

# TRIBUNALE DI FOGGIA

## *Sezione Esecuzioni Immobiliari*

### ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. Es. 59/2021

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA Valentina PATTI

### **Perizia C.T.U.**

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio - Stima dei beni pignorati

- Creditore procedente:  
**SPRING SPV S.r.l. (già BPER Banca S.p.A.)**
- CONTROPARTE (Debitori):  
[REDACTED]

ESPERTO INCARICATO: **Dott. Nicola NOVELLI**  
Via Pino RUCHER n. 5 - C.A.P. 71043 - Manfredonia (FG)  
Tel./fax: 0884/661447- Cell. 349/1881860 [nicola.novelli@pec.it](mailto:nicola.novelli@pec.it)



## SOMMARIO

Prospetto riepilogativo dei Lotto.....	3
Premessa e Quesiti.....	4
Accertamenti.....	7
Risposte ai quesiti.....	7
Parcella .....	19



**PROSPETTO RIEPILOGATIVO****TRIBUNALE DI FOGGIA – Sezione Esecuzioni Immobiliari**R.G. Esecuzione n. **59/2021**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: **Dott.ssa Valentina PATTI**Creditore Procedente: **SPRING SPV S.r.l.**

Debitore: [REDACTED]

**LOTTO n. 1**COMUNE: **FOGGIA**PROVINCIA: **FG**TIPOLOGIA: **Fabbricato industriale** DESTINAZIONE: **Laboratorio Artigianale****DATI CATASTALI**

LOTTO	Foglio	Particella	Subalterni	Categoria	Consistenza
<b>1</b>	<b>124</b>	<b>474</b>	<b>39</b>	<b>C/3</b>	<b>246 m<sup>2</sup></b>

INTESTATARIO:

- [REDACTED] - (P.IVA [REDACTED])

**TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE**

- *Atto di compravendita redatto dal Notaio PEPE Francesco Paolo di Foggia in data 28/06/2011 Rep. n. 44276 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 05.07.2011 ai nn. 15457/10474 da potere della società [REDACTED];*

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE: **occupato dal sig. [REDACTED] SENZA CONTRATTO**REGOLARITÀ EDILIZIO URBANISTICA: **QUESITO NON EVADIBILE** - per assenza del fascicolo edilizio (S.U.A.P. Foggia)POSSESSO DELL'ABITABILITÀ – AGIBILITÀ: **QUESITO NON EVADIBILE**CONFORMITÀ CATASTALE: **NON CONFORME****Valore di stima del LOTTO n. 1 è di € 147.600,00**

## PREMESSA E QUESITI

La presente relazione tecnica di stima è riferita all'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare iscritta nel **R.G. Es. n. 59/2021**, promossa dalla SPRING SPV S.r.l. (già BPER Banca S.p.A.) rappresentata dalla mandataria Prelios Credit Solutions S.p.A, rappresentata dall'avv. Nicoletta BOCCANERA del Foro di Bologna, ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Bologna (BO), via M. D'Azeglio n. 31, contro la società [REDACTED] P.IVA [REDACTED] (già [REDACTED] e [REDACTED]).

Nell'ambito della procedura esecutiva su indicata avviata con l'atto di pignoramento n. 452 del 11.02.2021 del Tribunale di Foggia, trascritto presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Foggia il giorno 25.03.2021 al n. 6592 R.G. e 5272 R.P., avente ad oggetto il laboratorio artigianale della società [REDACTED] sito in via Giacomo Cosmano n. 95 nel comune di Foggia (FG), individuato catastalmente al Foglio 124, P.lla 474, sub. 39, il Giudice Dott.ssa **Valentina PATTI**, con provvedimento in data 05/10/2022, ha incaricato il sottoscritto Dott. **Nicola NOVELLI**, libero professionista, iscritto all'ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Foggia al n. 1006 della sez. B/a, con studio tecnico in Manfredonia via Antonio Gramsci 21, in qualità di esperto, di svolgere le indagini di cui all'art. 173 bis, commi 1 e 2, Disp. Att. C.p.c., convocandolo dinanzi a sé per l'udienza del 13.10.2022.

In tale occasione, il Giudice dell'Esecuzione ha dato i seguenti quesiti ed ha assegnato il termine di 90 giorni per il deposito telematico dell'elaborato peritale contenente le risposte:

*"Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo ed 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., segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei;*
  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 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 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 necessario;*

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

- a) *accertare se essi risultino regolarmente accatastati provvedendo, solo ove sia indispensabile e sempre previa apposita autorizzazione scritta del G.E., alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 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;"*

## **ACCERTAMENTI**

Nel presente capitolo sono elencate tutte le attività svolte dal sottoscritto presso gli enti competenti per accertare ed esaminare la documentazione esistente agli atti al fine di evadere le richieste formulate nei singoli quesiti posti dal Giudice dell'esecuzione con il verbale in data 13.10.2022:

### **Ufficio Provinciale di Foggia "Territorio Servizi Catastali"**

**09.12.2022** - stralcio EP protocollo n. T130712 F. 124 P.lla 474;

**09.12.2022** - stralcio MAPPA protocollo nr. T195171/2021 F. 124 P.lla 474;

**09.12.2022** - stralcio PLN protocollo nr. T150673 F. 124 P.lla 474 sub. 39;

**04.06.2023** - Visura storica protocollo nr. T35230/2023 F. 124 P.lla 474 sub. 39;

### **Cancelleria Esecuzioni immobiliari TRIBUNALE DI FOGGIA**

**13.10.2022** – Accertamento dell'assenza di ulteriori procedure esecutive pendenti aventi ad oggetto l'immobile pignorato.

### **Comune di FOGGIA (FG) Ufficio Sportello Unico delle Attività Produttive (S.U.A.P.)**

**22.01.2023** - Richiesta di accesso agli atti amministrativi (invio mediante p.e.c. all'indirizzo: [urbanistica@cert.comune.foggia.it](mailto:urbanistica@cert.comune.foggia.it) );

**23.04.2023** – Istanza al Dirigente dell'ufficio Urbanistica del Comune di Foggia Concetta ZUCCARINO, di attestazione ufficiale dell'irreperibilità della documentazione facente capo ai Titoli Edilizi richiesti (invio mediante p.e.c. all'indirizzo: [urbanistica@cert.comune.foggia.it](mailto:urbanistica@cert.comune.foggia.it) );

**13.12.2022** - Richiesta del Certificato di residenza (invio mediante p.e.c. all'indirizzo: [anagrafe@cert.comune.foggia.it](mailto:anagrafe@cert.comune.foggia.it));

## **OPERAZIONI PERITALI**

L'accesso all'unità immobiliare è avvenuto in data **14.12.2022**; durante le operazioni peritali, finalizzate ad accertare l'esatta ubicazione, le consistenze e le caratteristiche delle relative dotazioni dell'immobile pignorato, per mandato del legale rappresentante [REDACTED] [REDACTED] è intervenuto il sig. [REDACTED], che ha dichiarato di detenere l'immobile senza alcun contratto registrato.

