

Studio Tecnico
Dott.ssa For. Nunzia Narducci

Procedura esecutiva n. 139/2016 R.G. Es.
Siriatic srl, Europa Factor spa, Fertben srl/ [REDACTED]
[REDACTED]

*Relazione di stima per la ricerca del valore di mercato
di fabbricati e terreni in San Paolo di Civitate*



via Celestino Galiani n. 11- Foggia, tel. 3407818041
nunzia.narducci@gmail.com
n.narducci@conafpec.it



Premessa

Nella procedura di cui alla presente perizia, il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Foggia ha nominato Esperto la sottoscritta dott.ssa for. Nunzia Narducci. Nell'udienza del 4.6.2019, ricevuto il giuramento di rito, ha posto all'Esperto i seguenti quesiti.

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

1) al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;

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 contenuto¹) e dando atto delle 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);

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 il certificato di



stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine delle stesse e la data della relativa annotazione;

2) all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;

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 anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;

3) alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M.37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

4) alla stima dei beni in base al 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 alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI,



esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;

5) alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;

6) alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;

7) alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma C.C., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;

8) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale⁴, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico- artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;

9) all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

10) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto



dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;

11) alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R.115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è 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 quantificare i costi occorrenti;

b) 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;

c) accertare se siano stati costruiti prima del 1°9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

d) 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;

e) descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;



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

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

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

La 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 terreni: foglio, particella, estensione e tipo di coltura; per i fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero di 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 regolarità edilizio-urbanistiche; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota.



L'atto di pignoramento immobiliare.

Con atto di pignoramento del 2.3.2016 di La Porta Francesco Pio trascritto a Lucera il 16.3.2016 al n. 1565 R.P. si sottopongono ad esecuzione forzata i seguenti beni:

- 1) Seminativo di classe terza sito nel comune di San Paolo di Civitate in catasto terreni al **foglio 1 particella 277** della estensione di ettari 0,20, nonché uliveto classe seconda stesso foglio e particella della estensione di ettari 0,17.
- 2) Fabbricato sito nel comune di San Paolo di Civitate al **foglio 47 particella 1522 sub. 2** categoria A/2 classe seconda della consistenza di 8 vani, della superficie catastale di 231 m² sito in via Ciaraldi piano 1.
- 3) Fabbricato sito nel comune di San Paolo di Civitate al **foglio 47 particella 1522 sub. 5 e sub. 6** categoria C/1 classe terza della estensione di 277 m² sito in via Ciaraldi.
- 4) Fabbricato sito nel comune di San Paolo di Civitate riportato in catasto al **foglio 47 particella 738 sub. 1** categoria C/2 classe terza della superficie catastale di 45 m² sito in piazza Sant'Antonio n. 10.
- 5) Fabbricato sito nel comune di San Paolo di Civitate al **foglio 30 particella 220** categoria D/8 di proprietà di ██████████ per 23/48.
- 6) Fabbricato sito nel comune di San Paolo di Civitate al **foglio 30 particella 215** categoria D/7 di proprietà di ██████████ per 23/48.
- 7) Fabbricato sito nel comune di San Paolo di Civitate al **foglio 47 particella 1522 sub. 3** categoria A/2 classe seconda della consistenza di 8 vani, della superficie catastale di di 224 m² sito in via Ciaraldi piano 2.
- 8) Terreno sito nel comune di San Paolo di Civitate al **foglio 11 particella 258** seminativo ed uliveto della estensione di ettari 0,3413 di proprietà integrale di ██████████.

Le operazioni peritali.

Nell'udienza del 24.2.2021, il GE ha rimesso gli atti alla sottoscritta affinché, sotto il vincolo del già prestato giuramento, provveda al deposito della relazione di stima.



La scrivente per la comunicazione dell'inizio operazioni peritali ha inviato raccomandata, tramite PEC all'avv. Lombardi (legale del debitore), che è stata regolarmente consegnata al destinatario ma il giorno fissato per il sopralluogo il 25 marzo 2021, la sig.ra [REDACTED], moglie del sig. [REDACTED], debitore esecutato, non ha permesso l'accesso al compendio pignorato e ha chiesto rinvio delle operazioni peritali. Si è provveduto a fissare un'altra data per il sopralluogo, il 15 aprile alle ore 9.

Il giorno del sopralluogo, si è recata sui luoghi e ha trovato la sig.ra [REDACTED] e il sig. [REDACTED] che hanno permesso l'accesso al compendio pignorato **ad eccezione dell'immobile censito al foglio 47 p.lla 1522 sub. 2, in quanto abitazione principale del debitore e ricadente nell'ambito della sospensione ex. art. 54 ter D.L. 18/2020.**

La scrivente ha dato inizio alle operazioni peritali, ha effettuato riscontro con le planimetrie, mappe catastali e con rilievi fotografici.

Successivamente la scrivente ha ottenuto proroga per il deposito della relazione peritale e ha contattato telefonicamente il debitore per concordare una data per visionare l'immobile fissando l'appuntamento il giorno 12 luglio alle ore 9.

OSSERVAZIONI:

-Si fa presente che *PRECEDENTEMENTE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO* (trascritto 16.3.2016), con atto di compravendita (che si allega) per notar Cassano del 9.3.2016, trascritto l'11.3.2016 al n. 1458 R.P.,

[REDACTED] acquista da [REDACTED] la piena proprietà dell'intero degli immobili in San Paolo di Civitate **censiti al foglio 11 p.lla 277**, di ha. 0.37.00, e **p.lla 258**, di ha. 1.14.42 (che con variazione catastale del 11.8.2016 prot. n. FG0154476 e successive del 26.8.2016 prot. n. FG0157472 e prot. n. FG0157477, è stata soppressa per dare origine alla **p.lla fabbricati 387**, cat. A/4, di vani 6,5 e alla **p.lla terreni 386**, di ha. 1.07.51).

-La scrivente non ha avuto la possibilità di accedere ai beni censiti al foglio 11 p.lla 277 e p.lla 258 (ora p.lla 386 e 387) pertanto non saranno stimati.

Si fa altresì presente che manca integralmente la certificazione ipocatastale dei beni venduti prima del pignoramento.



I Lotti.

Per natura e conformazione degli immobili possono essere creati **5 lotti**:

Lotto 1 composto da:

-Corpo A (piena proprietà di 23/48) del **capannone** in S. Paolo di Civitate, in Catasto al **Foglio 30 p.lla 215**, cat. D/7, via San Francesco snc, p. T, S1, 1°.

-Corpo B (piena proprietà di 2/3) dei depositi in S. Paolo di Civitate, in Catasto al **Foglio 30 p.lla 220**, cat. D/8, via San Francesco snc, p. T.

Lotto 2, proprietà dell'intero, costituito da:

-abitazione in S. Paolo di Civitate, in Catasto al **Foglio 47 P.lla1522 sub 2**, Cat. A/2, via Ciaraldi, p.1°, vani 8.

Lotto 3, (piena proprietà dell'intero) costituito da:

-abitazione in S. Paolo di Civitate, in Catasto al **Foglio 47 P.lla 1522 Sub 3**, Cat. A/2, via Ciaraldi, p. 2°, vani 8.

Lotto 4, (piena proprietà dell'intero) costituito da:

-negozio in S. Paolo di Civitate, in Catasto al **Foglio 47 P.lla1522 Sub 7**, Cat. C/1, via Ciaraldi, p. T, mq. 277.

Lotto 5, (piena proprietà dell'intero) costituito da:

-deposito in S. Paolo di Civitate, in Catasto al **Foglio 47 P.lla 738 Sub 1**, Cat. C/2, piazza Sant'Antonio n. 10, p. T, mq. 37.



Quesito n. 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 nei venti anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;

La documentazione prodotta dal creditore precedente è completa per i beni stimati, comprende tutti i passaggi relativi agli immobili oggetto di procedura.

Manca completamente la certificazione relativa agli immobili NON stimati come da osservazioni a pagina 8.

Quesito n. 1/bis.

ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;

1) **Con atto di compravendita per notar Eccellente del 2.3.1984**, trascritto il

26.3.1984 al n. 400593 R.P. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], la piena proprietà dell'intero del terreno in San Paolo di Civitate **censito al foglio 30 p.lla 198**, di ha. 0.34.00 (che con variazione catastale dell'8.4.2011 prot. n. FG0106235 ha originato la **p.lla 220**).



2) **Con atto successione di Agnusdei Domenico apertasi il 13.9.1990**, trascritto

il 7.4.1992 al n. 2519 R.P., [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] nell'insieme diventano pieni proprietari dell'intero degli immobili in San Paolo di Civitate censiti al **foglio 30 p.lla 21**(che con variazione catastale per frazionamento del 16.2.1982 n. 4.1/1984 ha originato la p.lla **198**) e p.lla **93**(che con variazione catastale del 19.9.2005 prot. n. FG0158519 ha originato la **p.lla 215**) e al foglio 27 p.lle 40, 41, 95 e 96.

3) **Con atto donazione per notar Cassano del 26.1.1993**, trascritto il 13.2.1993

al n. 894 R.P., [REDACTED] cede l'usufrutto e acquista la nuda proprietà da

[REDACTED]
[REDACTED] degli immobili censiti alla scheda 93/80 (ora **p.lla 1522 sub. 7**) e 94/80(ora **p.lla 1522 sub. 2**) e al foglio 47 p.lla 738 (ora **p.lla 738 sub. 1**).

Con lo stesso atto [REDACTED] acquista da [REDACTED]

[REDACTED] dell'immobile al foglio 30 p.lla 198 (ora **p.lla 220**).

La **p.lla 738**, cat. A/6 con variazione catastale del 9.9.2015, prot. n. FG0185945 è diventata **p.lla 738 sub. 1**, cat. C/2),

La **scheda 93/80** cat. C/2, via San Francesco nn. 7,9,11 con variazione catastale del 30.5.1980 in atti dal 21.10.1999 n. 93.2/1980 è diventata **p.lla 1522 sub. 1**, e con variazione del 9.3.2001 prot. n. 71585 con cui è diventata **p.lla 1522 sub. 6**, e con variazione del 22.11.2001 prot. n. 313669 è diventata **p.lla 1522 subb. 5 e 6**, e con variazione catastale del 13.4.2017 prot. n. FG0064465 è diventata **p.lla 1522 sub. 7**);



La **scheda 94/80**, cat. A/2, via Ciaraldi n. 41 con variazione catastale del 30.5.1980 in atti dal 21.10.1999 n. 94.2/1980 è diventata **p.lla 1522 sub. 2)**.

Al decesso dei signori [REDACTED], avvenuto rispettivamente in data 31 maggio 1999 ed in data 29 gennaio 2000, l'usufrutto si è consolidato in favore di [REDACTED] che diventa pieno ed esclusivo proprietario degli immobili censiti con p.lla 1522 sub. 2, con p.lla 738 sub. 1, con p.lla 1522 sub. 7.

4) **Con atto di compravendita per notar Cassano del 3.10.1994**, trascritto il 25.10.1994 al n. 6262 R.P. [REDACTED] per i 23/48 e [REDACTED], per la quota di 23/48 ([REDACTED] possedeva già la quota di 2/48 e quindi diventa proprietaria della quota di 25/48), acquistano da [REDACTED]
[REDACTED], il terreno in San Paolo di Civitate censito al **foglio 30 p.lla 93** (ora **p.lla 215**).

5) **Con atto donazione per notar Cassano dell'1.3.1995**, trascritto il 22.3.1995 al n. 1639 R.P., [REDACTED] riceve da [REDACTED] la piena proprietà dell'intero dell'immobile in San Paolo di Civitate censito con **scheda 95/80**, via Ciaraldi n. 35 (con variazione catastale del 30.5.1980 in atti dal 25.10.1999 istanza 3142/99 n. 95.2/1980 è stata attribuita la **p.lla 1522 sub. 3**).

-Con atto di conferimento in società per notar Cascavilla del 19.4.2017 (successivo alla trascrizione del pignoramento), trascritto il 20.4.2017 al n. 2510 R.P., [REDACTED] e [REDACTED] trasferiscono la proprietà in favore della società "Niro Immobiliare s.r.l.", degli immobili in S. Paolo di Civitate censiti al foglio 30 p.lla 220, p.lla 215, e al foglio 47 p.lla 738 sub. 1, p.lla 1522 subb. 2, 3, 7.

-Relativamente all'immobile del lotto 2 al foglio 47 p.lla 1522 sub. 2 [REDACTED] [REDACTED] si riservava il diritto di abitazione vitalizio.



Quesito n. 1/ter.

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);

Il lotto 1 costituito da:

-**Corpo A** risulta correttamente pignorato in capo a: [REDACTED] per la piena proprietà di 23/48 dell'intero.

-**Corpo B** risulta correttamente pignorato in capo a: [REDACTED] per la piena proprietà di 2/3 dell'intero.

-Si fa presente che **successivamente al pignoramento** con atto di conferimento in società per notar Cascavilla del 19.4.2017, trascritto il 20.4.2017 al n. 2510 R.P., [REDACTED] e [REDACTED] trasferiscono alla società “[REDACTED] s.r.l.” la piena proprietà dell'intero della **p.lla 215** e della **p.lla 220**.

Lotti 2 e 3 risultano (correttamente) pignorati in capo a: [REDACTED] per la piena proprietà dell'intero.

-Si fa presente che solo **successivamente al pignoramento** con atto di conferimento in società per notar Cascavilla del 19.4.2017 trascritto il 20.4.2017 al n. 2510 R.P., venivano alienati i beni e [REDACTED] si riservava il diritto di abitazione della **p.lla 1522 sub. 2**.

Lotti 4 e 5 risultano pignorati in capo a: [REDACTED] per la piena proprietà dell'intero.

-Si fa presente che **successivamente al pignoramento con variazione catastale di fusione del 12.4.2017**, prot. n. FG0063478, (per planimetrie non rispondenti allo stato di fatto a seguito di accertamento tecnico docfa prot. 71585 del 09/03/2001. rettifica toponomastica - ist. 61985 del 11/04/2017;



di immobile: rettifica classamento proposto prot. n.71585/01-fusione di uiu economicamente unite - inserimento piano- rettifica classamento proposto prot. n.71585/01-fusione di uiu economicamente unite) la p.lla 1522 subb. 5 e 6, di mq. 277, ha originato la **particella 1522 sub. 7**, di mq. 277.

-Con variazione catastale di toponomastica e presentazione planimetria mancante, del 13/04/2017 prot. n. FG0064465, in atti dal 14/04/2017, la particella 1522 sub. 7 ha variato indirizzo da Piazza Sant'Antonio snc a via San Francesco mn. 7-9-11.

-Si fa presente che **successivamente al pignoramento** con atto di conferimento in società per notar Cascavilla del 19.4.2017 trascritto il 20.4.2017 al n. 2510 R.P., [REDACTED] trasferisce alla società Niro Immobiliare s.r.l. la piena proprietà dell'intero della **p.lla 1522 sub. 7** e della **p.lla 738 sub. 1**.

Quesito n. 1/quarter.

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;

Non risultano altre procedure trascritte sugli immobili.

Quesito n. 1/quinquies.

verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione

Il sig. [REDACTED] ha contratto matrimonio con la sig.ra [REDACTED], [REDACTED] il giorno 2.8.1984 a S. Paolo di Civitate. Si fa presente che **successivamente al pignoramento** con atto per notar Cascavilla del 19.4.2017 gli sposi hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni.



Quesito n. 2.

identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;

Lotto 1 composto da:

-Corpo A, piena proprietà di 23/48 del capannone in S. Paolo di Civitate, in Catasto al **Foglio 30 p.lla 215**, cat. D/7, via San Francesco snc, p. T, S1, 1°.

-Corpo B, piena proprietà di 2/3 dei depositi in S. Paolo di Civitate, in Catasto al **Foglio 30 p.lla 220**, cat. D/8, via San Francesco snc, p. T.

Al lotto 1 si accede da via San Francesco/strada provinciale per Chieuti.

Il lotto 1 confina con via San Francesco, con p.lla205, con p.lla 202.

Si precisa che viene costituito un lotto composto da due unità immobiliari con quote diverse in quanto i beni sono collegati tra loro, con accesso e piazzale comuni e non è conveniente la loro divisione.

Lotto 2, proprietà, costituito da:

-abitazione in San Paolo di Civitate, in Catasto al **Foglio 47 P.lla 1522 sub 2**, Cat. A/2, via Ciaraldi, p.1°, vani 8, con accesso da vano scala.

Il lotto confina con via Ciaraldi, con via A. Siena, con vano scala.

Lotto 3, (piena proprietà di 1/1) costituito da:

-abitazione in San Paolo di Civitate, in Catasto al **Foglio 47 P.lla 1522 Sub 3**, Cat. A/2, via Ciaraldi, p. 2°, vani 8, con accesso da vano scala.

Il lotto confina con via Ciaraldi, con via A. Siena, con vano scala.

Lotto 4, (piena proprietà di 1/1) costituito da:



-negozio in San Paolo di Civitate, in Catasto al **Foglio 47 P.IIa 1522 Sub 7**, Cat. C/1, via Ciaraldi, p. T, mq. 277, con accesso da via San Francesco nn. 7,9,11.

Il lotto confina con via San Francesco, con via Ciaraldi, con via A. Siena.

Lotto 5, (piena proprietà di 1/1) costituito da:

-deposito in San Paolo di Civitate, in Catasto al **Foglio 47 P.IIa 738 Sub 1**, Cat. C/2, piazza Sant'Antonio n. 10, p. T, mq. 37, con accesso da piazza Sant'Antonio. Il lotto confina con piazza Sant'Antonio, con p.IIa1282 sub. 1, con p.IIa 1122 sub.1.

Quesito n. 2/bis.

esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i.

Si allegano mappe catastali, elaborati con sovrapposizione aerofoto e catasto in cui si individuano i fabbricati e i terreni oggetto di pignoramento.

Quesito n. 3.

analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive



dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

Lotto 1, costituito da:

-Corpo A composto da capannone distribuito su tre livelli e piazzale.

Il fabbricato è stato realizzato con struttura in cemento armato e pannelli prefabbricati in cemento, copertura a doppia falda inclinata.

Censito al:

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>
30	215		via San Francesco snc, p. T, S1,1°	D/7

Distribuito su tre livelli:

il piano terra è composto da: ampio vano, utilizzato per l'esposizione e la vendita di prodotti per l'agricoltura, tre camere adibite a ufficio, un bagno con antibagno e sottoscala (utilizzato come ripostiglio). Gli infissi esterni sono in alluminio, quelli interni sono in legno. I pavimenti sono di tipo industriale nella zona adibita alla vendita mentre sono rivestiti con mattonelle in ceramica nelle camere e in bagno. Le pareti sono intonacate, mentre nel bagno sono rivestite con mattonelle in ceramica.

L'altezza massima interna è di mt. 7.04.

Il piano interrato, a cui si accede tramite scala interna, è composto da ampio vano dotato di montacarichi che lo collega al piano terra; l'altezza è di mt. 2.97.

Il primo piano, a cui si accede tramite scala interna è composto da: due camere, bagno con antibagno e disimpegno. L'altezza è di mt. 2.80.

Gli impianti elettrici dell'intera struttura sono realizzati con canaline esterne.

Sono presenti tre climatizzatori al piano terra e uno al primo piano.

Dotato di impianto idrico e fognario collegati alla rete pubblica.



Il fabbricato nel suo insieme ha rifiniture buone.

Antistante l'ingresso principale è stato realizzato un ampio porticato.

Il fabbricato è circondato da piazzale recintato, in parte rivestito in cemento e in parte in terra, nel quale è accantonato materiale vario.

La superficie totale del Corpo A è di mq. 7171 (capannone e piazzale).

-Corpo B composto da depositi e piazzale.

Il fabbricato principale è stato realizzato con pannelli prefabbricati in cemento e tamponature in mattoni in alcuni punti, copertura a doppia falda inclinata in lamiera.

Censito al:

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>
30	220		via San Francesco snc, p. T.	D/8

Il fabbricato principale è composto da due ampi vani utilizzati per il deposito di prodotti, macchinari e macchine di vario genere, due bagni, un antibagno, una cella frigorifera amovibile (in comodato come riferito dal debitore durante il sopralluogo ma non documentato). Gli infissi esterni sono in alluminio, quelli interni sono in alluminio mentre nei bagni sono in legno. I pavimenti sono di tipo industriale mentre nei bagni sono rivestiti con mattonelle in ceramica. Le pareti sono in parte intonacate e in parte a nudo, mentre nei bagni sono rivestite con mattonelle in ceramica.

L'altezza interna è variabile da mt. 3.60 ad un massimo di 6,50 mt. I bagni hanno altezza variabile tra i 2.50 fino a 3.95 mt.

Gli impianti elettrici sono realizzati con canaline esterne.

Dotato di impianto idrico e fognario collegati alla rete pubblica.

E' presente un boiler elettrico nell'antibagno.

Il fabbricato nel suo insieme ha rifiniture discrete in alcuni settori e mediocri in altri.

E' presente una tettoia adiacente al capannone principale con tetto a doppia falda inclinata. Realizzata in lamiera con travetti in ferro ancorati al pavimento. La superficie è pari a circa mq. 325.

Sotto la tettoia è presente un gabbiotto in muratura senza copertura, avente superficie di mq. 12 e altezza di 2.50 mt. (il cielo del manufatto è la tettoia stessa).



Antistante al fabbricato principale è presente piazzale recintato ricadente in parte sulla p.lla 220, in parte sulla p.lla 215.

La superficie totale del Corpo B è di mq. 3328.

Lotto 2, costituito da abitazione al primo piano. Il fabbricato in cui ricade l'immobile è stato realizzato con struttura in cemento armato, tamponature in mattoni, copertura piana. Esternamente è rivestito con lastre in pietra, mattonelle in ceramica e intonaci colorati.

Censito al:

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>
47	1522	2	via Ciaraldi p.1°	A/2

L'appartamento, a cui si accede da vano scala, è composto da: ingresso-corridoio, soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, ripostiglio e un terrazzo. Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in alluminio. Le pareti sono tinteggiate. I pavimenti sono rivestiti con lastre in pietra. In un bagno pareti e pavimenti sono rivestiti con mattonelle in ceramica, mentre nell'altro solo le pareti. L'altezza è di mt. 2.96. Gli impianti elettrici sono sottotraccia. Dotato di impianto idrico e fognario collegati alla rete pubblica. E' presente la caldaia a metano.

La superficie coperta dell'abitazione è di 228 mq. oltre mq. 96 di terrazzo.

Lotto 3, costituito da abitazione al secondo piano.

Il fabbricato in cui ricade l'immobile è stato realizzato con struttura in cemento armato, tamponature in mattoni, copertura piana. Esternamente è rivestito con lastre in pietra, mattonelle in ceramica e intonaci colorati.

Censito al:

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>
47	1522	3	via Ciaraldi p.2°	A/2

L'appartamento, a cui si accede da vano scala, è composto da: ingresso, soggiorno, cucina, tre camere, corridoio, due bagni, ripostiglio e un balcone. Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in alluminio. Le pareti sono intonacate.



I pavimenti sono rivestiti con lastre in pietra. Nei bagni pareti e pavimenti sono rivestiti con mattonelle in ceramica. I bagni sono dotati di tutti i sanitari compreso la vasca. L'altezza è di mt. 2.94. Gli impianti elettrici sono sottotraccia. Dotato di impianto idrico e fognario collegati alla rete pubblica. E' presente una caldaia a metano.

La superficie coperta dell'abitazione è di 237 mq. oltre mq. 12.37 di balcone.

Lotto 4, costituito da negozio al piano terra.

Il fabbricato in cui ricade l'immobile è stato realizzato con struttura in cemento armato, tamponature in mattoni, copertura piana. Esternamente è rivestito con lastre in pietra, mattonelle in ceramica e intonaci colorati.

Censito al:

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>
47	1522	7	via San Francesco n.7,9,11, p. T.	C/1

Il negozio è composto da un ampio vano utilizzato per l'esposizione e la vendita di abbigliamento ed oggettistica, un bagno con antibagno. Gli infissi esterni sono in alluminio, quelli interni in legno. I pavimenti sono rivestiti con mattonelle in ceramica, le pareti sono intonacate, mentre nel bagno sono rivestite con mattonelle in ceramica. Il soffitto ha altezza variabile da mt. 3.33 nel vano adibito alla vendita a mt. 2.00 nell'antibagno e a mt. 1.90 in bagno, con una parte in cui è mt. 1.50 (le altezze nel bagno e nell'antibagno non sono a norma per l'abitabilità). Gli impianti elettrici sono realizzati con canaline esterne. Dotato di impianto idrico e fognario collegati alla rete pubblica. In bagno è presente uno scaldabagno elettrico.

Le vetrate garantiscono molta luce naturale.

La superficie commerciale totale del negozio è di mq. 311.

Lotto 5, costituito da deposito al piano terra.



Il fabbricato in cui ricade l'immobile è stato realizzato con struttura in muratura, tamponature in mattoni, copertura a doppia falda inclinata. Esternamente era rivestito con intonaco che per la maggior parte risultano ammalorati.

Censito al:

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>
47	738	1	Piazza sant'Antonio n.10, p. T.	C/2

Composto da un vano unico utilizzato in passato per il deposito di prodotti agricoli (al momento del sopralluogo si presentava vuoto). Gli infissi esterni sono in alluminio. Il soffitto con le volte ad arco ha altezza variabile, da mt. 4,68 a mt. 4.72. Dotato di impianto elettrico. Sono presenti tracce di ammaloramenti in più punti.

Il pavimento è rivestito con una guaina in cattive condizioni.

Il fabbricato nel suo insieme è rifinito in maniera mediocre.

La superficie commerciale totale del deposito è di mq. 45.

Quesito n. 4.

stima dei beni in base al 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;

Per la stima dei beni, la scrivente ha acquisito informazioni da agenzie immobiliari, la borsa immobiliare e consultato la propria banca dati, confrontandoli anche con i dati O.M.I.



Per la determinazione del valore si è utilizzato il metodo di stima sintetico per confronto con vendite di beni di caratteristiche analoghe avvenute in tempi recenti e assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza deve essere direttamente proporzionale al valore dei beni.

L'intero esecuto è calato in un contesto socioeconomico, nel quale raramente si realizzano profitti immediatamente tangibili. Non si può utilizzare, per la individuazione del valore venale, la componente "reddito", e non è pertanto possibile procedere a stima per valutazione analitica.

