

TRIBUNALE DI FOGGIA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DOTT. Palagano

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE
EI 200/2022

PROMOSSADA **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**

CONTRO **[REDACTED]**

PROCURATORE **Avv. Fabio Vito Letizia**

C.T.U. **Dott. Agr. Anna Frezza**

RELAZIONE TECNICA

OGGETTO

Immobiliare n. 200/2022 promossa da **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**, CF **05828330638**, con sede legale in Napoli alla Via Santa Brigida n. 39, rappresentata e difesa dall'Avv. Fabio Vito Letizia (C.F.:LTZFTV77M10A662U, PEC letizia.fabiovito@avvocatibari.legalmail.it), con studio in Bari in Viale della Repubblica n. 71/g ed elettivamente domiciliato presso lo stesso studio - contro **[REDACTED]** (CF **[REDACTED]**) e residente a San Severo in Via G. De Rogatis n. 5.

INCARICO, GIURAMENTO E QUESITO

La sottoscritta Dottor Agronomo ANNA FREZZA, regolarmente iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Foggia, al n. 584, e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Foggia, nominato C.T.U. nella procedura in oggetto dall'ill.mo G.E. Dott. Palagano in data 21.11.2023 veniva incaricato, dopo aver prestato il giuramento secondo la formula di rito, di rispondere al seguente quesito.

“...Proceda l'esperto:

al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all. art. 561, 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 sia 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 – 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 dello stesso e la data della relativa annotazione.

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

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 condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'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 Tributi e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;

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

a) accertare se essi risultino regolarmente accatastrati 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 01.09.1967, 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 ad 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-urbanistica; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta precisandone diritto e quota.

PREMESSA

Nell'atto di pignoramento i beni immobili vengono così individuati:

PROPRIETA' 1/1 [REDACTED] (CF [REDACTED])

- 1. NCEU: Comune di SAN SEVERO (FG), FOGLIO 29, MAP. 2432, SUB 15, A/3, VIA G. DE ROGATIS N. 5**
- 2. NCEU: Comune di SAN SEVERO (FG), FOGLIO 29, MAP. 2432, SUB 11, C/6, VIA G. DE ROGATIS N. 5/A**

INDAGINI SVOLTE

In giorni diversi il sottoscritto ha effettuato:

- ispezioni presso l'Agenzia del Territorio - Servizi Catastali;
- ispezioni presso l'Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare;
- ispezioni in **SAN SEVERO** per individuare i beni pignorati e, quindi, accertare l'attuale stato di fatto e verificarne la corrispondenza con i dati e gli elaborati tecnici in possesso del C.T.U in data 12.01.2024;
- ispezione per ottenere la documentazione necessaria presso gli UT Comunali e gli Uffici Anagrafe;
- riprese fotografiche dei beni immobili pignorati;
- indagini di mercato in loco ed ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

Il sopralluogo è avvenuto in presenza dell'esecutata.



LOTTO 1

**TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**

GIUDICE DOTT. G. E. Palagano

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 200/2022

DIRITTO VENDUTO

1/1 DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ

PROPRIETARI

PIENA PROPRIETA'

1/1 [REDACTED] (CF [REDACTED])

**NCEU: Comune di SAN SEVERO (FG), FOGLIO 29, MAP. 2432, SUB 15, A/3, VIA
G. DE ROGATIS N. 5**

**NCEU: Comune di SAN SEVERO (FG), FOGLIO 29, MAP. 2432, SUB 11, C/6, VIA
G. DE ROGATIS N. 5/A**

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

[REDACTED] risulta aver contratto matrimonio il [REDACTED] in regime di separazione dei beni con annotazione del [REDACTED]

OCCUPANTE

Il bene è attualmente nelle disponibilità dell'esecutata di cui rappresenta la prima casa, in cui vive con il nucleo familiare di cui fanno parte due figli minorenni.

UBICAZIONE

L'immobile si trova al civico 5 e 5/A di Via G. de Rogatis, nella zona residenziale posta a nord dell'abitato SAN SEVERO.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA

Il lotto è costituito da un appartamento al piano rialzato e una cantinetta con un box auto



comunicante sito in Via G. de Rogatis n. 5 e 5/A appartenente ad una palazzina di recente costruzione e in ottime condizioni di manutenzione posta a nord del centro abitato di San Severo nell'area denominata Città Giardino. L'appartamento è munito di due aree scoperte, una su Via De Rogatis e l'altra, sul lato opposto, su Via Cicerale.

DESCRIZIONE CATASTALE

INTESTATARI:

1/1 [REDACTED] (CF [REDACTED])

NCEU del Comune di SAN SEVERO

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Superficie catastale	Classe	Rendita €
29	2432	15	A/3	6 vani	Totale: 101 m ² Totale: escluse aree scoperte: 95 m ²	3	Euro 371,85
29	2432	11	C/6	14 m ²	Totale: 15 m ²	2	Euro 35,43

La planimetria catastale depositata presso il Catasto è corretta.

VARIAZIONI CATASTALI

Il mappale 2432 ente urbano di 469 mq, su cui è stato edificato l'immobile oggetto di stima, deriva per Variazione del 07/04/2008 Pratica n. FG0119801 in atti dal 07/04/2008 (n. 119801.1/2008) dalla soppressione dei seguenti immobili:

- Foglio:29 Particella:2065 di 217 mq;
- Foglio:29 Particella:2169 di 35 mq;
- Foglio:29 Particella:2170 di 35 mq;
- Foglio:29 Particella:2171 di 182 mq.

Il mappale 2169 di 35 mq deriva dal map 2063 di 70 mq per FRAZIONAMENTO del 28/04/2005 Pratica n. FG0078396 in atti dal 28/04/2005 (n. 78396.1/2005).



Il mappale 2170 di 35 mq e il map 2171 di 182 mq derivano dal FRAZIONAMENTO del 28/04/2005 Pratica n. FG0078396 in atti dal 28/04/2005 (n. 78396.1/2005) del map 2064 di 217 mq.

Il mappale 2060 di 939 mq ha originato, per FRAZIONAMENTO del 22/10/2002 Pratica n. 241418 in atti dal 22/10/2002 (n. 2198.1/2002), i mappali 2065 di 217 mq, il mappale 2063 di 70 mq e il mappale 2064 di 217 mq nonché altri mappali (2061, 2062).

PROVENIENZA

██████████ acquistava la piena proprietà del bene oggetto di perizia con atto redatto dal Notaio Emma La Monaca di San Severo del 23.09.2009 rep. 65024/17434 da ██████████. Si allega alla presente relazione copia della nota di trascrizione dell'atto redatto dal Notaio La monaca in quanto, essendo il notaio in fase di ritiro, la documentazione in originale non è ottenibile né dal suo studio né presso l'archivio notarile al quale deve ancora pervenire.

A ██████████ e il mappale 2432 ente urbano di 469 mq nella sua attuale consistenza è così pervenuto:

- per quanto riguarda le particelle 2065, 2171, 2170 e ½ della particella 2063 da Edilizia Via G. Di Vittorio S.r.l. con atto di compravendita redatto dal Notaio Emma La Monaca del 29.07.2004 rep. 61162/14443.
- per quanto riguarda la restante quota di ½ della particella 2063 da ██████████ ██████████ con atto di compravendita redatto dal Notaio Emma La Monaca del 08/06/2005 rep. 61800/14889.

