



ING. MIRIAM GRASSI

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA
Ufficio Espropriazioni Immobiliari

N.112/2022 R.G.Es.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: dott. Michele PALAGANO
CREDITORE PROCEDENTE: SESTINO SECURITISATION S.R.L.
DEBITORE ESECUTATO: [REDACTED] e [REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA



Cerignola: Via Magna Grecia 1/A e 1/C

APPARTAMENTO

Foglio 202 part. 836 sub 16

AUTORIMESSA

Foglio 202 part. 836 sub 28



Cerignola: Via Osteria Ducale n. 5

NEGOZIO

Foglio 202 part. 4529 sub 6

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu

Ing. Miriam Grassi





ING. MIRIAM GRASSI

La sottoscritta ing. Miriam Grassi (GRSMRM89B64L418D), nata a Tricarico (MT) il 24.02.1989 e con studio professionale in Manfredonia alla Via Calle del Porto, Torre B snc, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n. 2976, nonché all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Foggia, in data 31.10.2023 ha accettato l'incarico di *esperto, prestando il giuramento di rito*, conferitole dal G.E. dr. Michele Palagano con decreto del 16.10.2023. Contestualmente all'accettazione venivano posti i quesiti, nonché le istruzioni per l'espletamento dell'incarico e concesso il termine di 90 giorni per il deposito della relazione a decorrere dal 31.10.2023.

OPERAZIONI PERITALI

Dopo accurato esame della documentazione contenuta nel fascicolo telematico della procedura in oggetto e l'acquisizione di altra documentazione ritenuta necessaria per l'espletamento dell'incarico ricevuto, la sottoscritta in data 29.11.2023 ha eseguito un primo sopralluogo sia pure solo esternamente in assenza dei debitori avvisati con una prima raccomandata a.r. presso la loro residenza in [REDACTED], sulla base del certificato di residenza rilasciato dall'Ufficio anagrafe del Comune di Foggia in data 20.11.2023. Si precisa che sono stati effettuati i tre tentativi richiesti, inviando la prima raccomandata il 20 novembre per il sopralluogo del 29 novembre, ricevuta il 24.11.2023, la seconda il 29.11 per il sopralluogo del 7 dicembre, ricevuta il 6 dicembre, la terza il 12.12 per il sopralluogo del 19 dicembre, ricevuta il 21.12.2023.

Si fa presente che il giorno 29.11.2023, in occasione della prima data di sopralluogo, l'esponente si è recata in Cerignola presso l'immobile staggito, dove ha constatato dall'esterno che l'appartamento è occupato e che sulla pulsantiera non vi è alcun nominativo riconducibile né ai proprietari [REDACTED] né agli acquirenti risultanti dalla vendita nulla. Per tale ragione ha contattato l'amministratrice di condominio che ha dichiarato tramite email del 12.12.2023 che *"non si ha alcuna informazione o documentazione sull'effettiva"*

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu

Ing. Miriam Grassi





ING. MIRIAM GRASSI

occupazione dei proprietari dell'unità da LEI indicata del Condominio Magna Grecia". Infine, sulla base delle informazioni avute telefonicamente dall'Agenzia delle Entrate di Cerignola si può riferire che è in essere un contratto di comodato d'uso gratuito a favore del signor [REDACTED], a cui è stata inviata la raccomandata in data 28.12.2023 per effettuare il sopralluogo spontaneo, che è avvenuto l'11.01.2024, effettuando rilievi, misurazioni e fotografie, come da verbale allegato (all.n.1).

La sottoscritta ha acquisito la documentazione necessaria per la redazione del presente elaborato presso l'Ufficio tecnico di Cerignola, l'Ufficio di stato civile di Foggia, l'Ufficio anagrafe di Foggia e Cerignola e l'Agenzia delle Entrate – Territorio.

RISPOSTE AI QUESITI

La sottoscritta C.T.U, procede all'analisi del **QUESITO N. 1)**:

controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;

RISPOSTA. La documentazione agli atti è completa, posto che il creditore precedente ha prodotto il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, in conformità al disposto di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c..

QUESITO N. 1) - bis: *ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza*

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu

Ing. Miriam Grassi





ING. MIRIAM GRASSI

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;

RISPOSTA. [REDACTED] e [REDACTED] hanno acquistato, per la quota pari ad ½ di piena proprietà ciascuno, gli immobili siti in Cerignola alla via Magna Grecia n.1/A e 1/C (F° 202 particella 836 sub sub 16 e sub 28) con **atto pubblico per notar Giuseppe Capotorto di Cerignola del 26.06.84** (Rep 33891), trascritto il 05.07.1984 ai nn.10921/172862 da potere di [REDACTED]

I debitori eseguiti hanno acquistato, per la quota pari ad ½ di piena proprietà ciascuno in regime di comunione legale, l'immobile sito in Cerignola alla via Osteria Ducale n.5 (F° 202 p.lla 4529 sub 6) con **atto pubblico per notar Alfonso Amorosa di Foggia del 04.10.1984** (Rep. n.50768), trascritto il 12.10.1984 ai nn.15819/177125 da potere [REDACTED]

Gli immobili pignorati suindicati con atto di compravendita del 28.01.1992 (Rep.100840) per notar Amorosa Alfonso, trascritto il 29.01.1992 ai nn.3001/2701 sono stati venduti dai debitori eseguiti a [REDACTED] (V. nota*).

Attualmente l'appartamento pignorato risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Foggia – Comune di Cerignola al Foglio 202 particella 836 sub 16, categoria A/2, classe 2, vani 6, superficie catastale mq.123 totale escluse aree scoperte mq.117, rendita catastale € 619,75, Via Magna Grecia n.1/A Piano 1.

L'autorimessa pignorata risulta censita al foglio 202, particella 836, subalterno 28, C/6 classe 5, consistenza 24 mq (totale 25 mq escluse aree scoperte 25 mq) rendita catastale € 75,61, via Magna Grecia n.1/C piano S1.

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu

Ing. Miriam Grassi





ING. MIRIAM GRASSI

L'immobile sito in Cerignola alla Via Osteria Ducale n.5 risulta censito al foglio 202, particella 4529, subalterno 6, C/1, classe 7, consistenza 30 mq, piano T rendita catastale € 619,75. EX catasto fabbricati di Cerignola foglio 202 particella 2678 subalterno 6.

I tre immobili pignorati risultano accatastati in ditta [REDACTED] per la piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

***Nota:** L'atto di compravendita del 28.01.1992 (Rep.100840) per notar Amorosa Alfonso, trascritto il 29.01.192 ai nn.3001/2701 con cui sono stati venduti gli immobili pignorati dai debitori eseguiti a [REDACTED]

[REDACTED] è stato dichiarato dal Tribunale di Foggia con sentenza del 04.09.2006 simulato e pertanto nullo ed inefficace nei confronti della società UNICREDIT S.P.A (trascrizione nn.23063/16143 del 18.10.2011 della domanda giudiziale nascente da rinnovazione di atto per simulazione e revocatoria del 10.04.1992 numero di repertorio 6176/92 emesso dal Tribunale di Foggia. Tale formalità è in rinnovazione della trascrizione eseguita in data 11.04.1992 ai nn.7462 r.g. e 6176 r.p.; a margine della suddetta trascrizione, oggetto di rinnovazione, è stata eseguita una domanda di annotazione in data 03.11.2007 nn.27213 r.g. e 4428 r.p. nascente da sentenza del Tribunale di Foggia del 04.09.2006).

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

RISPOSTA. I dati catastali risultano corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, pertanto non risultano modifiche sul piano della consistenza dell'immobile (all.n.2).

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu

Ing. Miriam Grassi





ING. MIRIAM GRASSI

QUESITO N. 1) - quater: *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;*

RISPOSTA. Gli immobili non sono oggetto di altre procedure esecutive così come accertato mediante ricerca ipocatastale aggiornata al 12.01.2024 (all.n.3).

QUESITO N. 1) - quinquies: *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;*

RISPOSTA. L'ufficio di Stato Civile di Foggia, in data 02.11.2023 ha rilasciato l'Estratto per riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio [REDACTED] dal quale risulta che [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] con atto del notaio Bruno di Carlo del distretto notarile di Foggia i coniugi hanno stipulato convenzioni matrimoniali (ex art. 215 e segg. C.C.)(all.n.4).

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

RISPOSTA. Piena proprietà per la quota di 1/1 degli immobili costituiti da un appartamento, una autorimessa e un negozio siti nel Comune di Cerignola (FG), rispettivamente in Via Magna Grecia 1/A, 1/C e in Via Osteria Ducale n. 5.

Sono censiti nel NCEU con i seguenti dati:

indirizzo	Foglio	Part.	Sub	Cat.	CL.	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
Via Magna Grecia 1/A, Cerignola (FG), 1P	202	836	16	A/2	2	6 vani	Totale: 123 m ² , Totale escluse aree scoperte**: 117 m ²	€ 619,75

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu

Ing. Miriam Grassi





ING. MIRIAM GRASSI

Appartamento per civile abitazione posto al primo piano a destra salendo dal vano scala, composto da ambiente ingresso/soggiorno/cucina, ripostiglio, disimpegno, due camere e bagno con due balconi. Confina a ovest con via Foggia, a nord con altro appartamento (int. 3) a sud con Via Napoli e a est in parte con vano scala, in parte con pozzo luce e in parte con altro appartamento (int. 1).

Via Magna 202 836 28 C/6 6 24 m² Totale: 25 m², € 75,61

Grecia 1/C,

Cerignola

(FG), SP1

Locale ad uso box auto al piano interrato, avente accesso dalla seconda porta a battente a destra scendendo dalla rampa da via Magna Grecia 1/C , composto da un unico ambiente. Confina a ovest con intercapedine su via Foggia, a est con corsia di manovra e a nord e sud con altri box.

Millesimi di parti comuni

TABELLA A - PROPRIETA'	TABELLA B - SCALA	TABELLA C - ASCENSORE	TABELLA D - BOX
65,22	82,21	40,39	79,09

Gli immobili fanno parte di un plesso condominiale dotato di tabelle millesimali e regolamento di condominio (all.n.5).

indirizzo	Foglio	Part.	Sub	Cat.	CL.	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
Via Osteria	202	4529	6	C/1	7	30 m²	40 m²	€ 619,75

Ducale,

Cerignola

(FG), PT

Negoziato posto al piano terra a cui si accede tramite due scalini composto da ambiente unico e un bagnetto. Confina a est con via Osteria Ducale e a ovest, nord e sud con altre unità.

QUESITO N. 2) - bis: 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

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu

Ing. Miriam Grassi





ING. MIRIAM GRASSI

QUESITO N. 3): *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 di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;*

RISPOSTA. Gli immobili in esame sono ubicati in zona semiperiferica, immediatamente all'interno della seconda espansione ottocentesca di Cerignola, in via Magna Grecia e in via Osteria Ducale nel centro antico.

L'appartamento e il garage sono posti all'interno di un plesso condominiale di quattro piani fuori terra e uno interrato con accesso da via Magna Grecia 1/A e 1/C.

