

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

- R.G. Es. n. 302/2022 -

G.Es. Dott. M. Palagano

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICO-ESTIMATIVA



INDICE

A) Mandato ed assunzioni preliminari	pag. 04
B) Oggetto della procedura e quesiti	pag. 04
C) Fasi ed operazioni peritali	pag. 06
D) Risposta ai quesiti posti all' Esperto	pag. 07
- Quesito n. 1	pag. 07
- Quesito n. 1 - bis	pag. 07
- Quesito n. 1 - ter	pag. 10
- Quesito n. 1 - quater	pag. 10
- Quesito n. 1 - quinquies	pag. 11
- Quesito n. 2	pag. 11
- Quesito n. 2 - bis	pag. 12
- Quesito n. 3	pag. 12
- Quesito n. 4	pag. 16
- Quesito n. 4 - bis	pag. 17
- Quesito n. 5	pag. 18
- Quesito n. 6	pag. 18
- Quesito n. 7	pag. 18
- Quesito n. 8	pag. 18
- Quesito n. 9	pag. 19
- Quesito n. 10	pag. 19
- Quesito n. 11	pag. 20



- Quesito n. 11 - a	pag. 20
- Quesito n. 11 - b	pag. 20
- Quesito n. 11 - c	pag. 20
- Quesito n. 11 - d	pag. 20
- Quesito n. 11 - e	pag. 21
- Quesito n. 11 - f	pag. 21
- Quesito n. 12	pag. 21
E) Specchio riepilogativo	pag. 21
F) Conclusioni	pag. 22

ALLEGATI

Elaborati:

- A) Verbale di sopralluogo ed ispezione beni del 29.01.2024
- B) Elaborato grafico di localizzazione fabbricato sulle mappe
- C) Rilievo planimetrico dell'immobile
- D) Rilievo fotografico dell'immobile

Documenti:

- 01) Estratto di mappa
- 02) Planimetria catastale
- 03) Visura storica per immobile
- 04) Documentazione tecnica relativa all'immobile
- 05) Certificato di residenza e stato di famiglia dei debitori
- 06) Estratto atto di matrimonio
- 07) Nota di trascrizione pignoramento di cui al RGEs 542/2017
- 08) Ispezione ipotecaria aggiornata al 21 marzo 2024
- 09) Attestato di Prestazione Energetica, redatto dall' Ing. Alfredo Papa in data 23 marzo 2024



A) Mandato ed assunzioni preliminari

La sottoscritta Arch. Angela Schiavone, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Foggia al n. 1073, con studio in Foggia alla Via Labriola n. 19 – nominata, con provvedimento del 09.08.2023, Esperto al fine del compimento delle indagini di cui all'art. 173 bis commi 1 e 2 c.p.c. nella procedura esecutiva R.GEs. n. 302/2022 pendente innanzi al Tribunale di Foggia promossa da MARTE SPV S.R.L. contro [REDACTED] e [REDACTED], ed accettato l'incarico con comunicazione telematica datata 06.11.2023, recepita nell'udienza del 14.11.2023 – espone nella presente quanto verificato durante lo svolgimento delle operazioni peritali di cui al paragrafo C.

B) Oggetto della procedura e quesiti

Il pignoramento di cui trattasi riguarda l'unità immobiliare a piano terra, ad uso laboratorio, sita nel Comune di Foggia alla Via Manfredonia n. 23, catastalmente identificato all' UTE del medesimo Comune al Foglio 77, P.lla 690, Subalterno 10.

I debitori, proprietario per 1/2 ciascuno, sono il Sig. [REDACTED] - C.F. [REDACTED] - [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] (Allegato 05).

I quesiti in risposta ai quali la sottoscritta redige il presente documento, contenuti nel provvedimento datato 02 novembre 2023, sono di seguito elencati.

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, 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 riportare 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, ecc.) 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 GE., 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/i 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 di conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di eventuali 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 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 maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;
- 6)** alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi, ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;
- 7)** alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua, 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 all'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 GE. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativo 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 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 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 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 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 senso 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

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-urbanistica; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota.

C) Fasi ed operazioni peritali

L'Esperta, nello svolgimento dell'incarico affidatole, conduceva le operazioni peritali fino alla data odierna nei tempi e nei modi di seguito descritti:

- Preliminarmente procedeva all'analisi del fascicolo e della documentazione agli atti;



- In data 06 dicembre 2023 disponeva il sopralluogo di ispezione beni, previa convocazione dei debitori a mezzo raccomandata A/R;
- La prevista ispezione non aveva luogo nella data stabilita a causa di una indisposizione preliminarmente segnalata dall'Avv. Mucciarone e veniva rinviata a data da destinarsi;
- Nel frattempo la scrivente si attivava per reperire la documentazione propedeutica all'evasione dei quesiti presso gli Uffici Pubblici preposti;
- In attesa della suddetta documentazione, in data 23 gennaio 2024, chiedeva (ed otteneva in data 29 gennaio 2024) una proroga di 45 gg sui tempi di consegna dell'elaborato peritale;
- In data 29 gennaio 2024 eseguiva il sopralluogo presso l'immobile di causa;
- In seguito, e fino alla data odierna, procedeva a redigere il presente documento.

D) Risposta ai quesiti posti all' Esperto

Nei paragrafi che seguono l'Esperto espone i risultati delle rilevazioni effettuate e delle indagini condotte al fine di evadere i quesiti esplicitati al paragrafo precedente.

Quesito n. 1 (controllo completezza documenti agli atti)

La documentazione agli atti è completa ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c.

Quesito n. 1 - bis (ricostruzione vicende traslative degli immobili)

Vicende traslative in relazione alla proprietà

Come sarà meglio evidenziato più avanti (nella ricostruzione delle vicende traslative relative all'identificazione catastale) l'immobile *de quo* e quello attiguo costituivano originariamente un unico immobile al F 77 - P.lla 265 (poi divenuta P.lla 690) - Sub 2 (dapprima divenuto Sub 4 e poi separato in Sub 10 e Sub 11).

Pertanto nelle prime vicende traslative relative alla proprietà sono rilevabili gli originari identificativi.

