

# **LOTTO 33**

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

**FOGLIO 76 PART. 580 SUB. 17**

## INDICE

### LOTTO 33

- 33.1** Identificazione del LOTTO 33 oggetto di vendita
- 33.2** Attuali e precedenti proprietari (descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali e cronistoria al ventennio)
- 33.3** Descrizione analitica del bene oggetto di vendita
  - La distribuzione interna
  - La zona abitativa
  - Le caratteristiche costruttive dello stabile
  - Gli impianti tecnologici
  - Le finiture
  - Stato di manutenzione e conservazione
- 33.4** Valutazione delle superfici commerciali
- 33.5** Stima complessiva del LOTTO 33
  - Criterio di stima
  - Fonti di informazione
  - Valore dell'immobile
  - Adeguamenti e correzioni della stima
  - Prezzo a base d'asta dell'immobile LOTTO 33
- 33.6** Verifica della comoda separabilità
- 33.7** Individuazione dello stato di possesso
- 33.8** Accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente
- 33.9** Accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico della procedura
- 33.10** Verifica della regolarità urbanistico-edilizia e catastale
  - Conformità urbanistica-edilizia
  - Conformità catastale
  - Pratiche edilizie
- 33.11** Attestato di Prestazione Energetica (APE)
- 33.12** Verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18.12.2008 n. 199
- 33.13** Ulteriori informazioni per l'acquirente

#### Allegati:

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

# LOTTO 33

LOTTO 33

## LABORATORIO ARTIGIANALE AL PIANO TERRA COMUNE DI FOGGIA - VIA MANFREDONIA ANGOLO VIA DELLE CASERMETTE FOGLIO 76 PART. 580 SUB. 17

### 33.1 Identificazione del LOTTO 33 oggetto di vendita

Il **LOTTO 33** oggetto della vendita è costituito da un **Laboratorio artigianale** in area destinata ad attività produttive e servizi del Comune di Foggia (FG), zona periferica ubicata tra Via Manfredonia e Via delle Casermette.

Il **Laboratorio artigianale** in esame è situato **al piano terra del Fabbricato C<sup>1</sup>** (foglio 76 part. 580), immobile quest'ultimo raggiungibile direttamente da Via Manfredonia oppure da Via delle Casermette imboccando, in direzione nord-ovest, la viabilità distributiva interna a servizio dell'area produttiva in esame.



**Fig. 1** – LOTTO 33 - Localizzazione dell'immobile all'interno del Fabbricato C sito in Foggia alla via Manfredonia angolo Via delle Casermette - Ortofoto

Il **LOTTO 33** è costituito unicamente dal **laboratorio artigianale** censito al catasto Fabbricati del Comune di **Foggia** al Foglio **76**, Part. **580**, Sub. **17**, Foggia – Via delle

<sup>1</sup> Per una descrizione dettagliata del Fabbricato B si rimanda a quanto riportato nel precedente § A.3.3.

Casermette snc, Piano Terra, Cat. C/3, Zona cens. 1, Classe 1, Sup. 173 mq, Rendita € 911,34.

Il **LOTTO 33** confinaa:

- sud-est con altre unità immobiliari;
- sud-ovest con altra unità immobiliare;
- nord-ovest con altra unità immobiliare (sub. 103);
- **nord-est con area urbana<sup>2</sup> (particella 576 sub. 1).**

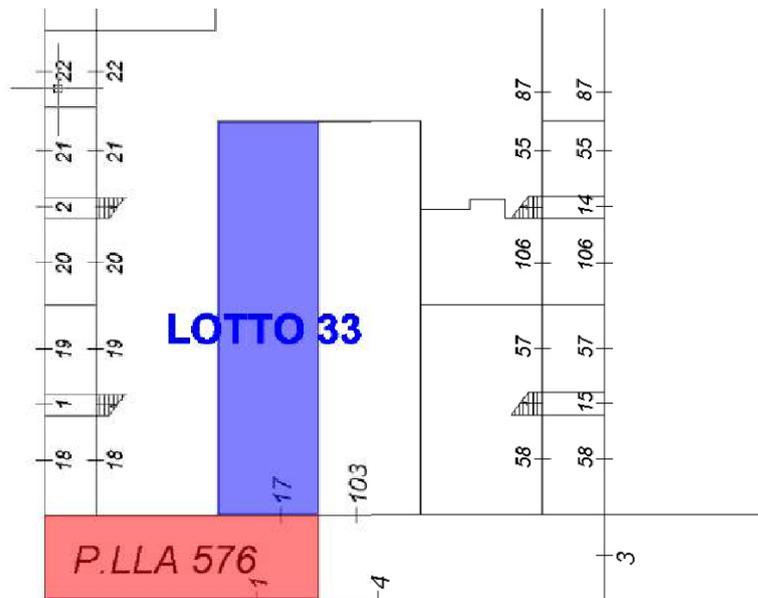
A tal proposito si segnala che l'immobile oggetto di pignoramento presenta l'accesso sull'area urbana (corte) censita al catasto Fabbricati del Comune di Foggia al FOGLIO **76**, PART. **576**, SUB. **1**, Foggia – Via Manfredonia snc, PIANO T, CAT. F/1 (area urbana), SUP. 104 mq nonché intestata alla **Società L.O.R.I. Lavori ed Opere di Restauro ed Ingegneria s.r.l.** con sede in Foggia.



