

**LOTTO N. 2****DATI CATASTALI**

<b>DATI CATASTALI</b>	<b>PROPRIETA'</b>	<b>PERIODO</b>
Catasto fabbricati Trinitapoli Foglio 67 part. 748 sub. 1 Cat. C/6, classe 3, mq 16	██████████ proprietà per 1/1	dal 30/06/1987 (Impianto meccanigrafico) ad oggi
Catasto fabbricati Trinitapoli Foglio 67 part. 748 sub. 2 Cat. A/3, classe 3, vani 5	██████████ proprietà per 1/1	dal 30/06/1987 (Impianto meccanigrafico) ad oggi

Figura n. 8: dati catastali

**IDENTIFICAZIONE ED INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE**

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

- foglio 67 particella 748 subalterno 1;
- foglio 67 particella 748 subalterno 2.

L'unità immobiliare è localizzata al piano rialzato, con accesso comune da via Labranca n. 26. L'accesso al locale autorimessa è al civico n. 24.

L'unità abitativa è localizzata tra via Labranca, via Giacosa e via G. Lacerenza.

Il fabbricato è costituito da due abitazioni (piano rialzato e piano primo), con tre prospetti liberi.



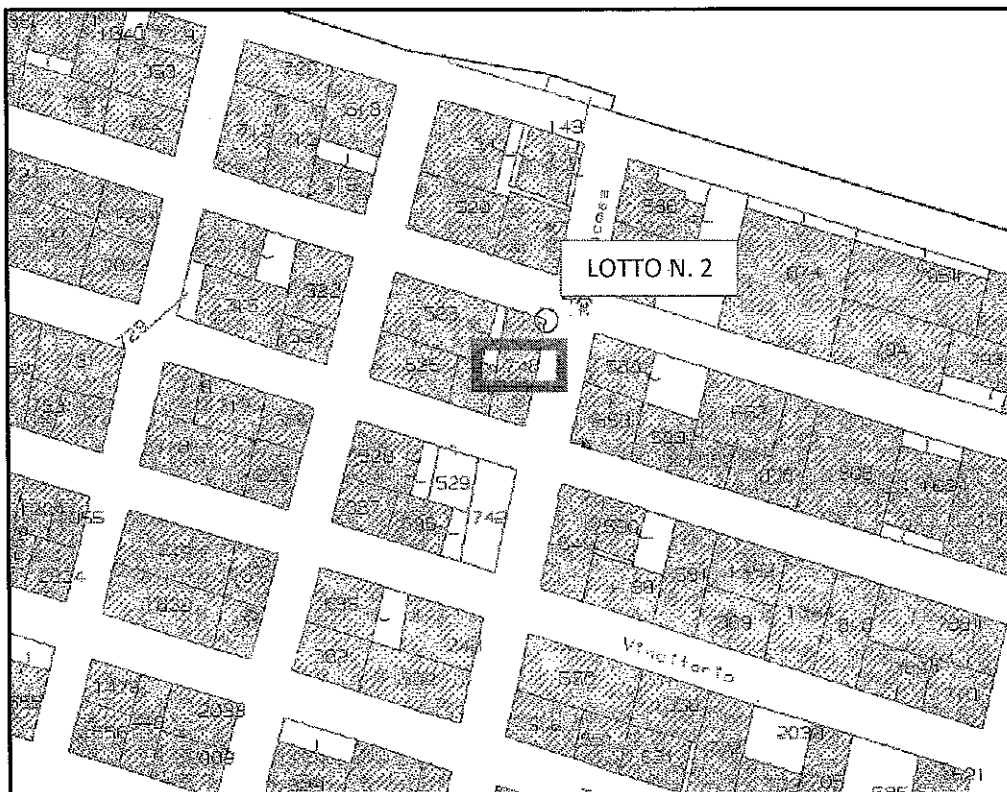


Figura n. 9: Stralcio del foglio di mappa n. 67

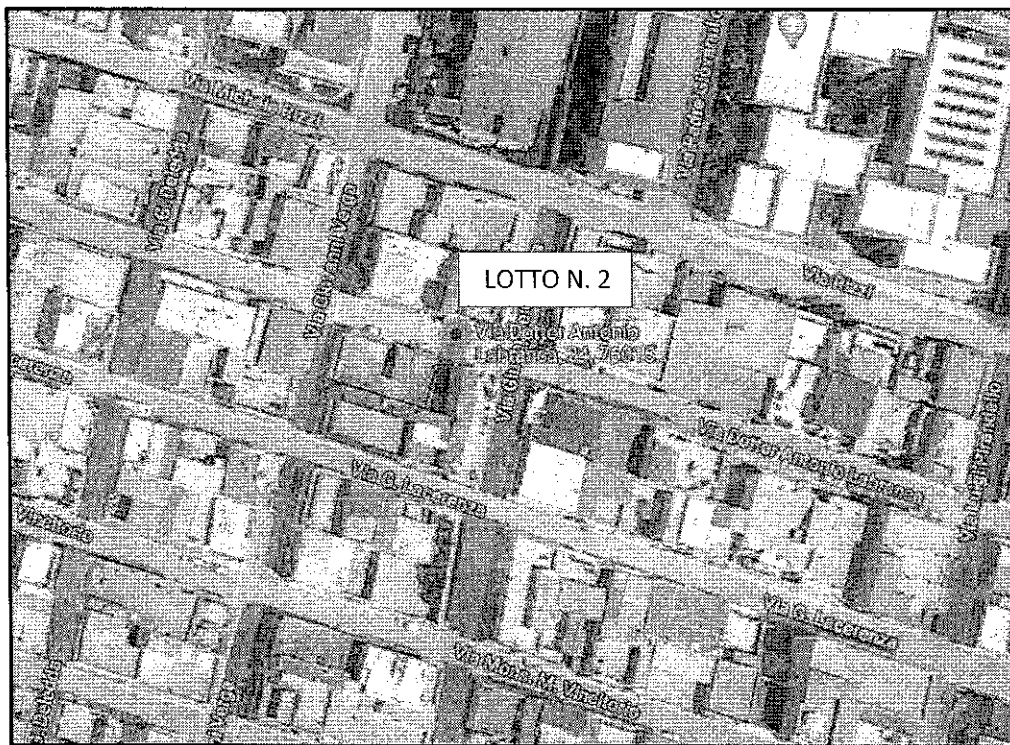


Figura n. 10: Ortofoto





Figura n. 11: Catastale sovrapposto ad ortofoto con particella 748 evidenziata in giallo

#### CARATTERISTICHE STRUTTURALI E DISTRIBUTIVE DELL'IMMOBILE

Struttura portante: muratura in tufo

Solai: in latero cemento armato (H= 20 + 5 cm)

Copertura: piana del tipo terrazzo praticabile

Tompagno: costituito da blocchi di tufo

Pareti esterne: intonacate al civile e tinteggiate

Pareti interne: intonacate al civile e tinteggiate

Pavimentazione interna: pavimento demodé, in piastrelle vintage (anni '80) di tipo economico

Infissi e porte esterne: infisso in legno e vetro singolo, con avvolgibile in PVC

Porte interne: in legno

Soffitto: intonacate al civile e tinteggiate

Bagno: pavimento e piastrelle vintage (anni '80) di tipo economico, con lavabo, bidet e wc.