## **RISPOSTE AI QUESITI**

*"Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo ed 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., segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei;*



La documentazione fornita dal creditore precedente soddisfa i criteri dell'art. 567 comma 2, c.p.c..

**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 e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;**

**LOTTO N. 1** - Il bene della società [REDACTED], identificato catastalmente al **Foglio 124, P.IIa 474, sub. 39**, sito in Foggia (FG) in via Giacomo COSMANO n. 95, laboratorio artigianale, è pervenuto giusto atto di vendita in Notar PEPE Francesco Paolo di Foggia del 28.06.2011 rep. N. 44276 trascritto il 05.07.2011 ai nn. 15457/10474 alla società [REDACTED] con sede in Milano cod. fiscale [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detto bene è pervenuto giusto atto di fusione in Notar Manuela Agostini di Milano del 20.12.2007 rep. N. 59840/8253, iscritto nel registro imprese di Milano il 27.12.2007 protocollo 429486, 429502, 429580 tra le predette società e la società [REDACTED], alla quale detto bene era pervenuto in piena ed esclusiva proprietà giusto atto di vendita Notar Michele AUGELLI di Foggia del 28.03.2007 rep. N. 82/793 trascritto il 05.04.2007 ai nn. 8658/6097 dal signor [REDACTED], nato [REDACTED].

Al signor [REDACTED] la piena ed esclusiva proprietà dell'immobile in oggetto era pervenuta giusto atto di compravendita in Notar Domenica BORRELLI di Manfredonia in data 14.07.2005 rep. N. 2991 trascritto il 19.07.2005 ai nn. 16363/11170 dalla società [REDACTED].

Alla società E [REDACTED] detto bene era pervenuto per averlo costruito, unitamente al fabbricato di cui fa parte su un terreno edificabile sito in Foggia, riportato nel Catasto Terreni di Foggia al foglio 124, particelle 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, in forza dell'atto di compravendita ricevuto dal Notaio Antonio STANGO di Manfredonia il 28.11.2002, rep. 598/375, trascritto a Foggia il 05.12.2002 ai nn. 26386/19436 da potere della società [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti beni erano pervenuti in forza dell'atto di vendita in Notar Michele AUGELLI di Foggia del 22.02.1991 trascritto il 14.03.1991 ai nn. 6595/5592.

**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;**

Da un riscontro formale ho accertato la corrispondenza dei dati catastali presenti nella banca dati dell'Agenzia del territorio della Provincia di Foggia, con i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

A tale proposito si precisa che la particella 474 sub 37, individuata nell'atto di pignoramento, è divenuta particella 474 sub 39.

Inoltre, dalla comparazione degli elaborati grafici di rilievo con le planimetrie catastali in atti, si conferma la non rispondenza della consistenza del laboratorio artigianale, per l'errata rappresentazione grafica.

**DATI CATASTALI - Comune di FOGGIA (codice D643) -**

<b>Intestatari</b> [REDACTED] I [REDACTED] [REDACTED] E [REDACTED] [REDACTED] Cod. fiscale [REDACTED] - con sede in FOGGIA (FG)- (proprietà 1/1)	
--	--





Sezion e urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
	124	474	39	1	C/3	4	195 m <sup>2</sup>	189 m <sup>2</sup>	€ 1.631,49

- 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;**

In data 13.10.2022, ho verificato l'assenza di ulteriori procedure esecutive pendenti presso la cancelleria dell'esecuzioni immobiliari del Tribunale di Foggia;

- 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;**

**LOTTO N. 1** – il dato non è attribuibile alla fattispecie perché la proprietaria è una società.

- 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;**

**LOTTO N. 1** - l'immobile, identificato con gli estremi catastali F. 124 P.lla 474 sub. 39 è sito nel Comune di FOGGIA in via Giacomo COSMANO n. 95, in zona D1 del PRG (Aree per grandi industrie), e ricade in un fabbricato costituito da un piano interrato destinato a locali magazzini – depositi con accesso carrabile e pedonale mediante rampa di discesa dipartentesi da via G. COSMANO, da un piano terra destinato ad uso deposito industriale e un primo e secondo piano destinati ad abitazioni e laboratori, suddivisi in tre corpi di fabbrica denominati A, B e C.

L'immobile oggetto della presente perizia è posto al piano terra del predetto fabbricato (corpo B) avente ingresso dalla corte antistante alla quale si accede dalla via G. COSMANO n. 95.

Confina: con un locale deposito sub 14; con un locale commerciale sub. 45; con una rampa di accesso carrabile sub 1, che collega il piano interrato.

