

# LOTTO 4

LABORATORIO ARTIGIANALE A PIANO TERRA  
COMUNE DI FOGGIA - VIA MANFREDONIA ANGOLO VIA DELLE CASERMETTE

FOGLIO 76 PART. 620 SUB. 34

## INDICE

LOTTO

- 4.1 Identificazione del LOTTO 4 oggetto di vendita
- 4.2 Attuali e precedenti proprietari (descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali e cronistoria al ventennio)
- 4.3 Descrizione analitica del bene oggetto di vendita
  - La distribuzione interna
  - La zona abitativa
  - Le caratteristiche costruttive dello stabile
  - Gli impianti tecnologici
  - Le finiture
  - Stato di manutenzione e conservazione
- 4.4 Valutazione delle superfici commerciali
- 4.5 Stima complessiva del LOTTO 4
  - Criterio di stima
  - Fonti di informazione
  - Valore dell'immobile
  - Adeguamenti e correzioni della stima
  - Prezzo a base d'asta dell'immobile LOTTO 4
- 4.6 Verifica della comoda separabilitfi
- 4.7 Individuazione dello stato di possesso
- 4.8 Accertamento dell'esistenza di eventuali formalitfi, vincoli ed onerigiuridici che resteranno a carico dell'acquirente
- 4.9 Accertamento dell'esistenza di eventuali formalitfi, vincoli ed onerigiuridici che resteranno a carico della procedura
- 4.10 Verifica della regolaritfi urbanistico-edilizia e catastale
  - Conformitfi urbanistica-edilizia
  - Conformitfi catastale
  - Pratiche edilizie
- 4.11 Attestato di Prestazione Energetica (APE)
- 4.12 Verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-  
quater della legge 18.12.2008 n. 199
- 4.13 Ulteriori informazioni per l'acquirente

Allegati:

- Specchio riepilogativo
- Documentazione fotografica
- Planimetria stato di fatto
- Attestato di Prestazione Energetica

# LOTTO 4

LOTTO

## LABORATORIO ARTIGIANALE A PIANO TERRA

COMUNE DI FOGGIA - VIA MANFREDONIA ANGOLO VIA DELLE CASERMETTE

FOGLIO 76 PART. 620 SUB. 34

### 4.1 Identificazione del LOTTO 4 oggetto di vendita

Il LOTTO 4 oggetto della vendita è costituito da un Laboratorio artigianale in area destinata ad attività produttive e servizi del Comune di Foggia (FG), zona periferica ubicata tra Via Manfredonia e Via delle Casermette.

Il Laboratorio artigianale in esame è situato al piano terra del Fabbricato B<sup>1</sup>, (foglio 76 part. 620) ed ha accesso diretto dalla strada; in particolare tale immobile è raggiungibile da Via delle Casermette imboccando, in direzione nord-ovest, la viabilità distributiva interna a servizio dell'area produttiva in esame.



Fig. 1 - LOTTO 4 - Localizzazione dell'immobile all'interno del Fabbricato B sito in Foggia alla via Manfredonia angolo Via delle Casermette - Ortofoto

<sup>1</sup> Per una descrizione dettagliata del Fabbricato B si rimanda a quanto riportato nel precedente § A.3.2.

Il LOTTO 4 **i** costituito unicamente dal Laboratorio artigianale censito al catasto Fabbricati del Comune di Foggia al FOGLIO 76, PART. 620, SUB. 34, Foggia - Via delle Casermette snc, PIANO T, CAT. C/3, ZONA CENS. 1, CLASSE 2, SUP. 59 mq, RENDITA € 362,60.

Il LOTTO 4 confina a:

- sud-est con altre unitfi immobiliari (sub. 37 e 38);
- sud-ovest con altra unitfi immobiliare (sub. 33);
- nord-ovest con la viabilitfi di servizio ai lotti (sub. 1 - B.C.N.C.);
- nord-est con altre unitfi immobiliari (sub. 35 e 36).