L'immobile è dotato dei seguenti impianti:

- caldaia a metano non collegata
- impianto idrico, allaccio AQP
- impianto fognario collegato alla rete pubblica
- impianto TV e citofono (funzionamento da verificare)
- impianto elettrico da revisionare

Lo stato di conservazione e manutenzione interno è valutato mediocre.

Per la descrizione degli spazi interni e della superficie netta per vano, è stato prodotto il seguente elaborato grafico:

- Allegato n. 9: Stato di fatto – Pianta piano rialzato (scala 1:100)

Per completare la descrizione dell'immobile si allega rilievo fotografico:

- Allegato n. 10: Rilievo fotografico.

#### CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

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

Destinazione	Superficie lorda	coefficiente	Superficie convenzionale
piano rialzato	90,50 mq	1	90,50 mq
box	20,80 mq	1	20,80 mq
Superficie convenzionale complessiva			111,30 mq

Figura n. 12: Consistenza Lotto N. 2





## REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile è stato edificato con i seguenti titoli abilitativi.

Pratica di costruzione n. 2/67 presentata dal Sig. [REDACTED]

- 17/01/1967 – Denuncia di opere edili – progetto di un corpo di fabbrica per civile abitazione sito in Trinitapoli alla via 5° parallela Cappuccini.  
Fabbricato in muratura di tufo e solaio in latero cemento.
- 22/05/1967, prot. n. 0538 – Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili della pratica n. 2/67.
- 05/06/1967, prot. 5337 – Il Comune di Trinitapoli comunica alla Prefettura che il costruttore [REDACTED] ha i requisiti di idoneità tecnica prescritti dalla circolare prefettizia n. 16645 Div. 4 del 7 marzo 1964.
- 04/07/1967, prot. n. 34640 – Denuncia del Comune di Trinitapoli al Prefetto per la realizzazione di opere da realizzarsi in Trinitapoli alla via 5° parallela Cappuccini.
- 06/05/1971 – Autorizzazione di abitabilità rilasciata dal Comune di Trinitapoli.

