

STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA "MASTROSERIO"

ing. Beniamino MASTROSERIO _ email: beniaminomastroserio@alice.it _ pec: beniamino.mastroserio@ingpec.eu
Via Mazzini, 4 - 71042 CERIGNOLA - Tel. 0885/421148

TRIBUNALE DI FOGGIA
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 210/2019
STIMA
DELL'IMMOBILE ADIBITO AD ABITAZIONE SITO IN RODI GARGANICO ALLA VIA MADONNA DELLA LIBERA N. 36,
PIANO 2
INDIVIDUATO NEL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 19,
PARTICELLA 1101, SUBALTERNO 5, CATEGORIA A/3

RELAZIONE DI CTU

IL CTU
Ing. Beniamino Mastroserio

Novembre 2021





Studio Tecnico Dott. Ing. Beniamino Mastroserio

Via G. Mazzini n. 4 _ 71042 Cerignola (Fg) _ C.F.: MSTBMN53E26C514T _ P.Iva: 00991870718
☎ 0885421148 📞 +393384528862 ✉ beniamino.mastroserio@gmail.com 🌐 beniamino.mastroserio@ingpec.eu

TRIBUNALE DI FOGGIA
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 210/2019
STIMA
DELL'IMMOBILE ADIBITO AD ABITAZIONE SITO IN RODI GARGANICO ALLA VIA MADONNA
DELLA LIBERA N. 36, PIANO 2
INDIVIDUATO NEL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 19,
PARTICELLA 1101, SUBALTERNO 5, CATEGORIA A/3

PREMESSA

Il sottoscritto, con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione n° R.G.E. 211/2019 dott. Michele Palagano del 09.07.2020, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare promossa da **Elrond NPL 2017 srl, contro** [REDACTED]

e [REDACTED]

In data 16/02/2021, accettava l'incarico (con giuramento telematico) contenente i seguenti quesiti posti dal sig. Giudice:

"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. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;

1) - bis alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il 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;*



Studio Tecnico Dott. Ing. Beniamino Mastroserio

Via G. Mazzini n. 4 _ 71042 Cerignola (Fg) _ C.F.: MSTBMN53E26C514T _ P.Iva: 00991870718

☎ 0885421148

☎ +393384528862

✉ beniamino.mastroserio@gmail.com

🌐 beniamino.mastroserio@ingpec.eu



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 necessaria;

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

a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;

b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando - in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in



Studio Tecnico Dott. Ing. Beniamino Mastroserio

Via G. Mazzini n. 4 _ 71042 Cerignola (Fg) _ C.F.: MSTBMN53E26C514T _ P.Iva: 00991870718

☎ 0885421148

☎ +393384528862

✉ beniamino.mastroserio@gmail.com

✉ beniamino.mastroserio@ingpec.eu



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°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 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*



Studio Tecnico Dott. Ing. Beniamino Mastroserio

Via G. Mazzini n. 4 _ 71042 Cerignola (Fg) _ C.F.: MSTBMN53E26C514T _ P.Iva: 00991870718

☎ 0885421148

☎ +393384528862

✉ beniamino.mastroserio@gmail.com

✉ beniamino.mastroserio@ingpec.eu



Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.

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

TUTTO CIÒ PREMESSO

effettuato apposito sopralluogo in data 11 Novembre 2021, si rilascia la presente relazione peritale di stima rispondendo ai quesiti.

RELAZIONE PERITALE DI STIMA

RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO N. 1

1 a) Il controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. ha avuto esito positivo.

1 bis) Si è proceduto alla ricostruzione delle vicende traslative dell'immobile pignorato nel ventennio anteriore al pignoramento come da relazione notarile.

Nel ventennio preso in esame si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

PROVENIENZE

1) Agli esecutati [REDACTED] e [REDACTED], l'immobile è pervenuto a seguito della successione testamentaria a [REDACTED]

[REDACTED] dichiarazione registrata presso l'Ufficio del registro di San Severo, in data 02/05/2006, rep. 473/195, trascritta in data 08/11/2006 ai nn. 9256/6743

N.B. Accettazione tacita d'eredità, trascritta in data 05/12/2008 ai nn. 11617/7697;

2) A [REDACTED]

[REDACTED] registrata presso l'ufficio del registro di San Severi, den. A n.93 vol. 175, trascritta in data 03/12/1986 ai nn. 8558/14405, regolata dal testamento olografo, pubblicato con verbale del 07/01/1986, notaio Gentile.



Studio Tecnico Dott. Ing. Beniamino Mastroserio

Via G. Mazzini n. 4 _ 71042 Cerignola (Fg) _ C.F.: MSTBMN53E26C514T _ P.Iva: 00991870718

☎ 0885421148

☎ +393384528862

✉ beniamino.mastroserio@gmail.com

✉ beniamino.mastroserio@ingpec.eu



FORMALITA'

1) **ISCRIZIONE N. 11616/2683** del 05/12/2008 nascente da ipoteca volontaria a garanzia di apertura di credito concessa con atto notarile pubblico del 21/11/2008 di cui al rogito del notaio Paolo Lucchini di Meda, rep. 86375/9429,

a favore di, Credito Artigiano s.p.a. con sede in Milano, codice fiscale 00774500151, domicilio eletto in Milano, Piazza San Fedele n.4, in qualità di creditore ipotecario,

contro, [REDACTED]

[REDACTED], in qualità di terzi datori di ipoteca;

RENGHE S.R.L. – UNIPERSONALE con sede in Milano, codice fiscale 05933520966, in qualità di debitore non datore.

Capitale euro 125.000,00 ipoteca euro 225.000,00 durata anni 2;

2) **TRASCRIZIONE N. 5279/4231** del 24/06/2019 nascente da verbale di pignoramento immobili, notificato dall'ufficiale giudiziario presso il Tribunale di Foggia, in data 30/04/2019, rep. 2447,

a favore di, [REDACTED]

1 ter) si è verificata la non corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, precisando che la variazione è scaturita da:

- a) Variazione del 10/05/2010 protocollo n. FG0124099 in atti dal 10/05/2010 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 9619.1/2010);
- b) Variazione del 28/08/2013 - Superfici art. 14 DL 201/2011

Entrambe con annotazioni di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 19 pla 927 sub 3 per allineamento mappe.

