

**TRIBUNALE DI FOGGIA**  
**G.E. Dott.ssa Stefania Rignanese**

**Procedura esecutiva immobiliare n. 425/2018**

**RELAZIONE PERITALE**

**Premessa**

Con atto del 06/04/2007 Rep. 234 Racc. 179, a rogito del Notaio Antonio Rizzo Corallo di Manfredonia (FG), veniva stipulato un contratto di mutuo ipotecario, dell'importo originario di Euro 107.000,00 tra la Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. e la Sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED]).

A garanzia del capitale mutuato, degli accessori e comunque dell'integrale adempimento di tutte le obbligazioni derivanti dal summenzionato contratto di mutuo, in data 07/04/2007 veniva iscritta ipoteca presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia, alla formalità n. 8871 Reg. Gen e n. 1529 Reg. Part., gravante sull'appartamento al piano primo dell'edificio sito in Zapponeta (FG) (catastalmente Manfredonia) al Corso Roma n. 2/A, censito nel NCEU al Foglio n. 112, p.lla n. 1443 sub 9, Corso Roma 2/A, piano 1°, Z.C. 2, categoria A/3, classe 4, vani 5, R.C. Euro 322,79.

La parte mutuataria si è resa inadempiente non avendo effettuato il pagamento di rate di ammortamento scadute ed è decaduta dal beneficio del termine in ossequio all'art. 1186 c.c. ed ai patti contrattuali, ragion per cui la Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., quale mandataria della quale ad oggi è piena e legittima titolare del summenzionato diritto di credito, con tutte le garanzie reali e personali che lo assistono, ha agito per il recupero degli importi dovuti. Alla data del 14/04/2018 la creditoria vantata dalla Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. in relazione al titolo sopra descritto ammontava a complessivi Euro 85.488,30 oltre spese legali ed ulteriori interessi di mora dovuti.

Con atto di precetto notificato alla sig.ra [REDACTED], ai sensi dell'art. 140 c.p.c. in data 27/04/2018 e con ritiro dell'atto da parte di quest'ultima in data 03/05/2018, la Banca del Lavoro S.p.A., mandataria della

I. (titolare del credito), intimava alla signora [REDACTED] di pagare, in virtù del predetto titolo, entro e non oltre dieci giorni dalla ricezione del menzionato atto di precetto, la complessiva somma di Euro 85.488,30, oltre interessi e spese successivi nonché accessori di legge, con espresso avvertimento che in caso di mancato pagamento nel suddetto termine si sarebbe proceduto ad esecuzione forzata come per legge.

Rimasto infruttuoso l'intimato precetto, la Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., mandataria della VELA MORTGAGES S.r.l. (titolare del credito), ha sottoposto a pignoramento, in virtù del titolo esecutivo innanzi descritto e del successivo atto di precetto, l'immobile di seguito indicato, di proprietà al 100% della signora [REDACTED], [REDACTED]

- Appartamento al piano primo dell'edificio sito in Zapponeta (FG) (catastalmente Manfredonia) al Corso Roma n. 2/A, avente accesso dalla porta sinistra salendo, confinante con vano scala e prospetti su via Roma, via Thaon de Revel e via Piave, salvo



altri. Censito nel N.C.E.U. al Foglio n. 112, p.lla n. 1443 sub 9, Corso Roma n. 2/A, piano 1°, Z.C. 2, categoria A/3, classe 4, vani 5, rendita catastale euro 322,79.

L'atto di pignoramento è stato notificato all'esecutata in data 31/07/2018. In data 12/10/2018, l'Avv. Alberigo Panini, procuratore e difensore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., presentava al Giudice dell'esecuzione istanza per la vendita del bene immobile pignorato.

In seguito ad istanza di vendita presentata dal creditore, l'Ill.mo Giudice dell'esecuzione, Dott.ssa Stefania Rignanese, con Decreto del 07/12/2019 nominava il sottoscritto ing. Raffaele Prencipe quale esperto del compimento delle indagini di cui all'art. 173 bis commi 1 e 2, att. c.p.c. e mi convocava davanti a sé per il giorno 15/04/2020 per il giuramento.

### **Operazioni peritali**

In data 08/09/2020 comparivo dinanzi all'Ill.mo Giudice, dichiaravo di accettare l'incarico, declinavo le mie generalità e prestavo il giuramento secondo la formula di rito.

L'Ill.mo Giudice in tale sede poneva i quesiti riportati nel verbale di comparizione e giuramento dell'esperto.

Con lettera raccomandata (allegato n. 1) inviata il 24/10/2020, il sottoscritto convocava l'esecutata sig.ra [REDACTED], per il giorno 04/11/2020, nel luogo in cui è situato l'immobile oggetto di esecuzione al fine di consentirmi di prendere visione dello stesso. La raccomandata inviata alla signora [REDACTED] veniva regolarmente recapitata in data 27/10/2020.

Il giorno 03/11/2020 il legale della debitrice esecutata, [REDACTED], a mezzo mail (allegato n. 2), comunicava l'impossibilità dell'accesso all'immobile oggetto di esecuzione, considerata la presenza nell'immobile di congiunto della debitrice esecutata con febbre alta e sospetta infezione da Covid19.

Considerato il persistere della situazione di emergenza, in data 18/01/2021, con istanza inviata all'Ill.mo Giudice, il sottoscritto, illustrando quanto sopra riportato, nell'impossibilità di effettuare il sopralluogo, chiedeva all'Ill.mo Giudice la proroga dei termini per il deposito della relazione peritale (allegato n. 3).

Con nota del 24/01/2021, l'Ill.mo Giudice Dott. Claudio Caruso, concedeva una proroga di 60 giorni per il deposito dell'elaborato peritale.

Con lettera raccomandata (allegato n. 4) inviata il 27/08/2021, il sottoscritto convocava l'esecutata sig.ra [REDACTED], per il giorno 13/09/2021, nel luogo in cui è situato l'immobile oggetto di esecuzione al fine di consentirmi di prendere visione dello stesso. La raccomandata inviata alla signora [REDACTED] veniva regolarmente recapitata in data 02/09/2021.

In data 13/09/2021 il sottoscritto effettuava il sopralluogo dell'immobile oggetto di pignoramento, durante il quale veniva eseguita un'ispezione del bene e si procedeva ad un dettagliato rilievo metrico e fotografico dello stesso (verbale allegato n. 5 ed allegato fotografico).

Per dare risposta ai quesiti dell'Ill.mo Giudice ho ritenuto inoltre necessario acquisire documentazione tecnica ed amministrativa attinente la costruzione del complesso di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione presso il settore urbanistica ed edilizia del Comune di Zapponeta (FG). Con istanza inviata all'Ill.mo Giudice, in data 07/10/2021 il sottoscritto, nell'impossibilità prendere visione della pratica edilizia-urbanistica relativa all'immobile oggetto di pignoramento, chiedeva all'Ill.mo Giudice ulteriore proroga dei termini per il deposito della relazione peritale



(allegato n. 6). Con nota del 10/10/2021, l'Ill.mo Giudice Dott.ssa Stefania Rignanese, concedeva una proroga di 40 giorni per il deposito dell'elaborato peritale.