Si utilizzerà pertanto la **valutazione sintetica**: per confronto, che si basa sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di analoghe caratteristiche, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza deve essere direttamente proporzionale al valore dei beni.

Lotto 1

Si trova appena fuori il paese e presenta ampia possibilità di parcheggio.

Il mercato in questa zona ha una dinamicità medio-bassa, i giovani si spostano in città più grandi per mancanza di lavoro e il settore produttivo principale (quello che potrebbe attirare eventuali investimenti) è quello agricolo.

In particolare:

-Corpo A, composto da capannone e piazzale.

Il fabbricato nel suo insieme ha rifiniture buone ed è circondato da piazzale recintato, in parte rivestito in cemento e in parte in terra.

Al momento è utilizzato per l'esposizione e la vendita di prodotti per l'agricoltura, è distribuito su tre livelli e presenta già una suddivisione in vari ambienti. Ha una superficie importante che permetterebbe ad un eventuale acquirente di modificarlo a seconda delle proprie esigenze (anche se l'attività principale in paese è quella agricola).

La planimetria catastale non corrisponde con lo stato dei luoghi come descritto nel quesito 10.

A carico dell'acquirente resterebbero i costi per la eventuale pratica di sanatoria e regolarizzazione catastale.



La superficie commerciale del Corpo A è così calcolata:

	<i>mq.</i>	<i>coeff.</i>		€/mq.	tot. €
capannone p. T	812	1	812	250	203000
capannone p. 1°	133	1	133	250	33210
capannone p. S1	172	0,50	86	125	21500
portico	62	0,30	19	75	4650
piazzale	6122	1	6122	10	61220

La superficie commerciale totale del Corpo A è di mq. 7171.

L'intero della piena proprietà del Corpo A, vale complessivamente € 323.580,00.

La quota pignorata pari a 23/48 dell'intero del Corpo A vale € 155.048,75.

-Corpo B, composto da depositi e piazzale.

Il fabbricato principale nel suo insieme ha rifiniture discrete in alcuni punti e mediocri in altre. Antistante al fabbricato principale è presente piazzale in parte recintato ricadente in parte sulla p.lla 220, in parte sulla p.lla 215.

La planimetria catastale non corrisponde con lo stato dei luoghi come descritto al quesito 10.

A carico dell'acquirente resterebbero i costi per la eventuale pratica di sanatoria e regolarizzazione catastale.

La superficie commerciale del Corpo B è così calcolata:

	<i>mq.</i>	<i>coeff.</i>		€/mq.	tot. €
deposito	1090	1	1090	150	163500
tettoia	325	1	325	80	26000
piazzale	1913	1	1913	10	19130

La superficie commerciale totale del Corpo B è di mq. 3328.

L'intero della piena proprietà del Corpo B, vale complessivamente € 208.630,00.



La quota pignorata pari a 2/3 dell'intero del Corpo B vale € 139.086,67.

Lotto 2, costituito da abitazione al primo piano.

Il fabbricato in cui ricade l'immobile nel suo insieme ha rifiniture buone.

Si trova in zona semicentrale del paese, con ampia possibilità di parcheggio e a pochi passi dal comune.

L'abitazione ha rifiniture buone, non è però presente ascensore.

San Paolo di Civitate dista circa 43 km da Foggia e 12,5 da San Severo.

Il mercato in questa zona ha una dinamicità medio-bassa, i giovani si spostano in città più grandi per mancanza di lavoro.

La planimetria catastale non corrisponde con lo stato dei luoghi come descritto al quesito 10.

A carico dell'acquirente resterebbero i costi per la eventuale pratica di sanatoria e regolarizzazione catastale.

La superficie commerciale totale dell'abitazione è di mq. 243.

Il lotto con questa tipologia vale €/mq. 550,00 che per mq. 243 forniscono un valore di € 133.650.

L'intero della piena proprietà del lotto 2, vale € 133.600,00 (arrotondato).

Lotto 3, costituito da abitazione al secondo piano.

Il fabbricato in cui ricade l'immobile nel suo insieme ha rifiniture buone.

Si trova in zona semicentrale del paese, con ampia possibilità di parcheggio e a pochi passi dal comune.

L'abitazione ha rifiniture buone, non è però presente ascensore.

San Paolo di Civitate dista circa 43 km da Foggia e 12,5 da San Severo.

Il mercato in questa zona ha una dinamicità medio-bassa, i giovani si spostano in città più grandi per mancanza di lavoro.

La planimetria catastale non corrisponde con lo stato dei luoghi come descritto al quesito 10.



A carico dell'acquirente resterebbero i costi per la eventuale pratica di sanatoria e regolarizzazione catastale.

La superficie commerciale totale dell'abitazione è di mq. 241.

Il lotto con questa tipologia vale €/mq. 500,00 che per mq. 241 forniscono un valore di € 120.500.

L'intero della piena proprietà del lotto 3, vale € 120.500,00.

Lotto 4, costituito da negozio al piano terra.

Il fabbricato in cui ricade l'immobile nel suo insieme ha rifiniture buone.

Si trova in zona semicentrale del paese, con ampia possibilità di parcheggio e a pochi passi dal comune.

Il negozio ha rifiniture discrete.

Il mercato in questa zona ha una dinamicità medio-bassa, i giovani si spostano in città più grandi per mancanza di lavoro.

La planimetria catastale non corrisponde con lo stato dei luoghi come descritto al quesito 10.

A carico dell'acquirente resterebbero i costi per la eventuale pratica di sanatoria e regolarizzazione catastale.

La superficie commerciale totale del negozio è di mq. 311.

Il lotto con questa tipologia vale 550 €/mq. che per mq. 311 forniscono un valore di € 171.050,00.

L'intero della piena proprietà del lotto 4, vale € 171.000,00

(arrotondato).

Lotto 5, costituito da deposito al piano terra.

Il fabbricato in cui ricade l'immobile nel suo insieme è scarsamente rifinito.

Si trova in zona semicentrale del paese, con ampia possibilità di parcheggio e a pochi passi dal comune. Potrebbe essere interessante data la superficie non molto ampia e se si decidesse di utilizzarlo per il deposito di macchine e attrezzi agricoli.



Il deposito ha rifiniture scadenti, in molti punti sono presenti tracce di ammaloramenti, distacchi di intonaco. Necessita di lavori di manutenzione.

Il mercato in questa zona ha una dinamicità medio-bassa, i giovani si spostano in città più grandi per mancanza di lavoro.

La superficie commerciale totale del deposito è di mq. 45.

Il lotto con questa tipologia vale 200 €/mq. che per mq. 45 forniscono un valore di € 9.000.

L'intero della piena proprietà del lotto 5, vale € 9.000,00.

Quesito n. 4/bis.

specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;

Le superfici rilevate, in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, sono le seguenti:

Lotto 1 costituito da: -Corpo A

	<i>mq.</i>	<i>coeff.</i>	
capannone p. T	812	1	812
capannone p. 1°	133	1	133
capannone p. S1	172	0,50	86
portico	62	0,30	19
piazzale	6122	1	6122

La superficie commerciale è:

- al primo piano di mq. 133 (compreso il vano scala del 1° piano);
- al piano terra di mq. 812 (ottenuti sottraendo alla sup. tot. mq. 8.5 della scala che porta al p.S.1 e mq. 3.6 della scala che porta al p.1°), oltre mq. 62 di portico che si calcola al 30% e mq. 6122 di piazzale,
- al piano interrato di mq. 172 (compreso il vano scala).

Per una superficie totale di 7.171 mq. commerciali.



-Corpo B

	<i>mq.</i>	<i>coeff.</i>	
deposito	1090	1	1090
tettoia	325	1	325
piazzale	1913	1	1913

La superficie commerciale è di mq. 1090 oltre mq. 325 di tettoia e mq. 1913 di piazzale.

Per una superficie totale di 3.328 mq. commerciali.

Lotto 2

	<i>mq.</i>	<i>coeff.</i>	
appartamento p. 1°	228	1	228
terrazzo	25	0,30	7,5
terrazzo	71	0,10	7,1

La superficie dell'abitazione è di 228 mq. oltre mq. 96 di terrazzo che si calcola nella misura del 30% fino a mq. 25 e nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25.

Per una superficie totale di 243 mq. commerciali.

Lotto 3

	<i>mq.</i>	<i>coeff.</i>	
appartamento p. 2°	237	1	237
balconi	12,37	0,30	3,7

La superficie dell'abitazione è di 237 mq. oltre mq. 12,37 di balcone che si calcola al 30 %.

Per una superficie totale di 241 mq. commerciali.

Lotto 4

	<i>mq.</i>	<i>coeff.</i>	
negozio	311	1	311

Superficie totale di 311 mq. commerciali.



Lotto 5

	<i>mq.</i>	<i>coeff.</i>
deposito	45	1

Superficie totale di 45 mq. commerciali.

Quesito n. 5.

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;

Il Lotto 1 costituito da:

-Corpo A- La quota pignorata pari a 23/48 dell'intero del Corpo A vale € 155.048,75.

-Corpo B- La quota pignorata pari a 2/3 dell'intero del Corpo B vale € 139.086,67.

L'intero lotto 1 vale 294.100,00 (arrotondato).

Il lotto non è comodamente divisibile per la funzionalità dei due corpi collegati tra loro e per le parti comuni.

Il lotto 2 è pignorato per la piena proprietà dell'intero.

L'intero della piena proprietà del lotto 2, vale complessivamente € 133.600,00.

Il lotto 3 è pignorato per la piena proprietà dell'intero.

L'intero della piena proprietà del lotto 3, vale complessivamente € 120.500,00.



Il lotto 4 è pignorato per la piena proprietà dell'intero.

L'intero della piena proprietà del lotto 4, vale complessivamente € 152.350,00.

Il lotto 5 è pignorato per la piena proprietà dell'intero.

L'intero della piena proprietà del lotto 5, vale complessivamente € 7.400,00.

Quesito n. 6.

individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;

Lotto 1, costituito da:

-Corpo A, piena proprietà di 23/48 censito:

Comune di S. Paolo di Civitate

<i>fgl.</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub.</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>
30	215	-	via San Francesco snc, p. T, S1, 1	D/7

La superficie commerciale totale del Corpo A è di mq. 7171.

-Corpo B, piena proprietà di 2/3 censito:

Comune di S. Paolo di Civitate

<i>fgl.</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub.</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>
30	220	-	via San Francesco snc, p. T.	D/8

La superficie commerciale totale del Corpo B è di mq. 3328.

-Il lotto 1 confina con via San Francesco, con p.lla 205, con p.lla 202.

-Corpo A- La quota pignorata pari a 23/48 dell'intero del Corpo A vale € 155.048,75.

-Corpo B- La quota pignorata pari a 2/3 dell'intero del Corpo B vale € 139.086,67.

L'intero lotto 1 vale 294.100,00 (arrotondato).



Lotto 2, proprietà censito:

Comune di S. Paolo di Civitate

<i>fgl.</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub.</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>
47	1522	2	via Ciaraldi, p. 1°	A/2

Il lotto 2 confina con via Ciaraldi, con via A. Siena, con vano scala.

La superficie commerciale totale dell'abitazione è di mq. 243.

***L'intero della piena proprietà del lotto 2, vale € 133.600,00.
(arrotondato).***

Lotto 3, piena proprietà di 1/1 censito:

Comune di S. Paolo di Civitate

<i>fgl.</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub.</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>
47	1522	3	via Ciaraldi p.2°	A/2

Il lotto 3 confina con via Ciaraldi, con via A. Siena, con vano scala.

La superficie commerciale totale dell'abitazione è di mq. 241.

L'intero della piena proprietà del lotto 3, vale € 120.500,00.

Lotto 4, piena proprietà di 1/1 censito:

Comune di S. Paolo di Civitate

<i>fgl.</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub.</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>
47	1522	7	via Ciaraldi, p. T	C/1

Il lotto 4 confina con via San Francesco, con via Ciaraldi, con via A. Siena.

La superficie commerciale totale del negozio è di mq. 311.

***L'intero della piena proprietà del lotto 4, vale € 171.000,00
(arrotondato).***

Lotto 5, piena proprietà di 1/1 censito:

Comune di S. Paolo di Civitate

<i>fgl.</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub.</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>
47	738	1	piazza S. Antonio, 10, p. T	C/2

Il lotto 5 confina con piazza Sant'Antonio, con p.lla1282 sub. 1, con p.lla 1122 sub.1.



La superficie commerciale totale del deposito è di mq. 45.

L'intero della piena proprietà del lotto 5, vale € 9.000,00.

Quesito n. 7.

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;

Il lotto 1-Con contratto di locazione del 5.1.2017, registrato l'1.2.2017 al n. 476 serie 3T, il lotto è affittato alla Green Agri s.r.l. per una durata di sei anni, con inizio dal 2.1.2017 al 1.1.2023. Il contratto si intenderà tacitamente rinnovato sotto tutti i patti e le condizioni di cui infra, qualora una delle parti contraenti non abbia dato all'altra la disdetta per mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento, almeno dodici mesi prima della scadenza dello stesso. Il canone annuo di locazione è di € 9.000,00, da pagarsi in rate trimestrali anticipate di € 2.250,00. Il canone considerato il piccolo centro è considerato congruo.

Il lotto 2 è nel possesso dei debitori che ci abitano.

Il lotto 3 -Con contratto di locazione del 20.7.2015, registrato il 20.7.2015 al n. 2855 serie 3T, l'abitazione è affittata alla sig.ra Agnusdei Anna Maria per una durata di quattro anni, con inizio dal 20.7.2015 al 19.7.2019, decorsi i quali, il contratto si rinnova per altri quattro anni fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intende adibire gli immobili per sé o per i suoi familiari o



effettuare sugli stessi le opere di cui all'art. 3 della legge 431/98, ovvero vendere gli immobili alle condizioni e alle modalità di cui al medesimo articolo. Il canone annuo di locazione è di € 2.160,00, da pagarsi in rate mensili anticipate di € 180,00. Il canone considerato il piccolo centro è considerato congruo.

Il lotto 4 -Con contratto di locazione del 10.5.2017, registrato il 10.5.2017 al n. 2273 serie 3T, il locale è affittato al sig. Wang Zongrong per una durata di sei anni, con inizio dall'1.8.2017 al 31.7.2023 e alla prima scadenza sarà automaticamente rinnovato per un eguale periodo di tempo. Successivamente, il contratto di locazione si intenderà tacitamente rinnovato in via ulteriore qualora una delle parti contraenti non abbia dato all'altra la disdetta. Il canone annuo di locazione è di € 9.600,00, da pagarsi in rate mensili anticipate di € 800,00. Il canone è ritenuto congruo.

Il lotto 5 è nel possesso dei debitori.

Quesito n. 8.

accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale⁴, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico- artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;

-Per il lotto 1 con atto unilaterale d'obbligo edilizio del 5.4.2002, trascritto il 3.5.2002 al n. 3374 R.P., il comune di S. P. di Civitate ha subordinato il rilascio della concessione edilizia per il capannone da edificare e regolarizzazione del fabbricato precario alla costituzione di un vincolo di inedificabilità in favore del



comune stesso, i sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] hanno dichiarato la loro disponibilità ad asservire le aree di loro proprietà censite al foglio 30 p.lla 198 (ora p.lla 220) e p.lla 93 (ora p.lla 215), con la precisazione che il vincolo di inedificabilità graverà sulla porzione di terreno non occupato da fabbricati precari preesistenti.

-Per il lotto 2 a seguito di conferimento in società del 19.4.2017 **trascritto dopo** il pignoramento sull'immobile al foglio 47 p.lla 1522 sub. 2 grava il diritto di abitazione vitalizio in capo a [REDACTED].

Quesito n. 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;

Sugli immobili gravano le seguenti pregiudizievoli:

- **ipoteca volontaria** del 9.3.2005, iscritta il 16.3.2005 al n. 315 R.P., in favore di Banca Popolare di Milano – Soc. Coop A.R.L.€ 1.260.000,00 a garanzia di € 630.000.000, contro la quota di 1/1 sugli immobili in S. Paolo di Civitate censiti al **foglio 30** p.lla 93 (ora **p.lla 215**), p.lla198 (ora **p.lla 220**), e al **foglio 47** p.lla 1522 subb. 5 e 6 (ora **p.lla 1522 sub. 7**), di cui la sig.ra [REDACTED] è piena proprietaria della quota di 25/48 dell'immobile al foglio 30 p.lla215, della quota di 2/6 dell'immobile al foglio 30 p.lla 220, e di cui il sig. [REDACTED] è pieno proprietario della quota di 23/48 dell'immobile al foglio 30 p.lla 215, della quota di 4/6 dell'immobile al foglio 30 p.lla 220, e della quota di 1/1 dell'immobile al foglio 47 p.lla 1522 sub. 7; contro [REDACTED], in qualità di terzo datore di ipoteca;

- **ipoteca volontaria** dell'8.5.2012, iscritta il 10.5.2012 al n. 250 R.P., in favore di Banca Popolare di Milano S.C.A.R.L. per € 360.000,00 a garanzia di € 240.000.000, contro la quota di 1/1 sugli immobili in S. Paolo di Civitate censiti al **foglio 47 p.lla 1522 sub. 2**, **p.lla 1522 sub. 3**, di cui il sig. [REDACTED] è pieno proprietario della quota di 1/1;



- **ipoteca volontaria** del 2.7.2014, iscritta il 4.7.2014 al n. 325 R.P., in favore di Banca di Credito Cooperativo di S. Giovanni Rotondo, per € 240.000,00 a garanzia di € 120.000.000, contro la quota di 1/1 sull'immobile in S. Paolo di Civitate censito al **foglio 30 p.lla 215**, di cui il sig. ██████████ è pieno proprietario della quota di 23/48 e contro la sig.ra ██████████, in qualità di terzo datore d'ipoteca, piena proprietaria della quota di 25/48.

- **ipoteca volontaria** del 3.6.2015, iscritta il 5.6.2015 al n. 344 R.P., in favore di Ipag srl, per € 200.000,00 a garanzia di € 167.396,81, contro la quota di 1/1 sull'immobile in S. Paolo di Civitate censito al **foglio 30 p.lla 215**, di cui il sig. ██████████ è pieno proprietario della quota di 23/48 e la sig.ra ██████████ che è piena proprietaria della quota di 25/48.

- **pignoramento** del 2.3.2016, trascritto il 16.3.2016 al n. 1565 R.P. in favore di La Porta Francesco Pio, contro ██████████, contro la quota di 2/3 sull'immobile in S. Paolo di Civitate censito al **foglio 30 p.lla 220**, contro la quota di 23/48 sull'immobile censito al **foglio 30 p.lla 215**, contro la quota di 1/1 sugli immobili censiti al **foglio 11 p.lla 277 e p.lla 258**, al **foglio 47 p.lla 1522 sub. 2, p.lla 1522 subb. 5 e 6, p.lla 738 sub. 1, p.lla 1522 sub. 3**

Quesito n. 10.

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;

Lotto 1 costituito da:

-**Corpo A**-Il fabbricato censito al **foglio 30 p.lla 215** è stato edificato in virtù di D.I.A. del 28.8.2001 prot. n. 5291 e successiva D.I.A. del 4.2.2002 prot. n. 795; concessione edilizia n. 23/2002 del 2.5.2003e permesso di costruire n. 03/2005 del 20 gennaio 2005 (in variante).



Certificati di collaudo statico a firma dell'arch. Matteo Silich relativi all'intero immobile e sue pertinenze con l'attestazione di avvenuto deposito presso l'Ufficio del Genio Civile di Foggia in data 22.10.2004 prot. N. 20609 pratica originaria n. 29/01 e in data 22.10.2004 prot. n. 20608 pratica originaria 10/03.

Dichiarazioni di conformità degli impianti idrico, sanitario ed elettrico, rilasciata in data 8.6.2005

I lavori sono iniziati il 30.9.2001 e sono stati ultimati il 30.1.2005.

Il permesso di agibilità è stato rilasciato il 16.11.2005 con prot. n. 8784.

D.I.A. per la realizzazione di una tettoia depositata il 3.3.2005, prot. n. 1730.
SCIA per la diversa utilizzazione di quota parte della tettoia esistente depositata il 2.2.2012.

La planimetria catastale del Corpo A non corrisponde con lo stato dei luoghi.

- al piano terra è presente un unico bagno con antibagno e un ripostiglio (invece di due WC indicati in planimetria); è presente una finestra in bagno non riportata in planimetria; nell'antibagno è stata ricavata una porta; sono stati abbattuti due divisori tra il bagno e il ripostiglio; è stata aperta una porta tra il bagno e l'antibagno; sono state aperte due porte e una finestra nelle camere adibite ad uffici; sono state chiuse due porte tra una camera e i due wc indicati in planimetria; è presente un gabbiotto in alluminio (non riportato in planimetria);

- al piano interrato sono state chiuse tre finestre; inoltre è stata spostata una finestra e ne è stata aperta una nuova;

- al primo piano in una camera (indicata come sala riunioni in planimetria) sono state aperte due finestre non riportate in planimetria.

Per la modifica delle finestre è necessario il deposito di pratica al Genio Civile avente un costo presumibile di almeno 3.500, con l'incertezza dell'accettazione della modifica e degli oneri.

La difformità planimetrica non modifica la volumetria nè la superficie ed è regolarizzabile con deposito al Comune di pratica di sanatoria e presso l'UTE con



procedura DOCFA, con un costo di almeno 4.500 € (da verificare in quanto le sanzioni saranno quantificate dal Comune alla presentazione del procedimento).

-Il terreno censito al **foglio 30 p.lla 215** è incluso per il 100% nello zoning denominato PRG – Zona E / Verde agricolo, interessato dal vincolo AdB Puglia – PAI -PG1: Area a pericolosità da frana media e moderata.

-Corpo B- Il fabbricato censito al **foglio 30 p.lla 220** è stato edificato in virtù della concessione ad edificare n. 141 del 18.10.1984 e di concessione n. 79 dell'8.7.1985.

Parere favorevole espresso dalla locale C.E.C. (Commissione edilizia comunale) nella seduta del 23.4.1986.

Concessione edilizia n. 115 del 13.5.1986 in deroga per la costruzione di tettoia-magazzini-depositi di prodotti agricoli.

La planimetria catastale del Corpo B non corrisponde con lo stato dei luoghi in quanto:

-sono stati realizzati dei divisori per creare due bagni e un antibagno;

-è stata chiusa una porta tra i due vani principali;

Sotto la tettoia è presente un gabbiotto in muratura senza copertura.

La difformità planimetrica è regolarizzabile con deposito al Comune di pratica di sanatoria e presso l'UTE con procedura DOCFA, con un costo di almeno 4.500 € (da verificare in quanto le sanzioni saranno quantificate dal Comune alla presentazione del procedimento).

-Il terreno censito al **foglio 30 p.lla 220** è incluso per il 100% nello zoning denominato PRG – Zona E / Verde agricolo, interessato dal vincolo AdB Puglia – PAI -PG1: Area a pericolosità da frana media e moderata.



Lotti 2, 3, 4 e 5

- Il fabbricato in cui ricadono gli immobili censiti al **foglio 47 p.lla 1522 subb. 2, 3 e 7** è stato costruito in virtù di licenza edilizia del 30.7.1983 prot. n. 3582 e di concessione edilizia n. 48 del 3.11.1979.

Concessione ad edificare n. 6 del 15.1.1981 per modifica d'uso al piano terra del fabbricato sito in via Ciaraldi e obbligo per il locale al piano terra di dotarsi di servizio igienico.

Non è stata reperita l'abitabilità/agibilità.

-La planimetria catastale del lotto 2 non corrisponde con lo stato dei luoghi in quanto è stato abbattuto un divisorio nel corridoio. Al posto della cucina riportata in planimetria è presente una camera al cui interno non è presente il divisorio riportato in planimetria (la camera presenta una forma diversa rispetto a quella riportata in planimetria)

La porta del soggiorno è spostata rispetto a quella rappresentata in planimetria.

Un ripostiglio è stato trasformato in bagno e un bagno è stato trasformato in ripostiglio/lavanderia.

Sul terrazzo è presente un gabbiotto/ripostiglio realizzato in lamiera zincata con pannelli coibentati avente altezza di 2.4 mt. e una superficie di mt. 10. Sul terrazzo è inoltre presente un gazebo in metallo, tassellato a pavimento con piastre in metallo, avente superficie di 13 mq. circa. Essendo questo amovibile non è necessario riportarlo in planimetria nè sanarlo.

La difformità planimetrica è regolarizzabile con deposito al Comune di pratica di sanatoria e per variazione presso l'UTE con procedura DOCFA, con un costo di almeno 4.500 € (da verificare in quanto le sanzioni saranno quantificate dal Comune alla presentazione del procedimento).

A carico dell'acquirente resterebbero i costi per la eventuale pratica di sanatoria e regolarizzazione catastale.

-La planimetria catastale del lotto 3 non corrisponde con lo stato dei luoghi in quanto è stato abbattuto un divisorio nel corridoio.

La difformità non modifica la volumetria nè la superficie ed è regolarizzabile con deposito al Comune di pratica di sanatoria e presso l'UTE per variazione, con



procedura DOCFA, con un costo di almeno 3.500 € (da verificare in quanto le sanzioni saranno quantificate dal Comune alla presentazione del procedimento).

A carico dell'acquirente resterebbero i costi per la eventuale pratica di sanatoria e regolarizzazione catastale.

La planimetria catastale del lotto 4 corrisponde con lo stato dei luoghi ma il bagno ha altezza di 1.90 che non rispetta l'altezza minima per l'abitabilità.

Sarebbe necessario alzare la volta del bagno per ottenere l'agibilità/abitabilità che non è possibile quantificare prima del deposito della richiesta.

-Il fabbricato in cui ricade l'immobile censito al **foglio 47 p.lla 738 sub. 1** è stato edificato in data anteriore il 1.9.1967. Con SCIA è stato dichiarato il cambio di destinazione d'uso da cat. A/6 a C/2, senza opere, presentata il 19.8.2015 con prot. n. 0004601.

Quesito n. 11.

alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R.115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è 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 quantificare i costi occorrenti;

b)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;

c)accertare se siano stati costruiti prima del 1°9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della



concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

d) 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;

e) 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 sui quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;

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

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

Lotto 1 costituito da:

-Corpo A- Il fabbricato censito al **folio 30 p.la 215** è stato edificato in virtù di D.I.A. del 28.8.2001 prot. n. 5291 e successiva D.I.A. del 4.2.2002 prot. n. 795; concessione edilizia n. 23/2002 del 2.5.2003 e permesso di costruire n. 03/2005 del 20 gennaio 2005 (in variante).