Quanto verificato è riportato nella Certificazione Notarile, agli atti del fascicolo.

1 quater) non sussistono altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile;

1 quinquies) si è proceduto alla verifica del regime patrimoniale dei debitori, coniugi in regime di comunione dei beni, come da estratto dell'atto di matrimonio che non riporta alcuna annotazione a margine relativa alla sussistenza di convenzioni patrimoniali (cfr. Allegato M).

QUESITO N. 2



Studio Tecnico Dott. Ing. Beniamino Mastroserio

Via G. Mazzini n. 4 _ 71042 Cerignola (Fg) _ C.F.: MSTBMN53E26C514T _ P.Iva: 00991870718

☎ 0885421148

☎ +393384528862

✉ beniamino.mastroserio@gmail.com

💻 beniamino.mastroserio@ingpec.eu



Il bene oggetto di pignoramento è costituito da **un appartamento a secondo piano**, posto nell'abitato di Rodi Garganico con accesso dal Corso Madonna della Libera al civico n. 36. E' parte dell'intero Fabbricato condominiale a quattro piani fuori terra per la parte affacciantesi su C.so Madonna della Libera, a due soli piani, per effetto di differenza di quote stradali, per la parte affacciantesi su C.so Ruggero Bonghi. L'intero edificio si affaccia oltre che su Corso Madonna della Libera anche su 4° Vico Madonna della Libera e su Corso Ruggero Bonghi come da documentazione fotografica (cfr. Allegato C).

In particolare l'appartamento oggetto di stima, con accesso dal portone condominiale messo su via della Croce, 36, ha una consistenza catastale di vani 5 e confina con: vano scala e pianerottolo condominiale, altro appartamento allo stesso piano, appartamento al piano inferiore, IV vico Madonna della Libera, Corso Ruggero Bonghi.

E' riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Rodi Garganico con i seguenti dati: foglio 19, particella 1101, subalterno 5, categoria A/3, classe 2, consistenza catastale vani 5, superficie catastale totale mq. 113 (totale escluse aree scoperte mq. 113), rendita catastale euro 348,61, Indirizzo Corso Madonna della Libera n. 36, piano 2.

In merito al quesito **2-bis**) si è proceduto all'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento, mediante sovrapposizione del catastale con ortofoto reperito sul sito ufficiale della Provincia di Foggia, Settore Assetto del Territorio, sportello telematico _ GFMaple (Catasto Ortofoto), di cui si allega il relativo elaborato grafico (cfr. Allegato B).

QUESITO N. 3

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico (cfr. Allegato A), riportante la reale consistenza del bene rilevata nel corso del sopralluogo (cfr. Allegato N), all'allegata documentazione fotografica (cfr. Allegato C) e planimetria catastale (cfr. Allegato D) rilasciata dall'Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati in data 19 febbraio 2021 n. T93769, si passa alla descrizione analitica del bene oggetto del pignoramento, descrivendone le caratteristiche.

L'appartamento, cui si accede da C.so Madonna della Libera n. 36 attraverso un portoncino dal cortile interno e relativa scala (Foto 5 - 6 e 7 dell'Allegato C), a struttura in mista (muratura e cemento armato), si compone di 4 vani utili (camere 1-2-3 e cucina) oltre 4 accessori (ingresso, corridoio, bagno e ripostiglio). Si presenta in sufficienti condizioni manutentive. Le facciate sulle tre strade, rivestite con intonaco e dipintura al civile, si presentano anch'esse in sufficienti condizioni manutentive. Le rifiniture interne sono del tipo medio con pavimenti a scaglie di marmo tipici degli



Studio Tecnico Dott. Ing. Beniamino Mastroserio

Via G. Mazzini n. 4 _ 71042 Cerignola (Fg) _ C.F.: MSTBMN53E26C514T _ P.Iva: 00991870718

☎ 0885421148

☎ +393384528862

✉ beniamino.mastroserio@gmail.com

✉ beniamino.mastroserio@ingpec.eu



anni '70 in buone condizioni nelle camere 1, 2 e cucina e, in ceramica monocottura (di più recente posa in opera) in tutti gli altri vani. Le porte interne sono in legno, gli infissi esterni in legno con vetro semplice, dotati di tapparelle in plastica e scuro in legno, intonaci e dipintura di pareti e soffitti al civile, altezza di m 3,90. Il bagno è completo di tutti i pezzi igienici e le pareti sono rivestite di piastrelle in ceramica. **L'appartamento è privo di impianto di riscaldamento, non è allacciato alla rete cittadina del gas** ed è dotato degli impianti elettrico, idrico e fognante regolarmente allacciati e funzionanti.

Circa la conformità degli impianti alle norme, in particolare al D.M. 37/08 e sue ss.ii.mm., si è accertato che l'immobile non è munito del certificato di agibilità (di cui dovrà dotarsi per legge). Tale certificato, fino al settembre del 2019 rilasciato dai Comuni, è stato sostituito dalla "Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA)" che non è altro che un attestato, a firma di tecnico abilitato, che garantisce la conformità di un fabbricato in materia di igiene, sicurezza ed efficienza energetica. A seguito dell'entrata in vigore del D.Lgs. 222/2016, ha preso il posto del Certificato di Agibilità. E' una vera e propria pratica edilizia da produrre in Comune e sostituisce a tutti gli effetti il vecchio certificato di agibilità e/o abitabilità.

Pertanto, è assolutamente necessario effettuare una verifica sia per l'impianto elettrico che per quello idrico-fognante e, ove necessario, procedere al loro adeguamento.

