

TRIBUNALE DI FOGGIA

Esecuzioni Immobiliari

Dott.ssa Stefania RIGNANESE

R.G.Es.n.326/2021

Organa SPV S.r.l. c/Sig. XXXXXXXXXX

RELAZIONE DI STIMA

RELAZIONE

ALLEGATO I: Tabella riassuntiva

ALLEGATO II: Nomina

ALLEGATO III: Estratto di matrimonio, Visura Catastale, Visura Planimetrica, Sovrapposizione Catasto-Ortofoto, PEC Ufficio Tecnico

ALLEGATO IV: Rilievo Planimetrico

ALLEGATO V: Documentazione Fotografica

ALLEGATO VI: Quotazione OMI

ALLEGATO VII: Attestato di Prestazione Energetica

Ing. Daniele RUSSO
Via Ruffilli 3- 71122 Foggia -
Telefax: 0881.686624 Mobile: 327.2074038
Email: ing.d.russo@virgilio.itpec: daniele.russo1@ingpec.e



PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Daniele Russo, nato a Foggia il 13.11.1984, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Foggia, sezione A n. 2969, con domicilio professionale in Foggia, alla Via R. Ruffilli 3, veniva nominato in data 05.08.2023 Esperto Estimatore dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Foggia, dalla Dott.ssa Stefania Rignanese.

In data 12.09.2023, prestato il giuramento di rito, venivano assegnati allo scrivente i seguenti quesiti:

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

1. al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art.567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;
 - 1bis. alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per *relationem* alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;
 - 1ter. alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione, specificando - per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali - se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;
 - 1quater. alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;
 - 1quinqies. alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;
2. all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;
 - 2bis. alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le

Ing. Daniele RUSSO

Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)

Email: ing.d.russo@virgilio.it Pec: daniele.russo1@ingpec.eu



vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;

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

4bis. alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;
5. alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;
6. alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;
7. alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando 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;
8. all'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 sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;

Ing. Daniele RUSSO

Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)

Email: ing.d.russo@virgilio.it Pec: daniele.russo1@ingpec.eu



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

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

- accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;
- verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;
- 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;
- 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;
- 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;
- per edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

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

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

Ing. Daniele RUSSO

Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)

Email: ing.d.russo@virgilio.it Pec: daniele.russo1@ingpec.eu



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

La presente relazione tecnica con allegati viene rilasciata a restituzione dell'incarico affidato ed a ultimazione dell'attività svolta.

Ing. Daniele RUSSO

Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)

Email: ing.d.russo@virgilio.it Pec: daniele.russo1@ingpec.eu



INDAGINI PRESSO PUBBLICI UFFICI ED OPERAZIONI PERITALI

Analizzati gli atti di causa, lo scrivente ingegnere provvedeva al reperimento della seguente documentazione presso l'Agenzia del Territorio - Servizi catastali - Ufficio Prov.le di Foggia:

- *Visura storica dell'immobile;*
- *Planimetria catastale.*

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Orta Nova veniva inoltre effettuato l'accertamento relativo alla regolarità edilizia ed urbanistica del compendio staggito.

In data 17.01.2024 alle ore 15.00 lo scrivente CTU dava inizio delle operazioni peritali alla presenza del Sig. [REDACTED], esecutato, procedendo con una regolare ispezione dell'immobile oggetto dell'esecuzione, di cui veniva prodotto adeguato rilievo planimetrico e fotografico, parte integrante del presente elaborato (all.IV-V).

Ing. Daniele RUSSO

Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)

Email: ing.d.russo@virgilio.it Pec: daniele.russo1@ingpec.eu



IDENTIFICAZIONE DEI BENI

LOTTO I

“Unità immobiliare ad uso residenziale rurale posta al piano T di un fabbricato urbano a un solo piano sito in Orta Nova (FG), Via Palestro n.6A, identificata al N.C.E.U. Foglio 23 part. 2420 sub. 19, Categoria A/6, Classe 4, consistenza 1,5 vani, R.C. euro 81,34, S.C. Totale 69 mq” in ditta al Sig. [REDACTED], per la piena proprietà.

NOTA. La categoria catastale A/6 fa riferimento ai fabbricati rurali destinati a scopi abitativi, ma è stata soppressa con la circolare emanata dal Ministero delle Finanze n.5 del 14 marzo 1992. Pertanto è necessaria una variazione catastale per riclassificarla nelle categorie attualmente esistenti, con un costo di 500 €.

Ing. Daniele RUSSO

Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)

Email: ing.d.russo@virgilio.it Pec: daniele.russo1@ingpec.eu



LOTTO I

“Unità immobiliare ad uso residenziale rurale posta al piano T di un fabbricato urbano a un solo piano sito in Orta Nova (FG), Via Palestro n.6A, identificata al N.C.E.U. Foglio 23 part. 2420 sub. 19, Categoria A/6, Classe 4, consistenza 1,5 vani, R.C. euro 81,34, S.C. Totale 69 mq” in ditta al Sig. [REDACTED], per la piena proprietà.

L'unità immobiliare ad uso residenziale è parte di un fabbricato a un solo piano fuori terra la cui costruzione è precedente al 1939. Trova accesso mediante porta di ingresso posta direttamente su strada pubblica alla Via Palestro n. 6/A, in Orta Nova.

L'intero corpo di fabbrica si presenta in un mediocre stato di manutenzione, esposto principalmente a Nord-Ovest con porta di ingresso e due piccole aperture in facciata.

Come desumibile sia dalle planimetrie catastali che dal sopralluogo effettuato, l'immobile in esame confina:

- a NORD-OVEST: Via Palestro;
- a NORD-EST: altra u.i.;
- a SUD-EST: altra u.i.;
- a SUD-OVEST: altra u.i.

Si riporta all'allegato III la planimetria catastale dell'immobile, nonché l'elaborato grafico contenente la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali SOGEI e l'ortofoto 2019.

