

ROSSANO CURCI ARCHITETTO
ARCHITECTURAL AND DESIGN STUDIO

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

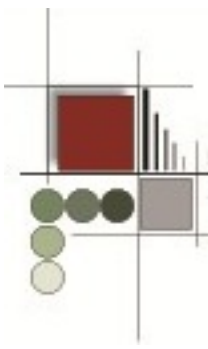
SEZIONE ESECUZIONI

Relazione di

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.287/2023 Req. G. Es.





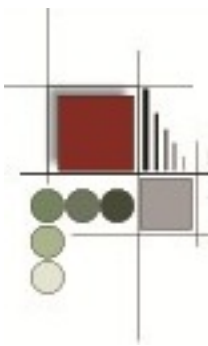
PREMESSA.

Il sottoscritto Arch. ROSSANO CURCI, nato a Foggia e residente a San Severo alla via Leccese n° 34, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Foggia con il n° 1329, avente Studio Tecnico in San Severo alla via Leccese n. 34, per incarico ricevuto dal Giudice Patti Valentina, del Tribunale di Foggia, con giusto decreto di nomina del 09/12/2024 ed udienza di giuramento del 05/02/2025, in merito alla Procedura esecutiva immobiliare iscritta al N. 287/2023 del Reg. G. Es., promossa da ORGANA SPV srl con sede in Conegliano (TV), contro ██████████, redige la presente relazione di stima al fine di definire il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari site nel comune di Apricena (FG).

Alla suddetta udienza di giuramento, adempiute tutte le formalità di rito, il G.I. ha formulato al sottoscritto C.T.U. i seguenti quesiti da espletare:

- 1) controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato, 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;
- 1- bis) 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 nelle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;
- 1- ter) alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando – per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali – se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile; sommaria descrizione dei beni, anche mediante l'allegazione di planimetrie e di alcune fotografie degli stessi;
- 1- quater) 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;
- 1- quinquies) alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero 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, indicando tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;
- 2- bis) 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



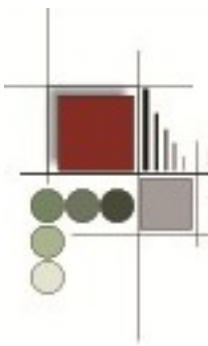


ROSSANO CURCI ARCHITETTO
ARCHITECTURAL AND DESIGN STUDIO

sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEL, 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 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, della 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 corrispondenza al D.M. 37(08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;
- 4) alla stima dei beni, 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 vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;
- 4- bis) alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo con le 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 condominiale 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 limitano la piena fruibilità del cespite, indicando, anche in questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;





ROSSANO CURCI ARCHITETTO
ARCHITECTURAL AND DESIGN STUDIO

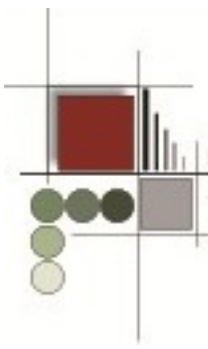
- 9- all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 10- alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione 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, 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 necessaria;

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

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificarne 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;
- b) accertare se siano stati costruiti prima del 1 settembre 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;
- c) 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;
- d) 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 demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;
- e) per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

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;





La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene; la sommaria descrizione; il comune di ubicazione, frazione, via o località; confini, estensione e dati catastali(per i fabbricati: foglio, particella eventuale subalterno, numero dei vani ed accessori, numero civico, piano e numero di interno); l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; la urbanistica; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota regolarità edilizio-

Tutto ciò premesso, lo scrivente C.T.U., dopo aver eseguito le opportune ispezioni preliminari presso gli uffici pubblici competenti (Agenzia del Territorio, Agenzia delle Entrate, Conservatoria dei Registri Immobiliari, Uffici Tecnici e Demografici Comunali), e dopo aver estratto il Certificato di Residenza dei debitori (*Allegato A*) ha provveduto a predisporre il sopralluogo per l'inizio delle operazioni peritali presso l'unità immobiliare oggetto di stima.

Il sopralluogo, previa comunicazione alle parti a mezzo Pec e/o raccomandata a/r (*Allegato B*), è avvenuto il giorno 28 novembre 2019 secondo il verbale allegato (*Allegato C*).

RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO 1-1BIS-TER-QUATER-QUINQUIES

La documentazione presente nel fascicolo risponde a quanto dettato dalla norma e nello specifico dall'art. 567 c.p.c..

Risulta corrispondenza dei dati catastali dell'immobile con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate, N.C.E.U della provincia di Foggia.

La planimetria dell'immobile rappresentato al **Foglio 39, particella 3577, subalterno 14** risulta presente negli archivi presso l'Agenzia delle Entrate, N.C.E.U della provincia di Foggia, ma **non** conforme allo stato dei luoghi.

Non risulta, alla data attuale, altra procedura esecutiva gravante sul medesimo immobile.

In riferimento al regime patrimoniale dei debitori, come da Estratti di matrimonio

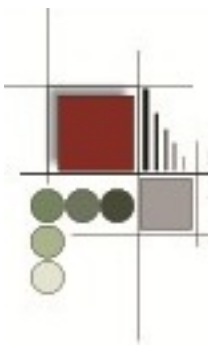
(*Allegato D*), risulta:

- la [REDACTED] e residente in Apricena (FG), risulta aver contratto il matrimonio [REDACTED] in regime di separazione legale dei beni.

Il C.T.U. da parte sua ha condotto uno studio sull'ispezione ipotecaria presente in atti, dalla quale risultano le formalità sotto riportate.

- Abitazione di tipo economico in Comune di Apricena (FG) ubicata in Via S. Canzio n. 37, censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio **39**, particella **3577**, subalterno **14**, Categoria A/3, vani 5,5 , piano 2°;





L'unità immobiliare risulta ad oggi essere di proprietà esclusiva della [REDACTED]

[REDACTED] nella fattispecie:

- L'immobile sito in Apricena (FG) distinto dal Foglio 39, P.Illa 3577, sub 14, è pervenuto [REDACTED] per compravendita effettuata il 21/02/2006 al rogito del Notaio Cassano Lorenzo in San Severo (FG) trascritta a Lucera il 06/03/2006 al n. 1245.1/2006

Di seguito si riassumono le iscrizioni e le trascrizioni relative ai beni pignorati nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento:

Foglio 39, P.Illa 3577, sub 14;

▪ **Nota di Trascrizione**

Registro generale n. 1675, registro particolare n. 276 del 03.03.2006. Atto notarile pubblico in data 21.02.2006 al N. Rep. 133873/31990

A favore

Bancapulia S.P.A.

Contro

[REDACTED]

Atto esecutivo o cautelare

Verbale di pignoramento Immobili

Foglio 39, P.Illa 3577, sub 14

▪ **Nota di Trascrizione**

Registro generale n. 8423, registro particolare n. 7099 del 07.09.2023.
Atto Giudiziario in data 20.07.2023 al N. Rep. 3328

A favore

ORGANA SPV S.R.L.