I costi presunti per la verifica degli impianti e l'eventuale loro adeguamento e per la Segnalazione Certificata di Agibilità dell'immobile da inoltrare al Comune, a firma di un tecnico abilitato (onorario), si possono stimare in

€ 1.500,00 (diconsieumillecinquecento/00).

QUESITO N. 4

La stima non è altro che assegnare a un bene il giusto valore di mercato determinato in base alla superficie commerciale di vendita e ad altri parametri come si dirà di seguito.

Il calcolo della superficie commerciale di vendita viene effettuato facendo riferimento al Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare seguendo le istruzioni dettate dall'Allegato 5 (Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare). Di quest'ultimo viene prodotto in allegato (cfr. Allegato F) uno stralcio riferito al caso in specie: "Unità immobiliare parte di un edificio (singola abitazione)".

Nel caso in specie, trattandosi di vendita, ci si limita al calcolo della sola superficie commerciale.



Studio Tecnico Dott. Ing. Beniamino Mastroserio

Via G. Mazzini n. 4 _ 71042 Cerignola (Fg) _ C.F.: MSTBMN53E26C514T _ P.Iva: 00991870718

☎ 0885421148

☎ +393384528862

✉ beniamino.mastroserio@gmail.com

✉ beniamino.mastroserio@ingpec.eu



SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale sarà pertanto assunta pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Misurazione

Vani principali e accessori diretti

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98). In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;

per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Superficie omogeneizzata

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:



Studio Tecnico Dott. Ing. Beniamino Mastroserio

Via G. Mazzini n. 4 _ 71042 Cerignola (Fg) _ C.F.: MSTBMN53E26C514T _ P.Iva: 00991870718

☎ 0885421148

☎ +393384528862

✉ beniamino.mastroserio@gmail.com

✉ beniamino.mastroserio@ingpec.eu



al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari

Va computata come di seguito.

a) Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
nella misura del 30%, fino a 25 m²;
nella misura del 10%, per la quota eccedente 25 m².

b) Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
nella misura del 15% della superficie fino a 25 m²;
nella misura del 5% per la quota eccedente 25 m².

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:
del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Dopo aver passato in rassegna il metodo di calcolo della superficie commerciale di vendita, si definisce il criterio di stima adottato per assegnare il giusto valore di vendita degli immobili. A tal proposito ci riferiremo ai criteri stabiliti dalle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" del novembre 2018.

Esse sono state redatte nella consapevolezza che "per essere considerati affidabili gli standard di valutazione" dovrebbero tenere conto degli standard di valutazione riconosciuti a livello internazionale» ed in particolare delle versioni più aggiornate degli International Valuation Standards (IVS), degli European Valuation Standards (EVS), degli Standard Globali di Valutazione RICS (Standard Rics 2017) e del Codice delle Valutazioni Immobiliari (Edizione 2018, Tecnoborsa) in considerazione della realtà nazionale.

Le Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie definiscono per gli operatori del mercato (valutatori, società di valutazione, banche, etc.), che li applicheranno, principi, standard, regole e procedure per la corretta valutazione in base alle disposizioni normative e regolamentari vigenti aggiornando, rispetto alla precedente versione, i riferimenti delle fonti e la terminologia utilizzata nel rispetto, peraltro, delle metodologie e prassi di valutazione riconosciute a livello internazionale e nazionale.

Se ne riportano di seguito i principali requisiti con riferimento agli immobili da valutare

Valore di mercato



Studio Tecnico Dott. Ing. Beniamino Mastroserio

Via G. Mazzini n. 4 _ 71042 Cerignola (Fg) _ C.F.: MSTBMN53E26C514T _ P.Iva: 00991870718

☎ 0885421148

☎ +393384528862

✉ beniamino.mastroserio@gmail.com

✉ beniamino.mastroserio@ingpec.eu



Il valore di mercato di un immobile - come si legge nelle Linee Guida - è una rappresentazione del valore di scambio, ossia dell'importo al quale un immobile verrebbe venduto se fosse posto in vendita sul (libero) mercato alla data della valutazione in circostanze che rispondono a definiti criteri.

Metodi di valutazione

La stima avviene tramite l'applicazione di procedure e di metodologie di valutazione diverse la cui scelta è legata alla disponibilità dei dati, alle circostanze del mercato, alla natura e alle condizioni dell'immobile da valutare. I metodi di valutazione sono:

confronto di mercato: si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare;

finanziario: può essere applicato sia nella stima del valore di mercato sia nella stima di valori diversi e può essere utilizzato in modo efficace solo quando sono disponibili dati di confronto pertinenti;

costi: si basa sulle stime del valore dell'area edificata e del costo di ricostruzione del fabbricato esistente (oneri di urbanizzazione, autorizzazioni, compensi professionali, ecc.), eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza.

Si opta per il primo metodo, quello del confronto di mercato, in quanto più rispondente al caso in specie.

La formula matematica utilizzata per determinare il Valore di Mercato è:

“**Superficie commerciale x Quotazione al metro quadro x Coefficienti di merito**”, dove

La quotazione al metro quadro di un immobile è un valore individuato dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio, basato sulla zona omogenea in cui si trova (in mancanza si fa riferimento alla zona limitrofa o analoga censita), al periodo dell'atto di compravendita o a quello antecedente in cui è stato pattuito il prezzo con atto avente data certa, e allo stato conservativo “normale”, mentre **i coefficienti di merito attengono alle caratteristiche intrinseche dell'immobile, in genere si applicano i seguenti:**

piano: seminterrato (-25% con ascensore e senza), terra o rialzato (-10% con giardino e -20% senza giardino), primo (-10% con e senza ascensore), secondo (-3% con ascensore; -15% senza ascensore), terzo (0% con ascensore; -20% senza ascensore), superiore (+5% con ascensore; -30% senza ascensore), ultimo (+10% con ascensore; -30% senza ascensore), attico (+20% con ascensore; -20% senza ascensore);

stato locativo: abitazioni libere (coefficiente di merito 100%), abitazioni locare a canone libero (-20%); abitazioni locare stagionalmente (-5%);

riscaldamento: autonomo (+5%), centralizzato (0%), centralizzato con contabilizzatore (+2%); assente