A Edilizia Via G. Di Vittorio S.r.l. le particelle 2065, 2171, 2170 e ½ della particella 2063 erano pervenute da ██████████ con atto di compravendita redatto dal Notaio Emma La Monaca del 05/11/2002 rep. 59062.

██████████ era proprietario dei beni che hanno originato il mappale ente urbano 2432 fg 29 nel ventennio.

DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

Il lotto è costituito da un appartamento al piano rialzato e una cantinetta con un box auto comunicante appartenente ad una palazzina di recente costruzione e in ottime condizioni di manutenzione, di 4 piani fuori terra e 1 interrato, posta a nord del centro abitato di San Severo, nell'area denominata Città Giardino.



L'immobile è costituito da un appartamento è di circa 95 mq, uno scoperto di circa 44 mq e un box di circa 14 mq.

L'appartamento, abitato e residenza dell'esecutata e del suo nucleo familiare, ha buone finiture e un buono stato di manutenzione, non mostra segni di infiltrazioni o di problematiche statiche.

La palazzina, dal gusto moderno, è circondata da una recinzione in muratura bianca sormontata da delle inferriate metalliche verniciate di color testa di moro metallizzato, così come i cancelli di ingresso pedonali e carrai. Le pareti esterne sono dipinte di color mattone con i terrazzini a contrasto dipinti di bianco. Le persiane avvolgibili in pvc sono bianche.

All'appartamento pignorato si accede da Via De Rogatis per mezzo di un cancello pedonale che porta ad uno scoperto ad uso esclusivo dell'appartamento. Da qui, per mezzo di una breve scalinata, si accede ad un poggiolo e quindi alla porta di ingresso. Un secondo scoperto è presente sul lato opposto della palazzina. Al garage comune si accede dal passo carraio con cancello da Via De Rogatis. Il box auto è munito di un avvolgibile metallico.

L'appartamento, che ha un'altezza utile di 2.75 m, è costituito da un ingresso-zona giorno in cui è posta anche la cucina, un disbrigo, due camere da letto, un ripostiglio e un servizio igienico munito di lavabo, bidet, wc e vasca da bagno in muratura. Dalla sala di ingresso si accede, per mezzo di una scala in muratura, alla cantinetta interrata. Questa è a sua volta munita di un piccolo bagno, completo di lavabo, wc, bidet e doccia, e comunica con il box auto. Il box auto è raggiungibile dall'esterno per mezzo di un passo carraio e una rampa che si diparte da Via De Rogatis.

L'illuminazione e l'aerazione naturale del piano rialzato è garantita da porte finestre e finestre presenti in tutte le stanze, ad eccezione del ripostiglio che è cieco. La cantinetta riceve luce naturale da una finestra posta in alto nella parete ovest.

Le pareti sono dipinte di colore crema alternato ad aree bianche iridescenti con la tecnica dello spatolato. Il soffitto è bianco. Nella zona giorno è stato realizzato un controsoffitto a sbalzo con dei giochi di luce. Al pavimento in tutta la casa è posato un in gres di colore chiaro.

Nel servizio igienico del piano rialzato i sanitari sono in clcrff174t521113w ceramica bianchi classici. Il tutto in buone condizioni. Le pareti sono rivestite fino all'altezza di 2 m circa con piastrelle in gres in pendant con la pavimentazione color bordeaux e crema. Il bagno è



finestrato.

Il portoncino di ingresso è color legno scuro e blindato. Alle finestre e portefinestre sono posti degli infissi moderni color legno scuro solidi e con vetrocamera. Le porte interne sono in legno dalla fattura semplice e moderna. Esternamente sono posti degli avvolgibili in pvc bianco.

Per il riscaldamento dell'acqua sanitaria è presente un impianto con caldaia. Nelle stanze sono presenti degli elementi riscaldanti in ghisa.

Attualmente le utenze risultano attive e a carico del marito dell'esecutata.

La cantinetta al piano interrato, che ha un'altezza utile di 2,6 m, è rifinita allo stesso modo del piano rialzato. In essa trova posto una seconda cucina e un secondo servizio igienico, cieco. Quest'ultimo ha un soffitto spiovente che va da una altezza utile di 2,6 m a un'altezza utile di 1,3 m.

La cantinetta comunica per mezzo di una porta con il box auto che è quindi facilmente raggiungibile dall'interno dell'abitazione. Nel box auto è presente un soppalco costituito da pannelli e un telaio metallico.

Le spese condominiali ammontano a circa 350,00 € annue e comprendono la pulizia degli spazi comuni e dell'illuminazione dell'area garage.

REGOLARITÀ EDILIZIA E TRIBUTI E TRIBUTI

L'immobile oggetto di perizia è stato interessato dalle seguenti pratiche edilizie nel corso degli anni:

- permesso di costruire n 28 del 14.02.2007 in variante del permesso di costruire n 164 del 25.10.2006 relativo alla costruzione di fabbricati per civili abitazioni sui lotti n. 101 e 102
- certificato di agibilità n 34 del 04.06.2008 relativo al progetto presentato in data 17.01.2007 relativo al permesso a costruire n. 28

La planimetria catastale e le planimetrie a corredo del permesso a costruire sono congruenti a quanto rilevato durante il sopralluogo.

CONFINI

Il lotto pignorato appartenente al map 2432 del foglio 29 confina con il map 1600 stesso foglio, altro foglio, map 2406 e 1596 stesso foglio.

Il subalterno 15 e 11 interrati confinano con il subalterno 1, 16, terrapieno, 1 e 10 dello



stesso mappale.

Il subalterno 15 piano terra confina con il sub 16 e il sub 2 dello stesso mappale, con Via G. De Rogatis, con altra proprietà appartenente al mappale 2406, e con Via V. Cicerale.

Agenzia del Territorio della provincia di Foggia

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 16057 R.G. e 12643 R.P. Del 28.06.2022

a favore: AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., OMISSIS;

a carico: ██████████, OMISSIS;

titolo: Verbale di pignoramento immobili rep. 2574 del 24.05.2022 del'Ufficio Giudiziario UNEP del Tribunale di Foggia.

beni colpiti:

PROPRIETA' 1/1 ██████████

NCEU: Comune di SAN SEVERO (FG), FOGLIO 29, MAP. 2432, SUB 15 E 11

Agenzia del Territorio della provincia di Foggia

ISCRIZIONI

nn. 7322 R.G. e 570 R.P. Del 04.102017

a favore: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., OMISSIS;

a carico: ██████████, OMISSIS;

██████████ E (CF ██████████), quale debitore non datore di ipoteca;

titolo: Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 2309.2009 rep. 65025/17435 del Notaio Emma La Monaca di San Severo;

capitale: 123.000,00 €

totale: 246.000,00 €

beni colpiti:

PROPRIETA' 1/1 ██████████

NCEU: Comune di SAN SEVERO (FG), FOGLIO 29, MAP. 2432, SUB 15 E 11

Al 07.02.2024 non risultano altre trascrizioni o iscrizioni a carico dell'esecutato.