- 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;**



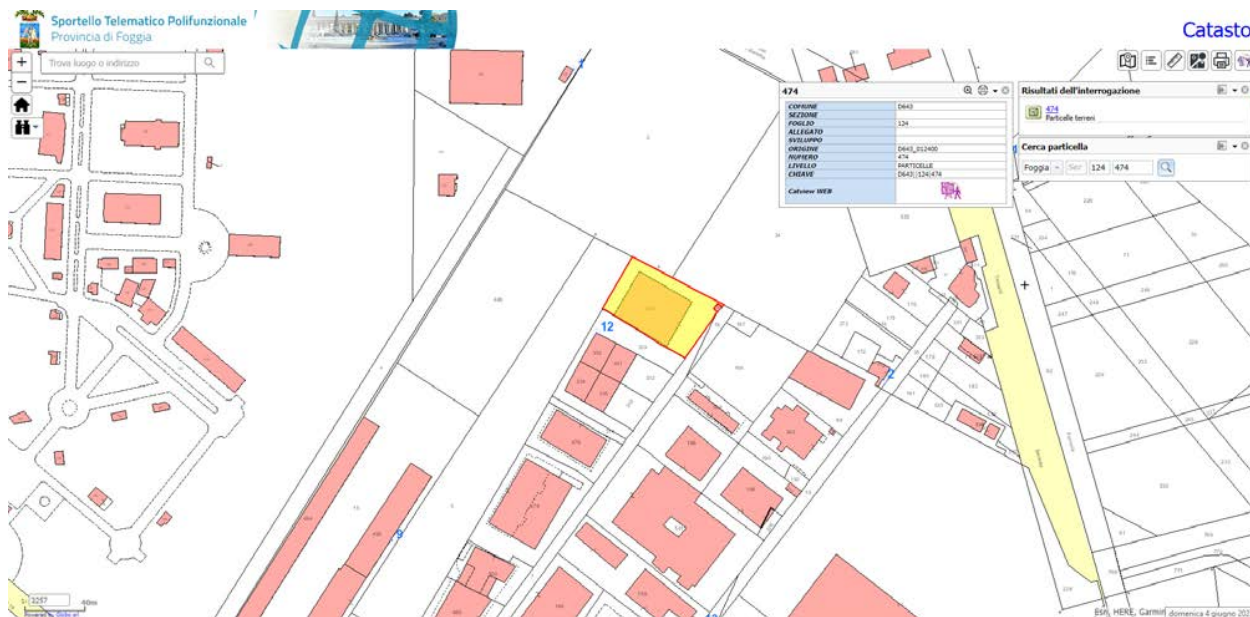
**LOTTO n. 1**

Immagine estratta da SIT FOGGIA – Via Giacomo COSMANO n. 95 – Foggia

PLN Ortofoto F. 124 P.lla 474



PLN Catasto F. 124 P.lla 474 Foggia



## Sovrapposizione PLN Ortofoto - PLN Catastale



**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;**

## Vedere Allegato n. 1 Lotto 1

### Descrizione del fabbricato

**LOTTO N. 1** - Il fabbricato è situato a FOGGIA (FG) in via Giacomo COSMANO, in zona D1 del P.R.G. (Area per grandi industrie) ed è costituito da tre corpi di fabbrica di altezze differenti denominati A, B e C, strutturalmente assestanti ma funzionalmente connessi.

Lo stabile è composto da un piano interrato con locali adibiti a magazzini – deposito, accessibile da un'ampia rampa carrabile, da un piano terra destinato ad attività commerciali, depositi e laboratori artigianali, e da un primo e secondo piano destinati ad abitazioni e laboratori.

L'edificio è stato ultimato nel 2004 ed è stato realizzato in cemento armato, con solai in laterocemento; le coperture dei tre corpi di fabbrica, rientrano nella tipologia piana non calpestabile.

### Stato manutentivo del fabbricato

**LOTTO N. 1** - Il fabbricato pur essendo di recente costruzione e ben rifinito, risulta parzialmente compromesso per via di un incendio avvenuto in data 12.01.2022 in un locale del piano interrato, che ha danneggiato il solaio interpiano di alcuni locali del piano terra dei corpi di fabbrica A e B, dichiarati, pertanto, non agibili, ad esclusione di quello oggetto della presente procedura.

È in atti l'Ordinanza Commissariale n. 2 del 25.01.2022 emessa dalla COMMISSIONE STRAORDINARIA DEL COMUNE DI FOGGIA di interdizione all'uso dei locali interessati dall'incendio per le necessarie attività di messa in sicurezza e al ripristino delle aperture di aereazione, fino all'accertamento da parte dei tecnici abilitati alla verifica statica delle strutture.



## Descrizione dell'immobile

**LOTTO N. 1** - Il laboratorio artigianale pignorato è posto al piano terra del predetto fabbricato, composto da un solo piano fuori terra (corpo B), ed è accessibile dalla corte pertinenziale annessa da via Giacomo COSMANO n. 95.

La corte di circa 103 m<sup>2</sup> con piano asfaltato è delimitata, da una recinzione mista composta da un muretto in cemento armato sul quale è innestata una rete metallica in orso-grill, e da un cancello zincato d'ingresso scorrevole, con apertura automatizzata.

Al laboratorio si accede mediante un ingresso di ampiezza pari a 2,20 m e alto 3,00, dotato di porta in alluminio a due ante abbattente di differente larghezza e da una serranda avvolgibile automatizzata.

Il laboratorio ha un'altezza utile di 4,50 m, si sviluppa su pianta rettangolare, ed è delimitata per due lati da un locale commerciale (sub. 45) e da un locale deposito (sub. 14); il lato libero, adiacente alla rampa carrabile (sub. 1) che collega il piano interrato, è fornito di n. 4 aperture finestrate ad un'altezza di 3,00 m dal pavimento che è in calcestruzzo di tipo industriale.

Nell'ultima campata del laboratorio è presente un soppalco realizzato con scatolari metallici, accessibile mediante una rampa di scala.

Il locale è dotato di un bagno corredato dei servizi essenziali con un'apertura finestrata sulla facciata d'ingresso.

Durante le operazioni peritali eseguiti all'interno del laboratorio è emersa la presenza di un varco nel muro divisorio, non autorizzato, con il locale commerciale danneggiato dall'incendio innanzi descritto, di proprietà del sig. [REDACTED], che attualmente occupa il locale oggetto della presente relazione senza alcun contratto registrato.

Il laboratorio è dotato di allaccio idrico-fognario, di impianto elettrico conforme alle prescrizioni previste dal D.M. 37/2008 corredato di quadro elettrico, canaline esterne e prese a spina di tipo industriale, ma attualmente è privo della fornitura elettrica.

**Stato manutentivo** - Dall'analisi visiva si evince che il laboratorio presenta complessivamente un buon grado di rifinitura, e lo stato conservativo e manutentivo è in linea al normale deperimento fisiologico dovuto al tempo trascorso dalla sua realizzazione, ad eccezione del soffitto che presenta in alcune zone macchie di passate infiltrazioni.

- 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;**

Il criterio di stima adottato è quello comparativo di tipo sintetico, basato sul raffronto tra il bene oggetto di stima e altri simili offerti sul mercato locale.

La finalità della presente stima è quella di individuare il prezzo di mercato che verrebbe liberamente negoziato tra due ordinari soggetti sociali (venditore e acquirente), nell'ipotesi di una vendita in un clima non alterato da nessuna particolare tensione negoziale.

Nel caso di specie si è tenuto altresì conto del fatto che trattasi di compendio immobiliare appetibile in considerazione della sua ubicazione, tipologia e delle sue dotazioni.

Pertanto, il valore di mercato delle unità immobiliari (Tabella n. 1) è stato determinato come segue:



1. in funzione della superficie commerciale, elaborata secondo le indicazioni riportate nel capitolo 4.3 "LABORATORI" del *Manuale della Banca Dati dell'OMI* (Tabella n. 2);
2. in funzione della quotazione immobiliare al metro quadro estrapolato dalla banca dati dell'*Agenzia delle Entrate relativo al secondo semestre dell'anno 2022* (Tabella n. 3);
3. in funzione del coefficiente di merito, determinato in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle stesse unità immobiliari desunte dal sopralluogo e comparato con i valori estrapolati dalle tabelle<sup>1</sup> del *Borsino Immobiliare Nazionale* (Tabella n. 4).

TABELLA 1

**LOTTO 1 - VALORE DI MERCATO DEL LABORATORIO ARTIGIANALE  
sito in FOGGIA - via Giacomo Cosmano n. 95**

**Foglio 124 Particella 474 sub. 39**

SUPERFICIE COMMERCIALE M <sup>2</sup>	VALORE DI MERCATO (€/M <sup>2</sup> )	COEFFICIENTE DI MERITO	VALORE €
246,00 m <sup>2</sup>	600,00	0%	147.600,00

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.