Studio Tecnico Dott. Ing. Beniamino Mastroserio

Via G. Mazzini n. 4 _ 71042 Cerignola (Fg) _ C.F.: MSTBMN53E26C514T _ P.Iva: 00991870718

☎ 0885421148

☎ +393384528862

✉ beniamino.mastroserio@gmail.com

✉ beniamino.mastroserio@ingpec.eu



(-5%);

esposizione e vista: esterna panoramica (+10%), esterna (+5%), mista (0%), interna (-5%), completamente interna (-10%);

stato di conservazione: da ristrutturare (-10%), buono stato (0%), ristrutturato (+5%), finemente ristrutturato (+10%); nuova costruzione (+10%);

luminosità: molto luminoso (+10%), luminoso (+5%), mediamente luminoso (0%), poco luminoso (-5%).

Pertanto, si passa alla stima vera e propria dell'immobile pignorato.

Il calcolo della superficie commerciale è riportato nella tavola allegata (cfr. Allegato A), la quotazione al metro quadrato, desunta dall'OMI attraverso apposita interrogazione alla Banca dati delle quotazioni immobiliari (periodo aggiornato al primo semestre 2021) che si allega (cfr. Allegato E), si assume pari a €/mq 950,00, appena superiore al valor medio dell'intervallo minimo/massimo di cui alla tabella.

Si assumono i seguenti coefficienti di merito:

secondo piano (-15% senza ascensore);

abitazione non occupata (coefficiente di merito 100%);

riscaldamento: assente (-5%);

esposizione e vista: esterna (+5%);

stato di conservazione: buono stato (0%);

luminosità: luminoso (+5%).

La somma dei coefficienti di merito è pari a 0,90, per cui v'è un decremento del valore del 10% (-0,15-0,05+0,05+0,05 = - 0,10).

La superficie commerciale è di mq 102

Applicando la formula "**Superficie commerciale x Quotazione al metro quadro x Coefficienti di merito**" si ottiene il seguente

VALORE DI MERCATO

mq 102,00 x €/mq 950,00 x 0,90 = € 87.210,00 e, in cifra tonda:

€ 87.500,00

Il valore di mercato così ottenuto non tiene conto dei costi di € 1.500,00 (come determinati nella risposta al questo n.3) da sostenere per la verifica degli impianti, per il loro adeguamento alle norme e per la Segnalazione Certificata di Agibilità a firma di un tecnico abilitato (onorario).

Pertanto il valore di mercato dovrà essere sostituito dal valore di vendita ottenuto sottraendo a



Studio Tecnico Dott. Ing. Beniamino Mastroserio

Via G. Mazzini n. 4 _ 71042 Cerignola (Fg) _ C.F.: MSTBMN53E26C514T _ P.Iva: 00991870718

☎ 0885421148

☎ +393384528862

✉ beniamino.mastroserio@gmail.com

📧 beniamino.mastroserio@ingpec.eu



esso i costi come determinati e ottenendo il seguente

VALORE DI VENDITA

€ (87500,00 - 1500,00) = € 86.000,00

Da cui scaturisce il prezzo di vendita per mq di superficie commerciale pari a:

€/mq 843,00

QUESITO 4 bis

Le superfici rilevate, in accordo con le indicazioni di cui all'allegato 5 del Manuale della Banca Dati dell'OMI, sono riassunte nella seguente tabella.

	Consistenza	Coefficienti omogeneizzazione	Superficie omogeneizzata
Superficie vani principali e accessori diretti	mq 101,32	1	mq 101,32
Superfici di pertinenze esclusive di ornamento	mq 1,01	0,30	mq 0,30
	SUPERFICIE COMMERCIALE		arrotondata per eccesso mq 102,00

QUESITO N. 5

Il bene oggetto di pignoramento è un bene indiviso non separabile e, atteso che la proprietà è di ½ ciascuno a capo di entrambi gli esecutati, il valore del bene in vendita è pari all'intero.

Pertanto il valore del bene in vendita coincide col valore in precedenza determinato pari a € 86.000,00.

QUESITO N. 6

Il bene da porre in vendita è pertanto il seguente:

Appartamento, ad uso abitazione, messo al secondo piano del fabbricato condominiale con accesso dal Corso Madonna della Libera n. 36, per l'intera quota, avente consistenza catastale di vani 5, confinante con vano scala e pianerottolo condominiale, altro appartamento allo stesso piano, appartamento al piano inferiore, IV vico Madonna della Libera, Corso Ruggero Bonghi.



Studio Tecnico Dott. Ing. Beniamino Mastroserio

Via G. Mazzini n. 4 _ 71042 Cerignola (Fg) _ C.F.: MSTBMN53E26C514T _ P.Iva: 00991870718

☎ 0885421148

☎ +393384528862

✉ beniamino.mastroserio@gmail.com

✉ beniamino.mastroserio@ingpec.eu



Riportato nel catasto fabbricati del comune di Rodi Garganico al Foglio 19, particella 1101, subalterno 5, categoria A/3, classe 2, consistenza catastale vani 5, superficie catastale totale mq. 113 (totale escluse aree scoperte mq. 113), rendita catastale euro 348,61, Indirizzo Corso Madonna della Libera n. 36, piano 2.

Prezzo base di vendita del bene pignorato sui **diritti reali pari all'intero**:

€ 86.000,00 (diconsieuroottantaseimila/00)

QUESITO N. 7

Il bene attualmente non è occupato dai proprietari, terzi datori di ipoteca, sigg. [REDACTED] e [REDACTED] ciascuno per la quota di 1/2, con bollette delle utenze regolarmente pagate (cfr. Allegato I). L'immobile non è mai stato occupato da terzi sia in data antecedente al pignoramento che successivamente.

Si è accertato altresì che alla data odierna l'immobile ha una posizione regolare ai fini del pagamento dell'IMU come da comunicazione del Responsabile dell'area economica e finanziaria del Comune di Rodi garganico che si allega (Allegato L).