STIMA DEL VALORE

La stima del valore dell'unità immobiliare è stata determinata considerando tutto quanto sopra esposto (contesto, consistenza e caratteristiche), consultando l'osservatorio OMI



dell'Agenzia delle Entrate aggiornato al primo semestre del 2023, le quotazioni del Borsino Immobiliare e i prezzi di mercato rilevati per beni simili in aree simili dello stesso comune.

Il bene è ben mantenuto ed inserito in un contesto residenziale curato. La metratura, la disposizione delle stanze, la presenza di una cantinetta con servizio igienico, due aree scoperte, la presenza di un box auto custodito in un'area garage protetta e comunicante con l'abitazione conferiscono al bene una buona appetibilità per la vendita.

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Ambiente	Consistenza (mq)	coefficiente	€/mq	quota vendita	valore €
29	2432	11	C/6	box 1	14	0,6	800,00 €	1	6.720,00 €
29	2432	15	A/3	cantinetta	29	0,6	800,00 €	1	13.920,00 €
29	2432	15	A/3	zona giorno	30	1	800,00 €	1	24.000,00 €
29	2432	15	A/3	camera 1	16	1	800,00 €	1	12.800,00 €
29	2432	15	A/3	camera 2	11	1	800,00 €	1	8.800,00 €
29	2432	15	A/3	dibrigio	2,5	1	800,00 €	1	2.000,00 €
29	2432	15	A/3	ripostiglio	1,5	1	800,00 €	1	1.200,00 €
29	2432	15	A/3	bagno	6	1	800,00 €	1	4.800,00 €
29	2432	15	A/3	scoperto	34	0,35	800,00 €	1	9.520,00 €
29	2432	15	A/3	poggioli	9,5	0,35	800,00 €	1	2.660,00 €
									86.420,00 €

Valore unitario: 800,00 €/mq

Stima del valore (V, €):

Valore della proprietà € 86.400,00

diconsi **ottantaseimilaquattrocento euro.**

ALLEGATI:

1. Allegato Fotografico;
2. Visure catastali, estratti di mappa e planimetrie catastali, immagini catasto/ortofoto;
3. Copia titolo di provenienza;
4. Documenti Ufficio Anagrafe e Stato Civile
5. Verbale di sopralluogo;
6. Documenti Ufficio Tecnico
7. Certificato APE
8. Specchietto riepilogativo



Dott.Agr Anna Frezza

Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)

✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@pec.epap.it - ☎ +39 3801968178

c.f. FRZNNNA81R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288

Si attesta, infine, di aver provveduto ad inviare copia del presente elaborato al creditore e al debitore.

Tanto per l'incarico ricevuto.

Lucera, li 22.02.2024



Il consulente tecnico


(dott. Anna Frezza)



Dott.Agr Anna Frezza

Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)

✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@epap.sicurezzapostale.it - ☎ +39 3801968178

c.f. FRZNNNA81R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288

TRIBUNALE DI FOGGIA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DOTT. Palagano

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE
EI 200/2022

PROMOSSADA **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**

CONTRO **████████████████████**

PROCURATORE **Avv. Fabio Vito Letizia Fabio Vito Letizia**

C.T.U. **Dott. Agr. Anna Frezza**

—————
SPECCHIETTO RIEPILOGATIVO
—————

OGGETTO

Immobiliare n. 200/2022 promossa da **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**, CF **05828330638**, con sede legale in Napoli alla Via Santa Brigida n. 39, rappresentata e difesa dall'Avv. Fabio Vito Letizia (**████████████████████**, PEC letizia.fabiovito@avvocatibari.legalmail.it), con studio in Bari in Viale della Repubblica n. 71/g ed elettivamente domiciliato presso lo stesso studio - contro **████████████████████** (CF **████████████████████**) **████████████████████** e residente a San Severo in Via G. De Rogatis n. 5.

—————

LOTTO 1	EI 200 22
TIPOLOGIA	<p>Il lotto è costituito da un appartamento al piano rialzato e una cantinetta con un box auto comunicante sito in Via G. de Rogatis n. 5 e 5/A appartenente ad una palazzina di recente costruzione e in ottime condizioni di manutenzione posta a nord del centro abitato di San Severo nell'area denominata Città Giardino. L'appartamento è munito di due aree scoperte, una su Via De Rogatis e l'altra, sul lato opposto, su Via Cicerale.</p>
DESCRIZIONE	<p>Il lotto è costituito da un appartamento al piano rialzato e una cantinetta con un box auto comunicante appartenente ad una palazzina di recente costruzione e in ottime condizioni di manutenzione, di 4 piani fuori terra e 1 interrato, posta a nord del centro abitato di San Severo, nell'area denominata Città Giardino.</p> <p>L'immobile è costituito da un appartamento di circa 95 mq, uno scoperto di circa 44 mq e un box di circa 14 mq.</p> <p>L'appartamento, abitato e residenza dell'esecutata e del suo nucleo familiare, ha buone finiture e un buono stato di manutenzione, non mostra segni di infiltrazioni o di problematiche statiche.</p> <p>La palazzina, dal gusto moderno, è circondata da una recinzione in muratura bianca sormontata da delle inferriate metalliche verniciate di color testa di moro metallizzato, così come i cancelli di ingresso pedonali e carrai. Le pareti esterne sono dipinte di color mattone con i terrazzini a contrasto dipinti di bianco. Le persiane avvolgibili in pvc sono bianche.</p> <p>All'appartamento pignorato si accede da Via De Rogatis per mezzo di un cancello pedonale che porta ad uno scoperto ad uso esclusivo dell'appartamento. Da qui, per mezzo di una breve scalinata, si accede ad un poggiolo e quindi alla porta di ingresso. Un secondo scoperto è presente sul lato opposto della palazzina. Al garage comune si accede dal passo carraio con cancello da Via De Rogatis. Il box auto è munito di un avvolgibile metallico.</p> <p>L'appartamento, che ha un'altezza utile di 2.75 m, è costituito da un ingresso-zona giorno in cui è posta anche la cucina, un disbrigo, due camere</p>

da letto, un ripostiglio e un servizio igienico munito di lavabo, bidet, wc e vasca da bagno in muratura. Dalla sala di ingresso si accede, per mezzo di una scala in muratura, alla cantinetta interrata. Questa è a sua volta munita di un piccolo bagno, completo di lavabo, wc, bidet e doccia, e comunica con il box auto. Il box auto è raggiungibile dall'esterno per mezzo di un passo carraio e una rampa che si diparte da Via De Rogatis.

L'illuminazione e l'aerazione naturale del piano rialzato è garantita da porte finestre e finestre presenti in tutte le stanze, ad eccezione del ripostiglio che è cieco. La cantinetta riceve luce naturale da una finestra posta in alto nella parete ovest.

Le pareti sono dipinte di colore crema alternato ad aree bianche iridescenti con la tecnica dello spatolato. Il soffitto è bianco. Nella zona giorno è stato realizzato un controsoffitto a sbalzo con dei giochi di luce. Al pavimento in tutta la casa è posato un in gres di colore chiaro.

Nel servizio igienico del piano rialzato i sanitari sono in clcrf174t521113w ceramica bianchi classici. Il tutto in buone condizioni. Le pareti sono rivestite fino all'altezza di 2 m circa con piastrelle in gres in pendant con la pavimentazione color bordeaux e crema. Il bagno è finestrato.