## DIFFORMITA' EDILIZIE E CATASTALI

Il confronto tra la planimetria dello stato di fatto, Allegato n. 9, e la planimetria depositata in catasto, Allegato n. 11, ha evidenziato difformità nel dimensionamento degli ambienti interni. Inoltre sono stati riscontrati errori di rappresentazione grafica nell'elaborato catastale.

## PER REGOLARIZZARE LE DIFFORMITA'

Per regolarizzare le difformità catastali occorre procedere alla redazione di un DOCFA (DOcumento Catasto FABbricati) con successivo inoltro, tramite SISTER, all'Agenzia delle Entrate, per depositare la planimetria conforme con lo stato di fatto. L'operazione ha un costo di 800,00 €.



## ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Si rileva che per l'immobile oggetto di pignoramento non è stato redatto l'attestato di prestazione energetica.

Il sottoscritto CTU ha redatto l'APE (Attestato di Prestazione Energetica) dell'immobile, allegandolo alla presente relazione (Allegato n. 12).

L'immobile appartiene alla classe energetica "E", con un consumo annuo di 108,91 kWh/mq.

Si evidenzia che durante il sopralluogo è stato rilevato che la caldaia non è funzionante. Pertanto nel programma utilizzato (Blumatica Energy) per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica è stata inserita una caldaia fittizia, ovvero simulata, come richiesto da tutti i programmi per la redazione degli APE.

L'APE prodotto dallo scrivente CTU è stato inviato sul portale Regionale dell'ENEA denominato "Sistema Informativo APE Puglia" in quanto la trasmissione della certificazione energetica sul portale è obbligatoria dal 18/05/2020.

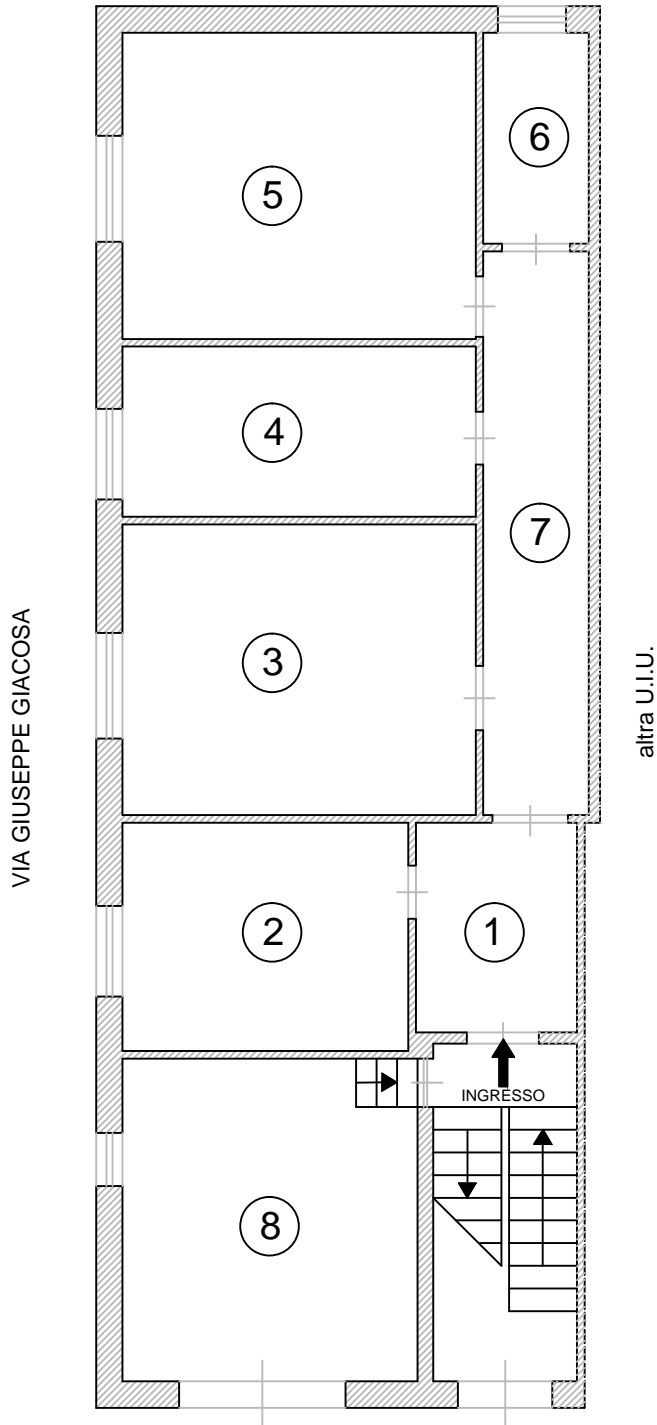
Dopo la trasmissione sul portale è stato assegnato all'APE in oggetto il seguente codice identificativo: **1100102100122139**.