Ing. Daniele RUSSO

Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)

Email: ing.d.russo@virgilio.it Pec: daniele.russo1@ingpec.eu



RISPOSTA AL QUESITO 1

La documentazione prodotta agli atti dalla parte creditrice, secondo le disposizioni previste dall'Art. 567 del Codice di Procedura Civile, risulta essere completa ed idonea e si costituisce di una Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipocatastale rilasciato dal dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia in data 04.10.2021.

Si riportano iscrizioni e trascrizioni nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento (21.09.2021).

ELENCO FORMALITÀ ALLA DATA DEL 21.09.2021

Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21.09.2021, al n. 16798 - a favore di INTESA SANPAOLO SPA con sede in Torino, (domicilio ipotecario eletto: Avv. Terreri per Intesa Sanpaolo), contro [REDACTED], [REDACTED] Pubblico Ufficiale: Tribunale di Foggia, in data 08.09.2021 rep. 3524/2021;

Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 17.07.2020, al n. 9320 - a favore di INTESA SANPAOLO SPA con sede in Torino, contro [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] 5, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Foggia, in data 08.07.2020 rep. 1561/2020;

Ipoteca volontaria iscritta a Foggia in data 20.07.2007, al n. 3452, concessa a garanzia di mutuo fondiario, durata 10 anni, stipulato con atto per Notaio Domenico BORRELLI di Manfredonia (FG) in data 19.07.2007, rep. n. 6288/2923, a favore di INTESA SANPAOLO SPA con sede in Torino, (domicilio ipotecario eletto: Torino Piazza San Carlo 156) e contro [REDACTED], per la complessiva somma di euro 75.000,00, di cui euro 50.000,00 per capitale.

RISPOSTA AL QUESITO 1 BIS

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

Ing. Daniele RUSSO

Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)

Email: ing.d.russo@virgilio.it Pec: daniele.russo1@ingpec.eu



L'immobile costituente un'unità immobiliare ad uso abitativo, risulta in ditta al Sig. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], per la quota proprietaria di 1/1.

PROVENIENZA NEL VENTENNIO

Atto di compravendita rep. n. 6287/2922 del 19.07.2007 per Notaio *Domenica BORRELI di Manfredonia*, trascritto a Foggia il 20.07.2007 al n. 13536; a favore di

[REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Atto di compravendita (ante ventennio) rep. n. 41995 del 16.10.1980 per Notaio *TACCHI*, trascritto a Foggia il 16.10.1980 al n. 1106220; a favore di [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

RISPOSTA AL QUESITO 1 TER

DATI CATASTALI

Dalla verifica dei dati catastali con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione non risultano discordanze e risulta pertanto così censito al Catasto fabbricati Comune di Orta Nova (FG):

Foglio 23 part. 2420 sub. 19, Categoria A/6, Classe 4, consistenza 1,5 vani, R.C. euro 81,34, S.C. Totale 69 mq” in ditta al Sig. [REDACTED], [REDACTED], per la piena proprietà.

RISPOSTA AL QUESITO 1 QUATER

VERIFICA SUSSISTENZA ALTRE PROCEDURE GRAVANTI

In data 10/10/2023, si è verificato presso l'Ufficio annotazioni telematiche del Tribunale di Foggia che in capo all'esecutato [REDACTED], intestatario dell'immobile nella misura di 1/1, non sussistono ulteriori procedure.

Ing. Daniele RUSSO

Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)

Email: ing.d.russo@virgilio.it Pec: daniele.russo1@ingpec.eu



RISPOSTA AL QUESITO 1 QUINQUIES

VERIFICA REGIME PATRIMONIALE

Come da estratto di matrimonio (all.III), l'esecutato [REDACTED] pieno proprietario dell'immobile in oggetto, risulta di stato libero.

RISPOSTA AL QUESITO 2

IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di esecuzione, è sito nella zona semicentrale Nord dell'abitato di Orta Nova (FG).

Lo stesso è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Orta Nova come segue:

“Unità immobiliare ad uso residenziale rurale posta al piano T di un fabbricato urbano a un solo piano sito in Orta Nova (FG), Via Palestro n.6A, identificata al N.C.E.U. Foglio 23 part. 2420 sub. 19, Categoria A/6, Classe 4, consistenza 1,5 vani, R.C. euro 81,34, S.C. Totale 69 mq”

L'unità immobiliare è un pianterreno con copertura a due volte, che trova accesso mediante porta di ingresso posta direttamente su strada pubblica alla Via Palestro n. 6/A. Essa è composta da un unico vano con due volte a crociera e dei tramezzi di altezza 2,50 m separano l'ambiente unico soggiorno-pranzo da un WC, un cucinino e due camere.

L'unità immobiliare è caratterizzata da singola esposizione a Nord-Ovest e gli unici ingressi di aria e luce sono rappresentati dalla porta di ingresso con finestrone sovrastante e due finestrelle ai lati della stessa.

RISPOSTA AL QUESITO 2 BIS

Per l'esatta individuazione del bene staggito si allega alla relazione la sovrapposizione catasto-ortofoto effettuata sulla base delle mappe catastali – Agenzia delle Entrate (all.III).

Ing. Daniele RUSSO

Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)

Email: ing.d.russo@virgilio.it Pec: daniele.russo1@ingpec.eu



RISPOSTA AL QUESITO 3**DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE**

Il lotto pignorato è parte di un fabbricato a un solo piano fuori terra la cui costruzione è precedente al 1939, con struttura portante in muratura piena e copertura a due volte a crociera sempre in muratura. Trova accesso mediante porta di ingresso posta direttamente su strada pubblica alla Via Palestro n. 6/A, in Orta Nova.

Le condizioni di manutenzione esterne sono mediocri con la facciata principale a Nord-Ovest, unico affaccio verso l'esterno, rivestita con piastrelline di ceramica color verdone lucide e la parte inferiore rivestita in lastre di marmo bianco fino a circa 1 m.

L'unità immobiliare ha destinazione residenziale, ma all'atto del sopralluogo appariva ad uso promiscuo abitazione e deposito. E' un pianterreno con superficie commerciale di 70 mq per un'altezza massima di 4,30 m. Essa è composta da un unico vano con due volte a crociera e dei tramezzi, che non raggiungono l'intradosso del soffitto, ma si fermano circa a 2,50 m di altezza, separano l'ambiente unico soggiorno-pranzo da un WC e un cucinino, rispettivamente appena entrati a sinistra e destra, e due camere sul fondo.