**Fig. 2** – LOTTO 33 – Accesso dell'immobile su part. 576 sub 1

<sup>2</sup> La **categoria catastale F1** comprende le cosiddette **aree urbane**, queste vengono definite come appezzamenti o aree attorno a fabbricati inseriti nell'elenco catastale, non producono reddito e per tale motivo sono esenti da tasse municipali immobiliare, come tutte le altre categorie fittizie, le aree inserite nella tipologia catastale F1 rientrano in quell'insieme di zone definite fittizie, ovvero esistono anche come collegamento ad unità immobiliari ma non hanno nessuna funzione. A definire la dichiarazione di un'area urbana all'interno di una planimetria ci pensa l'articolo quindici dedicato alle aree scoperte e dei lastrici solari legati gli immobili urbani o in pertinenza o in dipendenza. Nella legislazione numero 52 del 1985 si inserisce un'ulteriore specifica: le aree urbane che sono già comprese e quindi iscritte nel catasto fabbricati non hanno obbligo di rappresentazione planimetrica.

LOTTO 33



**viabilità di servizio**

**Fig. 3 – LOTTO 33 – Stralcio E aborato planimetrico catastale**

Si precisa inoltre che, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, tale area urbana, completamente delimitata da recinzione a giorno (muretto basso e sovrastante inferriata metallica) e con accesso carrabile da cancello posto proprio in corrispondenza proprio dell'ingresso del laboratorio artigianale in questione, di fatto costituisce pertinenza esclusiva di quest'ultimo immobile.

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

Nel seguito si riporta la descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali (attuali proprietari) e la relativa cronistoria al ventennio sulla base della documentazione già in atti ed in particolare della CERTIFICAZIONE NOTARILE redatta dal Notaio Dott. Emma LA MONACA di San Severo, a tutto il 19.04.2016 (data della trascrizione dell'atto pignoratorio).

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

Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al foglio **76**, part. **580**, SUB. **17**, Foggia – Via delle Casermette snc, Piano Terra, Cat. C/3, Zona cens. 1, Classe 1, Sup. 173 mq, Rendita € 911,34.

#### **ATTUALI INTESTATARI**

**XXXXX** con sede in Foggia alla XXXXXX, C.F. XXX.

**STORIE IPOTECARIE**

- Alla società XXX sono pervenuti in virtù di conferimento in società da parte della XXXXX, giusto atto di rogito Notaio PASCUCCI, in data 01.08.2012, registrato a XXXXX il 03.08.2012 al n. XXXXXX, trascritto a Foggia il 06.08.2012 ai nn. XXXXX;
- alla società XXXX per averli realizzati su suolo con annessi fabbricati artigianali (in seguito demoliti), sito nel Comune di Foggia tra via Manfredonia e Via delle Casermette, Zona D4, esteso ha. 03.42.94 (ettari tre, are quarantadue e centiare novantaquattro), riportato in Catasto come segue:
  - ✓ Catasto Terreni: foglio 52, part. 62 – foglio 76, part. Ile 160 e 393;
  - ✓ Catasto Fabbricati: foglio 52, part. 138, sub. 1 – foglio 76, part. Ile 317, 318, 319, 320/1 e 320/2;
- alla medesima pervenuto per acquisto fattone dalla Società per Azioni XXXXXX alla Strada Statale 100 km. 37,200, C.F. XXXXX, in virtù di atto di rogito del Notaio XXXXX in data 25.05.2004 rep. XXXX, registrato a RR.II. di Foggia il 26.05.2004 ai nnXXXXXX;
- alla società XXXXX il predetto suolo è pervenuto in virtù di atto di fusione per incorporazione della Società XXXXXX con sede in Foggia, C.F. XXXXX, a rogito del Notaio AMENDOLARE in data 30.11.1998, trascritto a Foggia il 28.12.1998 ai nn. XXXXXX;
- alla società XXXXXXXXXX il predetto suolo è pervenuto dallaXXX con sede in Foggia alla Via Manfredonia n. 36, XXX, in virtù di atto di cessione di azienda a rogito del Notaio F. P. PEPE in data 25.03.1993, registrato a Foggia il XXX e trascritto a Foggia il 07.04.1993 ai nn. XXX

