

TRIBUNALE DI FOGGIA

Esecuzione Immobiliare

promossa da:
RED Sea SPV s. r. l.

Vs
[REDACTED]

N. Gen. Rep. 254/2021

Giudice Dott.ssa S. Rignanese

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Dott. Agr. Maurizio Mazzeo
iscritto all'Albo della provincia di Foggia al N. 291
iscritto all'Albo del Tribunale di Foggia
C.F. MZZMRZ62L05D643S- P.Iva 01012050710

con studio in Foggia (Foggia) Viale Michelangelo 68
email: mau.mazzeo@tiscali.it email Pec: m.mazzeo@epap.conafpec.it



Indice:

Premessa

Risposte sommarie ai quesiti

Lotto 1

Allegati:

- 1) Planimetrie del fabbricato
- 2) Documentazione fotografica
- 3) APE
- 4) Verbali sopralluogo
- 5) Visure catastali

Premessa

Il sottoscritto, dott. Maurizio Mazzeo, domiciliato a Foggia in Viale Michelangelo n.68, iscritto all'albo dei Dottori Agronomi, al n. 291, ed all'Albo dei C.t.u. del Tribunale di Foggia, è stato nominato consulente tecnico d'ufficio dal G.E. dott.ssa S. Rignanese in data 04/01/2022, con giuramento prestato per via telematica in data 08/02/2022, e termine di 90 giorni per la consegna dell'elaborato peritale a far data dal 16/03/2022.

In ottemperanza all'incarico affidato, il sottoscritto, ha effettuato un primo sopralluogo in data 17/03/2022, , il tutto come riportato nel verbale allegato.

Risposte sommarie ai 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 relativi all'art. 567, comma 2 c.p.c.... (omissis)*

- è presente la documentazione relativa a iscrizioni e trascrizioni nel ventennio precedente

1.bis alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento sulla base della documentazione già in atti:

- --vicende traslative riportate nella scheda di descrizione del lotto

1.ter alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.....

- Dati catastali congruenti con atto di pignoramento

1. quater alla sussistenza di altre procedure esecutive....

- non risultano altre procedure esecutive sui medesimi immobili

1. quinquies alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio,

- La debitrice è vedova del sig Bocale Giuseppe (verbale del 17/03/2022)

2. *all'identificazione dei beni comprensiva dei confini e dei dati catastali:*

- Descrizione dettagliata nelle schede che seguono

2.bis all'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento ...

- documentazione fornita in allegato sotto il numero 2, e nella descrizione dei beni; fotografie inserite nel corpo della perizia; documentazione fotografica completa, allegata sotto il numero 3

3.alla analitica descrizione dei beni, mediante l'allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani delle planimetrie risultanti dal sopralluogo....

- analitica descrizione dei beni: di seguito nelle schede; planimetrie negli allegati

4. alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo delle superfici dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo.....

- Relazione estimativa nelle schede dei lotti

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

- superfici rilevate in accordo con Manuale OMI: dettagliate nella scheda del lotto

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.....

- L'immobile è posseduto per intero dall'esecutata

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

- Trattasi di unico immobile urbano per cui si è costituito un Unico Lotto

7. alla individuazione dello stato di possesso dei beni, con l'indicazione, se occupati da terzi,

- a. L'immobile è occupato dalla debitrice e dalla famiglia

8. all'accertamento di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico, nonché l'esistenza di diritti reali di terzi.....

- Non rinvenuti

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

- Non rinvenuti

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

- Non rinvenuti

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.....

- Assenza del certificato di agibilità (vedasi descrizione nelle schede)

11. alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi di un tecnico certificatore, della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggio, provvedendo,

qualora esso non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessario

Si allega Attestato di Prestazione Energetica redatto dal sottoscritto in data 16/05/2022 (all. n. 4)

Sub a, e sub b: -----

Sub c, d ed e: riportate le diverse autorizzazioni edilizie.