In particolare, nel ventennio anteriore al pignoramento, come da certificazione notarile agli atti a firma del Notaio [REDACTED], risulta quanto segue:

- [REDACTED] [REDACTED] sulla quale sarà poi edificato l'immobile è di proprietà di [REDACTED]



-
- In data **18.07.1952** la proprietà dell'area a [redacted];
(con atto di donazione accettata a rogito del Notaio B [redacted] presso la Conservatoria di Lucera il 02.08.1952 al num. part. 277292)
 - In data **21.07.2003** la proprietà dell'area e dell'edificio nel frattempo costruito sull'area (F 77 - P.lla 265 - Sub 2) passa alla Società MA.AR. COSTRUZIONI SAS di Arduino Ruggiero & C.
(in virtu' di decreto di trasferimento immobili emesso dal GIUDICE DELEGATO del TRIBUNALE di Foggia il 21/07/2003, trascritto presso la Conservatoria di Foggia il 28/07/2003 ai nn.17964/13530)
 - In data **26.02.2004** [redacted] ri [redacted] obile (nel frattempo divenuto Sub 4) agli odierni eseguiti [redacted] e [redacted] per la quota di ½ ciascuno
(con atto di compravendita del 26.02.2004 rep. 69745/14177 trascritto presso la Conservatoria di Foggia il 03.03.2004 ai nn. 5193/3864)

I debitori eseguiti [redacted] e [redacted] tutt'ora detengono il diritto di proprietà sull'immobile per la quota pari ad ½ ciascuno; il primo in regime di separazione dei beni ed il secondo come bene personale.

Vicende traslative in relazione alla costruzione

Dalla documentazione tecnica richiesta presso gli Uffici Comunali (*Allegato 04*) risulta quanto segue:

- La costruzione dell'immobile origi [redacted] [redacted] lla 265 (ora 690), Sub 2 (poi Sub 4 e ora Sub 10 e Sub [redacted]) [redacted] nell'anno 1952.
Viene [redacted] costruzione è ignoto;
- La Soc [redacted] dopo aver rilevato l'immobile in seguito al decreto di trasferimento del 21.07.2003, presenta domanda di sanatoria dell'abuso edilizio al Comune di Foggia, che la rilascia con documento n. 120/2003, poi annullato e sostituito dal n. 30/2004;
- In seguito viene altresì variata la destinazione d'uso dell'immobile da abitazione a laboratorio per arti e mestieri;
- Dopo il trasferimento del bene dalla [redacted] con atto di compravendita datato 26.02.2004, [redacted] [redacted] in data 16.09.2008 presenta la DIA n. 2894/SUAP per l'apertura di un vano porta verso l'esterno (oggi Via De Dominicis n. 17);



-
- Ancora in seguito, in data 01.03.2016, i titolari presentano la CILA presso il Comune di Foggia per la realizzazione di una parete divisoria interna all'immobile, che lo divide fisicamente in due unità e che, catastalmente, corrisponde al frazionamento del Sub 4 in Sub 10 e Sub 11.

Vicende traslative in relazione all' identificazione catastale

Le variazioni di seguito elencate sono quelle più significative in relazione all'identificazione catastale dell'immobile, a partire dall'impianto meccanografico fino ad oggi.

Non viene riportata per ogni passaggio la situazione degli intestati poiché corrisponde all'avvicendamento delle varie proprietà già più sopra elencato.

Dalla visura storica (*Allegato 03*), risulta come l'immobile *de quo* fosse originariamente unito a quello attiguo e che solo nel 2016 l'immobile unico fu suddiviso in due unità distinte:

- Dall'impianto meccanografico risalente al **30.06.1987** risulta:
SS per Manfredonia – piano T
Foglio 77 - Part. 265 - Sub. 2 – Zona 2 - Cat. A/3 - Cls 2 - Cons. 6,5 vani - Rend. L 1.222 (€ 0,63)
- In data **1.01.1992** interviene solo una variazione del quadro tariffario:
SS per Manfredonia – piano T
Foglio 77 - Part. 265 - Sub. 2 – Zona 2 - Cat. A/3 - Cls 2 - Cons. 6,5 vani - Rend. **L 715.000** (€ 369,27)
- In data **22.05.2003** interviene solo una variazione toponomastica:
Via Manfredonia – piano T
Foglio 77 - Part. 265 - Sub. 2 – Zona 2 - Cat. A/3 - Cls 2 - Cons. 6,5 vani - Rend. € 369,27
- In data **19.12.2003** alcuni dati cambiano a seguito della variazione di destinazione d'uso da abitazione a laboratorio di arti e mestieri:
Via Manfredonia n. 17 – piano T
Foglio 77 - Part. 265 - Sub. 4 – Zona 2 - Cat. C/3 - Cls 1 - Cons. **162 mq** - Rend. € 301,20
- In data **10.12.2004** interviene una variazione toponomastica ed una rettifica di classamento:
Via Nicola De Dominicis n. 17 – piano T
Foglio 77 - Part. 265 - Sub. 4 – Zona 2 - Cat. C/3 - Cls 5 - Cons. **167 mq** - Rend. **€ 577,86**
- In data **28.08.2013** interviene solo l'inserimento in visura dei dati di superficie:
Via Nicola De Dominicis n. 17 – piano T
Foglio 77 - Part. 265 - Sub. 4 - Zona 2 - Cat. C/3 - Cls 5 - Cons. 167 mq – S. Cat. **183 mq** - Rend. € 577,86



- In data **24.09.2013** interviene una bonifica di identificativo catastale dovuto alla soppressione della particella 265 per allineamento mappe:
Via Nicola De Dominicis n. 17 - piano T
Foglio 77 - Part. **690** - Sub. 4 - Zona 2 - Cat. C/3 - Cls 5 - Cons. 167 mq - S. Cat. 183 mq - Rend. € 577,86
- In data **03.03.2015** interviene una variazione per classamento incoerente:
Via Nicola De Dominicis n. 17 - piano T
Foglio 77 - Part. 690 - Sub. 4 - Zona **1** - Cat. C/3 - Cls **1** - Cons. 167 mq - S. Cat. 183 mq - Rend. € 879,73
- In data **01.08.2016** interviene una variazione per diversa distribuzione degli spazi interni che prevede la **divisione dell'immobile** in due porzioni separate, di estensione pressoché uguale, con due subalterni diversi (oltre che una variazione toponomastica), dei quali l'immobile di interesse della presente procedura risulta:
Via Manfredonia SNC - piano T
Foglio 77 - Part. 690 - Sub. **10** - Zona 1 - Cat. C/3 - Cls 1 - Cons. **81 mq** - S. Cat. **95 mq** - Rend. **€ 426,70**
- In data **07.11.2016** interviene una rettifica di classamento:
Via Manfredonia SNC - piano T
Foglio 77 - Part. 690 - Sub. 10 - Zona 1 - Cat. C/3 - Cls **2** - Cons. 81 mq - S. Cat. 95 mq - Rend. **€ 497,81**
- In data **24.05.2022** interviene un'ultima variazione toponomastica:
Via Manfredonia **n. 23** - piano T
Foglio 77 - Part. 690 - Sub. 10 - Zona 1 - Cat. C/3 - Cls 2 - Cons. 81 mq - S. Cat. 95 mq - Rend. € 497,81

Questi ultimi identificativi catastali risultano attualmente invariati.