FOGLIO 67 PARTICELLA 748 SUB. 1-2

VIA G. LACERENZA



VIA DOTTOR ANTONIO LABRANCA N. 24 - 26

LEGENDA:

- ① Ingresso = 5,9 mq
- ② Cucina = 11,4 mq
- ③ Sala = 17,95 mq
- ④ Camera 1 = 10,50 mq
- ⑤ Camera 2 = 18,90 mq
- ⑥ W.C. = 3,90 mq
- ⑦ Disimpegno = 10,40 mq
- ⑧ Garage = 16,65 mq
- Superficie lorda sub.1 (Garage) = 20,80 mq
- Altezza sub.1 = 3,92 m
- Superficie lorda sub.2 (Abitazione) = 90,50 mq
- Altezza sub.2 = 3,11 m



SCALA 1:100



# **TRIBUNALE ORDINARIO di FOGGIA**

*Terza Sezione Civile*

*Ufficio Esecuzioni Immobiliari*

## **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

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

***G.E. DOTT.SSA VALENTINA PATTI***

***CREDITORI: S.L.M. (SIDERURGICA LATINA MARTIN) S.P.A. + 14***

***DEBITORI: BASANISI NICOLA, BASANISI LUIGI + 1***

## **ALLEGATO N. 10**

**RILIEVO FOTOGRAFICO LOTTO N. 2**





Foto n. 1: Ingresso appartamento piano rialzato – Via Labranca n. 24



Foto n. 2: Ingresso box – via Labranca n. 26



Foto n. 3: Appartamento oggetto di stima – piano rialzato – part. 748 sub. 2



Foto n. 4: Appartamento oggetto di stima – piano rialzato – part. 748 sub. 2



Foto n. 5: Locale autorimessa – part. 748 sub. 1



Foto n. 6: Locale autorimessa – part. 748 sub. 1



Foto n. 7: Cucina



Foto n. 8: Camera



Foto n. 9: Camera



Foto n. 10: Soggiorno/pranzo