Certificati di collaudo statico a firma dell'arch. Matteo Silich relativi all'intero immobile e sue pertinenze con l'attestazione di avvenuto deposito presso l'Ufficio del Genio Civile di Foggia in data 22.10.2004 prot. N. 20609 pratica originaria n. 29/01 e in data 22.10.2004 prot. n. 20608 pratica originaria 10/03.

Dichiarazioni di conformità degli impianti idrico, sanitario ed elettrico, rilasciata in data 8.6.2005.

I lavori sono iniziati il 30.9.2001 e sono stati ultimati il 30.1.2005.

Il permesso di agibilità è stato rilasciato il 16.11.2005 con prot. n. 8784.

D.I.A. per la realizzazione di una tettoia depositata il 3.3.2005, prot. n. 1730. SCIA per la diversa utilizzazione di quota parte della tettoia esistente depositata il 2.2.2012.

La planimetria catastale del Corpo A non corrisponde con lo stato dei luoghi.

- al piano terra è presente un unico bagno con antibagno e un ripostiglio (invece di due WC indicati in planimetria); è presente una finestra in bagno non riportata in planimetria; nell'antibagno è stata ricavata una porta; sono stati abbattuti due divisori tra il bagno e il ripostiglio; è stata aperta una porta tra il bagno e l'antibagno; sono state aperte due porte e una finestra nelle camere adibite ad uffici; sono state chiuse due porte tra una camera e i due wc indicati in planimetria; è presente un gabbiotto in alluminio (non riportato in planimetria);

- al piano interrato sono state chiuse tre finestre; inoltre è stata spostata una finestra e ne è stata aperta una nuova;

- al primo piano in una camera (indicata come sala riunioni in planimetria) sono state aperte due finestre non riportate in planimetria.

Per la modifica delle finestre è necessario il deposito di pratica al Genio Civile avente un costo presumibile di almeno 3.500, con l'incertezza dell'accettazione della modifica e degli oneri.

La difformità planimetrica non modifica la volumetria nè la superficie ed è regolarizzabile con deposito al Comune di pratica di sanatoria e presso l'UTE con



procedura DOCFA, con un costo di almeno 4.500 € (da verificare in quanto le sanzioni saranno quantificate dal Comune alla presentazione del procedimento).

-Si allega l'attestato di prestazione energetica "APE" redatto dall'arch. Salvatore Margiotta che classifica l'immobile in classe "G".

-Corpo B- Il fabbricato censito al **foglio 30 p.lla 220** è stato edificato in virtù della concessione ad edificare n. 141 del 18.10.1984 e di concessione n. 79 dell'8.7.1985.

Parere favorevole espresso dalla locale C.E.C. (Commissione edilizia comunale) nella seduta del 23.4.1986.

Concessione edilizia n. 115 del 13.5.1986 in deroga per la costruzione di tettoia-magazzini-depositi di prodotti agricoli.

La planimetria catastale del Corpo B non corrisponde con lo stato dei luoghi in quanto:

-sono stati realizzati dei divisori per creare due bagni e un antibagno;

-è stata chiusa una porta tra i due vani principali;

Sotto la tettoia è presente un gabbiotto in muratura senza copertura.

La difformità planimetrica è regolarizzabile con deposito al Comune di pratica di sanatoria e presso l'UTE con procedura DOCFA, con un costo di almeno 4.500 € (da verificare in quanto le sanzioni saranno quantificate dal Comune alla presentazione del procedimento).

-La scrivente ha redatto ed allega l'attestato di prestazione energetica "APE" che classifica l'immobile in classe "G".

-Il terreno censito al **foglio 30 p.lla 215 e p.lla 220** è incluso per il 100% nello zoning denominato PRG – Zona E / Verde agricolo, interessato dal vincolo AdB Puglia – PAI -PG1: Area a pericolosità da frana media e moderata. Sono consentiti:

A)-costruzioni di nuove abitazioni che risultino necessarie ai fini della conduzione del fondo per le esigenze dei soggetti operanti. Indici edilizi e urbanistici indicati nel certificato di destinazione urbanistica che si allega.



B)-costruzioni di fabbricati di servizio, necessari al diretto svolgimento delle attività produttive delle aziende singole o associate. Indici edilizi e urbanistici indicati nel certificato di destinazione urbanistica che si allega.

C)-costruzioni di fabbricati per l'allevamento zootecnico non di tipo industriale, con annessi i fabbricati di servizio e gli impianti necessari allo svolgimento dell'attività zootecnica. Indici edilizi e urbanistici indicati nel certificato di destinazione urbanistica che si allega.

D)-costruzioni di lagoni di accumulo per la raccolta di liquami di origine zootecnica, con conseguente applicazione delle tecniche di spandimento agronomico esclusa la pratica della fertirrigazione. Indici edilizi e urbanistici indicati nel certificato di destinazione urbanistica che si allega.

E)-costruzioni di impianti tecnici e tecnologici al servizio del territorio agricolo, delle produzioni agricole e delle strutture aziendali, quali silo, caseifici e simili, stabilimenti enologici, conservifici, frigoriferi per la conservazione dei prodotti agricoli, depositi mezzi agricoli, ricoveri macchine agricole per esercizio attività in conto terzi, officine per la riparazione di macchine agricole, laghetti, ecc.. Indici edilizi e urbanistici indicati nel certificato di destinazione urbanistica che si allega.

F)-costruzione di abitazioni per il personale di custodia addetto alla sorveglianza di impianto di tipo Ced E. Indici edilizi e urbanistici indicati nel certificato di destinazione urbanistica che si allega.

G)-costruzioni di serre fisse o mobili, per attività colturali di tipo estensivo od industriale, quando non risultino classificabili come interventi di tipo B. Indici edilizi e urbanistici indicati nel certificato di destinazione urbanistica che si allega.

H)-costruzione di infrastrutture tecniche di difesa del suolo e degli insediamenti, quali:- strade poderali, canali, opere di difesa idraulica, interventi di riassetto idrogeologico, impianti pubblici riferitesi a reti di telecomunicazione, di trasporto energetico, di acquedotti e fognature, di discariche di rifiuti solidi ecc.. Indici edilizi e urbanistici indicati nel certificato di destinazione urbanistica che si allega.

I)-interventi sul patrimonio edilizio esistente ed a favore dell'agriturismo. Indici edilizi e urbanistici indicati nel certificato di destinazione urbanistica che si allega.



Lotti 2, 3, 4 e 5

-Il fabbricato in cui ricadono gli immobili censiti al **foglio 47 p.lla 1522 subb. 2, 3 e 7** è stato costruito in virtù di licenza edilizia del 30.7.1983 prot. n. 3582e di concessione edilizia n. 48 del 3.11.1979.

Concessione ad edificare n. 6 del 15.1.1981 per modifica d'uso al piano terra del fabbricato sito in via Ciaraldi e obbligo per il locale al piano terra di dotarsi di servizio igienico.

Non è stata reperita l'abitabilità/agibilità.

-La planimetria catastale del lotto 2 non corrisponde con lo stato dei luoghi in quanto è stato abbattuto un divisorio nel corridoio. Al posto della cucina riportata in planimetria è presente una camera al cui interno non è presente il divisorio riportato in planimetria (la camera presenta una forma diversa rispetto a quella riportata in planimetria)

La porta del soggiorno è spostata rispetto a quella rappresentata in planimetria.

Un ripostiglio è stato trasformato in bagno e un bagno è stato trasformato in ripostiglio/lavanderia.

Sul terrazzo è presente un gabbiotto/ripostiglio realizzato in lamiera zincata con pannelli coibentati avente altezza di 2.4 mt. e una superficie di mt. 10. Sul terrazzo è inoltre presente un gazebo in metallo, tassellato a pavimento con piastre in metallo, avente superficie di 13 mq. circa. Essendo questo amovibile non è necessario riportarlo in planimetria nè sanarlo.

La difformità planimetrica è regolarizzabile con deposito al Comune di pratica di sanatoria e per variazione presso l'UTE con procedura DOCFA, con un costo di almeno 4.500 € (da verificare in quanto le sanzioni saranno quantificate dal Comune alla presentazione del procedimento).

A carico dell'acquirente resterebbero i costi per la eventuale pratica di sanatoria e regolarizzazione catastale.

-La planimetria catastale del lotto 3 non corrisponde con lo stato dei luoghi in quanto è stato abbattuto un divisorio nel corridoio.



La difformità non modifica la volumetria nè la superficie ed è regolarizzabile con deposito al Comune di pratica di sanatoria e presso l'UTE per variazione, con procedura DOCFA, con un costo di almeno 3.500 € (da verificare in quanto le sanzioni saranno quantificate dal Comune alla presentazione del procedimento).

A carico dell'acquirente resterebbero i costi per la eventuale pratica di sanatoria e regolarizzazione catastale.

-La planimetria catastale del lotto 4 corrisponde con lo stato dei luoghi ma il bagno ha altezza di 1.90 che non rispetta l'altezza minima per l'abitabilità.

Sarebbe necessario alzare la volta del bagno per ottenere l'agibilità/abitabilità che non è possibile quantificare prima del deposito della richiesta.

-Si allegano gli attestati di prestazione energetica "APE", redatti dall'arch. Salvatore Margiotta, che classificano:

l'immobile censito al **foglio 47 p.lla 1522 sub. 2** in classe "G",

l'immobile censito al **foglio 47 p.lla 1522 sub. 3** in classe "G" e

l'immobile censito al **foglio 47 p.lla 1522 sub. 7** in classe "G".

-Il fabbricato in cui ricade l'immobile censito al **foglio 47 p.lla 738 sub. 1** è stato edificato in data anteriore al 1.9.1967. SCIA per il cambio di destinazione d'uso da cat. A/6 a C/2, senza opere, presentata il 19.8.2015 con prot. n. 0004601.

Quesito n. 12.

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

Il quesito non riguarda l'immobile oggetto di pignoramento.



Specchio riepilogativo

Lotto 1	
Comune di ubicazione, frazione, via o località	S. Paolo di Civitate, via San Francesco/strada provinciale per Chieuti.
Tipologia immobile	Compendio costituito da capannone, depositi e piazzale.
Sommatoria descrizione	- Corpo A: capannone, distribuito su tre livelli, e piazzale in S. Paolo di Civitate; - Corpo B: depositi e piazzale in S. Paolo di Civitate.
Confini	via San Francesco, con p.lla 205, con p.lla 202.
Estensione e dati catastali	- Corpo A , S. Paolo di Civitate, Foglio 30 p.lla 215 , cat. D/7, via San Francesco snc, p. T, S1, 1°. - Corpo B , S. Paolo di Civitate, Foglio 30 p.lla 220 , cat. D/8, via San Francesco snc, p. T. La superficie commerciale totale del Corpo A è di mq. 7171. La superficie commerciale totale del Corpo B è di mq. 3328.
Attuale proprietario	Con atto di conferimento in società per notar Cascavilla del 19.4.2017 (successivo alla trascrizione del pignoramento), trascritto il 20.4.2017 al n. 2510 R.P., [REDACTED] e [REDACTED] trasferiscono la proprietà in favore della società [REDACTED] s.r.l.", degli immobili in S. Paolo di Civitate censiti al foglio 30 p.lla 220, p.lla 215, e al foglio 47 p.lla 738 sub. 1, p.lla 1522 subb. 2, 3, 7.
Titolo di provenienza del bene	- Con atto di compravendita per notar Eccellente del 2.3.1984 , trascritto il 26.3.1984 al n. 400593 R.P. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] acquistano la piena proprietà dell'intero del terreno in San Paolo di Civitate censito al foglio 30 p.lla 198, di ha. 0.34.00 (che con variazione catastale dell'8.4.2011 prot. n. FG0106235 ha originato la p.lla220).



	<p>-Con atto successione di Agnusdei Domenico apertasi il 13.9.1990, trascritto il 7.4.1992 al n. 2519 R.P., [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nell'insieme diventano pieni proprietari dell'intero degli immobili in San Paolo di Civitate censiti al foglio 30 p.lla 21 (che con variazione catastale per frazionamento del 16.2.1982 n. 4.1/1984 ha originato la p.lla 198) e p.lla 93 (che con variazione catastale del 19.9.2005 prot. n. FG0158519 ha originato la p.lla215) e al foglio 27 p.lle 40, 41, 95 e 96.</p> <p>-Con atto donazione per notar Cassano del 26.1.1993, trascritto il 13.2.1993 al n. 894 R.P., [REDACTED] cede l'usufrutto e acquista la nuda proprietà da [REDACTED] [REDACTED], degli immobili censiti alla scheda 93/80 (ora p.lla 1522 sub. 7) e 94/80 (ora p.lla 1522 sub. 2) e al foglio 47 p.lla 738 (ora p.lla 738 sub. 1).</p> <p>Con lo stesso atto [REDACTED] acquista da [REDACTED] [REDACTED] la proprietà di 1/3 dell'immobile al foglio 30 p.lla 198 (ora p.lla220).</p> <p>-Con atto di compravendita per notar Cassano del 3.10.1994, trascritto il 25.10.1994 al n. 6262 R.P [REDACTED] per i 23/48 e [REDACTED], per la quota di 23/48 ([REDACTED] possedeva già la quota di 2/48 e quindi diventa proprietaria della quota di 25/48), acquistano il terreno in San Paolo di Civitate censito al foglio 30 p.lla 93 (ora p.lla 215).</p>
<p>Iscrizioni e trascrizioni sul medesimo gravanti</p>	<p>- ipoteca volontaria del 9.3.2005, iscritta il 16.3.2005 al n. 315 R.P., in favore di Banca Popolare di Milano – Soc. Coop A.R.L. € 1.260.000,00 a garanzia di € 630.000.000, contro la quota di 1/1 sugli immobili in S. Paolo di Civitate censiti al foglio 30 p.lla 93 (ora p.lla 215), p.lla 198 (ora p.lla 220), e al foglio 47 p.lla 1522 subb. 5 e 6 (ora p.lla 1522 sub. 7), di cui la sig.ra [REDACTED] è piena</p>



	<p>proprietaria della quota di 25/48 dell'immobile al foglio 30 p.lla 215, della quota di 2/6 dell'immobile al foglio 30 p.lla 220, e di cui il sig. [REDACTED] è pieno proprietario della quota di 23/48 dell'immobile al foglio 30 p.lla 215, della quota di 4/6 dell'immobile al foglio 30 p.lla 220, e della quota di 1/1 dell'immobile al foglio 47 p.lla 1522 sub. 7; contro Agri-Niro Prodotti per l'agricoltura di Niro, in qualità di terzo datore di ipoteca;</p> <p>- ipoteca volontaria dell'8.5.2012, iscritta il 10.5.2012 al n. 250 R.P., in favore di Banca Popolare di Milano S.C.A.R.L. per € 360.000,00 a garanzia di € 240.000.000, contro la quota di 1/1 sugli immobili in S. Paolo di Civitate censiti al foglio 47 p.lla 1522 sub. 2, p.lla 1522 sub. 3, di cui il sig. [REDACTED] è pieno proprietario della quota di 1/1;</p> <p>- ipoteca volontaria del 2.7.2014, iscritta il 4.7.2014 al n. 325 R.P., in favore di Banca di Credito Cooperativo di S. Giovanni Rotondo, per € 240.000,00 a garanzia di € 120.000.000, contro la quota di 1/1 sull'immobile in S. Paolo di Civitate censito al foglio 30 p.lla 215, di cui il sig. [REDACTED] è pieno proprietario della quota di 23/48 e contro la sig.ra [REDACTED], in qualità di terzo datore d'ipoteca, piena proprietaria della quota di 25/48.</p> <p>- ipoteca volontaria del 3.6.2015, iscritta il 5.6.2015 al n. 344 R.P., in favore di Ipag srl, per € 200.000,00 a garanzia di € 167.396,81, contro la quota di 1/1 sull'immobile in S. Paolo di Civitate censito al foglio 30 p.lla 215, di cui il sig. [REDACTED] è pieno proprietario della quota di 23/48 e la sig.ra [REDACTED] che è piena proprietaria della quota di 25/48.</p> <p>- pignoramento del 2.3.2016, trascritto il 16.3.2016 al n. 1565 R.P. in favore di La Porta Francesco Pio, contro [REDACTED], contro la quota di 2/3 sull'immobile in S. Paolo di Civitate censito al foglio 30 p.lla 220, contro la quota di 23/48 sull'immobile censito al foglio 30 p.lla 215, contro la quota di 1/1 sugli immobili censiti al foglio 11 p.lla 277 e p.lla 258, al foglio 47 p.lla 1522 sub. 2, p.lla 1522 subb. 5 e 6, p.lla 738 sub. 1, p.lla 1522 sub. 3</p>
<p>Stato di occupazione</p>	<p>Con contratto di locazione del 5.1.2017, registrato l'1.2.2017 al n. 476 serie 3T, il lotto è affittato alla Green Agri s.r.l. come meglio</p>



	specificato al quesito n. 7.
Regolarità edilizio-urbanistiche	<p>-Corpo A- Il fabbricato censito al foglio 30 p.lla 215 è stato edificato in virtù di D.I.A. del 28.8.2001 prot. n. 5291 e successiva D.I.A. del 4.2.2002 prot. n. 795; concessione edilizia n. 23/2002 del 2.5.2003 e permesso di costruire n. 03/2005 del 20 gennaio 2005 (in variante).</p> <p>Certificati di collaudo statico a firma dell'arch. Matteo Silich relativi all'intero immobile e sue pertinenze con l'attestazione di avvenuto deposito presso l'Ufficio del Genio Civile di Foggia in data 22.10.2004 rot. N. 20609 pratica originaria n. 29/01 e in data 22.10.2004 prot. n. 20608 pratica originaria 10/03.</p> <p>Dichiarazioni di conformità degli impianti idrico, sanitario ed elettrico, rilasciata in data 8.6.2005</p> <p>I lavori sono iniziati il 30.9.2001 e sono stati ultimati il 30.1.2005.</p> <p>D.I.A. per la realizzazione di una tettoia depositata il 3.3.2005, prot. n. 1730. SCIA per la diversa utilizzazione di quota parte della tettoia esistente depositata il 2.2.2012.</p> <p>-Il terreno censito al foglio 30 p.lla 215 è incluso per il 100% nello zoning denominato PRG – Zona E / Verde agricolo, interessato dal vincolo AdB Puglia – PAI -PG1: Area a pericolosità da frana media e moderata.</p> <p>-Corpo B- Il fabbricato censito al foglio 30 p.lla 220 è stato edificato in virtù della concessione ad edificare n. 141 del 18.10.1984 e di concessione n. 79 dell'8.7.1985.</p> <p>Concessione edilizia n. 115 del 13.5.1986 in deroga per la costruzione di tettoia-magazzini-depositi di prodotti agricoli.</p> <p>-Il terreno censito al foglio 30 p.lla 220 è incluso per il 100% nello zoning denominato PRG – Zona E / Verde agricolo, interessato dal vincolo AdB Puglia – PAI -PG1: Area a pericolosità da frana media e moderata.</p>
Conformità catastale	<p>Sono presenti difformità come descritto al quesito n. 10.</p> <p>A carico dell'acquirente restano i costi per la definizione della eventuale pratica di sanatoria e regolarizzazione catastale.</p>



Abitabilità e agibilità	<p>Corpo A -Il permesso di agibilità è stato rilasciato il 16.11.2005 con prot. n. 8784.</p> <p>Corpo B - Non è stata reperita la dichiarazione di agibilità.</p>
Valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota	<p>-Corpo A - La quota pignorata pari a 23/48 dell'intero del Corpo A vale € 155.048,75.</p> <p>-Corpo B - La quota pignorata pari a 2/3 dell'intero del Corpo B vale € 139.086,67.</p> <p><i>L'intero lotto 1 vale 294.100,00 (arrotondato).</i></p>

Lotto 2	
Comune di ubicazione, frazione, via o località	S. Paolo di Civitate, via Ciaraldi.
Tipologia immobile	Abitazione
Sommara descrizione	Abitazione posta al primo piano di un fabbricato di quattro piani fuori terra.
Confini	via Ciaraldi, via A. Siena, vano scala.
Estensione e dati catastali	<p>Abitazione, in Catasto al foglio 47, p.lla1522, sub. 2, cat. A/2, via Ciaraldi, p. 1°, vani 8, con accesso da vano scala.</p> <p>La superficie commerciale totale è di mq. 243.</p>
Attuale proprietario	Si fa presente che solo successivamente al pignoramento con atto di conferimento in società per notar Cascavilla del 19.4.2017 trascritto il 20.4.2017 al n. 2510 R.P., venivano alienati i beni e [REDACTED] si riservava il diritto di abitazione della p.lla 1522 sub. 2.
Titolo di provenienza del bene	-Con atto donazione per notar Cassano del 26.1.1993 , trascritto il 13.2.1993 al n. 894 R.P., [REDACTED] cede l'usufrutto e acquista la nuda proprietà da [REDACTED], degli immobili censiti alla scheda 93/80 (ora p.lla 1522 sub. 7) e 94/80 (ora p.lla 1522 sub. 2) e al



	<p>foglio 47 p.lla 738 (ora p.lla 738 sub. 1).</p> <p>Al decesso dei signori [REDACTED], avvenuto rispettivamente in data 31 maggio 1999 ed in data 29 gennaio 2000, l'usufrutto si è consolidato in favore di [REDACTED] che diventa pieno ed esclusivo proprietario degli immobili censiti con p.lla 1522 sub. 2, con p.lla 738 sub. 1, con p.lla 1522 sub. 7.</p>
Iscrizioni e trascrizioni sul medesimo gravanti	<p>- ipoteca volontaria dell'8.5.2012, iscritta il 10.5.2012 al n. 250 R.P., in favore di Banca Popolare di Milano S.C.A.R.L. per € 360.000,00 a garanzia di € 240.000.000, contro la quota di 1/1 sugli immobili in S. Paolo di Civitate censiti al foglio 47 p.lla 1522 sub. 2, p.lla 1522 sub. 3, di cui il sig. [REDACTED] è pieno proprietario della quota di 1/1;</p> <p>- pignoramento del 2.3.2016, trascritto il 16.3.2016 al n. 1565 R.P. in favore di [REDACTED] [REDACTED] sull'immobile in S. Paolo di Civitate censito al foglio 30 p.lla 220, contro la quota di 23/48 sull'immobile censito al foglio 30 p.lla 215, contro la quota di 1/1 sugli immobili censiti al foglio 11 p.lla 277 e p.lla 258, al foglio 47 p.lla 1522 sub. 2, p.lla 1522 subb. 5 e 6, p.lla 738 sub. 1, p.lla 1522 sub. 3</p>
Stato di occupazione	Il lotto 2 è nel possesso dei debitori che ci abitano.
Regolarità edilizio-urbanistiche	Il fabbricato in cui ricadono gli immobili censiti al foglio 47 p.lla 1522 subb. 2, 3 e 7 è stato costruito in virtù di licenza edilizia del 30.7.1983 prot. n. 3582 e di concessione edilizia n. 48 del 3.11.1979.
Conformità catastale	<p>Sono presenti difformità come descritto al quesito n. 10.</p> <p>A carico dell'acquirente restano i costi per la definizione della eventuale pratica di sanatoria e regolarizzazione catastale.</p>
Abitabilità e agibilità	Non reperite.
Valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota	<i>L'intero della piena proprietà del lotto 2, vale € 133.600,00(arrotondato).</i>



Lotto 3	
Comune di ubicazione, frazione, via o località	S. Paolo di Civitate, via Ciaraldi
Tipologia immobile	Abitazione
Sommara descrizione	Abitazione posta al secondo piano di un fabbricato di quattro piani fuori terra.
Confini	via Ciaraldi, via A. Siena, vano scala.
Estensione e dati catastali	Abitazione, in Catasto al foglio 47, p.lla 1522, sub. 3 , cat. A/2, via Ciaraldi, p. 2°, vani 8, con accesso da vano scala. La superficie commerciale totale è di mq. 241.
Attuale proprietario	Con atto di conferimento in società per notar Cascavilla del 19.4.2017 (successivo alla trascrizione del pignoramento), trascritto il 20.4.2017 al n. 2510 R.P., [REDACTED] e [REDACTED] trasferiscono la proprietà in favore della società "Niro Immobiliare s.r.l.", degli immobili in S. Paolo di Civitate censiti al foglio 30 p.lla 220, p.lla 215, e al foglio 47 p.lla 738 sub. 1, p.lla 1522 subb. 2, 3, 7.
Titolo di provenienza del bene	Con atto donazione per notar Cassano dell'1.3.1995 , trascritto il 22.3.1995 al n. 1639 R.P., [REDACTED] riceve da [REDACTED] la piena proprietà dell'intero dell'immobile in San Paolo di Civitate censito con scheda 95 /80, via Ciaraldi n. 35 (con variazione catastale del 30.5.1980 in atti dal 25.10.1999 istanza 3142/99 n. 95.2/1980 è stata attribuita la p.lla 1522 sub. 3).
Iscrizioni e trascrizioni sul medesimo gravanti	- ipoteca volontaria dell'8.5.2012 , iscritta il 10.5.2012 al n. 250 R.P., in favore di Banca Popolare di Milano S.C.A.R.L. per € 360.000,00 a garanzia di € 240.000.000, contro la quota di 1/1 sugli immobili in S. Paolo di Civitate censiti al foglio 47 p.lla 1522 sub. 2, p.lla 1522 sub. 3 , di cui il sig. [REDACTED] è pieno proprietario della quota di 1/1; - pignoramento del 2.3.2016 , trascritto il 16.3.2016 al n. 1565 R.P. in favore di [REDACTED], contro [REDACTED], contro la



	<p>quota di 2/3 sull'immobile in S. Paolo di Civitate censito al foglio 30 p.la 220, contro la quota di 23/48 sull'immobile censito al foglio 30 p.la 215, contro la quota di 1/1 sugli immobili censiti al foglio 11 p.la 277 e p.la 258, al foglio 47 p.la 1522 sub. 2, p.la 1522 subb. 5 e 6, p.la 738 sub. 1, p.la 1522 sub. 3</p>
Stato di occupazione	<p>Con contratto di locazione del 20.7.2015, registrato il 20.7.2015 al n. 2855 serie 3T, l'abitazione è affittata alla sig.ra [REDACTED] come meglio specificato al quesito n. 7.</p>
Regolarità edilizio-urbanistiche	<p>Il fabbricato in cui ricadono gli immobili censiti al foglio 47 p.la 1522 subb. 2, 3 e 7 è stato costruito in virtù di licenza edilizia del 30.7.1983 prot. n. 3582 e di concessione edilizia n. 48 del 3.11.1979.</p>
Conformità catastale	<p>Sono presenti difformità come descritto al quesito n. 10.</p> <p>A carico dell'acquirente restano i costi per la definizione della eventuale pratica di sanatoria e regolarizzazione catastale.</p>
Abitabilità e agibilità	<p>Non reperite.</p>
Valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota	<p><i>L'intero della piena proprietà del lotto 3, vale € 120.500,00.</i></p>

