



LOTTO N. 6

DATI CATASTALI

DATI CATASTALI	PROPRIETA'	PERIODO
Catasto fabbricati Trinitapoli Foglio 68 part. 693 sub. 4 Cat. A/6, classe 6, vani 1		dal 09/12/1984 ad oggi

Figura n. 21: dati catastali

Si evidenzia che la categoria catastale A/6 è stata soppressa con la Circolare n. 5 del 14/03/1992 - Min. Finanze - Catasto e Servizi Tecnici Erariali intitolata "Revisione generale della qualificazione della classificazione e del classamento del N.C.E.U." Infatti la circolare recita quanto segue:

"GRUPPO A categorie da sopprimere: A/5 e A/6 Le categorie A/5 e A/6, rispondenti nello spirito della norma originaria a realtà edilizie e di utilizzazione all'epoca consuete, attualmente non rappresentano più tipologie abitative ordinarie perché al di fuori degli standard minimi indispensabili per l'uso cui dette categorie fanno riferimento. Gli immobili già censiti in dette categorie sono caratterizzati dall'assenza o carenza degli indispensabili servizi igienici e, spesso, anche di altre dotazioni ora ritenute indispensabili. Attualmente dette unità o sono state adeguate alle minime condizioni abitative - e quindi meritano un nuovo appropriato classamento - o non hanno subito interventi di riadattamento e quindi per il principio dell'ordinarietà, non possono che essere classate - sia pure nelle classi più basse - nella categoria che rappresenta le unità immobiliari più povere di dotazioni: cat. A/4."

In conclusione è opportuno redigere un DOCFA per effettuare la variazione di categoria catastale richiesta dalla Circolare n. 5 del 14/03/1992 e classare l'immobile in categoria A/4.

IDENTIFICAZIONE ED INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

Il bene oggetto di pignoramento è descritto nel Catasto Fabbricati del Comune di Trinitapoli (BT):

- foglio 68 particella 693 subalterno 4.

L'unità immobiliare è costituita da un vano unico con un piccolo locale bagno, con accesso da via Staffa n. 1.



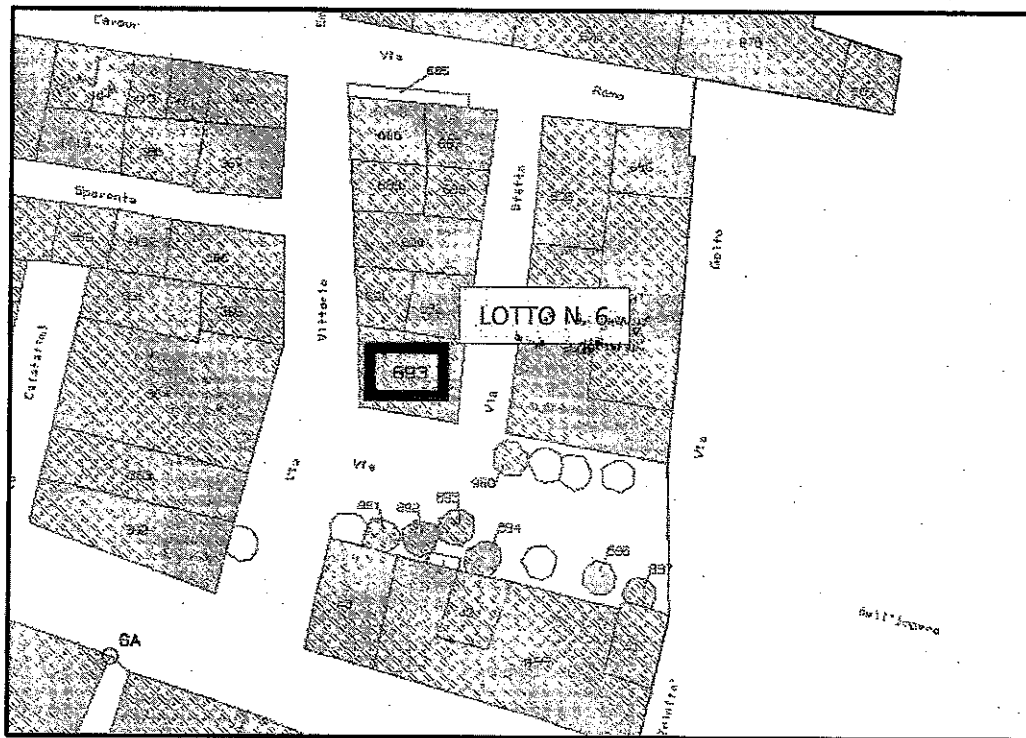


Figura n. 22: Straicio del foglio di mappa n. 68



Figura n. 23: Ortofoto





Figura n. 24: Catastale sovrapposto ad ortofoto con particella 693 evidenziata in giallo

