TRIBUNALE DI FOGGIA

SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI

Rapporto di Valutazione Immobiliare R.G.ES. 245/2022

AMCO SPA c/ [redacted] + 3



committente: Tribunale di Foggia – Sez. Esecuzioni immobiliari – G.E. dott.ssa S. RIGNANESE				
tecnico: geom. Cornelia Mazzamurro			firma:	
commessa:		Tavola/ Elaborato: Rapporto di Valutazione Immobiliare Quesito di stima in data 04/09/2024		
codice tav: R				
Rev:	Scala:	data	descrizione	disegnatore
00	----	23/01/2025	emissione	---

PREMESSE

Con provvedimento del 04/09/2024 il sottoscritto geom. Cornelia Mazzamurro, con studio tecnico in Manfredonia (FG) alla Via dell'Arcangelo, 7, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Foggia al n. 1959 veniva nominato quale "esperto" nella procedura esecutiva iscritta al R.G.Es. al n. 245/2022 promossa da AMCO spa c/ [redacted] + 3. Con lo stesso provvedimento il G.E. dott.ssa Rignanese fissava il giuramento telematico per il giorno 10/09/2024. In data 10/09/2024 avendo accertato l'accettazione dell'incarico da parte dello scrivente il G.E. mi assegnava il termine di 90 giorni per la consegna del rapporto di valutazione, con scadenza 09/12/2024.

Con nota del 21/10/2024 lo scrivente rappresentava al G.E. l'impossibilità a periziare le abitazioni site in Manfredonia alla via della Croce, 50 e via Brunelleschi in quanto nonostante le raccomandate inoltrate agli esecutati gli stessi non hanno dato disponibilità ad accedere agli immobili. A seguito di tale richiesta il G.E. con provvedimento del 21/10/2024 nominava custode giudiziario l'avv.to Sergio Cusmai.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver acquisito le residenze degli esecutati, con note raccomandate inviate agli stessi, si è effettuato l'accesso all'abitazione di via Pasubio, 1/A il giorno 10/10/2024 alle ore 9.00. Dello stesso grazie alla disponibilità degli esecutati si sono acquisite le informazioni metriche, fotografiche e condominiali necessarie per rispondere ai quesiti posti dal G.E.
A seguito della nomina da parte del G.E. del custode giudiziario, in data 06/11/2024 si è ispezionato insieme allo stesso nuovamente l'immobile sito in Manfredonia alla via Pasubio, 1/A e si è rimandato a data da destinarsi quello degli altri due immobili in quanto si stava acquisendo la disponibilità degli esecutati non residenti a Manfredonia.
In data 15/11/2024 alle ore 9.30 si è effettuato l'accesso all'immobile di via della Croce, 50 mentre in data 19/11/2024 alle ore 10.30 si è effettuato l'accesso all'immobile di via Brunelleschi, 2, acquisendo tutti i dati metrici e parametrici necessari per rispondere ai quesiti del G.E.
Dallo studio della documentazione acquisita lo scrivente esperto ha rilevato informazioni per le quali in data 04/12/2024 chiedeva al G.E. come procedere nello svolgimento del proprio incarico e nel contempo chiedeva una proroga dei tempi di consegna del proprio rapporto peritale.

RISPOSTE AI QUESITI

Proceda l'esperto al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento)

Dalla documentazione presente nel fascicolo, il carteggio richiesto ai sensi dell'art. 567 comma 2 del c.p.c. risulta completo in quanto è stata riscontrata la relazione notarile a firma del Notaio Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, datata 24/08/2022.

1.bis Proceda l'esperto alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti esplicitando i vari passaggi e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo

Da un'attenta analisi del Certificato Notarile già in atti, si evince che, i beni oggetto dell'esecuzione sono i seguenti:

- Comune di Manfredonia, via Brunelleschi:

  Catasto fabbricati: fgl. 39, p.lla 1425, sub. 7, p. 3, cat. A/3, di vani 4,5

- Comune di Manfredonia, via della Croce, 50:

  Catasto fabbricati: fgl. 143, p.lla 4724 sub. 52 (ex fgl. 143, p.lla 4481, sub. 15) p. 4, cat. A/3, di vani 6,5

- Comune di Manfredonia, via Pasubio, 1/A:

  Catasto fabbricati: fgl. 143, p.lla 5823 sub. 92 (ex fgl. 143, p.lla 4646, sub. 7) p. 1, cat. A/3, di vani 5,5

PROVENIENZA VENTENNALE

Per quanto riguar risulta ante ventennio, già di to a e nata a , per mpravendita, rogito Notaio rep. 74248 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia il 20/01/1987 al n. 214573 di formalità;

Per quanto riguarda il f ulta ante ventennio, già di proprietà di nato a e

39, p.lla 1425, sub. 7 e foglio 143, p.lla 4724 sub. 52;

-

A)

1.ter Proceda l'esperto alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando - per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali - se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile

I dati catastali attuali corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

1.quater Proceda l'esperto alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile

Esaminando la documentazione agli atti e da controlli effettuati presso la cancelleria del Tribunale di Foggia in data 14/11/2024 non risultano altre procedure in essere.

1.quinquies Proceda l'esperto alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione

A seguito della richiesta di estratto dell'atto di matrimonio relativa agli esecutati, inoltrata a mezzo pec all'Ufficio di Stato Civile del Comune di Manfredonia, in data 14/09/2024 E 19/09/2024 lo scrivente riceveva dall'ufficio preposto:

- l'Estratto per riassunto dell'atto di Matrimonio Anno 1980 Atto n. 282 Parte II Seria A – il quale attesta che il giorno 08/09/1980 il sig. [redacted] e la sig.ra [redacted], hanno contratto matrimonio. Lo stesso non riporta "annotazioni"
- l'Estratto per riassunto dell'atto di Matrim[redacted]

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

I beni oggetto del presente rapporto, sono diversi e ubicati tutti nel Comune di Manfredonia, come di seguito riportati:

1) <u>Immobile sito in Manfredonia (FG) via Pasubio, 1/A, 1^ p. – abitazione</u>
Allo stesso si accede per mezzo di scala condominiale, ed è ubicato al 1^ piano, prima porta a destra sul pianerottolo condominiale.
L'immobile confina a nord con via Torre Santa Maria, a sud con il vano scala e atrio interno, ad est ed ovest con altre unità immobiliari.
E' censito in Catasto Fabbricati del comune di Manfredonia al **foglio 143, p.lla 5823, sub. 92,** Zona censuaria 1, **cat. A/3** *Abitazioni di tipo economico,* Classe 3, Consistenza 5,5 vani, rendita € 553,00.

2) <u>Immobile sito in Manfredonia (FG) via della Croce, 50, - 4^ p. abitazione</u>
Allo stesso si accede per tramite del vano scala prima porta a sx.
Confina a nord con altra proprietà, a sud con via della Croce, ad est con via La Marmora ed ad ovest con vano scala ed altra proprietà.
E' censito in Catasto Fabbricati del comune di Manfredonia al **foglio 143, p.lla 4724, sub. 52,** Zona censuaria 1, **cat. A/3** *Abitazioni di tipo economico,* classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita € 553,90.

3) <u>Immobile sito in Manfredonia (FG) via Brunelleschi, 2, - 3^ p. abitazione</u>
Allo stesso si accede per tramite del vano scala prima porta a sx.
Confina a nord via Brunelleschi, a sud con area interna condominiale, ad est ed ad ovest con altre proprietà.
E' censito in Catasto Fabbricati del comune di Manfredonia al **foglio 39, p.lla 1425, sub. 7,** Zona censuaria 1, **cat. A/3** *Abitazioni di tipo economico,* classe 3, consistenza 4,5 vani,

rendita € 453,19.

2.bis Proceda l'esperto alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralci di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche dal web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI

Dal sopralluogo fatto i beni oggetto del presente rapporto di valutazione risultano essere in linea con le rispettive individuazioni degli estratti di mappa catastale. Si evince che effettuando la sovrapposizione tra la rappresentazione grafica dell'immobile nelle mappe catastali con l'ortofoto, fra gli stessi c'è un certo sfasamento in quanto la mappa catastale è spostata rispetto all'Ortofoto ma le sagome sono uguali. Vedasi elaborato grafico allegato tratto dal sito "Formaps".

3. Proceda l'esperto alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzione fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento

Di seguito si riportano i beni oggetto del compendio pignorato:

a) MANFREDONIA - via Pasubio, 1/A, abitazione

Il fabbricato ove è ubicato l'immobile è sito in Manfredonia (FG), lo stesso fa parte di un corpo di fabbrica che si compone di 3 fabbricati adiacenti a forma di "U" che si sviluppano tra via Torre Santa Maria, via Pasubio e via Torre dell'Abate. Il corpo di fabbrica ove è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento e che ha accesso da Via Pasubio per mezzo del portone d'ingresso contraddistinto dal civ. 1/A, è stato realizzato con struttura portante in c.a. e solai piani. Si compone di un piano interrato, un piano terra ed altri 6^ piani sovrastanti, oltre il piano attico. Il terrazzo di copertura è di tipo piano.

Lo stesso è rifinito esternamente in piastrelline di klinker, intervallato con parti rifinite con intonaco dipinto.

L'abitazione oggetto di pignoramento è sita al 1^ piano ser[redacted] da ascensore.

Entrando si viene immessi direttamente dall'ingresso della superficie di circa mq. 6,40 al salotto, delle dimensioni di circa mq. 15,33 che affaccia nell'atrio interno per mezzo di un balcone della superficie di mq. 5,00. Dal salotto prendendo il corridoio interno della superficie di mq. 11,85 si ha accesso alla prima camera della superficie di mq. 17,05, questa camera ha in comune il balcone con il salotto, continuando si ha una seconda camera interna della superficie dei mq. 10,80, poi c'è una terza camera della superficie di mq. 18,35, quest'ultima affaccia per mezzo di ampio balcone della superficie di mq. 8,05 su via Torre Santa Maria, balcone su cui affaccia il w.c. della superficie di mq. 6,40 e la cucina della superficie di mq. 10,60.

Gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro protetti da tapparelle in plastica, mentre in legno con intarsi in vetro sono quelli interni. Le pareti sono rifinite con pittura di colore chiaro, quelle della zona cucina e dei bagni sono rivestite in gres, i pavimenti sono di colore chiaro in marmettoni in scaglie di pietra.

L'immobile è dotato di impianto idrico sanitario, elettrico e di riscaldamento autonomo tutti realizzati sottotraccia.

Ha un'altezza utile di circa m. 2,90

L'immobile nel complesso è in uno stato di conservazione buono e non è dotato di pertinenze.

b) MANFREDONIA - via della Croce, 50, abitazione

Il fabbricato ove è ubicato l'immobile è sito in Manfredonia alla via della Croce, 50. Lo stesso è stato realizzato con struttura portante in c.a. e solai piani. Si compone di un piano terra e 4^ piani sovrastanti.
E' rifinito esternamente con intonaco dipinto.
L'immobile oggetto di pignoramento è sito al 4^ piano senza ascensore.
L'accesso allo stesso avviene direttamente dal vano scala, la porta a sx del pianerottolo. L'immobile si compone di un ingresso della superficie di circa mq. 11.25, dallo stesso sulla sx si ha un piccolo studio della superficie di mq. 6.05 che affaccia tramite una finestra alta (protetta da grata in ferro) nel vano scala, e subito dopo c'è il w.c. della superficie di mq. 4.85 che affaccia tramite una finestra su via della Croce. Di fronte all'ingresso c'è l'ampia zona cucina/ pranzo/ soggiorno, della superficie di mq. 46.00 con esposizione angolare, infatti affaccia tramite un balcone della superficie di mq. 2.65 su via della Croce e per tramite di altro balcone sulla veranda prospicente via La Marmora; ritornando all'ingresso, sul lato sx dello stesso c'è una porta che conduce al disimpegno della zona notte della superficie di mq. 7.80. Nella zona notte c'è la prima camera da letto della superficie di mq. 17.55 e la seconda camera da letto della sulla superficie di mq. 20.50, entrambe affacciano sulla veranda prospiciente via La Marmora; a completare la zona notte c'è il bagno della superficie di mq. 16.05 che affaccia nell'atrio interno.

Gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro protetti da tapparelle in plastica, mentre quelli interni sono in legno con inserti in vetro. Le pareti sono rifinite con pittura di colore chiaro, le pareti dei bagni e la zona cottura sono rivestite in gres, i pavimenti sono in granito.

L'immobile è dotato di impianto idrico-sanitario, elettrico e di riscaldamento autonomo tutti realizzati sottotraccia.

Altezza utile interna è di circa mt. 3.00.