Lotto 4	
Comune di ubicazione, frazione, via o località	S. Paolo di Civitate, via San Francesco.
Tipologia immobile	Locale commerciale
Sommara descrizione	Negozio posto al piano terra di un fabbricato di quattro piani fuori terra.
Confini	Via San Francesco, via Ciaraldi, via A. Siena.
Estensione e dati catastali	Negozio, in Catasto al foglio 47, p.la 1522, sub. 7 , cat. C/1, via San Francesco n. 7,9,11, p. T, mq. 277, con accesso da via San Francesco



	<p>n. 7,9,11.</p> <p>La superficie commerciale totale è di mq. 311.</p>
Attuale proprietario	<p>Con atto di conferimento in società per notar Cascavilla del 19.4.2017 (successivo alla trascrizione del pignoramento), trascritto il 20.4.2017 al n. 2510 R.P., [REDACTED] e [REDACTED] trasferiscono la proprietà in favore della società “Niro Immobiliare s.r.l.”, degli immobili in S. Paolo di Civitate censiti al foglio 30 p.lla 220, p.lla 215, e al foglio 47 p.lla 738 sub. 1, p.lla 1522 subb. 2, 3, 7.</p>
Titolo di provenienza del bene	<p>-Con atto donazione per notar Cassano del 26.1.1993, trascritto il 13.2.1993 al n. 894 R.P., [REDACTED] cede l'usufrutto e acquista la nuda proprietà da [REDACTED] [REDACTED] degli immobili censiti alla scheda 93/80 (ora p.lla 1522 sub. 7) e 94/80 (ora p.lla 1522 sub. 2) e al foglio 47 p.lla 738 (ora p.lla 738 sub. 1).</p> <p>La scheda 93/80 cat. C/2, via San Francesco nn. 7,9,11 con variazione catastale del 30.5.1980 in atti dal 21.10.1999 n. 93.2/1980 è diventata p.lla 1522 sub. 1, e con variazione del 9.3.2001 prot. n. 71585 con cui è diventata p.lla 1522 sub. 6, e con variazione del 22.11.2001 prot. n. 313669 è diventata p.lla 1522 subb. 5 e 6, e con variazione catastale del 13.4.2017 prot. n. FG0064465 è diventata p.lla 1522 sub. 7).</p> <p>Al decesso dei signori Minchillo Maria Loreta e Niro Giuseppe, avvenuto rispettivamente in data 31 maggio 1999 ed in data 29 gennaio 2000, l'usufrutto si è consolidato in favore di [REDACTED] che diventa pieno ed esclusivo proprietario degli immobili censiti con p.lla 1522 sub. 2, con p.lla 738 sub. 1, con p.lla 1522 sub. 7.</p>
Iscrizioni e trascrizioni sul medesimo gravanti	<p>- ipoteca volontaria del 9.3.2005, iscritta il 16.3.2005 al n. 315 R.P., in favore di Banca Popolare di Milano – Soc. Coop A.R.L. € 1.260.000,00 a garanzia di € 630.000.000, contro la quota di 1/1 sugli immobili in S. Paolo di Civitate censiti al foglio 30 p.lla 93 (ora p.lla 215), p.lla 198 (ora p.lla 220), e al foglio 47 p.lla 1522 subb. 5 e 6 (ora p.lla 1522 sub. 7), di cui la sig.ra [REDACTED] è piena proprietaria della quota di 25/48 dell'immobile al foglio 30 p.lla 215,</p>



	<p>della quota di 2/6 dell'immobile al foglio 30 p.lla 220, e di cui il sig. [REDACTED] è pieno proprietario della quota di 23/48 dell'immobile al foglio 30 p.lla 215, della quota di 4/6 dell'immobile al foglio 30 p.lla 220, e della quota di 1/1 dell'immobile al foglio 47 p.lla 1522 sub. 7; contro [REDACTED] o, in qualità di terzo datore di ipoteca;</p> <p>- pignoramento del 2.3.2016, trascritto il 16.3.2016 al n. 1565 R.P. in favore di [REDACTED] [REDACTED] sull'immobile in S. Paolo di Civitate censito al foglio 30 p.lla 220, contro la quota di 23/48 sull'immobile censito al foglio 30 p.lla 215, contro la quota di 1/1 sugli immobili censiti al foglio 11 p.lla 277 e p.lla 258, al foglio 47 p.lla 1522 sub. 2, p.lla 1522 subb. 5 e 6, p.lla 738 sub. 1, p.lla 1522 sub. 3</p>
Stato di occupazione	Con contratto di locazione del 10.5.2017, registrato il 10.5.2017 al n. 2273 serie 3T, il locale è affittato al sig. WangZongrong come meglio specificato al quesito n. 7.
Regolarità edilizio-urbanistiche	<p>Il fabbricato in cui ricadono gli immobili censiti al foglio 47 p.lla 1522 subb. 2, 3 e 7 è stato costruito in virtù di licenza edilizia del 30.7.1983 prot. n. 3582 e di concessione edilizia n. 48 del 3.11.1979.</p> <p>Concessione ad edificare n. 6 del 15.1.1981 per modifica d'uso al piano terra del fabbricato sito in via Ciaraldi e obbligo per il locale al piano terra di dotarsi di servizio igienico.</p>
Conformità catastale	La planimetria catastale corrisponde con lo stato dei luoghi ma il bagno ha altezza di 1.90 che non rispetta l'altezza minima per l'abitabilità come meglio descritto al quesito n. 10.
Abitabilità e agibilità	Non reperite.
Valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota	<i>L'intero della piena proprietà del lotto 4, vale € 171.000,00 (arrotondato).</i>



Lotto 5	
Comune di ubicazione, frazione, via o località	S. Paolo di Civitate, piazza Sant'Antonio.
Tipologia immobile	Deposito
Sommara descrizione	Deposito posto al piano terra.
Confini	Piazza Sant'Antonio, p.lla 1282 sub. 1, p.lla 1122 sub.1.
Estensione e dati catastali	Deposito, in Catasto al foglio 47, p.lla738, sub. 1 , cat. C/2, piazza S. Antonio n. 10, p. T, mq. 37, con accesso da piazza S. Antonio n. 10. La superficie commerciale totale è di mq. 45.
Attuale proprietario	Con atto di conferimento in società per notar Cascavilla del 19.4.2017 (successivo alla trascrizione del pignoramento), trascritto il 20.4.2017 al n. 2510 R.P., [REDACTED] e [REDACTED] trasferiscono la proprietà in favore della società "[REDACTED] degli immobili in S. Paolo di Civitate censiti al foglio 30 p.lla 220, p.lla 215, e al foglio 47 p.lla 738 sub. 1, p.lla 1522 subb. 2, 3, 7
Titolo di provenienza del bene	- Con atto donazione per notar Cassano del 26.1.1993 , trascritto il 13.2.1993 al n. 894 R.P., [REDACTED] cede l'usufrutto e acquista la nuda proprietà da [REDACTED] degli immobili censiti alla scheda 93/80 (ora p.lla 1522 sub. 7) e 94/80 (ora p.lla 1522 sub. 2) e al foglio 47 p.lla 738 (ora p.lla 738 sub. 1). La p.lla 738, cat. A/6 con variazione catastale del 9.9.2015, prot. n. FG0185945 è diventata p.lla 738 sub. 1, cat. C/2), Al decesso dei signori [REDACTED] avvenuto rispettivamente in data 31 maggio 1999 ed in data 29 gennaio 2000, l'usufrutto si è consolidato in favore di [REDACTED] che diventa pieno ed esclusivo proprietario degli immobili censiti con p.lla 1522 sub. 2, con p.lla 738 sub. 1, con p.lla 1522 sub. 7.
Iscrizioni e trascrizioni sul	- pignoramento del 2.3.2016 , trascritto il 16.3.2016 al n. 1565 R.P. in



medesimo gravanti	favore di ██████████, contro ██████████, contro la quota di 2/3 sull'immobile in S. Paolo di Civitate censito al foglio 30 p.lla 220, contro la quota di 23/48 sull'immobile censito al foglio 30 p.lla 215, contro la quota di 1/1 sugli immobili censiti al foglio 11 p.lla 277 e p.lla 258, al foglio 47 p.lla 1522 sub. 2, p.lla 1522 subb. 5 e 6, p.lla 738 sub. 1, p.lla 1522 sub. 3
Stato di occupazione	Il lotto è nel possesso dei debitori.
Regolarità edilizio-urbanistiche	Il fabbricato in cui ricade l'immobile censito al foglio 47 p.lla 738 sub. 1 è stato edificato in data anteriore il 1.9.1967. SCIA per il cambio di destinazione d'uso da cat. A/6 a C/2, senza opere, presentata il 19.8.2015 con prot. n. 0004601.
Conformità catastale	Conforme.
Abitabilità e agibilità	Non reperite.
Valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota	<i>L'intero della piena proprietà del lotto 5, vale € 9.000,00.</i>

Tanto la sottoscritta rappresenta in evasione dell'incarico conferitole manifestando la propria disponibilità a fornire eventuali integrazioni o chiarimenti.

Foggia, 14.8.2021

L'ESPERTO
(dott. for. Nunzia Narducci)



LOTTO 1

Corpo A- foglio 30 p.lla 215



Esterno fabbricato



Esterno fabbricato





Esterno fabbricato



Esterno fabbricato





Cortile



Cortile





Cortile



Interno fabbricato piano terra





Interno fabbricato piano terra



Interno fabbricato piano terra





Interno fabbricato piano terra



Interno fabbricato piano terra





Antibagno



bagno





Ufficio



Ufficio





Ufficio



Ufficio





Ufficio



Accesso al piano interrato





Piano interrato



Piano interrato





Piano interrato



Accesso al primo piano





Primo piano



Antibagno





Bagno



Camera





Sala riunioni

Corpo B - foglio 30 p.lla 220



Esterno fabbricato





Esterno



Interno fabbricato





Cella frigorifera



Antibagno





Bagno



Interno fabbricato





Interno fabbricato



Esterno fabbricato





Interno fabbricato



Interno fabbricato





Interno fabbricato



Interno fabbricato





Interno fabbricato



Interno fabbricato





Interno fabbricato



Interno fabbricato





Esterno fabbricato



Tettoia





piazzale



LOTTO 2

Foglio 47 p.lla 1522 sub. 2



Esterno fabbricato



Accesso all'abitazione





corridoio



Ingresso-corridoio





Camera



cucina





soggiorno



bagno





camera



corridoio





bagno



Ripostiglio-lavanderia





camera



terrazzo





terrazzo

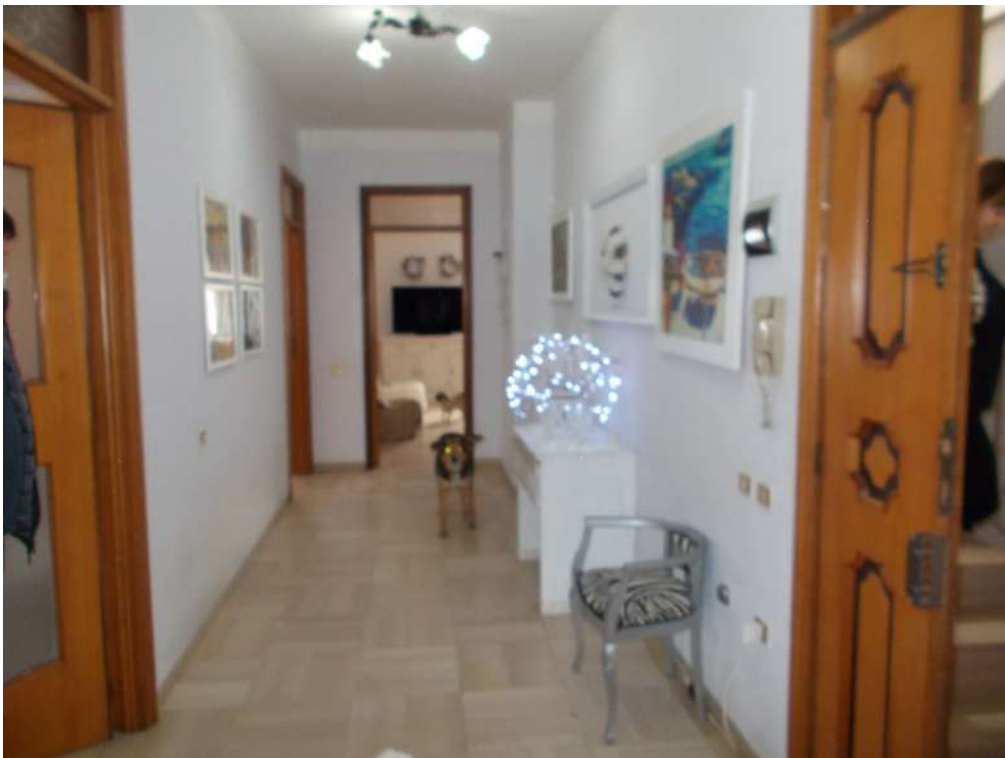


LOTTO 3

Foglio 47 p.lla 1522 sub. 3



Esterno fabbricato



Ingresso-corridoio





corridoio



camera





bagno



bagno





camera



corridoio





camera



camera





cucina



ripostiglio



LOTTO 4

Foglio 47 p.lla 1522 sub. 7



Esterno negozio



Interno negozio





Interno negozio



Interno negozio





Interno negozio



bagno



LOTTO 5

Foglio 47 p.lla 738 sub. 1



Esterno fabbricato



Esterno fabbricato





Interno deposito



Interno deposito



LOTTO 1



Aerofoto con sovrapposizione catastale S. Paolo di Civitate Foglio 30 particelle 215 e 220



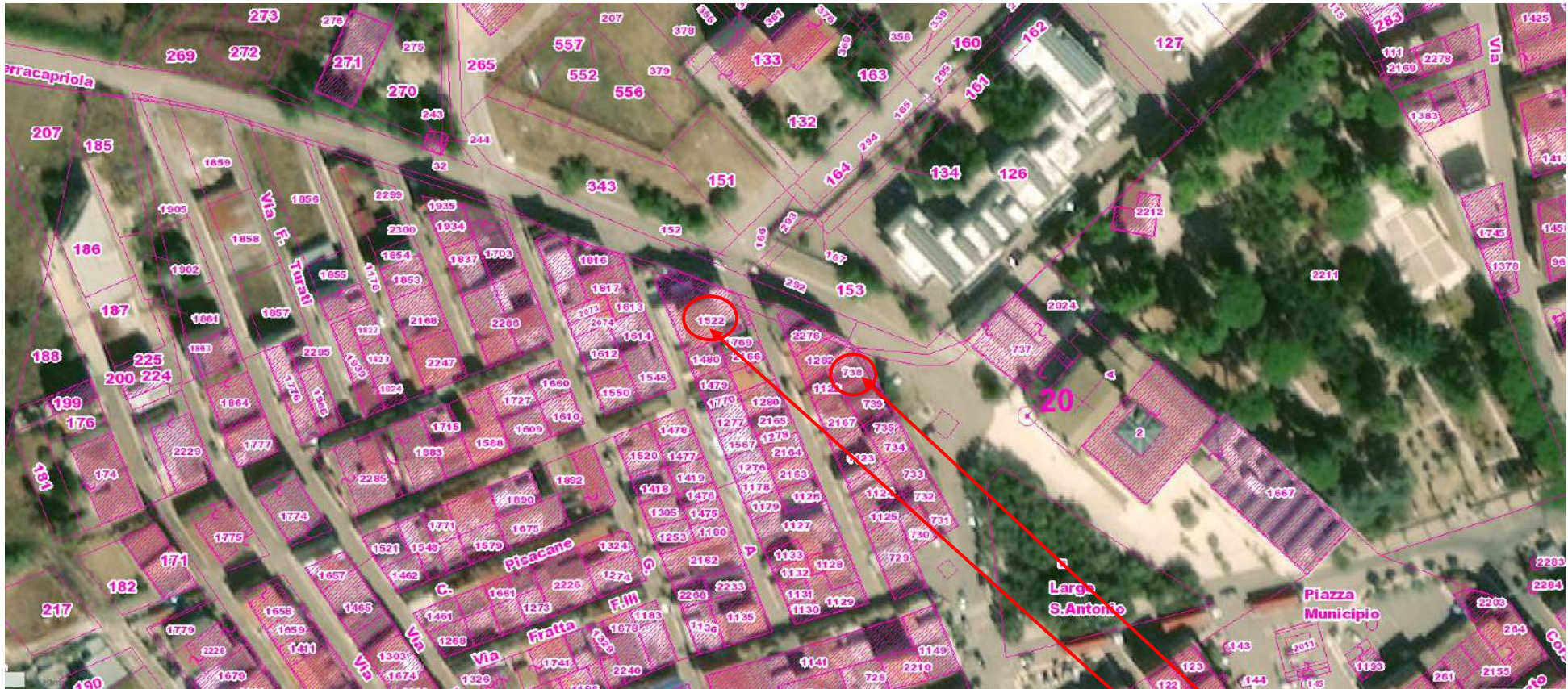
Aerofoto S. Paolo di Civitate Foglio 30 particelle 215 e 220

LOTTI 2, 3, 4, 5



Aerofoto con sovrapposizione catastale S. Paolo di Civitate Foglio 47 particelle 1522 e 738

LOTTI 2, 3, 4, 5



Aerofoto con sovrapposizione catastale S. Paolo di Civitate Foglio 47 particelle 1522 e 738

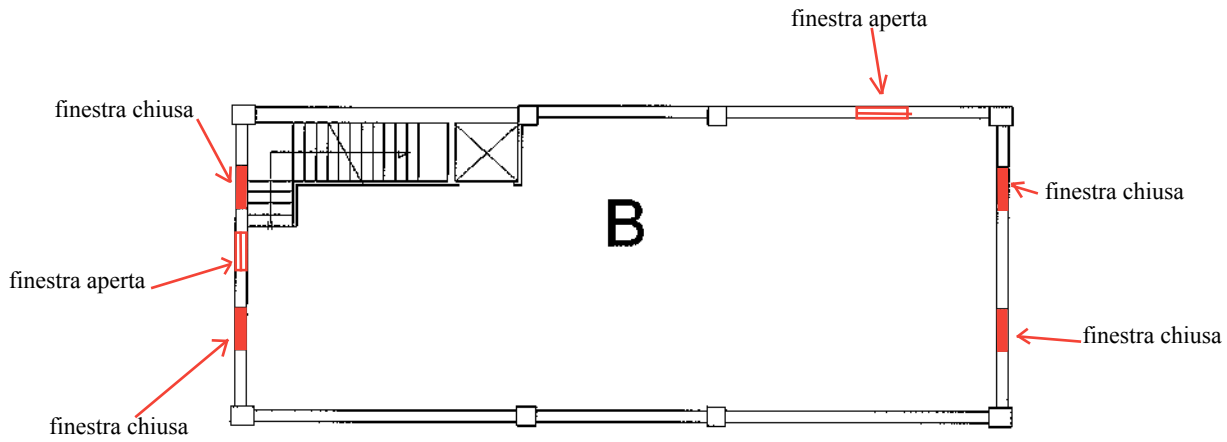


Aerofoto S. Paolo di Civitate Foglio 47 particelle 1522 e 738

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

Dichiarazione protocollo n. FG0180634 del 06/10/2005	
Planimetria di u.i.u. in Comune di San Paolo Di Civitate	
Strada Provinciale Per Chieuti civ. SNC	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Silich Matteo
Foglio: 30	Isritto all'albo:
Particella: 215	Architetti
Subalterno:	Prov. Teramo N. 164

Scheda n. 3 Scala 1:200



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA
H= m 2.80

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/06/2019 - Comune di SAN PAOLO DI CIVITATE(1072) - < Foglio: 30 Particella: 215 > - Sub:
VIA SAN FRANCESCO SNC piano: T-S1-1;

Firmato Da: NARDUCCI NUNZIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6bfa98e30d899f2e

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

Dichiarazione protocollo n. FG0180634 del 06/10/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di San Paolo Di Civitate

Strada Provinciale Per Chieuti

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 30
Particella: 215
Subalterno:

Compilata da:
Silich Matteo

Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Teramo

N. 164

Scheda n. 4

Scala 1:200



PIANO PRIMO H= m 2.80



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/06/2019 - Comune di SAN PAOLO DI CIVITATE(1072) - < Foglio: 30 Particella: 215 > - Sub:
VIA SAN FRANCESCO SNC piano: T-S1-1;

Firmato Da: NARDUCCI NUNZIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6bfa98e30d899f2e

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Foggia

Dichiarazione protocollo n. FG0064465 del 14/04/2017

Planimetria di u.i.u. in Comune di San Paolo Di Civitate

Via San Francesco

civ. 7-9-11

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 47

Particella: 1522

Subalterno: 7

Compilata da:

Bellantuono Michele

Isritto all'albo:

Ingegneri

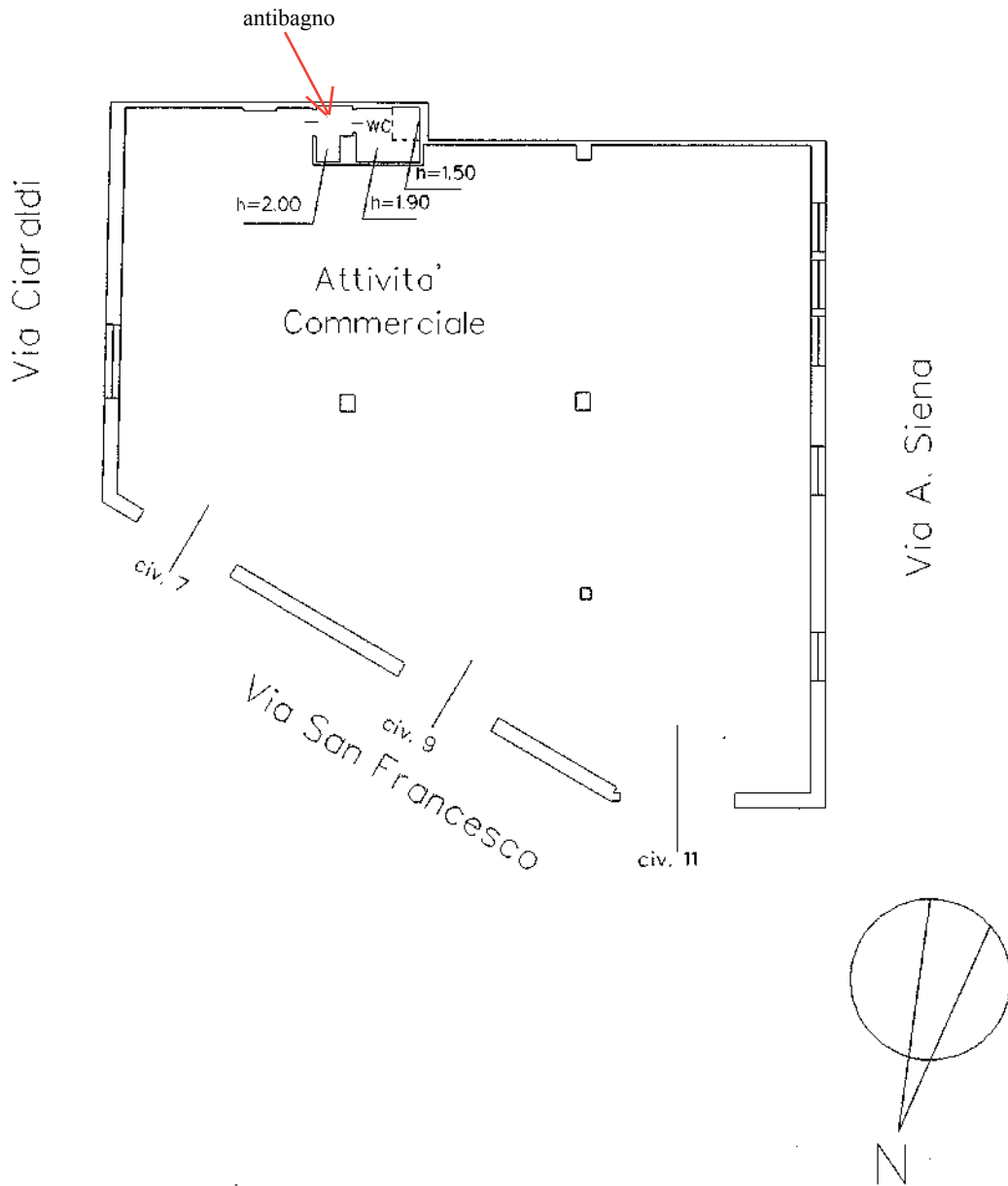
Prov. Foggia

N. 1463

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA H= 3.36



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/06/2019 - Comune di SAN PAOLO DI CIVITATE(1072) - < Foglio: 47 Particella: 1522 - Subalterno 7 >
VIA SAN FRANCESCO n. 7 n. 9 n. 11 piano: T;

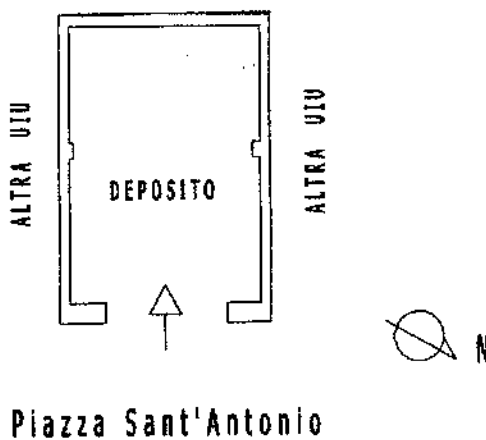
Firmato Da: NARDUCCI NUNZIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6bfa98e30d899f2e

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Foggia

Dichiarazione protocollo n. FG0185945 del 09/09/2015	
Planimetria di u.i.u. in Comune di San Paolo Di Civitate	
Piazza Sant' Antonio	civ. 10
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 47 Particella: 738 Subalterno: 1	Compilata da: Bellantuono Michele Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Foggia
	N. 1463