TABELLA 2

**LOTTO 1 - SUP. RILEVATA SECONDO LE INDICAZIONI DEL MANUALE DELLA BANCA DATI DELL'OMI.  
CAPITOLO N. 4.3 - LABORATORIO POSTO IN UN CAPANNONE TIPICO**

**SUPERFICIE COMMERCIALE**

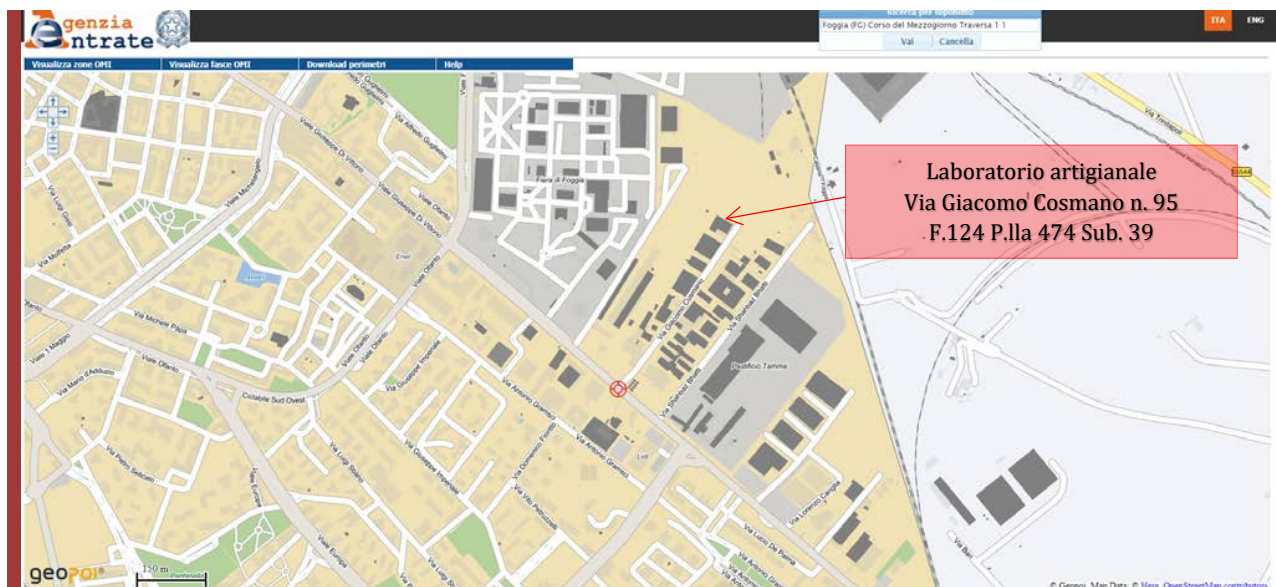
PIANO	DESCRIZIONE UNITÀ	SUPERFICIE NETTA MQ	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA	SUPERFICIE COMMERCIALE
T	Laboratorio artigianale	203,70	203,70	203,70
-	Soppalco	32,00	32,00	32,00
T	Corte esclusiva	103,00	10,30	10,30
				<b>246,00 m<sup>2</sup></b>

TABELLA 3

**LOTTO 1 - QUOTAZIONE IMMOBILIARE AL MQ - AGENZIA DELLE ENTRATE**

<sup>1</sup> Le tabelle di riferimento sono consultabili sul sito [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)





## IMMOBILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

PROVINCIA	COMUNE	FASCIA / ZONA	CODICE ZONA	MICROZONA
Foggia	FOGGIA	Periferica	D10	0
TIPOLOGIA PREVALENTE		DESTINAZIONE		
Abitazioni civili		Residenziale		
TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO (€/m <sup>2</sup> )		
		Min.	Max.	
Laboratori	Normale	450,00	700,00	
		Valore estratto		
		LABORATORIO	€ 600,00	

TABELLA 4

## LOTTO n. 1 - PRINCIPALI COEFFICIENTI DI MERITO

Laboratorio Artigianale			
		COEFFICIENTE DI MERITO %	COEFFICIENTE RAGGUAGLIATO
<b>Piano</b>			
Terra	-	0%	0,00
<b>Stato</b>			
Libero	-	0%	0,00
<b>Area di pertinenza</b>			
Fornita	-	0%	0,00
		<b>TOTALE</b>	<b>0%</b>

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



*altresi la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola.*

Il presente quesito non riguarda il bene pignorato in quanto la proprietà appartiene per intero alla società [REDACTED].

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

LOTTO n. 1		
Laboratorio artigianale		
UBICAZIONE	DATI CATASTALI	SUBALTERNI CONFINANTI
Comune di FOGGIA Via Giacomo Cosmano n. 95	Catasto: Fabbricati - F. 124 P.lla 474 sub. 39 (C/3, P. T) Rendita € 1.631,49;	Sub. 45, 14, 1
<b>Intestatario</b> [REDACTED]		
Superficie commerciale m <sup>2</sup> 246,00		
Valore del laboratorio artigianale € 147.600,00		

**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;**

Il Laboratorio artigianale della società [REDACTED] risulta occupato senza alcun contratto registrato dal sig. [REDACTED] [REDACTED], proprietario dell'attività commerciale [REDACTED] situata all'interno del locale confinante identificato con il sub. 45. Attualmente i due locali sono collegati mediante un varco abusivo realizzato nel muro divisorio.

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

In merito ai quesiti 8 e 9, si è accertato che non vi sono formalità, vincoli ed oneri che gravano l'immobile pignorato, tranne per quelli di natura condominiali, come si desume dal bilancio consuntivo anno 2022 del [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] di via Giacomo Cosmano n. 77 cod. fiscale [REDACTED], approvato con delibera del 09.05.2023, che evidenzia una posizione debitoria dell'unità pignorata al 31.12.2022 pari ad € 1.904,00. (vedere bilanci allegati)



**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;**

**LOTTO n. 1** – Allo stato non è stato possibile espletare le formalità necessarie per attestare la regolarità edilizia e urbanistica degli immobili oggetto del pignoramento, in quanto con nota inviata a mezzo p.e.c del 5 aprile 2023, l'Ufficio tecnico preposto del Comune di Foggia (SUAP) ha comunicato l'irreperibilità del fascicolo contenente i titoli edilizi rilasciati alla società [REDACTED] qui di seguito riportati:

- Concessione Edilizia n. 17 del 17.02.2003;
- Concessione Edilizia in variante n. 43 del 30.04.2003;
- Permesso di Costruire n. 87 del 16.11.2003;
- Permesso di Costruire in variante n. 27 del 26.03.2004;
- D.I.A. realizzazione opere interne acquisita in data 16.06.2005 n. 341/SUAP.

Dalle risultanze delle visure catastali e dall'atto di compravendita, avvenuto nel 2005, tra l'impresa [REDACTED], si è rilevato che l'immobile è stato trasferito come locale deposito, e che la destinazione d'uso è stata variata in laboratorio artigianale, solo successivamente. Tale variazione urbanistica, tuttavia, necessitava di un Permesso di Costruire da parte dell'ufficio preposto e del relativo Certificato di Agibilità, allo stato non reperiti.