L'immobile nel complesso è in uno stato di conservazione buono ed è privo di pertinenze.

c) MANFREDONIA - via Brunelleschi, 2, abitazione

Il fabbricato ove è ubicato l'immobile è sito in Manfredonia alla via Brunelleschi, 2. Lo stesso è stato realizzato con struttura portante in c.a. e solai piani. Si compone di un piano terra e 3^ piani sovrastanti.
E' rifinito esternamente con intonaco dipinto.
L'immobile oggetto di pignoramento è sito al 3^ piano senza ascensore.
L'accesso allo stesso avviene direttamente dal vano scala, la porta a sx del pianerottolo. L'immobile si compone di un ingresso della superficie di circa mq. 11.25, dallo stesso si entra direttamente nel soggiorno/ pranzo della superficie di mq. 17.25 che affaccia tramite un balcone, della superficie di mq. 5.25, sull'area interna condominiale, l'area soggiorno/ pranzo è collegata direttamente con il cucinino che affaccia anch'esso sull'area interna condominiale, uscendo sulla dx c'è in senso antiorario la prima camera da letto della superficie di mq. 16.45 che affaccia tramite una finestra sull'area interna condominiale, a seguire c'è un piccolo ripostiglio interno della superficie di mq. 2.65, poi la seconda camera da letto della superficie di mq. 13.60 che affaccia sull'area condominiale prospicente via Brunelleschi, a seguire c'è il bagno della superficie di mq. 6.65 che affaccia sull'area condominiale prospicente via Brunelleschi ed in fine c'è la terza ed ultima camera della superficie di mq. 16.35 che per mezzo di un balcone della superficie di mq. 3.60 affaccia sull'area condominiale prospicente via Brunelleschi.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo protetti da tapparelle in plastica, ai balconi è stato applicato il doppio infisso in anticorodal mentre alle finestre è stato applicato un doppio infisso metà vetro metà zanzariera; gli infissi interni sono in legno con inserti in vetro. Le pareti sono rifinite con pittura di colore chiaro, le pareti dei bagni e del cucinino sono rivestite in gres, i pavimenti sono in gres.

L'immobile è dotato di impianto idrico-sanitario, elettrico e di riscaldamento autonomo tutti realizzati sottotraccia.

Altezza utile interna è di circa mt. 2.70.

L'immobile nel complesso è in uno stato di conservazione sufficiente, presso il fabbricato sono state eseguite opere di messa in sicurezza relative al distacco di intonaco del parapetto del terrazzo ubicato sopra l'immobile oggetto di esecuzione.
Pertinenza dello steso è in quota parte ed in ragione dei millesimi di proprietà l'area condominiale interna in comproprietà con il fabbricato difronte, l'androne condominiale a piano terra e l'area condominiale che affaccia su via Brunelleschi (vedi planimetria allegata).

4. Procedere alla stima dei beni, in base al loro 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

Il valore di mercato dei beni è stato calcolato tenendo conto, nella giusta proporzione, la legge della domanda e dell'offerta, eseguendo anche indagini circa l'andamento del mercato nel comune di Manfredonia. Le indagini condotte direttamente in loco son state anche confrontate con quelli che sono i valori dell'andamento di mercato dell'Agenzia del Territorio.

E' emerso che per immobili simili a quelli facenti parte del compendio pignorato, i prezzi di mercato sulla scorta delle vendite realizzate ed evidenziate (valori non supportati dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari relative al 1^ semestre dell'anno 2024 – ultimo dato reperibile) per uno stato di conservazione "normale" variano tra un minimo di 950,00 €/mq ed un max di 1.250,00 €/mq, al lordo delle murature di pertinenza.

QUESITO DI STIMA IN DATA 04/09/2024

LOTTO A
ABITAZIONE sita in Manfredonia (FG), alla via Pasubio, 1/A – 1^p. (con ascensore)

Da quanto su esposto, in base allo stato di conservazione dell'immobile, alla posizione centrale, alla presenza dell'ascensore, si ritiene congruo applicare un prezzo al mq. pari ad € 1.500,00.
Pertanto il più probabile valore di mercato per l'abitazione sita in Manfredonia (FG) alla via Pasubio, 1/A – 1^ p. con ascensore è pari ad € 1.500,00 x mq. 116,00 = € 174.000,00

Valore di mercato = € 174.000,00

- Sup. abitazione = mq. 111,70
- Sup. balcone 1 = mq. 8,05
- Sup. balcone 2 = mq. 5,00

- Sup. abitazione = mq. 111,70 x Coeff. Corr. 100 % = mq. 111,70
- Sup. balcone 1 = mq. 8,05 x Coeff. Corr. 30 % = mq. 2,40
- Sup. balcone 2 = mq. 5,00 x Coeff. Corr. 30 % = mq. 1,50

Totale sup. commerciale = mq. 115,60 arrot. 116,00

Adeguamenti e correzioni della stima: = € 5.600,00

✓ oneri di regolarizzazione edilizia = lo scrivente in fase di sopralluogo ha trovato delle difformità nella distribuzione interna degli ambienti, relativi principalmente alla zona ingresso, opere

realizzate senza autorizzazione dagli esecutati ed ad oggi sanabili con la presentazione di regolare richiesta all'ufficio preposto = € 3.500,00

- ✓ oneri di regolarizzazione catastale = le opere realizzate senza titolo non sono state comunicate neanche all'Agenzia del Territorio e per gli stessi motivi sono rappresentati si applicherà una riduzione del valore = € 600,00
- ✓ stato d'uso e di manutenzione = € 0,00
- ✓ stato di possesso = nella disponibilità degli esecutati
- ✓ spese condominiali = € 0,00
- ✓ assenza della garanzia per vizi occulti pari a circa il 1% del valore di mercato = € 1.500,00

Riduzione del valore di mercato = € 174.000,00 - € 5.600,00 = € 168.400,00

LOTTO B

ABITAZIONE sita in Manfredonia (FG), alla via della Croce, 50 – 4^p. (senza ascensore)

Da quanto su esposto, in base allo stato di conservazione dell'immobile, alla posizione semicentrale, al livello di piano, all'assenza dell'ascensore, si ritiene congruo applicare un prezzo al mq. pari ad € 1.300,00.
Il più probabile valore di mercato a cui è arrivato lo scrivente per l'abitazione sita in Manfredonia (FG) alla via della Croce, 50 – 4^ p. senza ascensore è pari ad € 1.300,00 x mq. 168,00 = € 218.400,00

Valore di mercato = € 218.400,00

- Sup. abitazione = mq. 157,85
- Sup. balcone = mq. 2,65
- Sup. veranda = mq. 40,10

- Sup. abitazione = mq. 157,85 x Coeff. Corr. 100 % = mq. 157,85
- Sup. balcone = mq. 2,65 x Coeff. Corr. 30 % = mq. 0,79
- Sup. veranda = mq. 25,00 x Coeff. Corr. 30 % = mq. 7,50
- Sup. veranda = mq. 15,10 x Coeff. Corr. 10 % = mq. 1,51

Totale sup. commerciale = mq. 167,65 arrot. 168,00

Adeguamenti e correzioni della stima: = € 6.600,00

- ✓ oneri di regolarizzazione edilizia = lo scrivente nonostante le ricerche fatte negli archivi del comune di Manfredonia non ha rintracciato i titoli abilitativi che legittimano il fabbricato ove insiste l'immobile oggetto di pignoramento, inoltre si riscontra una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto anche alla planimetria catastale in atti dall'ottobre del 1963 (redatta di norma ad ultimazione del lavori i costruzione), pertanto in via cautelativa si ritiene opportuno applicare una detrazione di circa il 2% del valore di mercato per la sistemazione delle difformità e della irrintracciabilità dei titoli = € 4.000,00
- ✓ oneri di regolarizzazione catastale = € 600,00
- ✓ stato d'uso e di manutenzione = € 0,00
- ✓ stato di possesso = occupata saltuariamente dagli esecutati
- ✓ spese condominiali = € 0,00
- ✓ assenza della garanzia per vizi occulti pari a circa l' 1% del valore di mercato = € 2.000,00

Riduzione del valore di mercato = € 218.400,00 - € 6.600,00 = € 211.800,00

LOTTO C

ABITAZIONE sita in Manfredonia (FG), alla via Brunelleschi, 2 – 3^p. (senza ascensore)

Da quanto su esposto, da indagini condotte direttamente in zona, in base allo stato di conservazione dell'immobile, al livello di piano ed all'assenza dell'ascensore, si ritiene congruo applicare un prezzo al mq. pari ad € 1.350,00.
Pertanto il più probabile valore di mercato per l'abitazione sita in Manfredonia (FG) alla via Brunelleschi, 2 – 3^ p. senza ascensore è pari ad € 1.350,00 x mq. 110,00 = € 148.500,00

Valore di mercato = € 148.500,00

- Sup. abitazione = mq. 107,38
- Sup. balcone = mq. 6,10
- Sup. balcone = mq. 4,15

- Sup. abitazione = mq. 107,38 x Coeff. Corr. 100 % = mq. 107,38
- Sup. balcone = mq. 6,10 x Coeff. Corr. 30 % = mq. 1,83
- Sup. balcone = mq. 4,15 x Coeff. Corr. 30 % = mq. 1,24

Totale sup. commerciale = mq. 110,45 arrot. 110,00

Adeguamenti e correzioni della stima: = € 5.600,00

- ✓ oneri di regolarizzazione edilizia = lo scrivente in fase di sopralluogo ha trovato delle lievi difformità nella distribuzione interna degli ambienti, eliminazione di qualche porta ed allargamento del vano porta della zona pranzo, opere realizzate senza autorizzazione dagli esecutati ed ad oggi sanabili con la presentazione di regolare richiesta all'ufficio preposto = € 3.500,00
- ✓ oneri di regolarizzazione catastale = € 600,00
- ✓ stato d'uso e di manutenzione = € 0,00
- ✓ stato di possesso = immobile locato a terzi
- ✓ spese condominiali = € 0,00
- ✓ assenza della garanzia per vizi occulti pari a circa il 1 % del valore di mercato = € 1.500,00

Riduzione del valore di mercato = € 148.500,00 - € 5.600,00 = € 142.900,00

4.bis Proceda 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 omogenizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superfice commerciale vendibile

In riferimento all'Allegato 5 allegato al Manuale della Banca dati dell'OMI, lo scrivente può riassumere le seguenti superfici e relativi correttovi:

LOTTO A
ABITAZIONE sita in Manfredonia (FG), alla via Pasubio, 1/A – 1^p. (con ascensore)

- Sup. abitazione = mq. 111,70 x Coeff. Corr. 100 % = mq. 111,70
- Sup. balcone 1 = mq. 8,05 x Coeff. Corr. 30 % = mq. 2,40
- Sup. balcone 2 = mq. 5,00 x Coeff. Corr. 30 % = mq. 1,50

TOTALE SUP. COMMERCIALE = MQ. 115,60 ARROT. 116,00

LOTTO B
ABITAZIONE sita in Manfredonia (FG), alla via della Croce, 50 – 4^p. (senza ascensore)

- Sup. abitazione = mq. 157,85 x Coeff. Corr. 100 % = mq. 157,85
- Sup. balcone = mq. 2,65 x Coeff. Corr. 30 % = mq. 0,79
- Sup. veranda = mq. 25,00 x Coeff. Corr. 30 % = mq. 7,50
- Sup. veranda = mq. 15,10 x Coeff. Corr. 10 % = mq. 1,51

TOTALE SUP. COMMERCIALE = MQ. 167,65 ARROT. 168,00

LOTTO C
ABITAZIONE sita in Manfredonia (FG), alla via Brunelleschi, 2 – 3^p. (senza ascensore)

- Sup. abitazione = mq. 107,38 x Coeff. Corr. 100 % = mq. 107,38
- Sup. balcone = mq. 6,10 x Coeff. Corr. 30 % = mq. 1,83
- Sup. balcone = mq. 4,15 x Coeff. Corr. 30 % = mq. 1,24

TOTALE SUP. COMMERCIALE = MQ. 110,45 ARROT. 110,00

5 Proceda l'esperto in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore della stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola

I beni di che trattasi, considerate le dimensioni, i valori, etc., sono da considerarsi come beni singoli ed indivisibili al di sotto dei singoli LOTTI così come individuati nei paragrafi in precedenza.

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

I lotti da porre in vendita sono:

LOTTO A
ABITAZIONE sita in Manfredonia (FG), alla via Pasubio, 1/A – 1^p. (con ascensore)

Abitazione composta da ingresso, salotto, corridoio che collega tre camere da letto di cui una interna, il bagno e la cucina. Il salotto e la prima camera affacciano su un piccolo balcone interno mentre cucina, la terza camera ed il bagno affacciano su balcone prospiciente via Torre Santa Maria. L'abitazione è priva di pertinenze.
Confina a nord con via Torre Santa Maria, a sud con il vano scala e atrio interno, ad est ed ovest con altre unità immobiliari.
E' censito in Catasto Fabbricati del comune di Manfredonia al **foglio 143, p.lla 5823, sub. 92,** Zona censuaria 1, **cat. A/3** *Abitazioni di tipo economico,* Classe 3, Consistenza 5,5 vani, rendita € 553,00.

Il valore di mercato stimato per il Lotto individuato è pari ad **€ 174.000,00** (salvo le correzioni per adeguamenti di cui al p.to 4.);

LOTTO B
ABITAZIONE sita in Manfredonia (FG), alla via della Croce, 50 – 4^p. (senza ascensore)

Abitazione composta da ingresso, zona soggiorno/ pranzo/ cucina che affacciano su balcone prospicente via della Croce e su veranda prospiciente via La Marmora, ripostiglio, w.c., disimpegno zona notte, due camere da letto e bagno.

L'abitazione è priva di pertinenze.

Confina a nord con altra proprietà, a sud con via della Croce, ad est con via La Marmora ed ad ovest con vano scala ed altra proprietà.

E' censito in Catasto Fabbricati del comune di Manfredonia al **foglio 143, p.lla 4724, sub. 52,** Zona censuaria 1, **cat. A/3** *Abitazioni di tipo economico,* classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita € 553,90.

Il valore di mercato stimato per il Lotto individuato è pari ad **€ 218.400,00** (salvo le correzioni per adeguamenti di cui al p.to 4.);

LOTTO C
ABITAZIONE sita in Manfredonia (FG), alla via Brunelleschi, 2 – 3^p. (senza ascensore)

Abitazione composta da ingresso soggiorno/ pranzo, cucinino, bagno, ripostiglio e tre camere oltre due balconi. Pertinenza dell'abitazione sono le due aree scoperte al piano terra.
Confina a nord via Brunelleschi, a sud con area interna condominiale, ad est ed ad ovest con altre proprietà.
E' censito in Catasto Fabbricati del comune di Manfredonia al **foglio 39, p.lla 1425, sub. 7,** Zona censuaria 1, **cat. A/3** *Abitazioni di tipo economico,* classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita € 453,19.