**33.3 Descrizione analitica del bene oggetto di vendita**

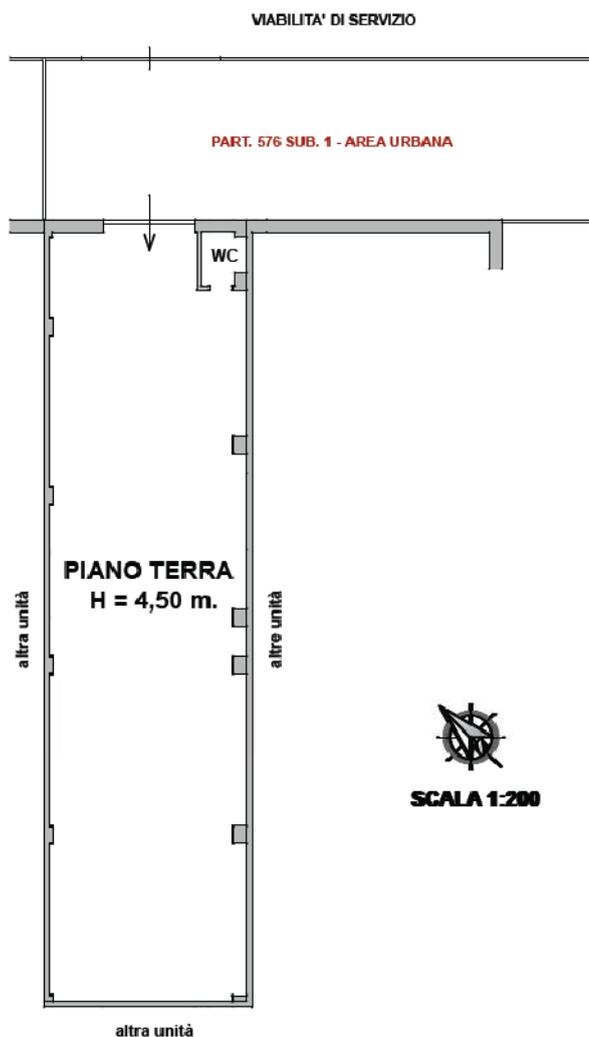
Il **LOTTO 33** oggetto della vendita è costituito da un **Laboratorio artigianale** in area destinata ad attività produttive e servizi del Comune di Foggia (FG), zona periferica ubicata tra Via Manfredonia e Via delle Casermette.

Il **Laboratorio artigianale** in esame è situato al **piano terra** del **Fabbricato C** (foglio 76 part. 580), immobile quest'ultimo raggiungibile direttamente da Via Manfredonia oppure da Via delle Casermette imboccando, in direzione nord-ovest, la viabilità distributiva interna a servizio dell'area produttiva in esame.

Il **LOTTO 33** è costituito unicamente dal **laboratorio artigianale** censito al Catasto Fabbricati del Comune di **Foggia** al Foglio **76**, Part. **580**, Sub. **17**, Foggia – Via delle Casermette snc, Piano T, Cat. C/3, Zona cens. 1, Classe 1, Sup. 173 mq, Rendita €911,34.

Il **LOTTO 33** confina a:

- sud-est con altre unità immobiliari;
- sud-ovest con altra unità immobiliare;
- nord-ovest con altra unità immobiliare (sub. 103);
- **nord-est con area urbana (particella 576 sub. 1)**.



**Fig. 4** – LOTTO 33 – Planimetria laboratorio artigianale - foglio 76 – part. 580 – sub. 17

## **LA DISTRIBUZIONE INTERNA**

Come si evince dalla planimetria di fig. 4, l'immobile in questione si presenta come un unico locale avente sagoma rettangolare, che sviluppa in pianta una superficie lorda di circa 182 mq ed ha un'altezza interna utile pari a 4,50 m.

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

Ricordiamo nuovamente che al suddetto locale si accede dall'ingresso carrabile prospiciente l'area scoperta della part. 576 sub. 1, quest'ultima con accesso diretto sulla viabilità di servizio alla zona produttiva in esame.

## **LA ZONA ABITATIVA**

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

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali, produttive e servizi.

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

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

## **LE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELLO STABILE**

- n° 2 piani fuori terra ed in copertura lastrici e locali;
- struttura portante in cemento armato (pilastri e travi) e solai piani del tipo alleggerito;
- copertura piana.

## **GLI IMPIANTI TECNOLOGICI**

Il laboratorio in questione è dotato dei seguenti impianti tecnologici:

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

## **LE FINITURE**

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

- serranda non motorizzata all'ingresso;
- pavimento in battuta di cemento;
- pareti e soffitti semplicemente dipinti, ad eccezione dell'intera parete nord-ovest che si presenta con i mattoni faccia vista ovvero non intonacata;
- bagno non rifinito ma dotato di lavabo e wc.