La struttura portante risulta essere costituita da intelaiatura in cemento armato, solaio in laterocemento, tamponature in laterizi e fondazioni armate. La facciata è rifinita con intonaco graffiato di colorazione bianca e in parte con piastrelle marroni con balconi con parapetti in ferro marrone e muratura e cemento armato e si trova in buono stato di conservazione.

Il negozio è collocato in via Osteria Ducale n. 5, in un isolato storico con struttura portante in muratura in stato di conservazione discreto.

In sede di sopralluogo, effettuato in data 11.01.2024, si è constatato quanto segue (all. n.6 documentazione fotografica del 11.01.2024 e planimetrie stato di fatto all. 7).

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

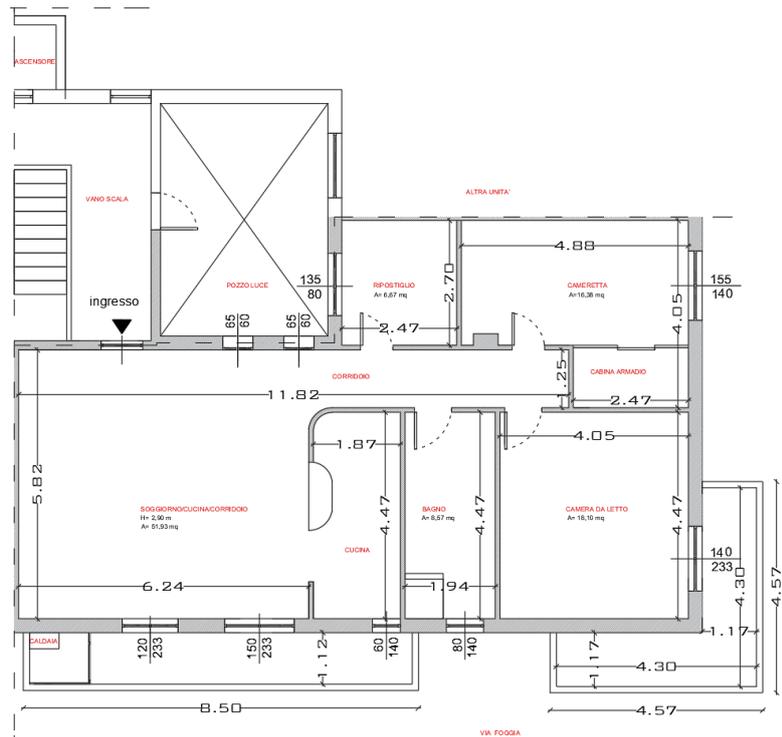
p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu

Ing. Miriam Grassi





ING. MIRIAM GRASSI



Planimetria stato di Fatto Appartamento Piano 1

Dal portone sito in via Magna Grecia tramite scala si accede ad un pianerottolo di smistamento per ascensore o scala che porta al piano primo. Attraverso una porta blindata si entra in un ambiente unico soggiorno/cucina/corridoio di circa 51,93 mq con altezza di circa 2,90 m, da cui - tramite corridoio - si accede alle altre camere. L'ambiente soggiorno risulta tinteggiato di bianco con pavimentazione in gres porcellanato grigio così come negli altri ambienti ad eccezione del bagno di recente ristrutturazione. La cucina a vista ha rivestimento in piastrelle di ceramica bianca. L'ambiente unico è dotato di due portafinestre e una finestra in anticorodal bicolore a doppio vetro basso emissivo, zanzariera e tapparella in pvc automatica che affacciano su un lungo balcone (via Foggia), in cui è collocata la caldaia (all'interno di un vano in anticorodal) e due finestre con telaio in legno e vetri serigrafati che affacciano su pozzo luce. Gli infissi sono uguali in tutte le stanze, tranne le due finestre del soggiorno che affacciano sul pozzo luce. Tutte le porte sono in legno. Proseguendo dal corridoio verso sinistra vi è un ripostiglio di 6,67 mq aerato da finestra, una cameretta di 16,38 mq con finestra e una camera da letto di 18,10 mq con portafinestra che accede a un balcone ad angolo su via Foggia e via Napoli. Infine vi

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu

Ing. Miriam Grassi





ING. MIRIAM GRASSI

è un bagno di recente ristrutturazione di 8,57 mq con rivestimento e pavimento in gres porcellanato sui toni del marrone e del beige, dotato di vasca e doccia e finestra con vetro opacizzato.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO/RAFFRESCAMENTO: l'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a condensazione modello IMMERGAS CAR V2 del 2016 e terminali impiantistici termosifoni in alluminio di recente installazione collocati in ogni stanza. Contatore del gas sotto caldaia. E' presente un condizionatore nel soggiorno con motore esterno nel pozzo luce.

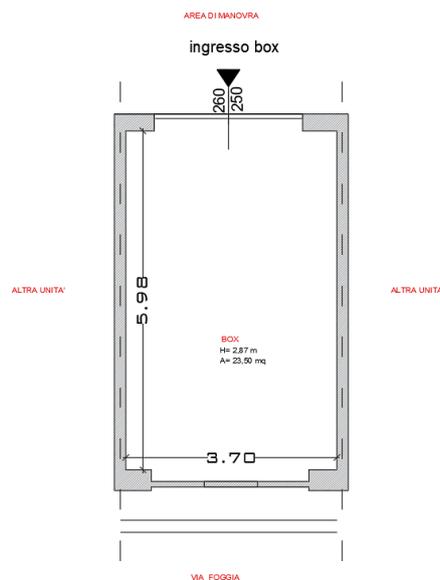
E' stato esibito il libretto per la climatizzazione e per il rapporto di efficienza energetica con i relativi controlli, adeguato al D.M. 10.02.2014. Mancano i controlli 2020-21-22-23.

IMPIANTO ELETTRICO: è presente l'impianto elettrico, di illuminazione, di antintrusione con la sirena nel balcone della camera da letto. Il quadro elettrico è all'ingresso dell'appartamento. Contatore elettrico all'ingresso del portone.

IMPIANTO IDRICO: è presente l'impianto idrico-fognante e il contatore dell'acqua all'esterno del condominio.

Non si può accertare la conformità al D.M. 37/08, ma unicamente la funzionalità.

Per la cucina risulta l'attacco del gas e le due bocchette di areazione così come previsto dalla norma UNI 7129:2015.



Planimetria stato di Fatto garage Piano SP1

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu

Ing. Miriam Grassi

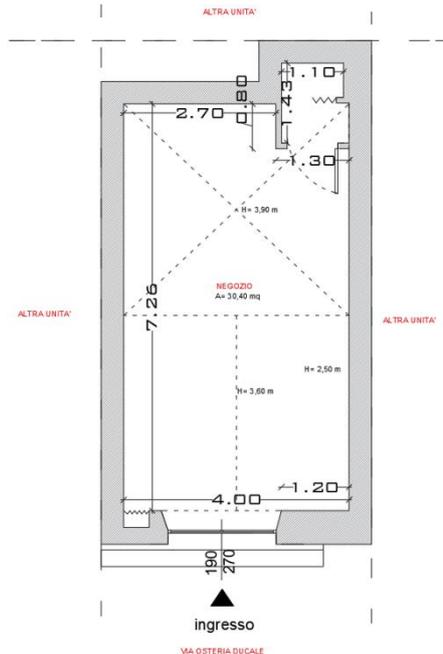




ING. MIRIAM GRASSI

Al box vi si accede da rampa esterna da via Magna Grecia 1/C delimitata da cancello sia carrabile che pedonale. Scendendo è la seconda porta a doppia anta a battente da destra.

Il box è dotato di contatore elettrico indipendente, di illuminazione e allarme. Il locale è ad unico vano di circa 23,50 mq di altezza 2,87 m tinteggiato di bianco e con pavimentazione in gres porcellanato.



Planimetria stato di Fatto Negozio

Il negozio è all'interno del centro antico di Cerignola in un isolato ottocentesco in via Osteria Ducale n. 5. Vi si accede, tramite due gradini, ad una saracinesca metallica con portafinestra in metallo dorata. E' formato da un ambiente unico di 28,00 mq con soffitto in parte a volta a botte e in parte a crociera con piccolo bagno sul fondo di 1,70 mq. L'immobile allo stato attuale risulta non utilizzato con tutte le utenze staccate. E' presente il contatore elettrico indipendente con illuminazione e allarme, di cui non si può accertare il funzionamento nè la conformità al DM 37/2008. La pavimentazione e il rivestimento nel bagno sono in travertino alabastrino e le pareti sono tinteggiate di bianco.

QUESITO N. 4): stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu

Ing. Miriam Grassi





ING. MIRIAM GRASSI

commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;

RISPOSTA. La determinazione del più probabile valore di mercato dei beni staggiti sarà effettuata con il procedimento sintetico comparativo, eseguendo indagini di mercato sul territorio di Cerignola, dirette a reperire i prezzi che vengono praticati nelle libere contrattazioni tra privati relativi ad immobili con le caratteristiche simili a quelli in esame. Si è tenuto conto anche dei valori di mercato indicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relativamente al primo semestre 2023. Dalla ricerca effettuata sulla banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) è emerso (all.n.8):

UBICAZIONE	TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	Vm – valore di mercato (€/mq)		SUPERFICIE (L/N)
			Min	Max	
Cerignola, via Magna Grecia	Abitazioni civili	Normale*	900 - 1050		L**
Cerignola, Via Osteria Ducale	Negozi e botteghe	Normale*	900 - 1300		L**

*Lo stato conservativo indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più ricorrente all'interno della ZONA

**Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) o Lorda (L)

In considerazione del fatto che sia l'appartamento che il condominio si trovano in buono stato di conservazione si può ritenere congruo il valore massimo di mercato OMI(V_{mOMI}) per le abitazioni civili pari a €1050 al mq per l'appartamento.

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu

Ing. Miriam Grassi





ING. MIRIAM GRASSI



Via Magna Grecia

Per il locale commerciale si ritiene congruo un prezzo medio di mercato di €1100 al mq.



Via Osteria Ducale

Dall'esame dei dati relativi ad immobili posti in vendita a Cerignola, così come desunti attraverso le piattaforme digitalizzate delle agenzie immobiliari del posto, è risultato quanto qui appresso specificato:

ABITAZIONI CIVILI

UBICAZIONE	TI P.	STATO CONS.	POSTO AUTO	ASCENSORE	IMP. FREDDO/CALDO	Vm - valore da annunci (€/mq)	Vm - valore ridotto (€/mq)	SUP. (mq)	sito	Periodo di rif.
Via Tomba Galli	Abi t.	Ottimo	SI	NO	SI	906,25		160	tecnocasa	Dicembre 2023
Zona Addolorata	Abi	Buono	NO	NO	SI	1192		130	Obiettivo immobiliare	Dicembre 2023

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu

Ing. Miriam Grassi





ING. MIRIAM GRASSI

t.									
Zona Fornaci	Abi t.	Buono	SI	SI	SI	1350	106	Servicecasa	Gennaio 2024

Da tali dati scaturisce un valore di stima medio (V_{Mag}) pari a € 1.150,00 al mq.