Il valore di mercato stimato per il Lotto individuato è pari ad **€ 148.500,00** (salvo le correzioni per adeguamenti di cui al p.to 4.);

7 Proceda l'esperto alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas, ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni

Tutti i Lotti come sopra individuati sono nella disponibilità degli esecutati ad eccezione del:
Lotto C che è stato locato con regolare contratto redatto in data 10/09/2013, con decorrenza dal 01/10/2013 per la durata di anni 4, rinnovabili di altri 4 anni senza preventiva disdetta.
Il contratto è stato registrato il 11/09/2013 al n. 2693 serie 3 prorogato fino al 30/09/2025
La data di redazione del contratto di locazione è antecedente alla data del pignoramento risalente al 15/06/2022.
Il canone di locazione fissato in € 4.440,00 annui, è adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma del c.c.

8 Proceda l'esperto all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali fruibilità del cespite, indicando anche per quest'ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza del valore di stima

Dalle indagini effettuate, risultano le seguenti formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente:
- I Lotti così come individuati sono tutti costituiti in condominio, anche se attualmente per il LOTTO C la gestione viene fatta a rotazione tra i condomini.
- Non risultano spese condominiali scadute e non pagate come riportate al p.to 4, per i Lotti;
- Non risultano siano state deliberate ed approvate spese per lavori condominiali;
- Non risultano vincoli di carattere storico-artistico;

9 Proceda l'esperto all'accertamento dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non

opponibili all'acquirente

Dalle indagini effettuate, risultano le seguenti formalità, vincoli od oneri, che saranno cancellate o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

LOTTO A
ABITAZIONE sita in Manfredonia (FG), alla via Pasubio, 1/A – 1^p. (con ascensore)

- Non risultano spese condominiali scadute e non pagate;
- [redacted]

LOTTO B
ABITAZIONE sita in Manfredonia (FG), alla via della Croce, 50 – 4^p. (senza ascensore)

- Non Risultano spese condominiali scadute e non pagate;
- [redacted]

LOTTO C
ABITAZIONE sita in Manfredonia (FG), alla via Brunelleschi, 2 – 3^p. (senza ascensore)

- Non Risultano spese condominiali scadute e non pagate;
- [redacted]

-

Si rappresenta ulteriormente che l'immobile in questione è stato costruito in diritto di superficie nel Piano di Zona 167 case realizzate secondo i principi dell'Edilizia Economica e Popolare

Lo stesso è stato regolarmente trasferito dall'impresa esecutrice con atto di compravendita in diritto di superficie e con i proporzionali diritti di proprietà sulle parti comuni secondo il Regolamento di Condominio registrato presso la Conservatoria dei RR.II. (atto di registrazione Regolamento di Condominio e tabelle millesimali del notaio N. Signore del 12/11/1986)

L'art. 5 del regolamento di Condominio specifica chiaramente che sono oggetto di proprietà comune ed indivisibile di tutti i condomini le pertinenze... compreso il porticato a piano terra.

Successivamente tutti i condomini fecero richiesta ed ottennero dal Comune di Manfredonia il Permesso di Costruire per cambiare la destinazione d'uso del piano terra da porticato a box auto. In apposita assemblea gli esecutati rinunciano alla realizzazione del box in favore di altro condominio (giusto atto di divisione notaio B. Nastrino del 18/07/2017 - rep. 11830/7515 ed atto di compravendita notaio B. Nastrino del 12/12/2017- rep. 12102/7726 (vedasi note di trascrizione allegate))

10 Proceda l'esperto 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 5.000,00 mq, anche se di pertinenza dei fabbricati.

Lo scrivente in ragione dei lotti individuati riporterà i riferimenti Edilizi come di seguito:

- Per il **LOTTO A** è stata visionata l'Autorizzazione Edilizia reg. n. 143 del 23/09/1963 relativa alla costruzione di uno stabile per civili abitazioni in via 1^ parallela di via Trento e successiva variante
  Non è stato reperito il certificato di agibilità dell'immobile
- Per il **LOTTO B** non è stata rintracciata alcun titolo che ha legittimato l'immobile, lo stesso comunque è risalente a prima del 1/09/1967, si evince chiaramente anche dalla planimetria catastale del 08/10/1963.
  Non è stato reperito il certificato di agibilità dell'immobile
- Per il **LOTTO C** è stata visionata:
  - C.E. n. 179 del 21/12/1981 relativa alla costruzione di 2 palazzine per complessivi 10 alloggi del tipo Economico e Popolare oltre alle pertinenze nel Piano id Zona 167 "lotti 94 e 97"
  - E' stato reperito il certificato di abilità del fabbricato del 24/05/1986 prot. 9276/86

11 Proceda l'esperto alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore, della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per

i quali è necessaria;

In particolare per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:

a) accertare, se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a 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 gli immobili 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 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 presumibili 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 aumento 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 i lotti individuati nel presente rapporto di valutazione non sono stati reperiti gli Attestati di Prestazione Energetica (A.P.E.) e lo scrivente ha provveduto a redigerli:

Per il LOTTO A oggetto della presente perizia è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), lo stesso allo stato attuale risulta essere in classe energetica "E" EPgl, nren 71,07 kWh/m2 anno.

Per il LOTTO B oggetto della presente perizia è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), lo stesso allo stato attuale risulta essere in classe energetica "F" EPgl, nren 248,19 kWh/m2 anno.

Per il LOTTO C oggetto della presente perizia è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), lo stesso allo stato attuale risulta essere in classe energetica "G" EPgl, nren 160,88 kWh/m2 anno.

LOTTO A

ABITAZIONE sita in Manfredonia (FG), alla via Pasubio, 1/A – 1^p. (con ascensore)

---

a) L'abitazione sita nel Comune di Manfredonia (FG) alla via Pasubio, 1/A – 1^p. risulta regolarmente accatastata;
b) Quanto rilevato in fase di sopralluogo NON è conforme alla planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia ed allegata agli atti;

c) Il lotto staggito è stato realizzato con Autorizzazione Edilizia reg. n. 143 del 23/09/1963
d) Come già anticipato lo stato di fatto non corrisponde a quanto autorizzato;
e) per quanto riportato al precedente punto d) sono rilevate delle lievi difformità nella distribuzione degli spazi interni tra quanto autorizzato e quanto rinvenuto sui luoghi. Le opere riscontrate sono comunque sanabili per gli importi riportati al p.to 4;
f) non si è in presenza di edilizia convenzionata.

LOTTO B
ABITAZIONE sita in Manfredonia (FG), alla via della Croce, 50 – 4^p. (senza ascensore)

a) L'abitazione sita nel Comune di Manfredonia (FG) alla via della Croce, 50 – 4^ p. risulta regolarmente accatastata;
b) Quanto rilevato in fase di sopralluogo non è conforme alla planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia ed allegata agli atti;
c) Il lotto staggito è stato realizzato sicuramente prima del 1967, ma non sono stati rintracciati i titoli edilizi che lo legittimano (l'accatastamento risale al 1963);
d) Avendo premesso che non sono stati rintracciati i titoli abilitativi, il raffronto tra lo stato di fatto dell'immobile è stato fatto con l'unica tavola grafica reperita e cioè la planimetria catastale accertando la NON corrispondenza tra gli stessi;
e) per quanto riportato al precedente punto d) le opere abusive sono configurabili in una diversa distribuzione degli spazi interni. Le opere riscontrate sono comunque sanabili per gli importi riportati al p.to 4;
f) non si è in presenza di edilizia convenzionata.

LOTTO C
ABITAZIONE sita in Manfredonia (FG), alla via Brunelleschi, 2 – 3^p. (senza ascensore)

a) l'abitazione sita nel Comune di Manfredonia (FG) alla via Brunelleschi, 2 – 3^p. risulta regolarmente accatastata;
b) quanto rilevato in fase di sopralluogo NON è conforme alla planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia ed allegate agli atti;
c) il lotto staggito è stato realizzato Concessione Edilizia n. 179 del 21/12/1981;
d) lo stato di fatto NON corrisponde a quanto autorizzato;
e) per quanto riportato al precedente punto d) si sono riscontrate opere abusive relative a lievi variazioni degli spazi interni;
f) anche se si è in presenza di edilizia convenzionata gli esecutati hanno provveduto al riscatto dell'immobile.

12 Proceda l'esperto alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della L. 18/12/2008, n. 199 per l'eventuale cessione di proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita

Secondo l'articolo 1-quater della legge 18/12/2008 n. 199, gli immobili sottoposti a procedura esecutiva immobiliare o concorsuale, con le caratteristiche di quelli facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, e comunque non rientranti nelle categorie catastali A/1 e A/2, occupati a titolo di abitazione principale da un mutuatario insolvente, possono essere ceduti in proprietà agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, che li acquistano a valere su risorse proprie e senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica, con le agevolazioni previste per l'acquisto della prima casa di abitazione, al fine di favorire la riduzione del

disagio abitativo e la riduzione delle passività delle banche. Gli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, provvedono a stipulare contratti di locazione a canone sostenibile con i mutuatari che occupano gli alloggi a titolo di abitazione principale.

Nella fattispecie, gli immobili di che trattasi non rientrano in quanto previsto dall'art. 1-quater come sopra.

RIEPILOGO LOTTI DA PORRE IN VENDITA

LOTTO A
ABITAZIONE sita in Manfredonia (FG), alla via Pasubio, 1/A – 1^p. (con ascensore)

Tipologia del bene	Residenziale
Sommaria descrizione	Abitazione sita al 1^ p, priva di pertinenza
Ubicazione: comune, via confini, estensione dati catastali	Abitazione sita in Manfredonia, alla Via Pasubio, 1/A – 1^p.; L'abitazione confina a nord con via Torre Santa Maria, a sud con il vano scala e atrio interno, ad est ed ovest con altre unità immobiliari. E' censita in Catasto Fabbricati del comune di Manfredonia al **foglio 143, p.lla 5823, sub. 92,** Zona censuaria 1, **cat. A/3** *Abitazioni di tipo economico,* Classe 3, Consistenza 5,5 vani, rendita € 553,00.
Attuale proprietario	Coniugi [redacted] / [redacted]
Titolo di Possesso	Con atto di compravendita, rogito Notaio Finizia del 18/12/1989 rep. 150250 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia il 21/12/1989 al n. 271181 di formalità
Eventuale stato di comproprietà	50% ciascuno tra i coniugi [redacted] / [redacted] per l'intero
Iscrizioni e trascrizioni sul medesimo gravanti	- Non risultano spese condominiali scadute e non pagate; - ISCRIZIONE del 03/03/2009 – Reg. Part. 765 Reg. Gen. 5512 Pubb. Uff. [redacted] Rep. 8223/4289 del 27/02/2009 Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario - TRASCRIZIONE del 01/08/2022 – Reg. Part. 15337 Reg. Gen. 19445 Pubb. Uff. UFF. GIUD. UNEP Presso il Tribunale di Foggia Rep. 3082 del 30/06/2022 Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili - ISCRIZIONE del 11/10/2023 – Reg. Part. 2369 Reg. Gen. 23533 Pubb. Uff. Nastrino Barbara Rep. 286 del 20/11/2003 Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca volontaria per Concessione a garanzia di mutuo
Stato di occupazione	Abitazione nella disponibilità degli esecutati
Regolarità edilizio-urbanistica	NON regolare
Conformità catastale	NON Conforme
Abitabilità e agibilità	Documentazione non reperita
Valore del bene a base d'asta - diritto e quota	- Importo a base d'asta € 174.000,00 (salvo detrazioni come riportate al p.to 4) - Diritto e quota - proprietà 100% (50% ciascuno dei coniugi esecutati per l'intero)

LOTTO B
ABITAZIONE sita in Manfredonia (FG), alla via della Croce, 50 – 4^p. (senza ascensore)

Tipologia del bene	Residenziale
Sommaria descrizione	Abitazione sita al 4^ p, priva di pertinenza
Ubicazione: comune, via confini, estensione dati catastali	Abitazione sita in Manfredonia, alla Via della Croce, 50 – 4^p.; L'abitazione confina a nord con altra proprietà, a sud con via della Croce, ad est con via La Marmora ad ovest con vano scala ed altra proprietà. E' censito in Catasto Fabbricati del comune di Manfredonia al **foglio 143, p.lla 4724, sub. 52,** Zona censuaria 1, **cat. A/3** *Abitazioni di tipo economico,* classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita € 553,90.
Attuale proprietario	Coniugi [redacted] / [redacted]
Titolo di Possesso	Con atto di compravendita, rogito Notaio Finizia del 18/12/1989 rep. 150250 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia il 21/12/1989 al n. 271181 di formalità
Eventuale stato di comproprietà	50% ciascuno tra i coniugi [redacted] / [redacted] per l'intero
Iscrizioni e trascrizioni sul medesimo gravanti	- Non Risultano spese condominiali scadute e non pagate; - ISCRIZIONE del 09/03/2006 – Reg. Part. 1059 Reg. Gen. 5765 Pubb. Uff. Signore Nicola Rep. 129364/31327 del 06/03/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario - ISCRIZIONE del 03/03/2009 – Reg. Part. 765 Reg. Gen. 5512 Pubb. Uff. [redacted] Rep. 8223/4289 del 27/02/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario - TRASCRIZIONE del 01/08/2022 – Reg. Par. 15337 Reg. Gen. 19445 Pubb. Uff. UFF. GIUD. UNEP Presso il Tribunale di Foggia Rep. 3082 del 30/06/2022 Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili
Stato di occupazione	Abitazione nella disponibilità degli esecutati
Regolarità edilizio-urbanistica	NON regolare
Conformità catastale	NON Conforme
Abitabilità e agibilità	Documentazione non reperita
Valore del bene a base d'asta - diritto e quota	- Importo a base d'asta € 218.400,00 (salvo detrazioni come riportate al p.to 4) - Diritto e quota - proprietà 100% (50% ciascuno dei coniugi esecutati per l'intero)