CARATTERISTICHE STRUTTURALI E DISTRIBUTIVE DELL'IMMOBILE

Struttura portante: muratura in tufo

Solai: volta a botte

Copertura: a doppia falda con tegole

Tompagno: muratura in tufo

Pareti esterne: in tufo parzialmente intonacate

Pareti interne: intonacate al civile

Pavimentazione interna: in cementine

Porte esterne: portone in legno

Porte interne: assenti

Soffitto: a botte intonacato al civile

Bagno: pavimento in cementine, senza rivestimento, con lavabo e wc

L'immobile è dotato dei seguenti impianti:

- impianto idrico, allaccio AQP
- impianto fognario collegato alla rete pubblica



- impianto elettrico da ripristinare integralmente

Lo stato di conservazione e manutenzione interno ed esterno è valutato pessimo.

Per la descrizione degli spazi interni e della superficie netta per vano, sono stati prodotti i seguenti elaborati grafici:

- Allegato n. 23: Stato di fatto – Pianta piano terra (scala 1:100);
- Allegato n. 24: Rilievo fotografico;
- Allegato n. 25: Catastale – Pianta piano terra (scala 1:100).

CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

Per una lettura omogenea dei dati sono stati applicati i coefficienti di omogeneizzazione alle superfici lorde, come indicati nell'Allegato n. 2 del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 (Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della legge 23 dicembre 1996, n. 662).

Destinazione	Superficie lorda	coefficiente	Superficie convenzionale
piano terra	31,40 mq	1	31,40 mq
Superficie convenzionale complessiva			31,40 mq

Figura n. 25: Consistenza Lotto N. 6

REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile è stato edificato in epoca antecedente al 1942, infatti negli archivi del comune di Trinitapoli non è stato reperito alcun titolo abilitativo.

Di seguito si riporta la dichiarazione dell'Ufficio tecnico in merito all'immobile in oggetto.





Vista la richiesta di accesso agli atti, inoltrata in data 16.02.2021 ed acquisita al prot.n. 3203, dell'ing. Lombardi Giacomo in qualità di CTU nella Esecuzione immobiliare n. 269/1994 + 273/1994 promossa da Soc. F.lli Rubino SNC + 3 contro Basanisi Nicola e Luigi;

Visti gli atti dell'U.T.C.;

SI ATTESTA

che per l'immobile distinto in catasto al foglio di mappa n. 68 particella n. 693 sub. 4, di tipo secolare con presunto anno di costruzione antecedente al 1942 non è stato reperito nulla in quanto gli atti dell'U.T.C. decorrono a partire dal 1949.

Si rilascia per uso amministrativo.

Istruttore Tecnico Ufficio Urbanistica
Geom. Martino Parente

Il Responsabile del 4° Settore
Ing. Laura Ottomano



Figura n. 26: Dichiarazione ante 1942

DIFFORMITA' EDILIZIE E CATASTALI

Il confronto tra la planimetria dello stato di fatto, Allegato n. 23, e la planimetria depositata in catasto, Allegato n. 25, ha evidenziato alcune difformità relative alla rappresentazione grafica.

Insieme al cespite è rappresentata un'altra unità immobiliare non oggetto di pignoramento.

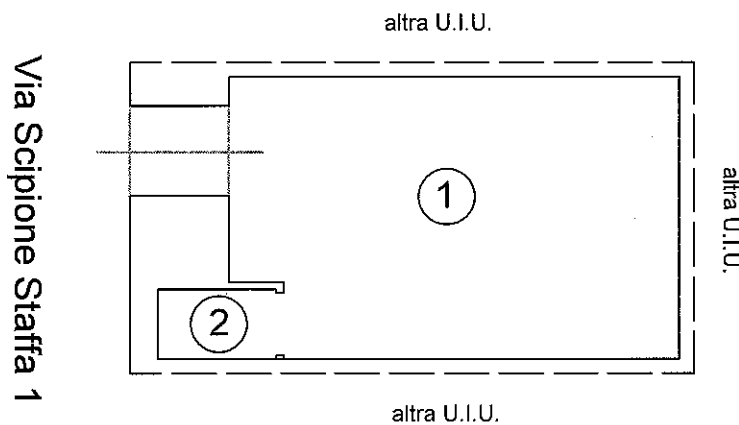
PER REGOLARIZZARE LE DIFFORMITA'

Per regolarizzare la difformità catastale occorre depositare un DOCFA (Documento Catasto Fabbricati), tramite SISTER, all'Agenzia delle Entrate, per inoltrare la planimetria conforme con lo stato di fatto.