Pertanto, si ritiene che il giusto valore di mercato possa essere determinato effettuando una media tra il valore desunto in precedenza e quello scaturito dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare, ovvero:

- $V_{Mag} = 1150,00 \text{ €/mq}$

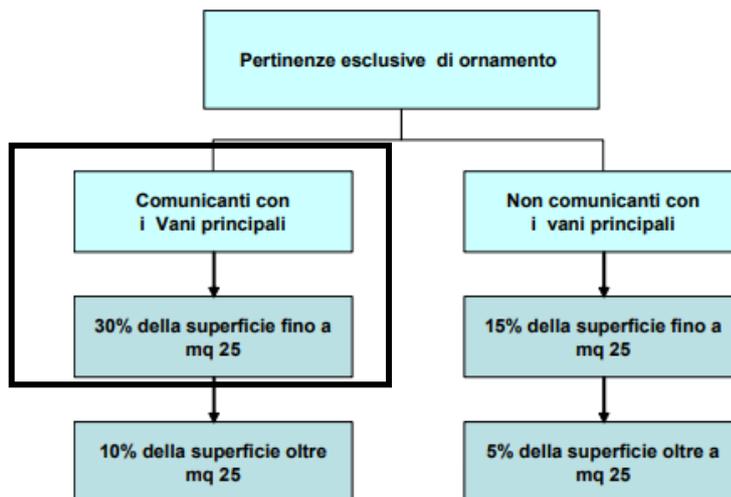
- $V_{mOMI} = 1050,00 \text{ €/mq}$

Valore di mercato $V_{cm} = 1.100 \text{ €/mq}$

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO E BOX

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
 - o di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - o di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.)



Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

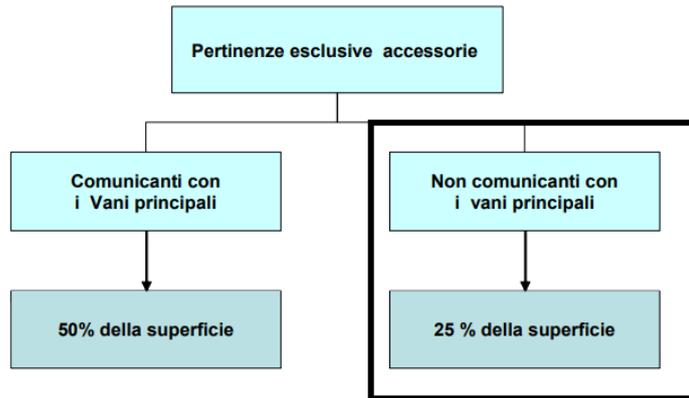
p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu

Ing. Miriam Grassi





ING. MIRIAM GRASSI



La superficie commerciale dell'immobile in oggetto è data dalla somma della superficie dei vani principali S_{vp} più la superficie omogeneizzata delle pertinenze di ornamento (terrazzo e balconi) pari al 30% della superficie:

$$S_c = S_{APP} + S_{BAL} + S_{BOX} = 116,6 + 0,30 * (10,60 + 10,20) + 0,25 * 25$$

$$= 129,09 \text{ mq arrotondato } \mathbf{129 \text{ mq}}$$

Il valore commerciale V_c dell'appartamento con il box auto è dato dal prodotto $S_c * V_{cm} = 129 * 1100 = \mathbf{141.900,00 \text{ euro}}$

Adegamenti e correzioni della stima: = -€ 3700,00

- oneri di regolarizzazione catastale = € 400,00 (la pratica catastale DOCFA risulta non coerente con lo stato dei luoghi dell'appartamento);
- oneri di regolarizzazione urbanistica = CILA in sanatoria circa € 1.000,00 spese medie tecnico e € 1000,00 sanzione pecuniaria) e aggiornamento condizioni di agibilità S.C.A.G.I. Segnalazione Certificata Agibilità circa € 1.000,00, con dichiarazione di conformità degli impianti circa 300 euro.

Riduzione del valore di mercato = € 138.200,00

VALORE = € 138.200,00

LOCALI COMMERCIALI

UBICAZIONE	TI P.	STATO CONS.	Vm – valore da annunci (€/mq)	Vm – valore ridotto (€/mq)	SUP. (mq)	sito	Periodo di rif.

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu

Ing. Miriam Grassi





ING. MIRIAM GRASSI

Corso Antonio Gramsci	Comm.	Buono stato	1000	30	Obiettivo immobiliare	Ottobre 2023
Via Pasquale Fornari	Comm.	Buono stato	840	50	LINEACASA	Dicembre 2023
Corso Antonio Gramsci	Comm.	Buono	500	60	TECNOCASA	Gennaio 2024

Da tali dati scaturisce un valore di stima medio (V_{Mag}) pari a € 780,00 al mq.
Pertanto, si ritiene che il giusto valore di mercato possa essere determinato effettuando una media tra il valore desunto in precedenza e quello scaturito dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare, ovvero:

- V_{Mag} = 780,00 €/mq

- V_{mOMI} = 1100 €/mq

Valore di mercato V_{cm} = **940,00 €/mq**

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE NEGOZIO

La superficie commerciale è pari:

S_c = 40 mq

Il valore commerciale V_c del locale commerciale è dato dal prodotto $S_c * V_{cm} = 40 * 940 =$ **37.600,00 euro**

Adeguamenti e correzioni della stima: = -€ 3800,00

- stato d'uso e di manutenzione (impiantistica) = € 400,00 (dichiarazione di conformità dell'impianto)
- oneri di regolarizzazione urbanistica = due CILA in sanatoria circa € 1.000,00 (spese medie tecnico e € 1000,00 sanzione pecuniaria) e mancanza agibilità/abitabilità = € 1.000,00 S.C.A.G.I. Segnalazione Certificata Agibilità

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu

Ing. Miriam Grassi





ING. MIRIAM GRASSI

- oneri di regolarizzazione catastale = € 400,00 (la pratica catastale DOCFA risulta non coerente con lo stato dei luoghi);

Riduzione del valore di mercato = 33.800,00

VALORE = € 33.800,00

QUESITO N. 4) - bis: *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;*

RISPOSTA

LOTTO 1- APPARTAMENTO E BOX

UBICAZIONE	VANI	SUPERFICIE	Coef. di omog. Perti. d.lgs. n.114 del 31 marzo 1998	SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE
Via Magna Grecia 1/A e 1/C, Cerignola (FG), 1P e PS1	principali	116,6	1	
	Pertinenze di ornamento (terrazza e balconi)	20,80	0,3	
	Pertinenze esclusive accessorie non comunicanti (garage)	25	0,25	129 mq

LOTTO 2- NEGOZIO

UBICAZIONE	VANI	SUPERFICIE	Coef. di omog. Perti. d.lgs. n.114 del 31 marzo 1998	SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE
Via Osteria Ducale, Cerignola (FG), PT	principali	40	1	40 mq

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu

Ing. Miriam Grassi





ING. MIRIAM GRASSI

QUESITO N. 5): *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;*

RISPOSTA. Gli immobili oggetto della presente espropriazione immobiliare non sono beni indivisi, essendo stati pignorati per intero a carico dei debitori.

QUESITO N. 6): *individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;*

RISPOSTA. 1) Piena proprietà per la quota di 1/1 dell'appartamento al piano primo nonché dell'autorimessa ubicati nel comune di Cerignola (FG) alla via Magna Grecia nn.1/A e 1/C, censiti al Catasto Fabbricato con i seguenti dati:

LOTTO 1

UBICAZIONE	CONSISTENZA	CONFINI	DATI CATASTALI	PREZZO BASE
Via Magna Grecia 1/A, Cerignola (FG), 1P	6 vani	Confina a ovest con via Foggia, a nord con altro appartamento (int. 3) a sud con Via Napoli e a est in parte con vano scala, in parte con pozzo luce e in parte con altro appartamento (int. 1).	Foglio 202, Part. 836. Sub. 16, cat. A/2 piano primo	€ 138.200,00
Via Magna Grecia 1/C, Cerignola (FG), SP1	24 m ²	Confina a ovest con intercapedine su via Foggia, a est con corsia di manovra e a nord e sud con altri box.	Foglio 202, Part. 836. Sub. 28, cat. C/6 piano interrato	

2) Piena proprietà per la quota di 1/1 del locale commerciale a pianoterra sito nel Comune di Cerignola alla via Osteria Ducale n.5 censito al Catasto Fabbricato con i seguenti dati

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu

Ing. Miriam Grassi





ING. MIRIAM GRASSI

LOTTO 2

UBICAZIONE	CONSISTENZA	CONFINI	DATI CATASTALI	PREZZO BASE
Via Osteria Ducale, Cerignola (FG), PT	30 m ²	Confina a est con via Osteria Ducale e a ovest, nord e sud con altre unità.	Foglio 202, Part. 4529, Sub. 6, cat. C/1 piano terra	€ 33.800,00

QUESITO N. 7): *individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;*

RISPOSTA. Dopo aver individuato l'attuale occupante, grazie alle informazioni rese dall'Agenzia delle Entrate che ha reperito un contratto di comodato d'uso gratuito del [REDACTED] (all.n. 9), stipulato tra [REDACTED] [REDACTED], acquirenti degli immobili in oggetto in base all'atto di compravendita del 28.01.1992, poi annullato per simulazione, in sede di sopralluogo dell'11 gennaio 2024 si è verificato che tutti e tre gli immobili sono occupati e comunque nella disponibilità del signor [REDACTED] e della sua famiglia. Il comodatario ha dichiarato di utilizzare gli immobili sin dal 1997 e di aver apportato nel corso degli anni migliorie all'appartamento.

QUESITO N. 8): *accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti*

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu

Ing. Miriam Grassi





ING. MIRIAM GRASSI

reali di terzi (quali fruibilità del cespite, indicando anche per quest'ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza del valore di stima;

RISPOSTA. A carico dell'acquirente resteranno i vincoli urbanistici stabiliti dal Piano Regolatore Generale del Comune di Cerignola per la **Zona "A3 Espansione ottocentesca"** per l'appartamento e in **Zona A1 "Centro antico (Terra Vecchia)"** per il negozio.

L'appartamento fa parte di un fabbricato condominiale dotato di tabelle millesimali e regolamento di condominio.

Da informazioni assunte dall'amministratrice di Condominio dello [REDACTED] si specifica che per quell'immobile non ci sono *spese condominiali non pagate.*

QUESITO N. 9): *accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

RISPOSTA. Le formalità che saranno cancellate a seguito della vendita coattiva sono:

- **Pignoramento immobiliare** trascritto ai nn.8490/6718 in data 06.04.2022 derivante da verbale di pignoramento del pubblico ufficiale del Tribunale di Foggia del 23.03.2022 numero di repertorio 834, a favore di SESTINO SECURITISATION S.R.L. con sede in Roma, codice fiscale 12642091008, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro [REDACTED]

- **Ipoteca giudiziale, iscritta ai nn.4936/399 del 02.03.2012 in rinnovazione** dell'iscrizione nn.7461/747 dell'11.04.1992 nascente da Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 17.02.1992 rep.n.198/1 emesso dal Tribunale di Foggia a favore di Credito Italiano S.P.A. sede Genova codice fiscale 00348170101 contro [REDACTED] e [REDACTED] su beni in Cerignola foglio 202 particella 4529 sub 6 con unità precedente identificata da foglio 202 particella 2678 sub 6, e foglio 202 particella 836 sub 16 e sub 28.