## LO STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare in oggetto può considerarsi generalmente buono ed in particolare non si sono rilevati segni di dissesti e/o criticità strutturali.

Unica eccezione la presenza di alcune macchie di umidità sul soffitto, quest'ultime quasi certamente dovute ad **infiltrazioni di acque** provenienti dai sovrastanti terrazzi di pertinenza degli immobili al primo piano.

### 33.4 Valutazione delle superfici commerciali

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

#### SUPERFICIE COMMERCIALE LABORATORIO ARTIG. AL PIANO TERRA - FOGLIO 76 PART. 580 SUB. 17

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFF. <sup>3</sup> %	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
LOCALI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI	182,0	100	182,0
<b>TOTALE</b>			<b>182,0</b>

### 33.5 Stima complessiva del LOTTO 33

#### CRITERIO DI STIMA

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

#### FONTI DI INFORMAZIONE

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

Provincia: Foggia

Comune: Foggia

Fascia/Zona: Periferica/Via San Severo, Via Sant'Alfonso dei Liguori Via Manfredonia, Villaggio Artigiani, Viale Fortore, Via Castiglione, Rione Diaz.

Codice di zona: D10

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

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

Microzona: O  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Residenziale

TIPOLOGIA	STATOCONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO (€/MQ)	
		MIN	MAX
LABORATORI	NORMALE	450	700

Alla luce delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di pignoramento, del suddetto range di valori O.M.I. nonché dei valori correnti del mercato immobiliare del Comune di Foggia, il sottoscritto ha ritenuto ragionevole utilizzare un valore di mercato pari a **600 €/mq.**

### VALORE DEL LOTTO 33

IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	VALORE DI MERCATO ADOTTATO (€/MQ)	VALORE DI MERCATO (€)
LABORATORIO ARTIGIANALE (FOGLIO 76 PART. 580 SUB. 17)	182	600	109.200,00
<b>TOTALE</b>			<b>109.200,00</b>

### ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Si ritiene congruo detrarre € 4.200,00 per tener conto delle problematiche relative alle infiltrazioni provenienti dalle proprietà sovrastanti.

### PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO 33

Il valore del LOTTO 33 al netto di adeguamenti e correzioni della stima è pari a **€ 105.000,00.**

#### 33.6 Verifica della comoda separabilità

Per la vendita in esame non occorre procedere con la verifica in oggetto, in quanto l'intero LOTTO 33 è di proprietà del debitore esecutato.

#### 33.7 Individuazione dello stato di possesso

Il LOTTO 33 è in possesso del custode giudiziario Avv. Raffaella TANTIMONACO.

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

Nessuno.

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

**Ipoteca volontaria**

PIGNORAMENTI

- **Pignoramento immobiliare** trascritto presso i RR.II. di Foggia il 19.04.2016 al registro generale n. XXX e registro particolare n. XXX, a favore di XXX sede a Roma, C.F.XXX, contro la società XXXX, gravante tutti gli immobili in oggetto.

**ALTRI ONERI**

Nessuno

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

Il **Fabbricato C** in questione, identificato catastalmente al Comune di Foggia foglio 76 part. 580, è stato realizzato in forza di:

– **Permesso di Costruire n. 19/2004** - Pratica Edilizia n. 26/SUAP/04, rilasciato dal Comune di Foggia in data 12.03.2004;

<sup>7</sup> Allegato C – Documentazione urbanistico-edilizia

– **Denuncia di Inizio Attività n. 888/SUAP del 19.07.2005;**

ed è fruibile in forza del **Certificato di Agibilità n. 84/SUAP del 10.01.2008**, quest'ultimo ottenuto proprio sulla scorta delle suddetta documentazione tecnica.

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

### **CONFORMITÀ CATASTALE<sup>6</sup>**

L'immobile che costituisce il LOTTO 33 è regolarmente accatastato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio – Servizi Catastali nel Comune di Foggia al foglio 76, part. 580 sub. 17.

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

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

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

- Provvedimento di conclusione del Procedimento n. 19/2004;
- Certificato di Agibilità n. 84/SUAP del 10.01.2008.

### **33.11 Attestato di Prestazione Energetica (APE)**

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

Nel rispetto della normativa vigente, in data 26.02.2021 suddetto documento tecnico è stato trasmesso al Sistema Informativo APE PUGLIA.

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

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

### **33.13 Ulteriori informazioni per l'acquirente**

Nessuna.