Quesito n. 1 - ter (corrispondenza dati catastali)

Gli attuali identificativi catastali dell'immobile corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:

Via Manfredonia n. 23 - PT

Foglio 77 - P.la 690 - Sub. 10 - Cat. C/3 - Classe 2 - Cons. 81,00 mq - S. Cat. 95,00 mq - Rend. 497,81 €.

Quesito n. 1 - quater (sussistenza di altre procedure esecutive)

Dall'ispezione ipotecaria aggiornata alla data del 21 marzo 2024 (*Allegato 08*) non risultano altri oneri pregiudizievoli sull'immobile *de quo*, né altre procedure esecutive gravano su di esso.



Per completezza si precisa che un'altra procedura esecutiva - di cui al RGEs n. 542/2017 - risultava in capo all'immobile *de quo* (Sub 10) ed a quello attiguo (Sub 11) ma il Giudice emetteva un provvedimento di parziale inefficacia relativamente al Sub 10 poiché le due unità immobiliari erano state erroneamente riportate sia nell'atto di pignoramento immobiliare che nell'istanza di vendita con il medesimo Sub 11 (mentre andavano riportate quella alla via Manfredonia snc con il Sub 10 e l'altra alla via De Dominicis n. 17 con il Sub 11) ed al contempo il pignoramento era stato trascritto solo su una metà dell'immobile: quello alla via De Dominicis n. 17, individuata con il Sub 11. Successivamente il Sub 10 veniva sottoposto al nuovo pignoramento di cui alla presente procedura.

Quesito n. 1 - quinquies (regime patrimoniale del debitore)

Come da estratto di atto di matrimonio (*Allegato 06*) i coniugi [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED]

Con atto del 18.07.2017, a rogito del Notaio Daniela Augelletta del distretto notarile di Foggia-Lucera, i coniugi sceglievano il **regime di separazione dei beni**.

Invece i coniugi [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] i matrimonio controscritto i coniugi sceglievano il **regime di**
[REDACTED]

Quesito n. 2 (identificazione dei beni)

L' oggetto del pignoramento è l'unità immobiliare sita in Foggia alla Via Manfredonia n. 23 costituita complessivamente da un solo piano fuori terra, cui si accede da una via interna che si imbocca direttamente da Via Manfredonia. L'immobile è attiguo ad una seconda "porzione" dello stesso (cui originariamente era unito) e i due locali sono separati da una parete in cartongesso che però presenta un ampio vano porta privo di serramento, dunque di fatto gli ambienti si presentano intercomunicanti, senza soluzione di continuità.

I due immobili, originariamente uniti in un unico subalterno (Sub 2, poi Sub 4), sono oggi catastalmente separati nel Sub 10 e Sub 11 e dotati di ingressi distinti, ma, come già detto, uniti all'interno dalla mancanza di un dispositivo di reale separazione.



Sugli altri lati l'immobile confina con altre ditte.

Identificativi catastali:

Via Manfredonia n. 23 - PT

Foglio 77 - P.lla 690 - Sub. 10 - Cat. C/3 - Classe 2 - Cons. 81,00 mq - S. Cat. 95,00 mq - Rend. 497,81 €.

Quesito n. 2 - bis (esatta individuazione dei fabbricati)

L'esatta individuazione dell'immobile staggito è avvenuta attraverso il reperimento del relativo stralcio di mappa catastale (*Allegato 01*) e la ricerca di fotografie satellitari sul web. La sovrapposizione delle stesse ha consentito di localizzarlo univocamente come da elaborato grafico prodotto in risposta al presente quesito (*Allegato B*).

Quesito n. 3 (descrizione dei beni)

Come riscontrabile nel rilievo metrico e fotografico realizzato *in loco* (*Allegati C ed D*) il fabbricato è costituito da un unico piano fuori terra; la struttura è in muratura, intonacata e tinteggiata e la copertura è piana. L'immobile è formato da un unico locale (di mq 68 circa) che presenta altezze diverse nelle due porzioni in cui è suddiviso da un abbassamento del soffitto (rispettivamente di m 3,85 e di m 3,30) destinato all'attività di produzione di infissi ivi impiantata, più due locali più piccoli: uno destinato ad office (di mq 9,00 circa) e l'altro ai servizi (di mq 4,00 circa). L'ingresso è costituito da un ampio vano porta con serranda scorrevole in alluminio, mentre le finestrate, alte e a nastro, sono in anticorodal e sono protette da inferriate esterne. La pavimentazione è in marmette di cemento in graniglia di marmo. E' dotato di impianto elettrico, idrico e fognante ma privo di impianto di riscaldamento/raffrescamento, fatta eccezione per una pala girevole a soffitto.

Le condizioni manutentive sono discrete.

Quesito n. 4 (stima dei beni in base al valore di mercato)

La stima del bene viene effettuata attraverso il metodo sintetico - comparativo, basato sul confronto col prezzo medio di vendita di immobili analoghi, ricadenti nella medesima zona. La sottoscritta lo ritiene il più idoneo alla valutazione da effettuare poiché, in epoca attuale, l'abbattimento del valore degli immobili dovuto a fattori economici di carattere generale rende il metodo analitico meno efficace.