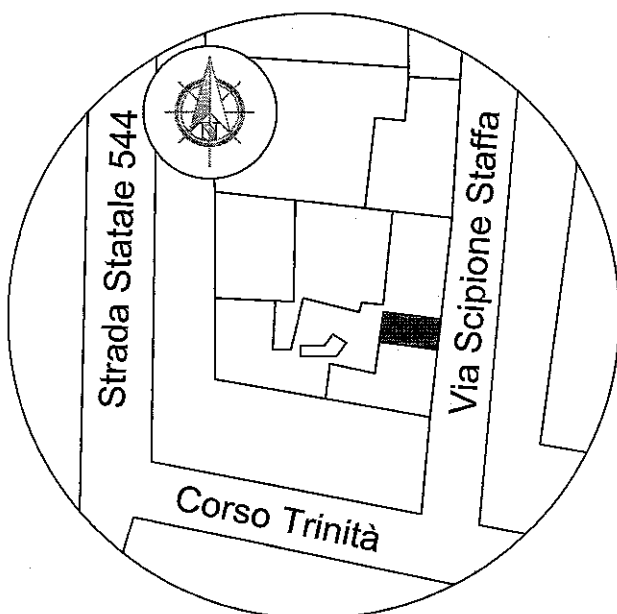
L'operazione ha un costo di 800,00 €.



FOGLIO 68 PARTICELLA 693 SUB. 4

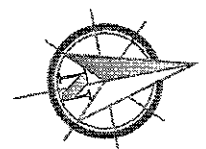


COROGRAFIA



LEGENDA:

- ① Locale = 23,40 mq
- ② W.C. = 1,55 mq
- Superficie lorda sub.4 = 31,40 mq
- Altezza sub.4 = 3,20 m







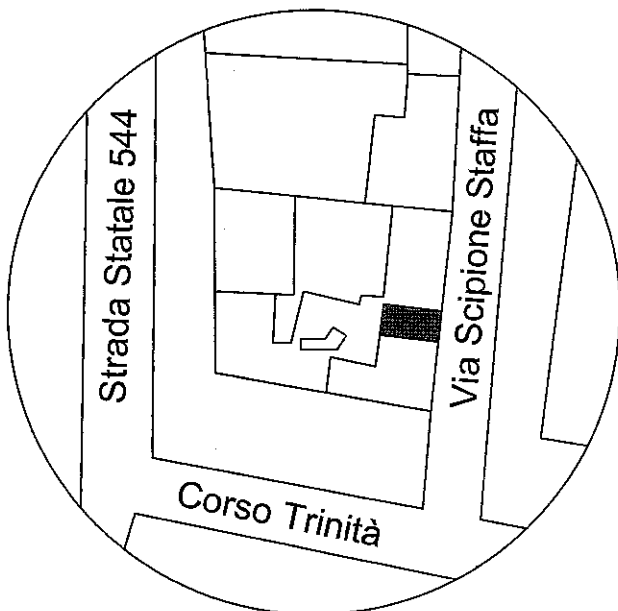
FOGLIO 68 PARTICELLA 693 SUB. 4



*erroneamente
rappresentata
nell'elaborato
planimetrico*

*Altra unità immobiliare
non oggetto di
pignoramento*

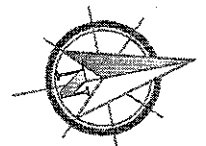
COROGRAFIA



LEGENDA



Diformità con lo stato di fatto



SCALA 1:100



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
- Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93 : **E1.1**

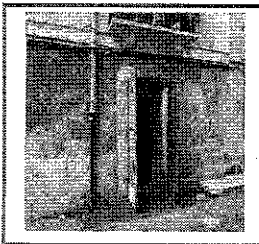
Oggetto dell'attestato

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

Numero di unita' immobiliari di cui e' composto l'edificio : **1**

- Nuova costruzione
- Passaggio di proprieta'
- Locazione
- Ristrutturazione importante
- Riqualficazione energetica
- Altro : Esecuzione Immobiliare

Dati identificativi



Regione : **Puglia**
 Comune : **Trinitapoli (BT)**
 Cod.Istat : **110010**
 Indirizzo : **Via Staffa , 1**
CAP 76015
 Piano : **1 - Interno**
 Coord. GIS : Lat : **41.358009** ; Long : **16.087871**

Zona climatica : **C**
 Anno di costruzione : **1000**
 Superficie utile riscaldata (m²) : **25.11**
 Superficie utile raffrescata (m²) : **0.00**
 Volume lordo riscaldato (m³) : **121.80**
 Volume lordo raffrescato (m³) : **0.00**

Comune catastale	Trinitapoli - B915			Sezione	Foglio	68	Particella	693
Subaltermi	da	4	a	4	da	a	da	a
Altri subaltermi								

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.