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

<sup>7</sup> Allegato C – Documentazione urbanistico-edilizia

LOTTO 33

**LOTTO 33**

**SPECCHIO RIEPILOGATIVO**

LOTTO 33

<b>LOTTO 33</b>	
<i>TIPOLOGIA DEL BENE</i>	<b>LABORATORIO ARTIGIANALE AL PIANO TERRA</b>
<i>SOMMARIA DESCRIZIONE</i>	IL <b>LOTTO 33</b> OGGETTO DELLA VENDITA È COSTITUITO DA UN <b>LABORATORIO ARTIGIANALE</b> IN AREA DESTINATA AD ATTIVITÀ PRODUTTIVE E SERVIZI DEL COMUNE DI FOGGIA (FG), ZONA PERIFERICA UBICATA TRA VA MANFREDONIA E VIA DELLE CASERMETTE.
<i>COMUNE DI UBICAZIONE</i>	FOGGIA
<i>INDIRIZZO</i>	VIA MANFREDONIA ANGOLO VIA DELLE CASERMETTE
<i>SUP. COMMERCIALE</i>	182 MQ
<i>CONFINI</i>	IL LOTTO 33 CONFINA A: – SUD-EST CON ALTRE UNITÀ IMMOBILIARI; – SUD-OVEST CON ALTRA UNITÀ IMMOBILIARE; – NORD-OVEST CON ALTRA UNITÀ IMMOBILIARE (SUB. 103); – <b>NORD-EST CON AREA URBANA (PARTICELLA 576 SUB. 1).</b>
<i>DATI CATASTALI</i>	UNITÀ IMMOBILIARE CENSITA AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI <b>FOGGIA</b> AL FOGLIO <b>76</b> , PART. <b>580</b> , SUB. <b>17</b> , VIA DELLE CASERMETTE SNC, PIANO T, CAT. C/3, ZONA CENS. 1, CLASSE 2, SUP. 173 MQ, RENDITA € 911,34.
<i>ATTUALI PROPRIETARI</i>	XXXX
<i>TITOLI DI PROVENIENZA</i>	ALLA SOCIETÀ <u>XXXX</u> L'IMMOBILE IN ESAME È PERVENUTO IN VIRTÙ DI CONFERIMENTO IN SOCIETÀ DA PARTE XXXX, GIUSTO ATTO DI ROGITO NOTAIO XXXX, IN DATA 01.08.2012, REGISTRATO A XXXX.
<i>ISCRIZIONI GRAVANTI</i>	– XXXX
<i>PIGNORAMENTI GRAVANTI</i>	- XXX
<i>STATO DI POSSESSO</i>	IMMOBILE IN POSSESSO DEL CUSTODE GIUDIZIARIO AVV. RAFFAELLA TANTIMONACO
<i>REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA</i>	L'UNITÀ IMMOBILIARE COSTITUENTE IL LOTTO 33 È CONFORME ALLA DOCUMENTAZIONE TECNICA IN FORZA DELLA QUALE È STATA REALIZZATA, OVVERO: – PERMESSO DI COSTRUIRE N. 19/2004 - PRATICA EDILIZIA N. 26/SUAP/04, RILASCIATO DAL COMUNE DI FOGGIA IN DATA 12.03.2004; – DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ N. 888/SUAP DEL 19.07.2005.
<i>AGIBILITÀ</i>	– CERTIFICATO DI AGIBILITÀ N. 84/SUAP DEL 10.01.2008.
<i>CONFORMITÀ CATASTALE</i>	L'IMMOBILE CHE COSTITUISCE IL LOTTO 33 È REGOLARMENTE CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI FOGGIA AL FOGLIO 76, PART. 580, SUB. 17. L'ATTUALE PLANIMETRIA CATASTALE È CONFORME A QUANTO ACCERTATO IN SEDE DI SOPRALLUOGO.
<i>PREZZO A BASE D'ASTA</i>	<b>105.000,00 €</b>