Le condizioni di manutenzione interne sono anch'esse mediocri con numerose macchie e scrostamenti di intonaco, che interessano diverse zone delle volte, dovuti ad infiltrazioni molto probabilmente ancora attive. Delle scrostazioni di intonaco, da risalita capillare, si rilevano anche sui tramezzi divisorii interni. Le pareti e i soffitti sono tutti tinteggiati in pittura murale di colore bianco; la pavimentazione è in piastrelle 40x40 di graniglia di marmo tipiche dell'epoca. Il bagno, dotato di sanitari, lavandino e vasca, è piastrellato a tutta altezza.

Gli unici ingressi di aria e luce sono rappresentati dalla porta di ingresso con finestrone sovrastante e due finestrelle ai lati della stessa. Le finestre sono in legno, fortemente degradato, con vetri singoli e il portone di ingresso in pannelli di legno privi di elementi trasparenti per l'ingresso della luce. Sia la porta che le finestrelle sono dotate di inferriate di sicurezza.

Ing. Daniele RUSSO

Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)

Email: ing.d.russo@virgilio.it Pec: daniele.russo1@ingpec.eu



Le porte interne sono in legno verniciato color avorio e fortemente usurato.

Sono presenti gli impianti idrico-sanitario, fognante ed elettrico mentre, mancano gas ed impianto di riscaldamento.

Le condizioni di esposizione, areazione ed illuminazione sono scarse, proprio perché gli unici ingressi di luce ed aria sono quelli precedentemente descritti.

L'allegato n. IV e n. V della presente relazione contiene rispettivamente la riproduzione in scala e la documentazione fotografica di quanto finora descritto.

NOTA 1. L'immobile risulta accatastato, ma la planimetria catastale non coincide con lo stato dei luoghi, come si evince confrontando la planimetria catastale nell'allegato n. III e il rilievo nel n. IV. I tramezzi di distribuzione interna non compaiono nella planimetria catastale e tali modifiche della distribuzione interna degli ambienti rappresentano delle NON CONFORMITA' sanabili con una pratica catastale in SANATORIA, per un costo totale di circa €2.000,00.

NOTA 2. La categoria catastale A/6 fa riferimento ai fabbricati rurali destinati a scopi abitativi, ma è stata soppressa con la circolare emanata dal Ministero delle Finanze n.5 del 14 marzo 1992. Pertanto è necessaria una variazione catastale per riclassificarla nelle categorie attualmente esistenti, con un costo di 500 €, da aggiungersi a quello della SANATORIA.

Ing. Daniele RUSSO

Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)

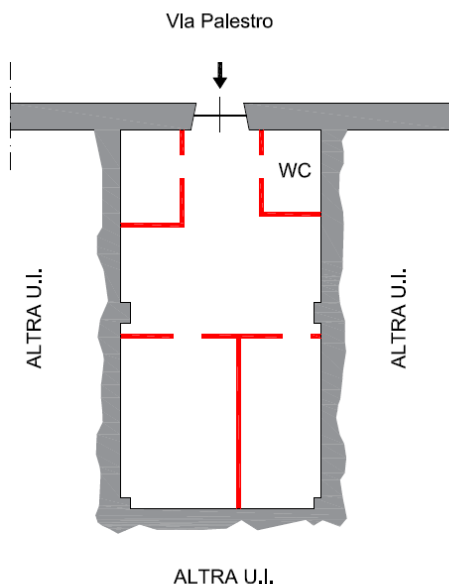
Email: ing.d.russo@virgilio.it Pec: daniele.russo1@ingpec.eu



Comune di Orta Nova (FG)

Fig. 23 Part. 2420 sub.19

PIANO TERRA
(h=4,3 m)



■ Tramezzi esistenti ma non presenti su catastale

RISPOSTA AL QUESITO 4 E 4 BIS

MISURA DELLA CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

Per la misura della consistenza dell'immobile sono stati utilizzati i criteri riportati nelle *“Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare”*.

Nello specifico, 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 sia di ornamento (terrazze, balconi) che di servizio (box).



La superficie dei vani principali si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm 25. Per pertinenze come balconi, terrazze e similari che siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, la superficie omogeneizzata va computata nella maniera che segue:

- nella misura del 30 % fino a mq 25;
- nella misura del 10 % per la quota eccedente mq 25.

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie (cantine, box, posti auto coperti), la stessa si computa nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori e del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE			
	Superficie Lorda	Superficie Commerciale	Altezza utile
Area Coperta Piano Terra	70,00	70,00	4,30 m
Totale		70,00	

In sintesi, riepilogando le sole superfici commerciali:

<i>Superficie Commerciale Immobile</i>	<i>70,00 mq</i>
--	-----------------



STIMA DELL'IMMOBILE

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, al fine di pervenire ad un plausibile valore di mercato del bene pignorato, si è preferito nella fattispecie procedere per via indiretta con una stima per valori unitari di vendita al mq fatta a partire dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (**STIMA INDIRETTA**).

Con tale metodologia è stato possibile di svincolarsi dai pareri del mercato locale e controllare eventuali sbilanciamenti in eccesso o in difetto del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario interpolato nell'intervallo di confidenza dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, in base alle caratteristiche possedute dal cespite da stimare.

Nello specifico la valutazione indiretta del cespite è stata effettuata tenendo conto dei dati dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito Internet www.agenziaterritorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

I valori unitari rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale, misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

Orbene, consultando i dati dell'Osservatorio riferiti al 1° semestre anno 2023 risulta che il valore di mercato in €/mq per un'unità immobiliare rientrante nella tipologia prevalente di Abitazioni civili ubicate nel Comune di Orta Nova (FG) in zona C1, oscilla tra un valore minimo di 600,00 €/mq ed un valore massimo di 900,00 €/mq (all.VI).