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu

Ing. Miriam Grassi





ING. MIRIAM GRASSI

QUESITO N. 10): *verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento della 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;*

RISPOSTA. Al fine di procedere alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica, la scrivente in data 29.11.2023 ha visionato gli atti urbanistici.

L'appartamento e il garage sono posti all'interno di un plesso condominiale di quattro piani fuori terra e uno interrato con accesso da via Magna Grecia 1/A e 1/C.

Il fabbricato è stato costruito su concessione n. 15/P/82 del 13.09.1982 e successiva concessione in variante n. 6/P/84 del 25.06.1984 (all. n. 10). con ultimazione dei lavori il 24.05.1984 così come accertato da verbale di fine lavori n. 52 del 25.06.1984 e rilascio dell'autorizzazione all'abitabilità in data 20.11.1985 prot. n. 3/85 (all. n. 11). Con D.I.A. n. 100/11 del 25.03.2011 venivano effettuati lavori di manutenzione straordinaria dello stabile ultimati il 02.07.2012.

L'appartamento ha subito nel tempo variazioni interne con ridistribuzione planimetrica.

Il box risulta conforme sia rispetto alla concessione e successiva variante che alla planimetria catastale. Pertanto per l'appartamento occorre CILA in sanatoria con aggiornamento dell'agibilità (S.C.A.G.I.) e variazione catastale, essendo variato il numero dei vani.

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

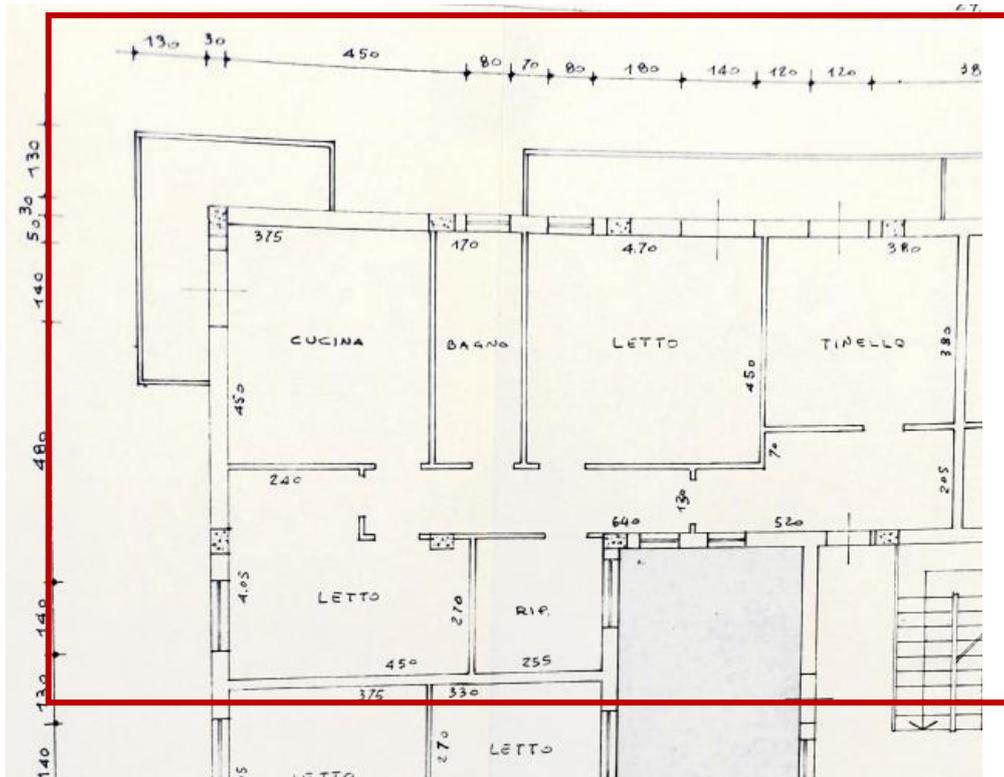
p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu

Ing. Miriam Grassi

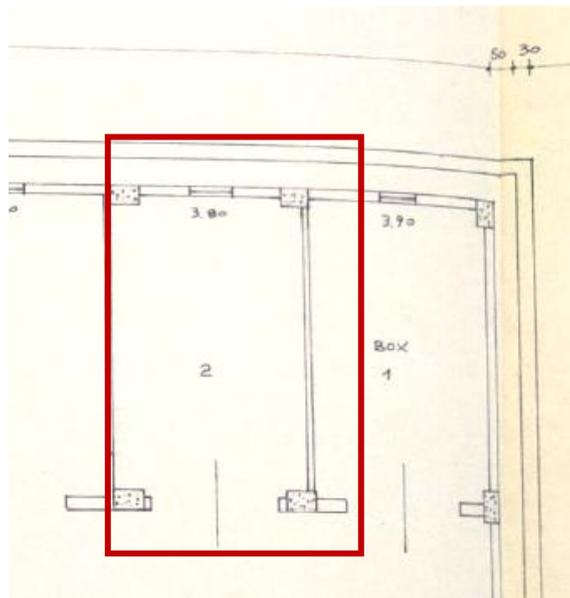




ING. MIRIAM GRASSI



Stralcio planimetria appartamento concessione in variante n. 6/P/84 del 25.06.1984



Stralcio planimetria box concessione in variante n. 6/P/84 del 25.06.1984

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu

Ing. **Miriam Grassi**

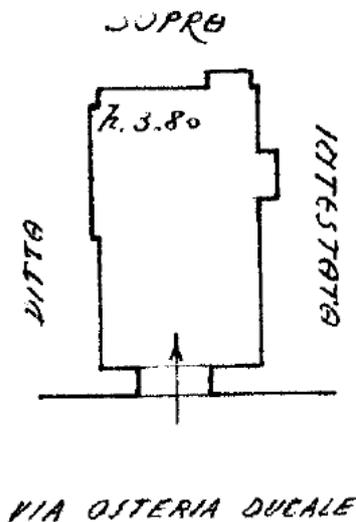




ING. MIRIAM GRASSI

Il negozio è collocato in via Osteria ducale n. 5, in un isolato storico il cui primo accatastamento risale al 1939; il Comune di Cerignola dopo ricerche non ha trovato la documentazione relativa alla sua costruzione, trattandosi di uno stabile di epoca anteriore alla legge 17 agosto 1942, n. 1150. In tal caso fa fede la rappresentazione catastale del 1939.

Per tale locale si segnala la necessità di una CILA per l'avvenuta realizzazione del bagno, nonché la segnalazione certificata di agibilità (SCAGI) con conseguente nuovo accatastamento.



Stralcio planimetria catastale 1939

Attualmente, in base al Piano regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Cerignola (FG) l'appartamento e il garage sono ubicati in zona A3 "**espansione ottocentesca**" e il negozio in zona **A1 "centro Antico (terra Vecchia)"**.

QUESITO N. 11): *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;*

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu

Ing. **Miriam Grassi**





ING. MIRIAM GRASSI

RISPOSTA. La scrivente ha provveduto a redigere il nuovo attestato di prestazione energetica (APE) ed ad inviarlo direttamente all'Ufficio regionale di competenza come da documentazione allegata.

L'immobile sito in Cerignola (FG) alla via Magna Grecia n. 1/A, piano primo allo stato attuale risulta essere in **Classe Energetica "F"** EP_{gl, nren} 127,96 KWh/m²anno, (all.n.12).

L'immobile sito in Cerignola (FG) alla via Osteria Ducale n. 5, piano terra allo stato attuale risulta essere in **Classe Energetica "G"** EP_{gl, nren} 91,04 KWh/m²anno, (all.n.13).

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

a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;

L'immobile non risulta regolarmente accatastato.

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 necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;

Dal sopralluogo si evincono variazioni di distribuzione che incidono sul numero dei vani e pertanto sulla rappresentazione catastale.

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;

L'intero plesso in **via Magna Grecia** è stato costruito **dopo il 1967** su concessione n. 15/P/82 del 13.09.1982 e successiva concessione in variante n. 6/P/84 del 25.06.1984 con ultimazione dei lavori il 24.05.1984, così come accertato da verbale di fine lavori n. 52 del 25.06.1984 e rilascio dell'autorizzazione all'abitabilità in data 20.11.1985 prot. n. 3/85 (all. n. 9). Con D.I.A. n. 100/11 del 25.03.2011 venivano effettuati lavori di manutenzione straordinaria dello stabile ultimati il 02.07.2012.

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu

Ing. Miriam Grassi





ING. MIRIAM GRASSI

L'immobile commerciale sito in **via Osteria Ducale** è stato costruito ante 1967 e ante 1942.

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;

Risposta evasa al punto 10.

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;

Risposta evasa al punto 4 e al punto 10.

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

L'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione non fa parte di edilizia convenzionata.

QUESITO N. 12): *verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art.1/quarter 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 delle Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo prima che sia disposta la vendita;*

RISPOSTA. Non sussistono le condizioni oggettive e soggettive di cui all'art.1/quarter della legge 18 dicembre 2008 n.199.

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu

Ing. Miriam Grassi





ING. MIRIAM GRASSI

LOTTO 1

RIEPILOGO

Appartamento a piano primo e box al piano seminterrato siti in Cerignola (FG), via Magna Grecia 1/A e 1/C

TIPOLOGIA DEL BENE

Appartamento e box

DESCRIZIONE SOMMARIA

L'appartamento per civile abitazione posto al primo piano a destra salendo dal vano scala, è composto da ambiente ingresso/soggiorno/cucina, ripostiglio, disimpegno, due camere e bagno con due balconi.

Il box auto al piano interrato, avente accesso dalla seconda porta a battente a destra scendendo dalla rampa da via Magna Grecia 1/C, è composto da un unico ambiente.

UBICAZIONE: COMUNE, VIA CONFINI, ESTENSIONE DATI CATASTALI

Appartamento: Cerignola (FG), via Magna Grecia 1/A, piano primo. Confina a ovest con via Foggia, a nord con altro appartamento (int. 3) a sud con Via Napoli e a est in parte con vano scala, in parte con pozzo luce e in parte con altro appartamento (int. 1). SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE= 123 mq

Foglio 202, particella 836, Sub 16, cat. A/2, classe 2, piano primo, consistenza 6 vani, superf. catast. 117 escluse aree esterne, con aree esterne 123 mq, rendita catastale € 619,75.

Box: Cerignola (FG), via Magna Grecia 1/C, piano seminterrato. Confina a ovest con intercapedine su via Foggia, a est con corsia di manovra e a nord e sud con altri box. SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE= 25 mq

Foglio 202, particella 836, Sub 28, cat. C/6, classe 7, piano seminterrato, consistenza 24 m2, superf. catast. 25 mq, rendita catastale € 75,61.