Con nota del 07/10/2021, inviata a mezzo p.e.c. (allegato n. 7), chiedevo al Responsabile del settore urbanistica del Comune di Zapponeta (FG) di poter visionare la pratica edilizia relativa alla costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione ed eventualmente alle opere realizzate sullo stesso successivamente.

Nonostante le richieste scritte del 07/10/2021 e telefoniche fatte all'Ufficio Urbanistica del Comune di Zapponeta (FG), solo in data 24/01/2022 riuscivo a visionare la pratica edilizia relativa all'immobile oggetto di esecuzione.

## ***Risposta ai quesiti***

### ***Quesito n. 1 e risposta***

*“Proceda l'esperto 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 del 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.”*

Nella documentazione presente nel fascicolo telematico, ho rinvenuto i documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., i quali risultano completi.

### ***Quesito n. 1 – bis e risposta***

*“Proceda l'esperto 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”.*

L'immobile oggetto di esecuzione, di proprietà esclusiva della signora [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED]), è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Manfredonia (FG), con i seguenti dati:

- **Foglio 112, particella n. 1443, subalterno 9 – Corso Roma n. 2/A – piano 1°, Z.C. 2, categoria A/3, classe 4, vani 5, rendita catastale euro 322,79;**

### **Storia ipotecaria**

- Con atto di compravendita, a rogito del Notaio Antonio Rizzo Corallo di Manfredonia (FG), in data 06/04/2007, rep. 233/178 (trascritto presso la Conservatoria di Foggia in data 07/04/2007 ai nn. 8870/6261), la signora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]



- ██████████) acquistava dal signor ██████████  
██████████) per la quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione (Comune di Zapponeta – Foglio n. 112, p.la n. 1443 sub 9);
- Con atto di compravendita, a rogito del Notaio Improta Filippo, in data 16/12/1998, rep. N. 28147 (trascritto in data 12/01/1999 ai nn. 607/537), il signor ██████████  
██████████) acquistava la piena proprietà dell'immobile riportato nel catasto fabbricati al foglio n. 112, p.la n. 1443, dalla signora ██████████  
██████████  
██████████  
██████████;
  - Alle signore ██████████  
██████████ la proprietà per la quota di ¼ cadauno dell'immobile di cui sopra è pervenuta per successione di ██████████  
██████████;
  - Al signor ██████████) la proprietà per la quota di ½ dell'immobile di cui sopra è pervenuta in virtù di atto di compravendita del Notaio Nicolò Rizzo del 12/02/1962;
  - Con atto a rogito del Notaio Antonio Rizzo Corallo di Manfredonia (FG), in data 06/04/2007, rep. 234/179, sull'immobile oggetto di esecuzione, veniva accesa ipoteca volontaria da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta presso la Conservatoria di Foggia il 07/04/2007 ai nn. 8871/1529, per la somma complessiva di euro 214.000,00 (euro duecentoquattordicimila/00), a garanzia di euro 107.000,00 (euro centosettemila/00) contro la signora ██████████ ██████████ (██████████) ed a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma;
  - In data 31/07/2018 veniva notificato verbale di pignoramento dell'immobile oggetto di esecuzione, emesso dal Tribunale di Foggia contro ██████████ ██████████ (██████████  
██████████) ed a favore di VELA MORTGAGES S.r.l. (trascritto presso la Conservatoria di Foggia in data 06/09/2018 ai nn. 18462/13862).

### **Quesito n. 1 – ter e risposta**

*“Proceda l'esperto 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.”*

I dati catastali dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare non hanno subito alcuna variazione.



**Quesito n. 1 – quater e risposta**

*“Proceda l’esperto 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:”*

Ad oggi non esistono altre procedure esecutive gravanti sull’immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

**Quesito n. 1 – quinquies e risposta**

*“Proceda l’esperto 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.”*

Con nota del 26/10/2020 (allegato n. 8), chiedevo al responsabile dell’Ufficio Stato Civile del Comune di Zapponeta (FG) l’estratto dell’atto di matrimonio o certificato di stato libero della debitrice esecutata. In data 28/01/2022 l’Ufficiale di Stato Civile del Comune di Zapponeta trasmetteva al sottoscritto, a mezzo p.e.c., l’estratto dell’atto di matrimonio (allegato n. 9) dei coniugi [REDACTED] [REDACTED] (esecutata) ([REDACTED]) e [REDACTED] ([REDACTED]), dal quale risulta che i suddetti coniugi hanno contratto matrimonio in Zapponeta (FG) il [REDACTED].

Nelle annotazioni dell’estratto di matrimonio è riportato che con atto del 02/06/1999, rep. 3662, a rogito del Notaio Francesca Paola Napoletano del distretto notarile di Trani, i suddetti coniugi hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni.

Pertanto l’immobile oggetto di esecuzione è stato acquistato dalla signora [REDACTED] [REDACTED] (debitrice esecutata) in regime di separazione dei beni e risulta di esclusiva proprietà di quest’ultima.

**Quesito n. 2 e risposta**

*“Proceda l’esperto all’identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.”*

Il bene immobile oggetto di pignoramento è:

- a) Appartamento sito nel Comune di Zapponeta (FG) al Corso Roma n. 1/A (piano primo), censito nel N.C.E.U. del medesimo Comune al foglio n. 112, particella n. 1443, sub 9, piano 1° - z.c. 2 – categoria A/3 – classe 4 – consistenza 5 vani – rendita catastale euro 322,79.

L’appartamento, di tipo civile, si sviluppa al piano primo di un fabbricato di tre piani fuori terra di cui è parte. Ad esso si accede mediante un portone con accesso da via Roma civico n. 2/A, la porta



d'ingresso all'appartamento si trova sul lato sinistro percorrendo la scalinata comune di accesso ai piani. L'appartamento è costituito da: a) una cucina della superficie netta di 17,70 mq, vano che presenta una porta – finestra che permette l'accesso ad un ampio balcone (sup. netta circa 6,30 mq) posto a sud-ovest che affaccia su via Piave; b) un ingresso - soggiorno della superficie netta di 20,00 mq, vano che presenta una porta – finestra che permette l'accesso ad un ampio balcone (sup. netta circa 5,00 mq) posto a nord-est che affaccia su via Roma; c) una cameretta della superficie netta di 11,40 mq, che prende luce ed aria da una finestra che affaccia su via Roma; d) un piccolo disimpegno della superficie netta di 2,00 mq; e) un bagno della superficie netta di 7,40 mq, che prende luce ed aria da una finestra che affaccia su via Paolo Thaon di Revel; f) una camera da letto della superficie netta di 15,70 mq che prende luce ed aria da una porta – finestra che permette l'accesso al balcone presente sul lato sud-ovest (sup. netta 6,30 mq) che affaccia su via Piave. L'immobile confina a nord-est con via Roma, a sud-est con via Thaon di Revel, a sud-ovest con via Piave ed a nord-ovest con vano scala ed immobile di altra proprietà.

### **Quesito n. 2 – bis e risposta**

*“Proceda l'esperto 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 dei beni staggiti.”*

Il fabbricato del quale fa parte l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare, individuato dalla particella n. 1443 del foglio n. 112 del Comune di Zapponeta (FG) (catastalmente Manfredonia (FG)) è stato precisamente individuato nell'ortofoto (allegato n. 10 e 10/bis).