#### 4.2 Attuali e precedenti proprietari (descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali e cronistoria al ventennio)

Nel seguito si riporta la descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali (attuali proprietari) e la relativa cronistoria al ventennio sulla base della documentazione gifi in atti ed in particolare della CERTIFICAZIONE NOTARILE redatta dal Notaio xxx, a tutto il 19.04.2016 (data della trascrizione dell'atto pignoratizio).

##### RISULTANZE CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI FOGGIA

Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al foglio 76, part. 620, sub. 34, Foggia - Via delle Casermette snc, Piano T, Cat. C/3, Zona cens. 1, classe 2, sup. 59mq, rendita € 362,60.

##### ATTUALI INTESTATARI

xxxx

##### STORIE IPOTECARIE

- xxx

#### 4.3 Descrizione analitica del bene oggetto di vendita

Il LOTTO 4 oggetto della vendita **i** costituito da un Laboratorio artigianale in area destinata ad attivitfi produttive e servizi del Comune di Foggia (FG) ed in particolare in una zona periferica ubicata tra Via Manfredonia e Via delle Casermette.

Il Laboratorio artigianale in esame **i** situato al piano terra del Fabbricato B<sup>2</sup>, (foglio 76 part. 620) ed ha accesso diretto dalla strada; in particolare tale immobile **i** raggiungibile da Via delle Casermette imboccando, in direzione nord-ovest, la viabilitfi distributiva interna a servizio dell'area produttiva in esame.

---

<sup>2</sup> Per una descrizione dettagliata dell'edificio in questione si rimanda a quanto riportato nel precedente § A.3.2.

Il LOTTO 4 i costituito unicamente dal Laboratorio artigianale censito al catasto Fabbricati del comune di Foggia al FOGLIO 76, PART. 620, SUB. 34, Foggia - Via delle Casermette snc, PIANO T, CAT. C/3, ZONA CENS. 1, CLASSE 2, SUP. 59 mq, RENDITA € 362,60.

Il LOTTO 4 confina a:

- sud-est con altre unità immobiliari (sub. 37 e 38);
- sud-ovest con altra unità immobiliare (sub. 33);
- nord-ovest con la viabilità di servizio ai lotti (sub. 1 - B.C.N.C.);
- nord-est con altre unità immobiliari (sub. 35 e 36).