ATTUALE PROPRIETARIO

Intera proprietà [REDACTED] e [REDACTED]

TITOLO DI PROVENIENZA

Appartamento e box: atto pubblico per notar Giuseppe Capotorto di Cerignola del 26.06.84(Rep 33891), trascritto il

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu

Ing. Miriam Grassi





ING. MIRIAM GRASSI

05.07.1984 ai nn.10921/172862.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GRAVANTI SUL BENE	1- TRASCRIZIONE del 06.04.2022 nn.8490/6718 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 834 del 23.03.2022 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI per la quota di 1/1 del diritto di proprietà su immobili censiti nel NCEU al foglio 202 particella 836 sub 16 e sub 28 2.ISCRIZIONE del 02.03.2012 nn.4936/399 in rinnovazione dell'iscrizione nn.7461/747 dell'11.04.1992 nascente da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 17.02.1992 rep.n.198/1 emesso dal Tribunale di Foggia a favore di Credito Italiano S.P.A. sede Genova, codice fiscale 00348170101 contro [REDACTED] beni in Cerignola foglio 202 particella 836 sub 16 e sub 28.
STATO DI OCCUPAZIONE	Occupato in forza del contratto di comodato d'uso gratuito del [REDACTED]
REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICHE	Sanabile
CONFORMITÀ CATASTALE	Non Conforme
L'ABITABILITÀ E L'AGIBILITÀ	L'immobile è provvisto di Certificato di Abitabilità/Agibilità, da aggiornare
IL VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA, PRECISANDONE IL DIRITTO E QUOTA	€ 138.200,00 1/1 piena proprietà

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu

Ing. Miriam Grassi





ING. MIRIAM GRASSI

LOTTO 2

RIEPILOGO

Negozio a piano terra sito in Cerignola (FG), Via Osteria Ducale n. 5

TIPOLOGIA DEL BENE	Negozio
DESCRIZIONE SOMMARIA	Negozio posto al piano terra a cui si accede tramite due scalini composto da ambiente unico e un bagnetto.
UBICAZIONE: COMUNE, VIA CONFINI, ESTENSIONE DATI CATASTALI	Cerignola(FG), Via Osteria Ducale, piano terra. Confina a est con via Osteria Ducale e a ovest, nord e sud con altre unità. SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE= 40 mq Foglio 202, particella 4529, Sub 6, cat. C/1, classe 7, piano terra, consistenza 30 m2, superficie catastale 40 m2 , R.C. € 619,75.
ATTUALE PROPRIETARIO	Intera proprietà [REDACTED] e [REDACTED]
TITOLO DI PROVENIENZA	Atto pubblico per notar Alfonso Amorosa di Foggia del 04.10.1984 (Rep. n.50768), trascritto il 12.10.1984 ai nn.15819/177125
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GRAVANTI SUL BENE	1.TRASCRIZIONE del 06.04.2022 nn.8490/6718 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 834 del 23.03.2022 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI per la quota di 1/1 del diritto di proprietà su immobili censiti nel NCEU al foglio 202 particella 4529 sub 6 2.ISCRIZIONE del 02.03.2012 nn.4936/399 in rinnovazione dell'iscrizione nn.7461/747 dell'11.04.1992 nascente da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 17.02.1992 rep.n.198/1 emesso dal Tribunale di Foggia a favore di Credito Italiano S.P.A. sede Genova, codice fiscale 00348170101 contro [REDACTED] e [REDACTED] su beni in Cerignola foglio 202 particella 4529 sub 6

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu

Ing. **Miriam Grassi**





ING. MIRIAM GRASSI

STATO DI OCCUPAZIONE	Libero
REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICHE	Sanabile
CONFORMITÀ CATASTALE	Non Conforme
L'ABITABILITÀ E L'AGIBILITÀ	L'immobile è sprovvisto di Certificato di Abitabilità/Agibilità
IL VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA, PRECISANDONE IL DIRITTO E QUOTA	€ 33.800,00 1/1 piena proprietà

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu

Ing. Miriam Grassi





ING. MIRIAM GRASSI

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA ED ALLEGATA

- **Allegato 1_Verbale Sopralluogo;**
- **Allegato 2_Visure e planimetrie catastali;**
- **Allegato 3_Ispezione Ipotecaria;**
- **Allegato 4_Estratto di Matrimonio e certificato di residenza;**
- **Allegato 5_Tabelle millesimali lotto 1;**
- **Allegato 6_Documentazione fotografica Cerignola Lotto 1 e Lotto 2;**
- **Allegato 7_Planimetria stato di fatto lotto 1 e lotto 2;**
- **Allegato 8_Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - 2023;**
- **Allegato 9_Atto TUK-2011-3-1329comodato d'uso;**
- **Allegato 10_Stralcio variante n. 6 P 84 del 25.06.1984;**
- **Allegato 11_Agibilità;**
- **Allegato 12_Attestato di Prestazione Energetica Appartamento (APE).**
- **Allegato 13_Attestato di Prestazione Energetica Negozio (APE).**

Si resta a disposizione del Giudice dell'esecuzione per ogni eventuale chiarimento o incombenza.

Con osservanza.

Manfredonia, 22.01.2024

Il tecnico incaricato

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu

Ing. Miriam Grassi





ING. MIRIAM GRASSI

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA
Ufficio Espropriazioni Immobiliari

N.112/2022 R.G.Es.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: dott. Michele Palagano
CREDITORE PROCEDENTE: SESTINO SECURITISATION S.R.L.
DEBITORE ESECUTATO: [REDACTED] E [REDACTED]

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA SOPRALLUOGO 11 GENNAIO

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell:3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu

Ing. Miriam Grassi

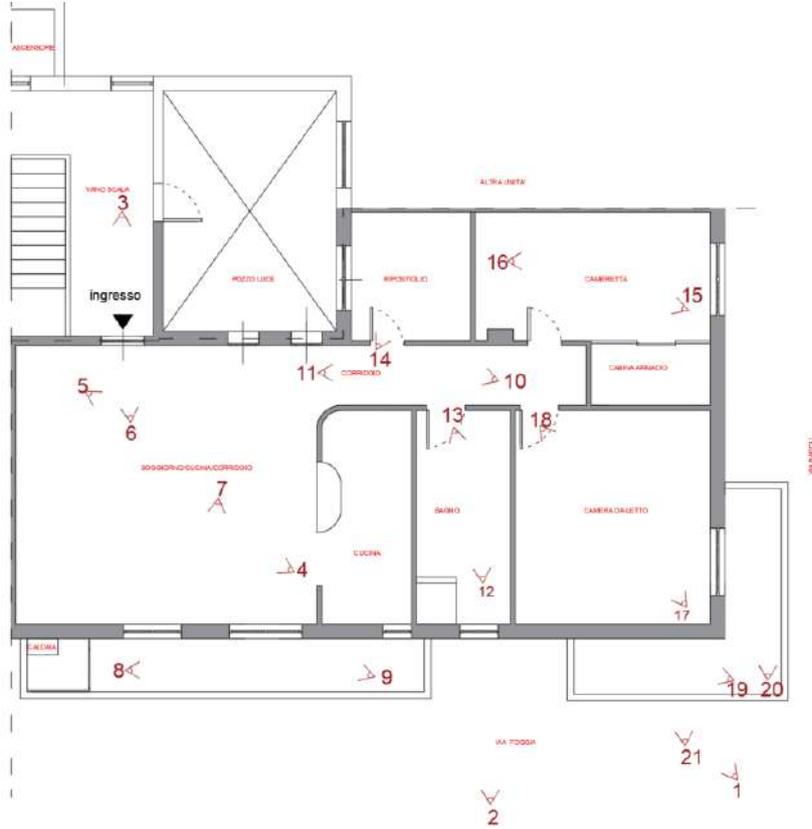




ING. MIRIAM GRASSI

LOTTO 1

- APPARTAMENTO - Foglio 202 part. 836 sub 16



1.



2.

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell:3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu

Ing. Miriam Grassi





ING. MIRIAM GRASSI



Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell:3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu

Ing. Miriam Grassi

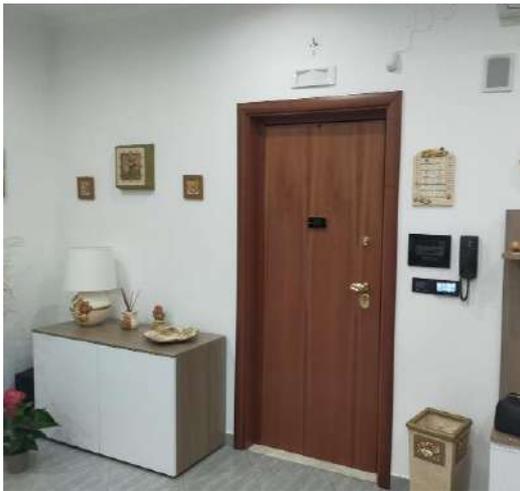




ING. MIRIAM GRASSI



5.



6.



7.

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell:3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu

Ing. **Miriam Grassi**

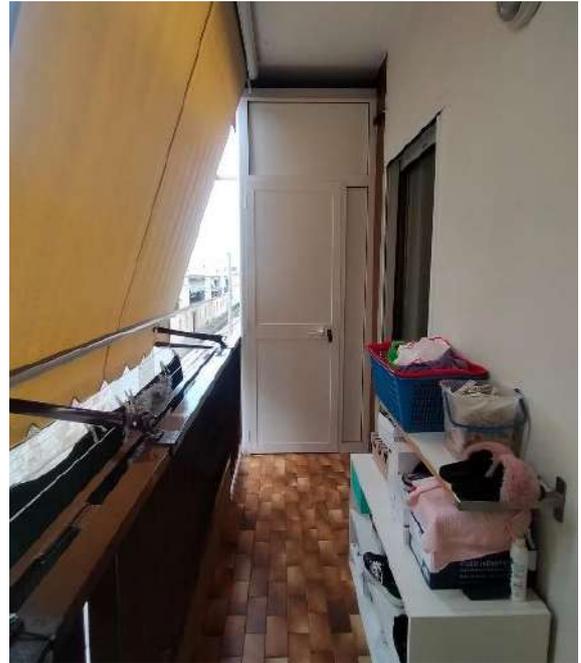




ING. MIRIAM GRASSI



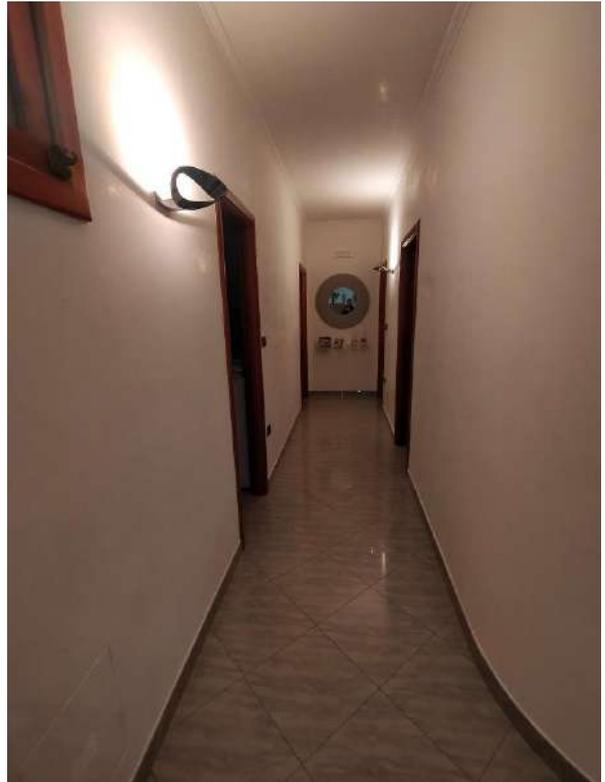
8.