### **Quesito n. 3 e risposta**

*“Proceda l'esperto 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.”*

### **Premessa**

L'immobile oggetto di esecuzione è parte di un fabbricato di tre piani fuori terra ed un piano interrato, realizzato con struttura intelaiata in cemento armato. Il fabbricato presenta immobili residenziali al piano rialzato, primo e secondo e rimesse auto al piano interrato.



### **Appartamento (Foglio n. 112, p.lla n. 1443 sub 9)**

Detto appartamento è composto da 5 vani (calcolo catastale) per una superficie netta calpestabile di 74,20 mq. Esso si sviluppa al piano primo ed è composto da: a) una cucina della superficie netta di 17,70 mq; b) un ingresso - soggiorno della superficie netta di 20,00 mq; c) una cameretta della superficie netta di 11,40 mq; d) un piccolo disimpegno della superficie netta di 2,00 mq; e) un bagno della superficie netta di 7,40 mq; f) una camera da letto della superficie netta di 15,70 mq. Tutti i vani presentano idonee superfici di aerea illuminazione. In particolare il soggiorno presenta una porta - finestra (1,20 m x 2,20 m) che permette l'accesso su un balcone di proprietà (sup. netta 5,00 mq) che affaccia su Via Roma; la cameretta una finestra (0,65 m x 1,30 m) che affaccia sempre su via Roma, la cucina e la camera da letto una porta - finestra cadauno (1,20 m x 2,30 m) che permettono l'accesso sul balcone di proprietà (sup. netta 6,30 mq) che affaccia su via Piave ed il bagno una finestra (0,70 m x 1,30 m) che affaccia su via P. Thaon di Revel. L'appartamento ha un'altezza di 2,70 m. Nel complesso l'appartamento presenta buone condizioni di conservazione. Le murature esterne (spessore totale 35 cm) sono realizzate con blocchi di laterizio intonacati internamente ed esternamente con intonaco civile. Le tramezzature interne sono realizzate con laterizi forati dello spessore di 8/10. Le pareti esterne del fabbricato sono rivestite con piastrelle di colore chiaro e si presentano in buone condizioni. L'intonaco interno del tipo civile presenta l'ultimo strato levigato e tinteggiato. Sia i pavimenti che i rivestimenti del bagno e dell'angolo cottura sono realizzati con materiale ceramico di discreta qualità. Gli infissi interni sono di legno, di buona qualità. Gli infissi esterni hanno telaio in alluminio (40 mm) e doppio vetro (4+4 mm) con camera d'aria (8 mm). Il portone di ingresso è del tipo blindato. Gli elementi oscuranti sono costituiti da tapparelle avvolgibili in materiale plastico. L'appartamento è servito di impianto idrico - fognario, elettrico, TV, Citofonico. Per quanto riguarda l'impianto termico, l'appartamento è fornito di generatore a gas (caldaia ROCA Mod. RSI 20/20) con terminali a parete (radiatori in ghisa ed in acciaio). Gli impianti per quanto è stato possibile ispezionare, risultano funzionanti e conformi alle rispettive normative vigenti in materia.

Alla presente relazione viene allegata ampia documentazione fotografica del bene descritto (allegato fotografico) nonché la planimetria e visura catastali (allegati nn. 11 e 12) e la pianta dell'immobile elaborata dal sottoscritto a seguito del sopralluogo (allegato n. 13).

### **Quesito n. 4 e risposta**

*“Proceda l'esperto 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.”*



Per la stima dell'immobile oggetto di esecuzione ho ritenuto opportuno utilizzare il metodo comparativo in base ai valori correnti di mercato di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, stato di conservazione, tipologia costruttiva ed edilizia, ubicazione ed anno di costruzione. Tale metodo è sicuramente quello che tiene meglio conto delle oscillazioni delle valutazioni immobiliari che negli ultimi anni hanno avuto un andamento non costante con riduzioni in termini percentuali intorno al 30 – 40 % rispetto ai valori di 10-12 anni fa.

Per determinare il valore dell'immobile sono state contattate alcune agenzie immobiliari ed alcuni studi notarili operanti nel luogo in cui si trova l'immobile di che trattasi. Sono stati altresì visionati i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Le informazioni acquisite dall'Osservatorio Nazionale del mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riporta per la zona di che trattasi valori al metro quadrato di superficie vendibile tra 750 e 950 €/mq.

Le informazioni acquisite da alcune agenzie immobiliari nonché da studio notarile operante in Zapponeta (FG) indicano, per gli immobili siti nella stessa zona di ubicazione di quello oggetto di esecuzione, valori al metro quadrato oscillanti tra 850 (vecchie abitazioni) e 1100 €/mq (immobili di recente ristrutturazione).

Considerate le superfici commerciali dell'appartamento oggetto di esecuzione, la sua ubicazione, l'esposizione, le caratteristiche di finitura dello stesso nonché lo stato di conservazione, per l'immobile in questione ho stimato il seguente valore: **1.000,00 €/mq** (euro mille/00 al metro quadrato).

Nel calcolare la superficie commerciale vendibile (SCV) degli immobili oggetto di esecuzione sono state prese a riferimento:

- Le superfici coperte calpestabili (comprehensive di muri interni ed esterni dell'unità principale):
  - ✓ 100% superfici calpestabili;
  - ✓ 100% superfici pareti divisorie interne (non portanti);
  - ✓ 50% superfici pareti di confine con altre unità immobiliari e locali condominiali interni;
  - ✓ 100% delle pareti perimetrali (nel caso di murature portanti di confine o perimetrali vengono computate fino a 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione);
- Le superfici scoperte (superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini):
  - ✓ 25% balconi e terrazze scoperte;
  - ✓ 35% balconi e terrazze coperte;
  - ✓ 35% patii e porticati;



- ✓ 60% verande;
- ✓ 15% giardini di appartamento;
- ✓ 10% ville e giardini.

Con i parametri di calcolo delle superfici descritti sopra per l'immobile oggetto di esecuzione si ha la seguente superficie commerciale vendibile:

- a) Appartamento censito in catasto al Foglio n. 112, p.IIa n. 1443 sub 9  
Superficie commerciale vendibile = **90,45 mq**

Per cui il valore complessivo dell'immobile oggetto di esecuzione viene così stimato:

- a) Appartamento censito in catasto al Foglio n. 112, p.IIa n. 1443 sub 9  
(S.C.V.)  $90,45 \text{ mq} \times 1.000,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 90.450,00$

Per l'immobile oggetto di esecuzione ho poi verificato la necessità di praticare adeguamenti nella stima per assenza della garanzia per vizi del bene venduto ed in particolare per eventuali oneri di natura urbanistica, per lo stato d'uso e manutenzione, per lo stato di possesso, per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le spese condominiali insolute. Dalle verifiche effettuate non sono state riscontrate particolari difformità se non alcune relative alla presenza di variazioni prospettiche (apertura di finestre, diversa dimensione di aperture rispetto a quelle di progetto). La tipologia di difformità esistenti, peraltro non riguardanti l'immobile oggetto di esecuzione ma il fabbricato di cui fa parte, potrebbero, per esempio vanificare l'accessibilità ai bonus edilizi senza una preventiva sanatoria. Il costo della pratica edilizia per sanare le suddette difformità può essere stimata in € 500,00 per ogni singolo condomino.