LOTTO 33

**LOTTO 33**

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

LOTTO 33

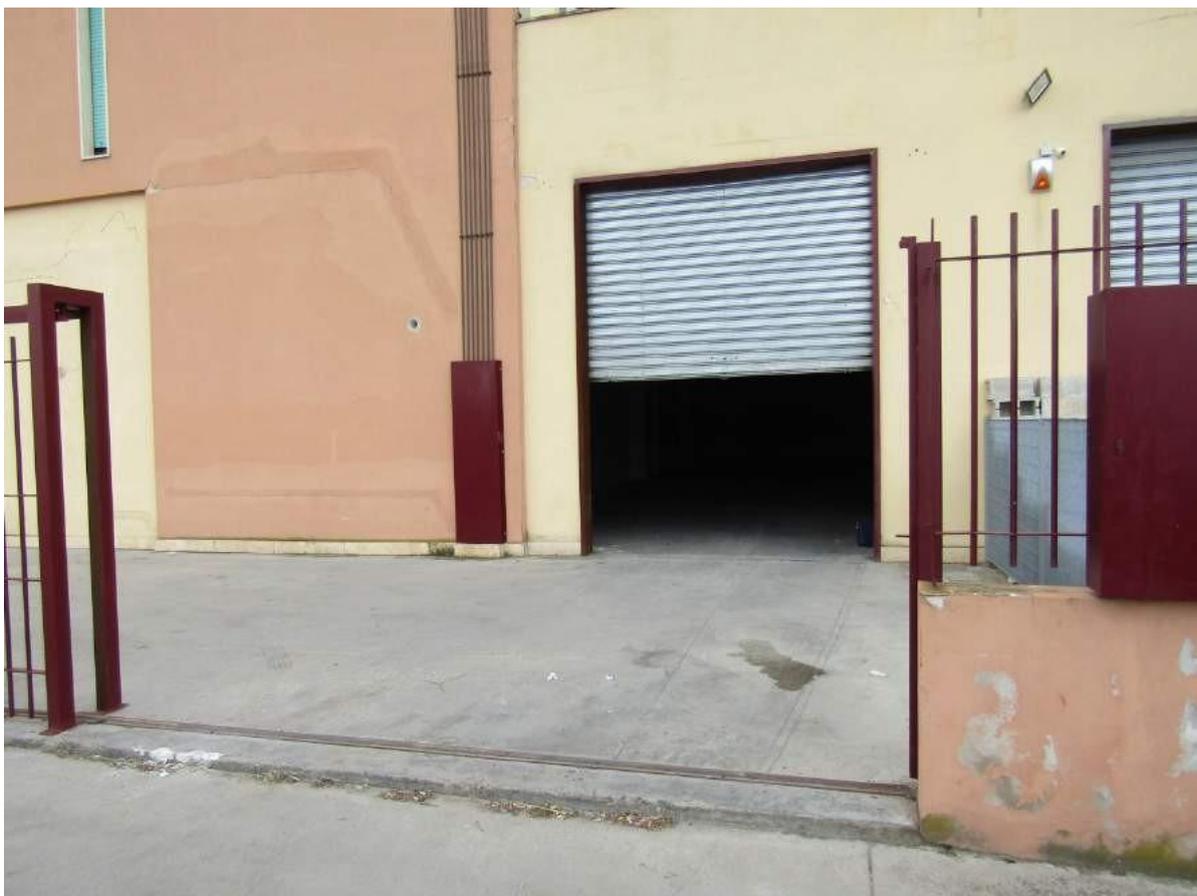


**Foto 33.1** - LOTTO 33 – LABORATORIO ARTIGIANALE – FABBRICATO C



**Foto 33.2** - LOTTO 33 – LABORATORIO ARTIGIANALE – FABBRICATO C

LOTTO 33



**Foto 33.3** - LOTTO 33 – LABORATORIO ARTIGIANALE – INGRESSO SU PART. 576 SUB. 1



**Foto 33.4** - LOTTO 33 – LABORATORIO ARTIGIANALE – PART. 576 SUB. 1

LOTTO 33



**Foto 33.5** - LOTTO 33 - LABORATORIO ARTIGIANALE - INGRESSO

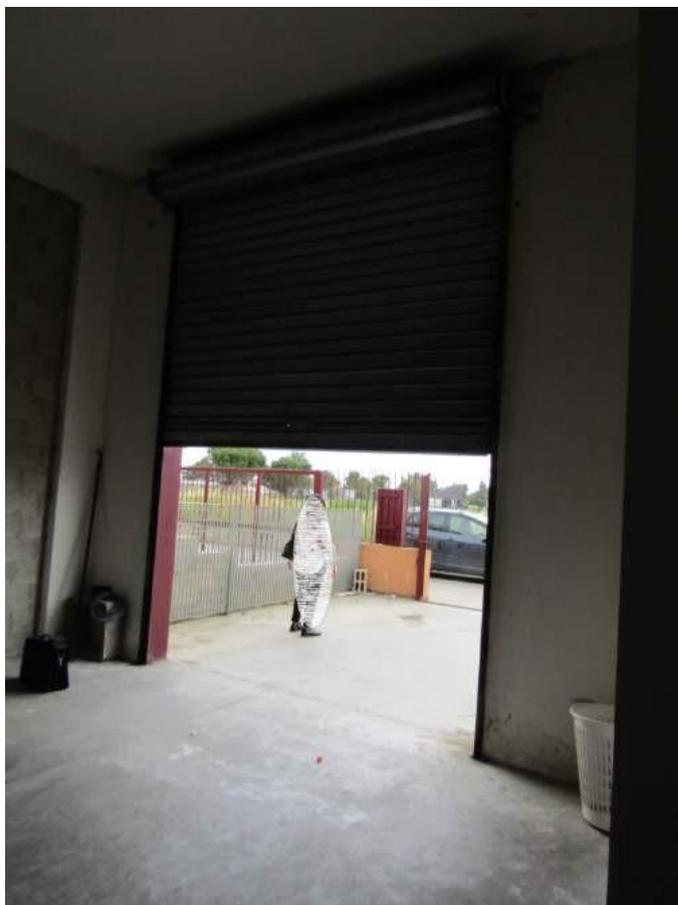


**Foto 33.6** - LOTTO 33 - LABORATORIO ARTIGIANALE - INTERNO

LOTTO 33



**Foto 33.7** - LOTTO 33 – LABORATORIO ARTIGIANALE – INTERNO



**Foto 33.8** - LOTTO 33 – LABORATORIO ARTIGIANALE – INTERNO

LOTTO 33



**Foto 33.9** - LOTTO 33 – LABORATORIO ARTIGIANALE – INTERNO/BAGNO



**Foto 33.10** - LOTTO 33 – LABORATORIO ARTIGIANALE – BAGNO

LOTTO 33



**Foto 33.11** - LOTTO 33 – LABORATORIO ARTIGIANALE – BAGNO

LOTTO 33

# **LOTTO 33**

## **PLANIMETRIA STATO DI FATTO**

LOTTO 33

**LOTTO 33**

LABORATORIO ARTIGIANALE

f. 76 - part. 580 - sub. 17

VIABILITA' DI SERVIZIO

PART. 678 SUB. 1 - AREA URBANA