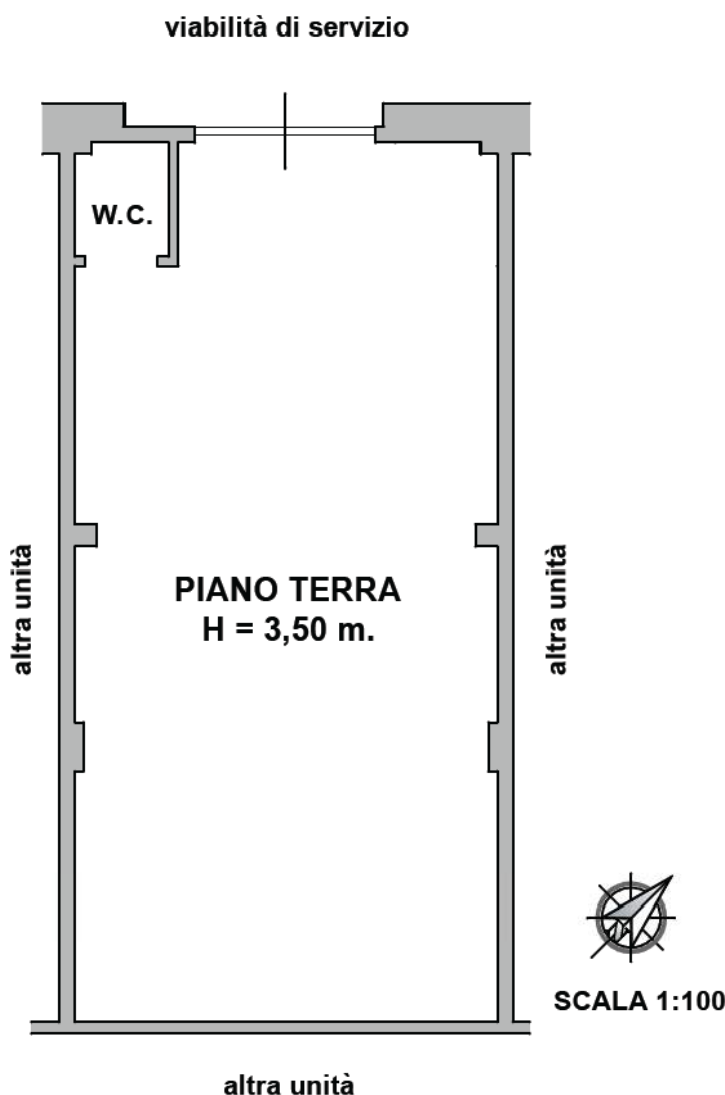


Fig. 2 - LOTTO 4 - Planimetria laboratorio artigianale foglio 76 - part. 620 - sub. 34

#### LA DISTRIBUZIONE INTERNA

Come si evince dalla planimetria di fig. 2, l'immobile in questione si presenta come un unico locale avente sagoma rettangolare, che sviluppa in pianta una superficie lorda di circa 62 mq ed ha un'altezza interna utile pari a 3,50 m.

Nella stessa sagoma è stato ricavato un piccolo vano accessorio adibito a bagno, quest'ultimo direttamente comunicante con il locale principale.

#### LA ZONA ABITATIVA

Caratteristiche zona: Area periferica destinata ad attività e servizi; buona la possibilità di parcheggio ed ottima l'accessibilità alle principali arterie stradali.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali, produttive e servizi.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: trattandosi di zona periferica i servizi essenziali come farmacie, negozio al dettaglio, uffici amministrativi, ecc. sono appena sufficienti.

#### LE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELLO STABILE

- piano interrato, n° 3 piani fuori terra ed in copertura lastrici e locali;
- struttura portante in cemento armato (pilastri e travi) e solai piani del tipo alleggerito;
- copertura piana.

#### GLI IMPIANTI TECNOLOGICI

Il laboratorio in questione è dotato dei seguenti impianti tecnologici:

- idrico fognante;
- elettrico sottotraccia, completo di cassette di derivazione e prese di corrente.

#### LE FINITURE

Il laboratorio artigianale presenta finiture di buona qualità ed in particolare è dotato di:

- serranda non motorizzata all'ingresso;
- pavimento in battuta di cemento;
- pareti e soffitti semplicemente dipinti;
- bagno con pavimento e pareti parzialmente piastrellate nonché dotato di lavabo e wc.

#### LO STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare in oggetto può considerarsi generalmente buono ed in particolare non si sono rilevati segni di dissesti e/o criticità strutturali. Unica eccezione la presenza di infiltrazioni di acqua provenienti quasi certamente dal sovrastante terrazzo di pertinenza dell'immobile al primo piano.

#### 4.4 Valutazione delle superfici commerciali

Di seguito vengono specificate, in forma tabellare, le superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI.

SUPERFICIE COMMERCIALE LABORATORIO ARTIGIANALE AL P.T. - FOGLIO 76 PART. 620 SUB. 34

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFF. <sup>3</sup> %	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
LOCALI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI	62,0	100	62,0
TOTALE			62,0

#### 4.5 Stima complessiva del LOTTO 4

##### CRITERIO DI STIMA

Metodo comparativo in base ai valori correnti di mercato di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, stato di conservazione, tipologia costruttiva ed edilizia, ubicazione ed età.