Lo stato d'uso e manutenzione è stato già considerato al momento della stima del valore unitario di vendita. Pertanto il valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione viene così stimato:

- a) Appartamento censito in catasto al Foglio n. 112, p.IIa n. 1443 sub 9  
 $90,45 \text{ mq} \times 1.000,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 90.450,00 - \text{€ } 500,00 \text{ (costi urban./edilizi)} = \text{€ } 89.950,00$

### **Quesito n. 5 e risposta**

*Proceda l'esperto 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."*

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è di proprietà esclusiva della Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (esecutata) e pertanto il quesito risulta non attinente il caso in esame.



### **Quesito n. 6 e risposta**

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

L'unico lotto da porre in vendita è:

#### **Lotto Unico**

- a) Appartamento sito nel Comune di Zapponeta (FG), con accesso da via Roma n. 2/A, censito nel N.C.E.U. del medesimo Comune (catastralmente Manfredonia (FG)) al foglio n. 112, particella n. 1443, sub 9, *piano primo, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita catastale euro 322,79*, confinante a nord-est con via Roma, a sud-est con via P. Thaon di Revel, a sud-ovest con via Piave ed a nord-ovest con vano scala ed immobile di altra proprietà.

Prezzo base di vendita: **€ 89.950,00 (euro ottantanovemilanovecentocinquanta/00)**;

### **Quesito n. 7 e risposta**

*Proceda l'esperto 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, 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."*

L'immobile risulta abitato dal nucleo familiare della signora [REDACTED] [REDACTED] (debitrice esecutata).

### **Quesito n. 8 e risposta**

*Proceda l'esperto 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 (quale 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."*



Dagli accertamenti effettuati non è stata riscontrata l'esistenza di formalità, vincoli e/o oneri gravanti sui beni oggetto di esecuzione, che resterebbero a carico dell'acquirente e che ne limiterebbero la piena fruibilità.

#### **Quesito n. 9 e risposta**

*“Proceda l'esperto all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.”*

Secondo quanto riportato nella certificazione notarile presente nel fascicolo, alla data delle visure, grava sull'immobile di che trattasi la seguente formalità non opponibile all'acquirente che sarà cancellata a cura e spese della procedura:

- ipoteca volontaria da concessione a garanzia di mutuo fondiario (atto a rogito del Notaio Antonio Rizzo Corallo di Manfredonia (FG), in data 06/04/2007, rep 234/179), iscritta presso la Conservatoria di Foggia il 07/04/2007 ai nn. 8871/1529, per la somma complessiva di euro 214.000,00 (euro duecentoquattordicimila/00), a garanzia di euro 107.000,00 (euro centosettemila/00) contro la signora [REDACTED] ([REDACTED]) ed a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma;

#### **Quesito n. 10 e risposta**

*“Proceda l'esperto alla verifica della regolarità edilizia ed 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.”*

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione è stato realizzato a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n. 8 del 17/06/1998 (allegato n. 14) e Concessione Edilizia di variante n. 2 del 02/02/1998 (allegato n. 15) rilasciate dal Comune di Zapponeta (FG). Dalla documentazione esistente in atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Zapponeta (FG) si evince che il fabbricato, di cui l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è parte, è stato realizzato in conformità al progetto approvato come riportato anche nel Certificato di Abitabilità – Agibilità del 12/06/1999 (allegato n. 16).

#### **Quesito n. 11 e risposta**

*Proceda l'esperto 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 quantificarne i costi occorrenti;*
- b) *verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;*
- c) *accertare se siano stati costruiti prima del 01/09/1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;*
- d) *verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito con il titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;*
- e) *descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;*
- f) *per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.*

*Per gli immobili ad uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi;*

*Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali;.*

L'appartamento oggetto di esecuzione risulta sprovvisto di certificazione energetica e pertanto ho provveduto, a seguito del sopralluogo effettuato a redigere detta certificazione che viene allegata alla presente (allegato n. 17).

- a) L'immobile oggetto di esecuzione risulta regolarmente accatastato;
- b) Quanto rilevato in sede di sopralluogo è perfettamente rispondente a quanto riportato nella planimetria catastale presente agli atti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Foggia;
- c) Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione è stato realizzato a seguito del rilascio della C.E. n. 8 del 17/06/1998 e C.E. di variante n. 2 del 02/02/1998, da parte del Comune di Zapponeta (FG);



- d) La costruzione del fabbricato ha rispettato le norme edilizie in vigore all'epoca della costruzione.
- e) Non si riscontrano opere abusive se non alcune variazioni prospettiche (apertura di finestre e diverse dimensioni di aperture già previste in progetto). In ogni caso le variazioni prospettiche non interessano l'immobile oggetto di esecuzione ma il fabbricato di cui esso fa parte.

**Quesito n. 12 e risposta**

*Proceda l'esperto 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 è attinente al caso in esame.

Ritenendo di aver dato esaurienti risposte ai quesiti, resto a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Mattinata, lì 15/02/2022