Veduto lo stato di manutenzione, il grado di rifinitura e la collocazione dell'immobile all'interno del mercato immobiliare della zona, si considera il valore inferiore dell'intervallo di confidenza, equivalente a **€ 600,00 per metro quadrato**.

Ing. Daniele RUSSO

Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)

Email: ing.d.russo@virgilio.it Pec: daniele.russo1@ingpec.eu



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: FOGGIA

Comune: ORTA NOVA

Fascia/zona: Semicentrale/C.SO VITT.LENOCI, VIA LELIO BASSO,VIA DON MINZONI, C.SO ALDO MORO, VIA PAOLO VI.

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	600	900	L	2,7	4	N
Box	NORMALE	450	650	L	2,5	3,3	N

Ciò precisato, procedendo al calcolo, moltiplicando tale valore per la superficie commerciale dell'intero lotto, ovvero 70 mq, si ottiene il seguente valore di mercato dell'immobile, da intendersi comunque a corpo e non a misura:

$$70,00 \text{ MQ} \times 600,00 \text{ €/MQ} = \text{€}42.000,00$$

A detto valore si ritiene doveroso applicare una riduzione pari al 5 % al fine di tener conto di eventuali vizi non evidenti, oltre che sottrarre 2.500 € per il costo di sanatoria catastale e gestione pratica di riclassificazione catastale, di cui al quesito 3, arrivando pertanto a determinare un prezzo base di vendita pari a:

VALORE LOTTO I
€37.000,00



RISPOSTA AL QUESITO 6

LOTTO I	
UBICAZIONE	Unità immobiliare ad uso abitazione sita in Orta Nova (Fg) alla Via Palestro n.6.
DATI CATASTALI	Foglio 23 part. 2420 sub. 19, Categoria A/6, Classe 4, consistenza 1,5 vani, R.C. euro 81,34, S.C. Totale 69 mq” in ditta al Sig. [REDACTED], per la piena proprietà.
ESTENSIONE	Superficie Commerciale: 70,00 mq
CONFINI	<ul style="list-style-type: none"> • NORD-OVEST: Via Palestro; • NORD-EST: altra u.i.; • SUD-EST: altra u.i.; • SUD-OVEST: altra u.i.
PROPRIETA'	[REDACTED] [REDACTED] per la quota 1/1.
STATO DI OCCUPAZIONE	Immobile in uso all'esecutato.
REGOLARITA' EDILIA-URBANISTICA	Non rinvenuta.
AGIBILITA'	Non rinvenuta.
CONFORMITA' CATASTALE	Planimetria catastale NON conforme allo stato dei luoghi.
PREZZO BASE	€ 37.000,00



RISPOSTA AL QUESITO 7

STATO DI OCCUPAZIONE

Il lotto oggetto di esecuzione, alla data del sopralluogo, risultava occupato dal Sig. [REDACTED].

RISPOSTA AL QUESITO 8

FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

L'immobile in oggetto non dispone di nessuna aria in comunione con altri proprietari. Non ci sono spese di condominio.

RISPOSTA AL QUESITO 9

FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA

Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21.09.2021, al n. 16798 - a favore di INTESA SANPAOLO SPA con sede in Torino, (domicilio ipotecario eletto: Avv. Terreri per Intesa Sanpaolo), contro [REDACTED], [REDACTED] Pubblico Ufficiale: Tribunale di Foggia, in data 08.09.2021 rep. 3524/2021;

Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 17.07.2020, al n. 9320 - a favore di INTESA SANPAOLO SPA con sede in Torino, contro [REDACTED], [REDACTED], n. [REDACTED], 21.01.1965, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Foggia, in data 08.07.2020 rep. 1561/2020;

Ipoteca volontaria iscritta a Foggia in data 20.07.2007, al n. 3452, concessa a garanzia di mutuo fondiario, durata 10 anni, stipulato con atto per Notaio Domenica BORRELLI di Manfredonia (FG) in data 19.07.2007, rep. n. 6288/2923, a favore di INTESA SANPAOLO SPA con sede in Torino, (domicilio ipotecario eletto: Torino Piazza San Carlo 156) e contro [REDACTED], per la complessiva somma di euro 75.000,00, di cui euro 50.000,00 per capitale.

Ing. Daniele RUSSO

Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)

Email: ing.d.russo@virgilio.it Pec: daniele.russo1@ingpec.eu



RISPOSTA AL QUESITO 10

REGOLARITÀ URBANISTICA

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Orta Nova (FG), così come comunicato dallo stesso ufficio a mezzo PEC in data 19.10.2023 (all.III), non sono stati rinvenuti né pratiche autorizzative né il certificato di agibilità, considerato che la costruzione risale ai primi del '900.

RISPOSTA AL QUESITO 11

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile in oggetto che, secondo quanto disposto dall'articolo 3 del DPR 412/93, necessita di certificazione energetica, ne risulta privo. Pertanto, con gli elementi che è stato possibile raccogliere in sede di sopralluogo, si è provveduto a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica APE (all.VII), che ha classificato l'immobile in Classe Energetica F, corrispondente a un consumo di 261,71 kWh/m2.

RISPOSTA AL QUESITO 12

CESSIONE IN PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI

L'immobile in oggetto non rientra nel disposto dall'art.1-quater della Legge 18 dicembre 2008, n. 199.