Sub f: Non ricorre

Sub g: Non ricorre

12. alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater legge 18 dicembre 2008 n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, (omissis)

- Non ricorre

La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo..... Riportato in coda alle schede

Seguno SCHEDA dettagliata



TRIBUNALE ORDINARIO - FOGGIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
254/2021

**LOTTO 1 – APPARTAMENTO IN CAGNANO VARANO
(FG)**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Appartamento in Cagnano Varano, Via Michelangelo 2/a**, della superficie **commerciale** di **196** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████), di cui superficie utile interna mq 164,25 (lorda 186,40), balconi mq 15,30 (commerciale 5,10 mq).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al secondo piano terra con una un'altezza interna di 2,90 metri.

Identificazione catastale:

- Comune di Cagnano Varano (FG), foglio 73 particella 1361 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3 consistenza 8,5 vani, rendita 834,08 Euro,
- Coerenze: A nord via TOTI, a est vano scale e altra unità immobiliare, a sud Via Michelangelo, a ovest Via Taranto.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, di cui 4 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1969.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	191,50 m²
Di cui Consistenza commerciale complessiva pertinenze	5,10 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 121.985,50

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 116.000,00**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato quale abitazione principale dall'esecutata

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

- ipoteca **volontaria**, iscritta il 20/01/2012 a Foggia ai nn. 663/43, a favore di Banca Popolare di Milano Soc-coop a r.l. (cod. fisc 00715120150) a garanzia di mutuo concesso con atto del 16/01/2012 rogante Notaio Orsi Elena di Carpino (FG) rep 244/176
contro [REDACTED] [REDACTED] (debitore ipotecario)
e [REDACTED] (debitore non datore)

Importo ipoteca: 240.000,00.

Importo capitale: 120.000,00

Durata 10 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- pignoramento, trascritto il 03/08/2021 a Foggia ai nn. 7155/6032, a favore di RED Sea SPV S.r.l. con sede in Conegliano Veneto(TV) C.F. 04938320266, contro [REDACTED], derivante da verbale di pignoramento immobili funzionario UNEP Tribunale di Foggia in data 08/07/2021 rep 2657

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

N.V.

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

€. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- dal 16/03/2009 [REDACTED] per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, per atto di donazione accettata per Notaio De Candia Pasquale di Vieste (FG) trascritto il 10/04/2009 ai n.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- ante ventennio al 16/03/2009

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- costruzione con Nulla Osta edilizio del 26/08/1968
- Concessione in Sanatoria pratica n. 41 13/08/1993 rilasciata dal Comune di Cagnano Varano

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Certificazione di agibilità/abitabilità non reperita