L'Esperto del Giudice  
Ing. Raffaele Prencipe



# Catasto ortofoto

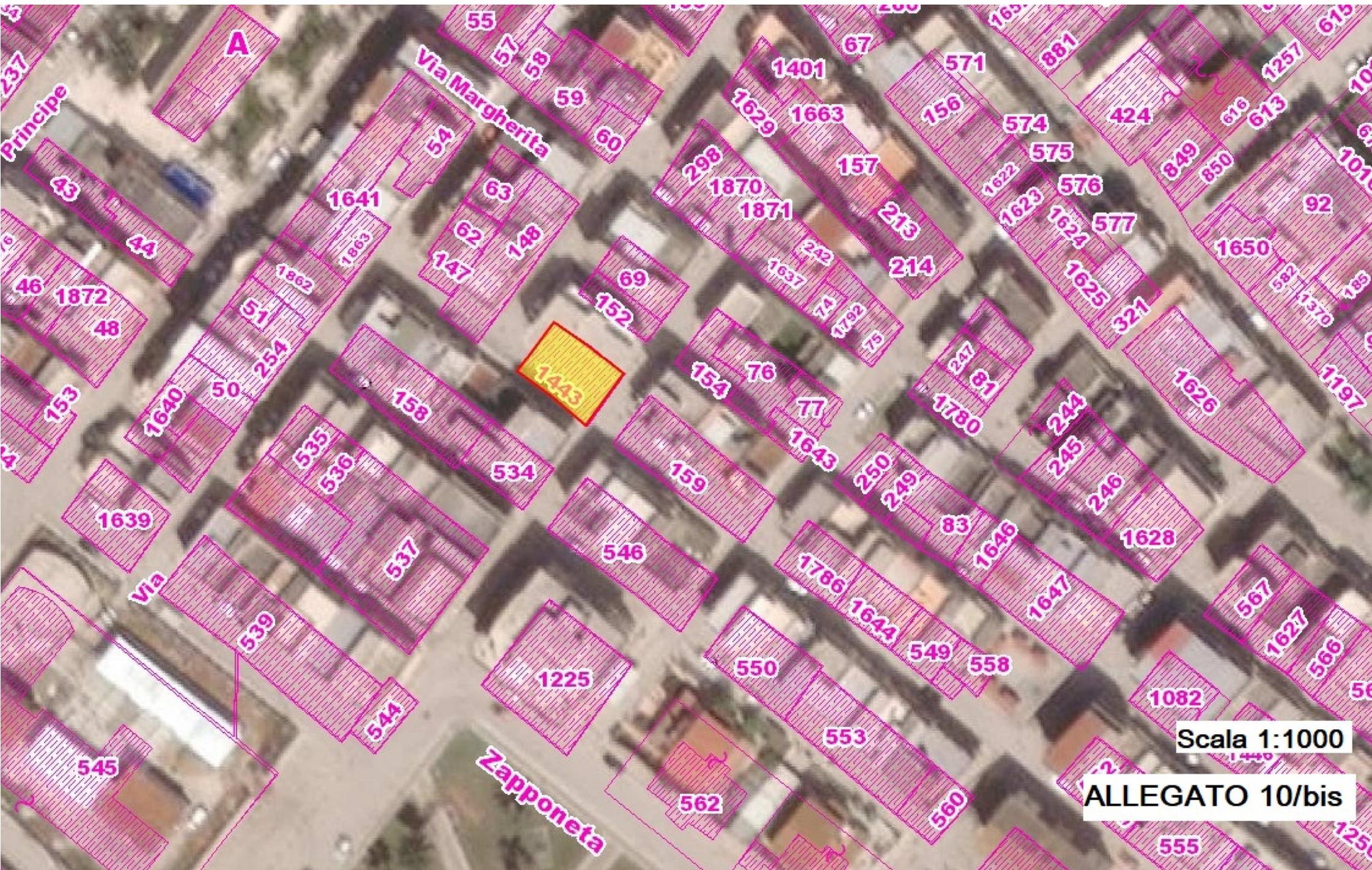


Source: Esri, Maxar, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AeroGRID, IGN, and the GIS User Community

Scala 1:1,000



**Allegato N. 10**



Scala 1:1000

ALLEGATO 10/bis



MODULARIO  
n. 497



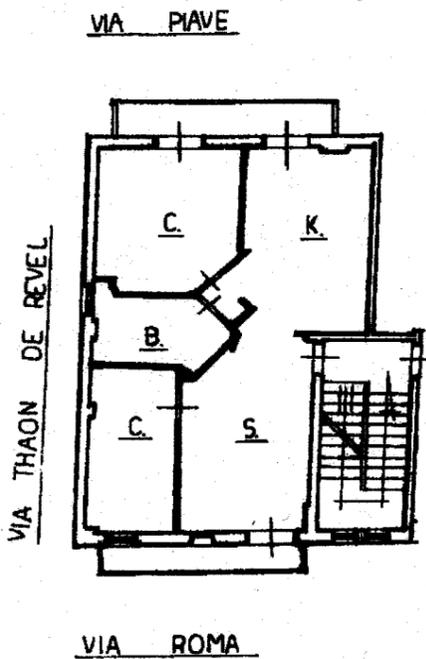
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

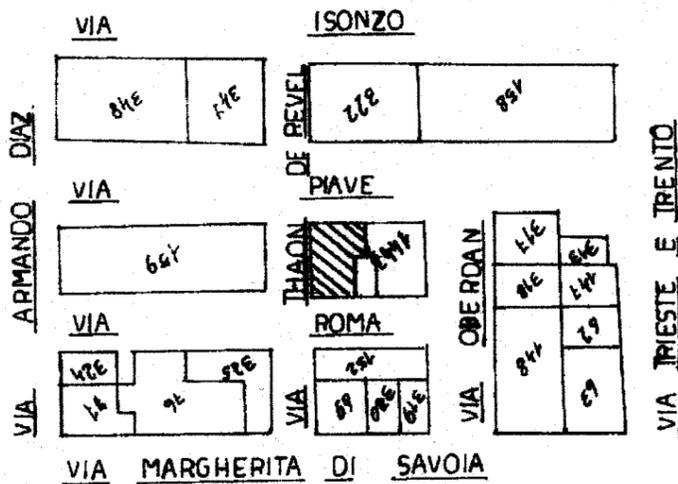
LIRL  
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di MANFREDONIA ZAPRONETA... via ROMA... civ. 2/A

**PIANTA PIANO PRIMO**  
H= 2,70 MT.  
INT. 3



**STRALCIO CATASTALE**  
SCALA 1:1000



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione   
Identificativi catastali:  
112  
1443 sub 9

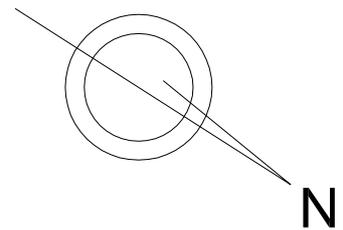
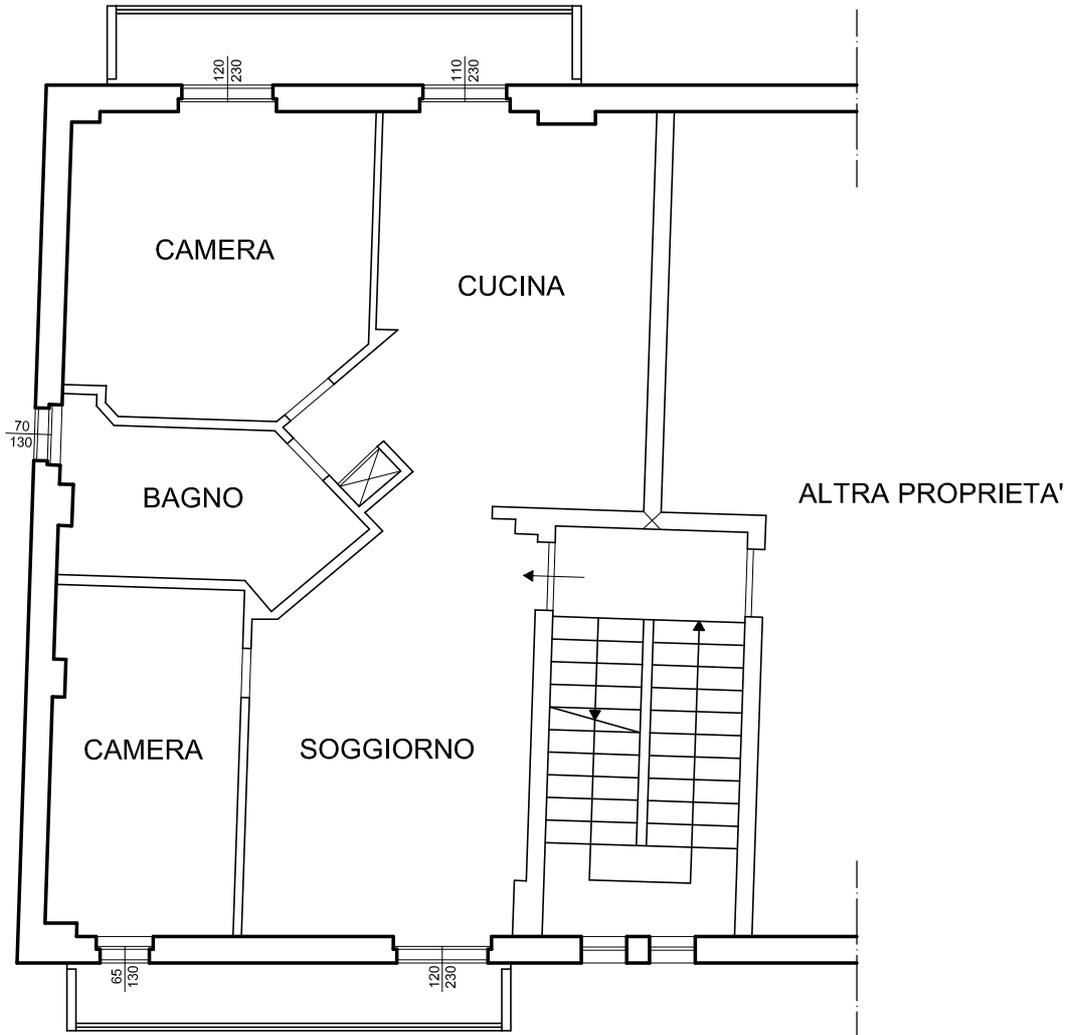
Compilata dal GEOMETRA  
(Titolo cognome e nome)  
GRAMAZIO MICHELE  
Iscritto all'albo de i GEOMETRI  
della provincia di FOGGIA n. 1748  
data 10/09/2021 Firma [Signature]