Il portoncino di ingresso è color legno scuro e blindato. Alle finestre e portefinestre sono posti degli infissi moderni color legno scuro solidi e con vetrocamera. Le porte interne sono in legno dalla fattura semplice e moderna. Esternamente sono posti degli avvolgibili in pvc bianco.

Per il riscaldamento dell'acqua sanitaria è presente un impianto con caldaia.

Nelle stanze sono presenti degli elementi riscaldanti in ghisa.

Attualmente le utenze risultano attive e a carico del marito dell'esecutata.

La cantinetta al piano interrato, che ha un'altezza utile di 2,6 m, è rifinita allo stesso modo del piano rialzato. In essa trova posto una seconda cucina e un secondo servizio igienico, cieco. Quest'ultimo ha un soffitto spiovente che va da una altezza utile di 2,6 m a un'altezza utile di 1,3 m.

La cantinetta comunica per mezzo di una porta con il box auto che è quindi facilmente raggiungibile dall'interno dell'abitazione. Nel box auto è presente un soppalco costituito da pannelli e un telaio metallico.

		Le spese condominiali ammontano a circa 350,00 € annue e comprendono la pulizia degli spazi comuni e dell'illuminazione dell'area garage.
UBICAZIONE		L'immobile si trova al civico 5 e 5/A di Via G. de Rogatis, nella zona residenziale posta a nord dell'abitato SAN SEVERO.
DATI CATASTALI		NCEU: Comune di SAN SEVERO (FG), FOGLIO 29, MAP. 2432, SUB 15, A/3, VIA G. DE ROGATIS N. 5 NCEU: Comune di SAN SEVERO (FG), FOGLIO 29, MAP. 2432, SUB 11, C/6, VIA G. DE ROGATIS N. 5/A
PROPRIETARIO E TITOLO DI PROVENIENZA		PROPRIETA' 1/1 [REDACTED] (CF [REDACTED]) .2009 ai nn. 2486/1686. [REDACTED] acquistava la piena proprietà del bene oggetto di perizia con atto redatto dal Notaio Emma La Monaca di San Severo del 23.09.2009 rep. 65024/17434 da [REDACTED] [REDACTED]. Si allega alla presente relazione copia della nota di trascrizione dell'atto redatto dal Notaio La monaca in quanto, essendo il notaio in fase di ritiro, la documentazione in originale non è ottenibile né dal suo studio né presso l'archivio notarile al quale deve ancora pervenire.
INSCIZIONI TRASCRIZIONI	E	Agenzia del Territorio della provincia di Foggia TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI nn. 16057 R.G. e 12643 R.P. Del 28.06.2022 a favore: AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., OMISSIS; a carico: [REDACTED], OMISSIS; titolo: Verbale di pignoramento immobili rep. 2574 del 24.05.2022 del'Ufficio Giudiziario UNEP del Tribunale di Foggia. beni colpiti: PROPRIETA' 1/1 [REDACTED] NCEU: Comune di SAN SEVERO (FG), FOGLIO 29, MAP. 2432, SUB 15 E 11 Agenzia del Territorio della provincia di Foggia ISCRIZIONI nn. 7322 R.G. e 570 R.P. Del 04.102017

	<p>a favore: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., OMISSIS;</p> <p>a carico: ██████████, OMISSIS;</p> <p>██████████ ██████████ ██████████ (CF ██████████),</p> <p>quale debitore non datore di ipoteca;</p> <p>titolo: Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 2309.2009 rep. 65025/17435 del Notaio Emma La Monaca di San Severo;</p> <p>capitale: 123.000,00 €</p> <p>totale: 246.000,00 €</p> <p>beni colpiti:</p> <p>PROPRIETA' 1/1 ██████████</p> <p>NCEU: Comune di SAN SEVERO (FG), FOGLIO 29, MAP. 2432, SUB 15 E 11</p> <p>Al 07.02.2024 non risultano altre trascrizioni o iscrizioni a carico dell'esecutato.</p>
OCCUPAZIONE	L'immobile attualmente è occupato dall'esecutato.
REGOLARITÀ EDILIZIO URBANISTICA	<p>L'Ufficio Tecnico del Comune di Apricena ha prodotto la CE 10 del 24.02.1983 relativa ad un fabbricato condominiale composto da piano interrato e tre piani fuori terra e la dichiarazione di ultimazioni lavori risalente al 08.05.1985. La planimetria del bene allegata alla CE corrisponde con la planimetria catastale e con lo stato di fatto rilevato.</p> <p>Catastalmente il bene risulta congruente.</p> <p>Non vi sono elementi per pensare che l'immobile differisca da quanto concesso e risulta regolare sotto il profilo catastale.</p>
CONFORMITÀ CATASTALE	Il bene è attualmente nelle disponibilità dell'esecutata di cui rappresenta la prima casa, in cui vive con il nucleo familiare di cui fanno parte due figli minorenni
VALORE A BASE D'ASTA	<p>Stima del valore (V, €):</p> <p>Valore della proprietà € 86.400,00</p> <p>diconsi ottantaseimilaquattrocento euro.</p>

TRIBUNALE DI FOGGIA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DOTT. Palagano

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE
EI 200/2022

PROMOSSADA AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

CONTRO [REDACTED]

PROCURATORE Avv. Fabio Vito Letizia

C.T.U. Dott. Agr. Anna Frezza

Allegato 1



Posizione dell'immobile di cui fa parte il bene pignorato

Dott.Agr Anna Frezza

Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)

✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@pec.epap.it - ☎ +39 3801968178

c.f. FRZNN81R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288



Vista dell'immobile da Via De Rogatis



Vista dell'immobile da Via Cicerale

Dott.Agr Anna Frezza

Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)

✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@pec.epap.it - ☎ +39 3801968178

c.f. FRZNNNA81R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288



Ingresso al bene da Via De Rogatis



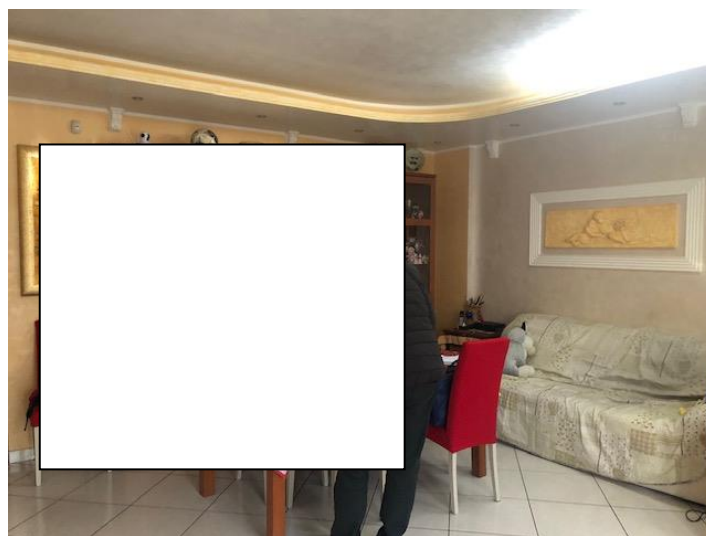
Passo carraio che porta ai box auto

Dott.Agr Anna Frezza

Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)

✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@pec.epap.it - ☎ +39 3801968178

c.f. FRZNN81R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288



Zona ingresso e cucina

Dott.Agr Anna Frezza

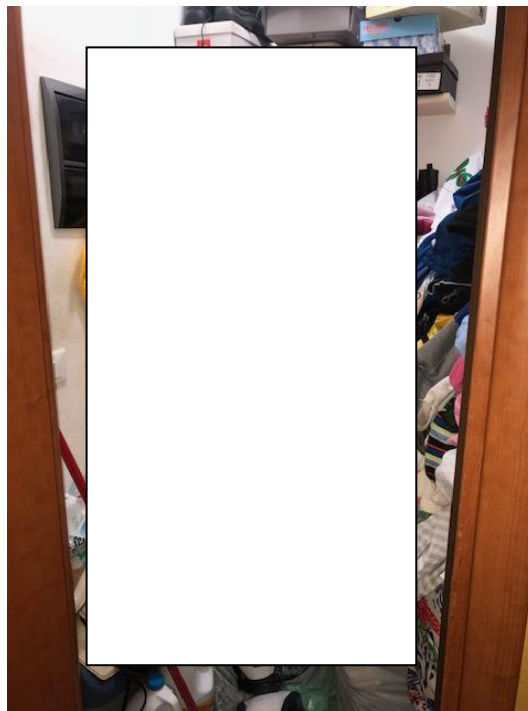
Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)

✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@pec.epap.it - ☎ +39 3801968178

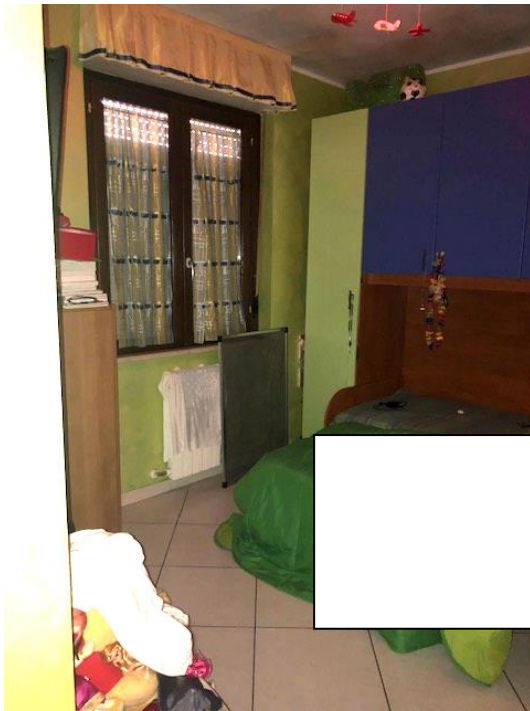
c.f. FRZNN81R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288



Corridoio della zona notte



Ripostiglio



Camera da letto 1 e 2



Sala da bagno

Dott.Agr Anna Frezza

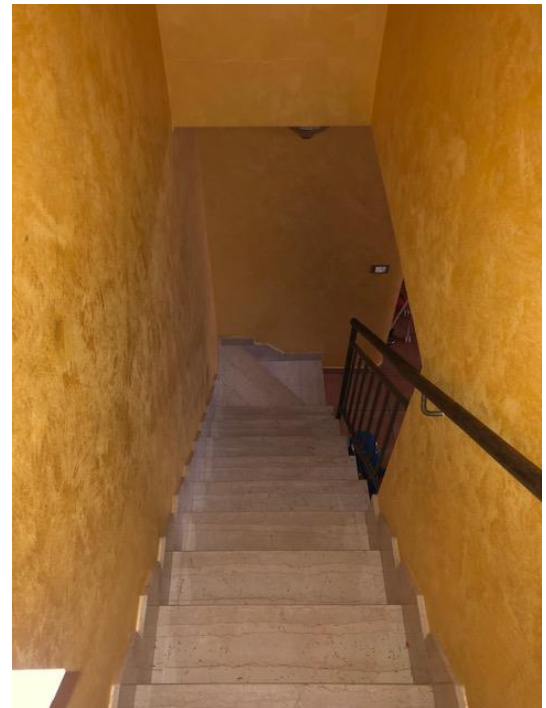
Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)

✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@pec.epap.it - ☎ +39 3801968178

c.f. FRZNNNA81R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288



Vista dall'interno sui terrazzini che danno rispettivamente su Via De Rogati e Via Cicerale



Scala interna che porta all'interrato

Dott.Agr Anna Frezza

Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)

✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@pec.epap.it - ☎ +39 3801968178

c.f. FRZNN81R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288



Cantinetta e servizio igienico



Dott.Agr Anna Frezza

Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)

✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@pec.epap.it - ☎ +39 3801968178

c.f. FRZNN81R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288



Box auto



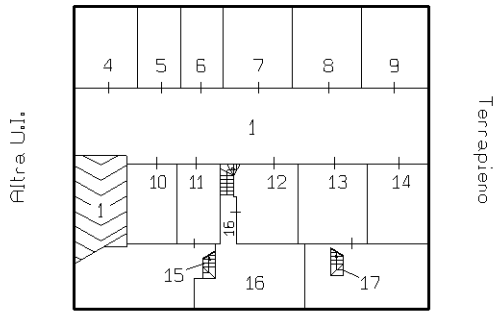
Dettaglio del portoncino di ingresso

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Villani Antonio	
Iscritto all'albo: Ingegneri	
Prov. Foggia	N. 1591

Comune di San Severo		Protocollo n. FG0009209 del 14/01/2011	
Sezione:	Foglio: 29	Particella: 2432	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500

PRIMO PIANO SOTTOSTRADA

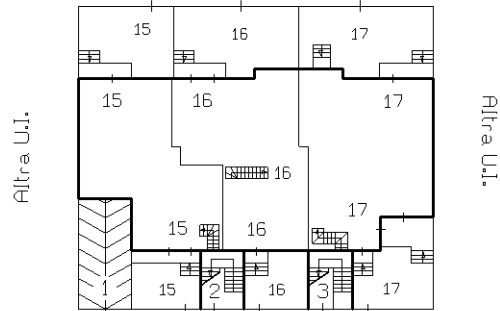
(Via Vincenzo Cicerale)
Terrapieno



Terrapieno
(Via Generoso de Rogatis)

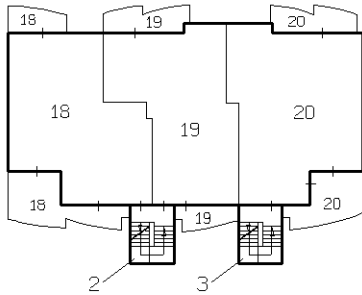
PIANO TERRA

Via Vincenzo Cicerale

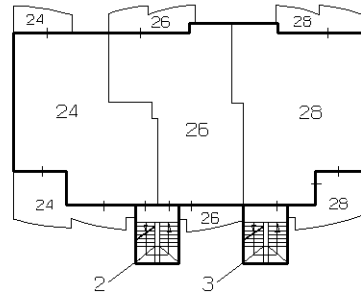


Via Generoso de Rogatis

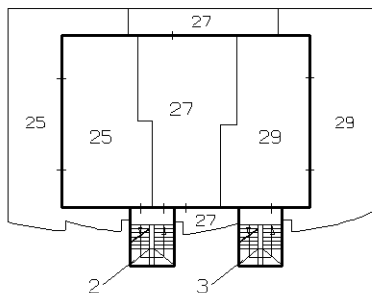
PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO TERZO (Sottotetto)



