

TRIBUNALE DI FOGGIA

Esecuzioni Immobiliari

Dott. Michele PALAGANO

R.G.Es. n. 172.2022

AMCO Spa c/ Sig. [REDACTED] [REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA

RELAZIONE

ALLEGATO I : Tabella riassuntiva

ALLEGATO II: Nomina e Giuramento

**ALLEGATO III: Estratto Matrimonio, Visura Catastale, Visura Planimetrica,
Sovrapposizione Catasto-Ortofoto, Documenti Ufficio Tecnico**

ALLEGATO IV: Rilievo Planimetrico

ALLEGATO V: Documentazione Fotografica

ALLEGATO VI: Quotazione OMI e Borsino Immobiliare

ALLEGATO VII: Attestato di Prestazione Energetica (APE)

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 31.10.2023 Esperto Estimatore dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Foggia, dal Dott. Michele Palagano.

In data 07.11.2023, 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'instestazione 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;

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 staggito, 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;

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.

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 Mattinata veniva inoltre effettuato l'accertamento relativo alla regolarità edilizia ed urbanistica del compendio staggito.

In data 01.08.2024 alle ore 16.00 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).

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

LOTTO I

“Unità immobiliare ad uso negozio posta al piano S1 in Mattinata (FG), Via Berardino Mione n.6, identificata al N.C.E.U. Foglio 28 part. 1409 sub 14, Categoria C/1, Classe 8, consistenza 94 m², R.C. euro 1.805,95. S.C. Totale 105 mq”;

in ditta al sig. [REDACTED] per la piena proprietà.

LOTTO I**LOTTO I**

“Unità immobiliare ad uso negozio posta al piano S1 in Mattinata (FG), Via Berardino Mione n.6, identificata al N.C.E.U. Foglio 28 part. 1409 sub 14, Categoria C/1, Classe 8, consistenza 94 m², R.C. euro 1.805,95. S.C. Totale 105 mq”;

in ditta al sig. [REDACTED] per la piena proprietà.

L'unità immobiliare in oggetto è parte di un fabbricato composto da tre piani fuori terra e uno seminterrato, la cui costruzione risale al 2010. Trova accesso direttamente dalla strada pubblica Via Berardino Mione, mediante una rampa carrabile che conduce a un atrio coperto, che costituisce l'ingresso comune di più unità immobiliari.

Il corpo di fabbrica si presenta in un buono stato di manutenzione, con due lati completamente liberi (Sud ed Est) e gli altri due in parte in appoggio a due edifici. Le aperture principali sono a Sud ed Est.

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

- NORD: terrapieno;
- EST: terrapieno;
- SUD: rampa carrabile;
- OVEST: ingresso comune ed 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.

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 a firma della Dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo.

Si riportano iscrizioni e trascrizioni nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento (06.06.2022).

ELENCO FORMALITÀ ALLA DATA DEL 06.06.2022

Pignoramento immobiliare trascritto a Foggia il 06.06.2022, R.G.14161, R.P.11131, in virtù di verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Foggia del 11.05.2022 n.rep. 2180 - a favore di Amco-asset Management Company S.P.A. con sede in Napoli c.f. 05828330638 contro [REDACTED]

[REDACTED] gravante per la quota di 1/1 della piena proprietà dell'immobile al Lotto I;

Frazionamento in quota iscritto a Foggia il 19.11.2010 R.G. 24834 R.P. 3564, in virtù di atto per notar Sergio Marcone di Mattinata (FG) del 11.11.2010 n.rep. 4283/3067 - a favore di BANCA APULLA S.P.A. con sede in San Severo c.f. 00148520711 contro DUEME COSTRUZIONI SRL sede di Monte Sant'Angelo (FG) c.f. 03196659711, per capitale € 125.000,00 e ipoteca € 250.000,00 (il frazionamento grava anche su altri immobili);

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta a Foggia il 23.07.2007 R.G. 18747 R.P. 3494, per capitale di Euro 700.000,00, per montante ipotecario di Euro 1.400.000,00 e durata 3 anni, in virtù di atto per notar Aurelio Trombetta di Foggia del 2007.2007 n.rep. 51177/18773 - a favore di BANCA APULLA S.P.A. con sede in San Severo c.f. 00148520711 (domicilio ipotecario eletto San Severo Via Tiberi Solis 40) contro DUEMME COSTRUZIONI SRL sede di Monte Sant'Angelo (FG) c.f. 03196659711, gravante per la quota di 1/1 della piena proprietà dell'immobile al Lotto I (l'ipoteca grava anche su altri immobili).

RISPOSTA AL QUESITO 1 BIS

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

L'immobile al Lotto 1, risulta in ditta al Sig. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota proprietaria di 1/1.

PROVENIENZA NEL VENTENNIO

Atto di compravendita rep. n. 5060/3732 del 25.01.2012 per Notaio Sergio Marcone di Mattinata, trascritto a Foggia il 20.02.2012 al RG 3930 e RP 3064; a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] L., contro DUEMME COSTRUZIONI SRL sede di Monte Sant'Angelo (FG) c.f. 03196650711, per la quota di 1/1 della piena proprietà dell'immobile al Lotto I;

Decreto di trasferimento immobili rep. n. 1543 del 11.06.2007, trascritto a Foggia il 09.07.2007 al RG 17514 e RP 11855; a favore di DUEMME COSTRUZIONI SRL sede di Monte Sant'Angelo (FG) c.f. 03196650711, contro [REDACTED] [REDACTED];

Atto di compravendita rep. n. 1291 del 09.09.1973 per Notaio [REDACTED] Gatta, trascritto a Foggia il 18.0.2020 al RG 10751 e RP 30399; a [REDACTED] [REDACTED], per la quota di 1/1 della piena proprietà dell'immobile al Lotto I.