Corre l'obbligo di evidenziare la scarsa collaborazione prestata dall'ufficio preposto (SUAP) del Comune di Foggia, per il tempo impiegato per l'invio a mezzo p.e.c di una risposta e per la genericità della comunicazione di irreperibilità dei titoli abilitativi richiesti, e che ha prolungato i tempi per le operazioni peritali e reso più difficoltoso la redazione della stessa.

**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 necessario;**

Si allega alla presente relazione l'Attestato di Prestazione Energetica degli Edifici con il seguente codice identificativo 7102423000388810 con validità fino al 05.06.2033, redatto dal sottoscritto in qualità di tecnico abilitato, per il Laboratorio Artigianale sito in Foggia in via Giacomo COSMANO n. 95 identificato catastalmente al Foglio 124 P.IIa 474 sub. 39 "Classificazione D.P.R. 412/93:

- E8 "attività industriali, artigianali e assimilabili";

Si attesta che l'**indice di prestazione energetica globale** del laboratorio artigianale è il seguente:

- **Classe G EP gl**, nren 80,0620 KWh/m<sup>2</sup>;

Si conferma l'avvenuta trasmissione in data 05.06.2023 dell'Attestazioni di Prestazione Energetica al Catasto Energetico della Regione Puglia, mediante il portale della Regione Puglia

**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;"**

Il quesito non riguarda l'immobile oggetto della presente procedura.





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

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati provvedendo, solo ove sia indispensabile e sempre previa apposita autorizzazione scritta del G.E., alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 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.*

Risposte sintetiche ai quesiti posti al punto 10 dalla lettera a) alla f), riguardante le unità immobiliari individuata al N.C.E.U. al F. 124 P. 474 sub. 39 (**LOTTO n. 1**) sito nel comune di FOGGIA in via Giacomo COSMANO n. 95:

- a)** l'immobile risulta regolarmente accatastato;
- b)** lo stato di fatto dell'immobile pignorato risulta difforme dalla planimetria catastale per l'errata rappresentazione della consistenza, in quanto la superficie dichiarata è inferiore a quella reale. Per sanare l'erronea rappresentazione si dovrebbe procedere con la predisposizione di un nuovo modello DOCFA, per una spesa quantificabile in € 700,00 oltre oneri di legge.
- c)** titoli abilitativi rilasciati dal SUAP del Comune di FOGGIA:
  - Concessione Edilizia n. 17 del 17.02.2003;
  - Concessione Edilizia in variante n. 43 del 30.04.2003;
  - Permesso di Costruire n. 87 del 16.11.2003;
  - Permesso di Costruire in variante n. 27 del 26.03.2004;
  - D.I.A. realizzazione opere interne acquisita in data 16.06.2005 n. 341/SUAP.

Dall'atto di compravendita del 14.07.2005, Rep. 2991, è emerso che la società ha richiesto, ai sensi dell'art. 24 e 25 del DPR 380/2001, il prescritto relativo certificato di agibilità, con istanza corredata di tutta la documentazione inerente e necessaria acquisita in data 30.06.2005 dal Comune di Foggia – Sportello Unico per le Attività Produttive, con il n. 728/SUAP di protocollo; tuttavia, come già riferito, il Comune non lo ha mai rilasciato. Inoltre, non è stato rinvenuto il titolo abilitativo della variazione di destinazione d'uso.



- d) Il presente quesito non è evadibile in quanto non è possibile eseguire alcuna comparazione del realizzato rilevato e i relativi progetti allegati ai titoli abilitativi, in quanto il fascicolo risulta irreperibile.
- e) Attualmente è presente un varco abusivo nel muro divisorio che unisce il laboratorio oggetto della presente relazione e il locale identificato con il sub 45 in uso alla società [REDACTED] del sig. [REDACTED]. Tale abuso richiede il solo ripristino dello stato dei luoghi.
- f) Il quesito non riguarda l'immobile oggetto della presente procedura.

Si allegano i seguenti documenti:

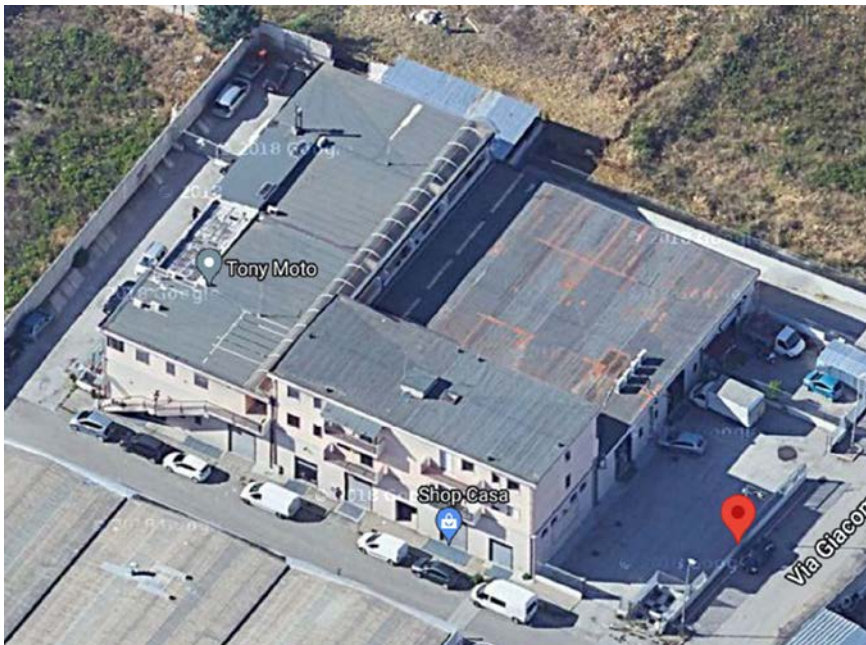
1. **Allegato n. 1 Lotto 1 (Planimetria catastale, rilievo planimetrico ed elaborato fotografico);**
2. **Parcella del C.T.U.**