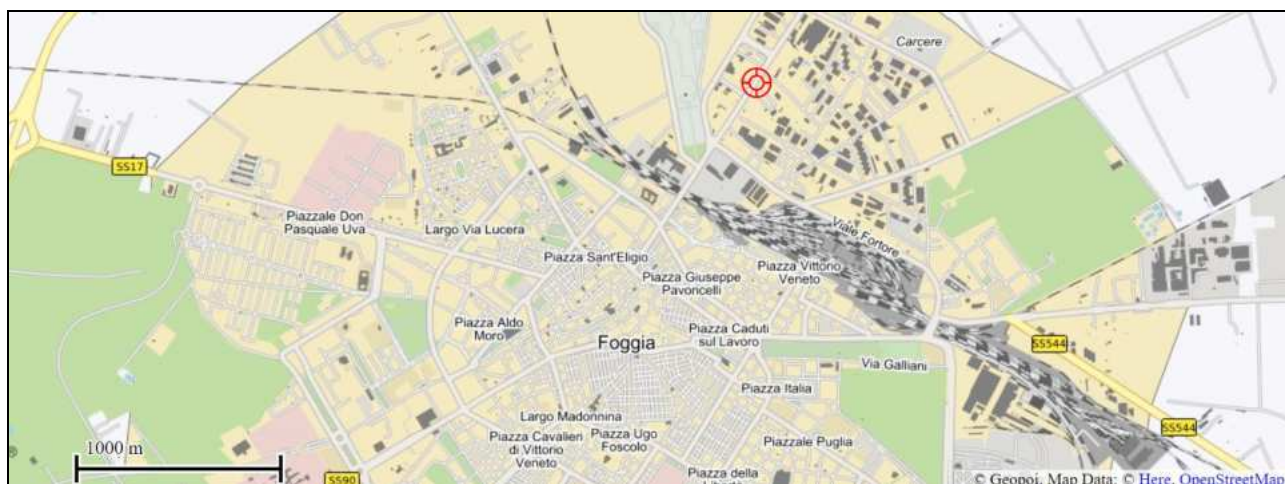


Il confronto con gli altri immobili viene ponderato attraverso l'applicazione di punti di merito in funzione delle caratteristiche proprie, con relativo apprezzamento/deprezzamento.

I valori di riferimento per gli immobili simili sono stati recepiti dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Il periodo preso in esame è quello più recentemente pubblicato in banca dati: il 2^a semestre 2023.

La zona di riferimento, come si vede dalle mappe cittadine appresso riportate, è la periferica D10:



Il valore di mercato unitario degli immobili a destinazione produttiva di tipo ricadenti nella zona in questione, varia da un minimo di 450,00 €/mq ad un massimo di 700,00 €/mq come evidenziato dalla seguente tabella:

arch.angelaschiavone@libero.it – angela.schiavone@archiworldpec.it

Foggia - Via A. Labriola n. 19 - Tel. 347.4346708

C.F: SCHNGL78E57D643Z - P. IVA: 03585620713



Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: FOGGIA
Comune: FOGGIA
Fascia/zona: Periferica/VIA SAN SEVERO, VIA SANT'ALFONSO DEI LIGUORI, VIA MANFREDONIA, VILLAGGIO ARTIGIANI, VIALE FORTORE, VIA CASTIGLIONE, RIONE DIAZ
Codice di zona: D10
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	450	700	L	2,1	3,1	L
Capannoni tipici	NORMALE	400	450	L	1,9	2,1	L
Laboratori	NORMALE	450	700	L	2,1	3,1	L

La sottoscritta parte dal valore unitario medio di riferimento pari a 575,00 €/mq.

Tale valore viene poi ponderato attraverso fattori correttivi incidenti sullo stesso, in positivo o in negativo, che fanno riferimento a caratteristiche proprie dell'immobile, come:

- caratteristiche posizionali estrinseche (accessibilità, servizi, verde)
- caratteristiche posizionali intrinseche (panoramicità, orientamento, luminosità)
- caratteristiche produttive (costruttive, finiture, impianti)
- caratteristiche tecnologiche (vetustà, obsolescenza, commerciabilità)

oppure si configurano come veri e propri coefficienti di merito con specifiche percentuali di incidenza, come ad esempio:

- stato locativo (immobili liberi, locati, locati stagionalmente)
- piano di ubicazione (anche in relazione alla presenza/assenza di ascensore)
- stato conservativo (da ristrutturare, buono, ristrutturato, nuova costruzione)
- età del fabbricato (anche in relazione allo stato manutentivo)
- riscaldamento (autonomo, centralizzato, assente)



Nella fattispecie la sottoscritta innanzitutto tiene conto del fatto che l'immobile:

- è inserito in una zona a vocazione produttiva, sufficientemente servita;
- lo stato manutentivo del fabbricato, in relazione all'età di costruzione, è discreto;

Di contro:

- lo stato di occupazione da parte dell'esecutato e soprattutto la mancanza di soluzione di continuità spaziale verso il locale attiguo, dovuta allo svolgimento dell'attività di produzione infissi impiantata nei due immobili come se costituissero un unico locale (come in origine), rappresenta. un fattore di demerito

A parere di chi scrive tali aspetti positivi e negativi si compensano tra loro e pertanto, nella valutazione globale, non occorre discostarsi al ribasso o al rialzo dal valore di riferimento medio, che dunque può restare pari a **575,00 €/mq.**

La superficie lorda vendibile, che dovrà essere moltiplicata per tale valore, viene determinata in accordo alle indicazioni dell'allegato n. 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI (*vedi calcolo dettagliato al paragrafo seguente*) e risulta pari a **95,00 mq.**

Moltiplicando il valore di mercato unitario per la superficie lorda vendibile, si ottiene:

$$575,00 \text{ €/mq} \times 95,00 \text{ mq} = \text{€ } 54.625,00.$$

Il prezzo va poi ridotto secondo l'incidenza dei seguenti fattori:

Assenza della garanzia per vizi	5% forfettario	2.731,25	€
Oneri di regolarizzazione	spese sanatoria e adeguamento catastale	2.500,00	€
Stato d'uso e manutenzione	buono	0,00	€
Stato di possesso (<i>svalutazione per occupazione</i>)	10% forfettario	5.462,50	€
Vincoli ed oneri non eliminabili	non risultano	0,00	€
Spese condominiali insolute	non risultano	0,00	€
Totale		10.693,75	€



Adeguamento stima	54.625,00 - 10.693,75	43.931,25	€
-------------------	-----------------------	-----------	---

Concludendo ed arrotondando, il valore di mercato dell'immobile staggito risulta pari ad € **43,900,00**.