<p>Prestazione energetica del fabbricato</p> <table border="1"> <tr> <th>INVERNO</th> <th>ESTATE</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </table>		INVERNO	ESTATE					<p>Prestazione energetica globale</p> <p>EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO</p> <p>CLASSE ENERGETICA C</p> <p>EP_{gl,nren} 74.79 kWh/m² anno</p>	<p>Riferimenti</p> <p>Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:</p> <p>Se nuovi: </p> <p>Se esistenti: </p>
INVERNO	ESTATE								

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		Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete			Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren 74.79 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	189.00	Sm ³	
<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			
<input type="checkbox"/>	Solare termico			Emissioni di CO ₂ 14.96 kg/m ² anno
<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	Intervento su componenti opachi	NO	26.0	A1 (47.49)	A2 47.49 (kWh/m ² anno)
REN4	Intervento su impianti di climatizzazione estiva	NO	26.0	B (74.79)	

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	121.80	m ³
S - Superficie disperdente	49.06	m ²
Rapporto S/V		0.40
EPH,nd	29.54	kWh/m ² anno
Asol,est/A sup utile	0.000	-
YIE	0.00	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	EPrenn
Climatizzazione invernale	simulato in quanto assente				0.00	0.73 η_H	0.00	40.31
Climatizzazione estiva						η_C		
Prod acqua calda sanitaria	simulato in quanto assente				0.00	0.57 η_W	0.00	34.48
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	Giacomo Lombardi
Indirizzo	Via Magenta, 29 - 71017 - TORREMAGGIORE (FG)
E-mail	ing.giacomolombardi@gmail.com
Telefono	3336313397
Titolo	INGEGNERE
Ordine / Iscrizione	ORDINE INGEGNERI DI FOGGIA n.º 3055
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'attivit� di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto,</p> <p style="text-align: center;">DICHIARA</p> <p>l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonche' rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75</p>

Informazioni aggiuntive

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI	Data 10/03/2021
---	----	-----------------

SOFTWARE UTILIZZATO

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

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

Data 29/03/2021

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. Ai 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 (EPg, 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 comfort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:

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

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

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

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

SECONDA PAGINA

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

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

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

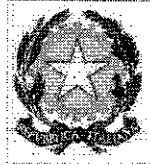
Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN 1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN 2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN 3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN 4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN 5	ALTRI IMPIANTI
REN 6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

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

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





TRIBUNALE ORDINARIO di FOGGIA

Terza Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESEC. IMM. N. 170/1990 (269/1994 + 273/1994) R.G.Es.

G.E. DOTT.SSA VALENTINA PATTI

CREDITORI: [REDACTED]

DEBITORI: [REDACTED]

ALLEGATO N. 24

RILIEVO FOTOGRAFICO LOTTO N. 6

STUDIO DI INGEGNERIA
Ing. Giacomo Lombardi
Via Magenta 29, Torremaggiore (FG)