Ultima planimetria in atti



N=1000

E=-900

1 Particella: 2432

Comune: (FG) SAN SEVERO
Foglio: 29
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metProtocollo pratica T352114/2024
19-Feb-2024 17:26:23

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

Dichiarazione protocollo n. FG0154409 del 07/05/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di San Severo

Via Generoso De Rogatis

civ. 5/A

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 29

Particella: 2432

Subalterno: 11

Compilata da:

Villani Antonio

Iscritto all'albo:

Ingegneri

Prov. Foggia

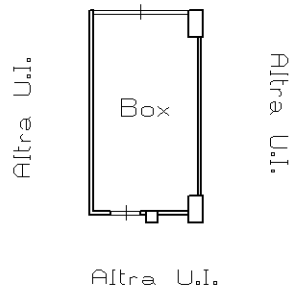
N. 1591

Scheda n. 1

Scala 1:200

PRIMO PIANO SOTTOSTRADA
h= 3,35 mt.

(BCNC Sub.1)
Area di manovra



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/01/2024 - Comune di SAN SEVERO(1158) - < Foglio 29 - Particella 2432 - Subalterno 11 >
VIA GENEROSO DE ROGATIS n. 5/A Piano S1

Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Foggia

Dichiarazione protocollo n. FG0234189 del 25/06/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di San Severo

Via Generoso De Rogatis

civ. 5

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 29
Particella: 2432
Subalterno: 15

Compilata da:
Villani Antonio
Iscritto all'albo:
Ingegneri

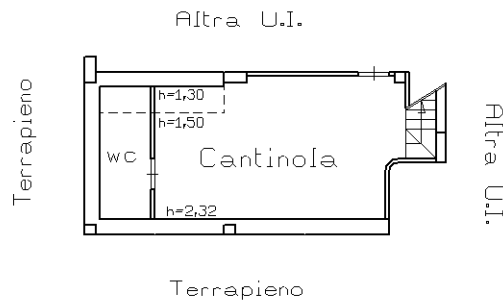
Prov. Foggia

N. 1591

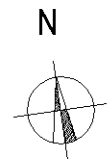
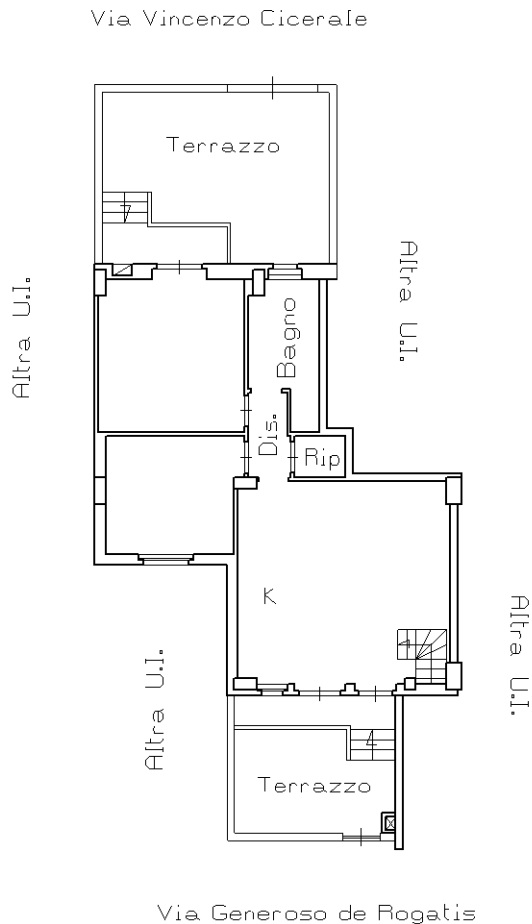
Scheda n. 1

Scala 1:200

PRIMO PIANO SOTTOSTRADA
h= 2,60 mt.

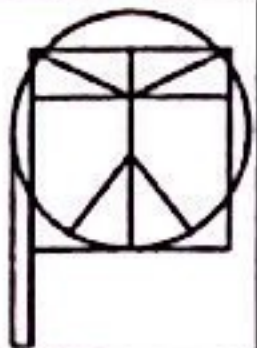


PRIMO PIANO TERRA
h= 2,75 mt.



Ultima planimetria in atti

CITTA' DI SAN SEVERO (FG)



STUDIO POLITECNICO DI INGEGNERIA

71016 SAN SEVERO (Fg) - Via S. Lucia, 39 - Tel. e Fax 0882/37.52.73

OGGETTO

Progetto di una palazzina plurifamiliare, per complessivi n. 9 alloggi e relative pertinenze, da destinare a civili abitazioni, sita sui lotti nn. 101 e 102 del Piano di Lottizzazione inserito nella Zona C1 del P.R.G. denominato "Città Giardino".

- D.I.A. PER VARIANTE FINALE NON SOSTANZIALE -
(ai sensi dell'art. 22-23 del D.P.R. n°380 del 06/06/2001)

UBICAZIONE: Via G.De Rogatis - Via Cicerale in P.d.L.C. "Città Giardino"
Zona C1 di P.R.G. - San Severo(Fg)

COMMITTENTE : Impresa [REDACTED]
Via Mascagni,25 - 71016 San Severo (FG)

