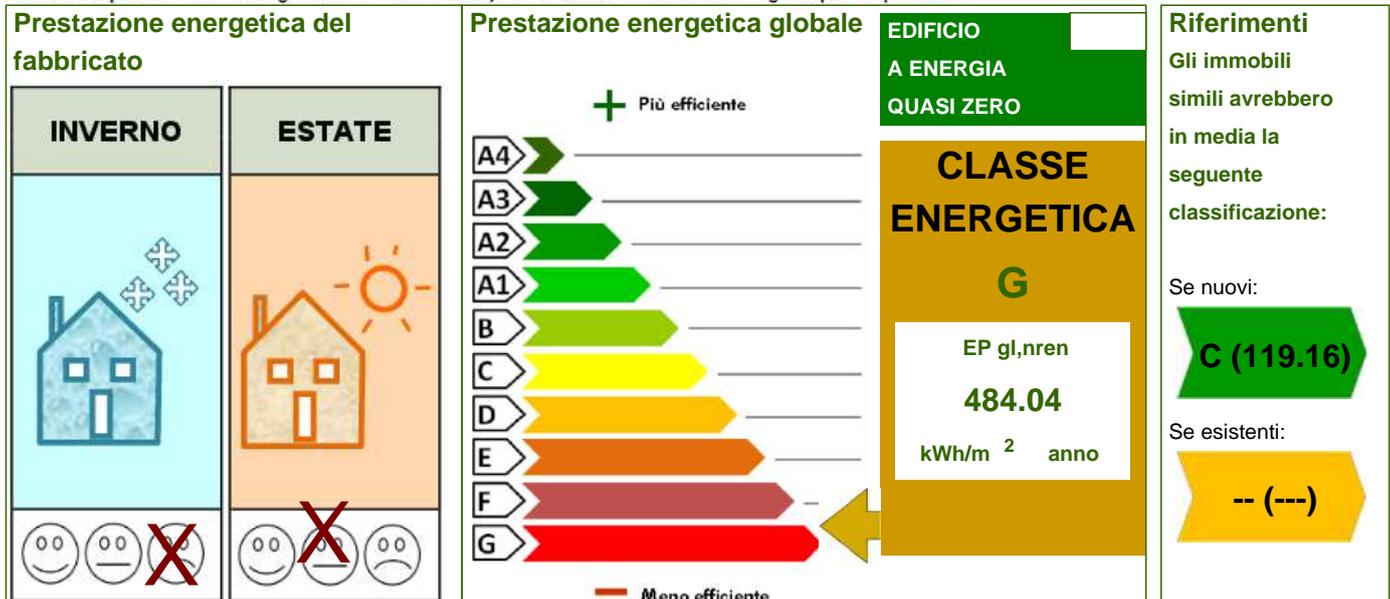
Comune catastale	Foggia - D643			Sezione		Foglio	96	Particella	3765
Subalterni	da	0	a	0	da		a		a
Altri subalterni									

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 DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantita' annua consumata in uso standard (specificare unita' di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	764.00	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} 484.04 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	1029.00	Sm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL			
<input type="checkbox"/>	Carbone			Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 14.85 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Gasolio			
<input type="checkbox"/>	Olio combustibile			
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose			
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico			Emissioni di CO ₂ 99.02 kg/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Solare termico			
<input type="checkbox"/>	Eolico			
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento			
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento			
<input type="checkbox"/>	Altro			

RACCOMANDAZIONI

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE
INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell' investimento anni	Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN1	Fabbricato - involucro opaco	SI	17.0	D (165.25)	C 128.37 (kWh/m ² anno)
REN2	Fabbricato - involucro trasparente	SI	17.1	G (447.11)	

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	151.34	m ³
S - Superficie disperdente	112.83	m ²
Rapporto S/V		0.75
EPH,nd	310.16	kWh/m ² anno
Asol,est/A sup utile	0.002	-
YIE	0.74	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	simulato in quanto assente				0.00	0.73 η_H	0.00	422.44
Climatizzazione estiva						η_C		
Prod acqua calda sanitaria	Boiler elettrico	2010	np	energia elettrica	1.20	0.28 η_W	14.85	61.60
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

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

E? possibile migliorare la prestazione energetica dell'immobile osservando gli interventi indicati nella sezione raccomandazioni e meglio esplicitati nell'allegato "Informazione Esplicativa sugli interventi Migliorativi".

SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	Organismo/Societa'
-------------------------	---	--------------------

Nome e Cognome / Denominazione	Biagio Ciro Pertosa
Indirizzo	Via Ruggero Grieco 26 Foggia FG
E-mail	b.pertosa@gmail.com
Telefono	333.3108933
Titolo	Arch.
Ordine / Iscrizione	Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Foggia n :889
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilita' assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialita' di giudizio l'attivita' 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, nonche' rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75

Informazioni aggiuntive	L'Ape ha una validità max di 10 anni e va aggiornato al ogni intervento che modifichi la classe energetica. Vedasi per maggiori informazioni allegato "Informazioni aggiuntive"
-------------------------	---

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI	Data 27/02/2024
---	----	-----------------

SOFTWARE UTILIZZATO

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

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

Data 24/04/2024



Firma e timbro del tecnico

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

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

PRIMA PAGINA

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

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

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

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

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

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

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

SECONDA PAGINA

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

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

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

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

TERZA PAGINA

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

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

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Foggia

Dichiarazione protocollo n. FG0169180 del 21/12/2021

Comune di Foggia

Via Meridiana

civ. 54

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 96

Particella: 3765

Subalterno:

Compilata da:

Amoroso Vincenzo

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Foggia

N. 2406

Planimetria

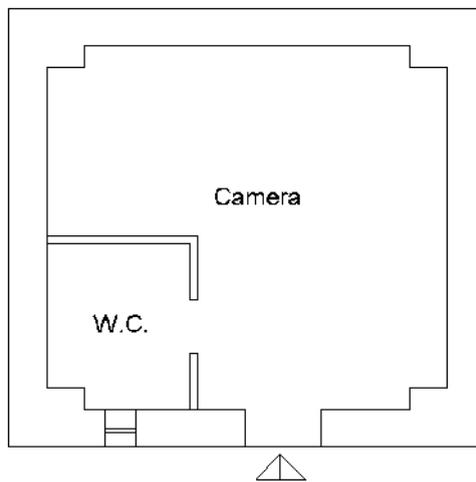
Scheda n. 1

Scala 1:100

PIANO TERRA
H=mt. 4,20

altra u.i.u.

altra u.i.u.



Via Marasco

Via Meridiana



Ultima planimetria in atti



Vista interna –
ambiente unico



Vista interna –
particolare boiler
zona bagno



Particolare infisso

DATI GENERALI
Destinazione d'uso

-
- Residenziale
-
-
- Non residenziale

 Classificazione D.P.R. 412/93 : **E1.1**
Oggetto dell'attestato

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

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

-
- Nuova costruzione
-
-
- Passaggio di proprietà
-
-
- Locazione
-
-
- Ristrutturazione importante
-
-
- Riqualificazione energetica
-
-
- Altro :

Dati identificativi

 Regione : **Puglia**
 Comune : **Foggia (FG)**
 Cod.Istat: **71024**
 Indirizzo : **Via Marasco 43**
 CAP **71121**

Piano : T - Interno :

 Coord. GIS : **Lat : 41.459581 ; Long : 15.545799**

 Zona climatica : **D**
 Anno di costruzione : **1950**
 Superficie utile riscaldata (m²) : **24.68**
 Superficie utile raffrescata (m²) : **24.68**
 Volume lordo riscaldato (m³) : **134.83**
 Volume lordo raffrescato (m³) : **134.83**