Foto n. 11: Camera



Foto n. 12: WC



Foto n. 13: Ingresso

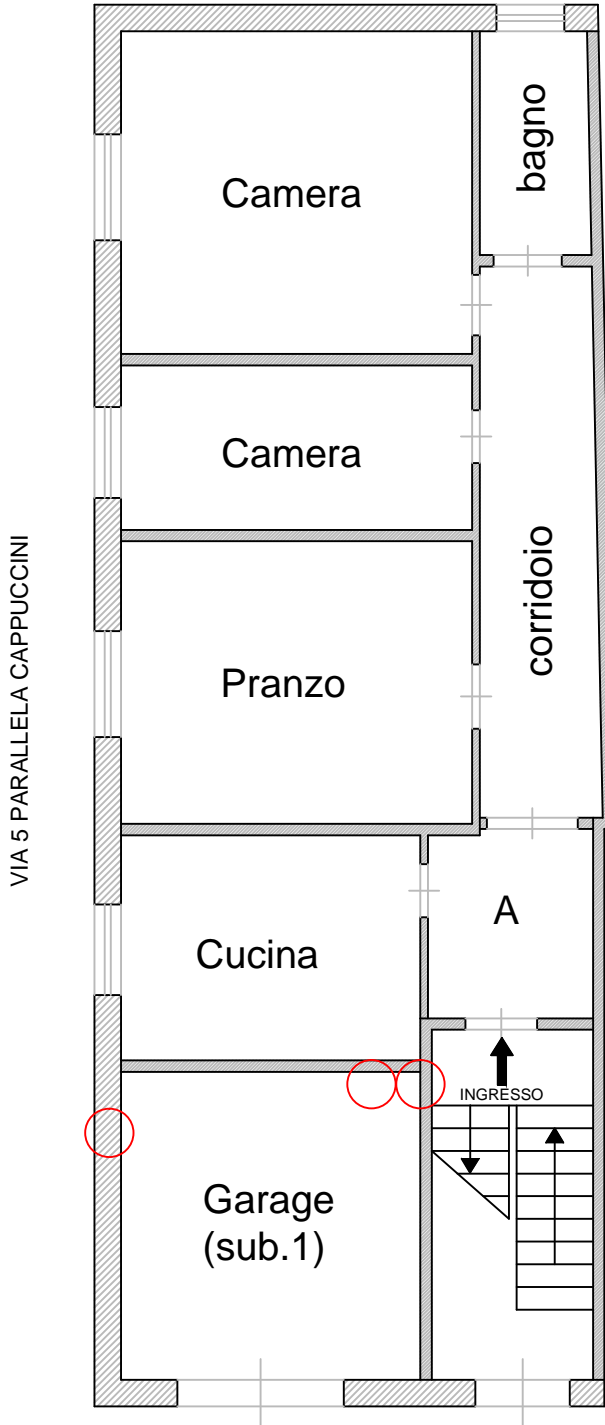


Foto n. 14: Corridoio



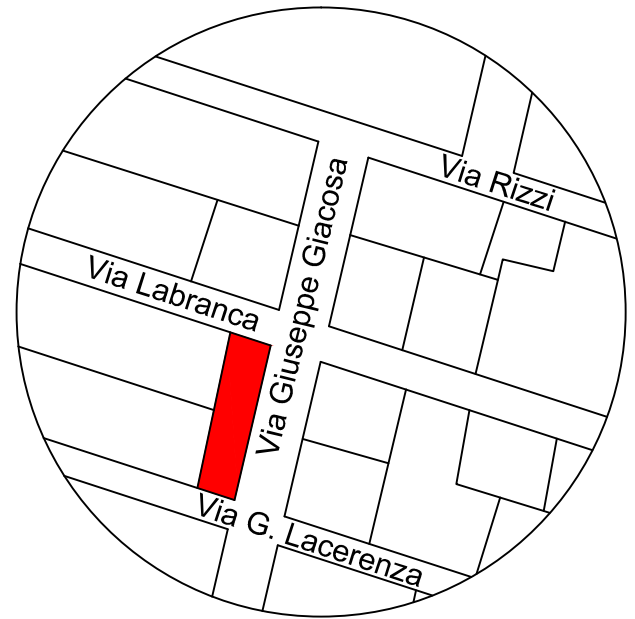
FOGLIO 67 PARTICELLA 748 SUB. 1-2

VIA 7 TRAVERSA DORIA



altra U.I.U.

## COROGRAFIA



### LEGENDA



Differmità con lo stato di fatto

*Le difformità riscontrate sono relative alle dimensioni degli ambienti interni.*

VIA 6 TRAVERSA DORIA



SCALA 1:100



**DATI GENERALI**
**Destinazione d'uso**

- 
- Residenziale
- 
- 
- Non residenziale

 Classificazione D.P.R. 412/93 : **E1.1**
**Oggetto dell'attestato**

- 
- Intero edificio
- 
- 
- Unità immobiliare
- 
- 
- Gruppo di unità immobiliare

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

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







**Dati identificativi**

 Regione : **Puglia**  
 Comune : **Trinitapoli (BT)**  
 Cod.Istat: **110010**  
 Indirizzo : **via Lanbranca, 25-27**  
 CAP **76015**  
 Piano : T - Interno :  
 Coord. GIS : **Lat : 41.359204 ; Long : 16.07884**

 Zona climatica : **C**  
 Anno di costruzione : **1000**  
 Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>) : **81.97**  
 Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>) : **0.00**  
 Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>) : **302.68**  
 Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>) : **0.00**