Con la presente relazione, che si compone di 20 pagine e VII allegati, lo scrivente, ritenendo di aver assolto l'incarico ricevuto, deposita il presente elaborato e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

Foggia, 25.02.2024

L'esperto

Ing. Daniele Russo

Ing. Daniele RUSSO

Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)

Email: ing.d.russo@virgilio.it Pec: daniele.russo1@ingpec.eu



TRIBUNALE DI FOGGIA

Esecuzioni Immobiliari

Dott.ssa Stefania RIGNANESE

R.G.Es.n.326/2021

Organa SPV S.r.l. c/Sig. XXXXXXXXXX

RELAZIONE DI STIMA

ALLEGATO I

Tabella riassuntiva

Ing. Daniele RUSSO
Via Ruffilli 3- 71122 Foggia -
Telefax: 0881.686624 Mobile: 327.2074038
Email: ing.d.russo@virgilio.itpec: daniele.russo1@ingpec.eu





TABELLA RIASSUNTIVA

TIPOLOGIA DEL BENE	Unità immobiliare ad uso abitazione.
DESCRIZIONE	<p>Il lotto pignorato è parte di un fabbricato a un solo piano fuori terra la cui costruzione è precedente al 1939, con struttura portante in muratura piena e copertura a due volte a crociera sempre in muratura.</p> <p>Le condizioni di manutenzione esterne sono mediocri con la facciata principale a Nord-Ovest, unico affaccio verso l'esterno, rivestita con piastrelline di ceramica color verdone lucide e la parte inferiore rivestita in lastre di marmo bianco fino a circa 1 m.</p> <p>L'unità immobiliare ha destinazione residenziale, ma all'atto del sopralluogo appariva ad uso promiscuo abitazione e deposito. E' un pianterreno con superficie commerciale di 70 mq per un'altezza massima di 4,30 m. Essa è composta da un unico vano con due volte a crociera e dei tramezzi, che non raggiungono l'intradosso del soffitto, ma si fermano circa a 2,50 m di altezza, separano l'ambiente unico soggiorno-pranzo da un WC e un cucinino, rispettivamente appena entrati a sinistra e destra, e due camere sul fondo.</p> <p>Le condizioni di manutenzione interne sono anch'esse mediocri con numerose macchie e scrostamenti di intonaco, che interessano diverse zone delle volte, dovuti ad infiltrazioni molto probabilmente ancora attive. Delle scrostazioni di intonaco, da risalita capillare, si rilevano anche sui tramezzi divisorii interni.</p> <p>Gli unici ingressi di aria e luce sono rappresentati dalla porta di ingresso con finestrone sovrastante e due finestrelle ai lati della stessa. Le finestre sono in legno, fortemente degradato, con vetri singoli e il portone di ingresso in pannelli di legno privi di elementi trasparenti per l'ingresso della luce. Sia la porta che le finestrelle sono dotate di inferriate di sicurezza.</p> <p>Sono presenti gli impianti idrico-sanitario, fognante ed elettrico mentre, mancano gas ed impianto di riscaldamento.</p> <p>Le condizioni di esposizione, areazione ed illuminazione sono scarse, proprio perché gli unici ingressi di luce ed aria sono quelli precedentemente descritti.</p>
UBICAZIONE	Unità immobiliare ad uso abitazione sita in Orta Nova (Fg) alla Via Palestro n.6.
DATI CATASTALI	Foglio 23 part. 2420 sub. 19, Categoria A/6, Classe 4, consistenza 1,5 vani, R.C. euro 81,34, S.C. Totale 69 mq" in ditta al Sig. [REDACTED], per la piena proprietà.
ESTENSIONE	Superficie Commerciale: 70,00 mq.
CONFINI	<ul style="list-style-type: none"> • NORD-OVEST: Via Palestro; • NORD-EST: altra u.i.; • SUD-EST: altra u.i.; • SUD-OVEST: altra u.i.
PROPRIETA'	[REDACTED] [REDACTED] per la quota 1/1.



TITOLO DI PROVENIENZA	Atto di compravendita rep. n. 6287/2922 del 19.07.2007 per Notaio Domenica BORRELI di Manfredonia, trascritto a Foggia il 20.07.2007 al n. 13536; a favore di [REDACTED], [REDACTED], 6, per 1/2 ciascuno di piena proprietà.
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GRAVANTI	Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21.09.2021, al n. 16798 - a favore di INTESA SANPAOLO SPA con sede in Torino, (domicilio ipotecario eletto: Avv. Terreri per Intesa Sanpaolo), contro [REDACTED], [REDACTED], Pubblico Ufficiale: Tribunale di Foggia, in data 08.09.2021 rep. 3524/2021; Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 17.07.2020, al n. 9320 - a favore di INTESA SANPAOLO SPA con sede in Torino, contro [REDACTED], [REDACTED], Pubblico Ufficiale: Tribunale di Foggia, in data 08.07.2020 rep. 1561/2020; Ipoteca volontaria iscritta a Foggia in data 20.07.2007, al n. 3452, concessa a garanzia di mutuo fondiario, durata 10 anni, stipulato con atto per Notaio Domenica BORRELI di Manfredonia (FG) in data 19.07.2007, rep. n. 6288/2923, a favore di INTESA SANPAOLO SPA con sede in Torino, (domicilio ipotecario eletto: Torino Piazza San Carlo 156) e contro [REDACTED], per la complessiva somma di euro 75.000,00, di cui euro 50.000,00 per capitale.
STATO DI OCCUPAZIONE	Immobile in uso all'esecutato.
REGOLARITA' EDILIA-URBANISTICA	Non rinvenuta.
AGIBILITA'	Non rinvenuta.
CONFORMITA' CATASTALE	Planimetria catastale NON conforme allo stato dei luoghi.
PREZZO BASE	€ 37.000,00





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

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939-XVII N°652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N°

Comune ORTANOVA

Ditta^m MARTINO GRAZIA FV POTITO

Via PALESTRO, 6

^m Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

47/18

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)

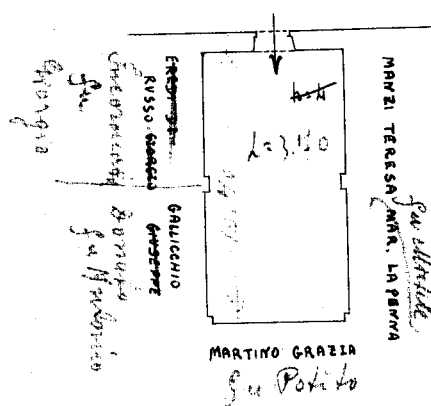
COMUNE
di Orta Nova

Taloncino di riscontro
DELLA
SCHEDA NUMERO
18721634

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

VIA PALESTRO, 6

PIANTERRENO



00251961

ORIENTAMENTO



SCALA di 1: 300

Compilata da:
GEOM. ANTONIO SANTOPIETRO
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