LOTTO 33

**LOTTO 33**

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

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

Residenziale

Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93 : E8

**Oggetto dell'attestato**

Intero edificio

Unita' immobiliare

Gruppo di unita' immobiliare

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

- @ Nuova costruzione
- @ Passaggio di proprieta'
- @ Locazione
- @ Ristrutturazione importante
- @ Riqualficazione energetica
- @ Altro

**Dati identificativi**

 Regione : Puglia  
 Comune : Foggia (FG)  
 Cod.Istat: 71024  
 Indirizzo : Via Manfredonia - Via delle Casermette, snc  
 CAP 71121  
 Piano : Terra - Interno  
 Coord. GIS : Lat : 41.47845 ; Long : 15.557945

 Zona climatica : D  
 Anno di costruzione : 2005  
 Superficie utile riscaldata ( 2 ) : 182.20  
 Superficie utile raffrescata ( m<sup>2</sup> ) : 0.00  
 Volume lordo riscaldato ( 3 ) : 888.00  
 Volume lordo raffrescato ( 3 ) : 0.00

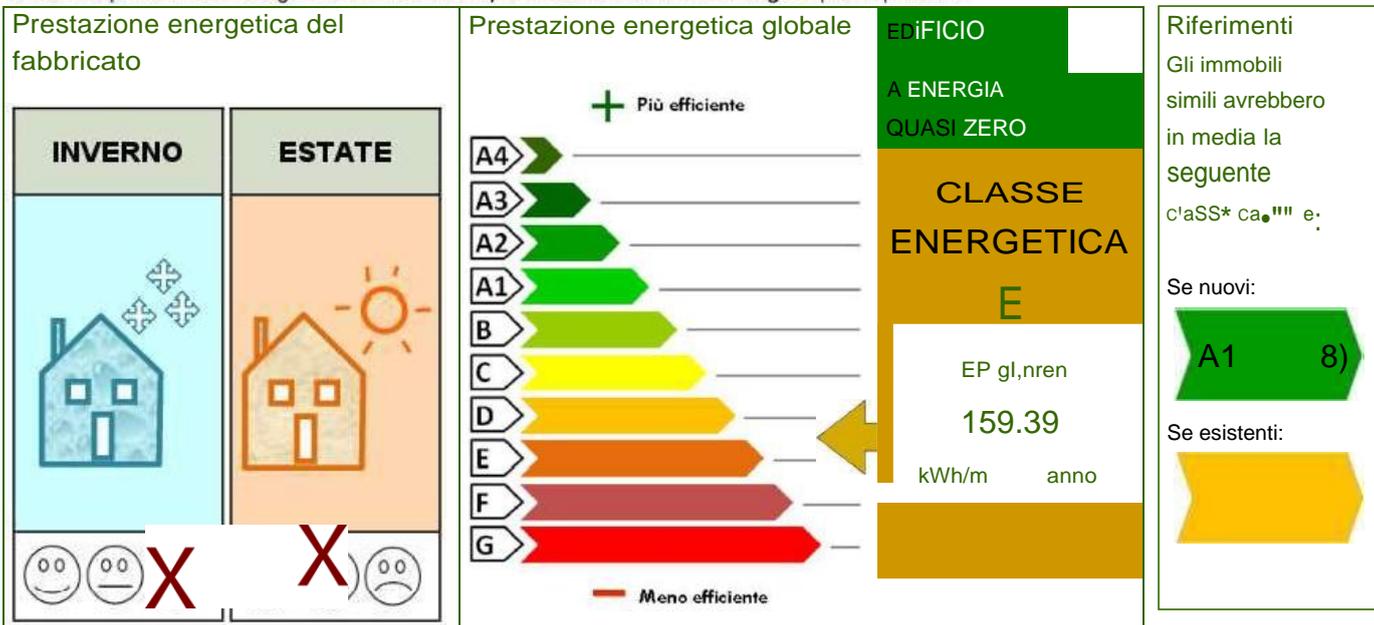
Comune catastale	Foggia - D643	Sezione	Foglio	76	Particella	580
Subalterni	da 17 a 17	da a	da a	da a	da a	
Altri subalterni						