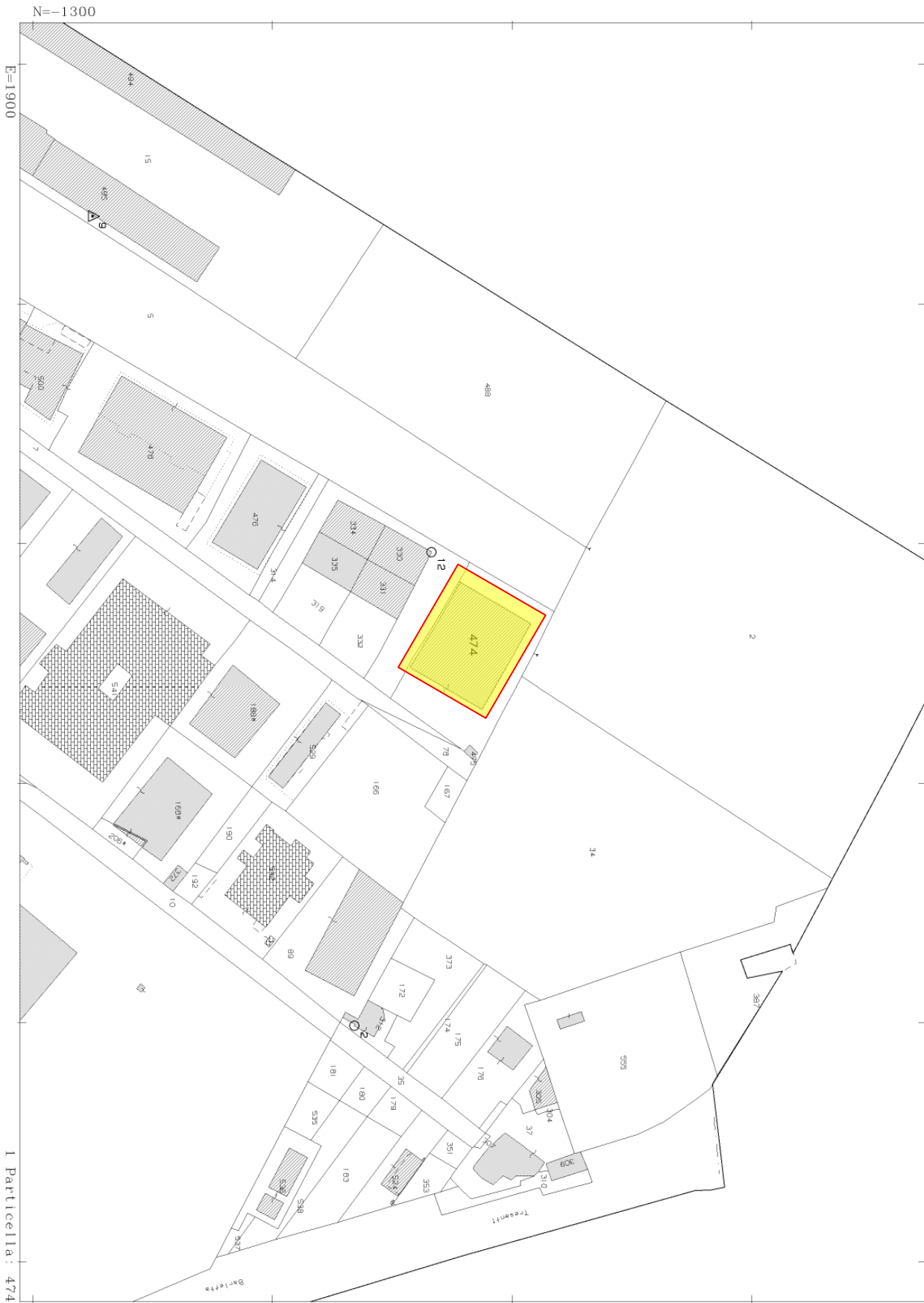
Manfredonia lì 5 giugno'23

In fede  
l'Esperto Arch. Iunior Nicola Novelli



**Allegato n. 1 Laboratorio Artigianale - Via Giacomo COSMANO n. 95 – FOGGIA**





Comune: FOGGIA  
Foglio: 124

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

22-Apr-2021 12:16:59  
Prot. n. T195171/2021



**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di Foggia

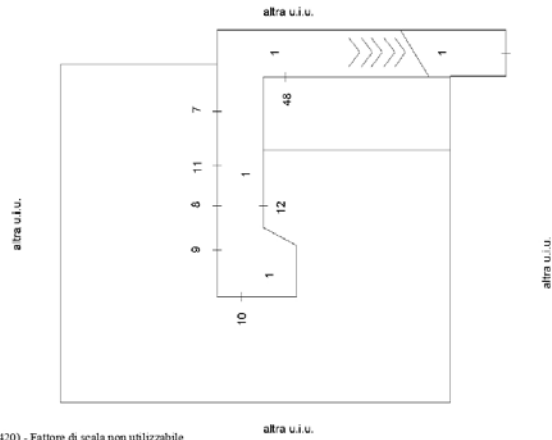
**ELABORATO PLANIMETRICO** Compilato da: **Muziante Filippo**  
Comune di Foggia Sezione: Foglio: 124  
Dimostrazione grafica dei subalterni

Iscritto all'albo: **Geometri**  
Particella: 474

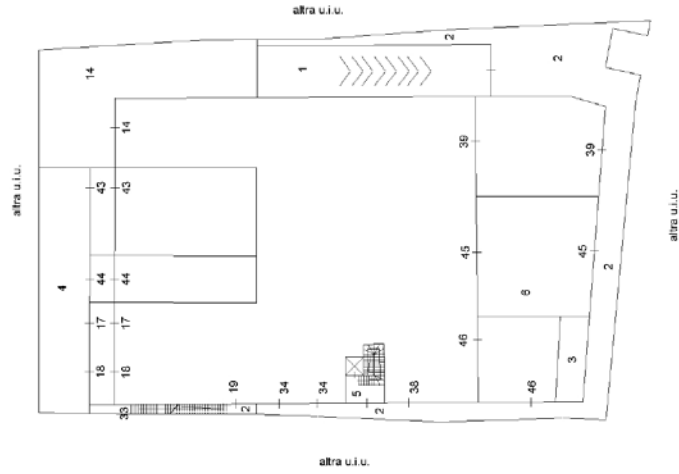
Prov. Foggia N. 1445  
Protocollo n. FG0053524 del 07/06/2021  
Tipo Mappale n. del  
Scala 1 : 500

Data: 09/12/2022 - n. T130712 - Richiedente Telematico  
Totale schede: 1 - Formati di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420) - Fattore di scala non utilizzabile  
Ultima planimetria in atti

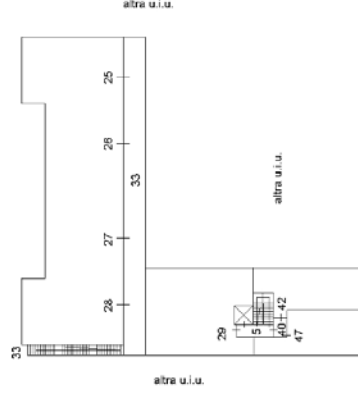
**Piano Primo Sottostrada**



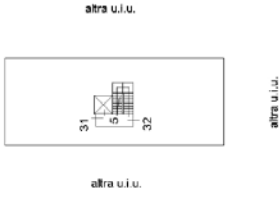
**Piano Terra**



**Piano Primo**



**Piano Secondo**



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

Dichiarazione protocollo n. FG0190840 del 06/07/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di **Foggia**

**Traversa I Di Corso Del Mezzogiorno**

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: **124**

Particella: **474**

Subalterno: **39**

Compilata da:

**Costantino Elio**

Iscritto all'albo:

**Architetti**

Prov. **Foggia**

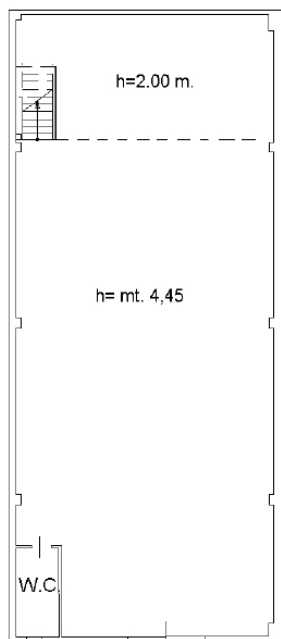
N. **828**

Scheda n. **1**

Scala **1:200**

Pianta Piano Terra

altra u.i.