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 risultano pertanto così censiti al Catasto fabbricati Comune di Mattinata (FG):

Foglio 28 part. 1409 sub 14, Categoria C/1, Classe 8, consistenza 94 m2, R.C. euro 1.805,95, S.C. Totale 105 mq”:

in ditta al sig. [REDACTED] [REDACTED] per la piena proprietà.

RISPOSTA AL QUESITO 1 QUATER

VERIFICA SUSSISTENZA ALTRE PROCEDURE GRAVANTI

In data 20/05/2024, si è verificato presso l'Ufficio annotazioni telematiche del Tribunale di Foggia che in capo all'esecutato [REDACTED] [REDACTED], intestatario dell'immobile nella misura di 1/1, non sussistono ulteriori procedure.

RISPOSTA AL QUESITO 1 QUINQUIES

VERIFICA REGIME PATRIMONIALE

Come da Estratto di Matrimonio (all.III), l'esecutato [REDACTED] [REDACTED] proprietario per 1/1 dell'immobile in oggetto, risulta coniugato con la Sig.ra [REDACTED] in regime di separazione dei beni.

RISPOSTA AL QUESITO 2**IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile oggetto di esecuzione, è situato nella zona centrale dell'abitato di Mattinata (FG).

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

“Unità immobiliare ad uso negozio posta al piano S1 in Mattinata (FG), Via Berardino Mione n.6, identificata al N.C.E.U. Foglio 28 part. 1409 sub 14, Categoria C/1, Classe 8, consistenza 94 m², R.C. euro 1.805,95. S.C. Totale 105 mq”;

L'unità immobiliare in oggetto è parte di un fabbricato composto da tre piani fuori terra e uno seminterrato, la cui costruzione risale al 2010. Trova accesso direttamente dalla strada pubblica Via Berardino Mione, mediante una rampa carrabile che conduce a un atrio coperto, che costituisce l'ingresso comune di più unità immobiliari.

Percorrendo la rampa carrabile, in fondo a destra è collocato l'atrio comune coperto e ancora sulla destra si trovano le due serrande avvolgibili metalliche che consentono l'accesso all'immobile in oggetto. Sollevando le serrande, gli infissi in alluminio nero e doppio vetro consentono l'accesso all'immobile mediante una porta-finestra centrale. L'immobile è adibito a salone per feste, costituito da un ampio spazio unico, zona servizi uomo e donna, area cucina con servizi per il personale di cucina.

Il locale ha una doppia esposizione, ad Ovest e Sud, rispettivamente con affaccio sull'atrio comune coperto e sulla rampa carrabile. Oltre i due varchi di ingresso suddetti, collocati ad Ovest, sono presenti due ampi finestroni, collocati a Sud, costituiti da 4 ante ciascuno, con due ante apribili centrali e le due laterali fisse.

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).

RISPOSTA AL QUESITO 3

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

Il lotto pignorato è parte di un fabbricato composto da tre piani fuori terra e uno seminterrato con struttura in c.a., solai in latero-cemento e tetto piano calpestabile.

Le facciate sono omogenee completamente intonacate di colore bianco, con ampi balconi a tutti i piani, con ringhiere metalliche color marrone.

L'unità immobiliare in oggetto trova accesso direttamente dalla strada pubblica Via Bernardino Mione, mediante una rampa carrabile che conduce a un atrio coperto, che costituisce l'ingresso comune di più unità immobiliari. La rampa ha una pavimento in cemento industriale mentre, l'atrio comune presenta una pavimentazione in graniglia.

Percorrendo la rampa carrabile, in fondo a destra è collocato l'atrio comune coperto e ancora sulla destra si trovano le due serrande avvolgibili metalliche che consentono l'accesso all'immobile in oggetto. Sollevando le serrande, gli infissi in alluminio nero e doppio vetro consentono l'accesso all'immobile mediante una porta-finestra centrale. L'immobile, adibito a salone per feste, ha una superficie commerciale di 105 mq ed altezza interna di 2,70 m. E' costituito da un ampio spazio unico a forma di L, con bancone bar posto frontalmente all'ingresso, sul retro del quale è collocata l'area cucina con servizi per il personale di cucina. Alla sinistra del bancone bar, vi è la porta di accesso alla zona servizi, con antibagno con due lavabi e due porte per accedere al bagno uomo e al bagno donna.

In fondo a sinistra rispetto all'ingresso, è collocato un piccolo ripostiglio.

L'immobile, oltre ai due varchi che consentono l'ingresso dall'atrio coperto comune (Ovest), ha due ampi finestroni (Sud) di affaccio sulla rampa carrabile,

costituiti da 4 ante ciascuno, con due ante apribili centrali e le due laterali fisse. Un finestrone è nell'ampio salone mentre, il secondo è nel vano cucina.