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA H=4,45 mt



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/06/2019 - Comune di SAN PAOLO DI CIVITATE(1072) - < Foglio: 47 Particella: 738 - Subalterno 1 >
PIAZZA SANT' ANTONIO n. 10 piano: 1;

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

Dichiarazione protocollo n. FG0120524 del 02/05/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di San Paolo Di Civitate

Strada Provinciale Per Chieuti

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 30
Particella: 220
Subalterno:

Compilata da:
Colella Angelo

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Foggia

N. 1117

Scheda n. 1

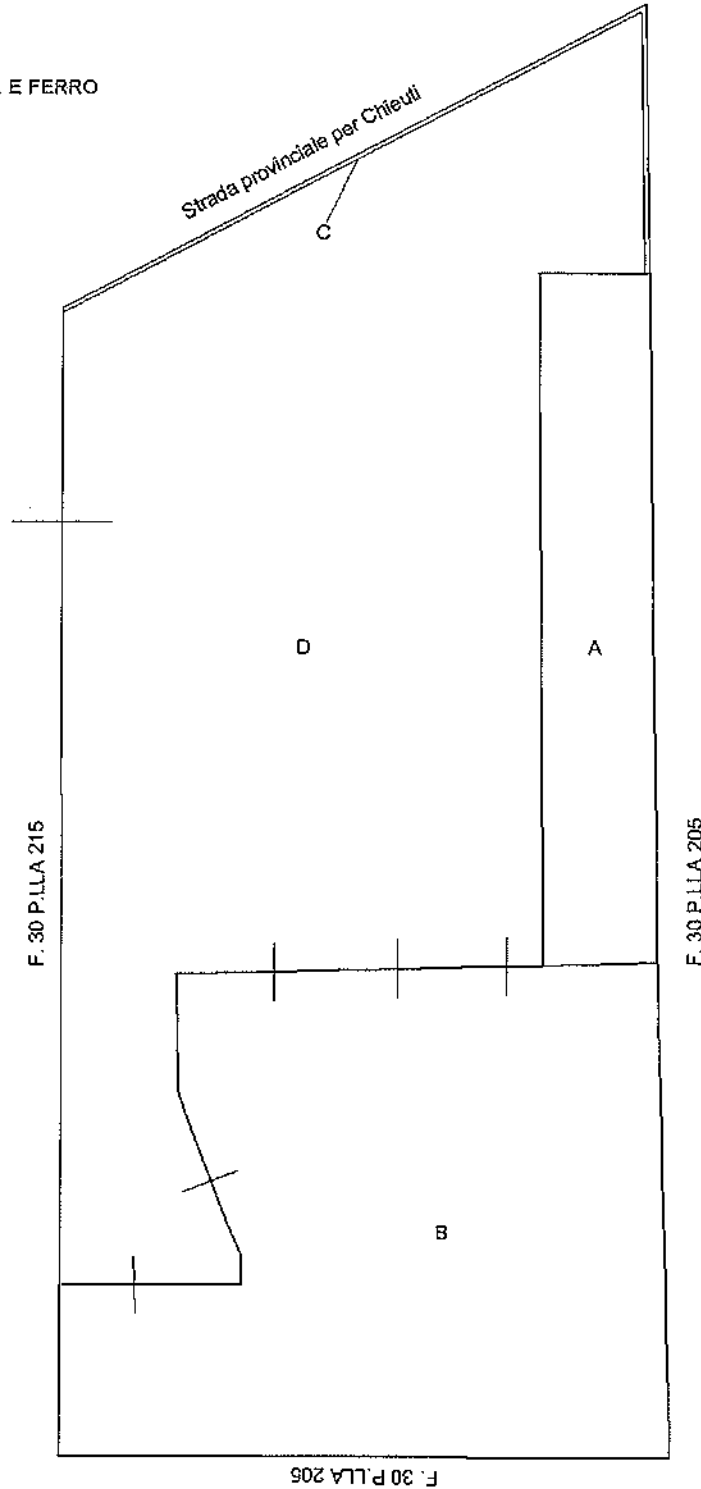
Scala 1:500

PLANIMETRIA GENERALE

PIANO TERRA

LEGENDA

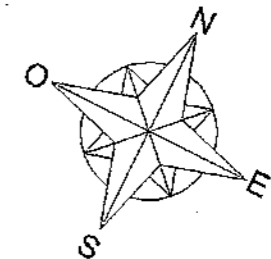
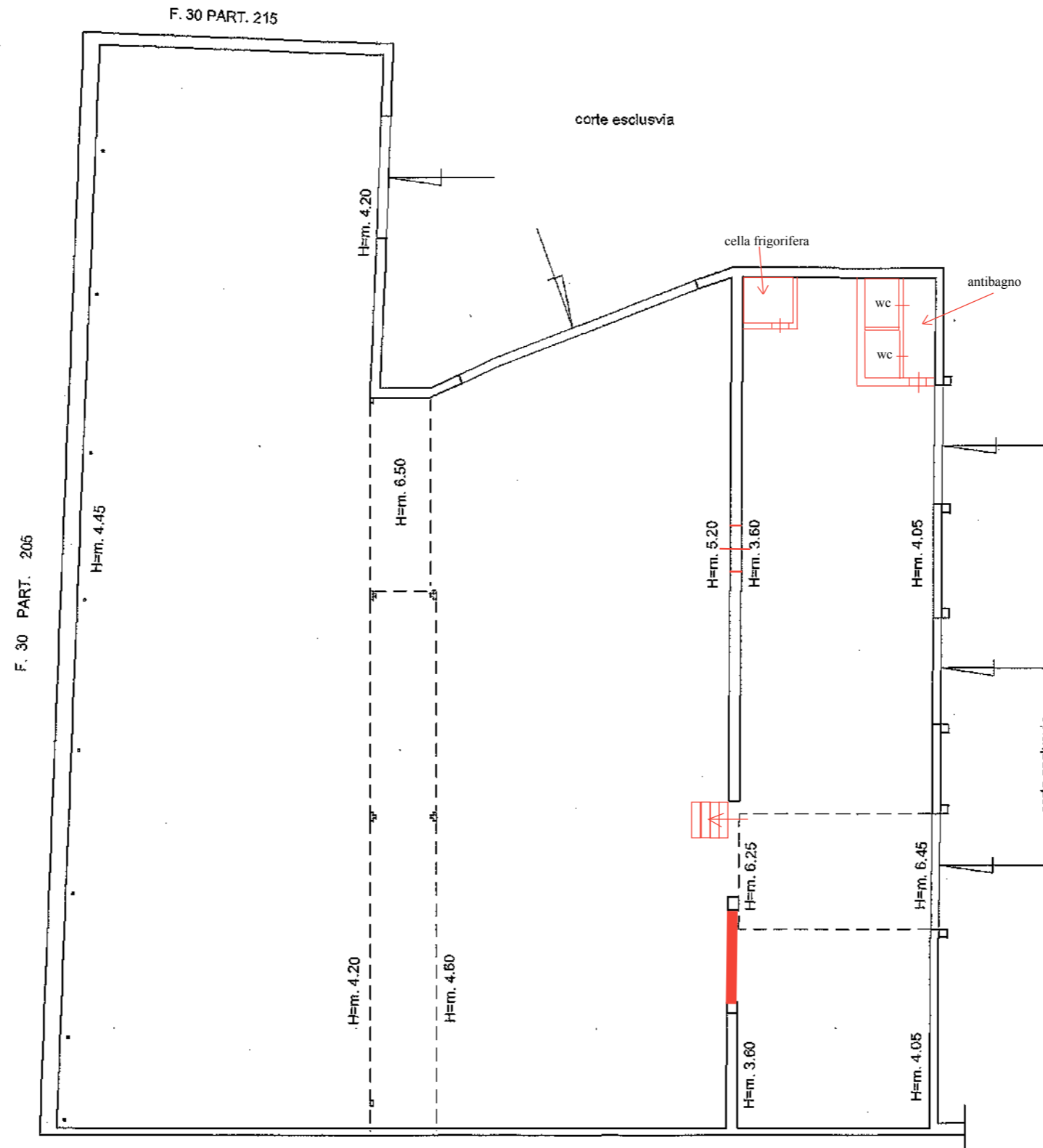
- A- TETTOIA
- B- LOCALE DEPOSITO
- C- RECINZIONE A GIORNO C.A. E FERRO
- D- PIAZZALE



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/06/2019 - Comune di SAN PAOLO DI CIVITATE(1072) - < Foglio: 30 Particella: 220 > - Sub:
VIA SAN FRANCESCO SNC piano: T,

RIFERIMENTO PLANIMETRIA GENERALE B

PIANO TERRA
 Hm=m. 5.05



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Foggia

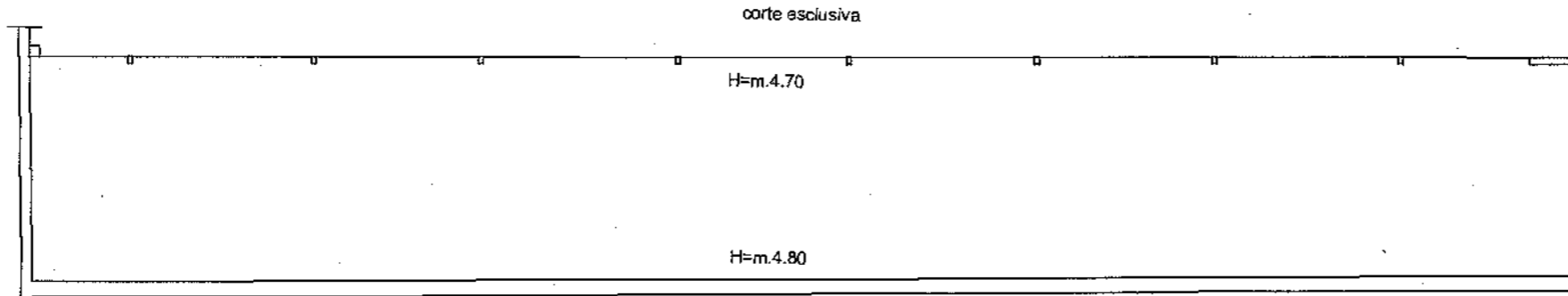
Dichiarazione protocollo n. FG0120524 del 02/05/2011
Planimetria di u.i.u. in Comune di San Paolo Di Civitate
Strada Provinciale Per Chieuti civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 30
Particella: 220
Subalterno:

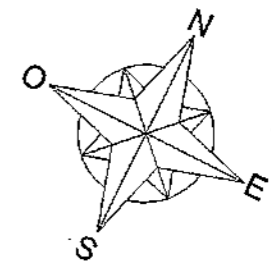
Compilata da:
Colella Angelo
Isritto all'albo:
Geometri
Prov. Foggia N. 1117

RIFERIMENTO PLANIMETRIA GENERALE A

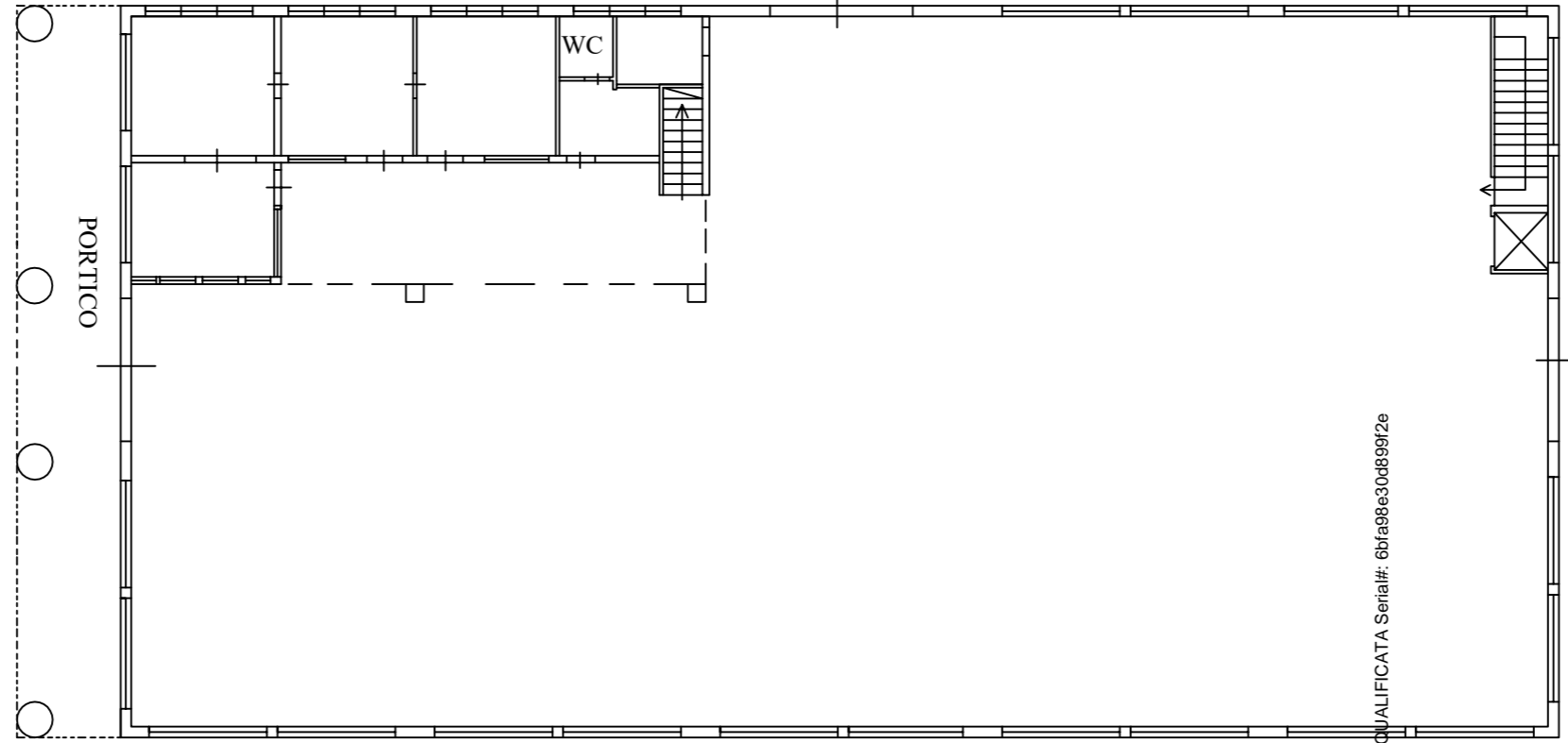
PIANO TERRA
Hm=m. 4.75



F. 30 PART. 205



PIANTA PIANO TERRA
STATO ATTUALE
FOGLIO 30 P.LLA 215



Firmato Da: NARDUCCI NUNZIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6bfa98e30d489f2e





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

Lire 15

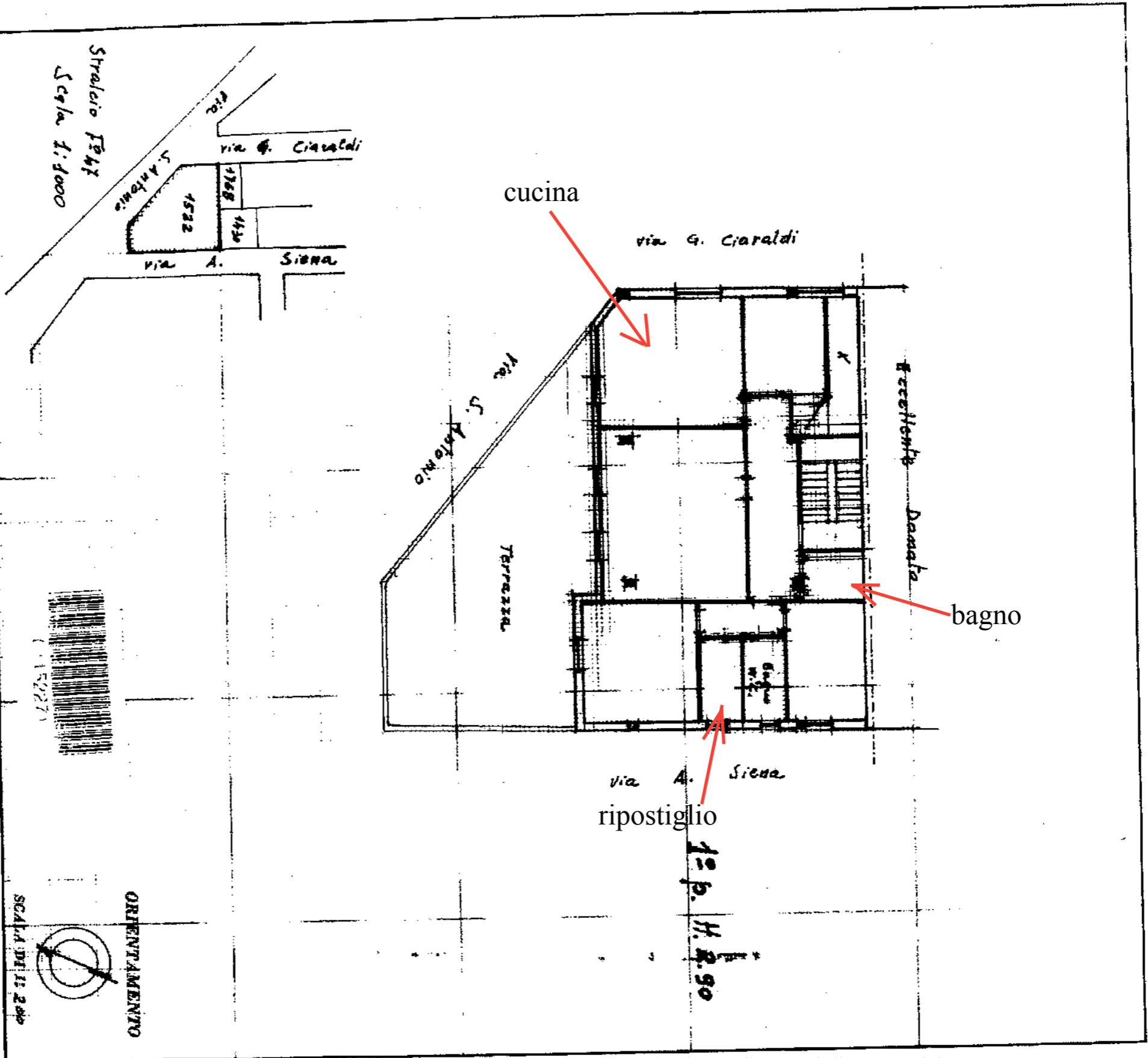
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1989, N. 653)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di S. Paolo di Civitate Via G. Ciaraldi

Ditta HIRO GIUSEPPE, nato a S. Paolo di Civitate il 10-2-1931

All'agua alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Foggia



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/06/2019 - Comune di SAN PAOLO DI CIVITATE(1072) - < Foglio: 47 Particella: 1522 - Subalterno 2 >
VIA CIARALDI piano: 1;

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. No 1522/12



Compilata dal Geometra
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
Matteo La Pace

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Foggia

DATA 20-4-1980

Firma: geom. Matteo La Pace



NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

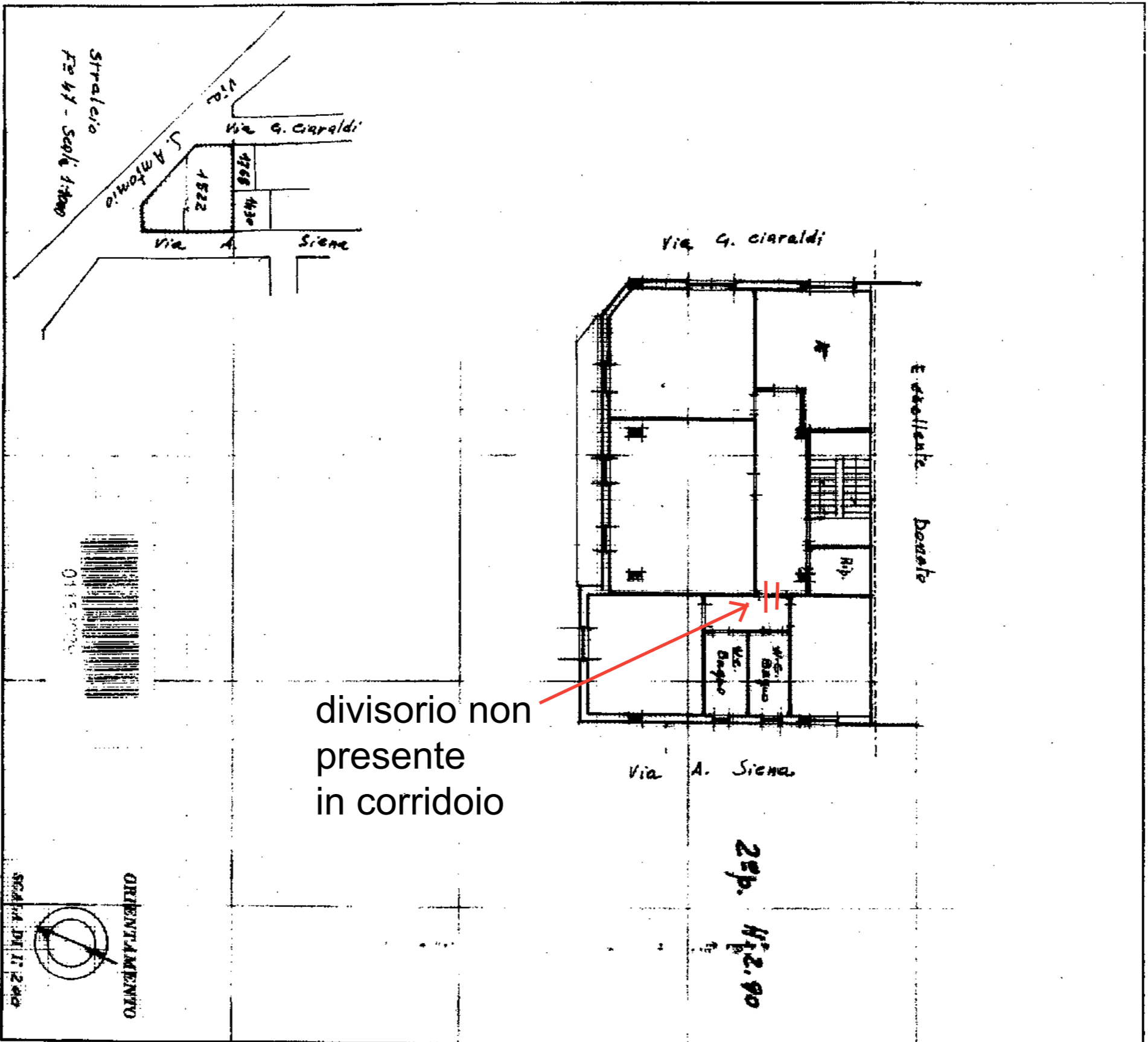
Lire 15

(R. DECRETO-LEGGE 14 APRILE 1998, N. 859)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di S. Paolo di Civitate Via G. Ciaraldi

proprietario Miro Giuseppe, nato a S. Paolo di Civitate il 10-2-1931

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Foggia

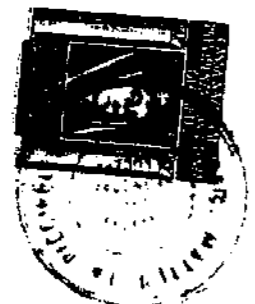


Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/06/2019 - Comune di SAN PAOLO DI CIVITATE(1072) - < Foglio: 47 Particella: 1522 - Subalterno 3 >
VIA CIARALDI piano: 2;

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. No

15/07/1980
1500/33



Completata dal Geometra

Mauro La Piscinella

Iscritto all'Albo dei Geometri

della Provincia di Foggia

DATA 20-4-1980

Firma: Mauro La Piscinella

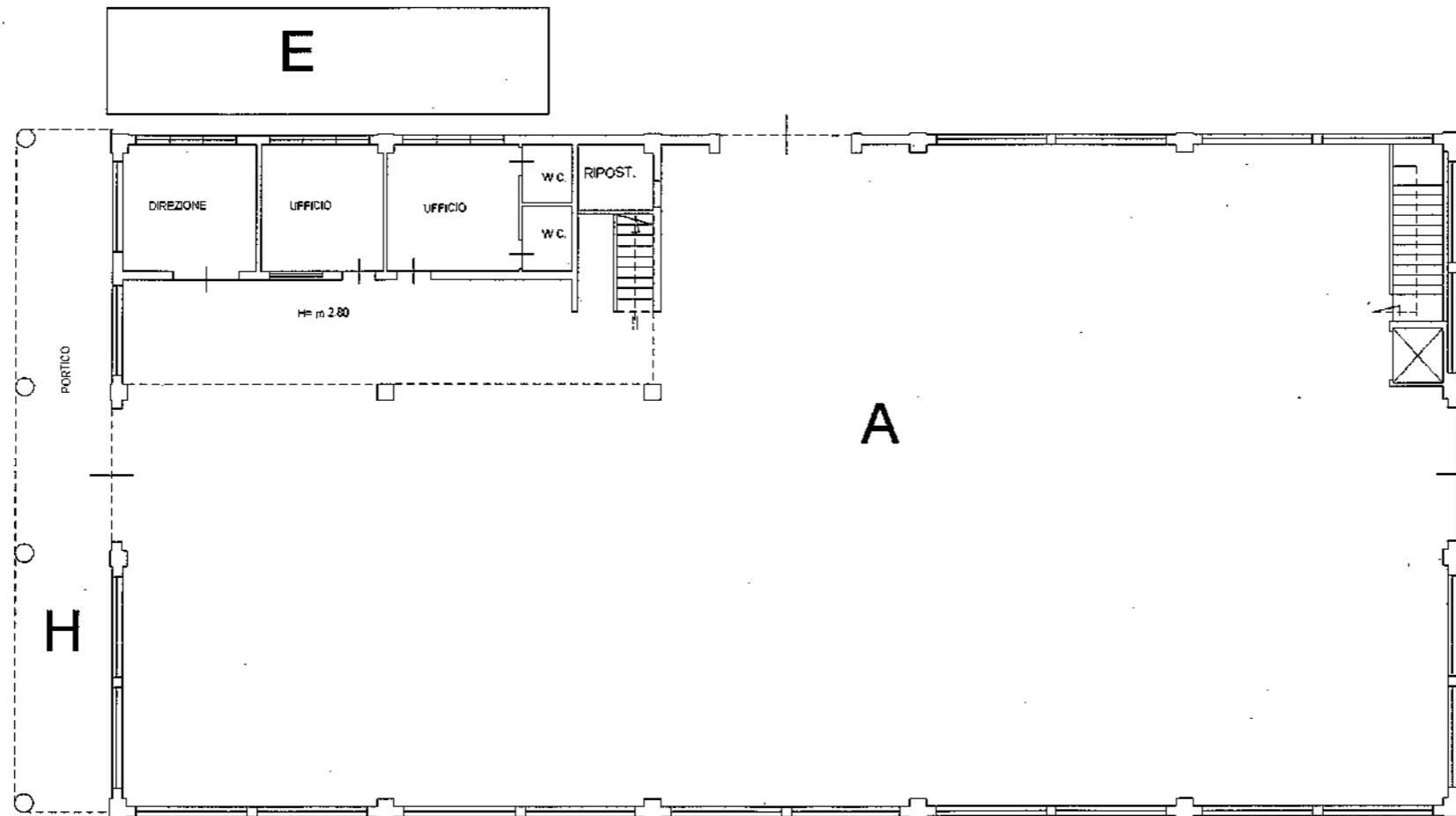
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Foggia