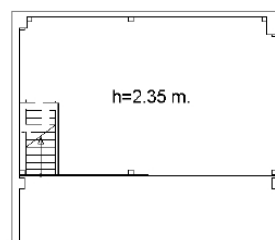


altra u.i.

altra u.i.

Pianta Piano Terra (soppalco)

altra u.i.



altra u.i.

altra u.i.

CORTE

orientamento



Ultima planimetria in atti

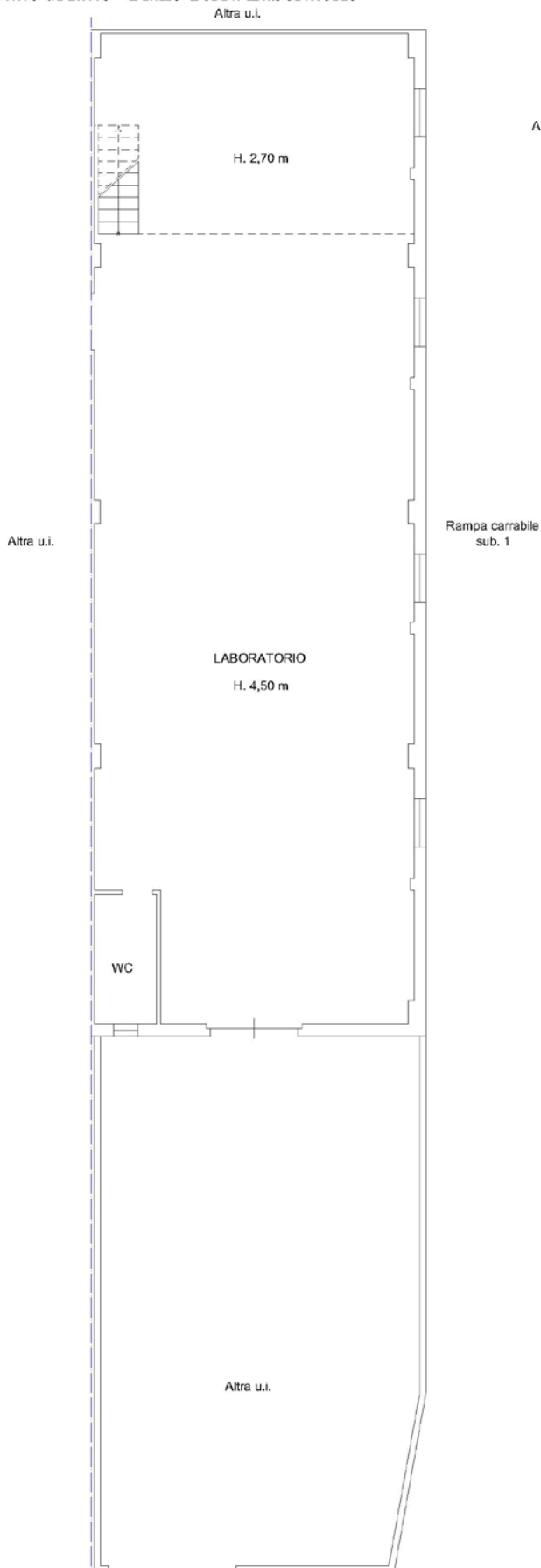
Data: 09/12/2022 - n. T150673 - Richiedente: NVLNCL77H01E885D

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

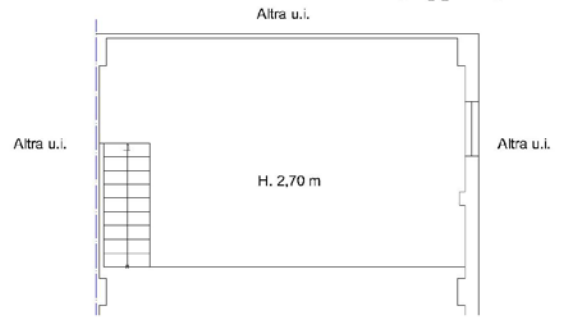
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/12/2022 - Comune di FOGGIA(D643) - < Foglio 124 - Particella 474 - Subalterno 39 >  
CORSO DEL MEZZOGIORNO n. 9 Piano T

**TAVOLA**

**Pianta Stato di fatto - Piano Terra Laboratorio**



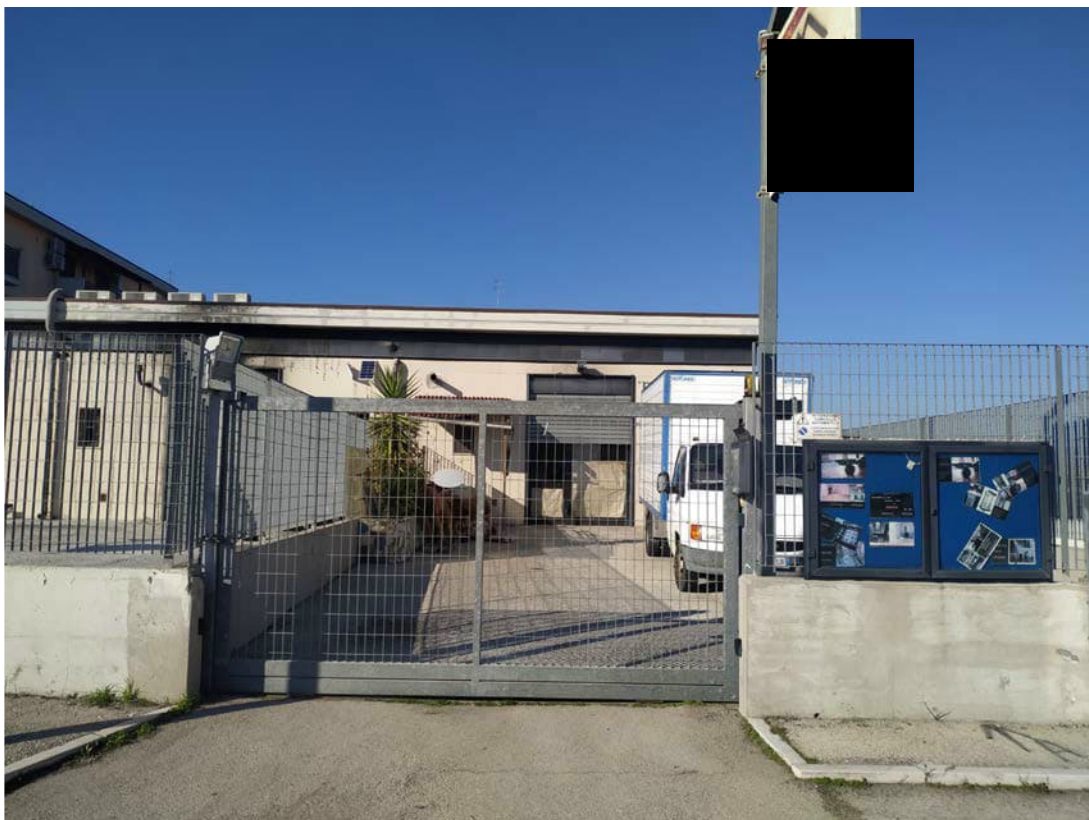
**Pianta Stato di fatto - Piano Terra (soppalco)**