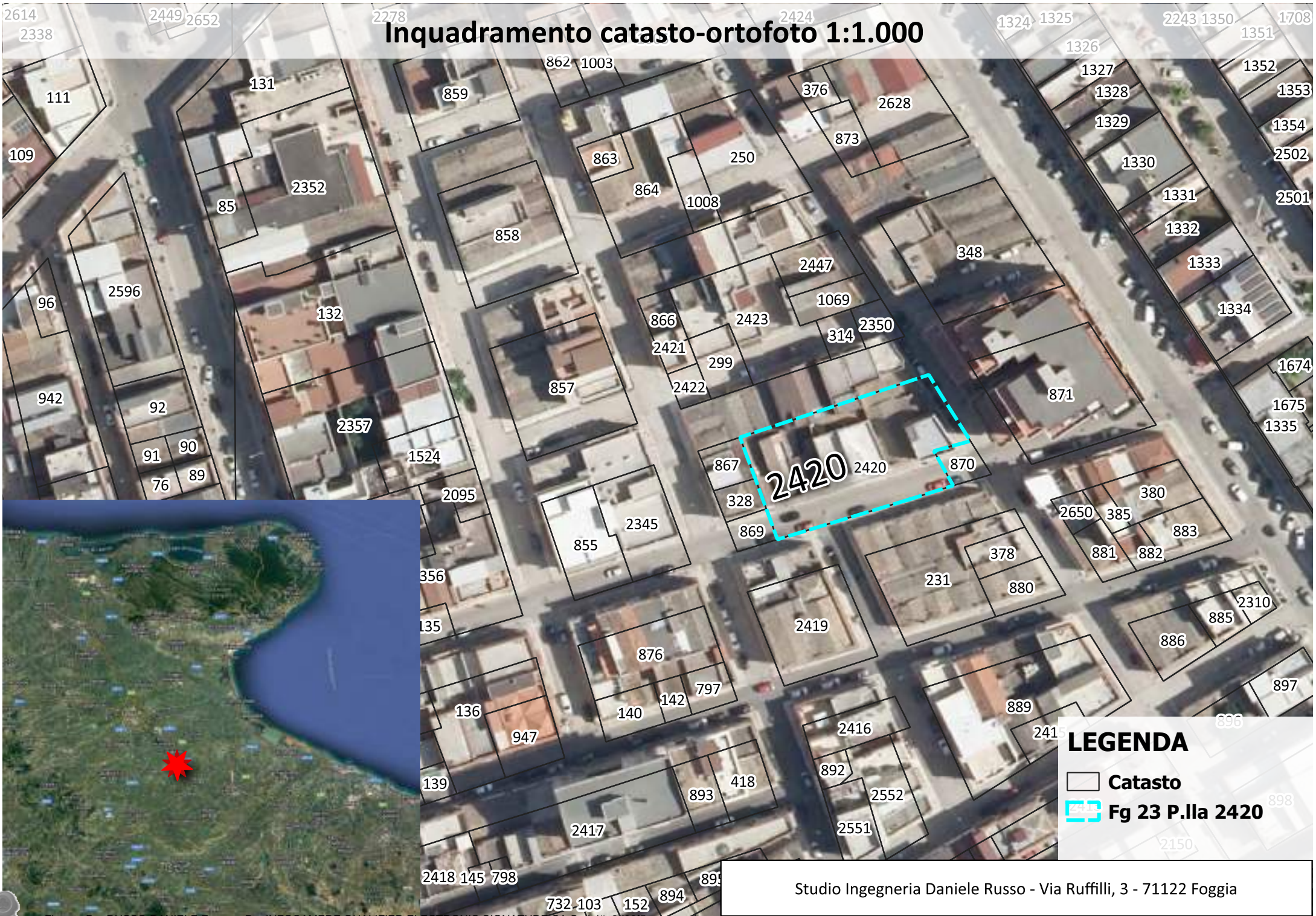
Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**
della Provincia di **FOGGIA**

Data 31-12-39 (XVII) Firma Antonio Santo Pietro

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/09/2023 - Comune di ORTA NOVA(G131) - < Foglio 23 - Particella 2420 - Subalterno 19 >
Firmato DA TRUSSARDI E C. S.p.A. - INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2408f5