9.



10.



11.

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell:3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu

Ing. Miriam Grassi





ING. MIRIAM GRASSI



12.



13.



14.

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell:3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu

Ing. Miriam Grassi





ING. MIRIAM GRASSI



15.



16.



17.



18.

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell:3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu

Ing. Miriam Grassi

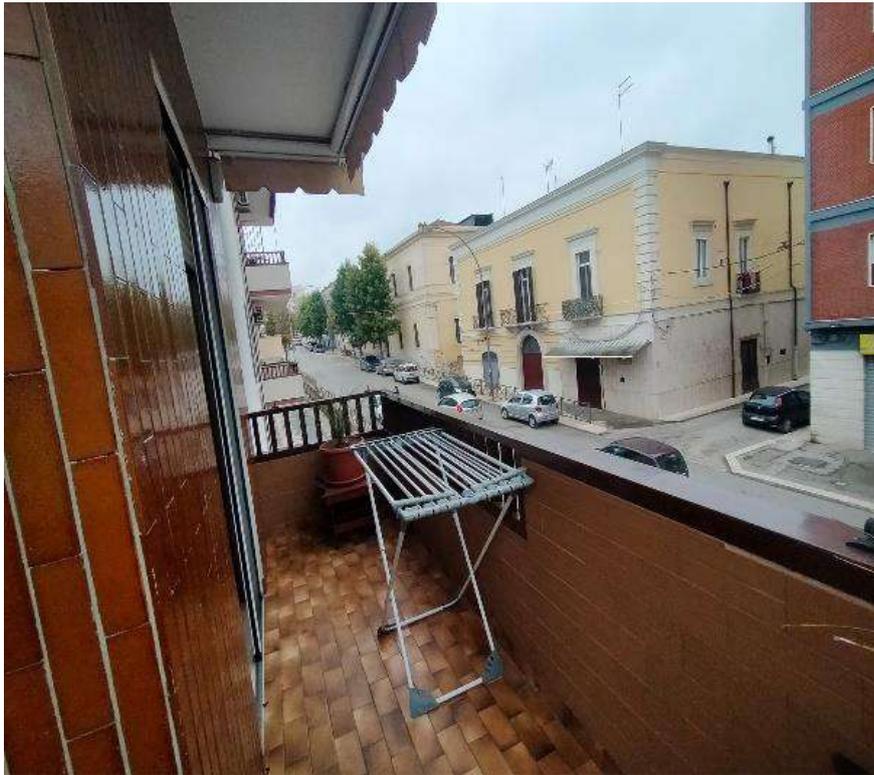




ING. MIRIAM GRASSI



19.



20.

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell:3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu

Ing. Miriam Grassi



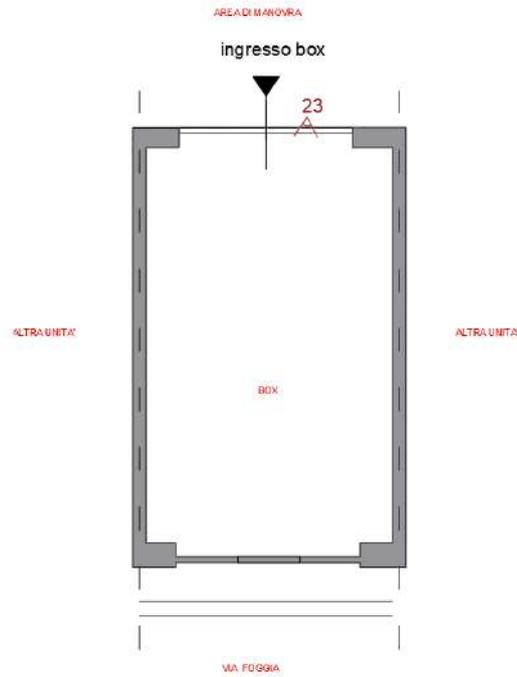


ING. MIRIAM GRASSI

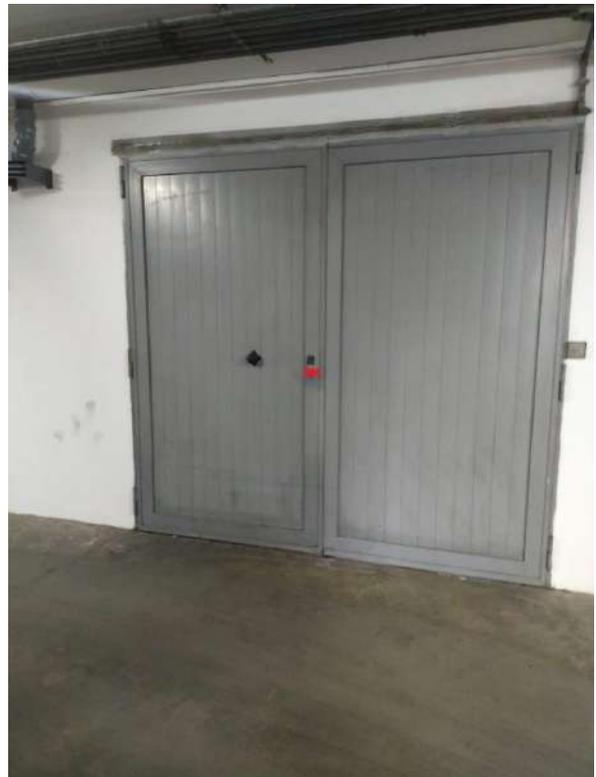
- **BOX - Foglio 202 part. 836 sub 28**

~~24~~

22
A



21.



22.

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell:3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu

Ing. Miriam Grassi





ING. MIRIAM GRASSI



23.



24.

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell:3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu

Ing. Miriam Grassi

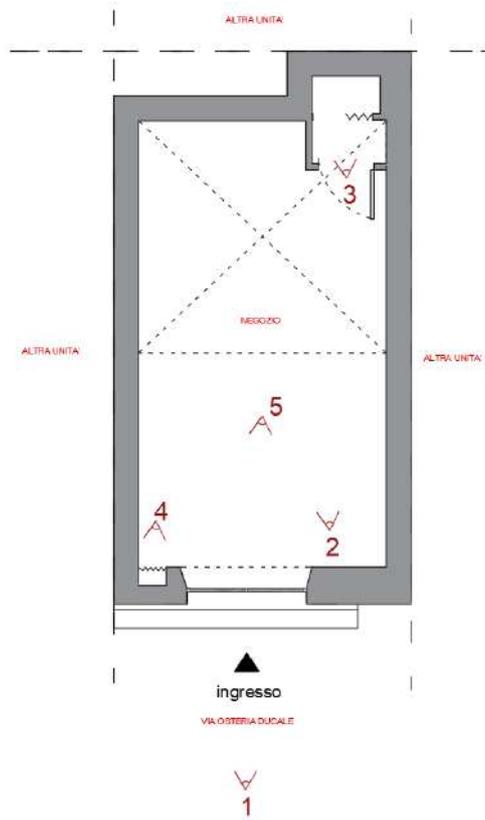




ING. MIRIAM GRASSI

LOTTO 2

- NEGOZIO - Foglio 202 part. 4529 sub 6



Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell:3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu

Ing. **Miriam Grassi**





ING. MIRIAM GRASSI



3.



4.



5.

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell:3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu

Ing. Miriam Grassi



MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
50

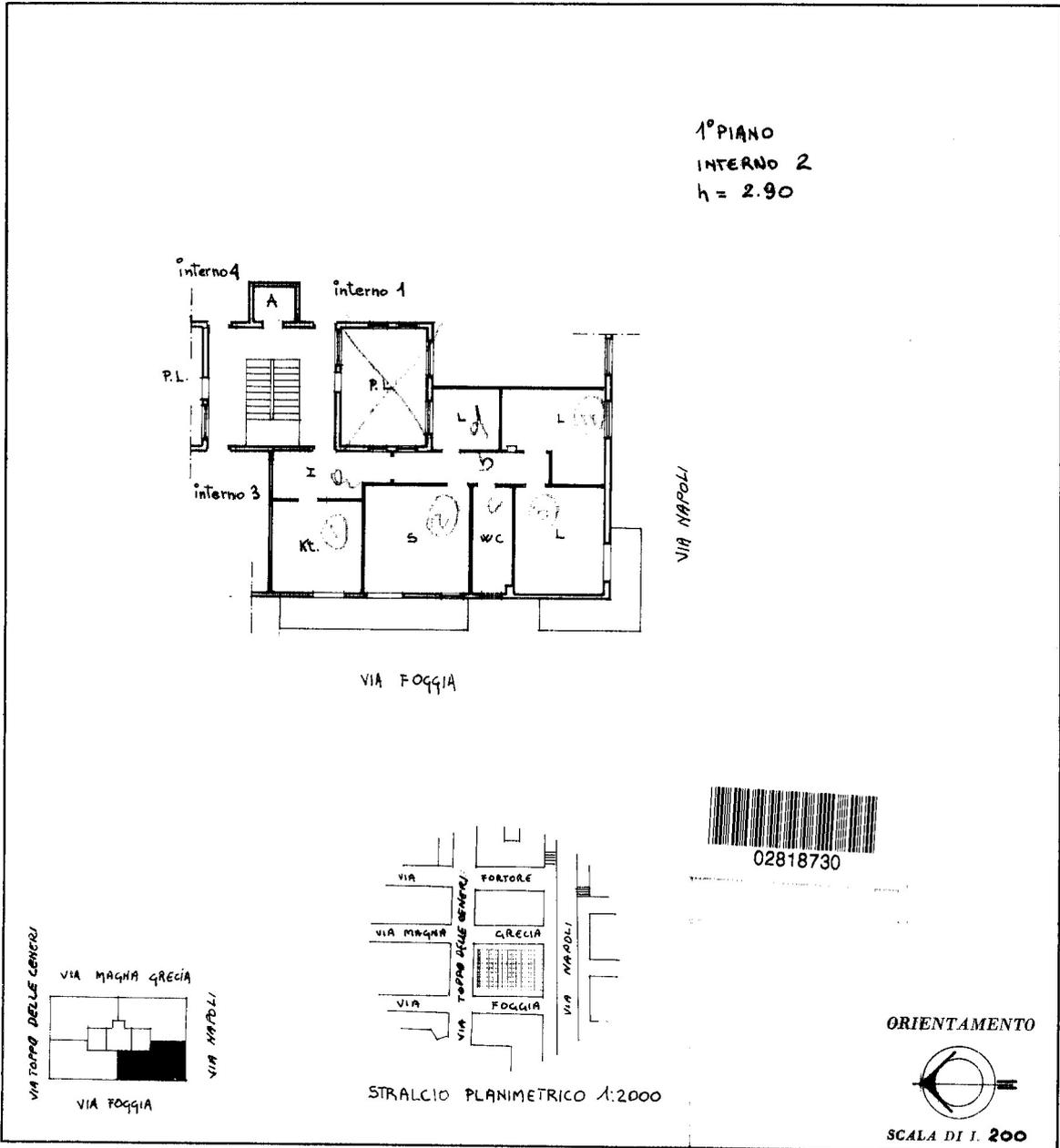
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CERIGNOLA Via Magna Grecia n. 1/A