LOTTO C
ABITAZIONE sita in Manfredonia (FG), alla via Brunelleschi, 2 – 3^p. (senza ascensore)

Tipologia del bene	Residenziale
Sommaria descrizione	Abitazione sita al 3^ p, con aree esterne condominiali di pertinenza
Ubicazione: comune, via confini, estensione dati catastali	Abitazione sita in Manfredonia, alla Via Brunelleschi, 2 – 3^p.; L'abitazione confina a nord via Brunelleschi, a sud con area interna condominiale, ad est ed ad ovest con altre proprietà. E' censita in Catasto Fabbricati del comune di Manfredonia al **foglio 39, p.lla 1425, sub. 7,** Zona censuaria 1, **cat. A/3** *Abitazioni di tipo economico,* classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita € 453,19.
Attuale proprietario	Coniugi [redacted] / [redacted]
Titolo di Possesso	Con atto di compravendita, rogito Notaio Nicola Signore del 19/12/1986 rep. 74248 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia il 20/01/1987 al n. 214573 di formalità
Eventuale stato di comproprietà	50% ciascuno tra i coniugi [redacted] / [redacted] per l'intero
Iscrizioni e trascrizioni sul medesimo gravanti	- Non Risultano spese condominiali scadute e non pagate; - ISCRIZIONE del 25/10/2001 – Reg. Par. 2971 Reg. Gen. 21007 Pubb. Uff. Signore Nicola Rep. 111571 del 24/10/2001 IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di mutuo Annotazione n. 3977 del 09/12/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE) - ISCRIZIONE del 22/11/2003 – Reg. Part. 4215 Reg. Gen. 27507 Pubb. Uff. Nastrino Barbara Rep. 286 del 20/11/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di mutuo Annotazione n. 3974 del 09/12/2005 (Restrizione di beni) Iscrizione n. 2369 del 11/10/2023 - ISCRIZIONE del 09/03/2006 – Reg. Part. 1059 Reg. Gen. 5765 Pubb. Uff. Signore Nicola Rep. 129364/31327 del 06/03/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di mutuo - ISCRIZIONE del 03/03/2009 – Reg. Part. 765 Reg. Gen. 5512 Pubb. Uff. [redacted] Rep. 8223/4289 del 27/02/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario - TRASCRIZIONE del 01/08/2022 – Reg. Part. 15337 Reg. Gen. 19445 Pubb. Uff. UFF. GIUD. UNEP Presso il Tribunale di Foggia Rep. 3082 del 30/06/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – Verbale di pignoramento immobili - ISCRIZIONE del 11/10/2023 – Reg. Part. 2369 Reg. Gen. 23533 Pubb. Uff. Nastrino Barbara Rep. 286 del 20/11/2003 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4215 del 2003
Stato di occupazione	Locato a terzi con regolare contratto
Regolarità edilizio-urbanistica	NON regolare
Conformità catastale	NON Conforme
Abitabilità e agibilità	Certificato di abitabilità del fabbricato del 24/05/1986 prot. 9276/86

Valore del bene a base d'asta - diritto e quota	- Importo a base d'asta € 148.500,00 (salvo detrazioni come riportate al p.to 4) - Diritto e quota - proprietà 100% (50% ciascuno dei coniugi esecutati per l'intero)

Manfredonia, 23/01/2025

L'Esperto
geom. Cornelia Mazzamurro

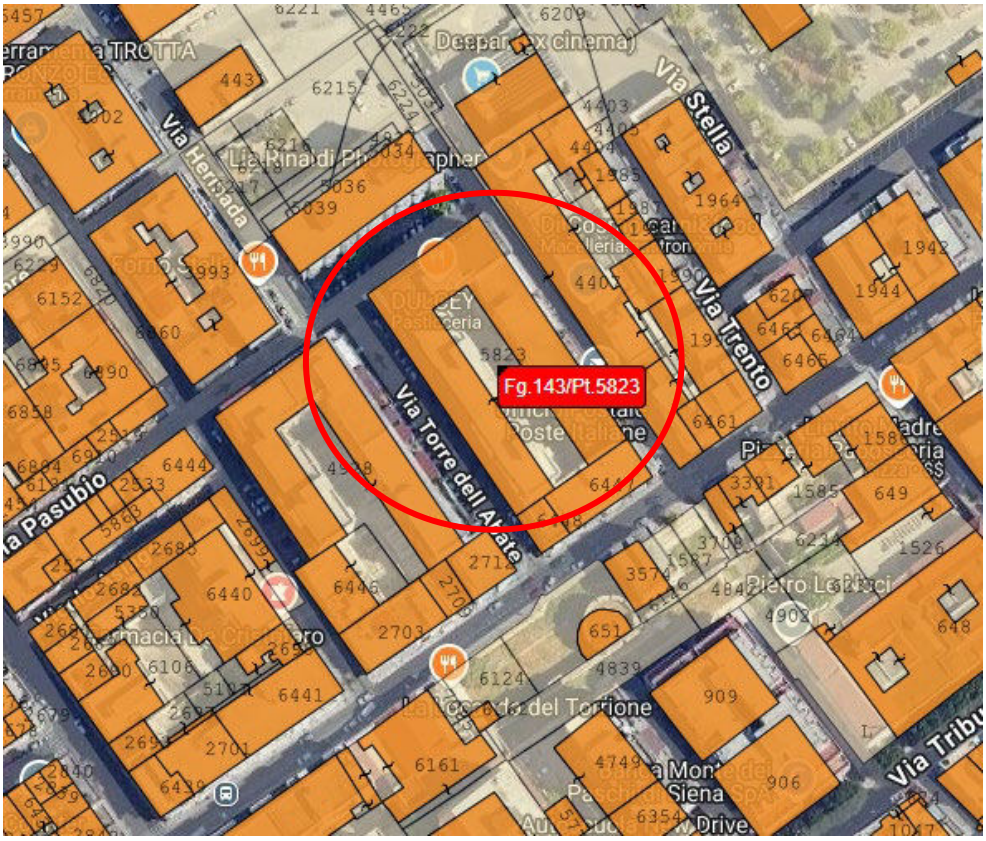
ALLEGATI

- documentazione fotografica
- estratti atto di matrimonio
- sovrapposizione catasto - ortofoto
- mappa
- visure catastali
- planimetrie catastali
- rilievo stato di fatto
- prospetto OMI
- ispezioni ipotecarie e note di rilievo
- note Amministratori di condominio
- titoli edilizi

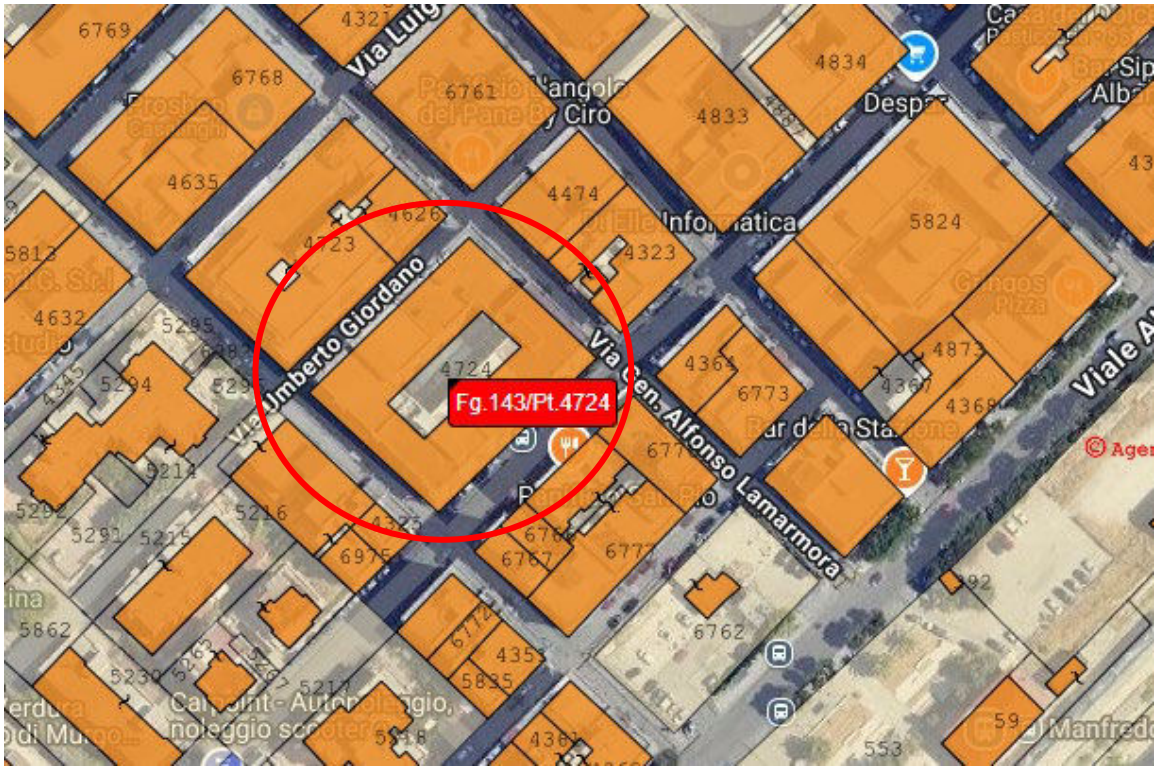
Sovrapposizione Catastale su Ortofoto
Visualizzazione delle mappe catastali sovrapposte all'ortofoto messe a disposizione dal server Formaps.

rappresentazione non in scala

Comune di Manfredonia – via Pasubio, 1/A - Foglio 143, particella 5823



Comune di Manfredonia – via della Croce, 50 - Foglio 143, particella 4724

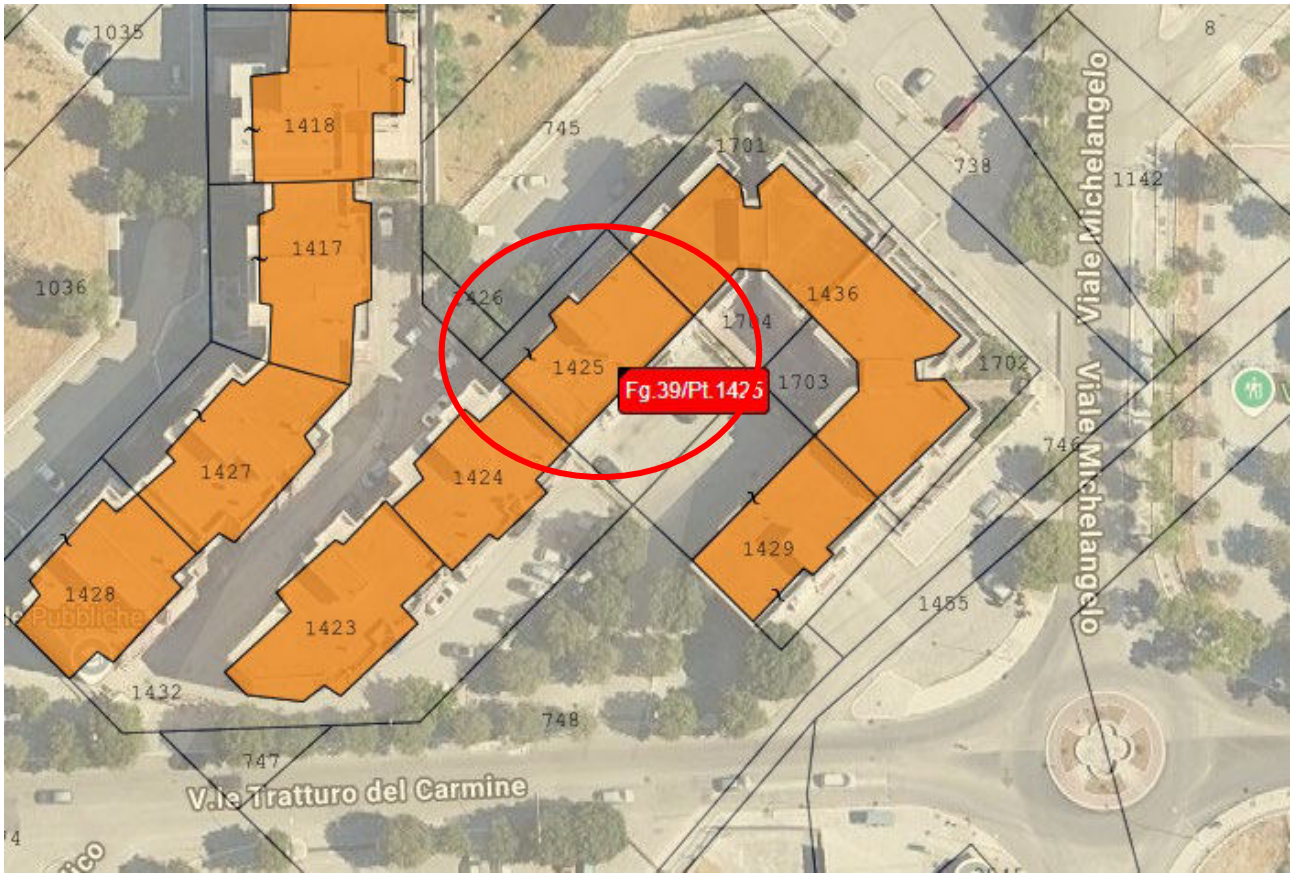


Firmato Da: MAZZAMURRO CORNELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b6e9b04bbe63f9039b80f6576ff5263

Sovrapposizione Catastale su Ortofoto
Visualizzazione delle mappe catastali sovrapposte all'ortofoto messe a disposizione dal server Formaps.

rappresentazione non in scala

Comune di Manfredonia – via Brunelleschi - Foglio 39, particella 1425



Firmato Da: MAZZAMURRO CORNELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b6e9b04bbe63f9039b80f6576ff5263



Firmato Da: MAZZAMURRO CORNELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b6e9b04bbe63f9039b80f6576ff5263

Direzione Provinciale di Foggia Ufficio Provinciale Territorio Direttore MICHELE GAMMAROTA Vis. tel.