Inquadramento catasto-ortofoto 1:1.000

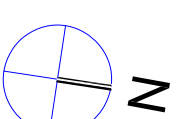
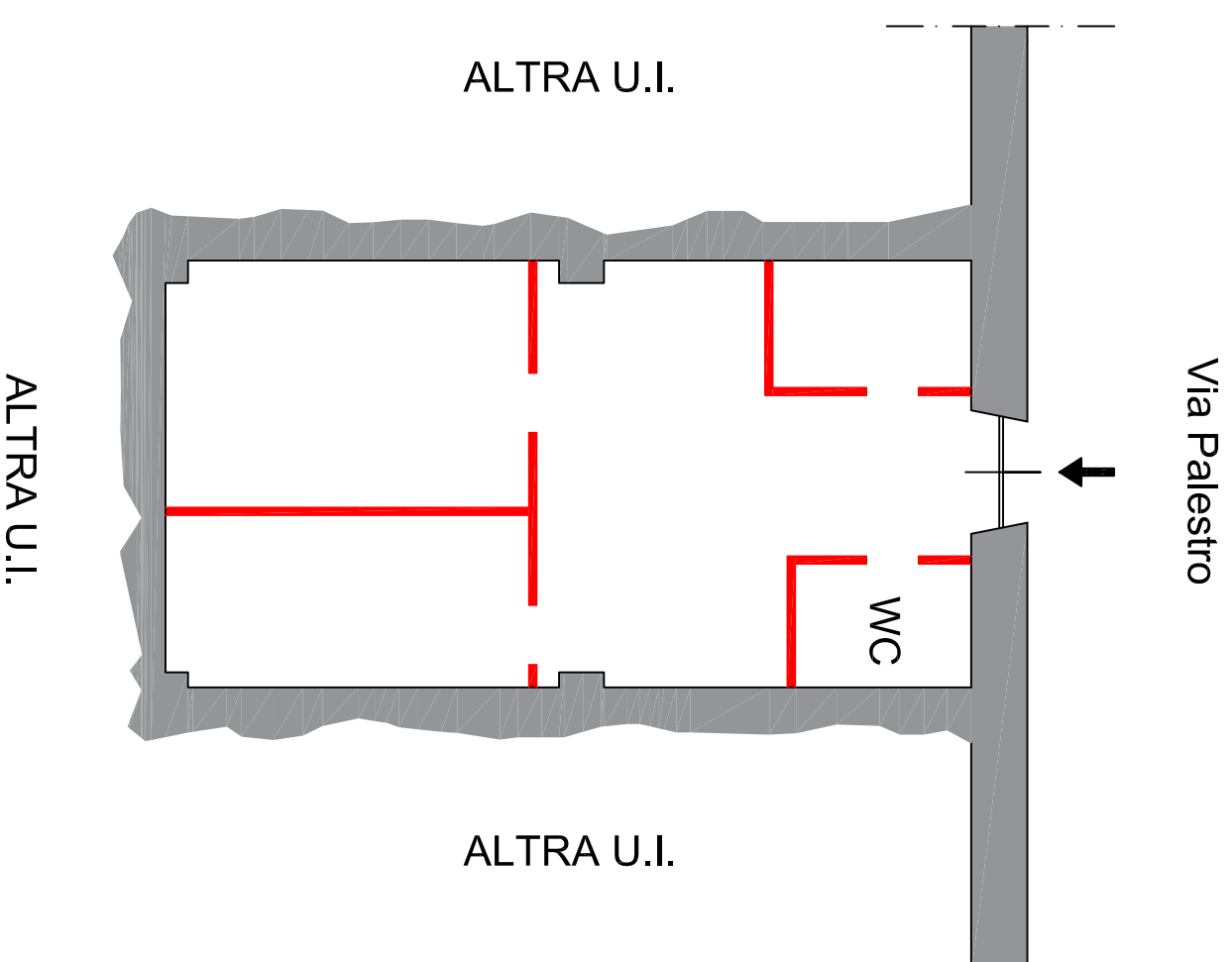


LEGENDA

-  Catasto
-  Fg 23 P.Illa 2420

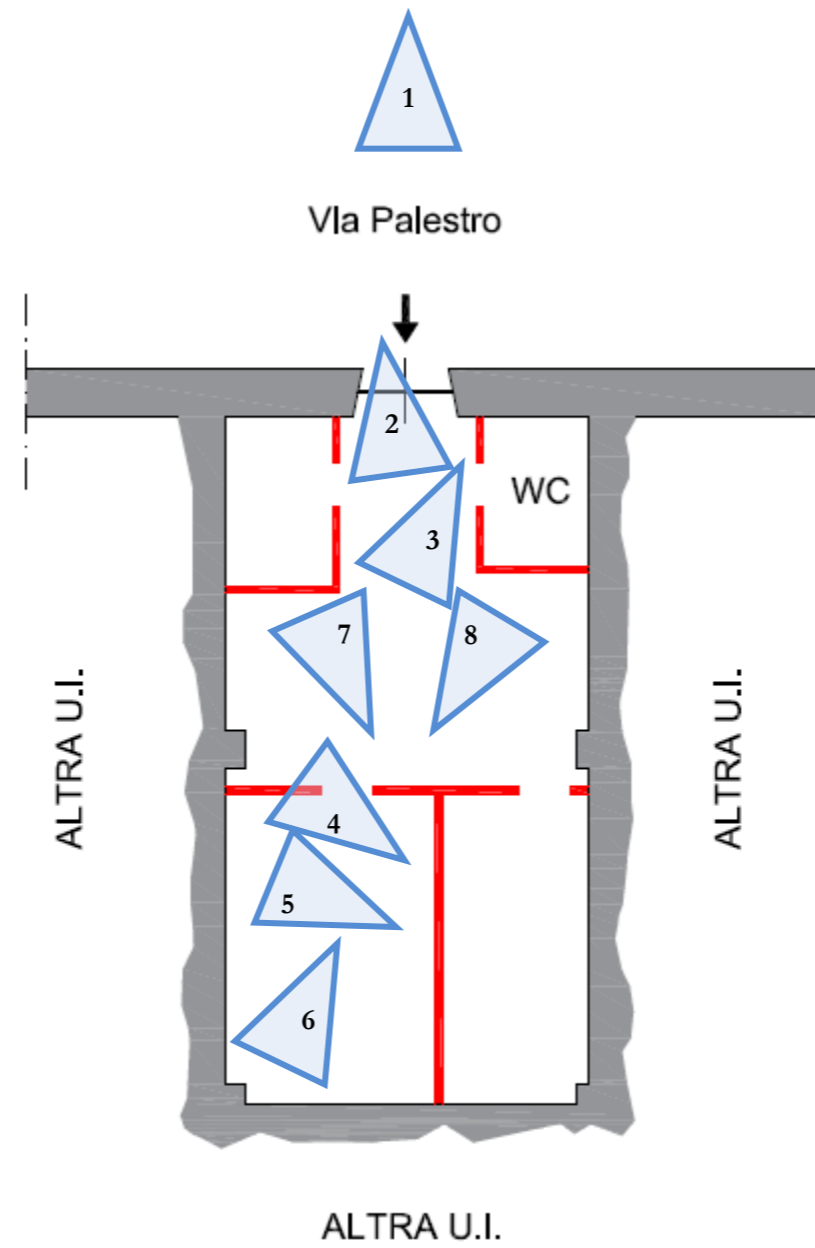
Studio Ingegneria Daniele Russo - Via Ruffilli, 3 - 71122 Foggia

PIANO TERRA
(h=4,3 m)



SCALA 1:1000

 Tramezzi esistenti ma non presenti su catastale



Ing. Daniele RUSSO
Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)
Emailing.d.russo@virgilio.it Pec: daniele.russo1@ingpec.eu