##### FONTI DI INFORMAZIONE

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio - anno 2020 - I semestre.<sup>4</sup>

Provincia: Foggia  
 Comune: Foggia  
 Fascia/Zona: Periferica/Via San Severo, Via Sant'Alfonso dei Liguori Via Manfredonia, Villaggio Artigiani, Viale Fortore, Via Castiglione, Rione Diaz.  
 Codice di zona: D10  
 Microzona: 0  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Residenziale

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO (€/mq)	
		MIN	MAX
LABORATORI	NORMALE	450	700

<sup>3</sup> Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - allegato 2

<sup>4</sup> Ultimi dati disponibili per la zona interessata



LOTTO

Alla luce delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di pignoramento, del suddetto range di valori O.M.I. nonchi dei valori correnti del mercato immobiliare del Comune di Foggia, il sottoscritto ha ritenuto ragionevole utilizzare un valore di mercato pari a 700 €/mq.

VALORE DEL LOTTO 4

IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE DI MERCATO ADOTTATO	VALORE DI MERCATO
	(MQ)	(€/MQ)	(€)
LABORATORIO ARTIGIANALE (FOGLIO 76 PART. 620 SUB. 34)	62	700	43.400,00

---

 TOTALE
 

---

43.400,00

**ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA**

Si ritiene congruo detrarre € 1.400,00 per tener conto delle problematiche relative alle infiltrazioni provenienti dalla proprietà sovrastante.

**PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO 4**

Il valore del LOTTO 4 al netto di adeguamenti e correzioni della stima **i** pari a € 42.000,00.

**4.6 Verifica della comoda separabilità**

Per la vendita in esame non occorre procedere con la verifica in oggetto, in quanto l'intero LOTTO 4 **i** di proprietà del debitore esecutato.

**4.7 Individuazione dello stato di possesso**

Il LOTTO 4 **i** in possesso del custode giudiziario Avv. Raffaella TANTIMONACO.

**4.8 Accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

Nessuno.

**4.9 Accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura****ISCRIZIONI**

– Ipoteca volontaria xxx

**PIGNORAMENTI**

XXX

**ALTRI ONERI**

Nessuno

**4.10 Verifica della regolarità urbanistico-edilizia e****catastale CONFORMITÀ URBANISTA-EDILIZIA<sup>5</sup>**

Il Fabbricato B in questione, identificato catastalmente al Comune di Foggia foglio 76 part. 620, **i** stato realizzato in forza di:

– Permesso di Costruire n. 01/2006 - Pratica Edilizia n. 1851/SUAP, rilasciato dal Comune di Foggia in data 04.01.2006;

<sup>7</sup> Allegato C - Documentazione urbanistica-

- Denuncia di Inizio Attività n. 1881/SUAP del 12.07.2006;
- Denuncia di Inizio Attività n. 1945/SUAP del 25.06.2008;

ed è fruibile in forza del Certificato di Agibilità n. 421/SUAP del 19.02.2009, quest'ultimo ottenuto proprio sulla scorta delle suddetta documentazione tecnica.

Per quanto è stato possibile accertato nel corso delle ispezioni, lo stato dei luoghi è conforme a quanto autorizzato.

---

<sup>7</sup> Allegato C - Documentazione urbanistica-

**CONFORMITÀ CATASTALE<sup>6</sup>**

L'immobile che costituisce il LOTTO 4 è regolarmente accatastato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio - Servizi Catastali nel Comune di Foggia al foglio 76, part. 620 sub. 33.

L'attuale planimetria catastale è conforme a quanto accertato in sede di sopralluogo.

**PRATICHE EDILIZIE<sup>7</sup>**

Sulla scorta dei riferimenti catastali degli immobili in esame nonché degli estremi dei presenti e passati proprietari degli stessi, la ricerca effettuata presso l'Archivio S.U.A.P. del Comune di Foggia ha prodotto unicamente la seguente documentazione urbanistica-edilizia relativa all'unità immobiliare in oggetto:

- Permesso di Costruire n. 01/2006 - Pratica Edilizia n. 1851/SUAP, rilasciato dal Comune di Foggia in data 04.01.2006 e relativo alla *"Costruzione in Zona D4 di un Complesso Produttivo con pertinenze adibite a Depositi, Alloggi e Uffici, annesse e connesse all'attività artigianale (artt. 9.12, 15.1 e 4 delle N.T.A. e R.E. del vigente P.R.G.) nel Comune di Foggia alla Via Manfredonia angolo Via delle Casermette - foglio n. 76 mappali nn. 160 e 393."*
- Denuncia di Inizio Attività n. 1881/SUAP del 12.07.2006, relativo a *"Opere per la costruzione di box auto al piano interrato - Edificio B"*.
- Denuncia di Inizio Attività n. 1945/SUAP del 25.06.2008, relativo a *"Varianti di distribuzione interna - Edificio B"*.
- Certificato di Agibilità n. 421/SUAP del 19.02.2009.