La pavimentazione è in piastrelle di gres formato 50x50 cm di colore beige-marrone, posate in diagonale. Le pareti intere sono tutte di colore bianco mentre tutti gli elementi strutturali (pilastri e travi calate) sono colorate di verde. Il soffitto è completamente bianco, con una controsoffittatura di color rosso corallo sul bancone. I bagni per gli ospiti e quello del personale cucina sono tutti pavimentati con piastrelle in gres formato 30x30 di colore verde mentre, il rivestimento ha una fascia inferiore di piastrelle di colore verde chiaro e quella superiore, fino a 2,20 m, di colore bianco. La zona cucina ha sia il pavimento che il rivestimento (fino a 2,20 m di altezza) in piastrelle di color salmone.

Gli infissi sono in alluminio di colore nero con doppio vetro e maniglioni antipanico per le due porte di accesso. Le porte interne sono in legno tamburato color marrone.

Il bagno degli ospiti è dotato di due lavandini e 2 WC, uno per ciascun vano bagno (uomo e donna). Il bagno per il personale cucina è dotato di lavandino e WC.

Sono presenti gli impianti idrico-sanitario, fognante, elettrico, di raffrescamento e riscaldamento mediante pompa di calore. L'acqua calda è prodotta dallo scaldino elettrico collocato nel bagno sella cucina.

Le condizioni di manutenzione interne sono buone e le condizioni di esposizione, areazione ed illuminazione sono sufficienti, considerato che si tratta di un locale al piano seminterrato.

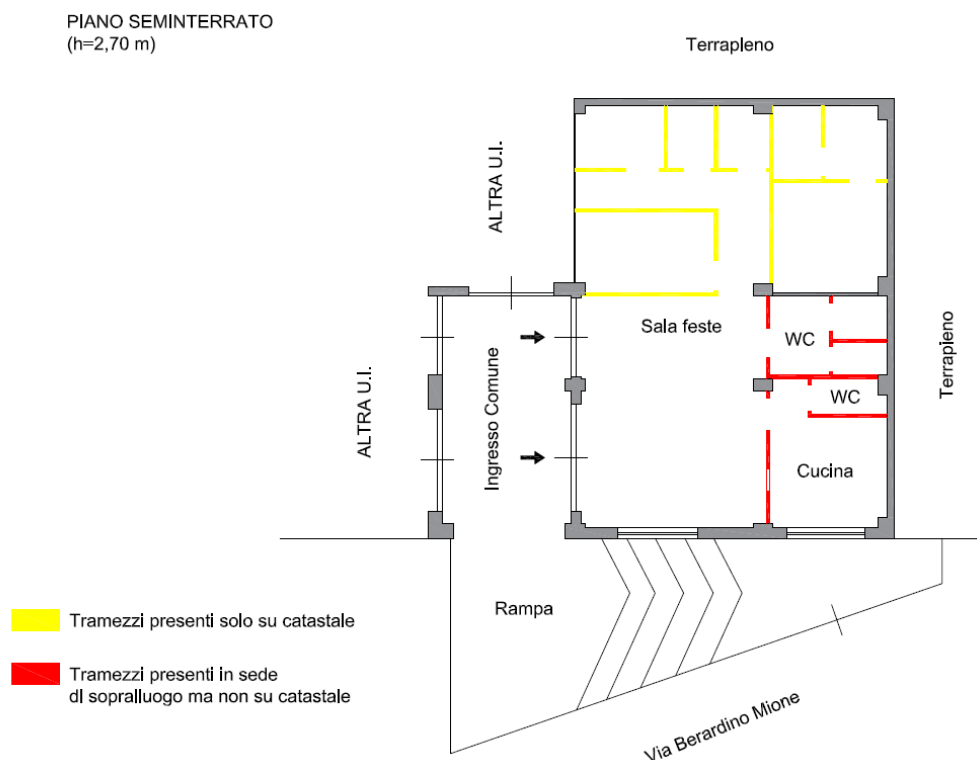
L'allegato n. IV e n. V della presente relazione contengono rispettivamente la riproduzione in scala e la documentazione fotografica di quanto finora descritto.

NOTA. L'immobile risulta accatastato e la planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi in quanto, nel 2011 secondo quanto dichiarato dall'esecutato in sede di sopralluogo, la divisione interna dell'immobile è stata completamente modificata rispetto alla planimetria catastale esistente. Di questi lavori non sono state rinvenute pratiche autorizzative né tantomeno è stata aggiornata la planimetria catastale. Tali modifiche rappresentano delle NON CONFORMITA'

sanabili con una CILA/SCIA in SANATORIA, per un costo totale di circa €2.000,00.

Comune di Mattinata (FG)

Fig. 28 Part. 1409 sub 14



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 COMMERCIALE			
	Superficie Lorda	Superficie Commerciale	Altezza utile
Area Coperta Piano Terra	105,00	105,00	2,70 m
Totale Negozio		105,00	

In sintesi, riepilogando le sole superfici commerciali:

<i>Superficie Commerciale Negozio</i>	<i>105,00 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**).