QUESITO N. 8

Si è accertata l'inesistenza di formalità, vincoli od oneri richiamati nel quesito.

QUESITO N. 9

Si accertata l'inesistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

QUESITO N. 10

Si è accertato che l'appartamento oggetto di pignoramento è stato costruito in data antecedente al 1° settembre 1967 in quanto la planimetria catastale è datata 27 gennaio 1966. Non è stato possibile reperire l'eventuale titolo abilitativo nonostante il sottoscritto ne abbia fatta richiesta presso l'Ufficio tecnico del Comune di Rodi Garganico con pec dell'8 marzo 2021, rimasta inevasa e sollecitata più volte per via breve al dirigente responsabile dell'Ufficio (cfr. Allegato G).

Pertanto, alla luce delle vigenti disposizioni di legge, il bene risulta comunque commerciabile in quanto realizzato ante 1° settembre 1967.

Si è accertata la **non esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile**. Di ciò si è dato



Studio Tecnico Dott. Ing. Beniamino Mastroserio

Via G. Mazzini n. 4 _ 71042 Cerignola (Fg) _ C.F.: MSTBMN53E26C514T _ P.Iva: 00991870718

☎ 0885421148

☎ +393384528862

✉ beniamino.mastroserio@gmail.com

✉ beniamino.mastroserio@ingpec.eu



atto nella risposta al quesito n. 3 con riferimento ai costi della verifica ed eventuali adeguamenti degli impianti e della Segnalazione Certificata di Agibilità da parte di un tecnico abilitato.

Trattandosi di unità immobiliare urbana non ci si è preventivamente premuniti del certificato di destinazione urbanistica.

QUESITO N. 11

Il sottoscritto è abilitato alla redazione dell'attestato di qualificazione energetica, per cui, una volta verificata la non sussistenza di tale attestato, ha provveduto alla sua redazione.

Detta certificazione, regolarmente depositata presso il Catasto degli Attestati di Prestazione Energetica (APE) della Regione Puglia, ha il seguente codice identificativo: 7104321000197585 con validità 28/11/2031, riportato nell'Allegato H alla presente relazione.

Si è accertato inoltre che:

- a) l'immobile risulta regolarmente accatastato;
- b) v'è sostanziale conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti;
- c) l'immobile è stato realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967;
- d) l'immobile risulta realizzato nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione ma non è stato possibile riscontrare la corrispondenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e quanto in concreto realizzato per mancata acquisizione dello stesso titolo (Cfr. risposta al quesito n. 10);
- e) non ci sono opere abusive;
- f) l'immobile non appartiene all'edilizia convenzionata.

QUESITO N. 12

Tale quesito non trova applicazione nel caso in specie per quanto già detto al precedente punto f) nella risposta al quesito n. 11.

Nella pagina seguente è riportato lo specchio riepilogativo del lotto in vendita.



Studio Tecnico Dott. Ing. Beniamino Mastroserio

Via G. Mazzini n. 4 _ 71042 Cerignola (Fg) _ C.F.: MSTBMN53E26C514T _ P.Iva: 00991870718

☎ 0885421148

☎ +393384528862

✉ beniamino.mastroserio@gmail.com

✉ beniamino.mastroserio@ingpec.eu



LOTTO IN VENDITA APPARTAMENTO A SECONDO PIANO	
Ubicazione:	Corso Madonna della Libera, 36 _ RODI GARGANICO
Tipologia:	Appartamento per civile abitazione appartenente a un fabbricato condominiale a 4 e 2 piani fuori terra a struttura mista (muratura e cemento armato)
Descrizione:	si compone di 4 vani utili (3 camere + cucina) oltre 4 accessori (ingresso, corridoio, bagno e ripostiglio). Si presenta in sufficienti condizioni manutentive
Dati catastali:	foglio 19, particella 1101, subalterno 5, categoria A/3 , consistenza catastale vani 5, superficie catastale totale mq. 113 (totale escluse aree scoperte mq. 113), rendita catastale euro 348,61, Indirizzo Corso Madonna della Libera, piano 2
Superficie commerciale:	mq 102,00
Confini:	vano scala condominiale, altro appartamento allo stesso piano, appartamento al piano superiore, vico IV Madonna della Libera, via Ruggero Bonghi
Proprietà:	_____ e _____ per 1/2
Provenienze	<p>1) Agli esecutati _____ e _____, l'immobile è pervenuto a seguito della successione testamentaria a _____ dichiarazione registrata presso l'Ufficio del registro di San Severo, in data 02/05/2006, rep. 473/195, trascritta in data 08/11/2006 ai nn. 9256/6743 N.B. Accettazione tacita d'eredità, trascritta in data 05/12/2008 ai nn. 11617/7697;</p> <p>2) A _____, registrata presso l'ufficio del registro di San Severo, den. A n.93 vol. 175, trascritta in data 03/12/1986 ai nn. 8558/14405, regolata dal testamento olografo, pubblicato con verbale del 07/01/1986, notaio Gentile. Inefficacia totale in data 17 dicembre 2013 ai n. 25198/3495, in dipendenza di atto giudiziario del 21 ottobre 2004 n. 5.532/2004 di repertorio Tribunale di Foggia.</p>
Formalita'	<p>- ISCRIZIONE N. 11616/2683 del 05/12/2008 nascente da ipoteca volontaria a garanzia di apertura di credito concessa con atto notarile pubblico del 21/11/2008 di cui al rogito del notaio Paolo Lucchini di Meda, rep. 86375/9429, a favore di Credito Artigiano s.p.a. con sede in Milano, codice fiscale 00774500151, domicilio eletto in Milano, Piazza San Fedele n.4, in qualità di creditore ipotecario, contro, _____ in qualità di terzi datori di ipoteca; RENGHE S.R.L. - UNIPERSONALE con sede in Milano, codice fiscale 05933520966, in qualità di debitore non datore. Capitale euro 125.000,00 ipoteca euro 225.000,00 durata anni 2;</p> <p>- TRASCRIZIONE N. 5279/4231 del 24/06/2019 nascente da verbale di pignoramento immobili, notificato dall'ufficiale giudiziario presso il Tribunale di Foggia, in data 30/04/2019, rep. 2447, a favore di, ELROND NPL 2017 s.r.l., con sede in Conegliano, codice fiscale 04880730264, contro, _____</p>
Stato di occupazione:	Libero
Regolarità edilizia urbanistica:	Non è stata accertata _ Immobile costruito ante 1° Settembre 1967
Regolarità catastale:	Regolare
Certificato di agibilità:	Non presente
VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA: € 86.000,00 (diconsieuroottantaseimila/00)	