Quesito n. 4 - bis (tabella delle superfici)

Come specificatamente richiesto nel quesito di cui al presente paragrafo, le superfici degli immobili sono state rilevate in accordo alle indicazioni di cui all' allegato n. 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI. Tali superfici, e i relativi coefficienti di omogeneizzazione, sono di seguito riportate:

Superfici principali		
100%	Superficie utile netta calpestabile	81,00 mq
100%	Muri perimetrali	13,00 mq
50%	Muri perimetrali in comunione	1,00 mq
75%	Mansarde	
35%	Sottotetti non abitabili (mansarda)	
80%	Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	
15%	Soppalchi non abitabili	
80%	Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	
60%	Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	
60%	Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	
Superfici di ornamento		
25%	Balconi e Lastrici solari	



35%	Terrazzi e Logge	
40%	Terrazzi di attici (a tasca)	
35%	Portici e Patii	
10%	Corti e Cortili	
15%	Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	
10%	Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	

Superfici vani accessori e parcheggi		
20%	Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali)	
35%	Locali accessori (collegati ai vani principali)	
15%	Locali tecnici	
45%	Box (in autorimessa collettiva)	
50%	Box (non collegato ai vani principali)	
60%	Box (collegato ai vani principali)	
35%	Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	
20%	Posti auto scoperti	

	Totale superficie vendibile	95,00 mq
--	-----------------------------	----------

Quesito n. 5 (verifica comoda separabilità)

Non trattandosi di bene indiviso, non occorre la verifica della comoda separabilità.



Quesito n. 6 (individuazione dei lotti in vendita)

Nel presente paragrafo la sottoscritta procede alla descrizione del lotto da porre in vendita:

LOTTO UNICO

Immobile costituito da un unico piano fuori terra, di circa 85 mq, categoria C/3, destinato a laboratorio di arti e mestieri, con struttura in muratura e copertura piana. E' formato da un unico vano e dotato di due locali accessori: uno destinato ad office ed uno a wc. L'ingresso, a sud-est, dotato di serranda scorrevole in alluminio, si apre su traversa di Via Manfredonia; sugli altri confina con altre ditte. Condizioni manutentive discrete.

I dati catastali sono:

Via Manfredonia n. 23 - PT

Foglio 77 - P.lla 690 - Sub. 10 - Cat. C/3 - Classe 2 - Cons. 81,00 mq - S. Cat. 95,00 mq - Rend. 497,81 €.

Il valore di mercato dell'immobile, stimato da chi scrive, è pari ad € 43.900,00.

Quesito n. 7 (stato di possesso dei beni)

La proprietà dell'immobile appartiene ai [REDACTED] per la quota pari ad 1/2 ciascuno.

Il possesso risulta però in capo a [REDACTED], che conduce all'interno (e nel subalterno attiguo) la sua attività di fabbro e produttore [REDACTED]

Quesito n. 8 (oneri a carico dell'acquirente)

Come desumibile dalla certificazione notarile agli atti - datata 20 settembre 2022 - e come confermato dall'ispezione ipotecaria aggiornata dalla scrivente al 21 marzo 2024, l'immobile staggito risulta di proprietà dei debitori per la quota pari ad 1/2 ciascuno ed è libero da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione delle formalità (che saranno cancellate) di cui al seguente paragrafo.

Quesito n. 9 (oneri non opponibili all'acquirente)

L'elenco delle formalità pregiudizievoli gravanti sull' immobile è indicato nella certificazione notarile agli atti ed aggiornato dall'ispezione ipotecaria del 21 marzo 2024 prodotta dalla scrivente (*Allegato 08*). Tale documento conferma che non vi sono formalità successive al pignoramento in corso.

Quelle gravanti - che verranno cancellate e non risulteranno opponibili all'acquirente - sono:



- Trascrizione del 12/09/2022 nn. 21873/17233
(Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Foggia il 12/09/2022 ai nn. 21873/17233 emesso dal Tribunale di FOGGIA contro [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] gravante sull'immobile in oggetto)
- Iscrizione del 14/11/2016 nn. 22370/2703
(Ipoteca concessione amministrativa/riscossione derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE iscritta presso la Conservatoria di Foggia il 14/11/2016 ai nn. 22370/2703 emesso dal Tribunale di ROMA il 11/11/2016 per EURO 90.001,14 a garanzia di EURO 45.000,57 contro [REDACTED] a favore EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA con sede in ROMA gravante sull'immobile al catasto Fabbricati Fl.77 p.lla 690 sub. 4)
- Iscrizione del 03/03/2004 nn. 5194/792
(Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Foggia il 03/03/2004 ai nn.5194/792 atto notarile pubblico per notar LA MONACA EMMA (SAN SEVERO) del 26/02/2004, rep.60746/14178, per EURO 200.000,00 a garanzia di un mutuo di EURO 100.000,00 contro [REDACTED] e [REDACTED] a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA gravante sull'immobile al catasto Fabbricati Fl.77 p.lla 265 sub. 4)

Quesito n. 10 (regolarità edilizia)

Il fabbricato risulta regolare dal punto di vista edilizio, giuste concessioni e titoli abilitativi già menzionati al paragrafo in risposta al Quesito n. 1 – bis, fatta eccezione per la parete in cartongesso realizzata con CILA del 01.03.2016, che risulta realizzata in difformità a quanto previsto, trattandosi di una separazione fittizia, con un vano porta privo di chiusura, che di fatto rende gli ambienti dei due subalterni intercomunicanti, senza soluzione di continuità.

Pertanto la situazione andrebbe regolarizzata ultimando la chiusura della parete per una spesa pari a circa € 2.500,00 tra realizzazione opere e spese tecniche.

Non risulta altresì emesso certificato di agibilità.

Quesito n. 11 (attestato di prestazione energetica)

L'immobile staggito rientra nelle categorie per le quali è necessario predisporre l'Attestato di Prestazione Energetica.

La sottoscritta provvedeva pertanto a farlo redigere in data 23.03.2024 (*Allegato 09*) da tecnico abilitato, iscritto all'Albo dei Certificatori Energetici della Regione Puglia nella persona dell'Ing. Alfredo Papa, con studio in Foggia alla Via Galliani n. 8.



Quesito n. 11 - a (regolarità catastale)

L'immobile risulta regolarmente accatastato.

Quesito n. 11 - b (conformità planimetrie)

L'ultima planimetria in atti (*Allegato 02*), presentata in data 01.08.2016, risulta conforme allo stato dei luoghi, fatta eccezione, anche qui, per la parete in cartongesso realizzata tra i due subalterni che rappresenta una separazione fittizia, con un vano porta privo di chiusura, che di fatto rende gli ambienti dei due subalterni intercomunicanti, senza soluzione di continuità.