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

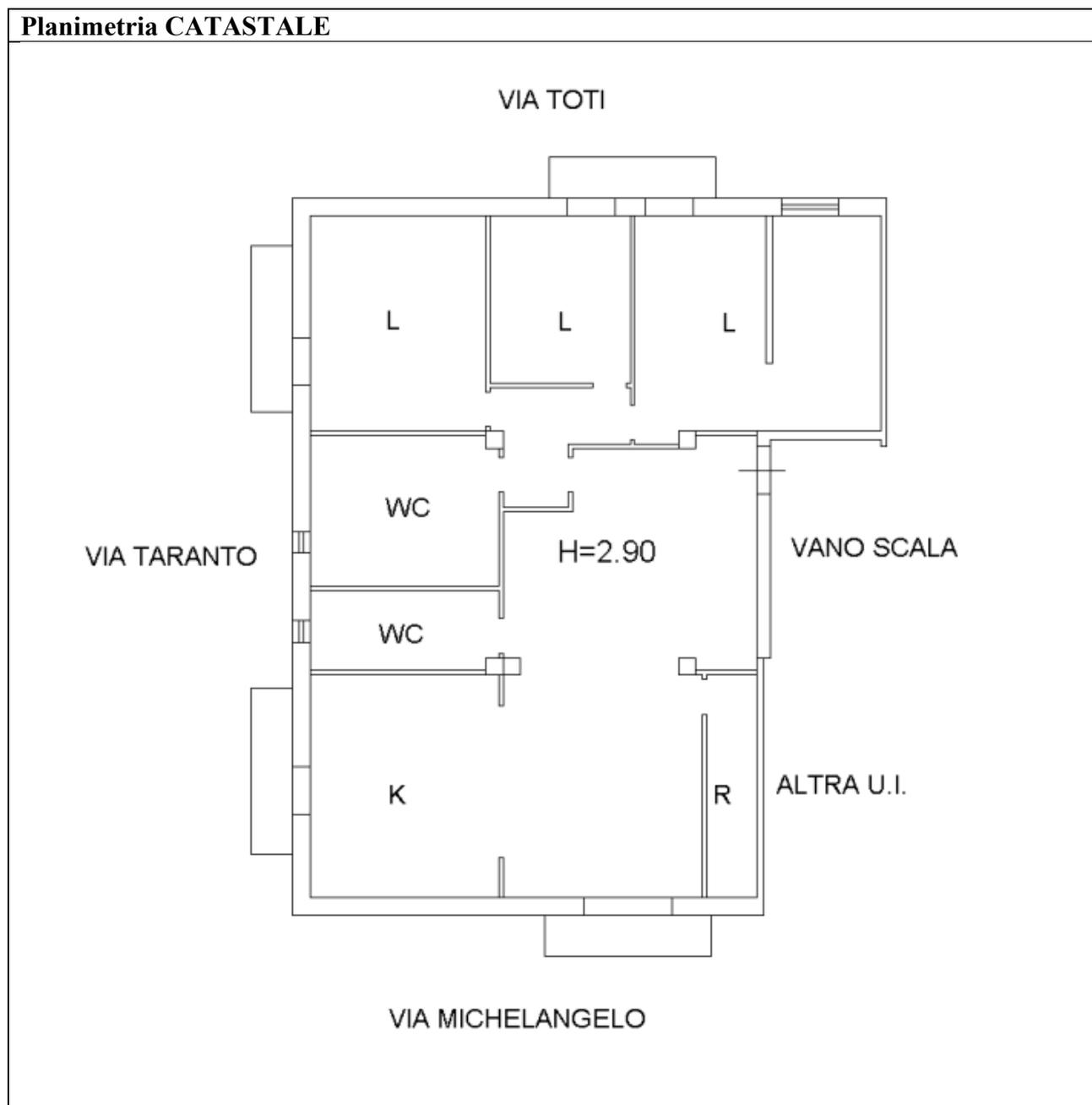
CRITICITÀ: MEDIA L'immobile risulta **difforme** per assenza certif. abitabilità

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



DESCRIZIONE DETTAGLIATA BENI IN CAGNANO VARANO, VIA MICHELANGELO 2/A APPARTAMENTO

L'appartamento, situato al secondo piano di in un edificio di quattro piani fuori terra, è composto da:

un ampio open space comprendente l'ingresso, il salone e la cucina; da questi si accede tramite un piccolo disimpegno alle camere da letto ed ai servizi. Dalla sala si accede anche ad un piccolo locale uso ripostiglio/spogliatoio.

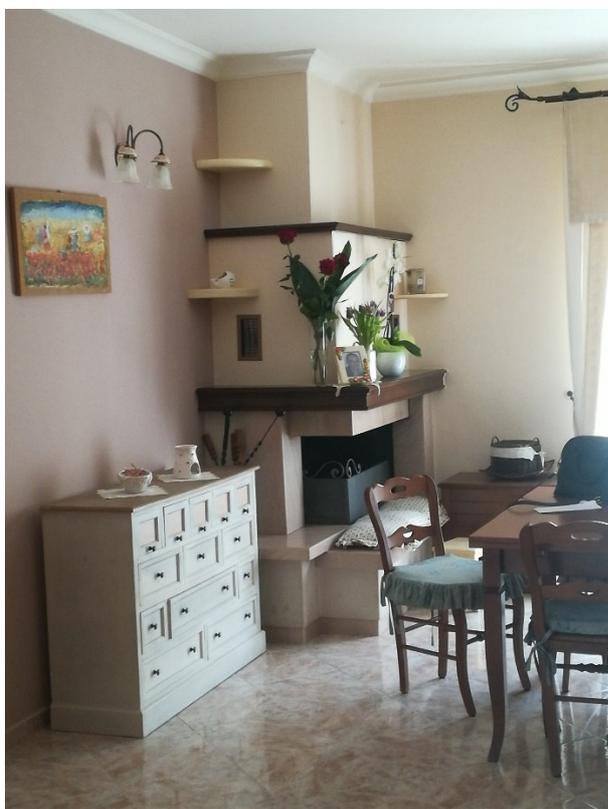
L'appartamento ha esposizione a sud, nord e ovest ed ha 4 balconi abbastanza ampi.