RISERVATO ALL'UFFICIO

ALLEGATO N. 11

# Pianta Appartamento (Piano Primo)

(Foglio n. 112, p.lla n. 1443, sub 9) Scala 1 : 100



ALLEGATO N. 13

**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 :
- 6**

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

**Dati identificativi**

 Regione : **Puglia**  
 Comune : **Zapponeta (FG)**  
 Cod.Istat: **71064**  
 Indirizzo : **Via Roma**  
 CAP **71030**  
 Piano : 1 - Interno : -  
 Coord. GIS : **Lat : 41.4558958 ; Long : 15.9567917**

 Zona climatica : **C**  
 Anno di costruzione : **1999**  
 Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>) : **74.01**  
 Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>) : **0.00**  
 Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>) : **262.61**  
 Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>) : **0.00**

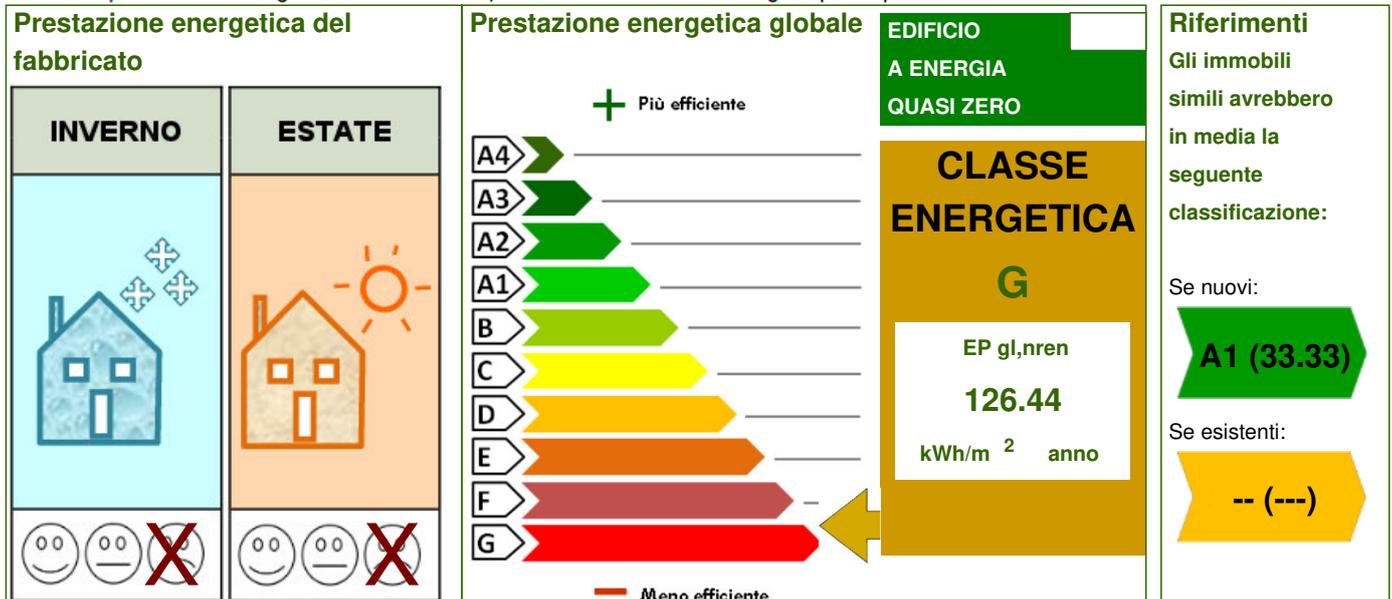
|                  |                         |   |   |         |    |        |            |            |             |
|------------------|-------------------------|---|---|---------|----|--------|------------|------------|-------------|
| Comune catastale | <b>Zapponeta - M267</b> |   |   | Sezione |    | Foglio | <b>112</b> | Particella | <b>1443</b> |
| Subalterni       | da                      | 9 | 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 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<br>in uso standard<br>(specificare unità' di<br>misura) |                 | Indici di prestazione energetica<br>globali ed emissioni  |
|-------------------------------------|------------------------------|---|-----------------|---|
|                                     |                              |   |                 |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Energia elettrica da rete    | 142.00  | kWh             | Indice della<br>prestazione energetica non<br>rinnovabile EP <sub>gl,nren</sub><br>126.44 kWh/m <sup>2</sup> anno |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Gas naturale                 | 915.00  | Sm <sup>3</sup> |   |
| <input type="checkbox"/>            | GPL                          |   |                 |   |
| <input type="checkbox"/>            | Carbone                      |   |                 | Indice della prestazione energetica<br>rinnovabile<br>EP <sub>gl,ren</sub><br>0.90 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 CO <sub>2</sub><br>23.84 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<br>ristrutturazione<br>importante | Tempo di<br>ritorno dell'<br>investimento<br>anni | Classe energetica<br>raggiungibile con<br>l'intervento (EP <sub>gl,nren</sub><br>kWh/m <sup>2</sup> anno) | Classe<br>energetica a<br>valle di tutti<br>gli interventi |
|--------|---------------------------------|--|---|---|--|
| REN1   | Cappotto termico esterno        | SI   | 56.0  | F ( 96.04 )   | E<br>68.24<br>(kWh/m <sup>2</sup> anno)                    |
| REN2   | Sostituzione infissi            | NO   | 30.0  | F ( 102.98 )  |  |
|        |                                 |  |   |   |  |
|        |                                 |  |   |   |  |
|        |                                 |  |   |   |  |

**ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI**

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

**ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO**

|                            |        |                         |
|----------------------------|--------|-------------------------|
| V - Volume riscaldato      | 262.61 | m <sup>3</sup>          |
| S - Superficie disperdente | 101.81 | m <sup>2</sup>          |
| Rapporto S/V               |        | 0.39                    |
| EPH,nd                     | 36.16  | kWh/m <sup>2</sup> anno |
| Asol,est/A sup utile       | 0.055  | -                       |
| 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       | Caldaia standard | 1999                  | NP  | gas naturale                  | 23.50               | 0.41 $\eta_H$               | 0.33  | 87.41  |
| Climatizzazione estiva          |                  |                       |   |                               |                     | $\eta_C$                    |       |        |
| Prod acqua calda sanitaria      | Caldaia standard | 1999                  | NP  | gas naturale                  | 23.50               | 0.39 $\eta_W$               | 0.57  | 39.02  |
| 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 | Raffaele Prencipe  |
| Indirizzo                      | Piazza Madonna Incoronata n. 9   |
| E-mail                         | raffaeleprencipe@inwind.it   |
| Telefono                       | 3803051994   |
| Titolo                         | Ingegnere  |
| Ordine / Iscrizione            | Ingegneri Foggia n. 2070   |
| 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;"><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, nonché 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 13/09/2021 |
|---|----|-----------------|

**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 15/02/2022

Firma e timbro del tecnico



**LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE**

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

**PRIMA PAGINA**

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

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

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

|   |                      |   |                       |   |                       |
|---|----------------------|---|-----------------------|---|-----------------------|
|  | <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.