**Servizi energetici presenti**

- |   |  |  |
|---|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/>  Climatizzazione invernale | <input type="checkbox"/>  Ventilazione meccanica      | <input checked="" type="checkbox"/>  Illuminazione    |
| <input type="checkbox"/>  Climatizzazione estiva               | <input type="checkbox"/>  Prod. acqua calda sanitaria | <input type="checkbox"/>  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	Quantità' annua consumata in uso standard (specificare unità' di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	5438.00	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP <sub>gl,nren</sub> 159.39 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	1858.00	Sm <sup>3</sup>	
<input type="checkbox"/>	GPL			
<input type="checkbox"/>	Carbone			Indice della prestazione energetica rinnovabile EP <sub>gl,ren</sub> 14.03 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Gasolio			
<input type="checkbox"/>	Olio combustibile			
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose			
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico			Emissioni di CO <sub>2</sub> 33.97 kg/ m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Solare termico			
<input type="checkbox"/>	Eolico			
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento			
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento			
<input type="checkbox"/>	Altro			

**RACCOMANDAZIONI**

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

**RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE**
**INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI**

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell' investimento anni	Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EP <sub>gl,nren</sub> kWh/m anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN3	Installazione dei seguenti impianti: Condizionatori/Split, Scaldacqua	NO	9.0	C ( 104.07 )	C 104.07 (kWh/m'anno)

**ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI**

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

**ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO**

V - Volume riscaldato	888.00	3
S - Superficie disperdente	394.55	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V		0.44
EPH,nd	74.16	kWh/C anno
Asol,est/A sup utile	0.000	
YIE	0.23	W/m* K

**DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI**

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominata kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	simulato in quanto assente				0.00	0.73 H	0.00	101.20
Climatizzazione estiva						ηc		
Prod acqua calda sanitaria	simulato in quanto assente				0.00	0.@@ 0w	0.00	0.00
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione	Lampade fluorescenti	2007		energia elettrica	2.73	0.00	14.03	58.19
Trasporto persone o cose								

**INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA**

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

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

**SOGGETTO CERTIFICATORE**

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

Nome e Cognome / Denominazione	Alfonso Mennitti
Indirizzo	Via Napoli, 8 - 71122 - FOGGIA (FG)
E-mail	alfonso.mennitti@inwind.it
Telefono	3293666414
Titolo	Ingegnere
Ordine / Iscrizione	Ordine degli Ingegneri n. 1926
Dichiarazione di indipendenza	<p>Il sottoscritto certificatore, consapevole delle 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, at 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;"><b>DICHIARA</b></p> <p>l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonche' rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino at quano grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75</p>

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

**SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO**

SI	Data 22/05/2019
----	-----------------

**SOFTWARE UTILIZZATO**

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	
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 dat 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 26/02/2021

Firma e timbro del tecnico



## LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

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

### PRIMA PAGINA

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

**Prestazione energetica globale (EP<sub>g</sub>, nren):** fabbisogno annuo di energia primaria non rinnovabile relativo a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificato il livello 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 comfort interno, in base alla tipologia e al rendimento degli impianti presenti. Tale indice dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola i termini comode gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. Lo stesso criterio utilizzato osserva il seguente criterio:

 <b>QUALITÀ ALTA</b>	 <b>QUALITÀ MEDIA</b>	 <b>QUALITÀ BASSA</b>
---	--	--

I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di intervento, 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, conforme 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 sostanziale da fonti rinnovabili, prodotto all'interno del confine del sistema (in situ). Uno spunto sull'aspetto spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'apporto 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 e l'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulle percentuali di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. Lo stesso riporta inoltre 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/UNITÀ 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
RExs	FONTI RINNOVABILI

### TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua qualità. Riporta inoltre, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.