Contro

[REDACTED]

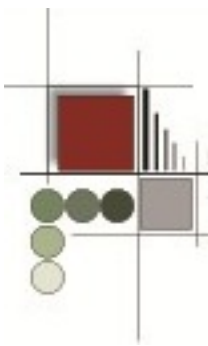
QUESITO 2 - 2BIS

Unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati dalla Particella **3577, sub 14** del Foglio **39**;

risulta essere:

- Foglio 39, p.Illa 3577, sub 14, Abitazione di Tipo Economico con rendita di Euro 440,28, ubicata al piano secondo, facente parte di una palazzina per civile abitazione costituita da 3 piani fuori terra, con accesso in Via S. Canzio n° 37, confina con detta via, Fabbricato per civile abitazione particella 5131 prospiciente su Via





ROSSANO CURCI ARCHITETTO
ARCHITECTURAL AND DESIGN STUDIO

Portella della Ginestra e Fabbricato per civile abitazione censito alla particella 2618 prospiciente su Via S. Canzio; Androne scala condominiale, U.I.U. interno 8 – sub 13. (L'immobile non risulta allineato con la planimetria catastale depositata agli atti)

Lo scrivente CTU ha effettuato tutte le dovute verifiche ed estrapolato tutti i dati dall'Agenzia delle Territorio, il tutto come meglio si evince dalle visure catastali storiche, estratti di mappe e visure planimetriche allegate (Allegato E).

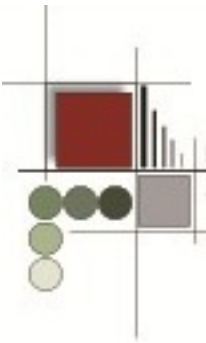
Si precisa che per l'immobile censito al N.C.E.U. al foglio 39, p.lla 3577, sub. 14, la planimetria catastale allegata agli atti **non è aggiornata**. Si dovrà procedere con una richiesta di correzione e rettifica degli immobili tramite rasterizzazione della planimetria esatta agli uffici del Catasto (Agenzia delle Entrate) con istanza semplice. L'unità negoziale del LOTTO è ubicata in Via S. Canzio al numero civico 37 (Figura 1);



FIGURA 1

Nella **Figura n. 2**, viene individuata l'unità immobiliare nella mappa catastale del Foglio 39 Particella 3577 sub 14 della Città di Apricena (Fg).





ROSSANO CURCI ARCHITETTO
ARCHITECTURAL AND DESIGN STUDIO

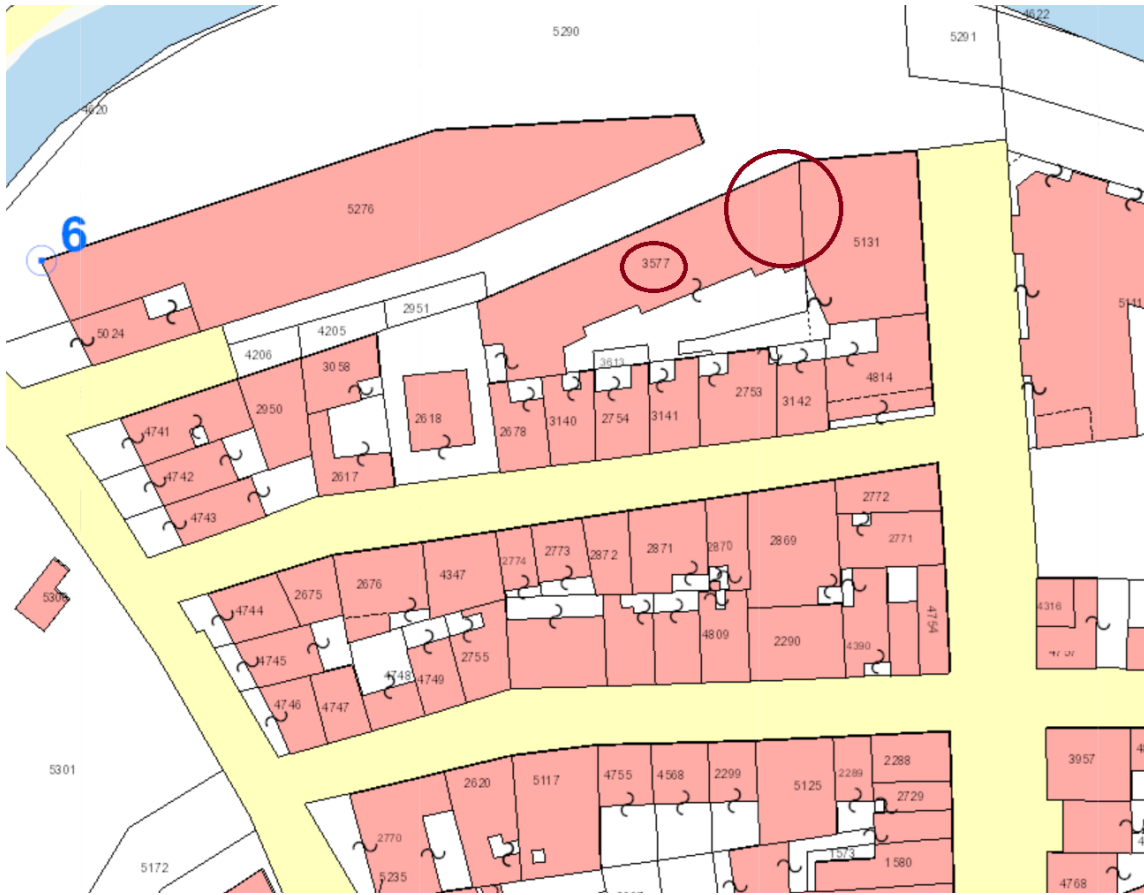


Figura n. 2 (catastale)



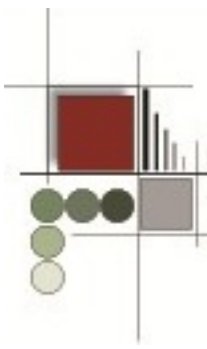


Figura 3 (sovrapposizione catastale)

QUESITO N.3

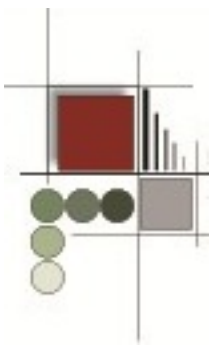
Al fine di una migliore descrizione dei beni pignorati, si descrive di seguito l'unità negoziale del Lotto oggetto della perizia:

- Unità A: Foglio 39 – p.lla 3577 – sub. 14 → Appartamento per civile abitazione ubicato al secondo piano della palazzina;

L'unità negoziale è ubicata nell'abitato del comune di Apricena in stretta connessione con altre tipologie abitative simili, che confinano con via S. Canzio e via Portella della Ginestra.