Pertanto andrebbe eseguita una regolarizzazione edilizia come indicato al paragrafo n. 10, in seguito alla quale la planimetria risulterebbe conforme allo stato dei luoghi.

Quesito n. 11 - c (titolo abilitativo della costruzione)

Il fabbricato risulta costruito senza titolo abilitativo, ma regolarizzato con sanatoria n. 30/2004 e poi interessato da una DIA n. 2894/SUAP per l'apertura di una porta esterna (oggi relativa al Sub 11) e da una CILA, in data 01.03.2016, per la realizzazione di una parete divisoria interna.

Quesito n. 11 - d (rispetto delle norme edilizie)

Risulta conforme alle regole edilizie all'epoca in vigore e quanto assentito col titolo abilitativo (concesso in sanatoria) coincide con quanto effettivamente realizzato. L'unica eccezione riguarda, come già detto e come riportato nel prossimo paragrafo, la parete in cartongesso realizzata tra i due subalterni.

Quesito n. 11 - e (descrizione delle opere abusive)

In riscontro a quanto affermato finora non risultano eseguite opere abusive. Solo la parete fra i due subalterni non corrisponde esattamente a quanto assentito con la CILA del 01.03.2016 perché presenta un vano porta privo di chiusura, che di fatto rende gli ambienti dei due subalterni intercomunicanti, senza soluzione di continuità.

Quesito n. 11 - f (proprietà del suolo)

Non si tratta di immobile appartenente alla categoria di edilizia convenzionata.



Quesito n. 12 (cessione agli IACP)

Non sussistono le 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.

E) Specchio riepilogativo

Segue tabella riepilogativa contenente le informazioni di base sul lotto in vendita:

Tipologia	Immobile a piano terra destinato a laboratorio
Breve descrizione	Immobile unico piano fuori terra, di circa 85 mq, categoria C/3, con struttura in muratura e copertura piana. Unico vano più office e wc. Ingresso a sud-est, con serranda scorrevole in alluminio, e finestrato sul lato opposto. Intercomunicante con locale attiguo, rispetto al quale andrebbe regolarizzato il frazionamento. Condizioni manutentive discrete.
Comune di Ubicazione	Foggia
Indirizzo	Via Manfredonia n. 23
Confini	Ingresso a sud est su traversa Via Manfredonia; finestre alte su lato opposto, confinante con altre ditte a sud-ovest e nor-est. Intercomunicante con locale attiguo: da regolarizzare la separazione.
Estensione	Sup. utile lorda pari a 95,00 mq
Dati catastali	Via Manfredonia n. 23 - PT Foglio 77 - P.lla 690 - Sub. 10 - Cat. C/3 - Classe 2 - Cons. 81,00 mq - S. Cat. 95,00 mq - Rend. 497,81 €.
Attuali proprietari	██████████ (esecutato), diritto di proprietà per 1/2 ██████████ (esecutato), diritto di proprietà 1/2
Titolo di provenienza	Atto di compravendita del 26.02.2004 (con atto del 26.02.2004 rep. 69745/14177 trascritto presso la Conservatoria di Foggia il 03.03.2004 ai nn. 5193/3864)
Comproprietà	Si, dei due esecutati



Formalità gravanti <i>(che saranno cancellate)</i>	<u>Trascrizione del 12/09/2022 nn. 21873/17233</u> <i>(Verbale di pignoramento immobili)</i> <u>Iscrizione del 14/11/2016 nn. 22370/2703</u> <i>(Ipoteca derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE)</i> <u>Iscrizione del 03/03/2004 nn. 5194/792</u> <i>(Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo)</i>
Occupazione	Occupato dal debitore ██████████ per attività di produzione infissi
Regolarità edilizia	No. Necessità di regolarizzare la separazione da locale attiguo.
Conformità catastale	No. Necessità di regolarizzare la separazione da locale attiguo.
Abitabilità/Agibilità	Non risulta
Diritto e quota	Diritti di proprietà degli esegutati per ½ ciascuno.
Valore del bene	€ 43.900,00

F) Conclusioni

La scrivente - chiamata a stimare l'immobile a piano terra, di circa 85 mq, categoria C/3, con struttura in muratura e copertura piana, unico vano più office e wc, intercomunicante con locale attiguo (separazione da regolarizzare) - ritiene congruo un valore di mercato per il bene staggito pari ad **€ 43.900,00**.

Con la redazione del presente documento, eseguita in totale buona fede e sulla base delle proprie competenze, la sottoscritta si augura di aver ottemperato fedelmente all'incarico affidatole dal Giudice Ill.mo e resta a disposizione per ogni chiarimento in relazione allo stesso.