Ha rifiniture, per alcuni particolari da definirsi di pregio con bei pavimenti in ceramica, infissi in legno/alluminio nella sala e il rimanente in pvc.

Nell'insieme ha un ottimo stato di manutenzione,

L'impianto di riscaldamento di tipo autonomo ha la caldaia posizionata nel sottotetto, NON facente parte di superfici oggetto di pignoramento; all'interno dell'appartamento alcuni termosifoni sono in alluminio di tipo termo-arredo







DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale, alle spalle del Comune,, le zone limitrofe si trovano in un'area centrale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni.

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria,

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



al di sopra della media

al di sopra della media

al di sopra della media

al di sotto della media

al di sopra della media

buono

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:



<i>portone esterno:</i> Legno con apertura elettrica	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★	<i>nella media</i>
<i>infissi esterni:</i> scuri e persiane realizzati in pvc	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★	<i>al di sopra della media</i>
<i>infissi interni:</i> finestre doppia anta vetro doppio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★	<i>al di sopra della media</i>
<i>manto di copertura:</i> solaio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★	<i>nella media</i>
<i>pareti esterne:</i> , rivestimento in intonaco	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★	<i>nella media</i>
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in gres porcellanato	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★	<i>Buona</i>

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★	Buono
<i>idrico:</i> sottotraccia , la rete di distribuzione è realizzata in acquedotto	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★	Buono
<i>termico:</i> impianto con recente caldaia e caminetto nel salone	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★	Buono

Delle Strutture:

<i>fondazioni:</i> travi continue rovesce costruite in c.a.	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★	<i>nella media</i>
<i>strutture verticali:</i> costruite in muratura di tufo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★	<i>al di sopra della media</i>
<i>strutture verticali:</i> costruite in muratura di tufo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★	<i>al di sopra della media</i>

CLASSE ENERGETICA:



[98.98 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 7100822000252561 registrata in data 16/05/2022

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Lorda (SIL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	Consistenza lorda mq		indice		Commerciale mq
superficie appartamento	186,4	x	100 %	=	186,40
superficie balconi	15,20	x	33 %	=	5.10
Totale:					191,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

La comparazione diretta consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima.

La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il mercato immobiliare delle abitazioni nella Provincia di Foggia ha subito negli ultimi anni un forte calo, facendo anche dimezzare i valori del passato decennio.

Cagnano Varano non è stata immune a questo calo e le abitazioni, spesso costruite da ex emigrati che tornati a casa hanno costruito la loro abitazione, con il proseguire dell'emigrazione dei giovani dal paese, ha determinato una sovrabbondanza di offerta rispetto alle richieste.

Per questi motivi case che in passato avevano un valore di 900/1000 euro/mq oggi sono oggetto di compravendita anche a 500/700 euro/mq.

L'immobile in oggetto ha rifiniture sopra la media e buono stato di conservazione, con impianto termico recente (2021) buoni infissi e buono stato delle strutture. Per questo motivo si assumerà come valore, quasi il massimo riscontrato per immobili similari, provvedendo poi alle decurtazioni d'uso per l'occupazione ed il tipo di vendita.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 191.50 x 650 = **124.475,00.**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione		importo
Stato d'uso dell'immobile	2%	- 2.489,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 121.985,50**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 121.985,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Foggia, ufficio del registro di Foggia, conservatoria dei registri immobiliari di Foggia, ufficio tecnico di Cagnano Varano, agenzie: Cagnano Varano, osservatori del mercato immobiliare Foggia, ed inoltre: notai

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;

- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Abitazione	186,40	5,10	121.985,50	121.985,50
				€. 121.985,50	€. 121.985,50

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 0

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. €. 121.985,50

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. - 6.099,27

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

arrotondamento:

€. +113,77

EURO 116.000,00

LOTTO 1- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

EURO 116.000,00

data 12/06/2022

il tecnico incaricato
MAURIZIO MAZZEO

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

Dichiarazione protocollo n. FG0347699 del 25/09/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cagnano Varano

Via Michelangelo

civ. 2A

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 73

Particella: 1361

Subalterno: 4

Compilata da:

D'antuono Matteo

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Foggia

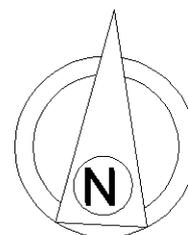
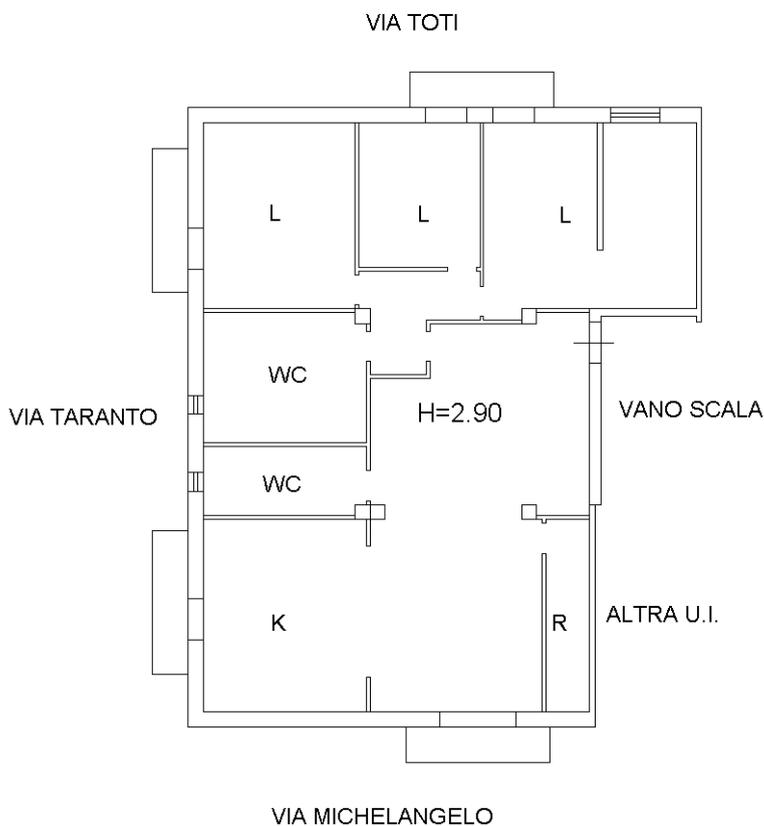
N. 988

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO SECONDO

h=2.90



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/03/2022 - Comune di CAGNANO VARANO(B357) - < Foglio 73 - Particella 1361 - Subalterno 4 >
VIA MICHELANGELO n. 2A Interno 3 Piano 2





















Essa era ragazza semplice di quelle che sognano dietro
i libri e alle poesie e se la vita poi è carogna non
trova una ragione per scendere la trovi comunque.
A Brecco















DATI GENERALI
Destinazione d'uso

-
- Residenziale
-
-
- Non residenziale

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

-
- Intero edificio
-
-
- Unita' immobiliare
-
-
- Gruppo di unita' immobiliare

 Numero di unita' immobiliari
 di cui e' composto l'edificio : **6**

-
- Nuova costruzione
-
-
- Passaggio di proprieta'
-
-
- Locazione
-
-
- Ristrutturazione importante
-
-
- Riqualificazione energetica
-
-
- Altro : Tribunale di Foggia Proc254/2021

Dati identificativi

 Regione : **Puglia**
 Comune : **Cagnano Varano (FG)**
 Cod.Istat: **71008**
 Indirizzo : **Via Michelangelo**
 CAP **71010**

Piano : 2 - Interno :

 Coord. GIS : Lat : **41.8244444444444** ; Long : **15.7794444444444**

 Zona climatica : **C**
 Anno di costruzione : **1968**
 Superficie utile riscaldata (m²) : **164.28**
 Superficie utile raffrescata (m²) : **0.00**
 Volume lordo riscaldato (m³) : **627.21**
 Volume lordo raffrescato (m³) : **0.00**