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 2° semestre anno 2023 risulta che il valore di mercato in €/mq per un'unità immobiliare rientrante nella tipologia prevalente di immobile commerciale ubicata nel Comune di Mattinata (FG) nella zona B1, oscilla tra un valore minimo di 2.000,00 €/mq ed un valore massimo di 2.500,00 €/mq (all.VI). Inoltre, consultando i dati del Borsino immobiliare, risulta che il valore di mercato in €/mq oscilla tra un valore minimo di 1.712,00 €/mq ed un valore massimo di 2.169,00 €/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 medio tra i valori minimi degli intervalli di confidenza, equivalente a:

€ 1.856,00 per metro quadrato;

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: FOGGIA

Comune: MATTINATA

Fascia/zona: Centrale/C.50 MATTINO,P.ZZA ROMA,V.TOR DI LUPO,V.M.LUTER KING, STRADA COM.MATTINATA-VIESTE,V.GRILLU/REGINA MARGHERITA,V.M.DAZEGLIO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	2000	2500	L	9,5	11,7	L

Quotazioni Immobiliari di Zona

The screenshot displays a navigation menu with four categories: 'Abitazioni & Ville', 'Uffici & Negozi', 'Box & Posti auto', and 'Locali & Capannoni'. Below this, there are tabs for 'Quotazioni di Vendita' (selected) and 'Quotazioni di Affitto'. Two data cards are shown: 'Uffici' and 'Negozii'. The 'Negozii' card is highlighted with a red border and contains the following data:

Negozii			
Quotazioni unità immobiliari ad commerciale			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta questo immobile
Euro 1.712	Euro 1.940	Euro 2.169	

Ciò precisato, procedendo al calcolo, moltiplicando tale valore per la superficie Commerciale pari a 105 mq, si ottiene il seguente valore di mercato dell'immobile, da intendersi comunque a corpo e non a misura:

$$105,00 \text{ MQ} \times 1.856,00 \text{ €/MQ} = \text{€} 194.880$$

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 2.000 € per il costo della CILA/SCIA IN SANATORIA illustrato in precedenza, arrivando pertanto a determinare un prezzo base di vendita pari a:

VALORE LOTTO I
€183.000,00

RISPOSTA AL QUESITO 6

LOTTO I	
UBICAZIONE	Unità immobiliare ad uso negozio sita in Mattinata (Fg) alla Via B. Mione n.6.
DATI CATASTALI	Foglio 28 part. 1409 sub 14, Categoria C/1, Classe 8, consistenza 94 m2, R.C. euro 1.805,95. S.C. Totale 105 mq.
ESTENSIONE	Superficie Commerciale: 105,00 mq.
CONFINI	<ul style="list-style-type: none"> • NORD: terrapieno; • EST: terrapieno; • SUD: rampa carrabile; • OVEST: ingresso comune ed altra u.i.
PROPRIETA'	Sig. [REDACTED] proprietario per 1/1.
STATO DI OCCUPAZIONE	Immobile in uso all'esecutato.
REGOLARITA' EDILIA-URBANISTICA	<ul style="list-style-type: none"> • Permesso di Costruire n.44 del 27.08.2008 prot. 10186; • DIA in Variante al PdC del 15.01.2009 prot. 414; • Voltura PdC del 02.11.2009 prot. 11484; • Domanda rilascio PdC in Variante del 03.05.2010 prot. 4853; • DIA in Variante al PdC del 04.08.2010 prot. 8592.
AGIBILITA'	Non rinvenuta.
CONFORMITA' CATASTALE	Planimetria catastale NON conforme allo stato dei luoghi.
PREZZO BASE	€ 183.000,00

RISPOSTA AL QUESITO 7

STATO DI OCCUPAZIONE

Il lotto oggetto di esecuzione, alla data del sopralluogo, risultava in uso all'esecutato.

RISPOSTA AL QUESITO 8

FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

L'immobile in oggetto non dispone di nessuna area 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

ELENCO FORMALITÀ ALLA DATA DEL 06.06.2022

Pignoramento immobiliare trascritto a Foggia il 06.06.2022, R.G.14161, R.P.11131, in virtù di verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Foggia del 11.05.2022 n.rep. 2180 - a favore di Amco-asset Management Company S.P.A. con sede in Napoli c.f. 05828330638 contro [REDACTED], gravante per la quota di 1/1 della piena proprietà dell'immobile al Lotto I;

Frazionamento in quota iscritto a Foggia il 19.11.2010 R.G. 24834 R.P. 3564, in virtù di atto per notar Sergio Marcone di Mattinata (FG) del 11.11.2010 n.rep. 4283/3067 - a favore di BANCA APULIA S.P.A. con sede in San Severo c.f. 00148520711 contro DUEME COSTRUZIONI SRL sede di Monte Sant'Angelo (FG) c.f. 03196659711, per capitale € 125.000,00 e ipoteca € 250.000,00 (il frazionamento grava anche su altri immobili);

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta a Foggia il 23.07.2007 R.G. 18747 R.P. 3494, per capitale di Euro 700.000,00, per montante ipotecario di Euro 1.400.000,00 e durata 3 anni, in virtù di atto per notar Aurelio Trombetta di Foggia del 2007.2007 n.rep. 51177/18773 - a favore di BANCA

APULIA S.P.A. con sede in San Severo c.f. 00148520711 (domicilio ipotecario eletto San Severo Via Tiberi Solis 40) contro DUEMME COSTRUZIONI SRL sede di Monte Sant'Angelo (FG) c.f. 03196659711, gravante per la quota di 1/1 della piena proprietà dell'immobile al Lotto I (l'ipoteca grava anche su altri immobili).

