

TRIBUNALE DI FOGGIA
Volontaria Giurisdizione

Perizia estimativa: Lotto 1

Oggetto: Procedura liquidazione del patrimonio L. 3/2012 – V.G. n. 986/2020

Liquidatore: Avv. PARTENOPE Maria Luisa

Il Tecnico: Arch. DARIO Diana Maria



1. Descrizione e identificazione del bene.

Il bene oggetto di valutazione del lotto 1, come riportato nella relazione generale, è un appartamento sito in Foggia al primo piano scala D di Viale Europa n. 25, inserito in un più ampio complesso condominiale recintato e realizzato dalla ditta Spadaccino negli anni 1978-1979, costituito da due corpi di fabbrica, di cui uno composto da quattro piani fuori terra che comprende tre scalinate (A-B-C), e l'altro comprende la sola scala D.

L'appartamento in questione, si trova nel fabbricato della scala D, ed è identificato nel N.C.E.U. di Foggia al Fog. 126, p.lla 62, sub 2, z.c. 1, cat. A/3, R.C. 499,67.

Nel P.R.G. di Foggia l'immobile ricade in zona B2.1.

L'immobile è in classe energetica "F" (KWh/m³/anno 129,19) come risulta dall'APE codice identificativo 7102422000295172 allegato.

Come si evince dalla planimetria catastale allegata, l'appartamento si affaccia su tre lati ed è composto da cucina, soggiorno, due camere ed un bagno.

Il sig. [REDACTED] è comproprietario per ½ in regime di separazione dei beni con la sig.ra [REDACTED].

2. Criteri di valutazione utilizzati.

Il procedimento adottato per la stima dei beni immobiliari è del tipo **sintetico-comparativo** e si basa sui parametri tecnici, quali l'estensione della superficie misurata in mq., assumendo il corrente prezzo unitario medio di mercato, rilevato nella zona del bene da stimare, dalle banche dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'AdE.

Nei valori delle suddette quotazioni, sono stati adottati dei coefficienti correttivi così come disposto nel provvedimento del direttore dell'AdE n. 120811/2007.

3. Stima del bene.

Valutazione appartamento sito in Foggia (FG), al primo piano di Viale Europa n. 25, interno 1, identificato catastalmente nel N.C.E.U. di Foggia al Fog. 126, p.lla 62, sub 2, z.c. 1, cat. A/3, R.C. 499,67.

Superficie lorda appartamento mq. 105,00 – superficie balconi mq. 40,00/4 = 10 mq.

Totale superficie commerciale 115,00 mq.

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI min} + (\text{Val OMI max} - \text{Val OMI min}) \times K$$

dove Val OMI min e Val OMI max indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea in cui si colloca l'immobile e K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula: $K = (K1 + 3 \times K2)/4$ i valori di K1 e K2 sono rilevabili dalla tabella allegata al provvedimento del direttore dell'AdE n. 120811/2007.

$$K = (0,5 + 3 \times 0,4)/4 = 0,425$$

$$\text{Val normale unitario} = 950 + (1150 - 950) \times 0,425 = \text{€/mq } 1.035,00$$

Il valore normale unitario va moltiplicato per un coefficiente di deprezzamento in base all'età dell'immobile ed allo stato manutentivo, nel nostro caso il coefficiente complessivo è 0,92, pertanto il valore unitario risulta:

$$\text{€/mq } 1.035,00 \times 0,92 = \text{arrotondato per eccesso a } 950,00 \text{ €/mq}$$

Pertanto, il **valore del bene** è: $950,00 \text{ €/mq} \times 115,00 \text{ mq} = \text{€. } 109.250,00$ che può essere **arrotondato a €. 110.000,00.**

In virtù della comproprietà del bene al 50% con la sig.ra [REDACTED], la quota del sig. [REDACTED] risulta di $\text{€. } 110.000,00/2 = \text{€. } 55.000,00$.

4. Conclusioni.

Per tutto quanto sopra asserito e valutato, la sottoscritta nella sua qualità, può così concludere ed **attestare**: che il valore del bene e le rispettive quote del lotto 1 riferibili al sig. [REDACTED], sono quelle riassunte nella tabella sottostante:

TABELLA RIPILOGATIVA VALORI LOTTO 1			
Lotto	Identificativo catastale bene stimato	Valore del bene	Quota
1	Foggia (FG), viale Europa n.25, primo piano, Fg. 126, p.lla 62, sub 2	€. 110.000,00	€. 55.000,00

ALLEGATI:

1. Planimetria catastale appartamento di Foggia, V.le Europa, 25.
2. Attestato di prestazione energetica (APE).

3. Interrogazione banca dati AdE quotazioni immobiliari Foggia.
4. Documentazione fotografica immobile.

Tanto si doveva in ottemperanza all'incarico ricevuto.