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di FOGGIA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N°	586/84
------------------	--------

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
GIUSEPPE PORTAREALE
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di FOGGIA
DATA 24-4-84
Firma: [Signature]

Ultima planimetria in atti I.P.S. OFFICINA C.V. ROMA

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/11/2023 - Comune di CERIGNOLA(C514) - < Foglio 202 - Particella 836 - Subalterno 16 >
mapa 01
VIA MAGNA GRECIA n. 1/A Scala 1° Piano 1

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
50

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CERIGNOLA Via MAGNA GRECIA n° 1/2

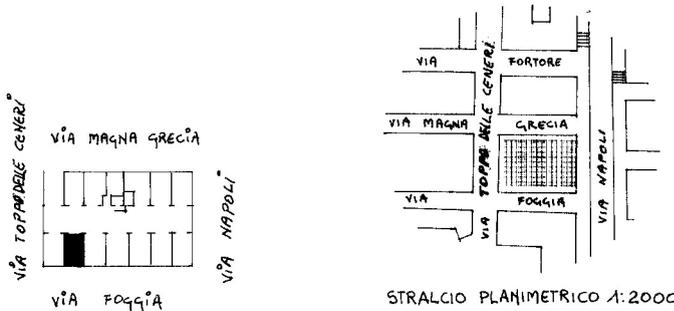
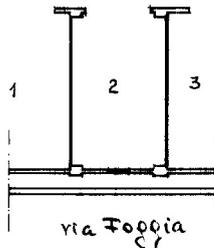
Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Foggia

PIANO INTERRATO

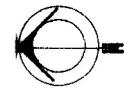
BOX n°2 mq. 23.61

h = 2,87



STRALCIO PLANIMETRICO 1:2000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

574/86

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

GIUSEPPE PORTAREALE

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI

della Provincia di FOGGIA

DATA 24-4-84

Firma [Signature]

L.P.S. OFFICINA I.V. ROMA

Ultima planimetria in atti



MINISTERO DELL'INTERNO
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI CATASTALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 XVII N°652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 18819640

Comune CERIGNOLA

Ditta " [REDACTED] "

Via OSTERIA DUCALE n° 5

Segna

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)

COMUNE

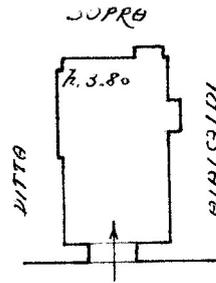
Cerignola

Talloncino di riscontro DELLA

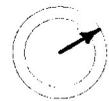
SCHEDA NUMERO
18819640

AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere incollato e cura del dichiarante sulla planimetria (riproduttore la unità immobiliare denunciata con la presente scheda) da presentare ai sensi dell'articolo 7 del R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652.

p.t.



ORIENTAMENTO



SCALA di 1: 200

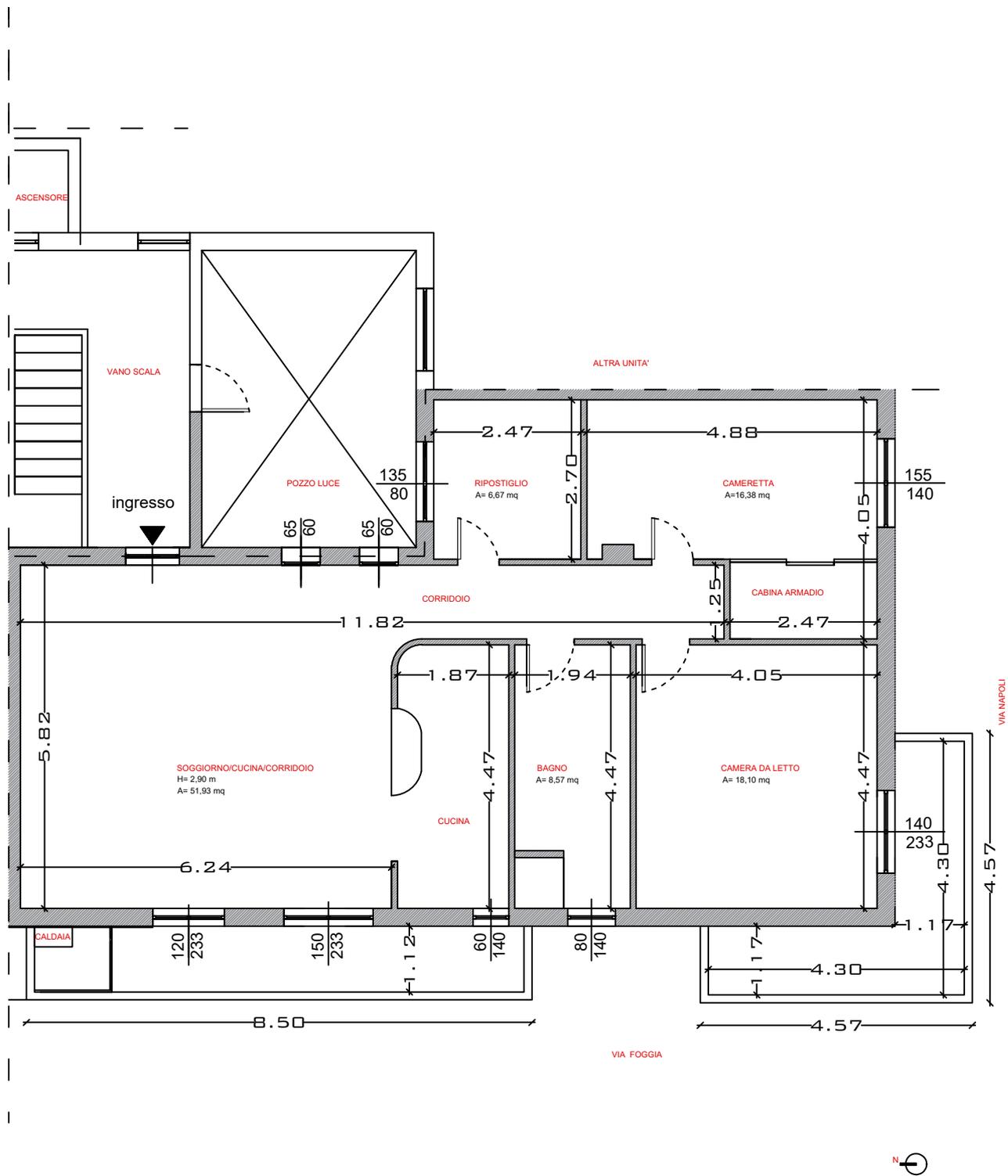
Compilata da:

GEOM. FRANCESCO CORELLI
(Titolo, nome e cognome del Tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI della Provincia di FOGGIA

Data 10 GENNAIO 1940 Firma *Francesco Corelli*
XVIII

Ultima planimetria in atti



STATO DI FATTO - SCALA 1:100
 Immobile sito in Cerignola (FG), Via Magna Grecia 1/A - piano primo
 foglio 202, part.836, sub 16

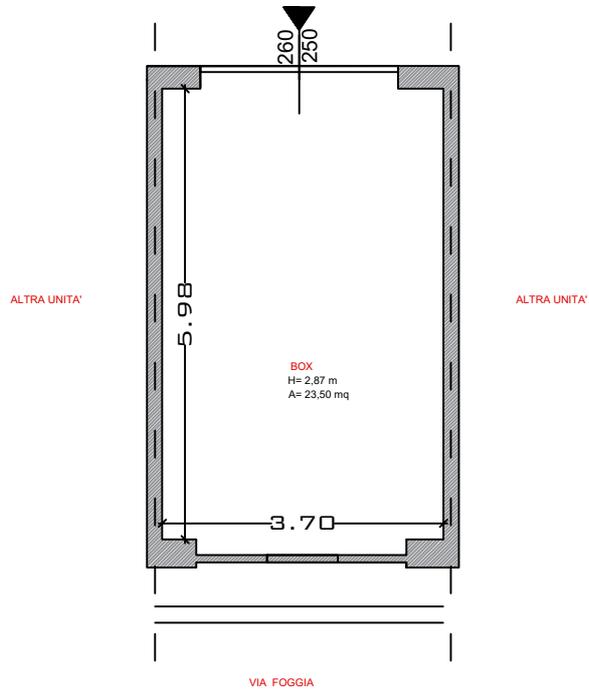


Ing. Grassi Miriam

Via Calle del Porto, Torre B, snr, 71043 Manfredonia FG
 mob.3386804930
 mail: miriamgrassi@live.it

AREA DI MANOVRA

ingresso box



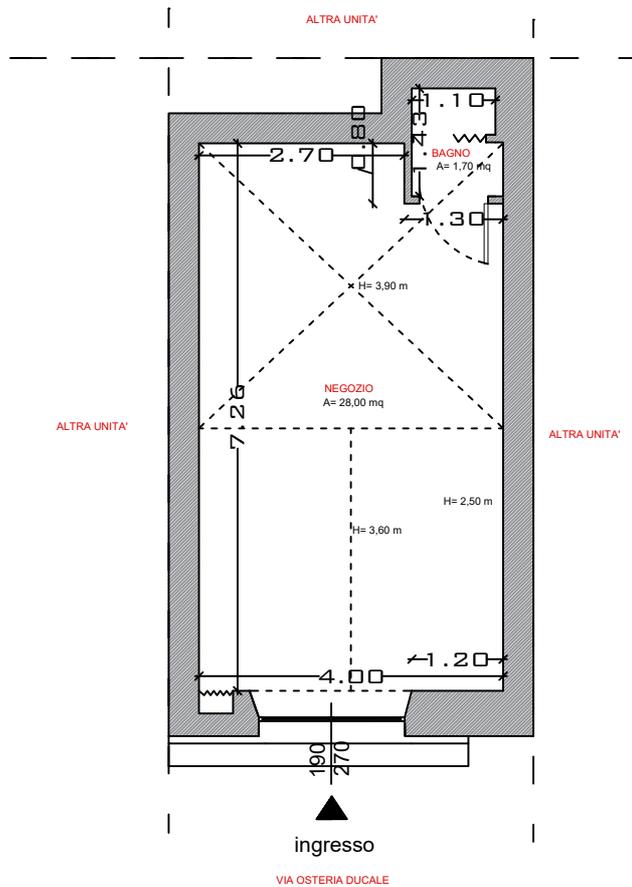
STATO DI FATTO - SCALA 1:100

Immobile sito in Cerignola (FG), Via Magna Grecia 1/C- piano seminterrato
foglio 202, part.836, sub 28



Ing. Grassi Miriam

Via Calle del Porto, Torre B, snc, 71043 Manfredonia FG
mob.3386804930
mail: miriamgrassi@live.it



STATO DI FATTO - SCALA 1:100
 Immobile sito in Cerignola (FG), Via Osteria Ducale - piano terra
 foglio 202, part. 4259, sub 6