Dichiarazione protocollo n. FG0180634 del 06/10/2005
Planimetria di u.i.u. in Comune di San Paolo Di Civitate
Strada Provinciale Per Chieuti civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 30
Particella: 215
Subalterno:

Compilata da:
Silich Matteo
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Teramo N. 164

Schema n.2 Scala 1:200



PIANO TERRA H= m 5.15

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Edifici Residenziali

1. INFORMAZIONI GENERALI

Codice Certificato	sanpaolo1	Validita'	decennale
Riferimenti catastali	foglio 47 particella 1522 sub 2		
Indirizzo edificio	Via Ciaraldi piano 1 - Comune di San Paolo di Civitate		
Nuova costruzione	<input type="radio"/>	Passaggio di proprieta'	<input checked="" type="radio"/>
		Riqualificazione energetica	<input type="radio"/>
Proprieta'	Niro Pasquale	Telefono	
Indirizzo		E-mail	

2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

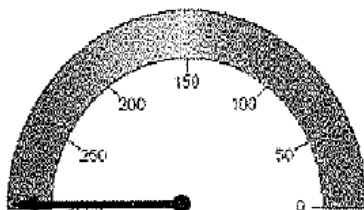
Edificio di classe: G

3. GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALE E PARZIALI

EMISSIONI DI CO2
61.8 kgCO2/m²anno

PRESTAZIONE ENERGETICA
RAGGIUNGIBILE
kWh/m²anno

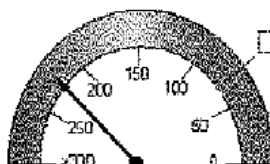
Allegato D
Repertorio n° 7989
Raccolta n° 5866



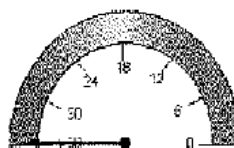
PRESTAZIONE ENERGETICA
GLOBALE
314.8 kWh/m²anno



PRESTAZIONE
RAFFRESCAMENTO
kWh/m²anno



PRESTAZIONE
RISCALDAMENTO
222.8 kWh/m²anno



PRESTAZIONE
ACQUA CALDA
91.9 kWh/m²anno

4. QUALITA' INVOLUCRO (raffrescamento)

I II III IV V

5. Metodologie di calcolo adottate

DOCET

6. RACCOMANDAZIONI

Interventi	Prestazione Energetica/Classe a valle del singolo intervento	Tempo di ritorno(anni)
1) 1)	: Classe	
2) 2)	: Classe	
3) 3)	: Classe	
4) 4)	: Classe	
5) 5)	: Classe	
PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE	: Classe kWh/m² anno	<10 anni

7. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

SERVIZI ENERGETICI INCLUSI NELLA CLASSIFICAZIONE	Riscaldamento	Raffrescamento	Acqua calda sanitaria
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

	21.7 < kWh/m ² *anno
	34.4 < kWh/m ² *anno
	50.1 < kWh/m ² *anno
	68.8 < kWh/m ² *anno
	84.6 < kWh/m ² *anno
	113 < kWh/m ² *anno
	157.1 < kWh/m ² *anno
	157.1 ≥ kWh/m ² *anno

Rif. legislativo = 68.8 kWh/m²*anno

8. DATI PRESTAZIONI ENERGETICHE PARZIALI

8.1 RAFFRESCAMENTO		8.2 RISCALDAMENTO		8.3 ACQUA CALDA SANITARIA	
Indice energia primaria (EPe)		Indice energia primaria (EPI)	222,8	Indice energia primaria (EPacs)	91,9
Indice involucro (EPe, invol)	11,6	Indice en. primaria limite di legge (d.lgs. 192/05)	50,8		
Rendimento impianto		Indice involucro (EPI, invol)	113,6	Fonti rinnovabili	0
Fonti rinnovabili		Rendimento medio stagionale impianto (ng)	0,51		
		Fonti rinnovabili	0		

9. NOTE

--

10. EDIFICIO

Tipologia edilizia	casa plurifamiliare			Foto dell'edificio (non obbligatoria)
Tipologia costruttiva	struttura in c.a.			
Anno di costruzione	1980	Numero di appartamenti	1	
Volume lordo riscaldato V (m³)	770	Superficie utile m²	220	
Superficie disperdente S (m²)	446,6	Zona climatica/GG	D/1576	
Rapporto S/V	0,58	Destinazione d'uso	Residenziale	

11. IMPIANTI

Riscaldamento	Anno di installazione	1980	Tipologia	Caldala
	Potenza nominale (kW)	23,6	Combustione	Metano
Acqua calda sanitaria	Anno di installazione		Tipologia	Caldala centralizzata
	Potenza nominale (kW)		Combustione	Metano
Raffrescamento	Anno di installazione		Tipologia	
	Potenza nominale (kW)		Combustione	
Fonti rinnovabili	Anno di installazione		Tipologia	
	Energia annuale prodotta (kWh/kWh)			

12. PROGETTAZIONE

Progettista/i architettonico			
Indirizzo		Telefono/e-mail	
Progettista/i impianti			
Indirizzo		Telefono/e-mail	

13. COSTRUZIONE

Costruttore			
Indirizzo		Telefono/e-mail	
Direttore/i lavori			
Indirizzo		Telefono/e-mail	



14. SOGGETTO CERTIFICATORE			
Ente/Organismo pubblico	Tecnico abilitato X	Energy Manager	Organismo / Società
Nome e cognome / Denominazione	arch. Salvatore Margiotta		
Indirizzo	via Santa Lucia, 53 San Severo	Telefono/e-mail	0882/333179 - arche.margiotta@libero.it
Titolo	architetto	Ordine/iscrizione	Ordine degli Architetti P.P.C. di Foggia n° 279 di matricola
Dichiarazione di indipendenza	ai sensi degli artt. 359 e 481 del C.P., il sottoscritto arch. Salvatore Margiotta dichiara l'assenza di conflitto d'interessi, ovvero il non coinvolgimento diretto o indiretto con produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possono derivarne al richiedente (come chiesto dall'art. III punto 2.3b del D.Lgs n° 115/08).		
Informazioni aggiuntive			

15. SOPRALLUOGHI	
1)	
2)	
3)	

16. DATI DI INGRESSO			
Progetto energetico	<input type="radio"/>	Rilievo sull'edificio	<input checked="" type="radio"/>
Provenienza e responsabilità			

17. SOFTWARE			
Denominazione	DOCET	Produttore	CNR-ITC ed ENEA
Metodologia di calcolo di riferimento nazionale DOCET, sulla base delle norme tecniche UNI TS 11300			

Ai sensi dell'art. 15, comma 1 del D.Lgs. 192/2005 come modificato dall'art. 12 del D.L. 63/2013, il presente Attestato di Prestazione Energetica è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000.

Si allega copia fotostatica del documento d'identità.

Data emissione

18/11/2013

Firma del tecnico



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Edifici Residenziali

1. INFORMAZIONI GENERALI

Codice Certificato	Sanpaolo2	Validita'	decennale
Riferimenti catastali	foglio 47 particella 1522 sub 3		
Indirizzo edificio	Via Ciaraldi piano 2 - Comune di San Paolo di Civitate		
Nuova costruzione	<input type="radio"/>	Passaggio di proprieta'	<input checked="" type="radio"/>
		Riqualificazione energetica	<input type="radio"/>
Proprieta'	Nlro Pasquale	Telefono	
Indirizzo		E-mail	

2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

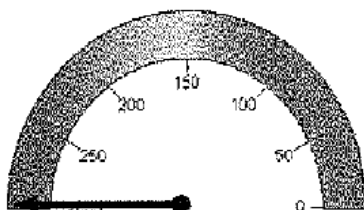
Edificio di classe: G

3. GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALE E PARZIALI

EMISSIONI DI CO2
61.9 kgCO2/m²*anno

PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE
kWh/m²*anno

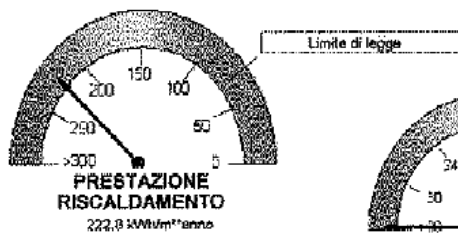
Allegato E
Repertorio n° 1984
Raccolta n° 5866



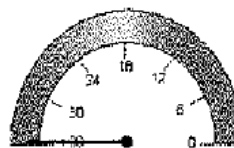
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE
314.8 kWh/m²*anno



PRESTAZIONE RAFFRESCAMENTO
222.8 kWh/m²*anno



PRESTAZIONE RISCALDAMENTO
222.8 kWh/m²*anno



PRESTAZIONE ACQUA CALDA
91.9 kWh/m²*anno

4. QUALITA' INVOLUCRO (Raffrescamento)

I II III IV V

5. Metodologie di calcolo adottate

DOCET

6. RACCOMANDAZIONI

Interventi	Prestazione Energetica/Classe a valle del singolo intervento	Tempo di ritorno(anni)
1) 1)	: Classe	
2) 2)	: Classe	
3) 3)	: Classe	
4) 4)	: Classe	
5) 5)	: Classe	
PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE	: Classe kWh/m² anno	(<10 anni)

7. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

SERVIZI ENERGETICI INCLUSI NELLA CLASSIFICAZIONE	Riscaldamento	X	Raffrescamento	O	Acqua calda sanitaria	X
--	---------------	---	----------------	---	-----------------------	---

	21.7 < kWh/m ² *anno
	34.4 < kWh/m ² *anno
	50.1 < kWh/m ² *anno
	68.8 < kWh/m ² *anno
	84.6 < kWh/m ² *anno
	113 < kWh/m ² *anno
	157.1 < kWh/m ² *anno
	157.1 ≥ kWh/m ² *anno

Rif. legislativo = 68.8 kWh/m²*anno

8. DATI PRESTAZIONI ENERGETICHE PARZIALI

8.1 RAFFRESCAMENTO		8.2 RISCALDAMENTO		8.3 ACQUA CALDA SANITARIA	
Indice energia primaria (EPe)		Indice energia primaria (EPI)	222,8	Indice energia primaria (EPacs)	91,9
Indice energia primaria limite di legge (EPe,lim)		Indice en. primaria limite di legge (d.lgs. 192/05)	50,8		
Indice involucro (EPe,invol)	11,6	Indice involucro(EPI,invol)	113,6	Fonti rinnovabili	0
Rendimento impianto		Rendimento medio stagionale impianto (ηg)	0,51		
Fonti rinnovabili		Fonti rinnovabili	0		



9. NOTE

--

10. EDIFICIO

Tipologia edilizia	casa plurifamiliare			Foto dell'edificio (non obbligatoria)
Tipologia costruttiva	struttura in c.a.			
Anno di costruzione	1980	Numero di appartamenti	1	
Volume lordo riscaldato V (m³)	770	Superficie utile m²	220	
Superficie disperdente S (m²)	446,6	Zona climatica/GG	D/1576	
Rapporto S/V	0,58	Destinazione d'uso	Residenziale	

11. IMPIANTI

Riscaldamento	Anno di installazione	1980	Tipologia	Caldaia
	Potenza nominale (kW)	23,6	Combustione	Metano
Acqua calda sanitaria	Anno di installazione		Tipologia	Caldaia centralizzata
	Potenza nominale (kW)		Combustione	Metano
Aria condizionata	Anno di installazione		Tipologia	
	Potenza nominale (kW)		Combustione	
Fonti rinnovabili	Anno di installazione		Tipologia	
	Energia annuale prodotta (kWh/kWh)			

12. PROGETTAZIONE

Progettista/i architettonico			
Indirizzo		Telefono/e-mail	
Progettista/i impianti			
Indirizzo		Telefono/e-mail	

13. COSTRUZIONE

Costruttore			
Indirizzo		Telefono/e-mail	
Direttore/i lavori			
Indirizzo		Telefono/e-mail	



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Edifici Residenziali

1 INFORMAZIONI GENERALI

Codice Certificato	Sanpaolo3	Validita'	decennale
Riferimenti catastali	foglio 47 particella 1522 sub 4		
Indirizzo edificio	Via Ciaraldi piano 3 - Comune di San Paolo di Civitate		
Nuova costruzione	<input type="radio"/>	Passaggio di proprieta'	<input checked="" type="checkbox"/>
		Riqualificazione energetica	<input type="radio"/>
Proprieta'	Niro Pasquale	Telefono	
Indirizzo		E-mail	

2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

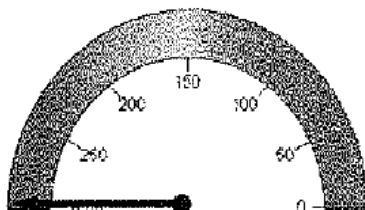
Edificio di classe: G

3. GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALE E PARZIALI

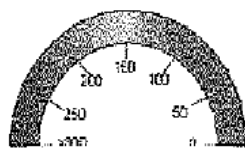
EMISSIONI DI CO2
61.9 kgCO2/m²anno

PRESTAZIONE ENERGETICA
RAGGIUNGIBILE
kWh/m²anno

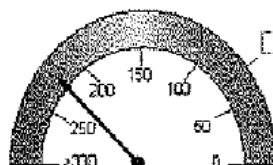
Allegato F
Reportio n° 7989
Raccolta n° 5866



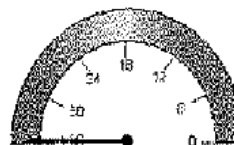
PRESTAZIONE ENERGETICA
GLOBALE
314.8 kWh/m²anno



PRESTAZIONE
RAFFRESCAMENTO
kWh/m²anno



PRESTAZIONE
RISCALDAMENTO
222.8 kWh/m²anno



PRESTAZIONE
ACQUA CALDA
91.9 kWh/m²anno

4 QUALITA' INVOLUCRO (Raffrescamento)

I II III IV V

5 Metodologie di calcolo adottate

DOCET

6- RACCOMANDAZIONI

Interventi	Prestazione Energetica/Classe a valle del singolo intervento	Tempo di ritorno(anni)
1) 1)	; Classe	
2) 2)	; Classe	
3) 3)	; Classe	
4) 4)	; Classe	
5) 5)	; Classe	
PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE	; Classe kWh/m² anno	(<10 anni)

7 CLASSIFICAZIONE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

SERVIZI ENERGETICI INCLUSI NELLA CLASSIFICAZIONE	Riscaldamento	X	Raffrescamento	O	Acqua calda sanitaria	X
--	---------------	---	----------------	---	-----------------------	---

A	21.7 < kWh/m ² *anno
B	34.4 < kWh/m ² *anno
C	50.1 < kWh/m ² *anno
D	68.8 < kWh/m ² *anno
E	84.6 < kWh/m ² *anno
F	113 < kWh/m ² *anno
G	157.1 < kWh/m ² *anno
H	157.1 ≥ kWh/m ² *anno

Rif. legislativo = 68.8 kWh/m²*anno

8 DATI PRESTAZIONI ENERGETICHE PARZIALI

8.1 RAFFRESCAMENTO		8.2 RISCALDAMENTO		8.3 ACQUA CALDA SANITARIA	
Indice energia primaria (EPe)		Indice energia primaria (EPI)	222,8	Indice energia primaria (EPacs)	91,9
Indice energia primaria limite di legge (d.lgs. 192/05)		Indice en. primaria limite di legge (d.lgs. 192/05)	50,8		
Indice involucro (EPe,invol)	11,6	Indice involucro(EPI,invol)	113,6	Fonti rinnovabili	0
Rendimento impianto		Rendimento medio stagionale impianto (ηg)	0,51		
Fonti rinnovabili		Fonti rinnovabili	0		



9. NOTE

--

10. EDIFICIO

Tipologia edilizia	casa plurifamiliare			Foto dell'edificio (non obbligatoria)
Tipologia costruttiva	struttura in c.a.			
Anno di costruzione	1980	Numero di appartamenti	1	
Volume lordo riscaldato V (m³)	315	Superficie utile m²	90	
Superficie disperdente S (m²)	286,6	Zona climatica/GG	D/1576	
Rapporto S/V	0,47	Destinazione d'uso	Residenziale	

11. IMPIANTI

Riscaldamento	Anno di installazione	1980	Tipologia	Caldiaia
	Potenza nominale (kW)	23,6	Combustione	Metano
Acqua calda sanitaria	Anno di installazione		Tipologia	Caldiaia centralizzata
	Potenza nominale (kW)		Combustione	Metano
Raffreddamento	Tipologia		Tipologia	
	Potenza nominale (kW)		Combustione	
Fonti rinnovabili	Anno di installazione		Tipologia	
	Energia annuale prodotta (kWh/kWht)			

12. PROGETTAZIONE

Progettista/i architettonico			
Indirizzo		Telefono/e-mail	
Progettista/i impianti			
Indirizzo		Telefono/e-mail	

13. COSTRUZIONE

Costruttore			
Indirizzo		Telefono/e-mail	
Direttore/i lavori			
Indirizzo		Telefono/e-mail	



14. SOGGETTO CERTIFICATORE			
Ente/Organismo pubblico	Tecnico abilitato X	Energy Manager	Organismo / Società
Nome e cognome / Denominazione	arch. Salvatore Margiotta		
Indirizzo	via Santa Lucia, 53 San Severo	Telefono/e-mail	0882/333179 - archs.margiotta@libero.it
Titolo	architetto	Ordine/iscrizione	Ordine degli Architetti P.P.C. di Foggia n° 279 di matricola
Dichiarazione di indipendenza	ai sensi degli artt. 359 e 481 del C.P., il sottoscritto arch. Salvatore Margiotta dichiara l'assenza di conflitto d'interessi, ovvero il non coinvolgimento diretto o indiretto con produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possono derivare al richiedente (come chiesto dall'art. III punto 2.3b del D.Lgs n° 115/08).		
Informazioni aggiuntive			

15. SOPRALLUOGHI	
1)	
2)	
3)	

16. DATI DI INGRESSO			
Progetto energetico	<input type="radio"/>	Rilievo sull'edificio	<input checked="" type="radio"/>
Provenienza e responsabilità			

17. SOFTWARE			
Denominazione	DOCET	Produttore	CNR-ITC ed ENEA
Metodologia di calcolo di riferimento nazionale DOCET, sulla base delle norme tecniche UNI TS 11300			

Ai sensi dell'art. 15, comma 1 del D.Lgs. 192/2005 come modificato dall'art. 12 del D.L. 63/2013, il presente Attestato di Prestazione Energetica è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000.

Si allega copia fotostatica del documento d'identità.

Data emissione
18/11/2013






ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



DATI GENERALI

Destinazione d'uso <input type="checkbox"/> Residenziale <input checked="" type="checkbox"/> Non residenziale Classificazione D.P.R. 412/93: E2 uffici e assimilabili	Oggetto dell'attestato <input checked="" type="checkbox"/> Intero edificio <input type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 3	<input type="checkbox"/> Nuova costruzione
		<input checked="" type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input type="checkbox"/> Altro:



Dati identificativi  Regione: PUGLIA Comune: SAN PAOLO DI CIVITATE Indirizzo: Via San Francesco, 7 - 9 - 11 Piano: terra Interno: Coordinate GIS: Lat: 41°44'24" Long: 15°15'36"		Zona climatica: D Anno di costruzione: 1980 Superficie utile riscaldata (m ²): 235.32 Superficie utile raffrescata (m ²): 0.00 Volume lordo riscaldato (m ³): 992.60 Volume lordo raffrescato (m ³): 0.00
--	--	--

Comune catastale	SAN PAOLO DI CIVITATE (FG) - 1072		Sezione	Foglio	47	Particella	1522
Subalterni	da	7	a		\	da	a
Altri subalterni							

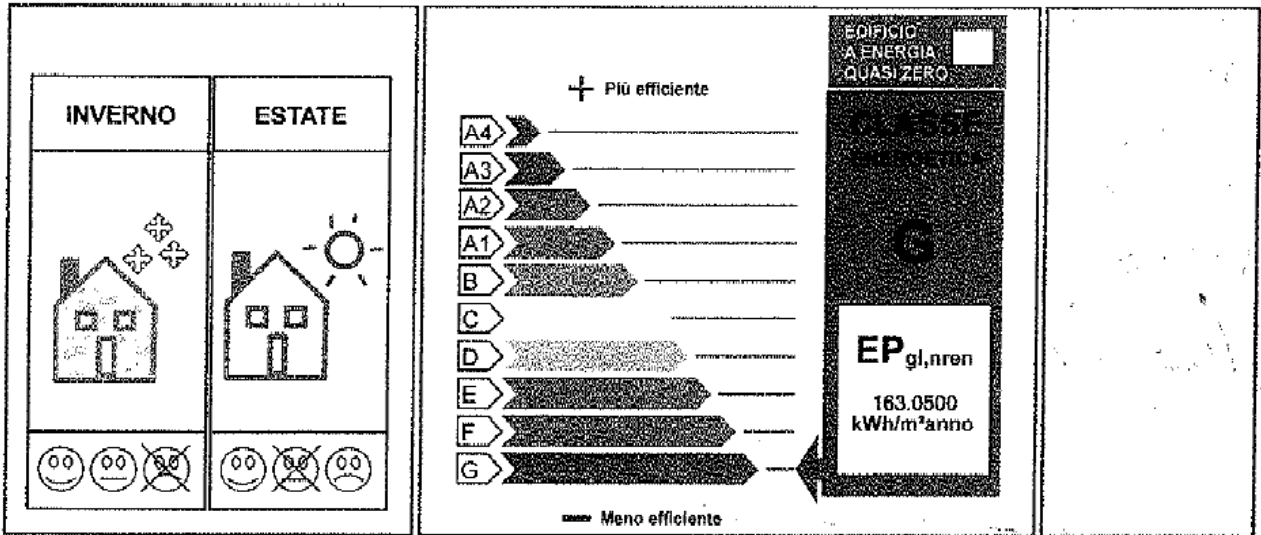
Servizi energetici presenti								
<input checked="" type="checkbox"/>		Climatizzazione invernale	<input type="checkbox"/>		Ventilazione meccanica	<input type="checkbox"/>		Illuminazione
<input type="checkbox"/>		Climatizzazione estiva	<input type="checkbox"/>		Prod. acqua calda sanitaria	<input type="checkbox"/>		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, a netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato	Prestazione energetica globale	Riferimenti Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi: 
		Se esistenti: 







ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



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 uno standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete		Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,non} 163.05 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	3866,86 Sm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 0.00 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		Emissioni di CO ₂ 30.42 kg/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altra:		

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 _{gl,non} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
R _{EN1}	Realizzazione di sistema coppedto pareti libere	Si	15.0	F (108.55)	A4 10.36 kWh/m ² anno
R _{EN1}	coibentazione solaio calpestio	Si	12.0	E (93.63)	
R _{EN1}	coibentazione solaio di copertura, con apposizione pannelli ad intradosso	Si	29.0	G (134.24)	
R _{EN2}	sostituzione infissi	Si	44.0	G (156.74)	



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico: Elettricità
-------------------	---------------	---------------------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	992.60	m ³
S - Superficie disperdente	501.52	m ²
Rapporto S/V	0.51	
EP _{R,nd}	119.492	kWh/m ² anno
A _{tot} /A _{sup,utile}	0.01	-
Y _{IE}	0.3390	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catastale regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale	EP _{ren}	EP _{ren}	
Climatizzazione Invernale	Impianto Simulato	-	-	Metano	-	0.73	η _H	0.00	163.05
Climatizzazione estiva	-	-	-	-	-	-	η _C	-	-
Prod. acqua calda sanitaria	-	-	-	-	-	-	η _W	-	-
Impianti combinati	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produzione da fonti rinnovabili	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ventilazione meccanica	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Illuminazione	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Trasporto di persone o cose	-	-	-	-	-	-	-	-	-



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



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.