Studio Tecnico Dott. Ing. Beniamino Mastroserio

Via G. Mazzini n. 4 _ 71042 Cerignola (Fg) _ C.F.: MSTBMN53E26C514T _ P.Iva: 00991870718

☎ 0885421148

☎ +393384528862

✉ beniamino.mastroserio@gmail.com

✉ beniamino.mastroserio@ingpec.eu



Si allega alla presente relazione la seguente documentazione:

- Allegato A: Planimetria con delimitazione delle superfici dei vani principali e accessori diretti, pertinenze esclusive di ornamento, calcolo della superficie commerciale
- Allegato B: Sovrapposizione catasto-ortofoto
- Allegato C: Documentazione fotografica
- Allegato D: Planimetria catastale, visura storica ed estratto di mappa
- Allegato E: Quotazioni immobiliari OMI - 1° semestre 2021
- Allegato F: Manuale Banca dati Quotazioni Omi _ Allegato 5
- Allegato G: Richiesta titoli abilitativi
- Allegato H: Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile
- Allegato I: Ricevute pagamento utenze luce, acqua e fognia, Tari anni 2019-'20 e '21
- Allegato L: Certificazione sulla regolarità del pagamento dell'IMU/ICI
- Allegato M: Estratto dell'atto di matrimonio dei coniugi eseguiti
- Allegato N: Verbale di sopralluogo

Tanto si doveva e si fa tenere ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Cerignola, lì 29 Novembre 2021

IL CTU
Ing. Beniamino Mastroserio
Firma digitale



Studio Tecnico Dott. Ing. Beniamino Mastroserio

Via G. Mazzini n. 4 _ 71042 Cerignola (Fg) _ C.F.: MSTBMN53E26C514T _ P.Iva: 00991870718

☎ 0885421148

☎ +393384528862

✉ beniamino.mastroserio@gmail.com

✉ beniamino.mastroserio@ingpec.eu



STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA "MASTROSERIO"

Ing. Beniamino MASTROSERIO _ email: beniaminomastroserio@alice.it _ pec: beniamino.mastroserio@ingpec.eu
Via Mazzini, 4 - 71042 CERIGNOLA - Tel. 0885421148 - 3384528862

TRIBUNALE DI FOGGIA
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 210/2019
STIMA
DELL'IMMOBILE ADIBITO AD ABITAZIONE SITO IN RODI GARGANICO ALLA VIA MADONNA DELLA LIBERA
N. 36, PIANO 2
INDIVIDUATO NEL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 19,
PARTICELLA 1101, SUBALTERNO 5, CATEGORIA A/3

ALLEGATO A

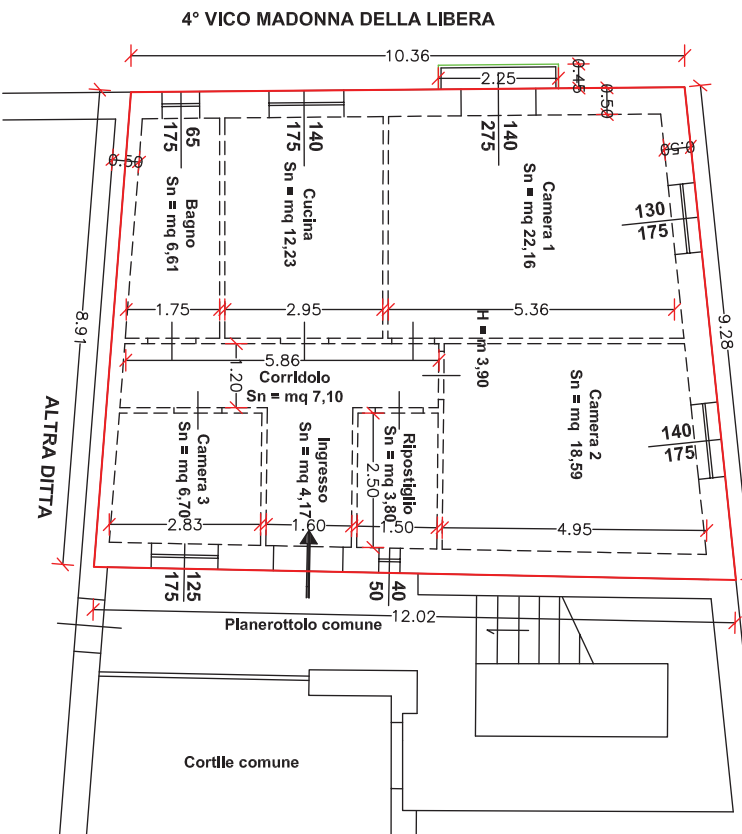
- PLANIMETRIA (Scala 1/100)
- CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

IL CTU
Ing. Beniamino Mastroserio

GIUGNO 2021

PLANIMETRIA PIANO SECONDO

CORSO R. BONGHI



- Delimitazione superficie coperta calpestabile: mq 101,32
- Delimitazioni superficie calpestabile: mq 81,36
- Delimitazione superficie di ornamento (balconi): mq 1,01