Comune di FOGGIA - N.C.E.U. F. 124 P.lia 474 sub. 39 Cat. C/3 - Sup. catastale 246 mq



Elaborato fotografico Lotto n. 1













**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 : **Foggia (FG)**  
 Cod.Istat: **71024**  
 Indirizzo : **via Giacomo Cosmano**  
**CAP 71121**  
 Piano : T - Interno : 1  
 Coord. GIS : **Lat : 41.4533433 ; Long : 15.5717164**

 Zona climatica : **D**  
 Anno di costruzione : **2004**  
 Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>) : **194.51**  
 Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>) : **0.00**  
 Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>) : **1049.24**  
 Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>) : **0.00**

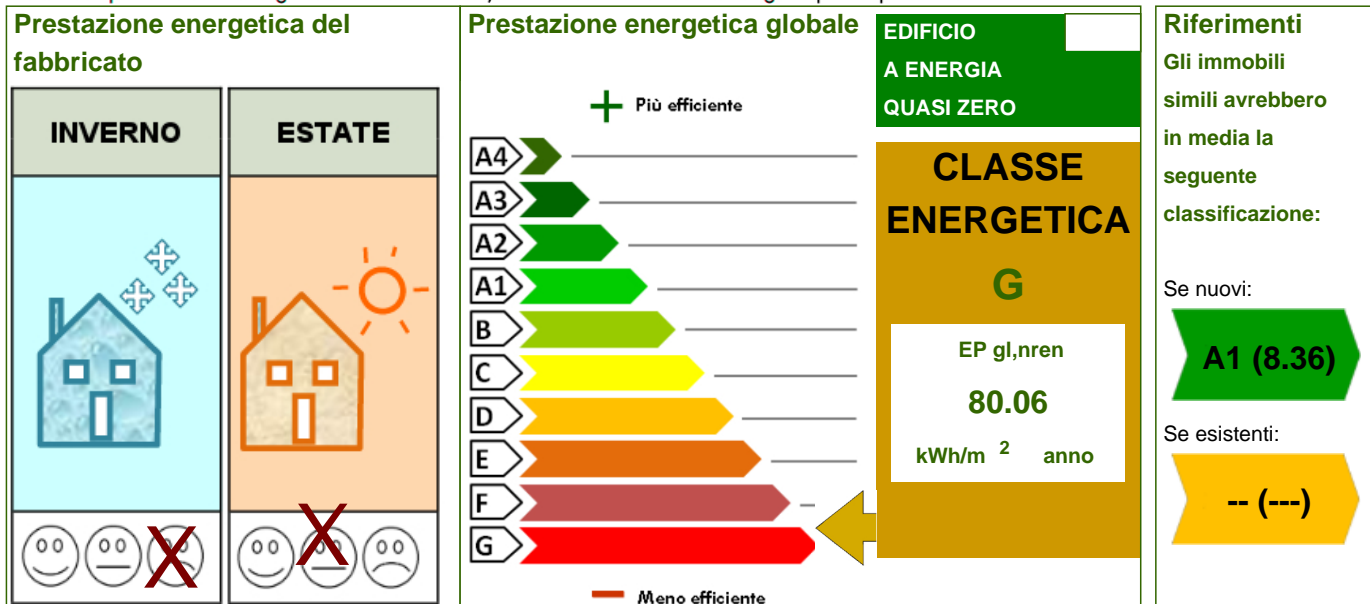
Comune catastale	<b>Foggia - D643</b>			Sezione		Foglio	<b>124</b>	Particella	<b>474</b>
Subalterni	da	<b>39</b>	a	<b>39</b>	da	a		da	a
Altri subalterni									

**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 type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete			Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren 80.06 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	1569.00	Sm3	
<input type="checkbox"/>	GPL			
<input type="checkbox"/>	Carbone			Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren 0.00 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Gasolio			
<input type="checkbox"/>	Olio combustibile			
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose			
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico			Emissioni di CO2 15.01 kg/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Solare termico			
<input type="checkbox"/>	Eolico			
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento			
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento			
<input type="checkbox"/>	Altro			

**RACCOMANDAZIONI**

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

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

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell' investimento anni	Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EPgl,nren kWh/m <sup>2</sup> anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN1	Cappotto termico mediante applicazione di isolamento termico	SI	99.9	G ( 62.70 )	G 62.70 (kWh/m <sup>2</sup> anno)



**ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI**

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

**ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO**

V - Volume riscaldato	1049.24	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	375.49	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V		0.36
EPH,nd	58.67	kWh/m <sup>2</sup> anno
Asol,est/A sup utile	0.028	-
YIE	0.39	W/m <sup>2</sup> 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	simulato in quanto assente				0.00	0.73 $\eta_H$	0.00	80.06
Climatizzazione estiva						$\eta_C$		
Prod acqua calda sanitaria						$\eta_W$		
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/Societa'
-------------------------	-------------------------------------	-------------------	--------------------

Nome e Cognome / Denominazione	Nicola NOVELLI
Indirizzo	Via Antonio Gramsci n. 21
E-mail	nicola.novelli1977@gmail.com
Telefono	0884661447
Titolo	Arch. Iunior
Ordine / Iscrizione	Architetti di Foggia
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;"><b>DICHIARA</b></p> <p>l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonche' rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino 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 21/12/2022
---	----	-----------------

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

Data 05/06/2023

Firma e timbro del tecnico





**LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE**




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

**PRIMA PAGINA**

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

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

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

 <b>QUALITA' ALTA</b>	 <b>QUALITA' MEDIA</b>	 <b>QUALITA' BASSA</b>
--	---	---

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.