Comune: [MG] MANFREDONIA
Foglio: 143 All: G

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 169.000 m. Protocollo pratica T587506/2025

23-Gen-2025 19:1:46

1 Particella: 4724

Firmato Da: MAZZAMURRO CORNELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b6e9b04bbe63f9039b80f6576ff5263



Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T588579/2025
23-Gen-2025 19:6:50
Comune: [MG] MANFREDONIA
Foglio: 39
1 Particella: 1425

Firmato Da: MAZZAMURRO CORNELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b6e9b04bbe63f9039b80f6576ff5263

Data presentazione: 17/07/1967 - Data: 17/09/2024 - n. T77150 - Richiedente: [redacted]

MODULARIO F. - rett. - 8 - 115

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE

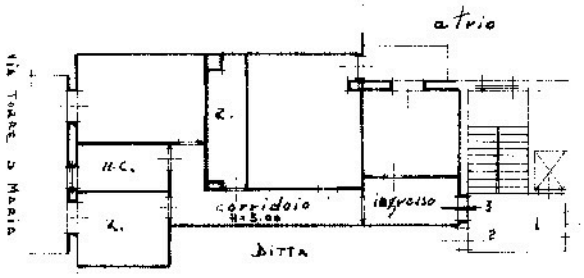
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

[redacted]

Primo Piano: int. 3



02020428

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

SCHEDA M N. 0002320

[redacted]

della Provincia di Foggia

DATA 10 - giugno - 1967

Firma [redacted]

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 17/07/1967 - Data: 17/09/2024 - n. T77150 - Richiedente: [redacted]
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X378) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/09/2024 - Comune di MANFREDONIA(E885) - < Foglio 143 - Particella 5823 - Subalterno 92 >
Firmato Da: [illegible] Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b6e9b04bbe63f9039b80f6576ff5263

Data presentazione: 12/10/1963 - Data: 17/09/2024 - n. T76958 - Richiedente: [redacted]

MODULARIO F. - Cat. S. T. - 215

MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (*Nuovo Catasto Edilizio Urbano*)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

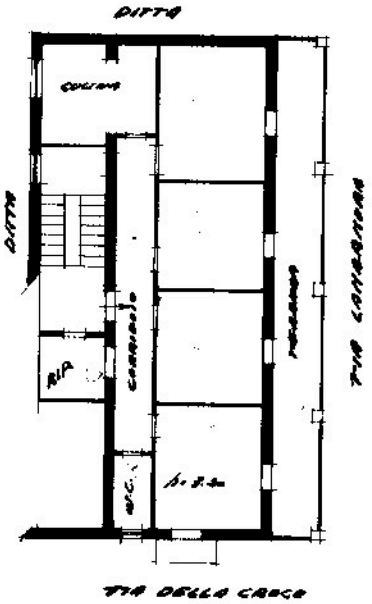
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MANFREDONIA *Via* DELLA CROCE N. 50

Ditta [redacted]

Allegato

Pl. all. 7



02336261

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

Catasto Fabbricati

Tallopiano di riscontro

SCHEDA NUMERO

Comune di

N° 114466

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA (R. D. L. 13 Aprile 1939, n. 652)

Con [redacted]

Iscritto all'Albo de I GEOMETRI n. 65

della Provincia di FOGGIA

DATA

Firma [redacted]

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 12/10/1963 - Data: 17/09/2024 - n. T76958 - Richiedente: [redacted]
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X380) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/09/2024 - Comune di MANFREDONIA(E885) - < Foglio 143 - Particella 4724 - Subalterno 52 >
10 metri
Firmato Da: [redacted] Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b6e9b04bbe63f9039b80f6576ff5263

Data presentazione: 25/09/1985 - Data: 17/09/2024 - n. T76955 - Richiedente: [redacted]

MODULARIO F. - Cat. S. T. - 315

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 50

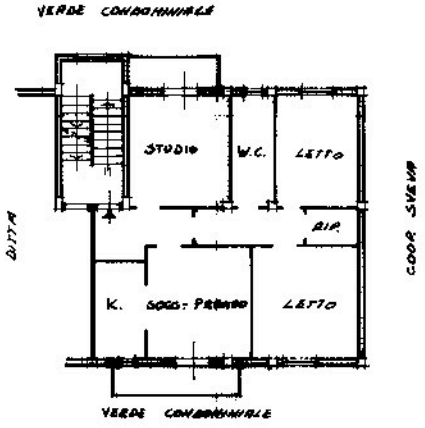
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

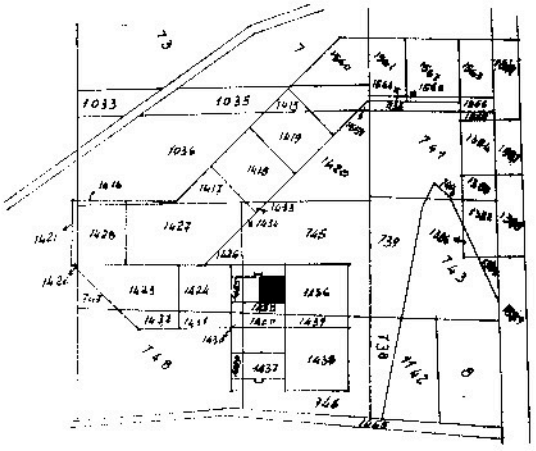
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

[redacted]

LOTTO 24 - APPARTAMENTO AL 3° PIANO - INT. 6

H. = 2.70





STRALCIO PLANIMETRICO 1:2000

F. 39 PART.LLE 1428 - 1685 - 1430 - 1440

05006481

ORIENTAMENTO

NORD

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N°	- FOGLIO : 39 - PART.LLA : 1425 - SUB. 7

Con [redacted]

Isc[redacted]

della Provincia di Foggia

DATA 10-5-1985

Firma [redacted]

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 25/09/1985 - Data: 17/09/2024 - n. T76955 - Richiedente: [redacted]
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X376) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/09/2024 - Comune di MANFREDONIA(E885) - < Foglio 39 - Particella 1425 - Subalterno 7 >
Firmato Da: [redacted] Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b6e9b04bbe63f9039b80f6576ff5263

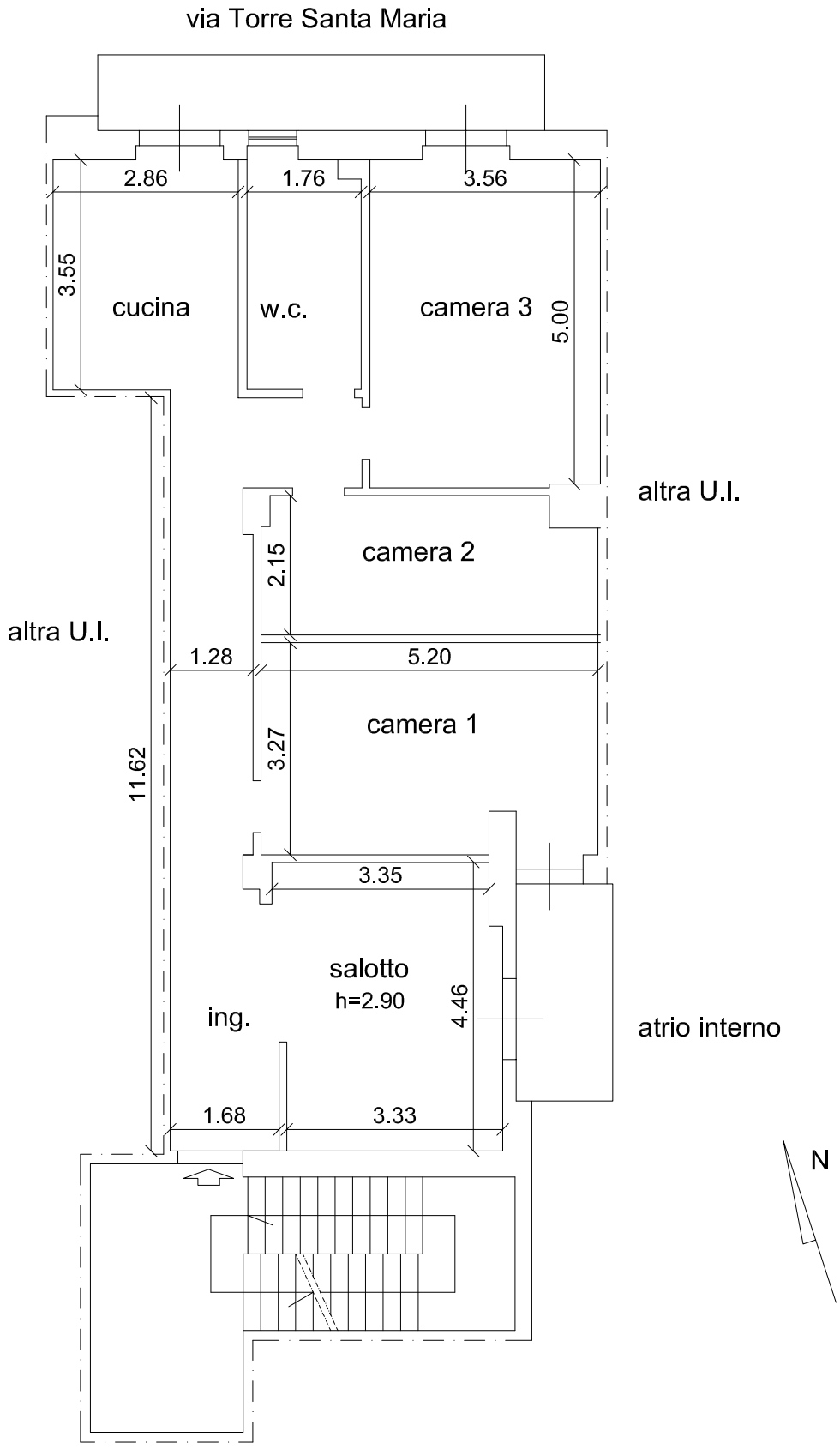
PLANIMETRIA IMMOBILE SITO IN MANFREDONIA (FG)

Via Pasubio, 1/A

1^ piano

scala: 1:100

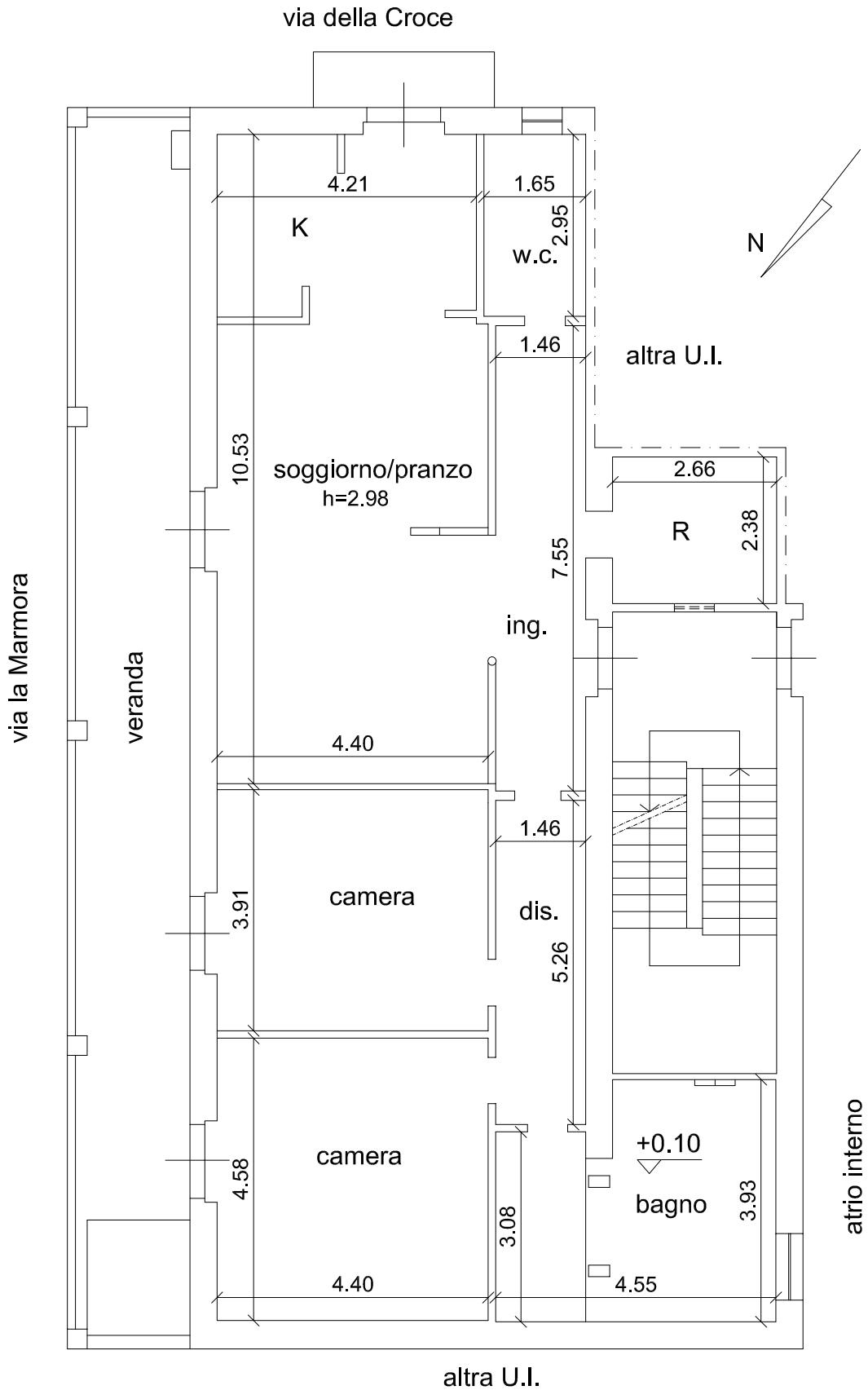
STATO DI FATTO



Firmato Da: MAZZAMURRO CORNELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b6e9b04bbe631903 9b80f6576ff5263