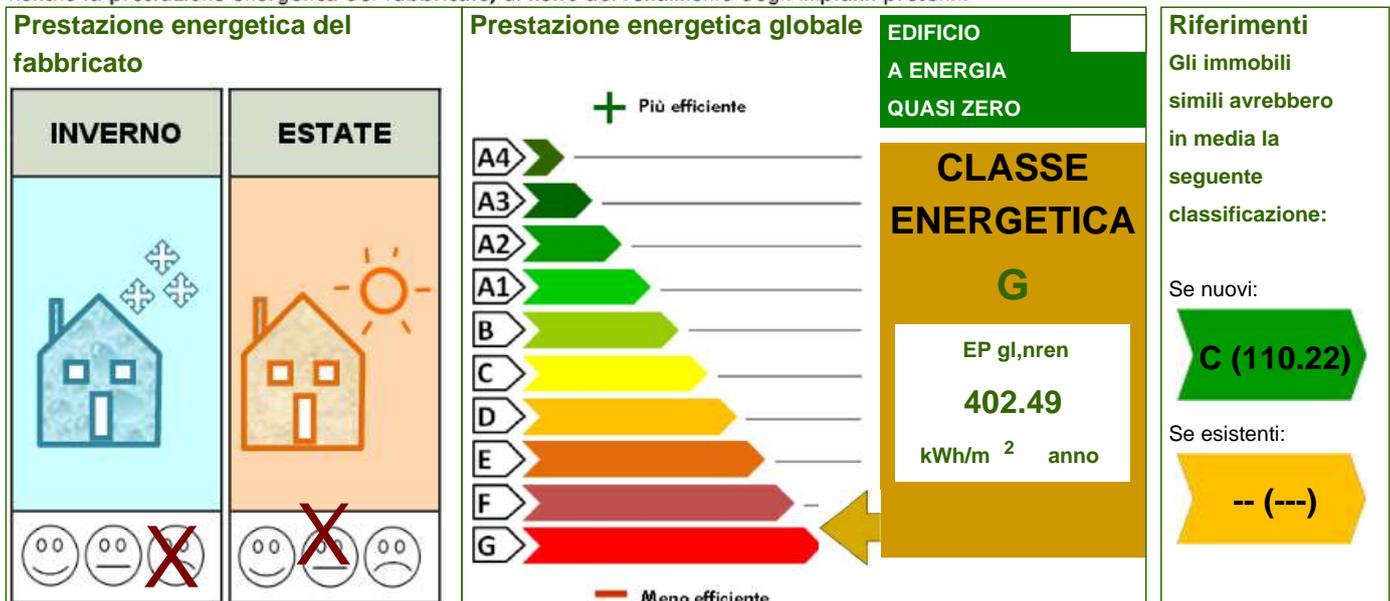
Comune catastale	Foggia - D643			Sezione		Foglio	96	Particella	3762
Subalterni	da	0	a	0	da		a		a
Altri subalterni									

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 DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantita' annua consumata in uso standard (specificare unita' di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	729.00	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren 402.49 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	858.00	Sm3	
<input type="checkbox"/>	GPL			
<input type="checkbox"/>	Carbone			Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren 13.89 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Gasolio			
<input type="checkbox"/>	Olio combustibile			
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose			
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico			Emissioni di CO2 85.34 kg/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Solare termico			
<input type="checkbox"/>	Eolico			
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento			
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento			
<input type="checkbox"/>	Altro			

RACCOMANDAZIONI

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE
INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell' investimento anni	Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EPgl,nren kWh/m ² anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN1	Fabbricato - involucro opaco	SI	5.1	D (140.68)	B 105.42 (kWh/m ² anno)
REN2	Fabbricato - involucro trasparente	SI	16.6	G (365.30)	

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	134.83	m ³
S - Superficie disperdente	81.51	m ²
Rapporto S/V		0.60
EPH,nd	252.74	kWh/m ² anno
Asol,est/A sup utile	0.000	-
YIE	0.90	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	simulato in quanto assente				0.00	0.73 η_H	0.00	344.88
Climatizzazione estiva	HP elettrica aria-aria	2010	np	energia elettrica	3.50	0.86 η_C	2.98	12.35
Prod acqua calda sanitaria	Boiler elettrico	2010	np	energia elettrica	1.50	0.37 η_W	10.91	45.27
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

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

E? possibile migliorare la prestazione energetica dell'immobile osservando gli interventi indicati nella sezione raccomandazioni e meglio esplicitati nell'allegato "Informazione Esplicativa sugli interventi Migliorativi".

SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	Organismo/Societa'
-------------------------	---	--------------------

Nome e Cognome / Denominazione	Biagio Ciro Pertosa
Indirizzo	Via Ruggero Grieco 26 Foggia FG
E-mail	b.pertosa@gmail.com
Telefono	333.3108933
Titolo	Arch.
Ordine / Iscrizione	Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Foggia n :889
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilita' assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialita' di giudizio l'attivita' 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, nonche' rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75

Informazioni aggiuntive	L'APE ha validità max di 10 anni è va aggiornato ad ogni intervento che modifichi la classe energetica. Per maggiori chiarimenti vedasi allegato "Informazioni aggiuntive"
-------------------------	--

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI	Data 27/02/2024
---	----	-----------------

SOFTWARE UTILIZZATO

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

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

Data 24/04/2024



Firma e timbro del tecnico

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

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

PRIMA PAGINA

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

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

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

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

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

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

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

SECONDA PAGINA

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

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

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

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

TERZA PAGINA

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

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

COMUNE DI FOGGIA

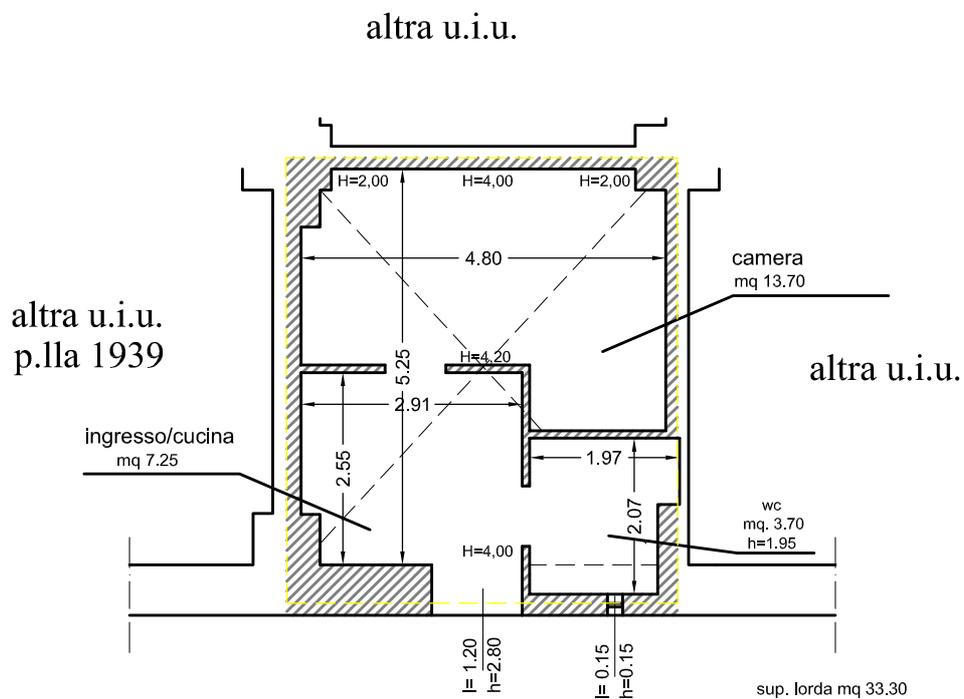
Rilievo Planimetrico

Abitazione Foglio 96 P.IIa 3762 categoria A/6

PIANO TERRA

Hmax=4.20

PARTICELLA 3762



Via Marasco 43

IL TECNICO
Arch. Biagio Ciro Pertosa

TAVOLA
1
Scala 1:100

ORIENTAMENTO



DATI GENERALI
Destinazione d'uso

-
- Residenziale
-
-
- Non residenziale

 Classificazione D.P.R. 412/93 : **E1.1**
Oggetto dell'attestato

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

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

-
- Nuova costruzione
-
-
- Passaggio di proprietà
-
-
- Locazione
-
-
- Ristrutturazione importante
-
-
- Riqualificazione energetica
-
-
- Altro :

Dati identificativi

 Regione : **Puglia**
 Comune : **Foggia (FG)**
 Cod.Istat: **71024**
 Indirizzo : **Via Marasco 41**
 CAP **71121**

Piano : T - Interno :

 Coord. GIS : **Lat : 41.459531 ; Long : 15.545785**

 Zona climatica : **D**
 Anno di costruzione : **1950**
 Superficie utile riscaldata (m²) : **24.44**
 Superficie utile raffrescata (m²) : **0.00**
 Volume lordo riscaldato (m³) : **133.61**
 Volume lordo raffrescato (m³) : **0.00**