Realizzazione di Cappotto alle pareti; Realizzazione di Cappotto al soffitto; Realizzazione di coltombentazione alle pavimentazioni; Sostituzione infissi

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	Salvatore MARGIOTTA	
Indirizzo	Via Santa Lucia, 53 - 71016 San Severo (FG)	
E-mail	salvatore.margiotta@archiworldpec.it	
Telefono	3457950572	
Titolo	Architetto	
Ordine/iscrizione	Ordine Architetti P.P.C. di Foggia n. 279	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore Salvatore MARGIOTTA, consapevole della responsabilità prevista ai sensi degli artt. 259 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art. 3 del DPR 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 DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espresso attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivare al richiedente, e di non essere né coniuge, né parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75	
Informazioni aggiuntive		

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

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

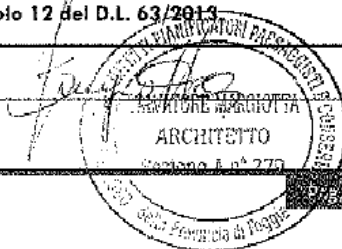
SOFTWARE UTILIZZATO

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 è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

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

Data di emissione 17/04/2017

Firma e timbro del tecnico o firma digitale





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

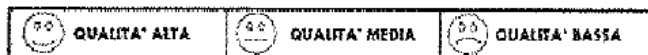
Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le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

PRIMA PAGINA

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

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

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



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
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	SISTEMI A FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

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

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



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Edifici Residenziali

1. INFORMAZIONI GENERALI

Codice Certificato	lesina1	Validita'	decennale
Riferimenti catastali	Foglio n° 1 part.IIa 223 sub 8		
Indirizzo edificio	Via dei Gerani piano 1 - Comune di Lesina		
Nuova costruzione	<input type="radio"/>	Passaggio di proprietà	<input checked="" type="radio"/>
		Riqualificazione energetica	<input type="radio"/>
Proprietà	Niro Pasquale	Telefono	
Indirizzo		E-mail	

2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

Edificio di classe: G

3. GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALE E PARZIALI

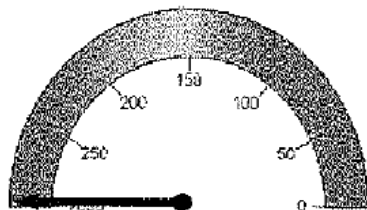
EMISSIONI DI CO2

28.7 kgCO2/m²*anno

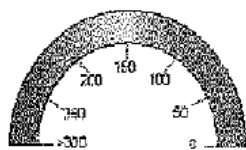
PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE

kWh/m²*anno

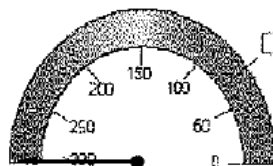
Allegato 'H'
 Repertorio n° 7989
 Raccolta n° 5866



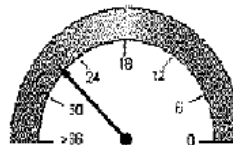
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE
329.1 kWh/m²*anno



PRESTAZIONE RAFFRESCAMENTO
kWh/m²*anno



PRESTAZIONE RISCALDAMENTO
302.4 kWh/m²*anno



PRESTAZIONE ACQUA CALDA
26.7 kWh/m²*anno

4. QUALITA' INVOLUCRO (Raffrescamento)

I II III IV V

5. Metodologie di calcolo adottate









DOCET

6. RACCOMANDAZIONI

Interventi	Prestazione Energetica/Classe a valle del singolo intervento	Tempo di ritorno(anni)
1) 1)	; Classe	
2) 2)	; Classe	
3) 3)	; Classe	
4) 4)	; Classe	
5) 5)	; Classe	
PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE	; Classe kWh/m² anno	(<10 anni)

7. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

SERVIZI ENERGETICI INCLUSI NELLA CLASSIFICAZIONE	Riscaldamento	X	Raffrescamento	O	Acqua calda sanitaria	X
--	---------------	---	----------------	---	-----------------------	---

	21.6 < kWh/m ² *anno
	34.3 < kWh/m ² *anno
	49.9 < kWh/m ² *anno
	68.5 < kWh/m ² *anno
	84.1 < kWh/m ² *anno
	112.4 < kWh/m ² *anno
	156.3 < kWh/m ² *anno
	156.3 ≥ kWh/m ² *anno

Rif. legislativo = 68.5 kWh/m²*anno

8. DATI PRESTAZIONI ENERGETICHE PARZIALI

8.1 RAFFRESCAMENTO		8.2 RISCALDAMENTO		8.3 ACQUA CALDA SANITARIA	
Indice energia primaria (EPe)		Indice energia primaria (EPI)	302,4	Indice energia primaria (EPacs)	26,7
Indice en. primaria limite di legge (d.lgs. 192/05)		Indice en. primaria limite di legge (d.lgs. 192/05)	50,5		
Indice involucro (EPe,Invol)	35,8	Indice involucro (EPI,Invol)	116,3	Fonti rinnovabili	0
Rendimento impianto		Rendimento medio stagionale impianto (ηg)	0,38		
Fonti rinnovabili		Fonti rinnovabili	0		



9. NOTE

--

10. EDIFICIO

Tipologia edilizia	casa plurifamiliare			Foto dell'edificio (non obbligatoria)
Tipologia costruttiva	struttura in c.a.			
Anno di costruzione	1979	Numero di appartamenti	1	
Volume lordo riscaldato V (m³)	140	Superficie utile m²	40	
Superficie disperdente S (m²)	86,8	Zona climatica/GG	D/1449	
Rapporto S/V	0,62	Destinazione d'uso	Residenziale	

11. IMPIANTI

Riscaldamento	Anno di installazione		Tipologia	
	Potenza nominale (kW)		Combustione	
Acqua calda sanitaria	Anno di installazione		Tipologia	Boiler a gas
	Potenza nominale (kW)		Combustione	Metano
Elettricità	Fonte di alimentazione		Tipologia	
	Fonte di energia (kW)		Combustione	
Fonti rinnovabili	Anno di installazione		Tipologia	
	Energia annuale prodotta (kWh/kWht)			

12. PROGETTAZIONE

Progettista/i architettonico			
Indirizzo		Telefono/e-mail	
Progettista/i impianti			
Indirizzo		Telefono/e-mail	

13. COSTRUZIONE

Costruttore			
Indirizzo		Telefono/e-mail	
Direttore/i lavori			
Indirizzo		Telefono/e-mail	



14. SOGGETTO CERTIFICATORE			
Ente/Organismo pubblico	Tecnico abilitato X	Energy Manager	Organismo / Società
Nome e cognome / Denominazione	arch. Salvatore Margiotta		
Indirizzo	via Santa Lucia, 53 San Severo	Telefono/e-mail	0882/333179 - archs.margiotta@libero.it
Titolo	architetto	Ordine/iscrizione	Ordine degli Architetti P.P.C. di Foggia n° 279 di matricola
Dichiarazione di Indipendenza	ai sensi degli artt. 359 e 481 del C.P., il sottoscritto arch. Salvatore Margiotta dichiara l'assenza di conflitto d'interessi, ovvero il non coinvolgimento diretto o indiretto con produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possono derivarne al richiedente (come chiesto dall'art. III punto 2.3b del D.Lgs n° 115/08).		
Informazioni aggiuntive			

15. SOPRALLUOGHI
1)
2)
3)


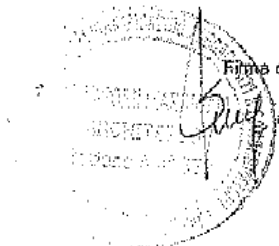
16. DATI DI INGRESSO	
Progetto energetico	<input type="radio"/> O <input checked="" type="radio"/> X
Rilievo sull'edificio	<input checked="" type="radio"/> X
Provenienza e responsabilità	

17. SOFTWARE			
Denominazione	DOCET	Produttore	GNR-ITC ed ENEA
Metodologia di calcolo di riferimento nazionale DOCET, sulla base delle norme tecniche UNI TS 11300			

Ai sensi dell'art. 15, comma 1 del D.Lgs. 192/2005 come modificato dall'art. 12 del D.L. 63/2013, il presente Attestato di Prestazione Energetica è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000.

Si allega copia fotostatica del documento d'identità.

Data emissione
18/11/2013

Firma del tecnico





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Edifici Residenziali

1. INFORMAZIONI GENERALI

Codice Certificato	sanpaolo5	Validita'	decennale
Riferimenti catastali	foglio 30 par.Ila 215		
Indirizzo edificio	Strada provinciale per Chieti - San Paolo di Civitate		
Nuova costruzione	<input type="radio"/>	Passaggio di proprieta'	<input checked="" type="checkbox"/>
		Riqualificazione energetica	<input type="radio"/>
Proprieta'	Niro Pasquale	Telefono	
Indirizzo		E-mail	

2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

Edificio di classe: G

3. GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALE E PARZIALI

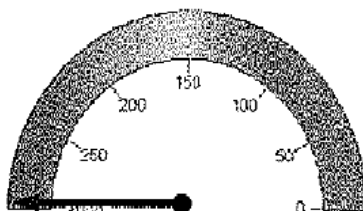
EMISSIONI DI CO2

55.1 kgCO2/m²*anno

PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE

kWh/m²*anno

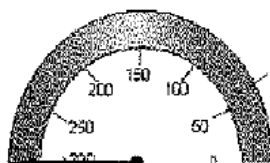
Allegato I
 Repertorio n° 1987
 Raccolta n° 5866



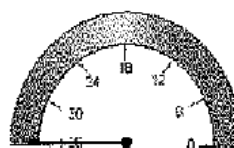
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE
716.7 kWh/m²*anno



PRESTAZIONE RAFFRESCAMENTO
198.7 kWh/m²*anno



PRESTAZIONE RISCALDAMENTO
663.3 kWh/m²*anno



PRESTAZIONE ACQUA CALDA
53.4 kWh/m²*anno

4. QUALITA' INVOLUCRO (Raffrescamento)

I II III IV V

5. Metodologie di calcolo adottate









DOCET

6. RACCOMANDAZIONI

Interventi	Prestazione Energetica/Classe a valle del singolo intervento	Tempo di ritorno(anni)
1) 1)	: Classe	
2) 2)	: Classe	
3) 3)	: Classe	
4) 4)	: Classe	
5) 5)	: Classe	
PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE	: Classe kWh/m² anno	(<10 anni)

7. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

SERVIZI ENERGETICI INCLUSI NELLA CLASSIFICAZIONE	Riscaldamento	X	Raffrescamento	O	Acqua calda sanitaria	X
--	---------------	---	----------------	---	-----------------------	---

	18.6 < kWh/m ² *anno
	28.2 < kWh/m ² *anno
	40.8 < kWh/m ² *anno
	56.4 < kWh/m ² *anno
	69 < kWh/m ² *anno
	91.1 < kWh/m ² *anno
	125.9 < kWh/m ² *anno
	125.9 ≥ kWh/m ² *anno

Rif. legislativo = 56.4 kWh/m²*anno

8. DATI PRESTAZIONI ENERGETICHE PARZIALI

8.1 RAFFRESCAMENTO		8.2 RISCALDAMENTO		8.3 ACQUA CALDA SANITARIA	
Indice energia primaria (EPe)		Indice energia primaria (EPI)	663,3	Indice energia primaria (EPacs)	53,4
		Indice en. primaria limite di legge (d.lgs. 192/05)	38,4		
Indice involucro (EPe,invol)	36	Indice involucro (EPI,invol)	255,1	Fonti rinnovabili	0
Rendimento impianto		Rendimento medio stagionale impianto (ηg)	0,38		
Fonti rinnovabili		Fonti rinnovabili	0		



9. NOTE

--

10. EDIFICIO

Tipologia edilizia	capannone con annessi uffici			Foto dell'edificio (non obbligatoria)
Tipologia costruttiva	struttura in cap			
Anno di costruzione		Numero di appartamenti	1	
Volume lordo riscaldato V (m³)	560	Superficie utile m²	158	
Superficie disperdente S (m²)	224	Zona climatica/GG	D/1576	
Rapporto S/V	0,4	Destinazione d'uso	Residenziale	

11. IMPIANTI

Riscaldamento	Anno di installazione		Tipologia	
	Potenza nominale (kW)		Combustione	
Acqua calda sanitaria	Anno di installazione		Tipologia	Boiler elettrico
	Potenza nominale (kW)		Combustione	Energia elettrica
Teleriscaldamento	Anno di installazione		Tipologia	
	Potenza nominale (kW)		Combustione	
Fonti rinnovabili	Anno di installazione		Tipologia	
	Energia annuale prodotta (kWh/kWht)			

12. PROGETTAZIONE

Progettista/ architettonico			
Indirizzo		Telefono/e-mail	
Progettista/i impianti			
Indirizzo		Telefono/e-mail	

13. COSTRUZIONE

Costruttore			
Indirizzo		Telefono/e-mail	
Direttore/i lavori			
Indirizzo		Telefono/e-mail	



14. SOGGETTO CERTIFICATORE			
Ente/Organismo pubblico	Tecnico abilitato X	Energy Manager	Organismo / Società
Nome e cognome / Denominazione	arch. Salvatore Margiotta		
Indirizzo	via Santa Lucia, 53 San Severo	Telefono/e-mail	0882/333179 - archs.margiotta@libero.it
Titolo	architetto	Ordine/iscrizione	Ordine degli Architetti P.P.C. di Foggia n° 279 di matricola
Dichiarazione di indipendenza	ai sensi degli artt. 359 e 481 del C.P., il sottoscritto arch. Salvatore Margiotta dichiara l'assenza di conflitto d'interessi, ovvero il non coinvolgimento diretto o indiretto con produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possono derivarne al richiedente (come chiesto dall'art. III punto 2.3b del D.Lgs n° 115/08).		
Informazioni aggiuntive			

15. SOPRALLUOGHI
1)
2)
3)

16. DATI DI INGRESSO			
Progetto energetico	<input type="radio"/>	Rilievo sull'edificio	<input checked="" type="radio"/>
Provenienza e responsabilità			

17. SOFTWARE			
Denominazione	DOCET	Produttore	CNR-ITC ed ENEA
Metodologia di calcolo di riferimento nazionale DOCET, sulla base delle norme tecniche UNI TS 11300			

Ai sensi dell'art. 15, comma 1 del D.Lgs. 192/2005 come modificato dall'art. 12 del D.L. 63/2013, il presente Attestato di Prestazione Energetica è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000.

Si allega copia fotostatica del documento d'identità.

Data emissione
18/11/2013

Firma del tecnico

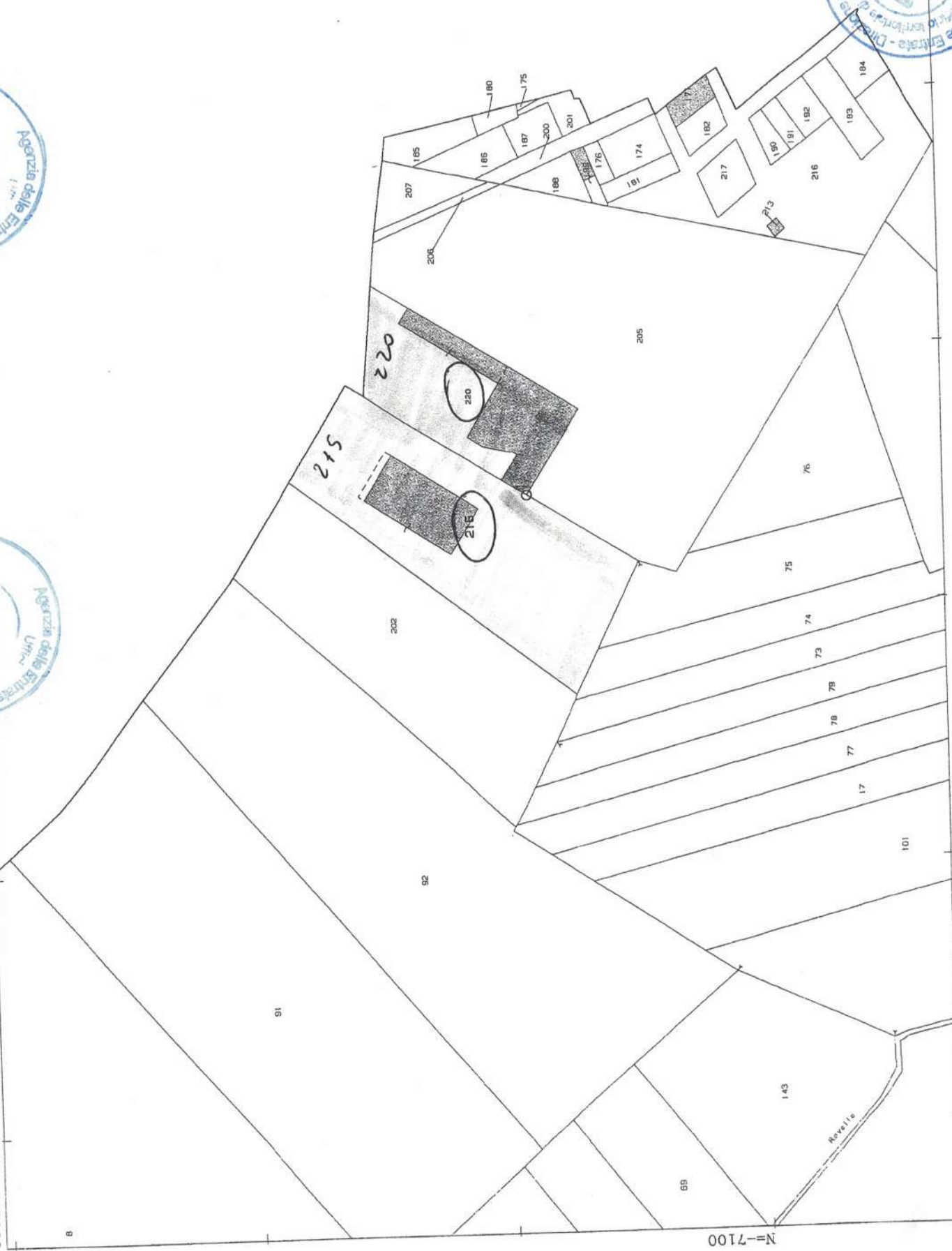



Ufficio Provinciale di FOGGIA - Direttore: DR. ING. RICCARDO FRANCESCO MUSCI

Per Visura

4-Gen-2012 17:59
Prot. n. 1297449/2012

ATE
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri



N=7100

Firmato Da: NARDUCCI NUNZIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6bfa98e30d899f2e

E-7700

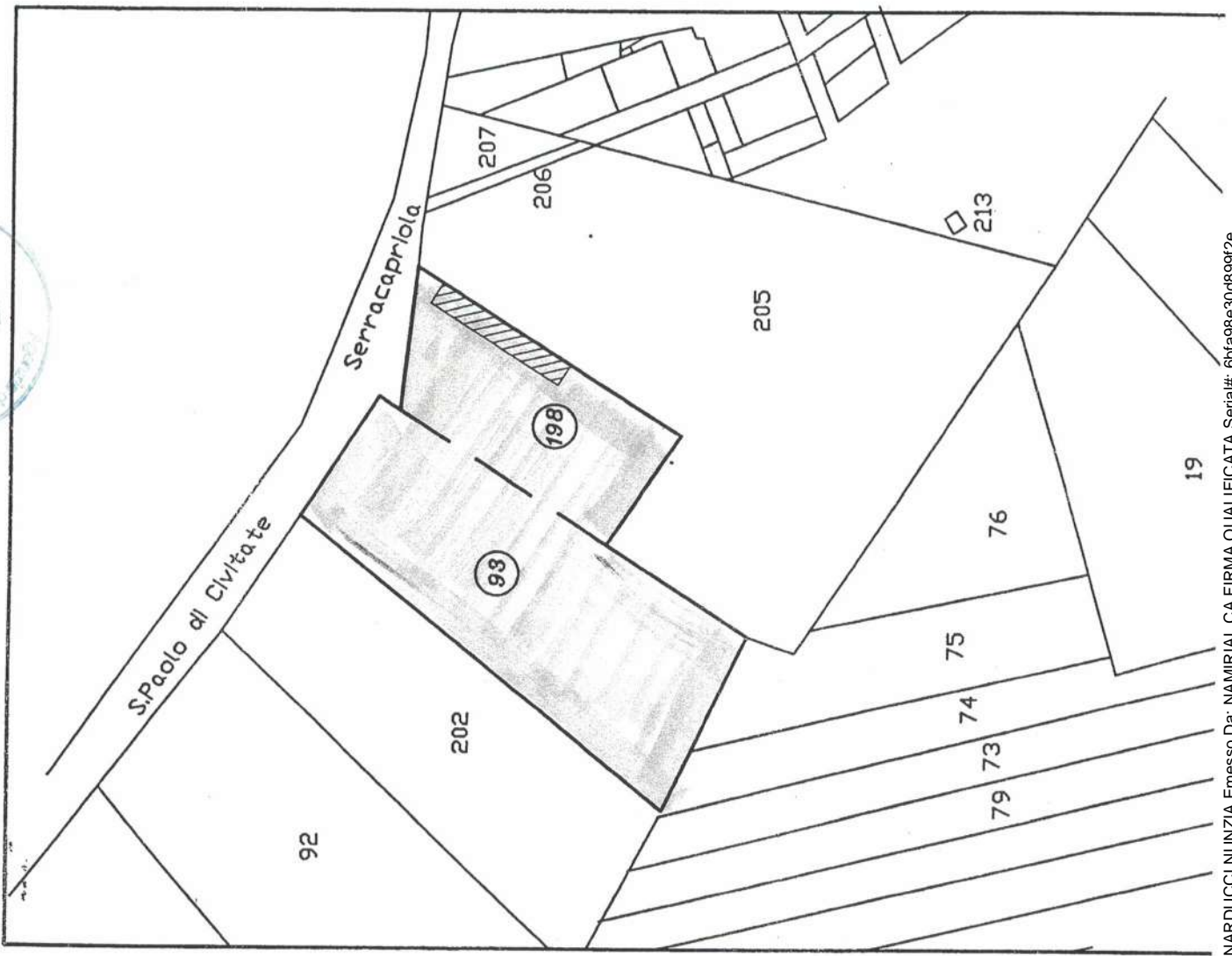


COMUNE DI S. PAOLO DI
 - stralcio di mappa c
 - posizione manufatto in progetto

FOGLIO 30 - ~~ex~~ P.LLA 93 - mq. 7.003 → *fls 215*

FOGLIO 30 - ~~ex~~ P.LLA 198 - mq. 3.400 → *fls 220*

scala 1 : 2000



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Edifici Residenziali

1. INFORMAZIONI GENERALI

Codice Certificato	sanpaolo5	Validita'	decennale
Riferimenti catastrali	foglio 30 par.lla 215		
Indirizzo edificio	Strada provinciale per Chieti - San Paolo di Civitate		
Nuova costruzione	<input type="radio"/>	Passaggio di proprietà	<input checked="" type="radio"/>
		Riqualificazione energetica	<input type="radio"/>
Proprietà	Niro Pasquale	Telefono	
Indirizzo		E-mail	

2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

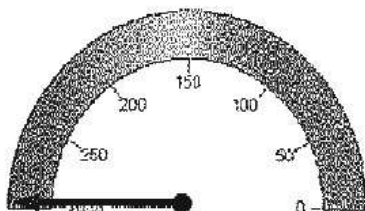
Edificio di classe: G

3. GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALE E PARZIALI

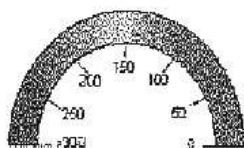
EMISSIONI DI CO2
55.1 kgCO2/m²anno

PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE
kWh/m²anno

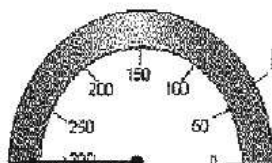
Allegato I
Repertorio n° 1981
Raccolta n° 5806



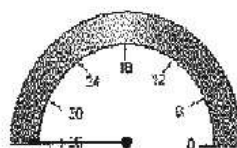
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE
716.7 kWh/m²anno



PRESTAZIONE RAFFRESCAMENTO
kWh/m²anno



PRESTAZIONE RISCALDAMENTO
663.3 kWh/m²anno



PRESTAZIONE ACQUA CALDA
53.4 kWh/m²anno

4. QUALITA' INVOLUCRO (Raffrescamento)

I II III IV V

5. Metodologie di calcolo adottate





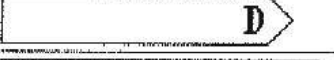



DOCET

6. RACCOMANDAZIONI

Interventi	Prestazione Energetica/Classe a valle del singolo intervento	Tempo di ritorno(anni)
1) 1)	: Classe	
2) 2)	: Classe	
3) 3)	: Classe	
4) 4)	: Classe	
5) 5)	: Classe	
PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE	: Classe kWh/m² anno	(<10 anni)

7. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

SERVIZI ENERGETICI INCLUSI NELLA CLASSIFICAZIONE	Riscaldamento	X	Raffrescamento	O	Acqua calda sanitaria	X
--	---------------	---	----------------	---	-----------------------	---

	18.6 < kWh/m ² *anno
	28.2 < kWh/m ² *anno
	40.8 < kWh/m ² *anno
	56.4 < kWh/m ² *anno
	69 < kWh/m ² *anno
	91.1 < kWh/m ² *anno
	125.9 < kWh/m ² *anno
	125.9 ≥ kWh/m ² *anno

Rif. legislativo = 56.4 kWh/m²*anno

8. DATI PRESTAZIONI ENERGETICHE PARZIALI

8.1 RAFFRESCAMENTO		8.2 RISCALDAMENTO		8.3 ACQUA CALDA SANITARIA	
Indice energia primaria (EPe)		Indice energia primaria (EPI)	663,3	Indice energia primaria (EPacs)	53,4
		Indice en. primaria limite di legge (d.lgs. 192/05)	38,4		
Indice involucro (EPe, invol)	36	Indice involucro (EPI, invol)	255,1	Fonti rinnovabili	0
Rendimento impianto		Rendimento medio stagionale impianto (ηg)	0,38		
Fonti rinnovabili		Fonti rinnovabili	0		



9. NOTE

--

10. EDIFICIO

Tipologia edilizia	capannone con annessi uffici			Foto dell'edificio (non obbligatoria)
Tipologia costruttiva	struttura in cap			
Anno di costruzione		Numero di appartamenti	1	
Volume lordo riscaldato V (m³)	560	Superficie utile m²	158	
Superficie disperdente S (m²)	224	Zona climatica/GG	D/1576	
Rapporto S/V	0,4	Destinazione d'uso	Residenziale	

11. IMPIANTI

Riscaldamento	Anno di installazione		Tipologia	
	Potenza nominale (kW)		Combustione	
Acqua calda sanitaria	Anno di installazione		Tipologia	Boiler elettrico
	Potenza nominale (kW)		Combustione	Energia elettrica
Fonti rinnovabili	Anno di installazione		Tipologia	
	Energia annuale prodotta (kWh/kWh)			

12. PROGETTAZIONE

Progettista/ architettonico			
Indirizzo		Telefono/e-mail	
Progettista/ impianti			
Indirizzo		Telefono/e-mail	

13. COSTRUZIONE

Costruttore			
Indirizzo		Telefono/e-mail	
Direttore/ lavori			
Indirizzo		Telefono/e-mail	



14 SOGGETTO CERTIFICATORE			
Ente/Organismo pubblico	Tecnico abilitato X	Energy Manager	Organismo / Società
Nome e cognome / Denominazione	arch. Salvatore Margiotta		
Indirizzo	via Santa Lucia, 53 San Severo	Telefono/e-mail	0882/333179 - archs.margiotta@libero.it
Titolo	architetto	Ordine/iscrizione	Ordine degli Architetti P.P.C. di Foggia n° 279 di matricola
Dichiarazione di indipendenza	ai sensi degli artt. 359 e 481 del C.P., il sottoscritto arch. Salvatore Margiotta dichiara l'assenza di conflitto d'interessi, ovvero il non coinvolgimento diretto o indiretto con produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possono derivarne al richiedente (come chiesto dall'art. III punto 2.3b del D.Lgs n° 115/08).		
Informazioni aggiuntive			

15 SOPRALLUOGHI	
1)	
2)	
3)	

16. DATI DI INGRESSO			
Progetto energetico	<input type="radio"/>	Rilievo sull'edificio	<input checked="" type="radio"/>
Provenienza e responsabilità			

17. SOFTWARE			
Denominazione	DOCET	Produttore	CNR-ITC ed ENEA
Metodologia di calcolo di riferimento nazionale DOCET, sulla base delle norme tecniche UNI TS 11300			

Ai sensi dell'art. 15, comma 1 del D.Lgs. 192/2005 come modificato dall'art. 12 del D.L. 63/2013, il presente Attestato di Prestazione Energetica è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000.