Foto n. 1: Via Staffa

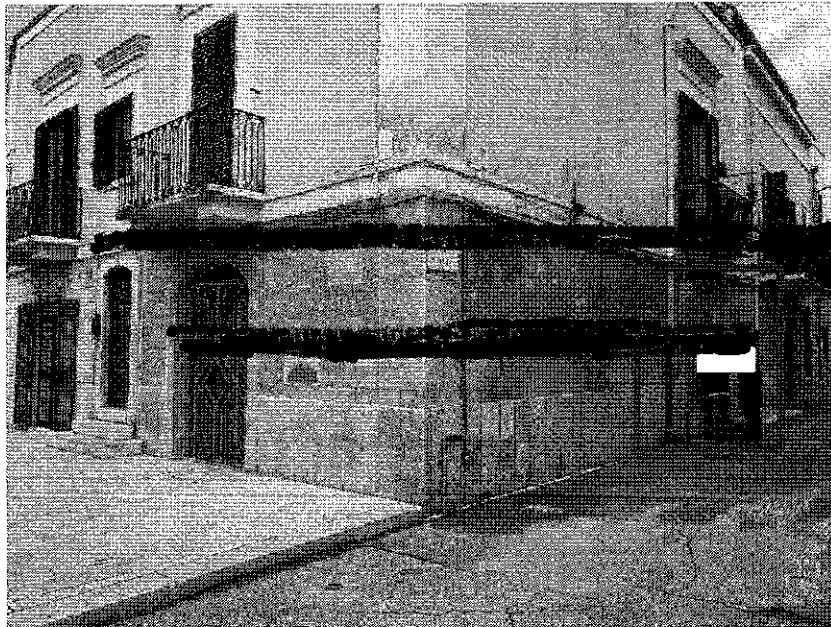


Foto n. 2: ingresso locale piano terra – Via Staffa n. 1



Foto n. 1: Via Staffa



Foto n. 2: Ingresso locale piano terra – Via Staffa n. 1

STUDIO DI INGEGNERIA
Ing. Giacomo Lombardi
Via Magenta 29, Torremaggiore (FG)