PLANIMETRIA IMMOBILE SITO IN MANFREDONIA (FG)

Via della Croce, 50
4^ piano
scala: 1:100



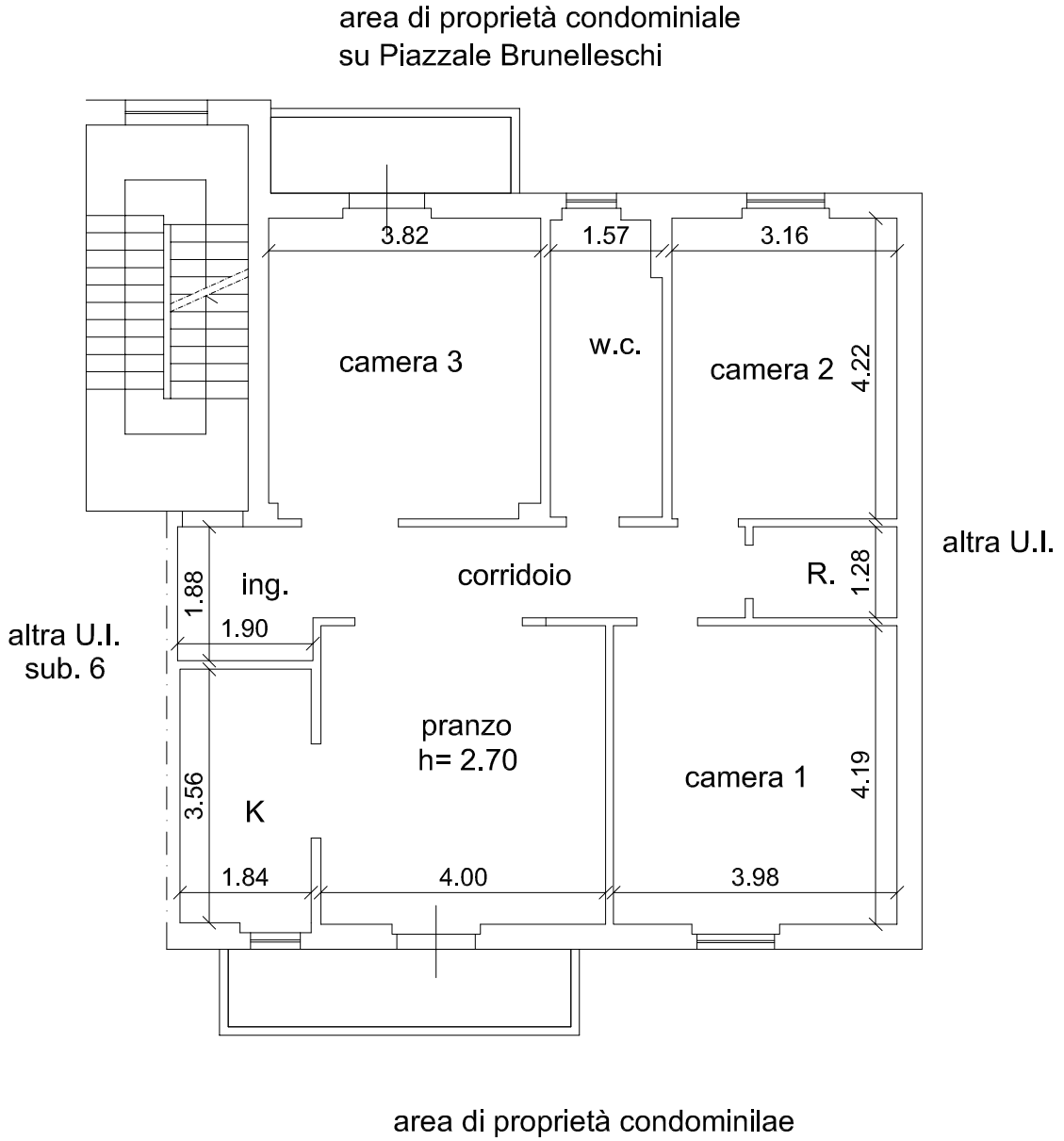
Firmato Da: MAZZAMURRO CORNELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b6e9b04bbe631903 9b80f6576ff5263

PLANIMETRIA IMMOBILE SITO IN MANFREDONIA (FG)

Piazzale Brunelleschi, 2

3^ piano

scala: 1:100



Firmato Da: MAZZAMURRO CORNELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b6e9b04bbe63f9039b80f6576ff5263

REGIONE PUGLIA

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 7102925000586527 VALIDO FINO AL: 16/01/2035

APE 2015

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- [X] Residenziale
- [ ] Non residenziale

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

Oggetto dell'attestato

- [ ] Intero edificio
- [X] Unita' immobiliare
- [ ] Gruppo di unita' immobiliare

Numero di unita' immobiliari di cui e' composto l'edificio : **24**

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

Dati identificativi



Regione : **Puglia**
Comune : **Manfredonia (FG)**
Cod.Istat: 71029
Indirizzo : **via Pasubio 1/A**
CAP 71043
Piano : 1 - Interno : ---
Coord. GIS : **Lat : 41.6322012298963 ; Long : 15.9175009190145**

Zona climatica : **D**
Anno di costruzione : **1963**
Superficie utile riscaldata (m^2) : **101.10**
Superficie utile raffrescata (m^2) : **0.00**
Volume lordo riscaldato (m^3) : **352.42**
Volume lordo raffrescato (m^3) : **0.00**

Comune catastale	Manfredonia - E885	Sezione		Foglio	143	Particella	5823

Subalterni	da	92	a	92	da		a		da		a		da		a	
Altri subalterni																

Servizi energetici presenti

- [X] Climatizzazione invernale
- [ ] Climatizzazione estiva
- [ ] Ventilazione meccanica
- [X] 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
X	X

Prestazione energetica globale



EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO

CLASSE ENERGETICA

E

EP gl,nren

71.01

kWh/m 2 anno

Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi: **A1 (30.46)**

Se esistenti: **-- (---)**

Firmato Da: MAZZAMURRO CORNELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b6e9b04bbe63f9039b80f6576ff5263

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
X	Energia elettrica da rete	148.00	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren 71.01 kWh/m^2 anno
X	Gas naturale	694.00	Sm3	
	GPL			
	Carbone			
	Gasolio			
	Olio combustibile			Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren 0.69 kWh/m^2 anno
	Biomasse solide			
	Biomasse liquide			
	Biomasse gassose			
	Solare fotovoltaico			
	Solare termico			
	Eolico			Emissioni di CO2 14.05 kg/m^2 anno
	Teleriscaldamento			
	Teleraffrescamento			
	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	coibentazione vs atrio	NO	35.0	E (68.23)	E 68.23 (kWh/m^2 anno)

Firmato Da: MAZZAMURRO CORNELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b6e9b04bbe63f9039b80f6576ff5263

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	**352.42**	**m^3**
S - Superficie disperdente	**66.63**	**m^2**
Rapporto S/V		**0.19**
EPH,nd	**22.18**	**kWh/m^2 anno**
Asol,est/A sup utile	**0.049**	**-**
YIE	**0.61**	**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	Caldaia a condensazione	2024		energia elettrica,gas naturale	**24.80**	**0.62** η_H	**0.24**	**35.56**
Climatizzazione estiva						η_C		
Prod acqua calda sanitaria	Caldaia a condensazione	2024		gas naturale,energia elettrica	**24.80**	**0.40** η_W	**0.45**	**35.46**
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								

Firmato Da: MAZZAMURRO CORNELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b6e9b04bbe63f9039b80f6576ff5263

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.

Data sopralluogo: 15/11/2024 Da indagini effettuate il fabbricato risulta essere stato ultimato all'incirca nel 1963 Le prestazioni dell'immobile potrebbero migliorare ulteriormente sostituendo gli infissi attuali con altri più performanti completi di

SOGGETTO CERTIFICATORE

	Ente/Organismo pubblico	X	Tecnico abilitato		Organismo/Societa'

Nome e Cognome / Denominazione	CORNELIA MAZZAMURRO
Indirizzo	VIA DELL\'ARCANGELO 7, MANFREDONIA
E-mail	eliamazzamurro@ibero.it
Telefono	0884287753
Titolo	Geometra
Ordine / Iscrizione	Collegio dei Geometri Foggia
Dichiarazione di indipendenza	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, DICHIARA 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

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 15/11/2024

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 16/01/2025

Firma e timbro del tecnico

Firmato Da: MAZZAMURRO CORNELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b6e9b04bbe63f9039b80f6576ff5263

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.

Firmato Da: MAZZAMURRO CORNELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b6e9b04bbe63f9039b80f6576ff5263

REGIONE PUGLIA

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 7102925000586466 VALIDO FINO AL: 16/01/2035

APE 2015

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- [X] Residenziale
- [ ] Non residenziale

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

Oggetto dell'attestato

- [ ] Intero edificio
- [X] Unita' immobiliare
- [ ] Gruppo di unita' immobiliare

Numero di unita' immobiliari di cui e' composto l'edificio : **8**

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

Dati identificativi



Regione : **Puglia**
Comune : **Manfredonia (FG)**
Cod.Istat: 71029
Indirizzo : **via della Croce 50**
CAP 71043
Piano : 4 - Interno : ---

Zona climatica : **D**
Anno di costruzione : **1963**
Superficie utile riscaldata (m^2) : **135.42**
Superficie utile raffrescata (m^2) : **135.42**
Volume lordo riscaldato (m^3) : **514.54**
Volume lordo raffrescato (m^3) : **514.54**

Coord. GIS : **Lat : 41.6239112686047 ; Long : 15.9067960791332**

Comune catastale	Manfredonia - E885	Sezione		Foglio	143	Particella	4724

Subalterni	da	52	a	52	da		a		da		a		da		a	
Altri subalterni																

Servizi energetici presenti

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

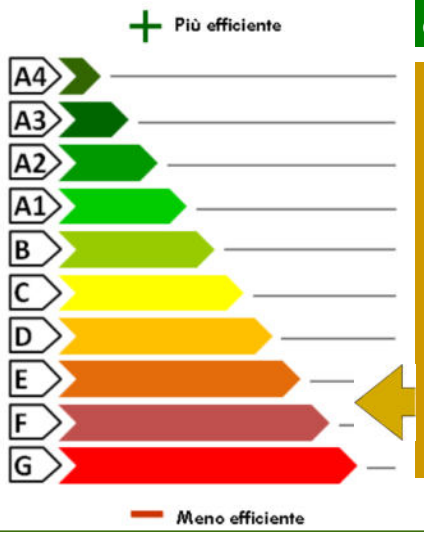
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

INVERNO	ESTATE
X	X

Prestazione energetica globale



EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO

CLASSE ENERGETICA

F

EP gl,nren

248.19

kWh/m 2 anno

Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi: **A1 (84.11)**

Se esistenti: **-- (---)**

Firmato Da: MAZZAMURRO CORNELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b6e9b04bbe63f9039b80f6576ff5263

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
X	Energia elettrica da rete	1560.00	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren 248.19 kWh/m^2 anno
X	Gas naturale	3081.00	Sm3	
	GPL			
	Carbone			
	Gasolio			
	Olio combustibile			Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren 5.41 kWh/m^2 anno
	Biomasse solide			
	Biomasse liquide			
	Biomasse gassose			
	Solare fotovoltaico			
	Solare termico			
	Eolico			Emissioni di CO2 49.43 kg/m^2 anno
	Teleriscaldamento			
	Teleraffrescamento			
	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
REN3	ostituzione caldaia	NO	3.0	E (186.36)	E 186.36 (kWh/m^2 anno)

Firmato Da: MAZZAMURRO CORNELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b6e9b04bbe63f9039b80f6576ff5263

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	**514.54**	**m^3**
S - Superficie disperdente	**338.64**	**m^2**
Rapporto S/V		**0.66**
EPH,nd	**146.85**	**kWh/m^2 anno**
Asol,est/A sup utile	**0.040**	**-**
YIE	**0.97**	**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	Caldaia standard	2001		energia elettrica,gas naturale	**23.70**	**0.73** η_H	**0.51**	**201.81**
Climatizzazione invernale	HP elettrica aria-aria	2000		energia elettrica	**3.40**			
Climatizzazione invernale	HP elettrica aria-aria	2001		energia elettrica	**3.40**			
Climatizzazione estiva	HP elettrica aria-aria	2000		energia elettrica	**0.98**	**1.63** η_C	**4.63**	**19.21**
Climatizzazione estiva	HP elettrica aria-aria	2001		energia elettrica	**1.37**			
Prod acqua calda sanitaria	Caldaia standard	2001		gas naturale,energia elettrica	**23.70**	**0.49** η_W	**0.27**	**27.17**
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								

Firmato Da: MAZZAMURRO CORNELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b6e9b04bbe63f9039b80f6576ff5263

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.