1



2



3



4



Ing. Daniele RUSSO
Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)
Emailing.d.russo@virgilio.it Pec: danielle.russo1@ingpec.eu





Ing. Daniele RUSSO
Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)
Emailing.d.russo@virgilio.it Pec: danielle.russo1@ingpec.eu



DATI GENERALI
Destinazione d'uso

-
- Residenziale
-
-
- Non residenziale

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

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

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

-
- Nuova costruzione
-
-
- Passaggio di proprietà
-
-
- Locazione
-
-
- Ristrutturazione importante
-
-
- Riqualificazione energetica
-
-
- Altro : vendita (stima per esecuzione immobiliare)

Dati identificativi

 Regione : **Puglia**
 Comune : **Orta Nova (FG)**
 Cod.Istat: **71036**
 Indirizzo : **via Palestro**
 CAP **71045**







Piano : T - Interno : /

 Coord. GIS : Lat : **41.3283333333333** ; Long : **15.7080555555556**

 Zona climatica : **C**
 Anno di costruzione : **1938**
 Superficie utile riscaldata (m²) : **59.36**
 Superficie utile raffrescata (m²) : **0.00**
 Volume lordo riscaldato (m³) : **396.36**
 Volume lordo raffrescato (m³) : **0.00**

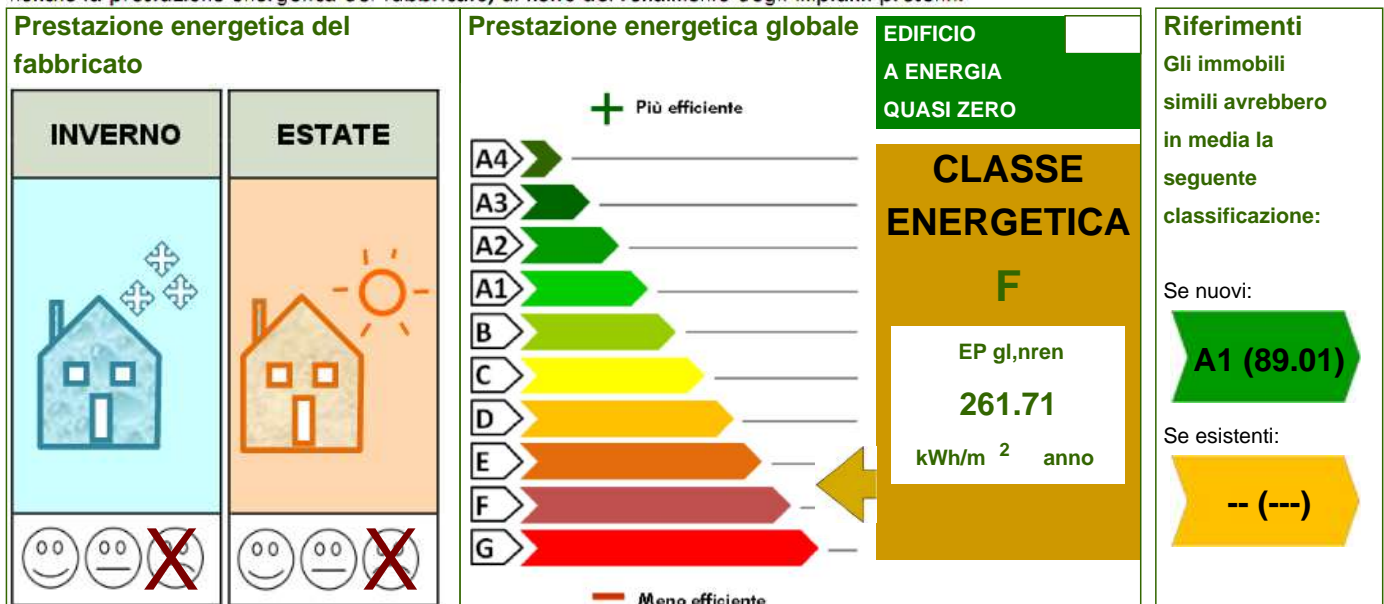
Comune catastale	Orta Nova - G131			Sezione		Foglio	23	Particella	2420
Subalterni	da	19	a	19	da		a		a
Altri subalterni									

Servizi energetici presenti

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

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantita' annua consumata in uso standard (specificare unita' di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete			Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren 261.71 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	1566.00	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 49.08 kg/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Solare termico			
<input type="checkbox"/>	Eolico			
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento			
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento			
<input type="checkbox"/>	Altro			

RACCOMANDAZIONI

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE
INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell' investimento anni	Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EPgl,nren kWh/m ² anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN1	coibentazione muri	NO	11.0	D (163.39)	A2 68.26 (kWh/m ² anno)
REN1	coibentazione copertura	NO	16.0	E (180.65)	
REN2	sostituzione infissi	NO	21.0	F (246.04)	



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	396.36	m ³
S - Superficie disperdente	275.20	m ²
Rapporto S/V		0.69
EPH,nd	169.51	kWh/m ² anno
Asol,est/A sup utile	0.047	-
YIE	0.37	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	231.29
Climatizzazione estiva						η_C		
Prod acqua calda sanitaria	simulato in quanto assente				0.00	0.57 η_W	0.00	30.42
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.

--

SOGGETTO CERTIFICATORE

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

Nome e Cognome / Denominazione	Daniele del Duca
Indirizzo	via Arrigo Serpieri, 5
E-mail	ing.delducad@gmail.com
Telefono	3206741293
Titolo	Ingegnere
Ordine / Iscrizione	degli ingegneri della provincia di Foggia al n. 3118
Dichiarazione di indipendenza	<p>Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilita' assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialita' di giudizio l'attivita' di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto,</p> <p style="text-align: center;">DICHIARA</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, nonche' rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75</p>

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 20/02/2024
---	----	-----------------

SOFTWARE UTILIZZATO

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

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

Data 21/02/2024

Firma e timbro del tecnico



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

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

PRIMA PAGINA

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

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

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

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

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

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

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

SECONDA PAGINA

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

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

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

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

TERZA PAGINA

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

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