Dal civico n. 37 di via S. Canzio, vi è l'accesso condominiale della palazzina, dove al secondo piano di questa è ubicata l'unità negoziale abitativa individuata foglio 39, p.lla 3577; l'unità abitativa contraddistinta dal subalterno numero 14, destinata ad "Abitazione residenziale" ha accesso dalla scalinata condominiale ed è l'accesso posto alla destra del pianerottolo di arrivo della stessa posta al secondo piano del fabbricato; la planimetria generale del corpo abitazione è sostanzialmente a base trapezoidale ed è composta da un ingresso che dà direttamente alla zona soggiorno-pranzo con annessa cucina, sulla destra della porta di ingresso vi è una porta che dà accesso ad un disimpegno corridoio che distribuisce due bagni e due camere da letto, i due bagni sono finestrati e affacciano su





ROSSANO CURCI ARCHITETTO
ARCHITECTURAL AND DESIGN STUDIO

chiostrina interna. La pavimentazione dell'immobile è in gres porcellanato delle dimensioni 40x40, corredato di battiscopa della stessa tipologia, mentre il bagno presenta un rivestimento sui toni chiari, grigio chiaro, con fughe ben pronunciate su toni scuri; anche la parete dove vi è la cucina è rivestita con piastrelle di porcellana su toni chiari.

Gli infissi, sono del tipo "pvc", nel colore bianco, con vetro doppio a bassa emissione; gli stessi sono sormontati da cassettoni in legno "mdf", che accolgono gli avvolgibili in alluminio con poliuretano interno, di colore chiaro.

Le tinteggiature, dei soffitti sono probabilmente in pittura di tempera, mentre le pareti dell'immobile sono tinteggiate con pittura murale ducotone, con toni di colorazioni chiare e anno una cornice di gesso su tutto il perimetro.

Le porte che dividono i vari vani dell'appartamento sono in legno.

Gli impianti elettrico ed idrico sono relativi all'anno di realizzazione dell'immobile, l'acqua calda sanitaria è garantita da una caldaia a gas situata sul balcone, di recente installazione, l'impianto di riscaldamento con installati dei radiatori in ghisa, collegati alla stessa caldaia.

Gli infissi risultano di recente installazione, sull'intero involucro esterno è stato realizzato un intervento di manutenzione straordinaria con l'installazione di parete coibentata ventilata.

La struttura portante del fabbricato in questione è stato realizzato con sistema di telai di travi e pilastri in cls armato, le strutture orizzontali struttura in laterocemento.

E' presente impianto fotovoltaico realizzato recentemente, a servizio dell'unità immobiliare.

L'unità negoziale, viene così riassunta e nella fattispecie:

Unità Negoziale

- Unità immobiliare A/3 → Superficie 134 mq (foglio 39 – particella 3577 – subalterno 14)

Tutte le caratteristiche planimetriche delle unità immobiliari sono evidenziate nelle planimetrie allegate (Allegato F).

Indagini Documentali Amministrative (accesso atti)

Dalla verifica effettuata sulla documentazione amministrativa presente presso gli uffici competenti si evince che, della U.I.U. in oggetto è presente documentazione urbanistica relativa ad **Licenza Edilizia** n. Pratica 222/1976 prot. N. 211/1976, e una **CILA** presentata in data 10/02/2022 prot n° 147 all'Ufficio Tecnico del Comune di Apricena relativa a lavori condominiali per gli interventi di cui all'art. 119 del DL n° 34 del 2020 (Superbonus) .

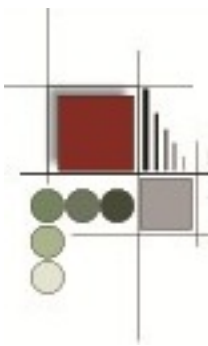
Dalle planimetrie allegate risulta la conformità allo stato attuale dell'immobile.

Agli atti catastali la U.I.U. lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale depositata.

Confini

1. Strada Pubblica Via S. Canzio
2. Androne scala condominiale
3. U.I.U. interno 8 – sub 13
4. Fabbricato per civile abitazione particella 5131 prospiciente su Via Portella della Ginestra





Valore Totale → 127.800,00 Euro

Il **valore di mercato**, inteso come il risultato del valore complessivo sopra individuato, al netto di tutte le riduzioni apportate, considerato che:

- L'unità immobiliare individuata dal Foglio 39 p.lla 3577 sub. 14 cat. A/3, posta al secondo piano del fabbricato, necessita di regolarizzazione catastale per la diversa distribuzione degli spazi interni. I costi per le spese tecniche, per la regolarizzazione catastale, si stimano in Euro 1.500,00.

QUESITO 5

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta essere bene indiviso.

QUESITO 6

Unità Immobiliare ubicata in Via S. Canzio n. civ. 37 posta al 2° piano di un fabbricato sito in Apricena, costituita da:

- Foglio 39 _ p.lla 3577 _ sub. 14 _ cat. A/3 Abitazione di Tipo Economico cat. A/3 con rendita di Euro 440,282, ubicata al piano secondo;

QUESITO 7

Lo stato di possesso dell'immobile, nella fattispecie abitazione di tipo residenziale sita in Via S. Canzio n. civ. 37, Apricena, risulta essere attualmente nella disponibilità della [REDACTED] a quale dichiara di abitarci con i suoi due figli e dal sig. [REDACTED] in qualità di coniuge della [REDACTED]

QUESITO 8 – 9

Non risultano formalità che resteranno a carico dell'acquirente in sede di decreto di trasferimento.

QUESITO 10

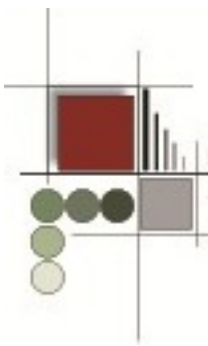
L'unità **negoziale** identificata al foglio 39 p.lla 3577 sub. 14 cat. A/3 NON risulta regolarmente accatastata la planimetria, pertanto necessita di una richiesta di correzione e rettifica della planimetria tramite istanza di rasterizzazione A.d.T.

QUESITO 11

L'unità negoziale è attualmente provvista di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) che è stato redatto dall' Ing. Damiano Bernardi già presente negli archivi telematici. (Allegato L).

QUADRO RIEPILOGATIVO





Lotto → Unità Negoziale

- Foglio 39, p.la 3577, sub 14, Abitazione di Tipo Economico con rendita di Euro 440,28, ubicata al piano secondo, facente parte di una palazzina per civile abitazione costituita da 3 piani fuori terra, con accesso in Via S. Canzio n°. 37, confina con detta via, confina con detta via, Fabbricato per civile abitazione particella 5131 prospiciente su Via Portella della Ginestra e Fabbricato per civile abitazione censito alla particella 2618 prospiciente su Via S. Canzio; Androne scala condominiale, U.I.U. interno 8 – sub 13.

Compravendita

- Registro generale n. 1675, registro particolare n. 276 del 03.03.2006. Atto notarile pubblico in data 21.02.2006 al N. Rep. 133873/31990

Nota di trascrizione

- Registro generale n. 8423, registro particolare n. 7099 del 07.09.2023.
Atto Giudiziario in data 20.07.2023 al N. Rep. 3328

L'unità immobiliare risulta occupata [REDACTED] con i figli e dal marito [REDACTED]

La planimetria catastale depositata agli atti risulta essere errata, pertanto va fatta richiesta di correzione all' Agenzia del Territorio.

Il Valore da porre a base d'asta per il Lotto è di Euro 127.800,00

Tanto il sottoscritto presenta ad evasione dell'incarico gentilmente affidatogli.