Foggia, 25 marzo 2024

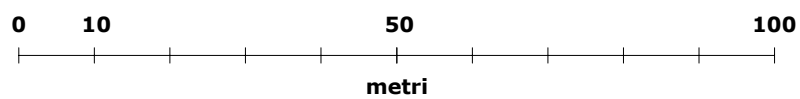
L'Esperto
Arch. Angela Schiavone



Individuazione fabbricato

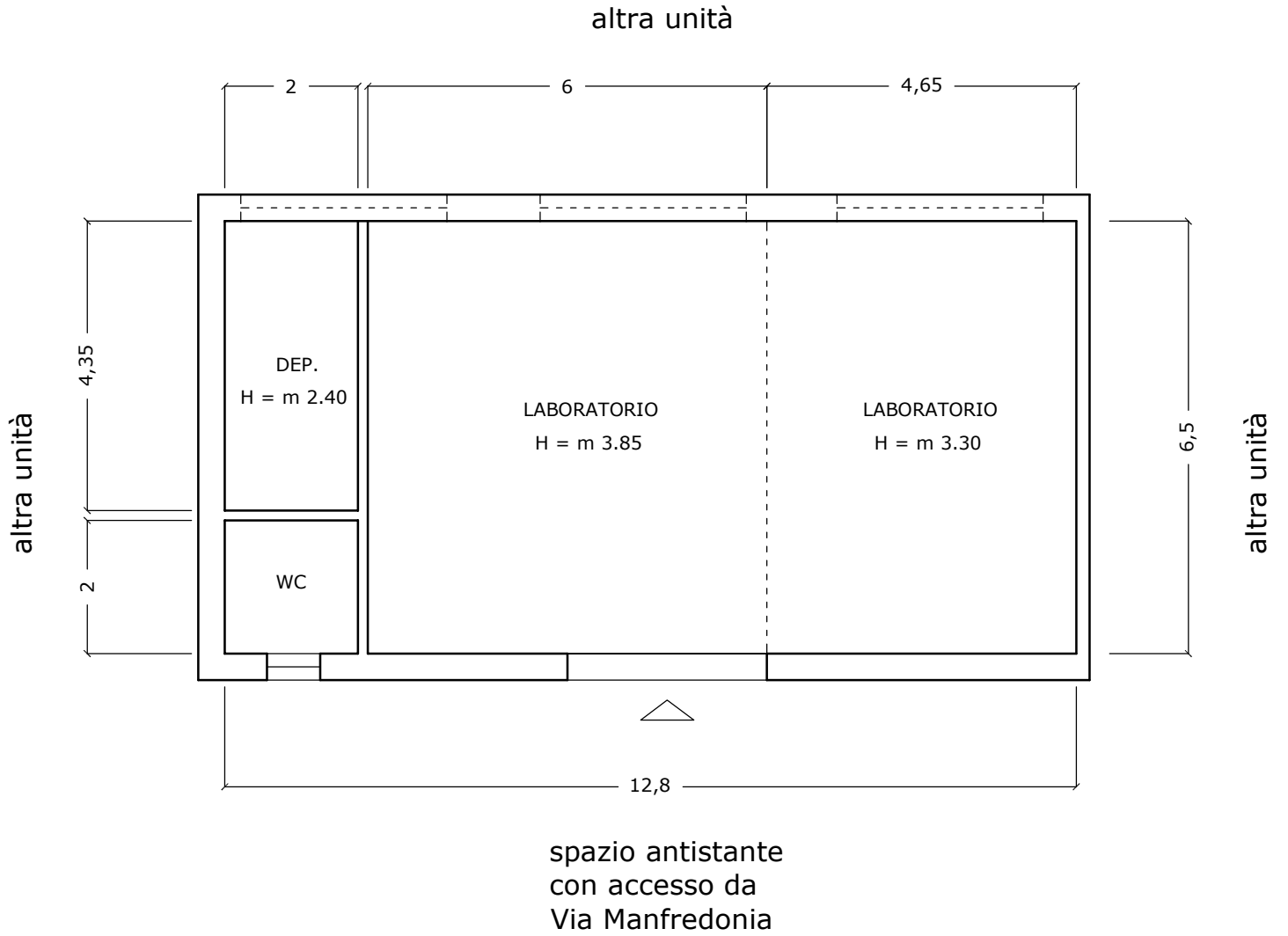
Sovrapposizione mappa catastale e fotografia satellitare

(Scala 1:1000)



Immobile Via Manfredonia n. 23, Foggia - Piano Terra

Rilievo planimetrico - Scala 1:100



ALLEGATO D

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Immagine 01



Immagine 02

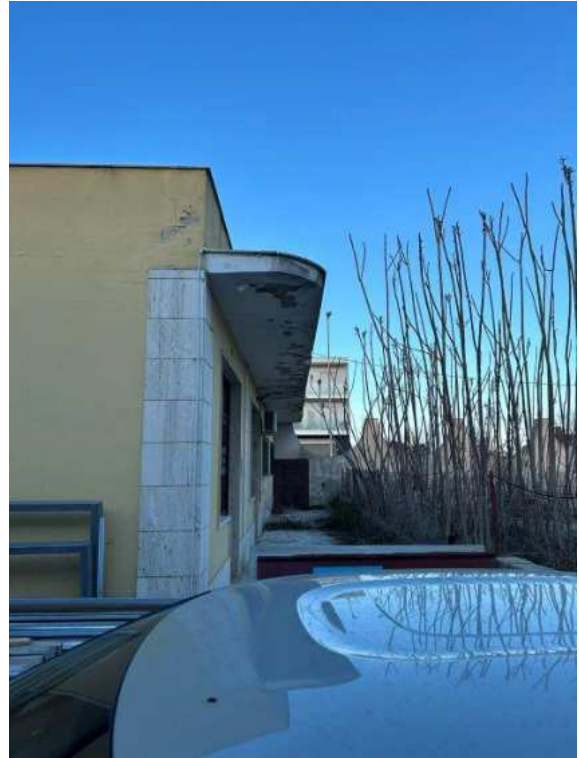


Immagine 03



Immagine 04



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Immagine 05



Immagine 06



Immagine 07



Immagine 08



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Immagine 09



Immagine 10



Immagine 11



Immagine 12



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Immagine 13



Immagine 14



Immagine 15



Immagine 16



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Immagine 17



Immagine 18



Immagine 19



Immagine 20



N=1000

E=200



Direzione Provinciale di Foggia Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore MICHELE GAMMAROTA

Vis. ord (1.00 euro)

I Particella: 690

Comune: (FG) FOGGIA
Foglio: 77

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m
16-Nov-2023 11:31:40
Puntocollo pratica FG0189057/2023
Rich. n. 26308

Firmato Da: SCHIAVONE ANGELA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 148c2a