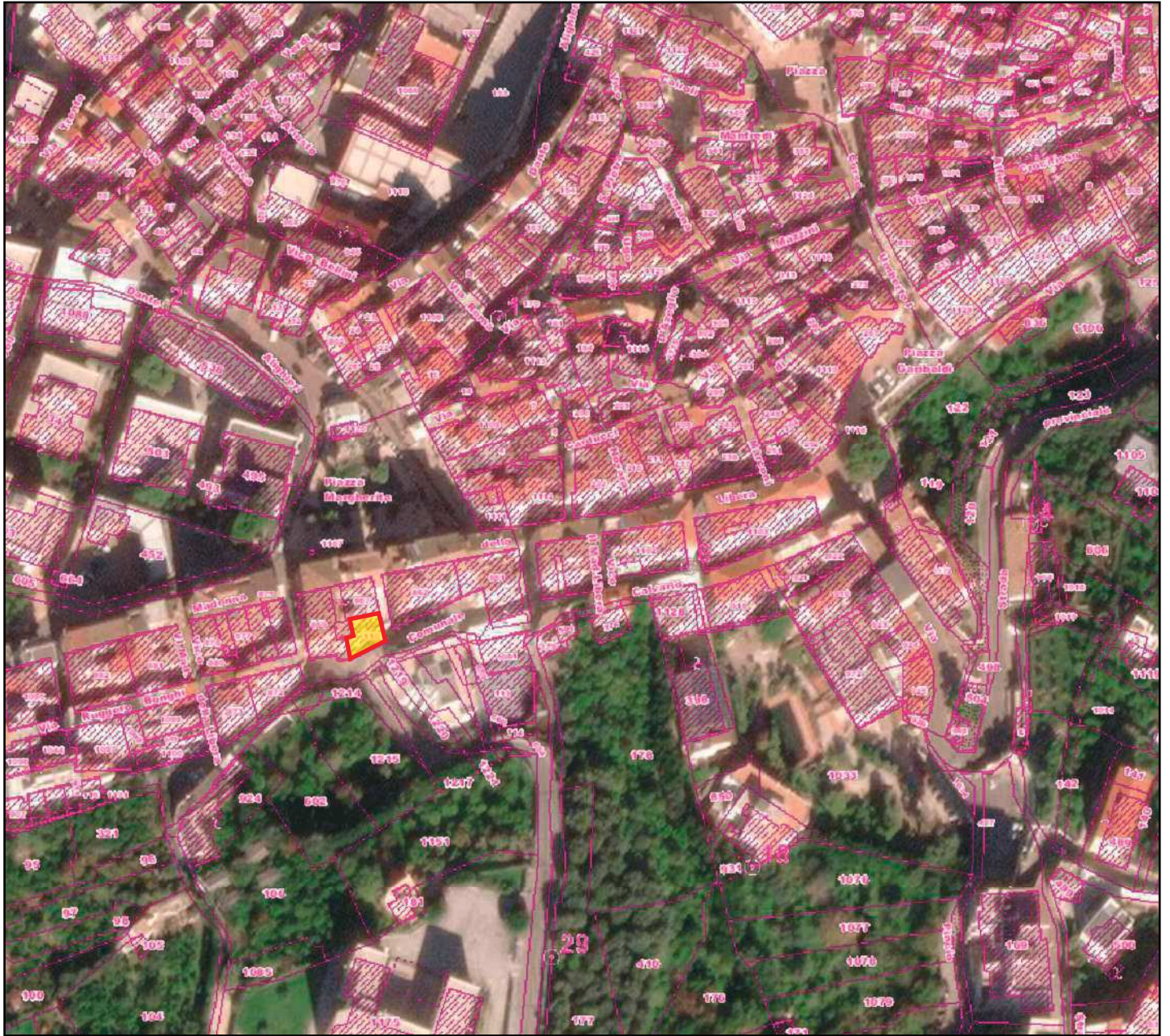
CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Effettuato seguendo le linee guida dell'ABI (Associazione bancaria italiana)

- Superficie coperta calpestabile totale: mq 101,32
 - Superficie calpestabile totale: mq 81,36
 - Superfici scoperte (balconi) : mq 1,01
- SUPERFICIE COMMERCIALE**
mq (101,32 + 1,01 x 0,30) = mq 101,62 e, arrotondando per eccesso: mq 102,00



Catasto ortofoto



60m

1:2.000

Source: Esri, Maxar, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AeroGRID, IGN, and the GIS User Community |