San Severo, 28 aprile 2025

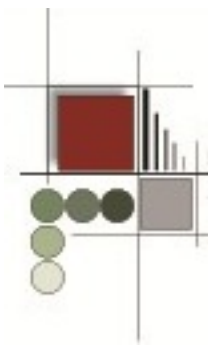
IL C.T.U.

Arch. Rossano CURCI



ALLEGATI:



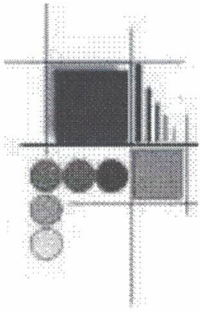


ROSSANO CURCI ARCHITETTO
ARCHITECTURAL AND DESIGN STUDIO

- A** Certificato di Residenza/Stato di Famiglia [REDACTED]
- B** Verbale operazione peritali;
- C** Estratto atto di matrimonio [REDACTED]
- D** Visura storica (Foglio 39, p.lla 3577, sub 14);
Visura Planimetria(Foglio 39, p.lla 3577, sub 14);
- E** Rilievo planimetrico (Foglio 39, p.lla 3577, sub 14);
- F** Allegato fotografico n.14 fotografie;
- G** Riscontro utenze luce/gas;

Copia del documento di riconoscimento.





VERBALE OPERAZIONI PERITALI

L'anno 2025, il giorno 14 del mese di Febbraio, alle ore 10,30, il sottoscritto Arch. Rossano Curci, Consulente Tecnico d'Ufficio nella controversia n. 287/23 del Reg. G. Es. presso il TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA, promossa da Organa SPV s.r.l. contro Patete Filomena in adempimento all'incarico ricevuto, procede alle operazioni peritali.

A dette operazioni sono presenti oltre al sottoscritto ctu, Arch. Rossano Curci
Il Custode Avv. Marco Filiano e [redacted]

[redacted]
per identificare del Custode sul numero dell'acervo.

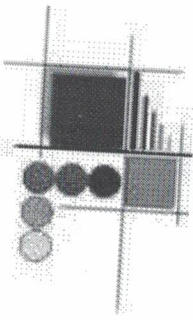
Il CTU procede nel fare un rilievo metrico dell'immobile
e un rilievo fotografico.

[redacted] consegna al CTU il libretto della
Catastro per esente APV.

[Large diagonal signature line across the remaining text area]

3 Serial#: 1e2453b
ELECTRONIC
Firmato





ROSSANO CURCI ARCHITETTO
ARCHITECTURAL AND DESIGN STUDIO

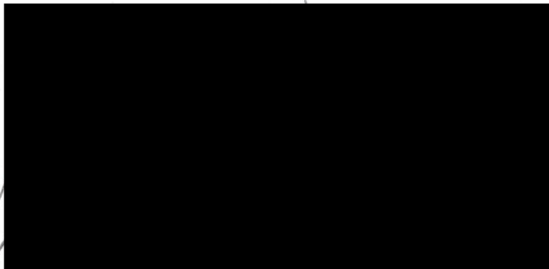
Alle ore 10.05 dello stesso giorno si chiude il presente verbale.

Apricena 14/02/2025

Letto, confermato e sottoscritto.

Le Parti

Luisa Frano
Chairman



IL C.T.U.
Arch. CURCI Rossano

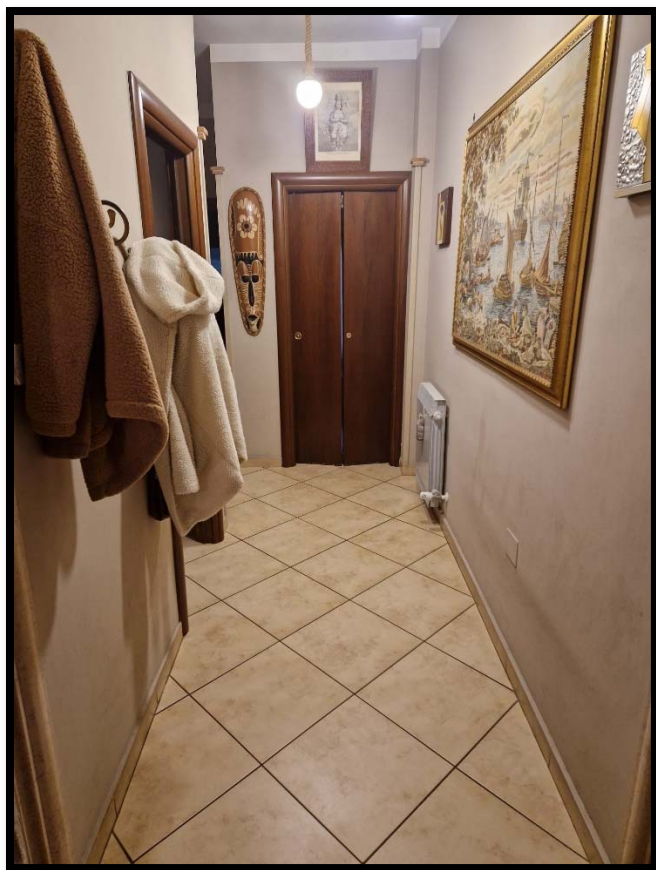
453b

LIFIED ELECTR

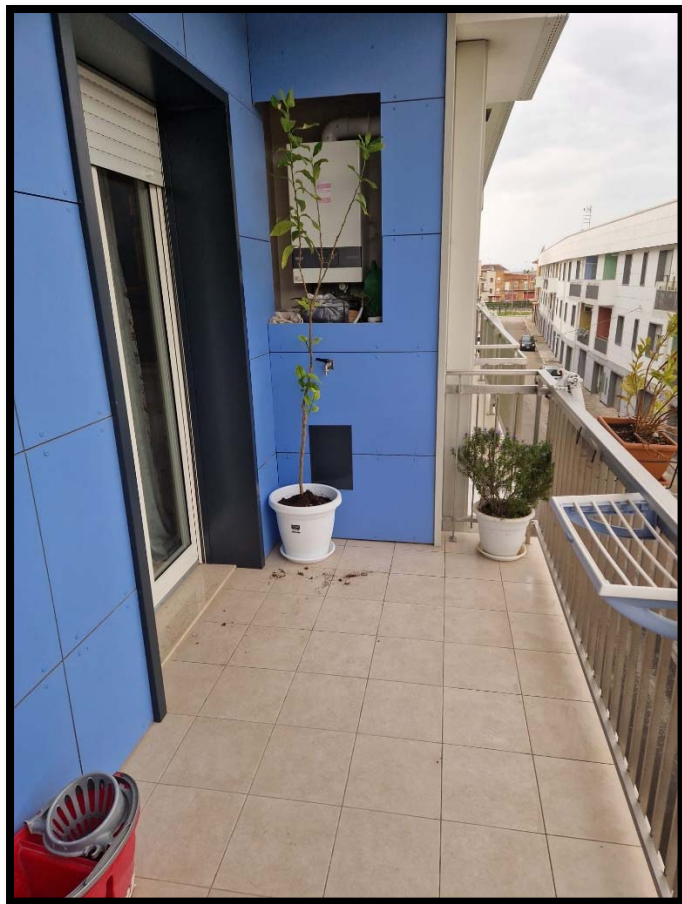
Firmato







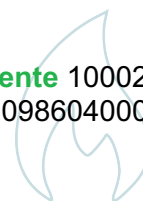






Punto di fornitura
VIA STEFANO CANZIO 37
71011 APRICENA FG
 Cliente: Domestico
 Uso:
 Coefficiente P: 0,000000 GJ/Smc
 Codice Remi: SGM00700501D
 Classe del misuratore:

Codice Cliente 1000275019
PDR 09860400000840



VUOI PAGARE CON IL TUO SMARTPHONE?