**4.11 Attestato di Prestazione Energetica (APE)**

Sulla scorta del rilievo effettuato in data 22.05.2019, il sottoscritto ha predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) del laboratorio artigianale in esame.

Nel rispetto della normativa vigente, in data 25.02.2021 suddetto documento tecnico è stato trasmesso al Sistema Informativo APE PUGLIA.

**4.12 Verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18.12.2008 n. 199**

Per questa tipologia di immobile non occorre effettuare la verifica in oggetto.

<sup>6</sup> Allegato A - Documentazione catastale

<sup>7</sup> Allegato C - Documentazione urbanistica-

#### 4.13 Ulteriori informazioni per l'acquirente

Si ritiene utile segnalare che esiste una "Costituzione di vincolo"<sup>8</sup> che, tra l'altro, recita:

*"Le 34 unità adibite ad alloggi ed ubicate al secondo e terzo piano e fuori terra dell'edificio B, non costituiscono unità autonome e, come tali, liberamente alienabili a chicchessia, ma invero costituiscono pertinenze esclusive di n. 34 laboratori artigianali ricadenti nel medesimo complesso ....Pertanto le suindicate 34 unità adibite ad alloggi, possono essere alienate esclusivamente a soggetti che acquisteranno altrettanti 34 laboratori artigianali ai quali saranno vincolati quali pertinenze esclusive dei laboratori medesimi."*

L'Esperto incaricato  
dott. ing. Alfonso Mennitti

<sup>8</sup> Allegato C - Documentazione urbanistica-

---

<sup>8</sup> Allegato C - Documentazione urbanistica-

LOTTO

**LOTTO 4**

**SPECCHIO RIEPILOGATIVO**

LOTTO

LOTTO 4	
<i>TIPOLOGIA DEL BENE</i>	LABORATORIO ARTIGIANALE A PIANO TERRA
<i>SOMMARIA DESCRIZIONE</i>	IL LOTTO 4 OGGETTO DELLA VENDITA È COSTITUITO DA UN LABORATORIO ARTIGIANALE IN AREA DESTINATA AD ATTIVITÀ PRODUTTIVE E SERVIZI DEL COMUNE DI FOGGIA (FG); ZONA PERIFERICA UBICATA TRA VA MANFREDONIA E VIA DELLE CASERMETTE.
<i>COMUNE DI UBICAZIONE</i>	FOGGIA
<i>INDIRIZZO</i>	VIA MANFREDONIA ANGOLO VIA DELLE CASERMETTE
<i>SUP. COMMERCIALE</i>	62 MQ
<i>CONFINI</i>	<p>Il LOTTO 4 confina a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– sud-est con altre unità immobiliari (subb. 37 e 38);</li> <li>– sud-ovest con altra unità immobiliare (sub. 33);</li> <li>– nord-ovest con la viabilità di servizio ai lotti (sub. 1 - B.C.N.C.);</li> <li>– nord-est con altre unità immobiliari (subb. 35 e 36).</li> </ul>
<i>DATI CATASTALI</i>	UNITÀ IMMOBILIARE CENSITA AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI FOGGIA AL FOGLIO 76, PART. 620, SUB. 34, VIA DELLE CASERMETTE SNC, PIANO T, CAT. C/3, ZONA CENS. 1, CLASSE 2, SUP. 59 MQ, RENDITA € 362,60.
<i>ATTUALI PROPRIETARI</i>	XXX
<i>TITOLI DI PROVENIENZA</i>	XXXX
<i>ISCRIZIONI GRAVANTI</i>	– XXX
<i>PIGNORAMENTI GRAVANTI</i>	XXX
<i>STATO DI POSSESSO</i>	IMMOBILE IN POSSESSO DEL CUSTODE GIUDIZIARIO AVV. RAFFAELLA TANTIMONACO
<i>REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA</i>	<p>L'UNITÀ IMMOBILIARE COSTITUENTE IL LOTTO 4 È CONFORME ALLA DOCUMENTAZIONE TECNICA IN FORZA DELLA QUALE È STATA REALIZZATA, OVVERO:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– PERMESSO DI COSTRUIRE N. 01/2006 - PRATICA EDILIZIA N. 1851/SUAP, RILASCIATO DAL COMUNE DI FOGGIA IN DATA 04.01.2006.</li> <li>– DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ N. 1881/SUAP DEL 12.07.2006.</li> <li>– DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ N. 1945/SUAP DEL 25.06.2008.</li> </ul>
<i>AGIBILITÀ</i>	– CERTIFICATO DI AGIBILITÀ N. 421/SUAP DEL 19.02.2009.
<i>CONFORMITÀ CATASTALE</i>	<p>L'IMMOBILE CHE COSTITUISCE IL LOTTO 4 È REGOLARMENTE CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI FOGGIA AL FOGLIO 76, PART. 620, SUB. 34.</p> <p>L'ATTUALE PLANIMETRIA CATASTALE È CONFORME A QUANTO ACCERTATO IN SEDE DI SOPRALLUOGO.</p>
<i>PREZZO A BASE D'ASTA</i>	42.000,00 €