Foggia, lì 21/04/2021

Il Tecnico
(arch. DARIO Diana Maria)



MONTECATINI
F. - C.M. S. T. - III



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ENERGIATI

Mon. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

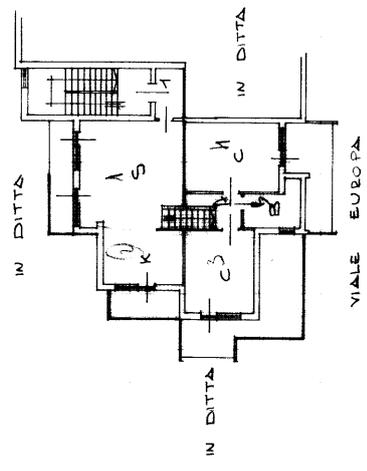
Lire
20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(C. DECRETI LEGGE 11 APRILE 1976, N. 650)

ALLEGATO 1

LOTTO 2
1° PIANO
INT. 1
H: M. 3,00



ORIENTAMENTO



03443579

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°



Completato dal
GIUSEPPE CARLINI (n. 10000 del 1960)

Inscritto all'Albo dei
GEOMETRI

della Provincia di
FOGGIA

DATA
22 FEB 1979

Firma:
Giuseppe Carlini

15.03.2021 10:00

DATI GENERALI
Destinazione d'uso

-
- Residenziale
-
-
- Non residenziale

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

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

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

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

Dati identificativi

 Regione : **Puglia**
 Comune : **Foggia (FG)**
 Cod.Istat: **71024**
 Indirizzo : **VIALE EUROPA, 2**
CAP 71122

Piano : 1 - Interno :

 Coord. GIS : Lat : **41.450243** ; Long : **15.557006**

 Zona climatica : **D**
 Anno di costruzione : **1979**
 Superficie utile riscaldata (m²) : **91.40**
 Superficie utile raffrescata (m²) : **0.00**
 Volume lordo riscaldato (m³) : **355.54**
 Volume lordo raffrescato (m³) : **0.00**

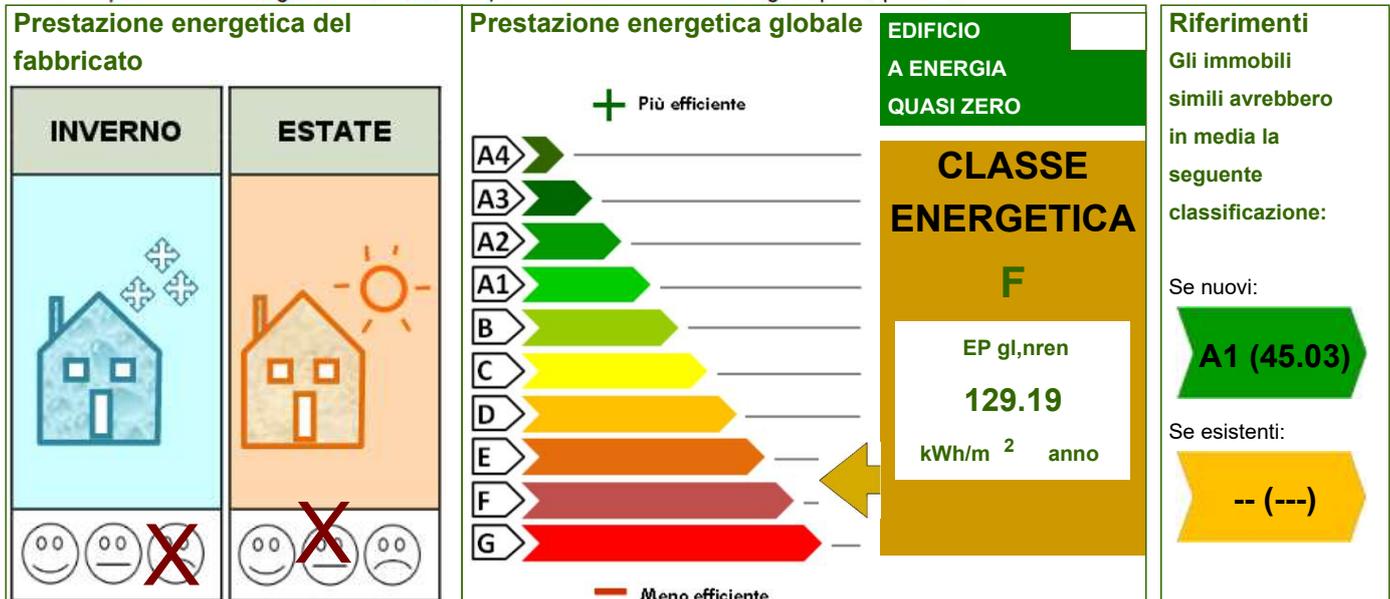
Comune catastale		Foggia - D643				Sezione				Foglio	126	Particella		62
Subalterni	da	2	a	2	da		a		da		a		a	
Altri subalterni														

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 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 129.19 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	1190.00	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 25.84 kg/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Solare termico			
<input type="checkbox"/>	Eolico			
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento			
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento			
<input type="checkbox"/>	Altro			

RACCOMANDAZIONI

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell' investimento anni	Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EPgl,nren kWh/m ² anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN1	isolamento parete Nord	NO	26.0	E (115.96)	E 115.96 (kWh/m ² anno)