Inquadra
 il QR Code per
 procedere al
 pagamento



EDISON INFORMA

Sul retro di questa bolletta può trovare dei messaggi importanti.

Spesa

€
188,21

Da pagare entro il **28** marzo 2025

Pagamento con il bollettino
 pre-marcatato allegato.

I pagamenti precedenti sono regolari.

Grazie!

Totale spesa per la materia gas naturale	0,00 €
Bollo Virtuale	2,00 €
Corrispettivo di morosità C-MOR GAS	186,21 €
Totale bolletta	188,21 €

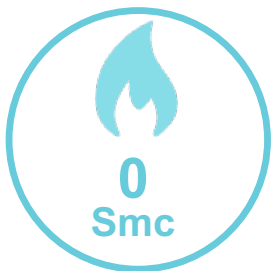
Codice offerta: 000190GSVML05XXLGSPGX001X5XXXXX2

Il suo contratto con Edison è attivo dal 01/01/2025 e ha durata indeterminata, mentre le sue **Condizioni economiche** scadono il 31/12/2025

I dettagli della bolletta sono disponibili su clienti.edisonenergia.it.

La fattura elettronica valida ai fini fiscali è disponibile nella sua area riservata del sito web dell'Agenzia delle Entrate.

Consumi



Consumo annuo - Smc 0,000000

Contatti
edisonenergia.it

Servizio Clienti
 800.031.141 da rete fissa
 02 8251 8251 da cellulare
Servizio Autolettura 800.031.141
Fax Verde 800.031.143

Comunicazione e reclami: Via posta scrivici a
 EdisonEnergiaSpA, Servizio Clienti, CP 94 20079
 Basiglio MI
 oppure compila il form nella sezione Contatti
www.edisonenergia.it/edison/contatti

Pronto intervento **0884538322**

Sportello Clienti Edison più vicino: VIA AVOLA, 18 71011 APRICENA FG
 L'elenco completo dei Punti Edison e gli orari di apertura sono presenti sul sito.



Come fare l'autolettura

Le ricordiamo che può comunicare la lettura del suo contatore attraverso i seguenti canali: sul sito clienti.edisonenergia.it; chiamando il numero verde 800.031.141; inviando un SMS al numero +393399942842, al costo previsto dal suo operatore telefonico. Il testo dell'SMS deve contenere: il carattere G seguito dal suo codice PDR, uno spazio vuoto e i consumi indicati dal suo contatore (Es. G001001000003 1589).

Altre Informazioni**EDISON INFORMA**

EdisonCoCo è il servizio che permette di monitorare e ottimizzare i consumi energetici, incluso nell'offerta. Per scoprire tutti i consigli utili in tema di risparmio energetico basta accedere alla sezione EdisonCoCo presente in area privata. In questa bolletta Le viene addebitato per conto di un Suo precedente venditore il "Corrispettivo CMOR", a titolo di indennizzo, per il mancato pagamento di una o più bollette. Per ulteriori informazioni su tale corrispettivo si deve rivolgere al precedente venditore o chiamare il numero verde 800 166 654. Ulteriori informazioni sono disponibili sul sito www.arera.it"

Chi è Arera

L'ARERA (Autorità di Regolazione per Energia Reti e Ambiente) consiste in un organismo indipendente che ha l'obiettivo di promuovere la concorrenza, tutelare i consumatori, garantire servizi di qualità, tramite attività di controllo.

Per scoprire se ci sono altre offerte più adatte alle tue esigenze, per conoscere meglio le tue abitudini di consumo, i tuoi consumi storici e per confrontare il tuo consumo nello stesso periodo degli anni precedenti e per ricevere informazioni o conoscere i tuoi diritti, consulta www.arera.it/consumatori.

Comunicazioni previste dall'Autorità di Regolazione per Energia Reti e Ambiente

Gentile Cliente:

• Reclami e segnalazioni

Eventuali reclami possono essere inoltrati a Edison Energia SpA, oltre che all'indirizzo postale indicato nella prima pagina, anche utilizzando l'apposito modulo disponibile nella sua Area Clienti sul sito www.edisonenergia.it. Nel caso non utilizzi l'apposito modulo, nella comunicazione dovrà indicare obbligatoriamente le seguenti informazioni minime: nome, cognome, indirizzo di fornitura, indirizzo postale (se diverso dall'indirizzo di fornitura) o telematico e il servizio a cui si riferisce il reclamo (elettrico, gas, o entrambi)

• Informativa su interessi di mora

Gentile Cliente le ricordiamo che in caso di ritardato pagamento le verrà addebitato un tasso di interesse di mora pari al tasso ufficiale di riferimento aumentato di 3,5 punti percentuali.

• Assicurazione clienti finali

Chiunque usi, anche occasionalmente, il gas fornito tramite reti di distribuzione o reti di trasporto, beneficia in via automatica di una copertura assicurativa contro gli incidenti da gas, ai sensi della deliberazione 85/2024/R/gas dell'Autorità di Regolazione per Energia Reti e Ambiente. Per ulteriori informazioni si può contattare lo Sportello per il consumatore energia e ambiente al numero verde 800.166.654 o con le modalità indicate nel sito internet www.arera.it.

• Informativa sugli oneri generali di sistema nel settore del gas

Gentile Cliente, la informiamo che gli importi relativi agli oneri generali di sistema nel settore del gas, sono stati rideterminati a seguito di intervento da parte del Governo e del Parlamento, attraverso l'emanazione dei seguenti provvedimenti: decreto-legge 27 settembre 2021 n.130 convertito con modificazioni dalla legge 25 novembre 2021 n.171, legge del 30 dicembre 2021 n.234 e decreto-legge del 1° marzo 2022 n.17, convertito con modificazioni dalla legge 30 aprile 2022, n.34.

Queste riduzioni sono già applicate nelle relative voci di costo della presente fattura.

• Bonus sociali elettrico e gas per disagio economico

Per ottenere i bonus sociali elettrico e gas è necessario presentare ogni anno la Dichiarazione Sostitutiva Unica (DSU) e ottenere un'attestazione ISEE (<https://www.inps.it/prestazioni-servizi/come-compilare-la-dsu-e-richiedere-l-isee>) entro la soglia prevista dalla normativa. Per maggiori informazioni contatti il Numero Verde 800.166654 o visiti il sito https://www.arera.it/it/bonus_sociale.htm.