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Foggia

Dichiarazione protocollo n. FG0147176

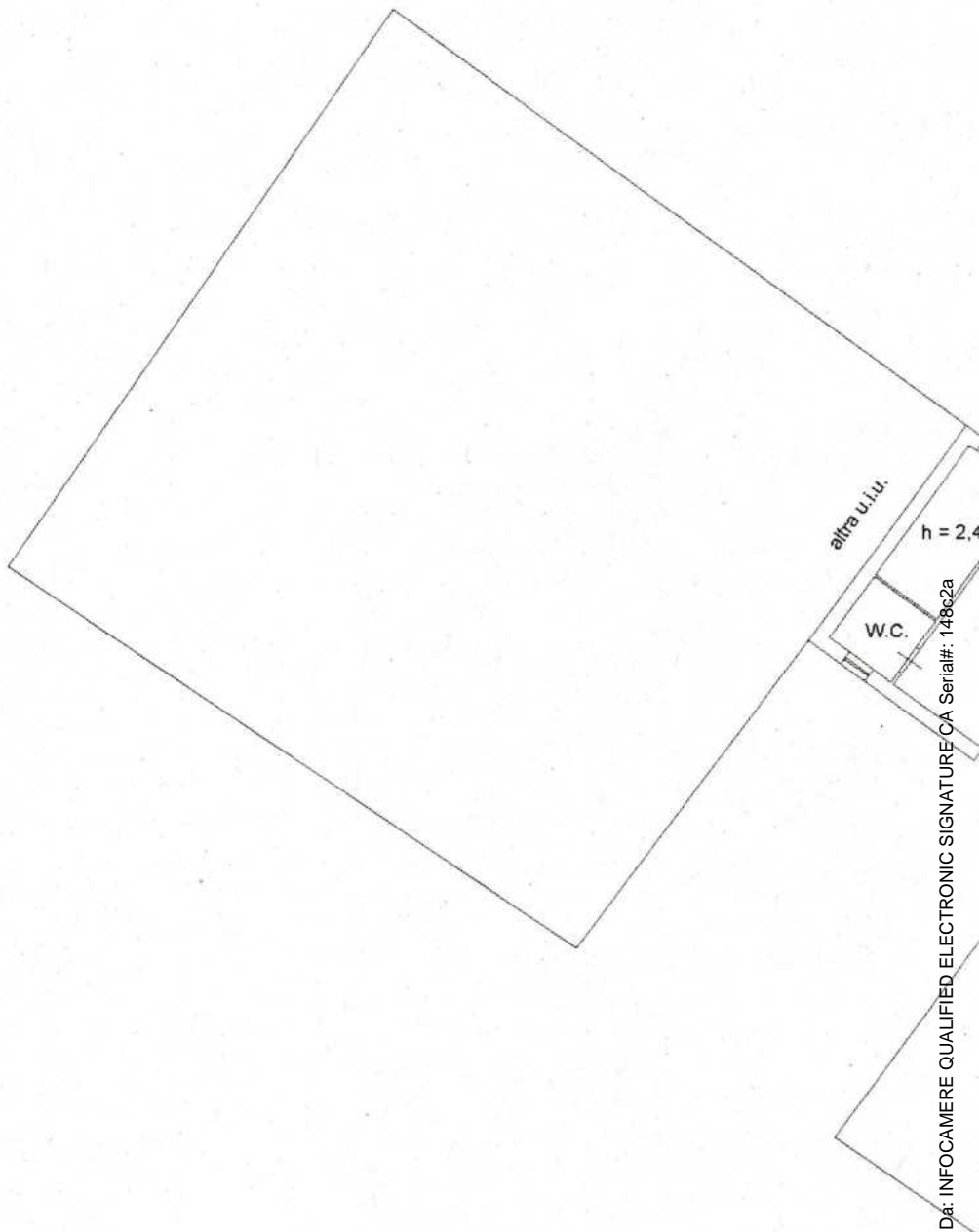
Planimetria di u.i.u. in Comune di

Via Manfredonia

Scheda n. 1

Scala 1:200

Data di presentazione: 01/08/2016 - Data: 16/11/2023 - N. pratica: FG0189056/2023 - Richiedente: schiavone angela ctu - Ultima planimetria in atti
Scheda I di I - Foglio di acq.: A3(297x420) - Fatt. di scala: 1:1

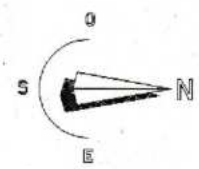


del 01/08/2016
ggia
civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 77
Particella: 690
Subalterno: 10

Compilata da:
Arcucci Simone
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Pisa
N. 01248

Pianta Piano TERRA



Orientamento



Dichiarazione protocollo n. FG0147176 del 01/08/2016

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

Via Manfredonia

civ. SNC

Identificativi C

Sezione:

Foglio: 77

Particella: 690

Subalterno: 10

Pianta Piano TE





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI
 CODICE IDENTIFICATIVO: 7102424000490565 VALIDO FINO AL: 23/03/2034



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93 : **E8**

Oggetto dell'attestato

Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliare

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio : **1**

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

Dati identificativi



Regione : **Puglia**
 Comune : **Foggia (FG)**
 Cod.Istat: **71024**
 Indirizzo : **Via Manfredonia , 23**
 CAP **71122**
 Piano : T - Interno :
 Coord. GIS : **Lat : 41.47451 ; Long : 15.552127**

Zona climatica : **D**
 Anno di costruzione : **1970**
 Superficie utile riscaldata (m²) : **83.20**
 Superficie utile raffrescata (m²) : **0.00**
 Volume lordo riscaldato (m³) : **376.61**
 Volume lordo raffrescato (m³) : **0.00**

Comune catastale	Foggia - D643			Sezione		Foglio	77	Particella	690
Subalterni	da	10	a	10	da	a		da	a
Altri subalterni									

Servizi energetici presenti

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

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

Prestazione energetica del fabbricato

INVERNO	ESTATE

Prestazione energetica globale

+ Più efficiente

- Meno efficiente

EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO

CLASSE ENERGETICA

G

EP gl,nren
249.83
kWh/m² anno

Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi: A1 (37.48)

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 249.83 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	2095.00	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 49.97 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
REN2	Sostituzione infissi (Uw: 1,800) e applicazione di schermature (Tipo: Tende bianche - INTERNA)	NO	15.0	G (225.35)	D 63.01 (kWh/m ² anno)
REN3	Installazione dei seguenti impianti: Condizionatori/Split, Scaldacqua	NO	5.0	D (68.85)	



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	376.61	m ³
S - Superficie disperdente	355.03	m ²
Rapporto S/V		0.94
EPH,nd	183.09	kWh/m ² anno
Asol,est/A sup utile	0.043	-
YIE	0.96	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	249.83
Climatizzazione estiva						η_C		
Prod acqua calda sanitaria						η_W		
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

Si consiglia la sostituzione degli infissi e l'installazione di impianto di climatizzazione invernale a pompa di calore

SOGGETTO CERTIFICATORE

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

Nome e Cognome / Denominazione	Alfredo Papa
Indirizzo	Via Galliani , 8 - 71121 - FOGGIA (FG)
E-mail	ing.alfredopapa@gmail.com
Telefono	347.3805155
Titolo	Ingegnere
Ordine / Iscrizione	Ordine degli Ingegneri della provincia di Foggia / n.2372
Dichiarazione di indipendenza	<p>Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilita' assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialita' di giudizio l'attivita' di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto,</p> <p style="text-align: center;">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 21/03/2024
---	----	-----------------

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 23/03/2024

Firma e timbro del tecnico



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

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

PRIMA PAGINA

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

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

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

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

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

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

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

SECONDA PAGINA

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

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

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

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

TERZA PAGINA

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

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