# ALLEGATO FOTOGRAFICO





**Immagine fotografica di un edificio residenziale moderno con balconi, visto da una strada. Un'auto bianca è parcheggiata sulla strada. Una freccia rossa indica un balcone specifico.**

Foto 1 – (prospetto fabbricato – via Roma).



**Immagine fotografica ravvicinata della facciata dell'edificio, mostrando balconi con bucato appeso. Una freccia rossa indica un balcone specifico.**

Foto 2 – (prospetto fabbricato – via Piave).





Foto 3 – (vano scala).

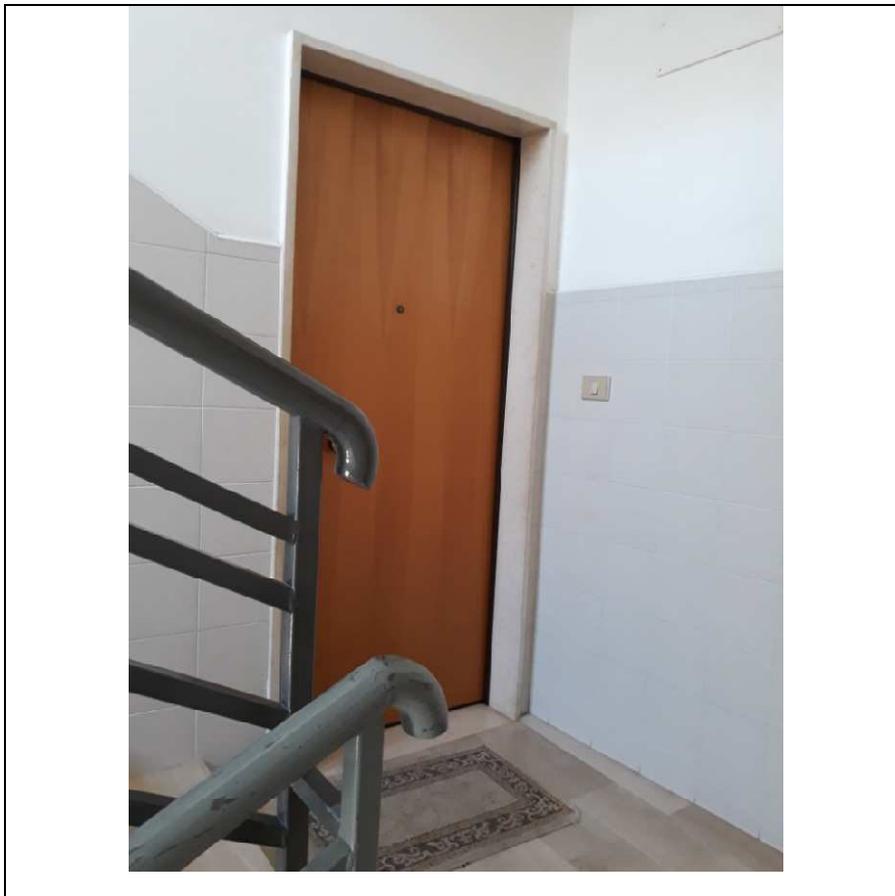


Foto 4 – (Portone ingresso appartamento).





Foto 5 – (Soggiorno).

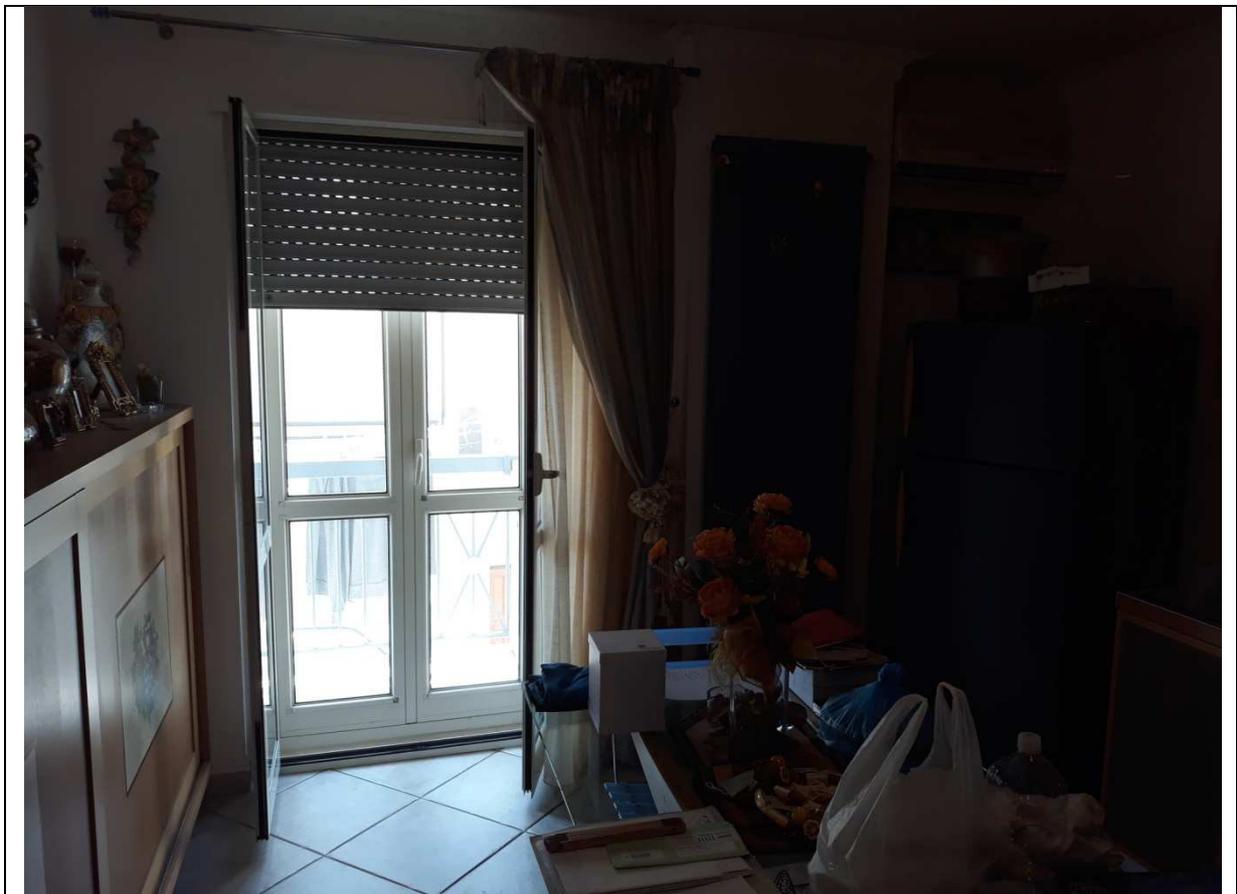


Foto 6 – (Cucina).