PROGETTISTI : Ing. ANTONIO VILLANI
Arch. FABIO de LORENZO

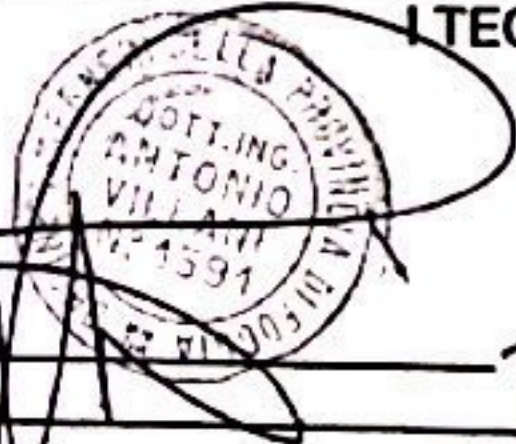
TAV. 1

SITUAZIONE FUTURA

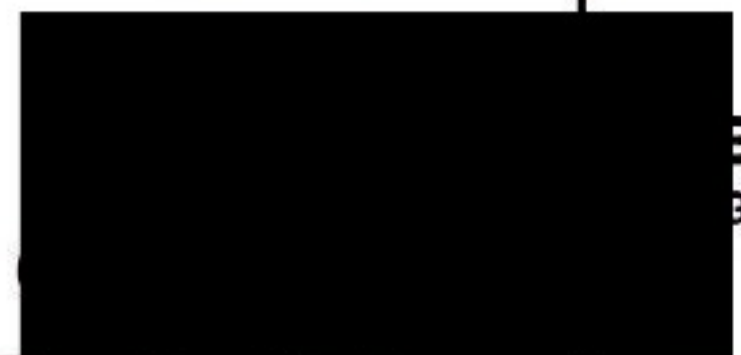
SCALA 1:100

PIANTE

I TECNICI

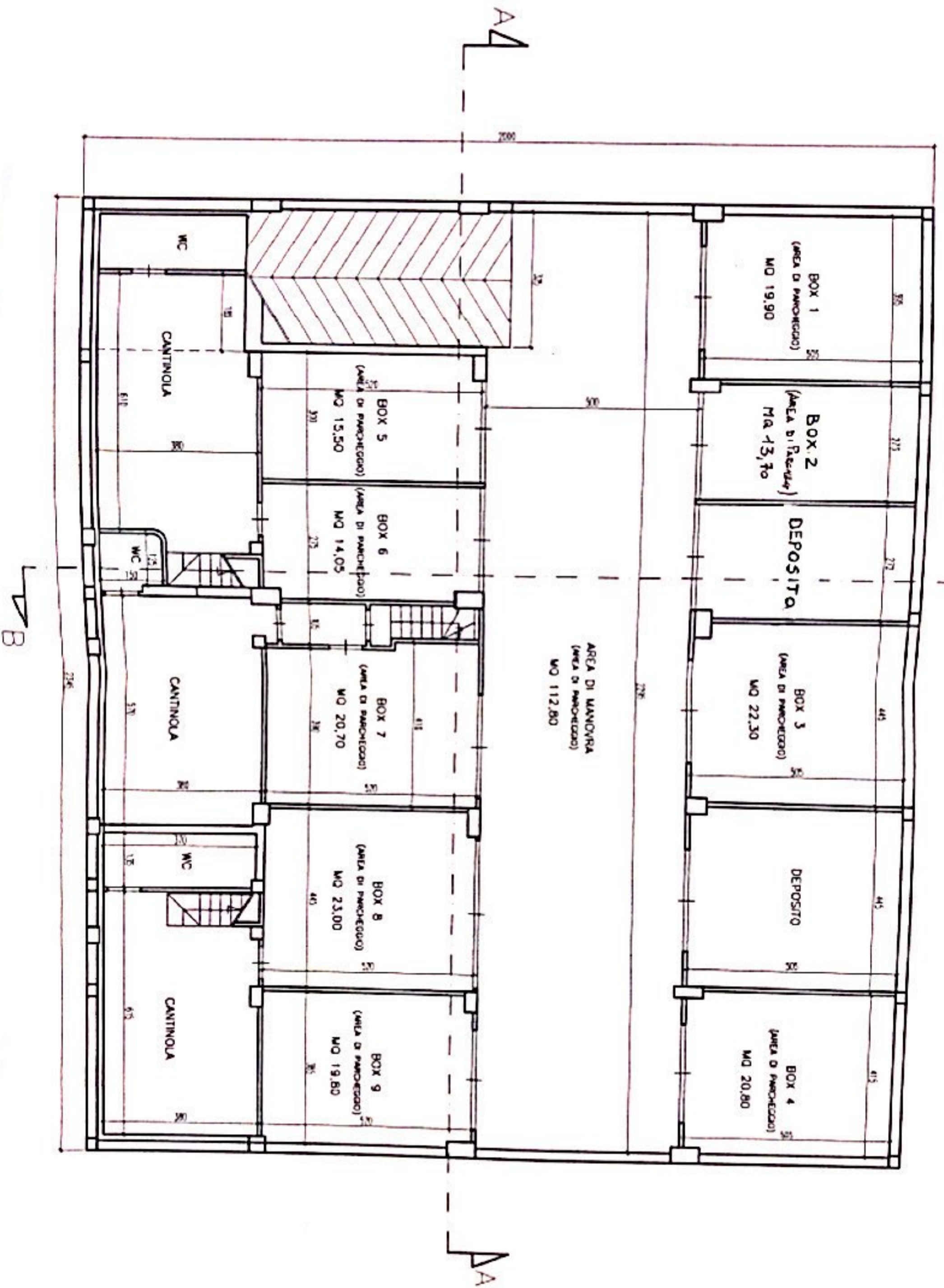


IL COMMITTENTE



PARTE RISERVATA ALL'UFFICIO :