RISPOSTA AL QUESITO 10

REGOLARITÀ URBANISTICA

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Mattinata (FG), è stato possibile accertare che l'immobile in oggetto, è stato realizzato con le seguenti autorizzazioni (all. III):

- Permesso di Costruire n.44 del 27.08.2008 prot. 10186;
- DIA in Variante al PdC del 15.01.2009 prot. 414;
- Voltura PdC del 02.11.2009 prot. 11484;
- Domanda per rilascio PdC in Variante del 03.05.2010 prot. 4853;
- DIA in Variante al PdC del 04.08.2010 prot. 8592.

RISPOSTA AL QUESITO 11

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile in oggetto, secondo quanto disposto dall'articolo 3 del DPR 412/93, necessita di certificazione energetica, ma 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 come segue:

Classe Energetica C, corrispondente a un consumo di 301,77 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 22 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, 12.10.2024

L'esperto

Ing. Daniele Russo

TRIBUNALE DI FOGGIA

Esecuzioni Immobiliari

Dott. Michele PALAGANO

R.G.Es. n. 172.2022

AMCO Spa c/ Sig. [REDACTED] [REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA

ALLEGATO I

Tabella riassuntiva

TRIBUNALE DI FOGGIA - ESECUZIONI IMMOBILIARI –

R.G. Es. n. 172.2022

TABELLA RIASSUNTIVA

TIPOLOGIA DEL BENE	Unità immobiliare ad uso negozio
DESCRIZIONE	<p>Il lotto pignorato è parte di un fabbricato composto da tre piani fuori terra e uno seminterrato.</p> <p>L'unità immobiliare in oggetto trova accesso direttamente dalla strada pubblica Via Berardino Mione, mediante una rampa carrabile che conduce a un atrio coperto, che costituisce l'ingresso comune di più unità immobiliari.</p> <p>L'immobile, adibito a salone per feste, è costituito da un ampio spazio unico a forma di L, con bancone bar posto frontalmente all'ingresso, sul retro del quale è collocata l'area cucina con servizi per il personale di cucina. Alla sinistra del bancone bar, vi è la porta di accesso alla zona servizi, con antibagno con due lavabi e due porte per accedere al bagno uomo e al bagno donna.</p> <p>L'immobile, oltre ai due varchi che consentono l'ingresso dall'atrio coperto comune (Ovest), ha due ampi finestroni (Sud) di affaccio sulla rampa carrabile, costituiti da 4 ante ciascuno, con due ante apribili centrali e le due laterali fisse. Un finestrone è nell'ampio salone mentre, il secondo è nel vano cucina.</p> <p>Gli infissi sono in alluminio di colore nero con doppio vetro e maniglioni antipanico per le due porte di accesso. Le porte interne sono in legno tamburato color marrone.</p> <p>Il bagno degli ospiti è dotato di due lavandini e 2 WC, uno per ciascun vano bagno (uomo e donna). Il bagno per il personale cucina è dotato di lavandino e WC.</p> <p>Sono presenti gli impianti idrico-sanitario, fognante, elettrico, di raffrescamento e riscaldamento mediante pompa di calore. L'acqua calda è prodotta dallo scaldino elettrico collocato nel bagno sella cucina.</p> <p>Le condizioni di manutenzione interne sono buone e le condizioni di esposizione, areazione ed illuminazione sono sufficienti, considerato che si tratta di un locale al piano seminterrato.</p>
UBICAZIONE	Unità immobiliare sita in Mattinata (Fg) alla Via Berardino Mione n.6.
DATI CATASTALI	Unità immobiliare ad uso negozio posta al piano S1 in Mattinata (FG), Via Berardino Mione n.6, identificata al N.C.E.U. Foglio 28 part. 1409 sub 14, Categoria C/1, Classe 8, consistenza 94 m2, R.C. euro 1.805,95. S.C. Totale 105 mq.
ESTENSIONE	Superficie Commerciale: 105,00 mq.

CONFINI	<ul style="list-style-type: none"> • NORD: terrapieno; • EST: terrapieno; • SUD: rampa carrabile; • OVEST: ingresso comune ed altra u.i.
PROPRIETA'	Sig. [REDACTED] [REDACTED] proprietario per 1/1.
TITOLO DI PROVENIENZA	<p>Atto di compravendita rep. n. 5060/3732 del 25.01.2012 per Notaio Sergio Marcone di Mattinata, trascritto a Foggia il 20.02.2012 al RG 3930 e RP 3064; a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] L., contro DUEMME COSTRUZIONI SRL sede di Monte Sant'Angelo (FG) c.f. 03196650711, per la quota di 1/1 della piena proprietà dell'immobile al Lotto I.</p>
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GRAVANTI	<p>Pignoramento immobiliare trascritto a Foggia il 06.06.2022, R.G.14161, R.P.11131, in virtù di verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Foggia del 11.05.2022 n.rep. 2180 - a favore di Amco-asset Manageme [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] gravante per la quota di 1/1 della piena proprietà dell'immobile al Lotto I;</p> <p>Frazionamento in quota iscritto a Foggia il 19.11.2010 R.G. 24834 R.P. 3564, in virtù di atto per notar Sergio Marcone di Mattinata (FG) del 11.11.2010 n.rep. 4283/3067 - a favore di BANCA APULIA S.P.A. con sede in San Severo c.f. 00148520711 contro DUEMME COSTRUZIONI SRL sede di Monte Sant'Angelo (FG) c.f. 03196659711, per capitale € 125.000,00 e ipoteca € 250.000,00 (il frazionamento grava anche su altri immobili);</p> <p>Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta a Foggia il 23.07.2007 R.G. 18747 R.P. 3494, per capitale di Euro 700.000,00, per montante ipotecario di Euro 1.400.000,00 e durata 3 anni, in virtù di atto per notar Aurelio Trombetta di Foggia del 2007.2007 n.rep. 51177/18773 - a favore di BANCA APULIA S.P.A. con sede in San Severo c.f. 00148520711 (domicilio ipotecario eletto San Severo Via Tiberi Solis 40) contro DUEMME COSTRUZIONI SRL sede di Monte Sant'Angelo (FG) c.f. 03196659711, gravante per la quota di 1/1 della piena proprietà dell'immobile al Lotto I (l'ipoteca grava anche su altri immobili).</p>
STATO DI OCCUPAZIONE	Immobile in uso all'esecutato.
REGOLARITA' EDILIA-URBANISTICA	<ul style="list-style-type: none"> • Permesso di Costruire n.44 del 27.08.2008 prot. 10186; • DIA in Variante al PdC del 15.01.2009 prot. 414; • Voltura PdC del 02.11.2009 prot. 11484; • Domanda rilascio PdC in Variante del 03.05.2010 prot. 4853; • DIA in Variante al PdC del 04.08.2010 prot. 8592.
AGIBILITA'	Non rinvenuta.
CONFORMITA' CATASTALE	Planimetria catastale NON conforme allo stato dei luoghi.
PREZZO BASE	€ 183.000,00