LOTTO

**LOTTO 4**

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

LOTTO



FOTO 4.1 - LOTTO 4 - LABORATORIO ARTIGIANALE IN FOGGIA - FABBRICATO B



FOTO 4.2 - LOTTO 4 - LABORATORIO ARTIGIANALE IN FOGGIA - FABBRICATO B

LOTTO



FOTO 4.3 - LOTTO 4 - LABORATORIO ARTIGIANALE IN FOGGIA - INGRESSO



FOTO 4.4 - LOTTO 4 - LABORATORIO ARTIGIANALE IN FOGGIA - INTERNO

LOTTO



FOTO 4.5 - LOTTO 4 - LABORATORIO ARTIGIANALE IN FOGGIA - INTERNO



FOTO 4.6 - LOTTO 4 - LABORATORIO ARTIGIANALE IN FOGGIA - INTERNO



LOTTO



FOTO 4.7 - LOTTO 4 - LABORATORIO ARTIGIANALE IN FOGGIA - BAGNO



FOTO 4.8 - LOTTO 4 - LABORATORIO ARTIGIANALE IN FOGGIA - BAGNO

LOTTO

**LOTTO 4**

**PLANIMETRIA STATO DI FATTO**

LOTTO

**LOTTO 4** | LABORATORIO ARTIGIANALE  
f. 76 - part. 620 - sub. 34

viabilità di servizio



LOTTO

**LOTTO 4**

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**



**DATI GENERALI**
**Destinazione d'uso**

- 
- Residenziale
- 
- 
- Non residenziale

 Classificazione D.P.R. 412/93 : **E8**
**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 Manfredonia - Via delle Casermette, snc**  
 CAP **71121**  
 Piano : Terra - Interno :  
 Coord. GIS : Lat : **41.477534** ; Long : **15.557822**

 Zona climatica : **D**  
 Anno di costruzione : **2009**  
 Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>) : **59.20**  
 Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>) : **0.00**  
 Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>) : **247.00**  
 Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>) : **0.00**

Comune catastale		<b>Foggia - D643</b>			Sezione			Foglio	<b>76</b>	Particella		<b>620</b>
Subalterni	da	<b>34</b>	a	<b>34</b>	da		a		da		a	
Altri subalterni												