Data sopralluogo: 15/11/2024 Da indagini effettuate il fabbricato risulta essere stato ultimato all'incirca nel 1985. Le prestazioni dell'immobile potrebbero migliorare ulteriormente sostituendo la caldaia attuale con una acondensazione (come previsto)

SOGGETTO CERTIFICATORE

	Ente/Organismo pubblico	X	Tecnico abilitato		Organismo/Societa'

Nome e Cognome / Denominazione	CORNELIA MAZZAMURRO
Indirizzo	VIA DELL\'ARCANGELO 7, MANFREDONIA
E-mail	eliamazzamurro@ibero.it
Telefono	0884287753
Titolo	Geometra
Ordine / Iscrizione	Collegio dei Geometri Foggia
Dichiarazione di indipendenza	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, DICHIARA 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

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 15/11/2024

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 16/01/2025

Firma e timbro del tecnico

Firmato Da: MAZZAMURRO CORNELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b6e9b04bbe63f9039b80f6576ff5263

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.

Firmato Da: MAZZAMURRO CORNELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b6e9b04bbe63f9039b80f6576ff5263

REGIONE PUGLIA

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 7102925000586508 **VALIDO FINO AL: 16/01/2035**

APE 2015

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- [X] Residenziale
- [ ] Non residenziale

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

Oggetto dell'attestato

- [ ] Intero edificio
- [X] Unita' immobiliare
- [ ] Gruppo di unita' immobiliare

Numero di unita' immobiliari di cui e' composto l'edificio : **6**

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

Dati identificativi



Regione : **Puglia**
Comune : **Manfredonia (FG)**
Cod.Istat: 71029
Indirizzo : **Piazzale Brunelleschi 2**
CAP 71043
Piano : 3 - Interno : ---
Coord. GIS : **Lat : 41.6204262565188 ; Long : 15.8970373476378**

Zona climatica : **D**
Anno di costruzione : **1985**
Superficie utile riscaldata (m^2) : **94.45**
Superficie utile raffrescata (m^2) : **0.00**
Volume lordo riscaldato (m^3) : **301.88**
Volume lordo raffrescato (m^3) : **0.00**

Comune catastale	Manfredonia - E885	Sezione		Foglio	39	Particella	1425

Subalterni	da	7	a	7	da		a		da		a		da		a	

Altri subalterni	

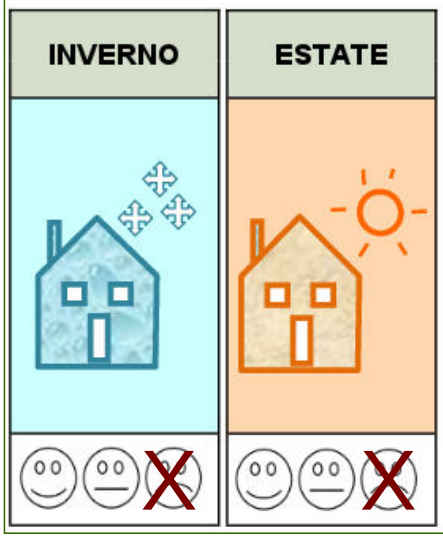
Servizi energetici presenti

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

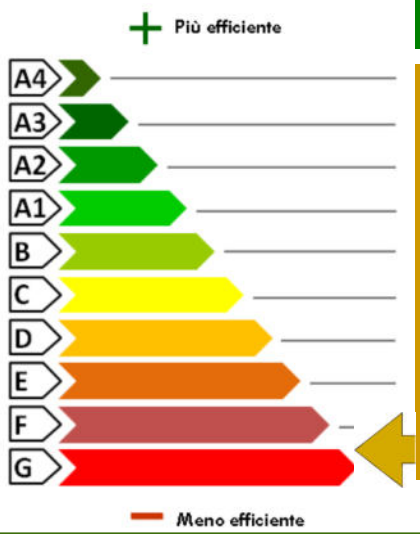
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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



Prestazione energetica globale



EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO

CLASSE ENERGETICA

G

EP gl,nren

160.88

kWh/m ^{2} anno

Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi: **A1 (45.43)**

Se esistenti: **-- (---)**

Firmato Da: MAZZAMURRO CORNELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b6e9b04bbe63f9039b80f6576ff5263

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
X	Energia elettrica da rete	179.00	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren 160.88 kWh/m^2 anno
X	Gas naturale	1496.00	Sm3	
	GPL			
	Carbone			
	Gasolio			
	Olio combustibile			Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren 0.89 kWh/m^2 anno
	Biomasse solide			
	Biomasse liquide			
	Biomasse gassose			
	Solare fotovoltaico			
	Solare termico			
	Eolico			Emissioni di CO2 31.76 kg/m^2 anno
	Teleriscaldamento			
	Teleraffrescamento			
	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	NO	54.0	F (142.66)	F 142.66 (kWh/m^2 anno)

Firmato Da: MAZZAMURRO CORNELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b6e9b04bbe63f9039b80f6576ff5263

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	**301.88**	**m^3**
S - Superficie disperdente	**210.14**	**m^2**
Rapporto S/V		**0.70**
EPH,nd	**96.96**	**kWh/m^2 anno**
Asol,est/A sup utile	**0.049**	**-**
YIE	**0.36**	**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	Caldaia standard	2000		energia elettrica,gas naturale	**24.00**	**0.72** η_H	**0.50**	**133.80**
Climatizzazione estiva						η_C		
Prod acqua calda sanitaria	Caldaia standard	2000		gas naturale,energia elettrica	**24.00**	**0.53** η_W	**0.39**	**27.08**
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								

Firmato Da: MAZZAMURRO CORNELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b6e9b04bbe63f9039b80f6576ff5263

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.

Data sopralluogo: 19/11/2024 Da indagini effettuate il fabbricato risulta essere stato ultimato all'incirca nel 1985. Le prestazioni dell'immobile potrebbero migliorare ulteriormente sostituendo la caldaia attuale e predisponendo un cappotto vs le paret

SOGGETTO CERTIFICATORE

	Ente/Organismo pubblico	X	Tecnico abilitato		Organismo/Societa'

Nome e Cognome / Denominazione	CORNELIA MAZZAMURRO
Indirizzo	VIA DELL\'ARCANGELO 7, MANFREDONIA
E-mail	eliamazzamurro@ibero.it
Telefono	0884287753
Titolo	Geometra
Ordine / Iscrizione	Collegio dei Geometri Foggia
Dichiarazione di indipendenza	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, DICHIARA 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

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 19/11/2024

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 16/01/2025

Firma e timbro del tecnico

Firmato Da: MAZZAMURRO CORNELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b6e9b04bbe63f9039b80f6576ff5263

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.

Firmato Da: MAZZAMURRO CORNELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b6e9b04bbe63f9039b80f6576ff5263

TRIBUNALE DI FOGGIA

SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI

Rapporto di Valutazione Immobiliare R.G.ES. 245/2022

AMCO SPA c/ [redacted] + 3



committente:	Tribunale di Foggia – Sez. Esecuzioni immobiliari – G.E. dott.ssa S. RIGNANESE
tecnico: geom. Cornelia Mazzamurro	firma:
commessa:	Tavola/ Elaborato: Documentazione fotografica
codice tav: R	

Rev:	Scala:	data	descrizione	disegnatore
00	----	23/01/2025	emissione	---

Firmato Da: MAZZAMURRO CORNELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b6e9b04bbe63f9039b80f6576ff5263

LOTTO A – ABITAZIONE via Pasubio, 1/A – Manfredonia



Ingresso via Pasubio, 1/A



Firmato Da: MAZZAMURRO CORNELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b6e9b04bbe63f9039b80f6576ff5263







Firmato Da: MAZZAMURRO CORNELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b6e9b04bbe63f9039b80f6576ff5263

Camera da letto con affaccio su atrio interno





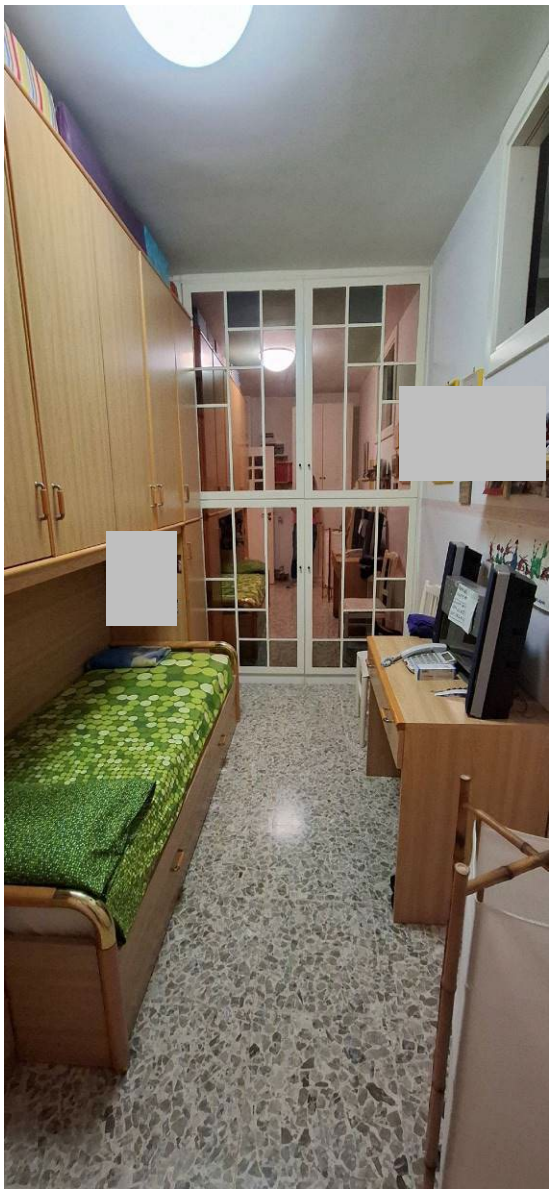
Camera da letto con affaccio su via Torre Santa Maria

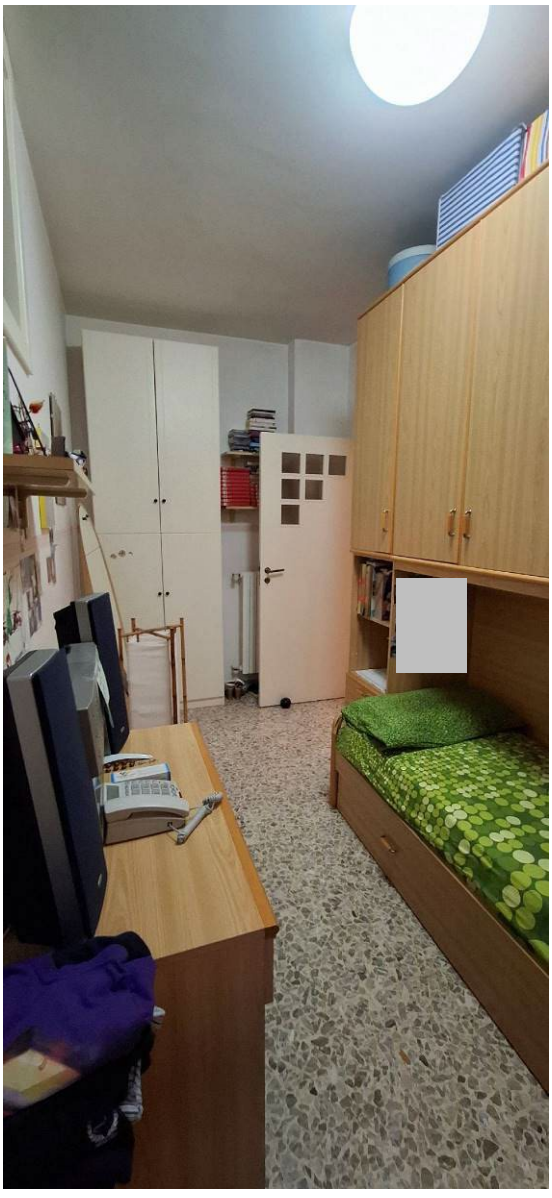


Firmato Da: MAZZAMURRO CORNELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b6e9b04bbe63f9039b80f6576ff5263