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Foggia**

Dichiarazione protocollo n. FG0205293 del 01/09/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Mattinata

Via Bernardino Mione

civ. 6

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 28

Particella: 1409

Subalterno: 14

Compilata da:

Guerra Giovanni Francesco

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Foggia

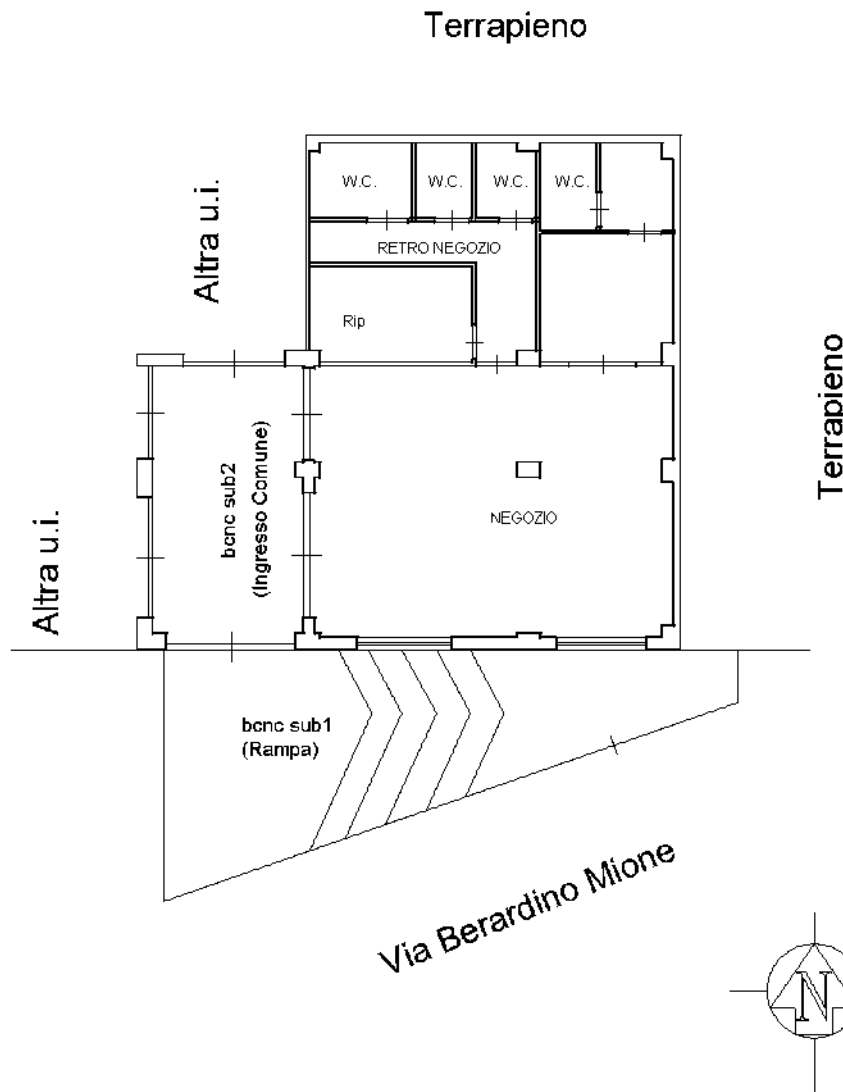
N. 2248

Scheda n. 1

Scala 1:200

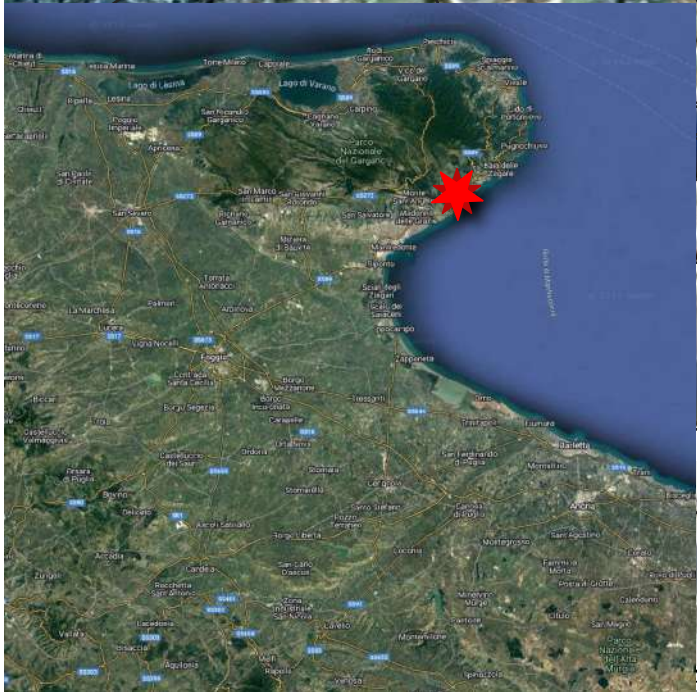
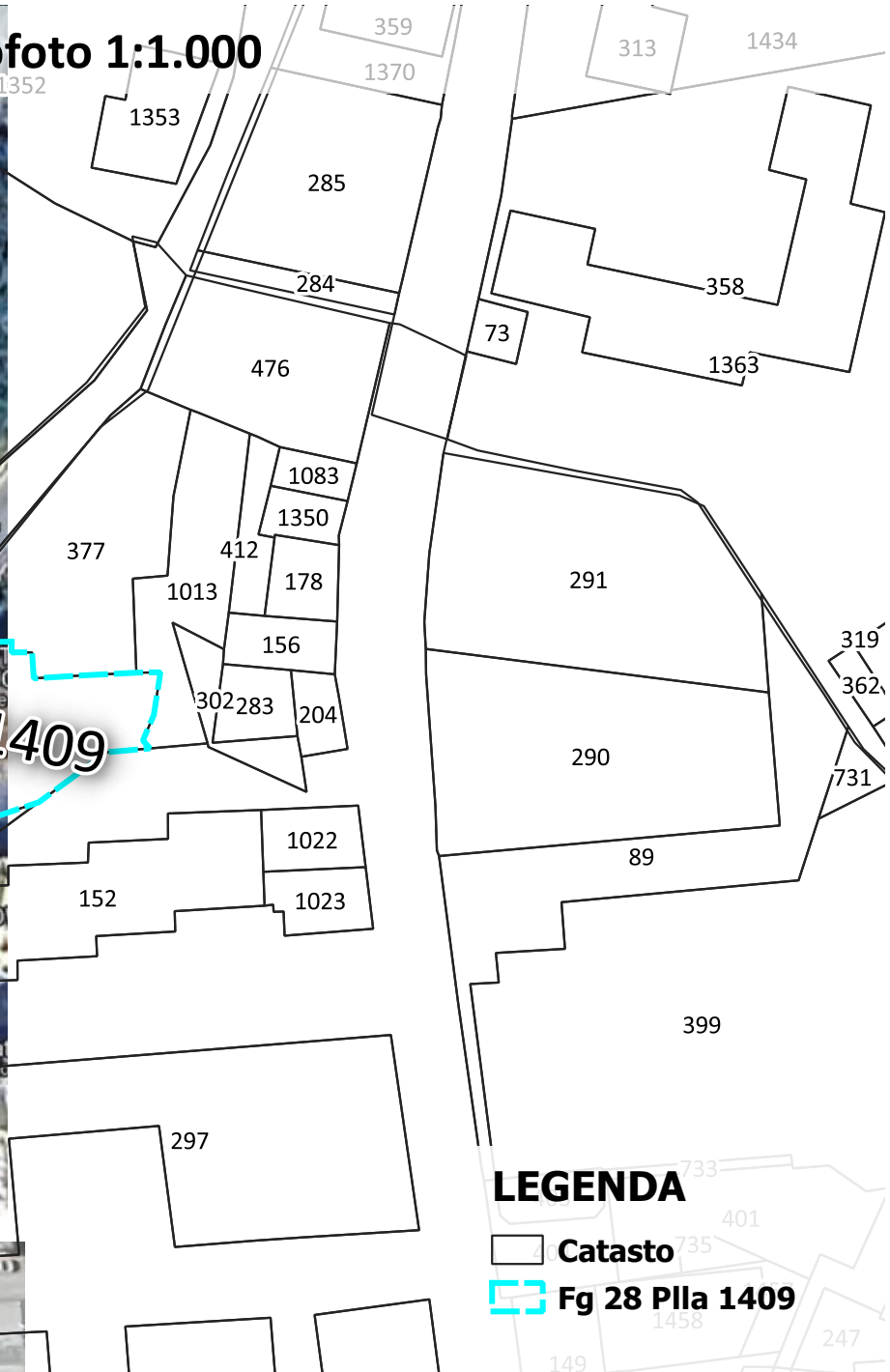
PRIMO PIANO SOTTOSTRADA

h=2,80 m



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/01/2024 - Comune di MATTINATA(F059) - < Foglio 28 - Particella 1409 - Subalterno 14 >
VIA BERARDINO MIONE n. 6 Piano S1