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	355.54	m ³
S - Superficie disperdente	223.95	m ²
Rapporto S/V		0.63
EPH,nd	75.25	kWh/m ² anno
Asol,est/A sup utile	0.081	-
YIE	0.14	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	102.68
Climatizzazione estiva						η_C		
Prod acqua calda sanitaria	simulato in quanto assente				0.00	0.57 η_W	0.00	26.51
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 l'isolamento della parete esposta a Nord

SOGGETTO CERTIFICATORE

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

Nome e Cognome / Denominazione	DONATO CATALDI
Indirizzo	VIA ANTONIO GRAMSCI, 39 - 71122 - FOGGIA (FG)
E-mail	donato.cataldi@geopec.it
Telefono	3287758875
Titolo	GEOMETRA
Ordine / Iscrizione	COLLEGIO DEI GEOMETRI DI FOGGIA
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 26/09/2022
---	----	-----------------

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 04/10/2022

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:

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

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPO

Codice	TIP
REN 1	FABBRICATO - INVOLUCRO
REN 2	FABBRICATO - INVOLUCRO
REN 3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE
REN 4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE
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 3



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: FOGGIA

Comune: FOGGIA

Fascia/zona: Semicentrale/VIA VITTIME CIVILI, VIALE OFANTO,VIALE MICHELANGELO

Codice di zona: C5

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	950	1150	L	4,5	6,5	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	650	850	L	3,5	5	N
Box	NORMALE	750	1000	L	4,5	6	N
Posti auto coperti	NORMALE	700	900	L	4	5,4	L
Posti auto scoperti	NORMALE	450	650	L	2	2,6	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi [Il codice definitorio](#)

Mettiamoci la faccia

ALLEGATO 4

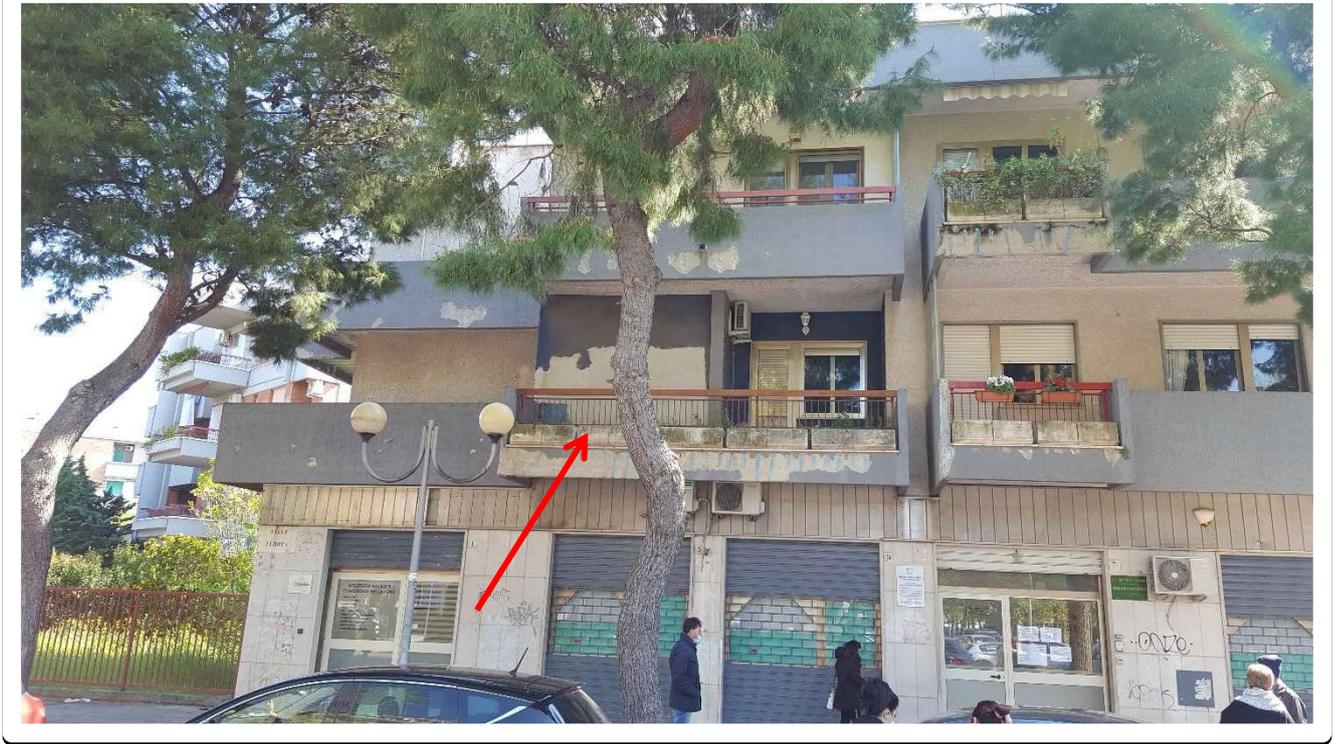


FOTO 1. Appartamento Foggia. Vista da Viale Europa.



FOTO 2. Appartamento Foggia. Vista Viale Europa angolo cortile.