Foto 7 – (Disimpegno dalla cucina).

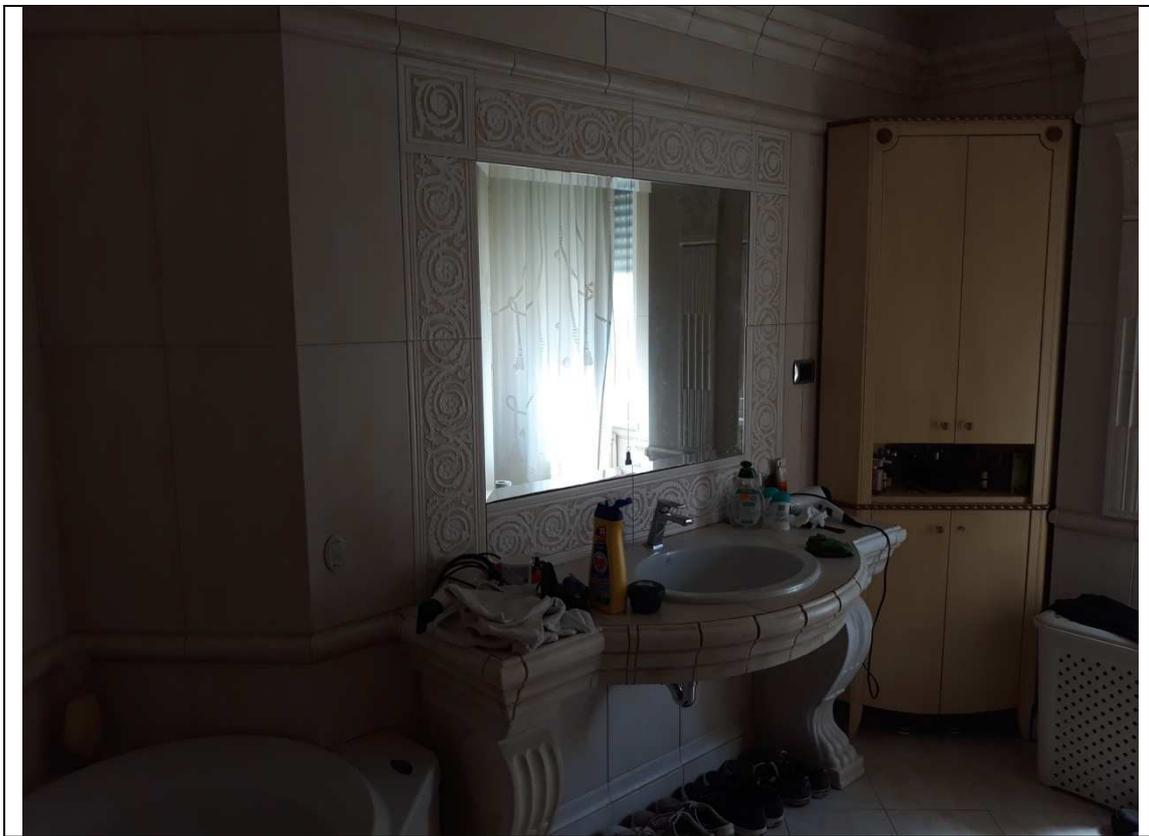


Foto 8 – (Bagno).





Foto 9 – (Camera da letto).

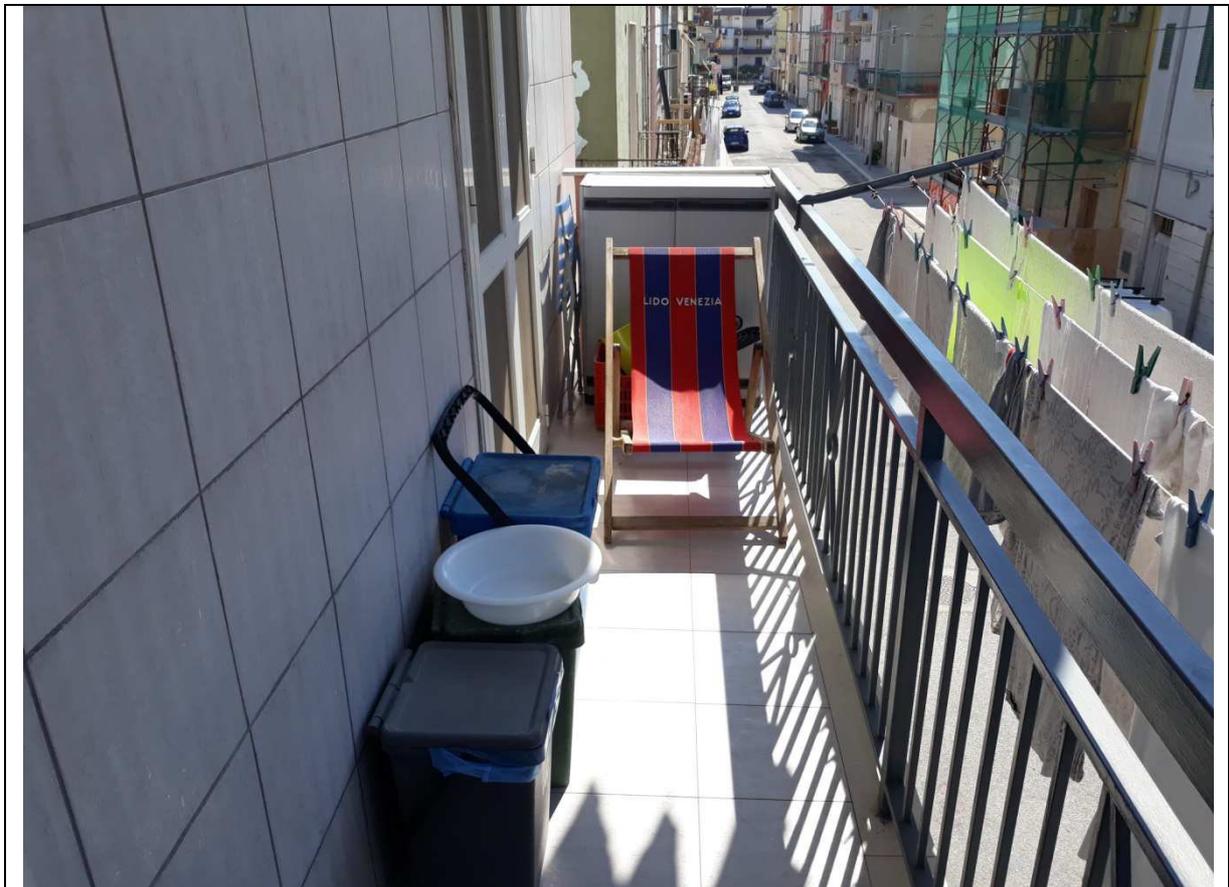


Foto 10 – (balcone sud-ovest – via Piave).





Foto 11 – (balcone nord-est – via Roma).



Foto 12 – (Portone di ingresso del fabbricato ed accesso box interrati).