Foto n. 3: Ingresso locale piano terra – Via Staffa n. 1

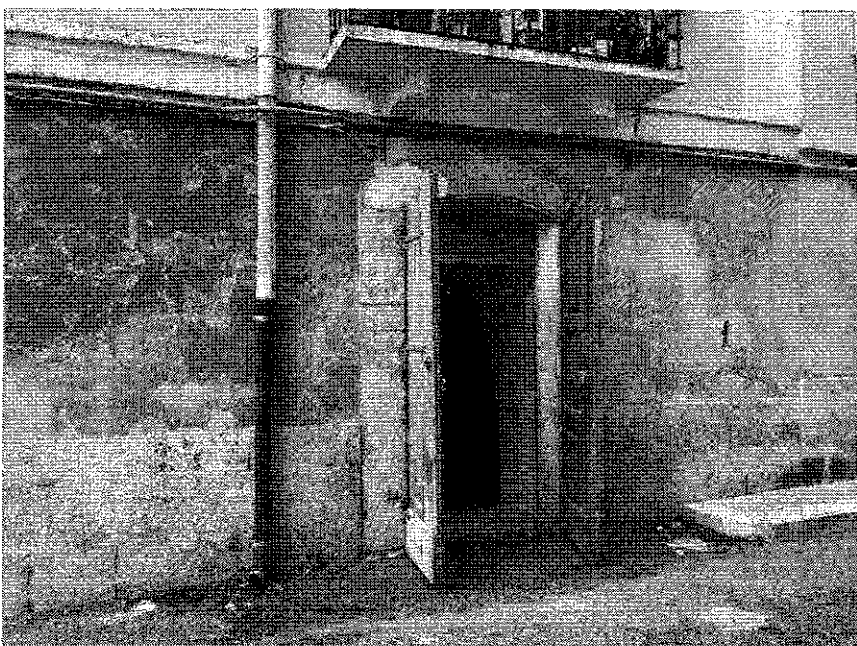


Foto n. 4: Ingresso locale piano terra – Via Staffa n. 1

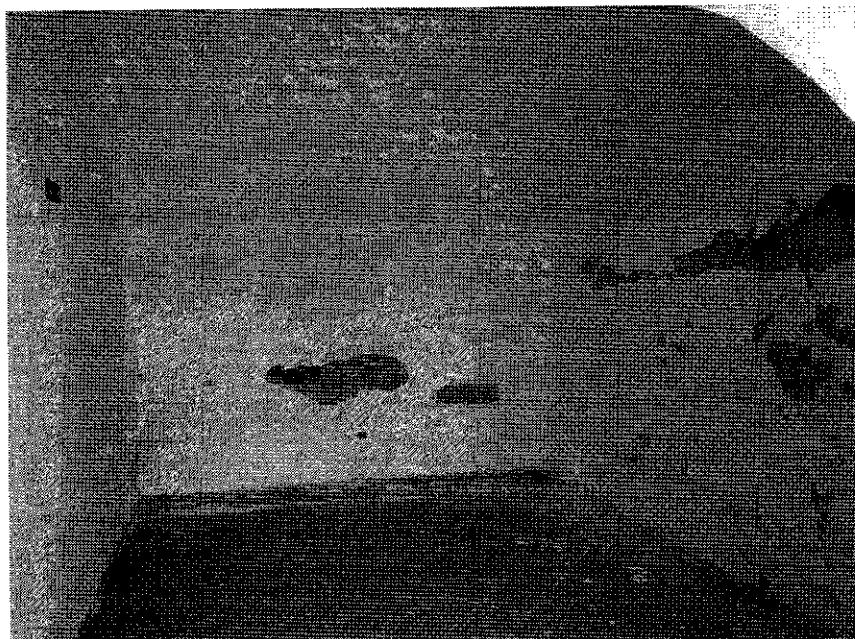


Foto n. 5: Vista interna locale

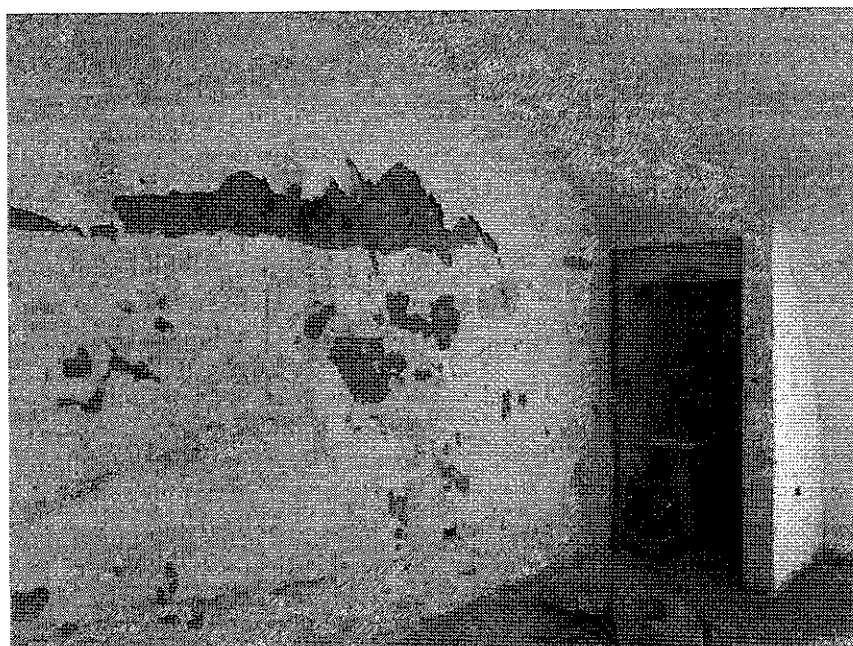


Foto n. 6: Ingresso WC

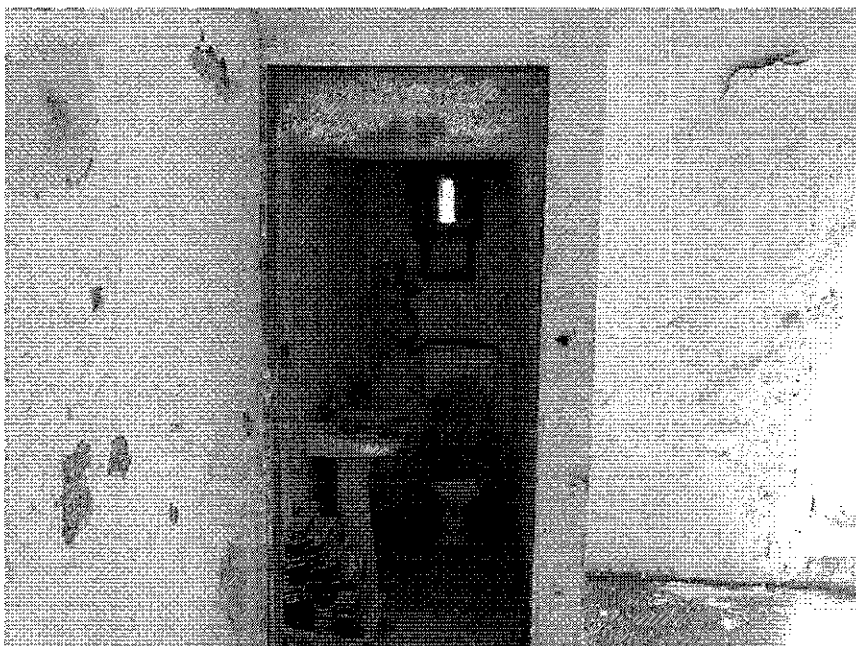


Foto n. 7: WC



Foto n. 8: ingresso locale

STUDIO DI INGEGNERIA
Ing. Giacomo Lombardi
Via Magenta 29, Torremaggiore (FG)