Si allega copia fotostatica del documento d'identità.

Data emissione
18/11/2013

Firma del tecnico





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Edifici Residenziali

1. INFORMAZIONI GENERALI

Codice Certificato	sanpaolo1	Validita'	decennale
Riferimenti catastali	foglio 47 particella 1522 sub 2		
Indirizzo edificio	Via Ciaraldi piano 1 - Comune di San Paolo di Civitate		
Nuova costruzione	<input type="radio"/>	Passaggio di proprieta'	<input checked="" type="radio"/>
		Riqualificazione energetica	<input type="radio"/>

Proprieta'	Niro Pasquale	Telefono	
Indirizzo		E-mail	

2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

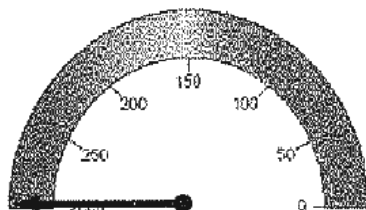
Edificio di classe: G

3. GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALE E PARZIALI

EMISSIONI DI CO2
61.8 kgCO2/m²anno

PRESTAZIONE ENERGETICA
RAGGIUNGIBILE
kWh/m²anno

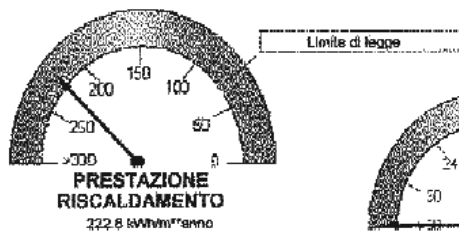
Allegato "D"
Repertorio n° 7989
Raccolto n° 5866



PRESTAZIONE ENERGETICA
GLOBALE
314.8 kWh/m²anno



PRESTAZIONE
RAFFRESCAMENTO
kWh/m²anno



PRESTAZIONE
RISCALDAMENTO
222.8 kWh/m²anno



PRESTAZIONE
ACQUA CALDA
91.9 kWh/m²anno

4. QUALITA' INVOLUCRO (Raffrescamento)

I II III IV V

5. Metodologie di calcolo adottate

DOCET

6. RACCOMANDAZIONI

Interventi	Prestazione Energetica/Classe a valle del singolo intervento	Tempo di ritorno(anni)
1) 1)	: Classe	
2) 2)	: Classe	
3) 3)	: Classe	
4) 4)	: Classe	
5) 5)	: Classe	
PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE	: Classe kWh/m² anno	<10 anni

7. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

SERVIZI ENERGETICI INCLUSI NELLA CLASSIFICAZIONE	Riscaldamento	Raffrescamento	Acqua calda sanitaria
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

	21.7 < kWh/m ² *anno
	34.4 < kWh/m ² *anno
	50.1 < kWh/m ² *anno
	68.8 < kWh/m ² *anno
	84.6 < kWh/m ² *anno
	113 < kWh/m ² *anno
	157.1 < kWh/m ² *anno
	157.1 ≥ kWh/m ² *anno

Rif. legislativo = 68.8 kWh/m²*anno

8. DATI PRESTAZIONI ENERGETICHE PARZIALI

8.1 RAFFRESCAMENTO		8.2 RISCALDAMENTO		8.3 ACQUA CALDA SANITARIA	
Indice energia primaria (EPe)		Indice energia primaria (EPI)	222,8	Indice energia primaria (EPacs)	91,9
Indice involucro (EPe, invol)	11,6	Indice en. primaria limite di legge (d.lgs. 192/05)	50,8		
Rendimento impianto		Indice involucro (EPI, invol)	113,6	Fonti rinnovabili	0
Fonti rinnovabili		Rendimento medio stagionale impianto (ng)	0,51		
		Fonti rinnovabili	0		

9. NOTE

Area reserved for notes.

10. EDIFICIO

Tipologia edilizia	casa plurifamiliare			Foto dell'edificio (non obbligatoria)
Tipologia costruttiva	struttura in c.a.			
Anno di costruzione	1980	Numero di appartamenti	1	
Volume lordo riscaldato V (m³)	770	Superficie utile m²	220	
Superficie disperdente S (m²)	446,6	Zona climatica/GG	D/1576	
Rapporto S/V	0,58	Destinazione d'uso	Residenziale	

11. IMPIANTI

Riscaldamento	Anno di installazione	1980	Tipologia	Caldaia
	Potenza nominale (kW)	23,6	Combustione	Metano
Acqua calda sanitaria	Anno di installazione		Tipologia	Caldaia centralizzata
	Potenza nominale (kW)		Combustione	Metano
Raffrescamento	Anno di installazione		Tipologia	
	Potenza nominale (kW)		Combustione	
Fonti rinnovabili	Anno di installazione		Tipologia	
	Energia annuale prodotta (kWh _e /kWh _t)			

12. PROGETTAZIONE

Progettista/i architettonico			
Indirizzo		Telefono/e-mail	
Progettista/i impianti			
Indirizzo		Telefono/e-mail	

13. COSTRUZIONE

Costruttore			
Indirizzo		Telefono/e-mail	
Direttore/i lavori			
Indirizzo		Telefono/e-mail	



14. SOGGETTO CERTIFICATORE			
Ente/Organismo pubblico	Tecnico abilitato X	Energy Manager	Organismo / Società
Nome e cognome / Denominazione	arch. Salvatore Margiotta		
Indirizzo	via Santa Lucia, 53 San Severo	Telefono/e-mail	0882/333179 - arche.margiotta@libero.it
Titolo	architetto	Ordine/iscrizione	Ordine degli Architetti P.P.C. di Foggia n° 279 di matricola
Dichiarazione di indipendenza	ai sensi degli artt. 359 e 481 del C.P., il sottoscritto arch. Salvatore Margiotta dichiara l'assenza di conflitto d'interessi, ovvero il non coinvolgimento diretto o indiretto con produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possono derivarne al richiedente (come chiesto dall'art. III punto 2.3b del D.Lgs n° 115/08).		
Informazioni aggiuntive			

15. SOPRALLUOGHI	
1)	
2)	
3)	

16. DATI DI INGRESSO			
Progetto energetico	<input type="radio"/>	Rilievo sull'edificio	<input checked="" type="radio"/>
Provenienza e responsabilità			

17. SOFTWARE			
Denominazione	DOCET	Produttore	CNR-ITC ed ENEA
Metodologia di calcolo di riferimento nazionale DOCET, sulla base delle norme tecniche UNI TS 11300			

Ai sensi dell'art. 15, comma 1 del D.Lgs. 192/2005 come modificato dall'art. 12 del D.L. 63/2013, il presente Attestato di Prestazione Energetica è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000.

Si allega copia fotostatica del documento d'identità.

Data emissione
18/11/2013

Firma del tecnico


ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Edifici Residenziali

1. INFORMAZIONI GENERALI

Codice Certificato	Sarpaio2	Validita'	decennale
Riferimenti catastali	foglio 47 particella 1522 sub 3		
Indirizzo edificio	Via Ciaraldi piano 2 - Comune di San Paolo di Civitate		
Nuova costruzione	<input type="radio"/>	Passaggio di proprieta'	<input checked="" type="radio"/>
		Riqualficazione energetica	<input type="radio"/>

Proprieta'	Nlrò Pasquale	Telefono	
Indirizzo		E-mail	

2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

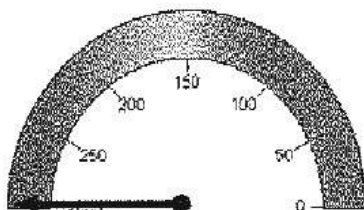
Edificio di classe: G

3. GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALE E PARZIALI

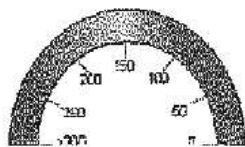
EMISSIONI DI CO2
61.9 kgCO2/m²anno

PRESTAZIONE ENERGETICA
RAGGIUNGIBILE
kWh/m²anno

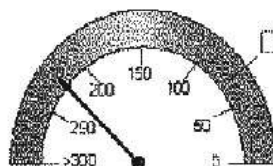
Allegato E
Repertorio n° 7984
Raccolta n° 5866



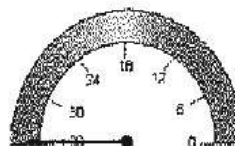
PRESTAZIONE ENERGETICA
GLOBALE
314.8 kWh/m²anno



PRESTAZIONE
RAFFRESCAMENTO
kWh/m²anno



PRESTAZIONE
RISCALDAMENTO
222.8 kWh/m²anno



PRESTAZIONE
ACQUA CALDA
91.9 kWh/m²anno

4. QUALITA' INVOLUCRO (Raffrescamento)

I II III IV V

5. Metodologie di calcolo adottate

DOCET

6. RACCOMANDAZIONI

Interventi	Prestazione Energetica/Classe a valle del singolo intervento	Tempo di ritorno(anni)
1) 1)	: Classe	
2) 2)	: Classe	
3) 3)	: Classe	
4) 4)	: Classe	
5) 5)	: Classe	
PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE	: Classe kWh/m² anno	(<10 anni)

7. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

SERVIZI ENERGETICI INCLUSI NELLA CLASSIFICAZIONE	Riscaldamento	X	Raffrescamento	O	Acqua calda sanitaria	X
--	---------------	---	----------------	---	-----------------------	---

	21.7 < kWh/m ² *anno
	34.4 < kWh/m ² *anno
	50.1 < kWh/m ² *anno
	68.8 < kWh/m ² *anno
	84.6 < kWh/m ² *anno
	113 < kWh/m ² *anno
	157.1 < kWh/m ² *anno
	157.1 ≥ kWh/m ² *anno

Rif. legislativo = 68.8 kWh/m²*anno

8. DATI PRESTAZIONI ENERGETICHE PARZIALI

8.1 RAFFRESCAMENTO		8.2 RISCALDAMENTO		8.3 ACQUA CALDA SANITARIA	
Indice energia primaria (EPe)		Indice energia primaria (EPI)	222,8	Indice energia primaria (EPacs)	91,9
Indice energia primaria limite di legge (d.lgs. 192/05)		Indice en. primaria limite di legge (d.lgs. 192/05)	50,8		
Indice involucro (EPe,invol)	11,6	Indice involucro(EPI,invol)	113,6	Fonti rinnovabili	0
Rendimento impianto		Rendimento medio stagionale impianto (ηg)	0,51		
Fonti rinnovabili		Fonti rinnovabili	0		



9. NOTE

--

10. EDIFICIO

Tipologia edilizia	casa plurifamiliare			Foto dell'edificio (non obbligatoria)
Tipologia costruttiva	struttura in c.a.			
Anno di costruzione	1980	Numero di appartamenti	1	
Volume lordo riscaldato V (m³)	770	Superficie utile m²	220	
Superficie disperdente S (m²)	446,6	Zona climatica/GG	D/1576	
Rapporto S/V	0,58	Destinazione d'uso	Residenziale	

11. IMPIANTI

Riscaldamento	Anno di installazione	1980	Tipologia	Caldaia
	Potenza nominale (kW)	23,6	Combustione	Metano
Acqua calda sanitaria	Anno di installazione		Tipologia	Caldaia centralizzata
	Potenza nominale (kW)		Combustione	Metano
Sistemi speciali	Descrizione impianto		Tipologia	
	Descrizione impianto		Combustione	
Fonti rinnovabili	Anno di installazione		Tipologia	
	Energia annuale prodotta (kWh/kWh)			

12. PROGETTAZIONE

Progettista/i architettonico			
Indirizzo		Telefono/e-mail	
Progettista/i impianti			
Indirizzo		Telefono/e-mail	

13. COSTRUZIONE

Costruttore			
Indirizzo		Telefono/e-mail	
Direttore/i lavori			
Indirizzo		Telefono/e-mail	



14. SOGGETTO CERTIFICATORE			
Ente/Organismo pubblico	Tecnico abilitato X	Energy Manager	Organismo / Società
Nome e cognome / Denominazione	arch. Salvatore Margiotta		
Indirizzo	via Santa Lucia, 53 San Severo	Telefono/e-mail	0882/333179 - archs.margiotta@libero.it
Titolo	architetto	Ordine/iscrizione	Ordine degli Architetti P.P.C. di Foggia n° 279 di matricola
Dichiarazione di indipendenza	ai sensi degli artt. 359 e 481 del C.P., il sottoscritto arch. Salvatore Margiotta dichiara l'assenza di conflitto d'interessi, ovvero il non coinvolgimento diretto o indiretto con produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possono derivarne al richiedente (come chiesto dall'art. III punto 2.3b del D.Lgs n° 115/08).		
Informazioni aggiuntive			

15. SOPRALLUOGHI	
1)	
2)	
3)	

16. DATI DI INGRESSO			
Progetto energetico	<input type="radio"/>	Rilievo sull'edificio	<input checked="" type="radio"/>
Provenienza e responsabilità			


17. SOFTWARE			
Denominazione	DOCET	Produttore	CNR-ITC ed ENEA
Metodologia di calcolo di riferimento nazionale DOCET, sulla base delle norme tecniche UNI TS 11300			

Ai sensi dell'art. 15, comma 1 del D.Lgs. 192/2005 come modificato dall'art. 12 del D.L. 63/2013, il presente Attestato di Prestazione Energetica è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000.

Si allega copia fotostatica del documento d'identità.

Data emissione
18/11/2013

Firma del tecnico





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



DATI GENERALI

Destinazione d'uso <input type="checkbox"/> Residenziale <input checked="" type="checkbox"/> Non residenziale Classificazione D.P.R. 412/93: E2 uffici e assimilabili	Oggetto dell'attestato <input checked="" type="checkbox"/> Intero edificio <input type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 3	<input type="checkbox"/> Nuova costruzione
		<input checked="" type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input type="checkbox"/> Altro:

Dati identificativi

	Regione: PUGLIA	Zona climatica: D
	Comune: SAN PAOLO DI CIVITATE	Anno di costruzione: 1980
	Indirizzo: Via San Francesco, 7 - 9 - 11	Superficie utile riscaldata (m ²): 235.32
	Piano: terra	Superficie utile raffrescata (m ²): 0.00
	Interno:	Volume lordo riscaldato (m ³): 992.60
Coordinate GIS: Lat: 41°44'24" Long: 15°15'36"		Volume lordo raffrescato (m ³): 0.00

Comune catastale	SAN PAOLO DI CIVITATE (FG) - 1072		Sezione	Foglio	47	Particella	1522
Subalterni	da	7	a	\	da	a	\
Altri subalterni							

Servizi energetici presenti

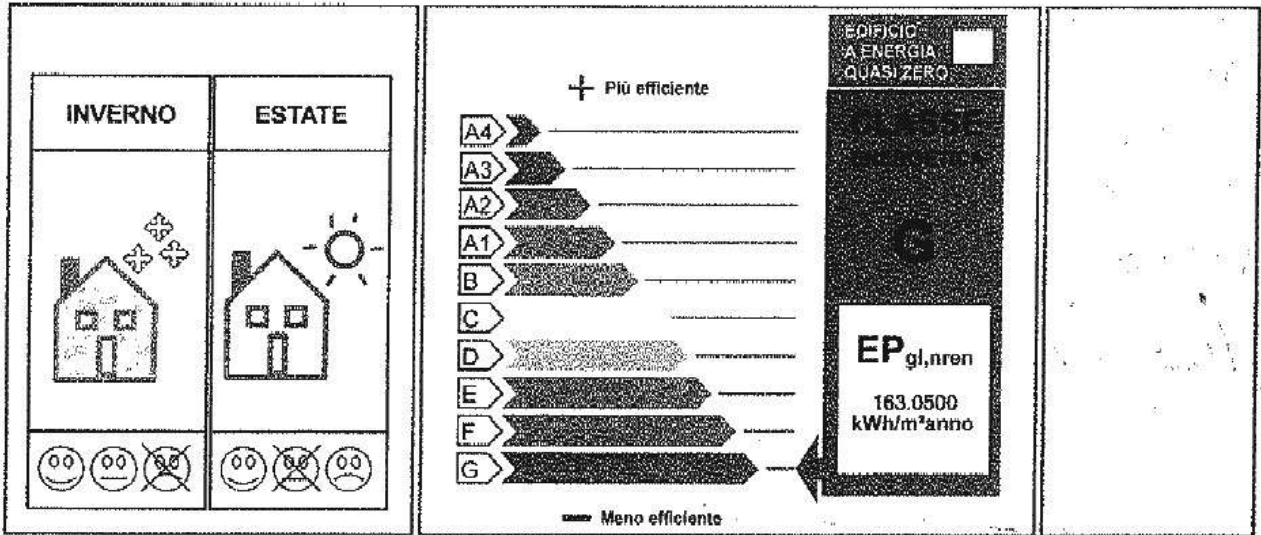
<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale	<input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica	<input type="checkbox"/> Illuminazione
<input type="checkbox"/> Climatizzazione estiva	<input type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria	<input type="checkbox"/> Trasporto di persone o cose

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, a netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato	Prestazione energetica globale	Riferimenti Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi: Se esistenti:
--	---------------------------------------	---







ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



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 uno standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTE ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete		Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,non} 163.05 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	3866,86 Sm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 0.00 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Gasolio e 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 ₂ 30.42 kg/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altra:		

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 _{gl,non} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
R _{EN1}	Realizzazione di sistema coibento pareti libere	Si	15.0	F (108.55)	A4 10.36 kWh/m ² anno
R _{EN1}	coibentazione solaio calpestio	Si	12.0	E (93.63)	
R _{EN1}	coibentazione solaio di copertura, con apposizione pannelli ad intradosso	Si	29.0	G (134.24)	
R _{EN2}	sostituzione infissi	Si	44.0	G (156.74)	



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico: Elettricit�
-------------------	---------------	---------------------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

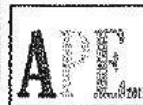
V - Volume riscaldato	992.60	m ³
S - Superficie disperdente	501.52	m ²
Rapporto S/V	0.51	
EP _{H,nd}	119.492	kWh/m ² anno
A _{isol} /A _{sup,utile}	0.01	-
Y _{IE}	0.3390	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catastale regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale	EP _{ren}	EP _{ren}	
Climatizzazione Invernale	Impianto Simulato	-	-	Metano	-	0.73	η_H	0.00	163.05
Climatizzazione estiva	-	-	-	-	-	-	η_C	-	-
Prod. acqua calda sanitaria	-	-	-	-	-	-	η_W	-	-
Impianti combinati	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produzione da fonti rinnovabili	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ventilazione meccanica	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Illuminazione	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Trasporto di persone o cose	-	-	-	-	-	-	-	-	-



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



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.

Realizzazione di Cappotto alle pareti; Realizzazione di Cappotto al soffitto; Realizzazione di coltombentazione alle pavimentazioni; Sostituzione infissi

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	Salvatore MARGIOTTA	
Indirizzo	via Santa Lucia, 53 - 71016 San Severo (FG)	
E-mail	salvatore.margiotta@archiworldpec.it	
Telefono	3457950572	
Titolo	Architetto	
Ordine/iscrizione	Ordine Architetti P.P.C. di Foggia n. 279	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore Salvatore MARGIOTTA, consapevole della responsabilità prevista ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del DPR 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 DICHIARA l'assenza di conflitti di interessi, tra l'altro espresso attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possono derivare al richiedente, e di non essere né coniuge, né parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75	
Informazioni aggiuntive		

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

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

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 è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

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

Data di emissione 17/04/2017

Firma e timbro del tecnico o firma digitale





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

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

PRIMA PAGINA

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

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

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



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
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	SISTEMI A FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

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

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

DATI GENERALI
Destinazione d'uso

-
- Residenziale
-
-
- Non residenziale

 Classificazione D.P.R. 412/93 : **E8**
Oggetto dell'attestato

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

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

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







Dati identificativi

 Regione : **Puglia**
 Comune : **San Paolo di Civitate (FG)**
 Cod.Istat: **71050**
 Indirizzo : **strada provinciale per Chieuti**
CAP 71010
 Piano : T - Interno : -
 Coord. GIS : **Lat : 41.74 ; Long : 15.26**

 Zona climatica : **D**
 Anno di costruzione : **1985**
 Superficie utile riscaldata (m²) : **1086.00**
 Superficie utile raffrescata (m²) : **0.00**
 Volume lordo riscaldato (m³) : **6109.73**
 Volume lordo raffrescato (m³) : **0.00**

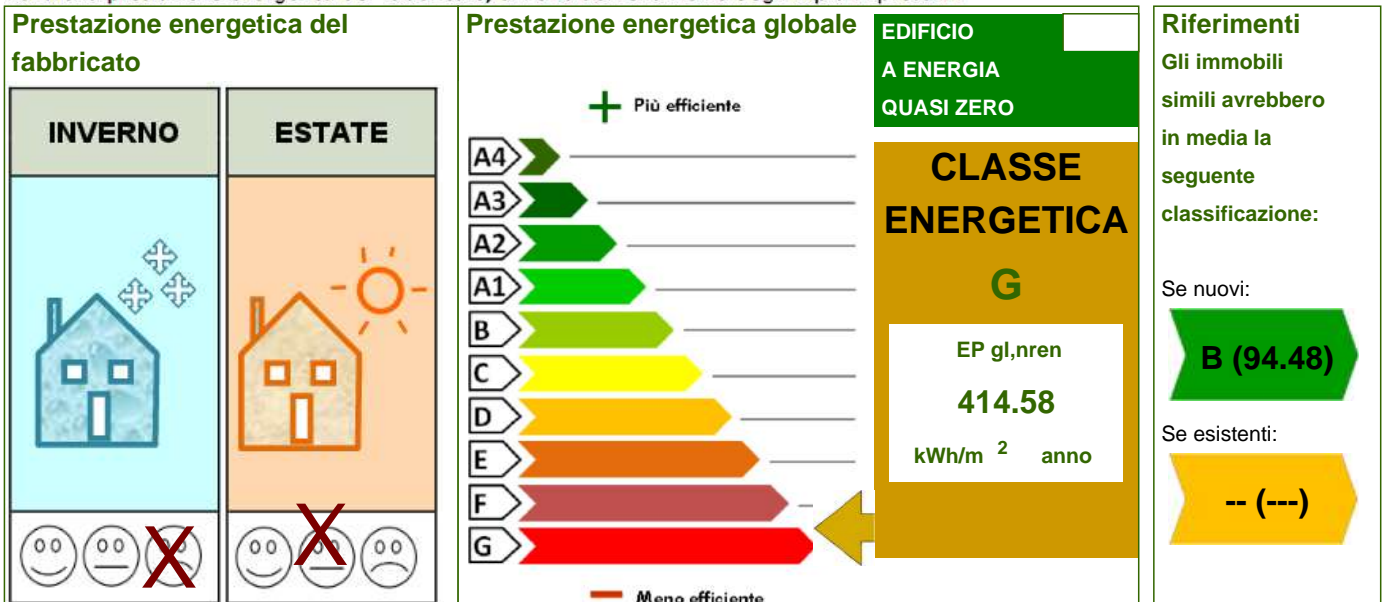
Comune catastale	San Paolo di Civitate - I072			Sezione		Foglio	30	Particella	220
Subalterni	da	-	a	-	da	a		da	a
Altri subalterni									

Servizi energetici presenti

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

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantita' annua consumata in uso standard (specificare unita' di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	5416.00	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren 414.58 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	44311.00	Sm3	
<input type="checkbox"/>	GPL			
<input type="checkbox"/>	Carbone			Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren 2.34 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Gasolio			
<input type="checkbox"/>	Olio combustibile			
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose			
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico			Emissioni di CO2 78.08 kg/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Solare termico			
<input type="checkbox"/>	Eolico			
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento			
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento			
<input type="checkbox"/>	Altro			

RACCOMANDAZIONI

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE
INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell' investimento anni	Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EPgl,nren kWh/m ² anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN1	realizzazione di cappotto alle pareti	NO	2.0	G (321.55)	G 321.55 (kWh/m ² anno)



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	6109.73	m ³
S - Superficie disperdente	3025.42	m ²
Rapporto S/V		0.50
EPH,nd	296.77	kWh/m ² anno
Asol,est/A sup utile	0.000	-
YIE	2.40	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	EPren
Climatizzazione invernale	simulato in quanto assente				0.00	0.73 η_H	0.00	404.86
Climatizzazione estiva						η_C		
Prod acqua calda sanitaria	Boiler elettrico	2000	-	energia elettrica	1.50	0.29 η_W	1.43	5.94
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione	Lampade ad incandescenza	2017		energia elettrica	0.50	0.00	0.91	3.79
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.

La realizzazione di cappotto alle pareti porterebbe ad un valore di EPgl pari a 321.55.

SOGGETTO CERTIFICATORE

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

Nome e Cognome / Denominazione	Nunzia Narducci
Indirizzo	via C. Galiani 11
E-mail	nunzia.narducci@gmail.com
Telefono	3407818041
Titolo	Dott. For.
Ordine / Iscrizione	Ordine dei Dott. Agronomi e Dott. Forestali Provincia di Foggia n. 574
Dichiarazione di indipendenza	<p>Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilita' assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialita' di giudizio l'attivita' di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto,</p> <p style="text-align: center;">DICHIARA</p> <p>l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonche' rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75</p>

Informazioni aggiuntive

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI	Data 15/04/2021
---	----	-----------------

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 cosi' come modificato dall'art.12 del D.L. 63/2013

Data 19/06/2021

Firma e timbro del tecnico



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

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

PRIMA PAGINA

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

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

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

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

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

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

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

SECONDA PAGINA

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

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

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

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

TERZA PAGINA

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

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