Gentile Cliente, nel caso in cui lei avesse diritto ai bonus sociali per la fornitura di energia elettrica, gas naturale e acqua, i dati personali trasmessi con il modello DSU per la definizione dell'ISEE e strettamente funzionali all'attribuzione automatica dei suddetti bonus sono trattati da ARERA in conformità alle indicazioni contenute nell'Informativa Privacy disponibile al link: https://www.arera.it/it/bonus_privacy. La presente comunicazione è effettuata a beneficio di tutti i componenti il nucleo familiare i cui dati personali sono raccolti attraverso la DSU sottoscritta dal dichiarante.

• Vulnerabilità gas

Se Lei è un cliente vulnerabile, come definito dalla normativa vigente, può scegliere specifiche condizioni economiche e contrattuali per la fornitura di gas definite dall'Autorità di Regolazione per Energia Reti e Ambiente (ARERA). Per sapere se ne ha diritto consulti il sito www.arera.it/consumatori o chiami il numero verde 800.166.654

• Efficienza Energetica

Per trovare modi per migliorare la tua efficienza energetica, puoi consultare www.renael.net/bolletta

Riepilogo delle imposte

Descrizione	Periodo	Corrispettivi unitari	Quantità	Importo	Iva
Escluso art. 15 DPR n. 633/1972 su imponibile 2,00 €				0,00 €	
Fuori campo iva art.2, comma 3, DPR633/72 su imponibile 186,21 €				0,00 €	
Totale IVA				0,00 €	

Imposta di bollo assolta in modo virtuale aut. N. 3/489/2001 del 5 febbraio 2001 D.R.E. DI Milano.

Servizio di Conciliazione

Il Servizio Conciliazione è uno strumento gratuito di tutela dei consumatori che agevola la risoluzione della controversia tra le parti. La procedura coinvolge il cliente o un suo delegato, il venditore e/o il distributore di energia interessato ed il conciliatore in veste di facilitatore dell'accordo. Gli incontri avvengono on-line (solo eccezionalmente tramite call conference, che comunque non può rappresentare la modalità esclusiva di svolgimento dell'incontro) alla presenza di un conciliatore fornito dal Servizio Conciliazione, esperto in materia e terzo alle parti, che le aiuta a raggiungere una soluzione di comune accordo. www.arera.it/it/consumatori/conciliazione.

AVVISO IMPORTANTE

Il personale Edison non è autorizzato a riscuotere denaro presso la clientela

Edison Energia S.p.A., società a socio unico – soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Edison S.p.A., con sede legale in Foro Buonaparte 31, 20121 Milano – capitale sociale di euro 40.000.000,00 interamente versato, iscrizione al Registro delle Imprese di Milano, Monza Brianza e Lodi 1229342 e codice fiscale e partita I.V.A. 08526440154. Intermediario assicurativo iscritto alla sezione A del RUI n. A000764878, soggetto a vigilanza dell'IVASS.





DOMICILIAZIONE

SERVIZIO A DOMICILIO? ATTIVA L'SDD

Scegli la domiciliazione bancaria o postale e scopri i vantaggi della bolletta online:

- niente file
- niente carta
- niente scadenze da ricordare

Per attivarlo compila il modulo qui dietro o nella tua Area Clienti su edisonenergia.it



AREA RISERVATA My Edison

RISPARMIA CARTA, PAGA CON LA CARTA

Basta andare nella tua Area Clienti su edisonenergia.it
Registrati inserendo il tuo codice POD: è sulla prima pagina della bolletta



QRcode

VUOI PAGARE COL TUO SMARTPHONE?

Inquadra il QR code per procedere al pagamento



Cbill

HOME BANKING O BANCOMAT CON CBILL

Puoi pagare la bolletta tramite Home Banking o agli sportelli bancomat presso le banche convenzionate del circuito digitando le informazioni indicate di seguito



Società emittente Edison Energia codice SIA 42X98

Codice Univoco: 000000609202191928

Importo: 188,21



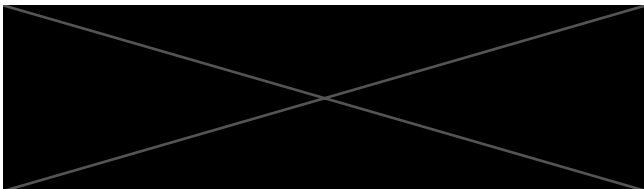
SPORTELLI BANCARI E POSTALI

E' possibile pagare presso tutti gli uffici postali e sportelli bancari comunicando semplicemente linea telefonica, importo, periodo di riferimento della fattura (mese/anno)

Puoi pagare questa bolletta in una **tabaccheria PUNTOLIS**, edicola o **bar** convenzionati con LIS Pay S.p.A.¹ e in tutte le ricevitorie Sisal abilitate al servizio.

Inoltre, nei punti PUNTOLIS puoi effettuare i pagamenti con carte di credito e debito VISA e Mastercard, carte PagoBancomat o contanti. Cerca il PUNTOLIS più vicino a te su www.lispay.it

Per pagare più velocemente consegna questo codice a barre all'addetto del punto vendita



Codice EMITTENTE 8099999002524
Codice BOLLETTA 000000609202191903
Importo 188,21

¹ Il servizio è fornito da LIS Pay S.p.A. Per informazione, condizioni economiche, trasparenza e privacy consultare il sito www.lispay.it

CONTI CORRENTI POSTALI - Ricevuta di Versamento



sul C/C n. 1013068109 di Euro 188,21

CODICE IBAN * * * * *

CONTI CORRENTI POSTALI - Ricevuta di Accredito



sul C/C n. 1013068109

TD 896

Intestato a

EDISON ENERGIA - MI P 4 RES

CODICE IBAN * * * * *

di Euro 188,21

Intestato a
EDISON ENERGIA - MI P 4 RES



000000609202191903

Cod. Cliente: 1000275019
Bolletta N. 6092021919
Codice Conto 205005424407
Del 28/02/2025
Importo da Pagare EURO 188,21
Scadenza 28/03/2025

BOLLO DELL'UFF. POSTALE



BOLLO DELL'UFF. POSTAL
codice cliente

<000000609202191903>

00000188+21>

001013068109<

896>

numero conto

importo in euro





Mandato per Addebito Diretto SEPA

Da restituire compilato a:

Edison Energia S.p.A. - Servizio Clienti CP 94 20079, Basiglio (MI)
 fax verde 800 031 143

Identificazione del creditore

EDISON ENERGIA S.p.A. (soggetta all'attività di direzione e coordinamento di EDISON S.p.A.)
 Sede Legale operativa - Foro Buonaparte, 31 - 20121 Milano - MI - Italia
 Codice Identificativo del Creditore: IT870010000006722600019

Anagrafica cliente (da compilare da parte del debitore)

Nominativo del debitore:

Titolari ed/CC Delegato, Nome Cognome

Codice Fiscale:

Banca:

Codice IBAN:
Codice Stato N° ordinale CIN ABI CAB Codice Conto

Codice POD/PDR:

Indirizzo di fatturazione ed invio comunicazioni

Via: n°

Presso: Frazione:

Comune:

Provincia: cap:

La sottoscrizione del presente mandato comporta l'autorizzazione a Edison Energia SPA a richiedere alla banca del debitore l'addebito del suo conto e l'autorizzazione alla banca del debitore di procedere a tale addebito conformemente alle disposizioni impartite da Edison Energia SPA. Il debitore ha diritto di ottenere il rimborso della propria Banca secondo gli accordi ed alle condizioni che regolano il rapporto con quest'ultima. Se del caso, il rimborso deve essere richiesto nel termine di 8 settimane a decorrere dalla data di addebito in conto. Tutti i campi del presente mandato sono obbligatori.