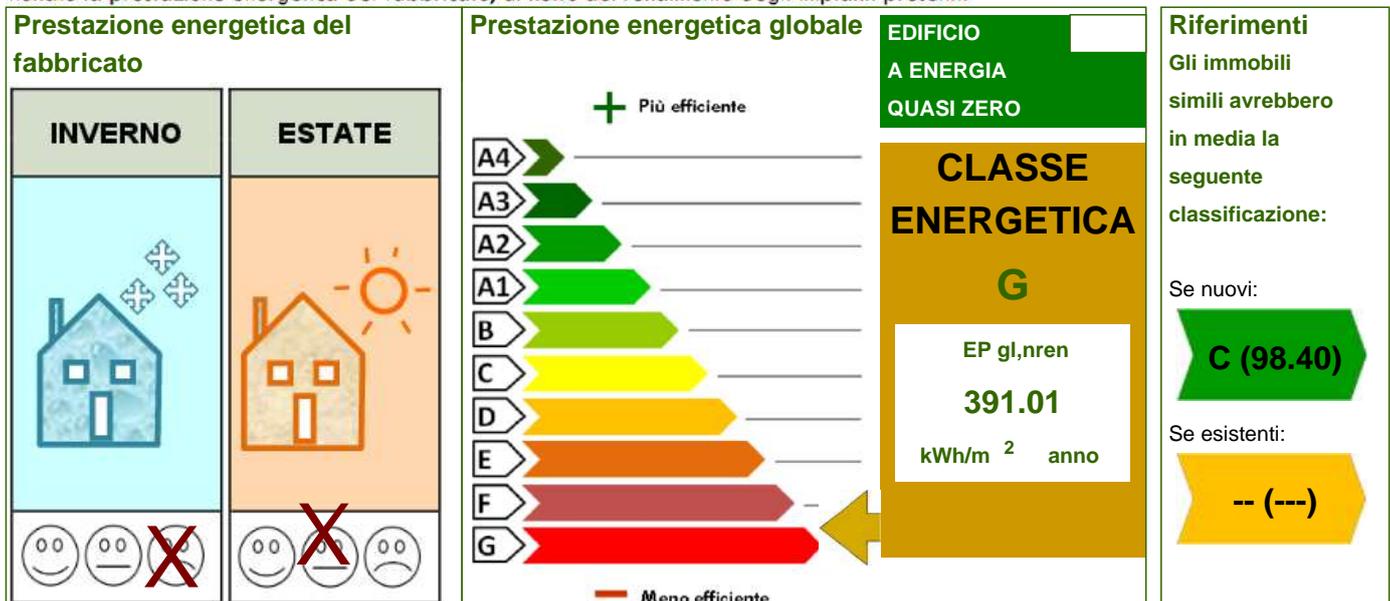
Comune catastale	Foggia - D643			Sezione		Foglio	96	Particella	1939
Subalterni	da	0	a	0	da		a	da	a
Altri subalterni									

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 DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantita' annua consumata in uso standard (specificare unita' di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	764.00	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} 391.01 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	813.00	Sm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL			
<input type="checkbox"/>	Carbone			Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 14.69 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Gasolio			
<input type="checkbox"/>	Olio combustibile			
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose			
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico			Emissioni di CO ₂ 80.39 kg/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Solare termico			
<input type="checkbox"/>	Eolico			
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento			
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento			
<input type="checkbox"/>	Altro			

RACCOMANDAZIONI

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE
INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell' investimento anni	Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN1	Fabbricato - involucro opaco	SI	5.4	D (140.53)	C 103.29 (kWh/m ² anno)
REN2	Fabbricato - involucro trasparente	SI	14.6	G (353.63)	

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	133.61	m ³
S - Superficie disperdente	80.14	m ²
Rapporto S/V		0.60
EPH,nd	242.46	kWh/m ² anno
Asol,est/A sup utile	0.000	-
YIE	0.82	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	simulato in quanto assente				0.00	0.73 η_H	0.00	330.06
Climatizzazione estiva						η_C		
Prod acqua calda sanitaria	Boiler elettrico	2010	np	energia elettrica	1.20	0.28 η_W	14.69	60.95
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

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

E? possibile migliorare la prestazione energetica dell'immobile osservando gli interventi indicati nella sezione raccomandazioni e meglio esplicitati nell'allegato "Informazione Esplicativa sugli interventi Migliorativi".

SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	Organismo/Societa'
-------------------------	---	--------------------

Nome e Cognome / Denominazione	Biagio Ciro Pertosa
Indirizzo	Via Ruggero Grieco 26 Foggia FG
E-mail	b.pertosa@gmail.com
Telefono	333.3108933
Titolo	Arch.
Ordine / Iscrizione	Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Foggia n :889
Dichiarazione di indipendenza	<p>Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilita' assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialita' di giudizio l'attivita' di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto,</p> <p>DICHIARA</p> <p>l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto nel processo di progettazione e realizzazione dell'edificio da certificare, o con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonche' rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario,</p> <p>ai sensi del comma a), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75</p>

Informazioni aggiuntive	L'Ape ha validità max di 10 anno e va aggiornato ad ogni intervento che ne modifichi la classe energetica. Per maggiori informazioni vds allegato " Informazioni aggiuntive"
-------------------------	--

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI	Data 05/03/2024
---	----	-----------------

SOFTWARE UTILIZZATO

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

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

Data 24/04/2024



Firma e timbro del tecnico

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

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

PRIMA PAGINA

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

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

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

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

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

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

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

SECONDA PAGINA

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

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

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

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

TERZA PAGINA

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

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

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Foggia**

Dichiarazione protocollo n. FG0169179 del 21/12/2021

Comune di Foggia

Via Marasco

civ. 41

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 96

Particella: 1939

Subalterno:

Compilata da:

Amoroso Vincenzo

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Foggia

N. 2406

Planimetria

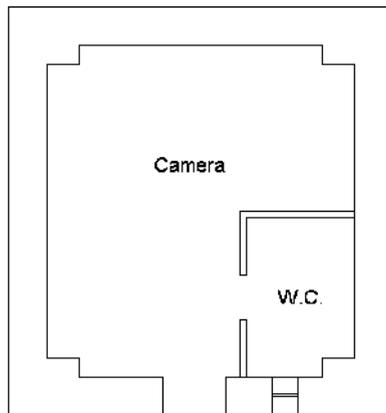
Scheda n. 1

Scala 1:100

**PIANO TERRA
H=mt. 4,20**

altra u.i.u.

altra u.i.u.



Via Marasco

altra u.i.u.



Ultima planimetria in atti



Vista interna –
ambiente unico



Vista interna –
ambiente unico



Particolare infisso

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Foggia

Dichiarazione protocollo n. FG0169180 del 21/12/2021

Comune di Foggia

Via Meridiana

civ. 54

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 96

Particella: 3765

Subalterno:

Compilata da:

Amoroso Vincenzo

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Foggia

N. 2406

Planimetria

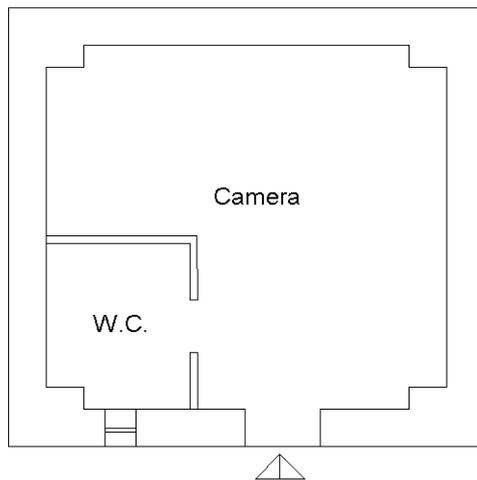
Scheda n. 1

Scala 1:100

PIANO TERRA
H=mt. 4,20

altra u.i.u.

altra u.i.u.



Via Meridiana

Via Marasco



Ultima planimetria in atti

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Foggia**

Dichiarazione protocollo n. FG0169179 del 21/12/2021

Comune di Foggia

Via Marasco

civ. 41

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 96

Particella: 1939

Subalterno:

Compilata da:

Amoroso Vincenzo

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Foggia

N. 2406

Planimetria

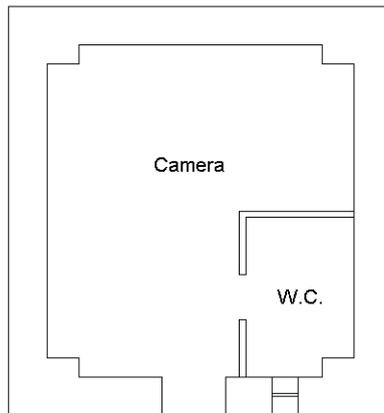
Scheda n. 1

Scala 1:100

**PIANO TERRA
H=mt. 4,20**

altra u.i.u.

altra u.i.u.



Via Marasco