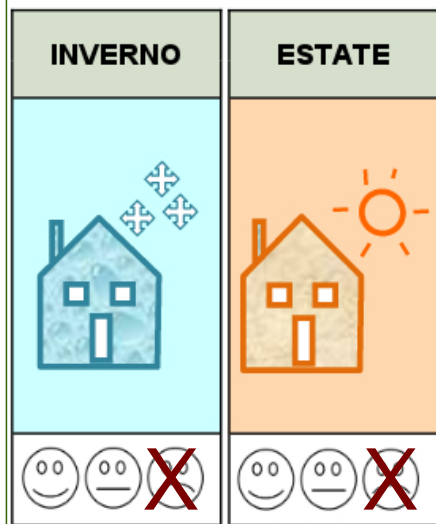
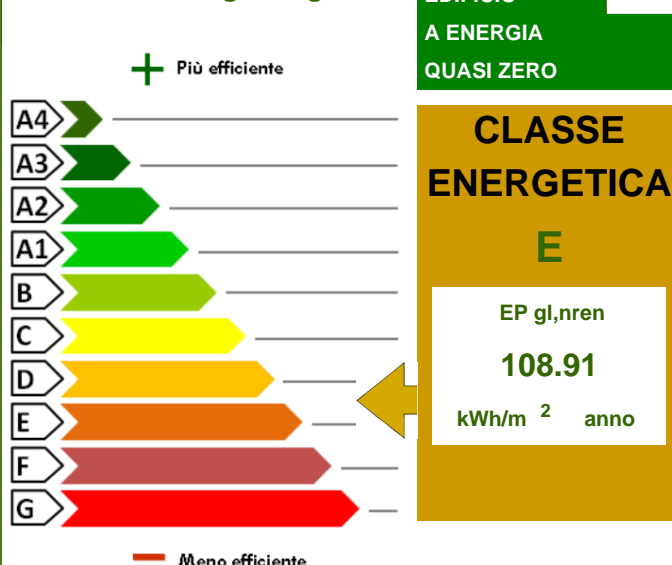
Comune catastale	<b>Trinitapoli - B915</b>			Sezione		Foglio	<b>67</b>	Particella	<b>748</b>
Subalterni	da	<b>2</b>	a	<b>2</b>	da	a		da	a
Altri subalterni									

**Servizi energetici presenti**

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

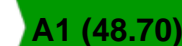
**PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO**

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

**Prestazione energetica del fabbricato**

**Prestazione energetica globale**

**Riferimenti**

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:


**A1 (48.70)**

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 EP <sub>gl,nren</sub> 108.91 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	900.00	Sm <sup>3</sup>	
<input type="checkbox"/>	GPL			
<input type="checkbox"/>	Carbone			
<input type="checkbox"/>	Gasolio			Indice della prestazione energetica rinnovabile EP <sub>gl,ren</sub> 0.00 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Olio combustibile			
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose			
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico			
<input type="checkbox"/>	Solare termico			Emissioni di CO <sub>2</sub> 21.78 kg/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Eolico			
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento			
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento			
<input type="checkbox"/>	Altro			

**RACCOMANDAZIONI**

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

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

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell' investimento anni	Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EP <sub>gl,nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN1	Pareti verso esterno (Esterno)	SI	26.0	D ( 74.85 )	A1 48.12 (kWh/m <sup>2</sup> anno)
REN2	Sostituzione infissi (U <sub>w</sub> : 2,200) e applicazione di schermature (Tipo: Tende bianche - INTERNA)	NO	26.0	D ( 97.55 )	
REN3	Installazione dei seguenti impianti: Caldaia a condensazione	NO	26.0	D ( 84.94 )	

**ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI**

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

**ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO**

V - Volume riscaldato	302.68	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	182.28	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V		0.60
EPH,nd	60.60	kWh/m <sup>2</sup> anno
Asol,est/A sup utile	0.042	-
YIE	0.23	W/m <sup>2</sup> K

**DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI**

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	simulato in quanto assente				0.00	0.73 $\eta_H$	0.00	82.69
Climatizzazione estiva						$\eta_C$		
Prod acqua calda sanitaria	simulato in quanto assente				0.00	0.57 $\eta_W$	0.00	26.22
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								

**INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA**

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

--

**SOGGETTO CERTIFICATORE**

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

Nome e Cognome / Denominazione	Giacomo Lombardi
Indirizzo	via Magenta, 29 - 71017 - TORREMAGGIORE (FG)
E-mail	ing.giacomolombardi@gmail.com
Telefono	3336313397
Titolo	Ingegnere
Ordine / Iscrizione	Ordine degli Ingegneri (FG) / 3055
Dichiarazione di indipendenza	<p>Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilita' assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialita' di giudizio l'attivita' di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto,</p> <p style="text-align: center;"><b>DICHIARA</b></p> <p>l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonche' rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75</p>

Informazioni aggiuntive	
-------------------------	--

**SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO**

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

**SOFTWARE UTILIZZATO**

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

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

Data 29/03/2021

Firma e timbro del tecnico

**LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE**




Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. 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.