Il sottoscritto autorizza il trattamento dei dati personali contenuti nel presente mandato in base art. 13 del D. Lgs. 196/2003.

Lungo e data sottoscrizione Firma

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/02/2025

Dati della richiesta	Comune di APRICENA (Codice:A339)
Catasto Fabbricati	Provincia di FOGGIA
	Foglio: 39 Particella: 3577 Sub.: 14

INTESTATO

1		(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
---	--	--

Unità immobiliare dal 01/09/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		39	3577	14			A/3	3	5,5 vani	Totale: 134 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 127 m ²	Euro 440,28	VARIAZIONE del 01/09/2014 Pratica n. FG0183625 in atti dal 01/09/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 49627.1/2014)
Indirizzo		VIA STEFANO CANZIO Scala A Piano 2										
Notifica		Partita						Mod.58				
Annotazioni		di immobile: rettifica piano										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune A339 - Foglio 39 - Particella 3577
Codice Comune A339 - Foglio 39 - Particella 3613

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/10/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		39	3577	14			A/3	3	5,5 vani	Totale: 134 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 127 m ²	Euro 440,28	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/10/2013 Pratica n. FG0268631 in atti dal 24/10/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 91031.1/2013)

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/02/2025

Indirizzo	VIA STEFANO CANZIO Scala A Piano P2				
Notifica		Partita		Mod.58	-

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/08/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		39	3577	14			A/3	3	5,5 vani	Totale: 134 m² Totale: escluse aree scoperte**: 127 m²	Euro 440,28	Variazione del 28/08/2013 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	VIA S. CANZIO Scala A Piano P2				
Notifica		Partita		Mod.58	-

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/08/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		39	3577	14			A/3	3	5,5 vani		Euro 440,28	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/08/2002 Pratica n. 179895 in atti dal 06/08/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 16208.1/2002)

Indirizzo	VIA S. CANZIO Scala A Piano P2				
Notifica		Partita		Mod.58	-

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		39	3577	14			A/3	3	5,5 vani		L. 852.500	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Indirizzo	VIA STEFANO CANZIO Scala A Piano P2				
Notifica		Partita	4279	Mod.58	-

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/02/2025

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		39	3577	14			A/3	3	5,5 vani		Euro 0,70 L. 1.353	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		VIA STEFANO CANZIO Scala A Piano P2										
Notifica		Partita		4279		Mod.58		-				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 21/02/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA		Atto del 21/02/2006 Pubblico ufficiale CASSANO LORENZO Sede SAN SEVERO (FG) Repertorio n. 133872 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1245.1/2006 Reparto PI di LUCERA in atti dal 06/03/2006	

Situazione degli intestati relativa ad atto del 20/12/1979 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 21/02/2006
2	[REDACTED]		(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 21/02/2006
DATI DERIVANTI DA		Atto del 20/12/1979 Pubblico ufficiale MATTIA FOLLIERI Sede LUCERA (FG) Repertorio n. 440 - UR Sede SAN SEVERO (FG) Registrazione n. 121 registrato in data 07/01/1980 - RICH.203657/05-VENDITA Voltura n. 72.1/1980 - Pratica n. FG0211013 in atti dal 22/11/2005	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 20/12/1979
DATI		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

MODULARIO
F. Cat. S. T. - 315



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
20

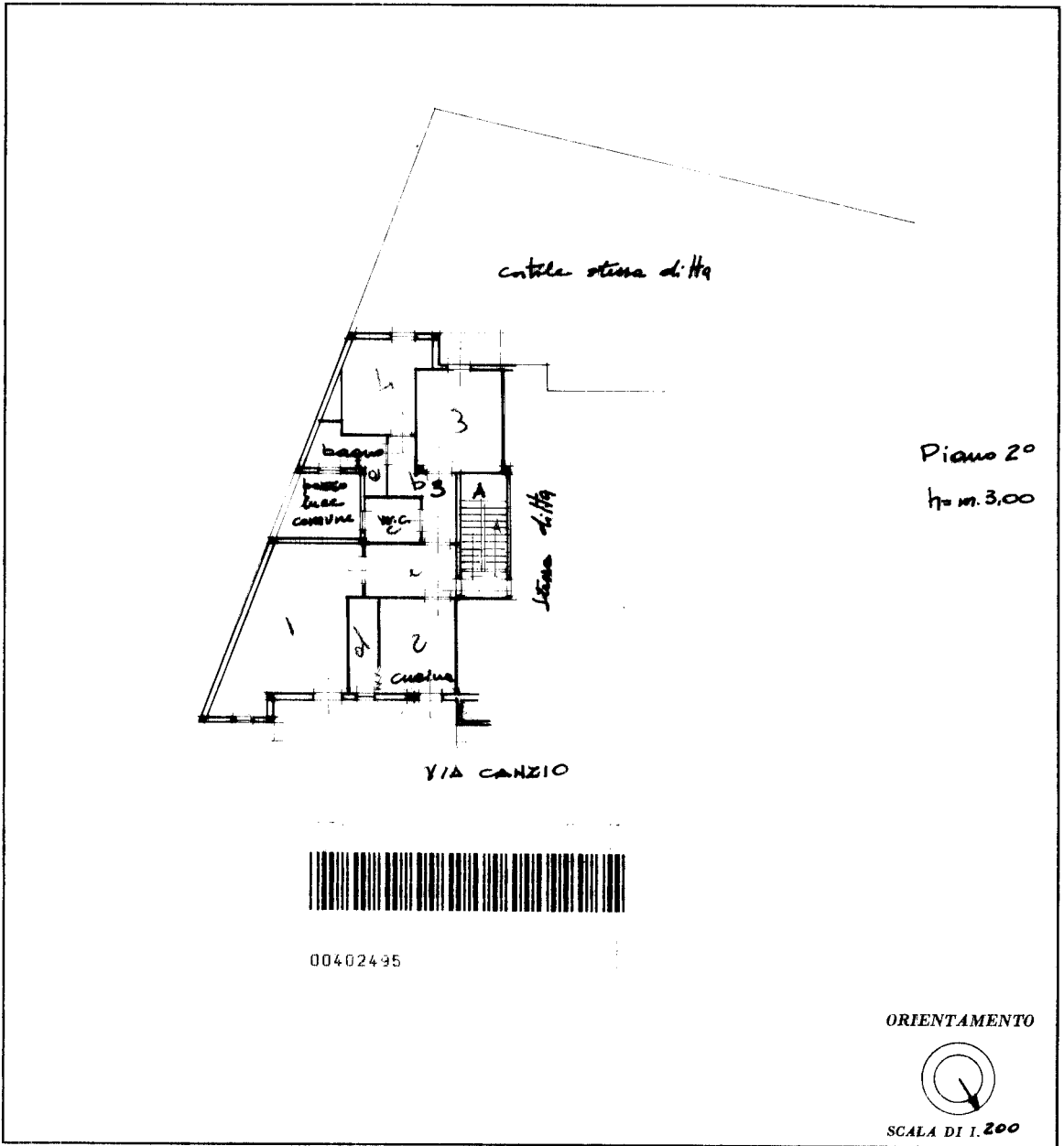
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 659)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di APRICENA Via CANZIO

Ditta SIG.