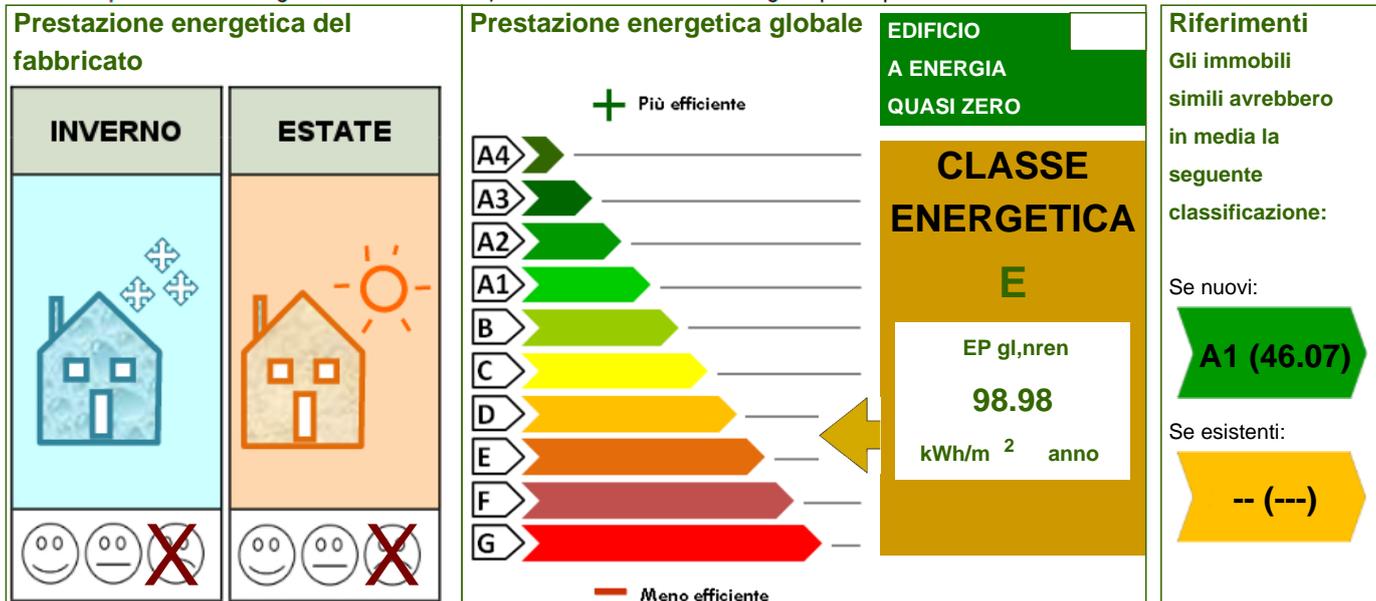
Comune catastale	Cagnano Varano - B357			Sezione		Foglio	73	Particella	1361
Subalterni	da	4	a	4	da	a		da	a
Altri subalterni									

Servizi energetici presenti

-
- 
- Climatizzazione invernale
-
-
- 
- Climatizzazione estiva
-
-
- 
- Ventilazione meccanica
-
-
- 
- Prod. acqua calda sanitaria
-
-
- 
- Illuminazione
-
-
- 
- 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	236.00	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} 98.98 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	1593.00	Sm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL			
<input type="checkbox"/>	Carbone			Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 0.67 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 CO ₂ 18.66 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 (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN1	cappotto termico	SI	34.0	A2 (28.50)	A2 28.50 (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	627.21	m ³
S - Superficie disperdente	196.25	m ²
Rapporto S/V		0.31
EPH,nd	57.66	kWh/m ² anno
Asol,est/A sup utile	0.049	-
YIE	0.88	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Caldaia a condensazione	2020	08AA443	gas naturale	30.36	0.70 η_H	0.55	81.44
Climatizzazione estiva						η_C		
Prod acqua calda sanitaria	Caldaia a condensazione	2020	08AA443	gas naturale	30.36	0.77 η_W	0.12	17.55
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.

--

SOGGETTO CERTIFICATORE

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

Nome e Cognome / Denominazione	Maurizio Mazzeo
Indirizzo	viale Michelangelo n.68
E-mail	mau.mazzeo@gmail.com
Telefono	
Titolo	dottore agronomo
Ordine / Iscrizione	Ordine Agronomi e forestali della Provincia di Foggia n.291
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 01/03/2022
---	----	-----------------

SOFTWARE UTILIZZATO

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

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

Data 16/05/2022

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.