Foto 1 _ Facciata del Fabbricato condominiale su Corso Madonna della Libera



Foto 2 _ Facciata del Fabbricato condominiale su 4° Vico Madonna della Libera





Foto 3 _ Vista dell'appartamento (1° piano) su 4° Vico Madonna della Libera



Foto 4 _ Vista dell'appartamento (1° piano) da Corso Ruggero Bonghi





Foto 5 _ Accesso al Fabbricato condominiale dal Corso Madonna della Libera n. 36



Foto 6 _ Accesso al Fabbricato condominiale con vista dal cortile interno





Foto 7 _ Cortile interno e portoncino di accesso all'appartamento



Foto 8 _ Facciata sul cortile interno. Accesso all'appartamento da ballatoio





Foto 9 _ Prima rampa scalinata di accesso



Foto 10 _ Rampa di arrivo al pianerottolo





Foto 11 _ Porta di accesso all'appartamento dal pianerottolo

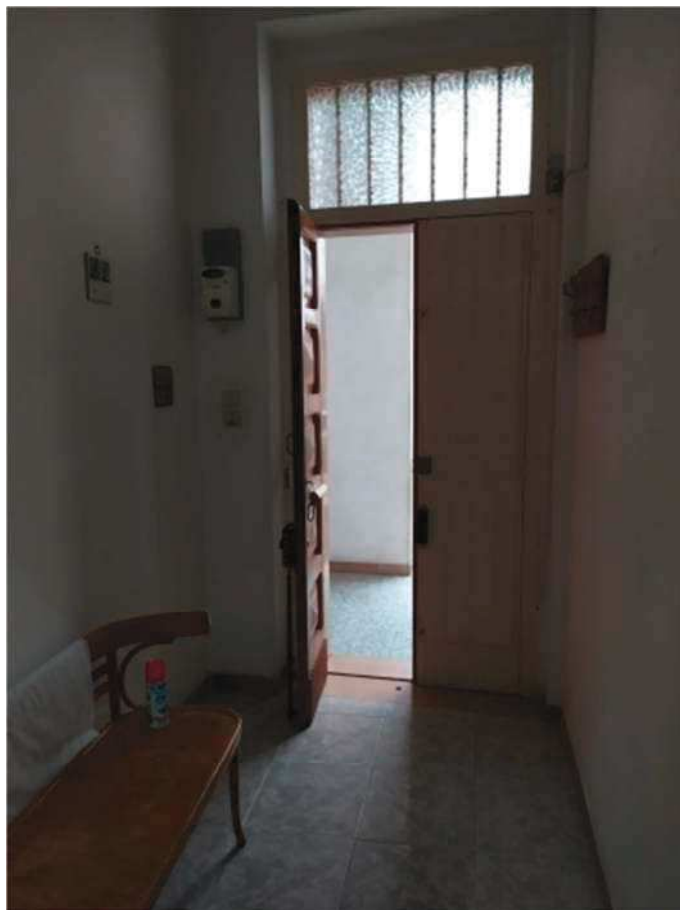


Foto 12 _ Vista vano ingresso appartamento





Foto 13 _ Corridoio di distribuzione alle varie stanze e pavimentazione



Foto 14 _ Camera 1 e particolare pavimentazione





Foto 15 _ Camera 2 e particolare pavimentazione



Foto 16 _ Cucina e particolare pavimentazione





Foto 17 _ Particolare pavimentazione camera 3



Foto 18 _ Bagno e particolare pavimentazione e rivestimento pareti



DATI GENERALI
Destinazione d'uso

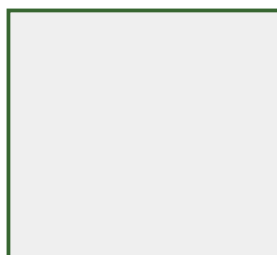
-
- Residenziale
-
-
- Non residenziale

 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 : **1**







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

Dati identificativi

 Regione : **Puglia**
 Comune : **Rodi Garganico (FG)**
 Cod.Istat: **71043**
 Indirizzo : **Via Madonna della Libera, 36**
CAP 71012
 Piano : 2 - Interno :
 Coord. GIS : **Lat : 41.930278 ; Long : 15.883889**

 Zona climatica : **C**
 Anno di costruzione : **1966**
 Superficie utile riscaldata (m²) : **84.00**
 Superficie utile raffrescata (m²) : **0.00**
 Volume lordo riscaldato (m³) : **418.35**
 Volume lordo raffrescato (m³) : **0.00**

Comune catastale		Rodi Garganico - H480				Sezione		Foglio		19	Particella		1101
Subalterni	da	5	a	5	da	a	da	a	da	a	da	a	
Altri subalterni													

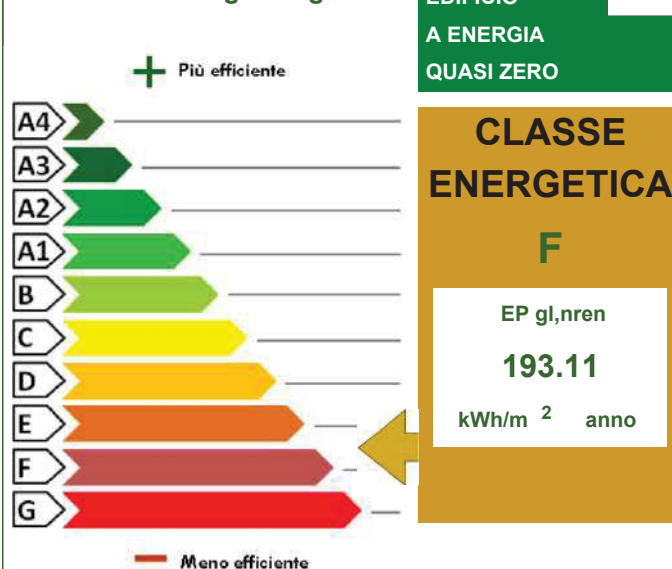
Servizi energetici presenti

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

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

Prestazione energetica del fabbricato

Prestazione energetica globale

Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:



Se esistenti:



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 193.11 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	1635.00	Sm3	
<input type="checkbox"/>	GPL			
<input type="checkbox"/>	Carbone			Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren 0.00 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 38.62 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	Solai verso esterno (Estradosso)	SI	9.0	D (123.88)	C 97.13 (kWh/m ² anno)
REN3	Installazione dei seguenti impianti: Caldaia a condensazione	NO	26.0	E (154.05)	

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	418.35	m ³
S - Superficie disperdente	213.07	m ²
Rapporto S/V		0.51
EPH,nd	121.79	kWh/m ² anno
Asol,est/A sup utile	0.070	-
YIE	0.22	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	simulato in quanto assente				0.00	0.73 η_H	0.00	166.18
Climatizzazione estiva						η_C		
Prod acqua calda sanitaria	simulato in quanto assente				0.00	0.57 η_W	0.00	26.92
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	Beniamino Mastroserio
Indirizzo	Via Mazzini, 4 - 71042 - CERIGNOLA (FG)
E-mail	beniamino.mastroserio@gmail.com
Telefono	0885421148
Titolo	INGEGNERE
Ordine / Iscrizione	Ordine degli ingegneri della Provincia di Foggia n.888
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	IMPIANTO TERMICO NON PRESENTE
-------------------------	-------------------------------

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

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

SOFTWARE UTILIZZATO

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

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

Data 28/11/2021

Firma e timbro del tecnico



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE



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

PRIMA PAGINA

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

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

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

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

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

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

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

SECONDA PAGINA

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

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

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

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

TERZA PAGINA

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

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