PIANTA PIANO INTERRATO

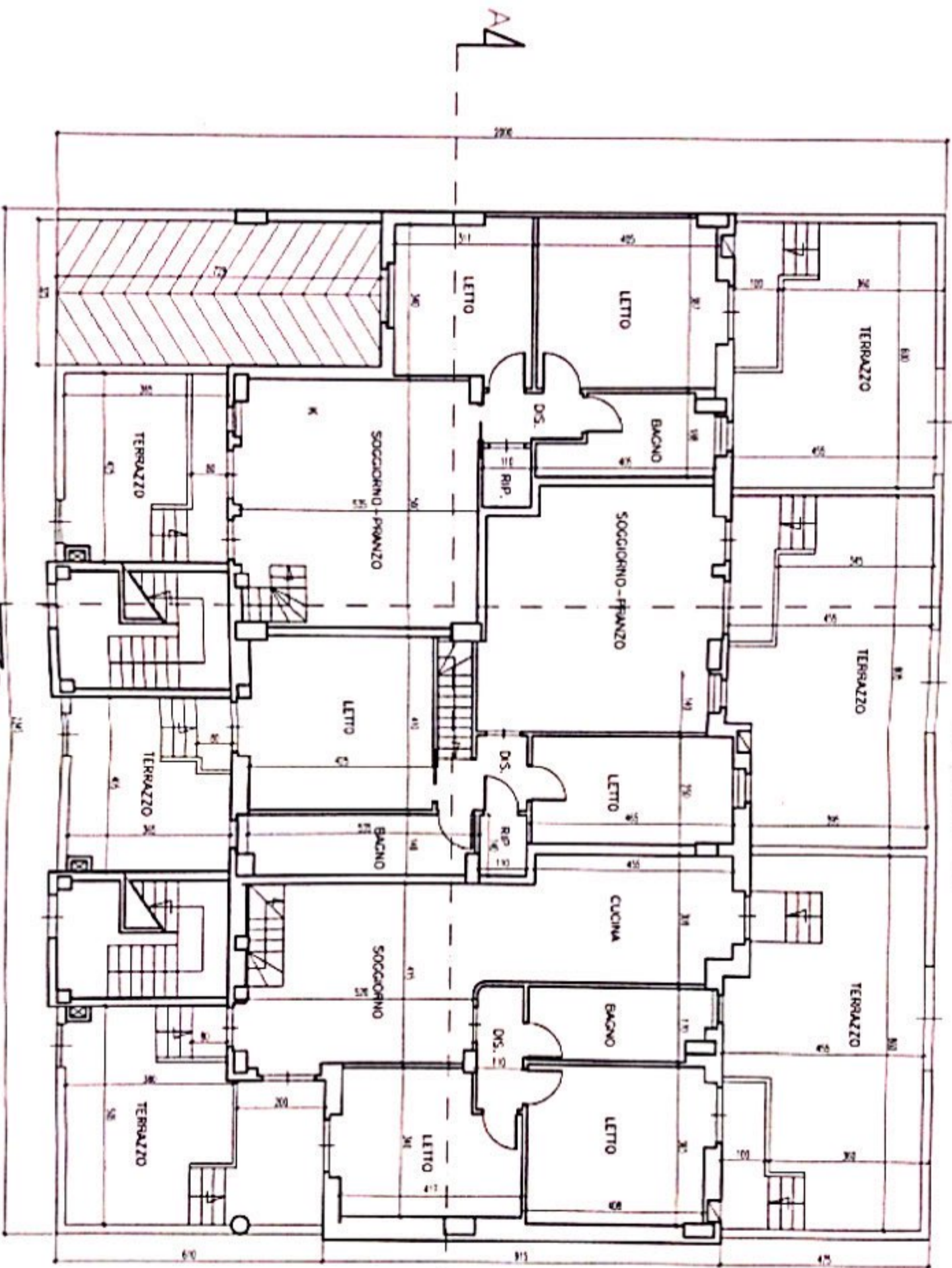


SCALA 1:100

PIANTA PIANO RIALZATO

VIA V. CICERALE

VIA G. DE ROGATIS



SCALA 1:100

DATI GENERALI
Destinazione d'uso

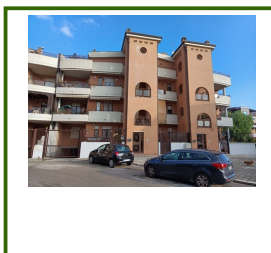
-
- Residenziale
-
-
- Non residenziale

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

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

 Numero di unità immobiliari
 di cui è composto l'edificio : **12**







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

Dati identificativi

 Regione : **Puglia**
 Comune : **San Severo (FG)**
 Cod.Istat: **71051**
 Indirizzo : **Via G. De Rogatis5A**
 CAP **71016**
 Piano : T- S1 - Interno :
 Coord. GIS : **Lat : 41.69691 ; Long : 15.372436**

 Zona climatica : **D**
 Anno di costruzione : **2008**
 Superficie utile riscaldata (m²) : **96.00**
 Superficie utile raffrescata (m²) : **0.00**
 Volume lordo riscaldato (m³) : **477.25**
 Volume lordo raffrescato (m³) : **0.00**

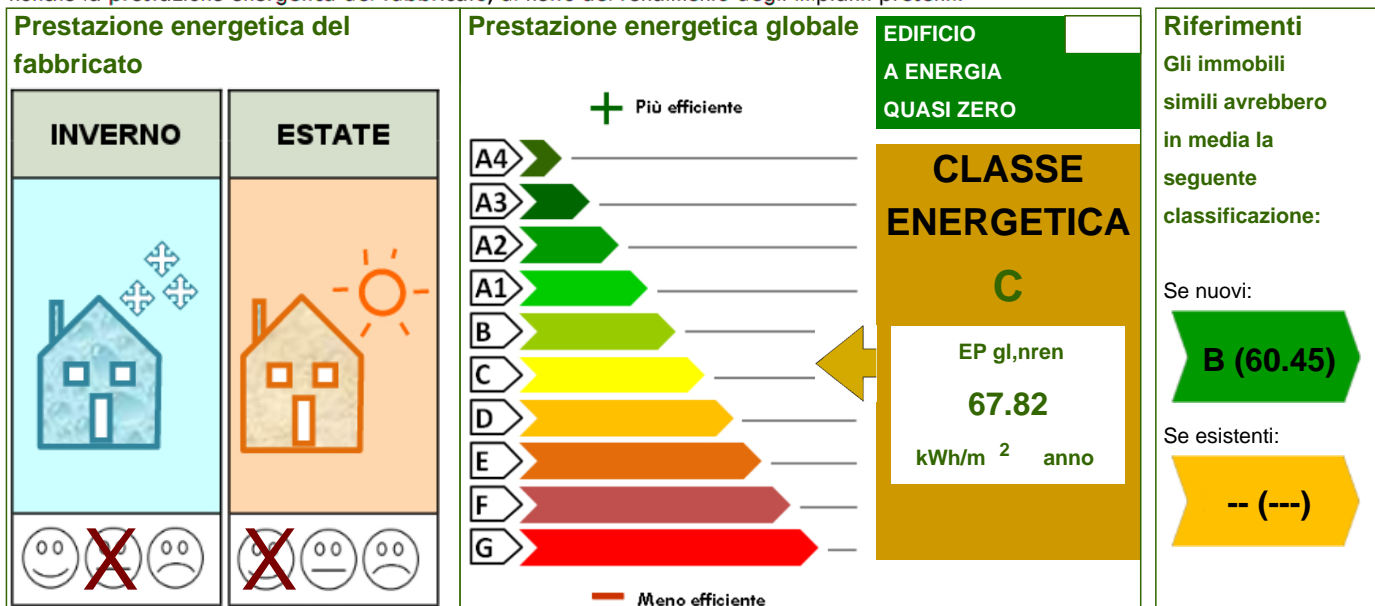
Comune catastale	San Severo - I158			Sezione		Foglio	29	Particella	2432
Subalterni	da	15	a	15	da		a		a
Altri subalterni									

Servizi energetici presenti

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

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantita' annua consumata in uso standard (specificare unita' di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	408.00	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren 67.82 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	575.00	Sm3	
<input type="checkbox"/>	GPL			
<input type="checkbox"/>	Carbone			Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren 1.99 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 13.86 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	cappotto interno pareti lati Nord e Sud	NO	3.7	B (54.14)	A1 47.34 (kWh/m ² anno)
REN2	infissi con vetro basso emissivo	NO	14.7	B (61.11)	

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	477.24	m ³
S - Superficie disperdente	142.01	m ²
Rapporto S/V		0.30
EPH,nd	23.29	kWh/m ² anno
Asol,est/A sup utile	0.019	-
YIE	0.12	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Caldaia standard	2010	18664	gas naturale	25.00	0.63 η_H	0.24	36.24
Climatizzazione estiva						η_C		
Prod acqua calda sanitaria	Caldaia standard	2010	18664	gas naturale	25.00	0.46 η_W	1.75	31.58
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

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

Il cappotto interno alle pareti esterne e la sostituzione degli infissi esterni, migliora la P.E.. La validità decade se si verificano variazioni delle condizioni.

SOGGETTO CERTIFICATORE

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

Nome e Cognome / Denominazione	Eugenio MASI
Indirizzo	Via Tito Serra, 34 - 71122 FOGGIA
E-mail	eugenio.masi@ingpec.eu
Telefono	.0881202939
Titolo	Ingegnere
Ordine / Iscrizione	Ordine degli Ingegneri della provincia di Foggia, n.º 2596
Dichiarazione di indipendenza	<p>Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto,</p> <p style="text-align: center;">DICHIARA</p> <p>l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere né coniuge, né parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75</p>

 Informazioni aggiuntive

--

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI	Data 12/01/2024
---	----	-----------------

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato e' stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	SI

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

Data 05/03/2024

Firma e timbro del tecnico



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE




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

PRIMA PAGINA

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

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

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

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

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

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

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

SECONDA PAGINA

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

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

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

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

TERZA PAGINA

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

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