Ing. Grassi Miriam

Via Calle del Porto, Torre B, snc, 71043 Manfredonia FG
 mob.3386804930
 mail: miriamgrassi@live.it

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: VALIDO FINO AL: 16/01/2034



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93:
 E.1 (1) - Edificio adibito a residenza con carattere continuativo

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliari

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 : Cerignola (FG)
 Indirizzo : Via Magna Grecia 1/a
 Piano : 1
 Interno :
 Coordinate GIS : 41,26613 N; 15,89188 E

Zona climatica : D
 Anno di costruzione: 1982
 Superficie utile riscaldata: 103,74 m²
 Superficie utile raffrescata: 0,00 m²
 Volume lordo riscaldato: 371,07 m³
 Volume lordo raffrescato: 0,00 m³

Comune catastale			Cerignola (FG)				Sezione		Foglio		202		Particella		836	
Subalterni	da	16	a	16	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a
Altri subalterni																

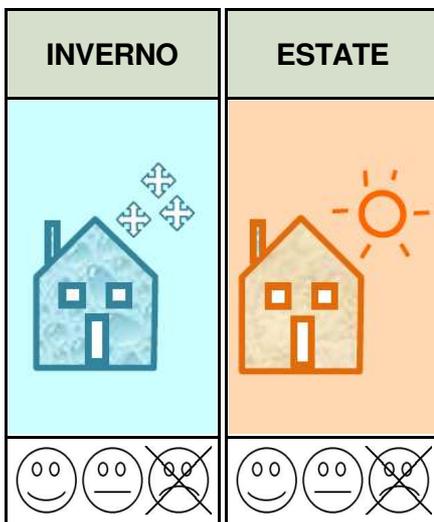
Servizi energetici presenti

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

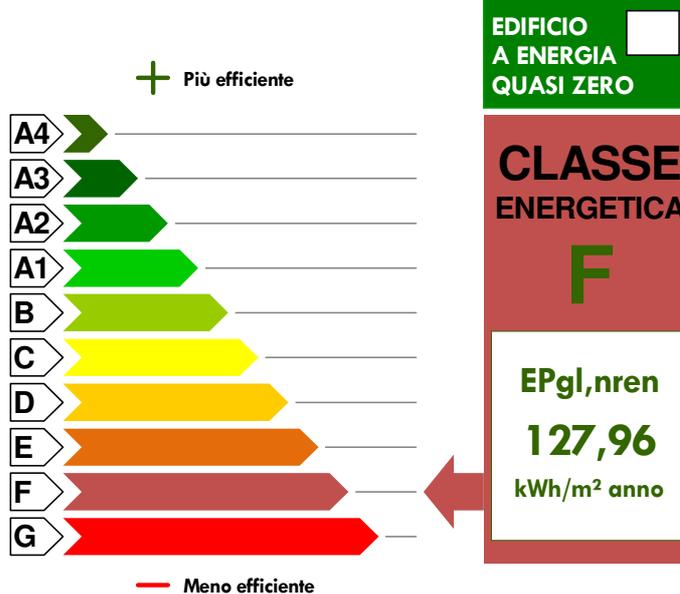
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



Riferimenti

Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

Se esistenti:

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: VALIDO FINO AL: 16/01/2034



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 annui di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	151 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile $EP_{gl,nren}$ kWh/m ² anno 127,96
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	1 308 Sm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile $EP_{gl,ren}$ kWh/m ² anno 0,69
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 25,26
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<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 ($EP_{gl,nren}$ kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	Involucro opaco del fabbricato	Si	10	D (77,96 kWh/m² anno)	A4 2,04 kWh/m ² anno
REN2	Involucro trasparente del fabbricato	No	10	F (107,00 kWh/m² anno)	
REN3	Impianto di climatizzazione invernale	Si	10	F (67,00 kWh/m² anno)	

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: VALIDO FINO AL: 16/01/2034



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0 kWh/anno	Vettore energetico:
-------------------	------------	---------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	371,07	m ³
S – Superficie disperdente	222,79	m ²
Rapporto S/V	0,600	
EP _{H,nd}	85,38	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup utile}	0,0556	-
Y _{IE}	0,3474	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		EP _{ren}	EP _{nren}
Climatizzazione invernale	Caldaia a condensazione	2016	C514	Gas naturale, Energia elettrica da rete	24,00	0,77	η _H	0,62	110,78
Climatizzazione estiva							η _C		
Prod. acqua calda sanitaria	Caldaia a condensazione	2016	C514	Gas naturale, Energia elettrica da rete	24,00	0,84	η _W	0,06	17,18
Impianti combinati									
Prod. da fonti rinnovabili									
Ventilazione meccanica									
Illuminazione									
Trasporto di persone o cose									



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: VALIDO FINO AL: 16/01/2034



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.

Data sopralluogo: 11/01/2024

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	Miriam Grassi	
Indirizzo	Via Calle del Porto - Torre B snc, Manfredonia	
E-mail	miriamgrassi@live.it	
Telefono	3386804930	
Titolo	Ingegnere	
Ordine/iscrizione	Ordine degli ingegneri della provincia di Foggia al n.2976	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75.	
Informazioni aggiuntive		

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

È stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE	Si
---	----

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 è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	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 di emissione: 17/01/2024

Firma e timbro del tecnico o firma digitale _____



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: VALIDO FINO AL: 16/01/2034



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.

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

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

TERZA PAGINA

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

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



DATI GENERALI
Destinazione d'uso

-
- Residenziale
-
-
- Non residenziale

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

-
- Intero edificio
-
-
- Unita' immobiliare
-
-
- Gruppo di unita' immobiliare

 Numero di unita' immobiliari
 di cui e' composto l'edificio : **1**

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

Dati identificativi

 Regione : **Puglia**
 Comune : **Cerignola (FG)**
 Cod.Istat: **71020**
 Indirizzo : **Via Osteria Ducale 5**
 CAP **71042**
 Piano : T - Interno :
 Coord. GIS : **Lat : 41.2659817409993 ; Long : 15.8945814145971**

 Zona climatica : **D**
 Anno di costruzione : **1939**
 Superficie utile riscaldata (m²) : **30.72**
 Superficie utile raffrescata (m²) : **0.00**
 Volume lordo riscaldato (m³) : **187.06**
 Volume lordo raffrescato (m³) : **0.00**

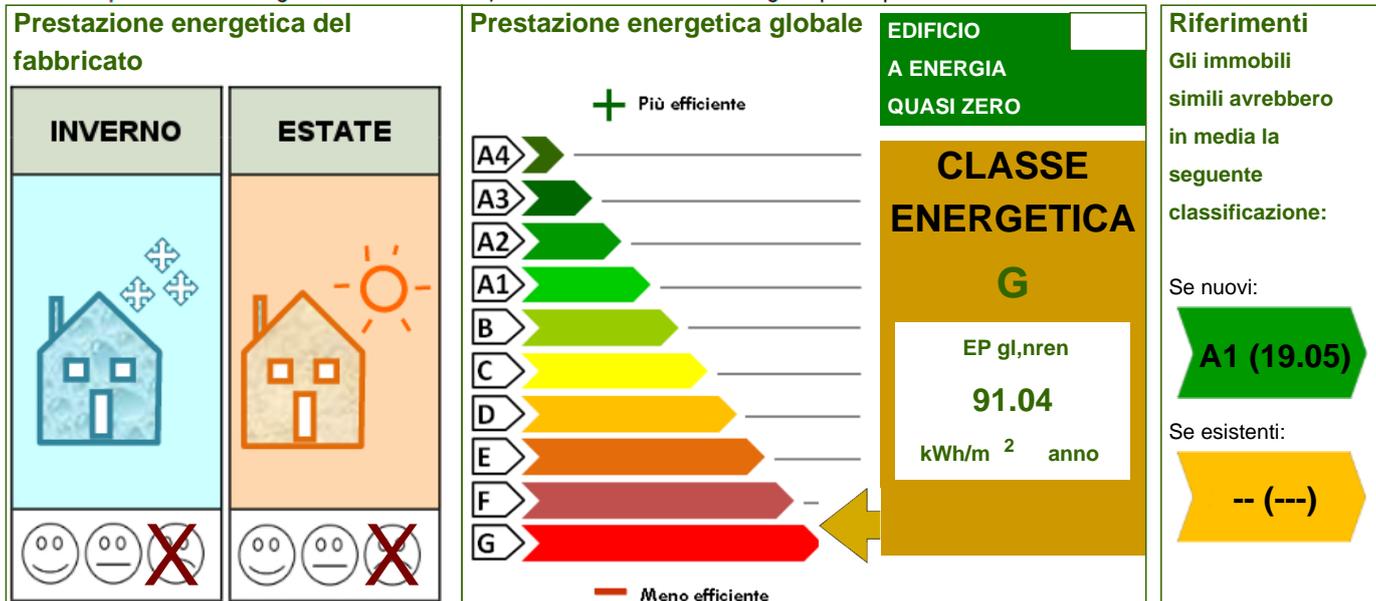
Comune catastale	Cerignola - C514	Sezione		Foglio	202	Particella	4529
Subalterni	da 6 a 6	da	a	da	a	da	a
Altri subalterni							

Servizi energetici presenti

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

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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



PRESTAZIONE ENERGETICA 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 type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete			Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren 91.04 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	282.00	Sm3	
<input type="checkbox"/>	GPL			
<input type="checkbox"/>	Carbone			Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren 0.00 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 17.07 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
REN2	Involucro trasparente del fabbricato	NO	6.0	E (86.00)	A1 20.00 (kWh/m ² anno)
REN3	Impianto di climatizzazione invernale con pompa di calore aria-aria	NO	6.0	C (33.00)	
REN6	Scaldacqua a pompa di calore	NO	5.0	D (40.00)	



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	187.06	m ³
S - Superficie disperdente	103.63	m ²
Rapporto S/V		0.55
EPH,nd	66.72	kWh/m ² anno
Asol,est/A sup utile	0.070	-
YIE	0.18	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	91.04
Climatizzazione estiva						η_C		
Prod acqua calda sanitaria						η_W		
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.

Data sopralluogo: 11/01/2024

SOGGETTO CERTIFICATORE

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

Nome e Cognome / Denominazione	Miriam Grassi
Indirizzo	Via Calle del Porto - Torre B snc, Manfredonia
E-mail	miriamgrassi@live.it
Telefono	3386804930
Titolo	Ingegnere
Ordine / Iscrizione	Ordine degli ingegneri della provincia di Foggia al n.2976
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto, DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere né coniuge, né parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75

Informazioni aggiuntive

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI	Data 11/01/2024
---	----	-----------------

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 così come modificato dall'art.12 del D.L. 63/2013

Data 19/01/2024

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 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:

	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.



Prospetto tabelle raggruppato per proprietario

Condominio MAGNA GRECIA - C. Fisc. 90006170717
VIA MAGNA GRECIA N. 1/A - 71042 CERIGNOLA (FG)

Proprietario	A /PROPRIETA'	B /SCALA	C /ASCENSORE	D /BOX
	65,22	82,21	40,39	79,09