Inquadramento catasto-ortofoto 1:1.000



LEGENDA

-  **Catasto**
-  **Fg 28 Plla 1409**

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







9



10



11



12





13



14



15



16





21



22



23



24

DATI GENERALI
Destinazione d'uso

-
- Residenziale
-
-
- Non residenziale

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

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

 Numero di unità immobiliari
 di cui è composto l'edificio : **16**

-
- Nuova costruzione
-
-
- Passaggio di proprietà
-
-
- Locazione
-
-
- Ristrutturazione importante
-
-
- Riqualificazione energetica
-
-
- Altro : vendita (STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARIA)







Dati identificativi

 Regione : **Puglia**
 Comune : **Mattinata (FG)**
 Cod.Istat: **71031**
 Indirizzo : **via Bernardino Mione**
 CAP **71030**
 Piano : S1 - Interno : /
 Coord. GIS : **Lat : 41.7102777777778 ; Long : 16.0522222222222**

 Zona climatica : **D**
 Anno di costruzione : **2010**
 Superficie utile riscaldata (m²) : **122.65**
 Superficie utile raffrescata (m²) : **0.00**
 Volume lordo riscaldato (m³) : **434.40**
 Volume lordo raffrescato (m³) : **0.00**

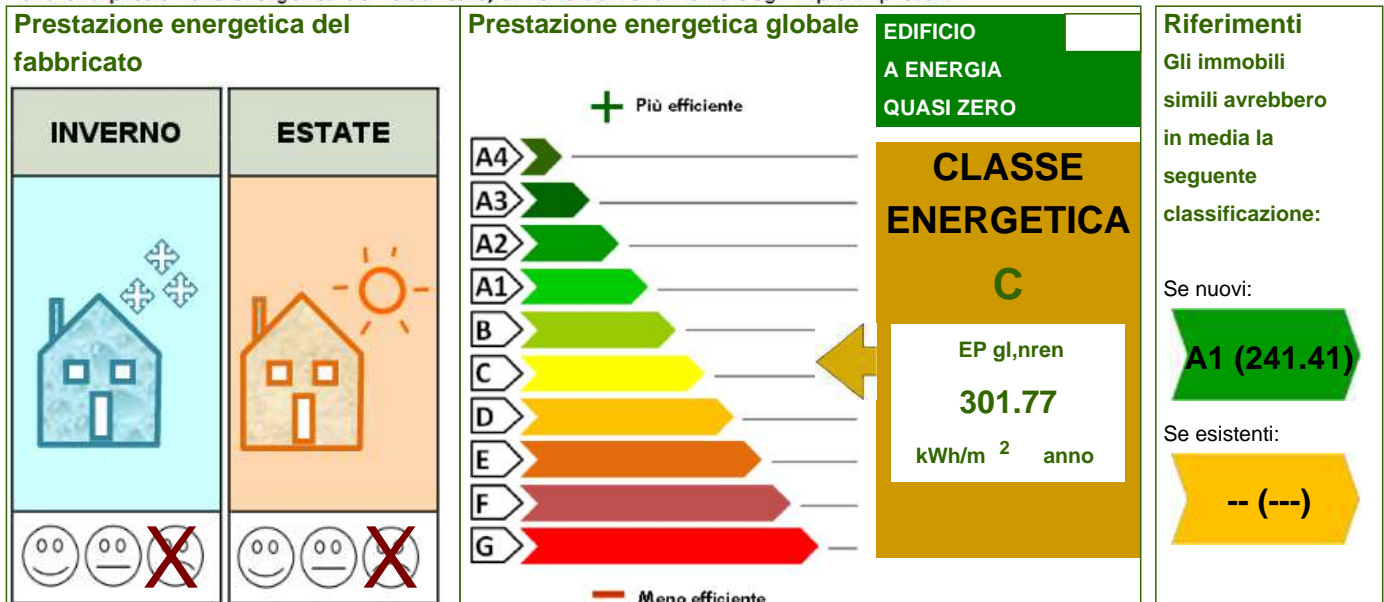
Comune catastale	Mattinata - F059			Sezione	/	Foglio	28	Particella	1409
Subalterni	da	14	a	14	da	a	da	a	
Altri subalterni									

Servizi energetici presenti

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

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantita' annua consumata in uso standard (specificare unita' di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	18980.00	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren 301.77 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Gas naturale			
<input type="checkbox"/>	GPL			
<input type="checkbox"/>	Carbone			
<input type="checkbox"/>	Gasolio			
<input type="checkbox"/>	Olio combustibile			Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren 118.43 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose			
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico			
<input type="checkbox"/>	Solare termico			Emissioni di CO2 67.04 kg/m ² anno
<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 interna pareti	NO	99.9	C (298.74)	B 289.48 (kWh/m ² anno)
REN2	sostituzione infissi	NO	34.0	C (294.61)	

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	434.40	m ³
S - Superficie disperdente	301.28	m ²
Rapporto S/V		0.69
EPH,nd	51.37	kWh/m ² anno
Asol,est/A sup utile	0.082	-
YIE	0.97	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	HP elettrica aria-aria	2010	F059-....	energia elettrica	3.00	0.42 η_H	60.48	61.32
Climatizzazione estiva						η_C		
Prod acqua calda sanitaria						η_W		
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile	Altro	2010	F059-....	altro	3.00	0.00	0.00	0.00
Ventilazione meccanica								
Illuminazione	Lampade fluorescenti	2024		energia elettrica	3.00	0.00	57.95	240.44
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	320/6741293
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 01/08/2024
---	----	-----------------

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 12/10/2024

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.