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di FG-



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	3/11
PROT. N°	

Compilata dal geom. Antonio Vignati
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei geometri
della Provincia di FG-

DATA 3/11/79

Firma: [Signature]

Ultima planimetria in atti



DATI GENERALI
Destinazione d'uso

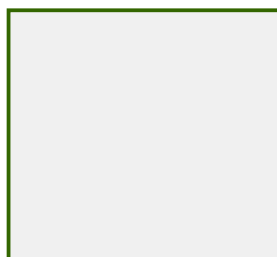
-
- Residenziale
-
-
- Non residenziale

 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 : **13**







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

Dati identificativi

 Regione : **Puglia**
 Comune : **Apricena (FG)**
 Cod.Istat: **71004**
 Indirizzo : **Via Stefano Canzio 37**
 CAP **71011**
 Piano : 2 - Interno : 7
 Coord. GIS : **Lat : 41.785555555556 ; Long : 15.442777777778**

 Zona climatica : **D**
 Anno di costruzione : **1980**
 Superficie utile riscaldata (m²) : **120.25**
 Superficie utile raffrescata (m²) : **120.25**
 Volume lordo riscaldato (m³) : **449.79**
 Volume lordo raffrescato (m³) : **449.79**

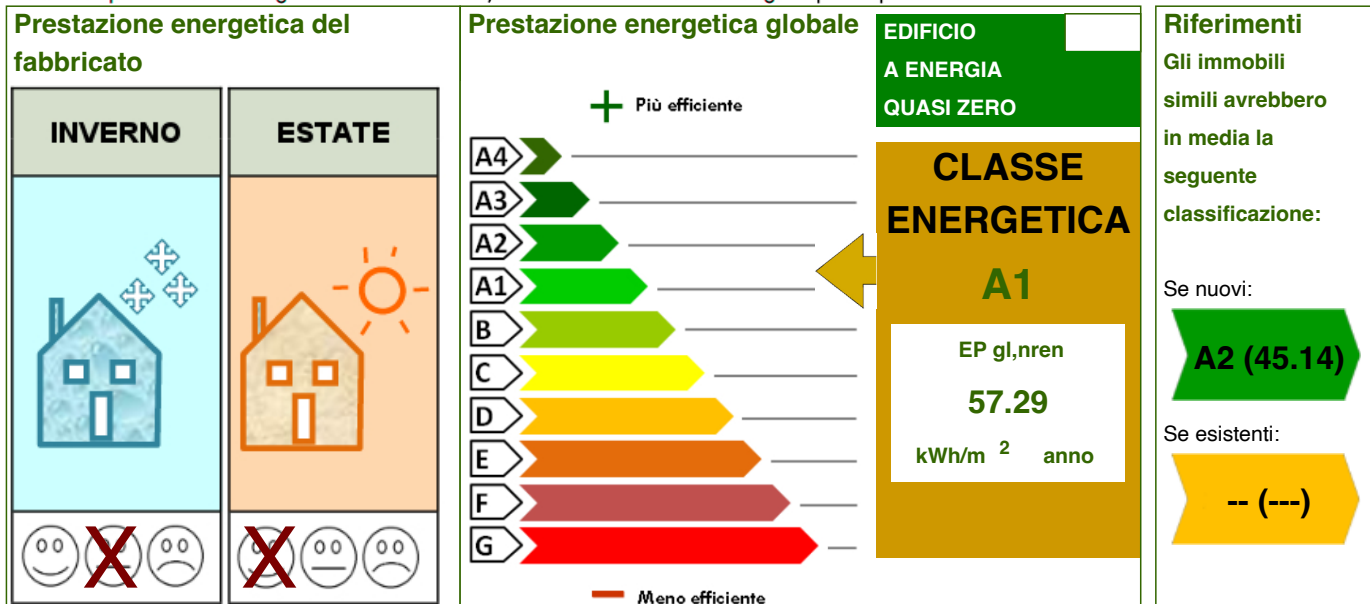
Comune catastale	Apricena - A339			Sezione		Foglio	39	Particella	3577
Subalterni	da	14	a	14	da	a		da	a
Altri subalterni									

Servizi energetici presenti

- | | | |
|---|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/>  Climatizzazione invernale | <input type="checkbox"/>  Ventilazione meccanica | <input type="checkbox"/>  Illuminazione |
| <input checked="" type="checkbox"/>  Climatizzazione estiva | <input checked="" 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	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 57.29 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	694.00	Sm3	
<input type="checkbox"/>	GPL			
<input type="checkbox"/>	Carbone			Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren 11.98 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 checked="" type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico	1441.00	kWh	Emissioni di CO2 10.74 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
REN3	Installazione sistema ibrido (Caldaia+Pompa di calore)	NO	7.0	A4 (16.79)	A4 16.79 (kWh/m ² anno)



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	1980.00 kWh/anno	Vettore energetico	Energia elettrica
-------------------	------------------	--------------------	-------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	449.79	m ³
S - Superficie disperdente	164.69	m ²
Rapporto S/V		0.37
EPH,nd	15.97	kWh/m ² anno
Asol,est/A sup utile	0.023	-
YIE	0.02	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	Caldaia a condensazione	2022	-	gas naturale	24.30	0.48 ¹ H	1.35	32.24
Climatizzazione invernale	HP elettrica aria-aria	2022	-	energia elettrica	8.40			
Climatizzazione estiva	HP elettrica aria-aria	2022	-	energia elettrica	7.20	1.70 ¹ C	10.45	0.00
Prod acqua calda sanitaria	Caldaia a condensazione	2022	-	gas naturale	24.30	0.56 ¹ W	0.19	25.06
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile	Impianto fotovoltaico	2022	-	altro	3.00	0.00	0.00	0.00
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/Società
-------------------------	-------------------------------------	-------------------	-------------------

Nome e Cognome / Denominazione	Damiano Bernardi
Indirizzo	Via Romolo Balzani 40 - 00177 Roma (RM)
E-mail	ingdamianobernardi@gmail.com
Telefono	393 2136996
Titolo	Ingegnere
Ordine / Iscrizione	Ordine degli Ingegneri di Roma e Provincia - B35760
Dichiarazione di indipendenza	<p>Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto,</p> <p style="text-align: center;">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, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere né coniuge, né parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75</p>

Informazioni aggiuntive	
-------------------------	--

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI	Data 10/11/2021
---	----	-----------------

SOFTWARE UTILIZZATO

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

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

Data 26/09/2023

Firma e timbro del tecnico



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE




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

PRIMA PAGINA

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

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

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

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

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

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

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

SECONDA PAGINA

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

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

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

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

TERZA PAGINA

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

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