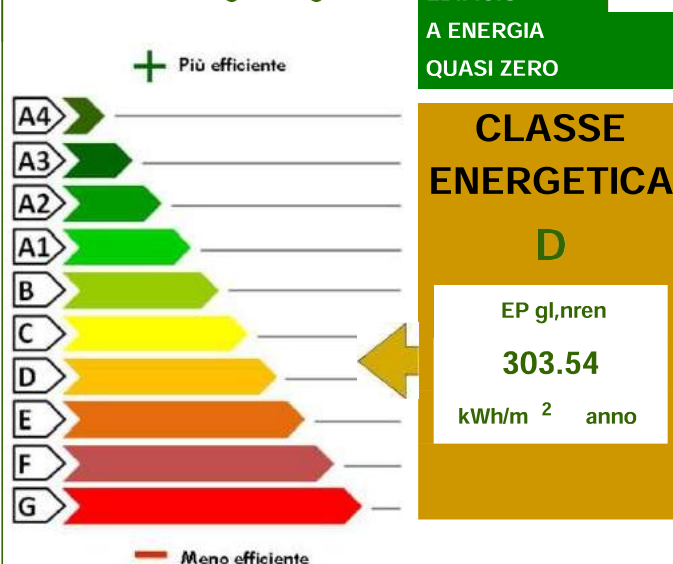
**Servizi energetici presenti**

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

**PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO**

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

**Prestazione energetica del fabbricato**

**Prestazione energetica globale**

**Riferimenti**

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

**A1 (195.77)**

Se esistenti:

**-- (---)**

**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	5438.00	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren 303.54 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	742.00	Sm <sup>3</sup>	
<input type="checkbox"/>	GPL			
<input type="checkbox"/>	Carbone			Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren 43.17 kWh/m <sup>2</sup> 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 <sub>2</sub> 67.14 kg/m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN3	Installazione dei seguenti impianti: Condizionatori/Split, Scaldacqua	NO	26.0	B ( 307.30 )	B 307.30 (kWh/m <sup>2</sup> anno)

**ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI**

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

**ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO**

V - Volume riscaldato	247.00	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	102.76	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V		0.42
EPH,nd	91.19	kWh/m <sup>2</sup> anno
Asol,est/A sup utile	0.000	-
YIE	0.32	W/m <sup>2</sup> K

**DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI**

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPren
Climatizzazione invernale	simulato in quanto assente				0.00	0.73 $\eta_H$	0.00	124.43
Climatizzazione estiva						$\eta_C$		
Prod acqua calda sanitaria	simulato in quanto assente				0.00	0.00 $\eta_W$	0.00	0.00
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione	Lampade fluorescenti	2007		energia elettrica	0.89	0.00	43.17	179.11
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.

Si consiglia l'installazione dei seguenti impianti: Condizionatori/Split, Scaldacqua.

**SOGGETTO CERTIFICATORE**

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

Nome e Cognome / Denominazione	Alfonso Mennitti
Indirizzo	Via Napoli, 8 - 71122 - FOGGIA (FG)
E-mail	alfonso.mennitti@inwind.it
Telefono	3293666414
Titolo	Ingegnere
Ordine / Iscrizione	Ordine degli Ingegneri n. 1926
Dichiarazione di indipendenza	<p>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,</p> <p style="text-align: center;"><b>DICHIARA</b></p> <p>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</p>

Informazioni aggiuntive	<p>Il sottoscritto ing. Alfonso MENNITTI, in qualità di CTU del Tribunale di Foggia, dichiara che: l'Attestato è stato rilasciato nell'ambito dell'Esecuzione Immobiliare R.G. es. n. 209/2016; l'immobile in esame è sprovvisto di impianto termico.</p>
-------------------------	---

**SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO**

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI	Data 23/10/2019
---	----	-----------------

**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 25/02/2021

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:

	<b>QUALITA' ALTA</b>		<b>QUALITA' MEDIA</b>		<b>QUALITA' BASSA</b>
---	----------------------	---	-----------------------	---	-----------------------

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	FONTE 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.