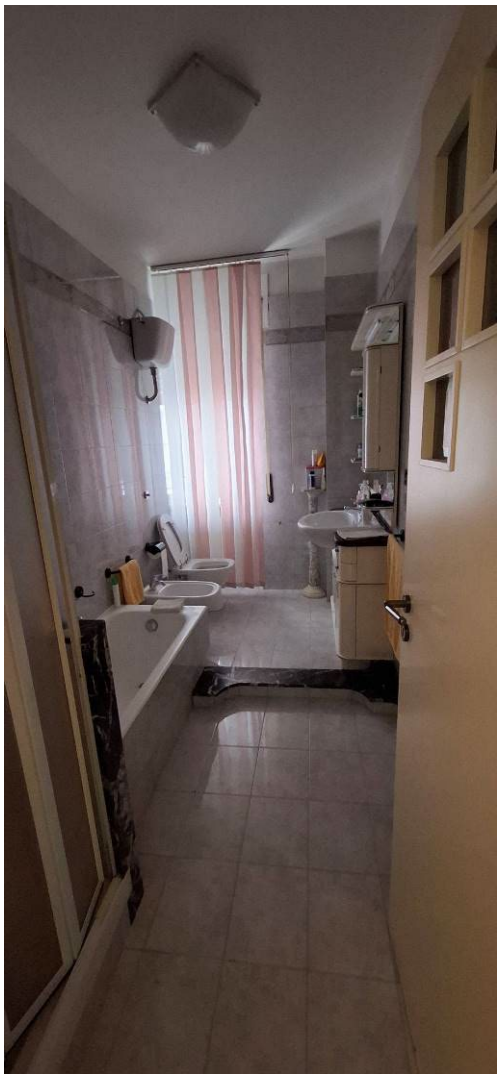
Camera da letto interna



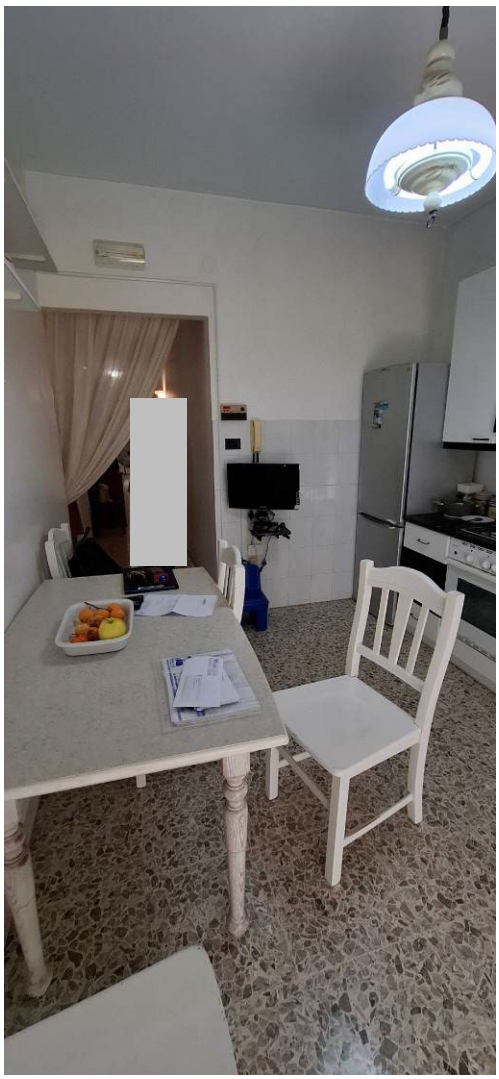


Firmato Da: MAZZAMURRO CORNELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b6e9b04bbe63f9039b80f6576ff5263

Bagno



Cucina





Firmato Da: MAZZAMURRO CORNELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b6e9b04bbe63f9039b80f6576ff5263

LOTTO B - ABITAZIONE sita in Manfredonia (FG), alla via della Croce, 50 – 4^p. (senza ascensore)

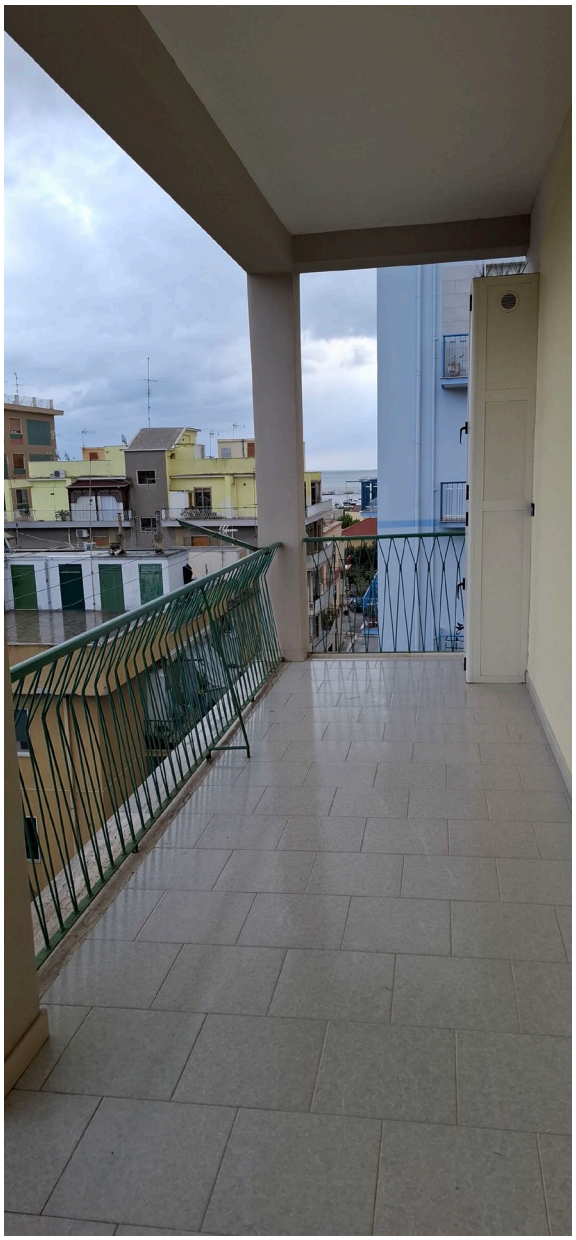






Firmato Da: MAZZAMURRO CORNELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b6e9b04bbe63f9039b80f6576ff5263







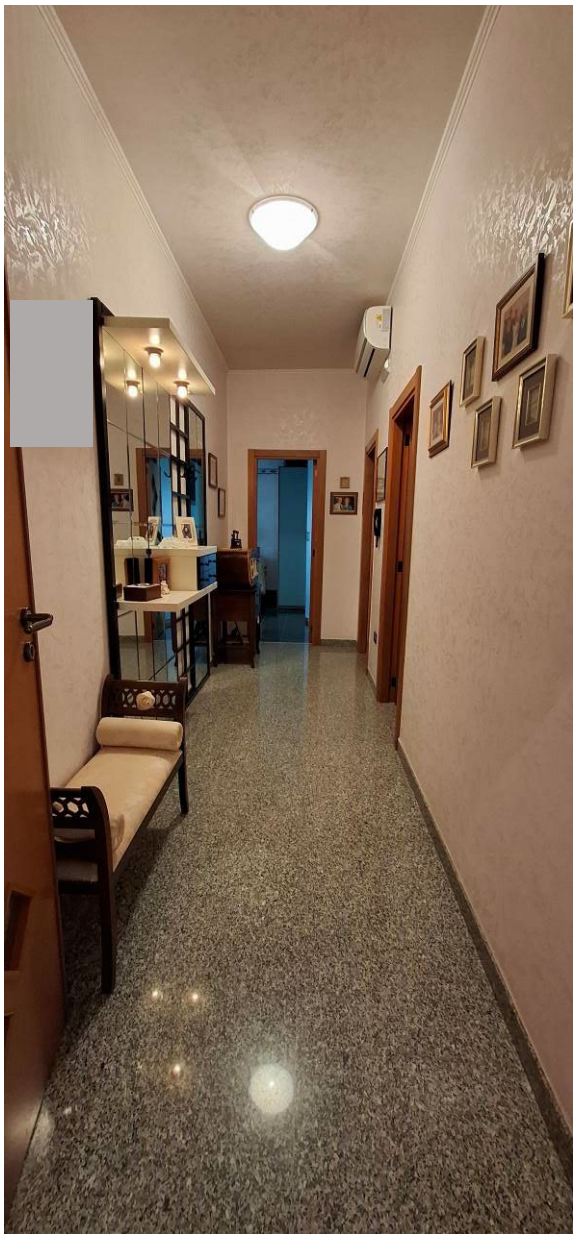
Firmato Da: MAZZAMURRO CORNELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b6e9b04bbe63f9039b80f6576ff5263







Firmato Da: MAZZAMURRO CORNELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b6e9b04bbe63f9039b80f6576ff5263





Firmato Da: MAZZAMURRO CORNELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b6e9b04bbe63f9039b80f6576ff5263







Firmato Da: MAZZAMURRO CORNELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b6e9b04bbe63f9039b80f6576ff5263





Firmato Da: MAZZAMURRO CORNELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b6e9b04bbe63f9039b80f6576ff5263

LOTTO C - ABITAZIONE sita in Manfredonia (FG), al Piazzale Brunelleschi, 2 – 3^p. (senza ascensore)







Firmato Da: MAZZAMURRO CORNELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b6e9b04bbe63f9039b80f6576ff5263

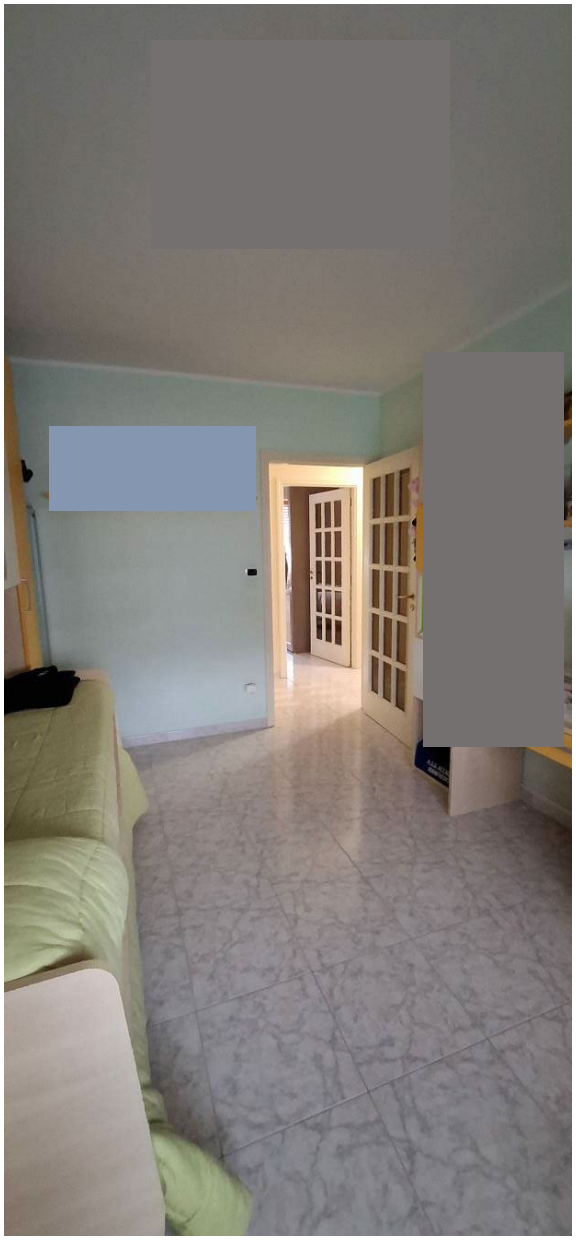






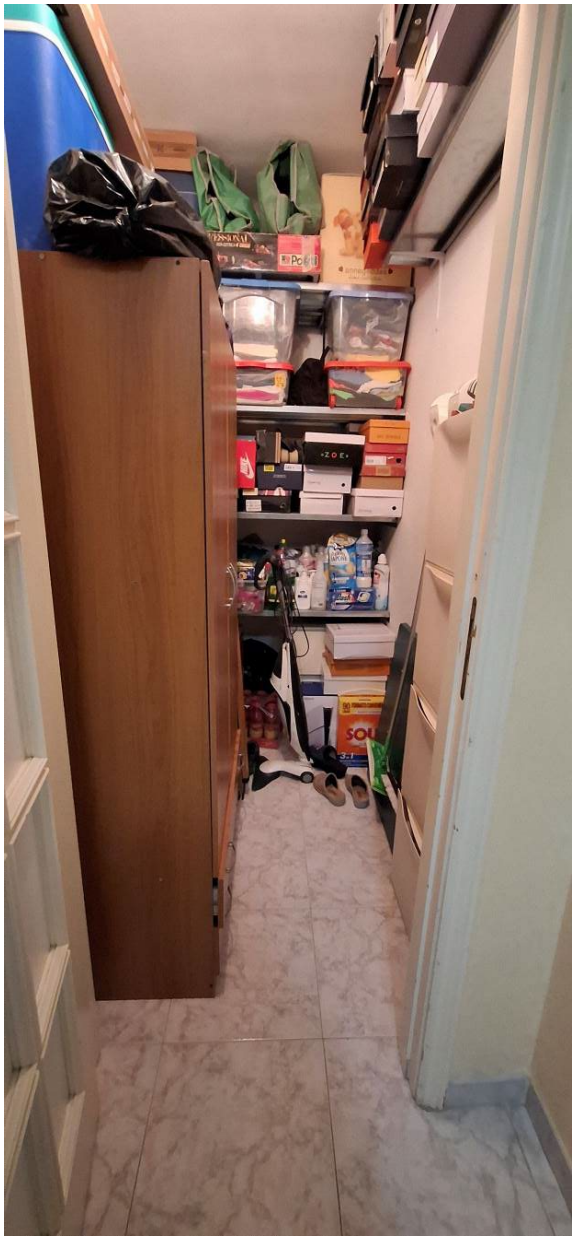
Firmato Da: MAZZAMURRO CORNELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b6e9b04bbe63f9039b80f6576ff5263







Firmato Da: MAZZAMURRO CORNELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b6e9b04bbe63f9039b80f6576ff5263





Firmato Da: MAZZAMURRO CORNELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b6e9b04bbe63f9039b80f6576ff5263







Firmato Da: MAZZAMURRO CORNELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b6e9b04bbe63f9039b80f6576ff5263





Firmato Da: MAZZAMURRO CORNELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b6e9b04bbe63f9039b80f6576ff5263