

LOTTO 3

LABORATORIO ARTIGIANALE A PIANO TERRA
COMUNE DI FOGGIA - VIA MANFREDONIA ANGOLO VIA DELLE CASERMETTE

FOGLIO 76 PART. 620 SUB. 33

INDICE

LOTTO

- 3.1 Identificazione del LOTTO 3 oggetto di vendita
- 3.2 Attuali e precedenti proprietari (descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali e cronistoria al ventennio)
- 3.3 Descrizione analitica del bene oggetto di vendita
 - La distribuzione interna
 - La zona abitativa
 - Le caratteristiche costruttive dello stabile
 - Gli impianti tecnologici
 - Le finiture
 - Stato di manutenzione e conservazione
- 3.4 Valutazione delle superfici commerciali
- 3.5 Stima complessiva del LOTTO 3
 - Criterio di stima
 - Fonti di informazione
 - Valore dell'immobile
 - Adeguamenti e correzioni della stima
 - Prezzo a base d'asta dell'immobile LOTTO 3
- 3.6 Verifica della comoda separabilitfi
- 3.7 Individuazione dello stato di possesso
- 3.8 Accertamento dell'esistenza di eventuali formalitfi, vincoli ed onerigiuridici che resteranno a carico dell'acquirente
- 3.9 Accertamento dell'esistenza di eventuali formalitfi, vincoli ed onerigiuridici che resteranno a carico della procedura
- 3.10 Verifica della regolaritfi urbanistico-edilizia e catastale
 - Conformitfi urbanistica-edilizia
 - Conformitfi catastale
 - Pratiche edilizie
- 3.11 Attestato di Prestazione Energetica (APE)
- 3.12 Verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-
quater della legge 18.12.2008 n. 199
- 3.13 Ulteriori informazioni per l'acquirente

Allegati:

- Specchio riepilogativo
- Documentazione fotografica
- Planimetria stato di fatto
- Attestato di Prestazione Energetica

LOTTO 3

LOTTO

LABORATORIO ARTIGIANALE A PIANO TERRA COMUNE DI FOGGIA - VIA MANFREDONIA ANGOLO VIA DELLE CASERMETTE FOGLIO 76 PART. 620 SUB. 33

3.1 Identificazione del LOTTO 3 oggetto di vendita

Il LOTTO 3 oggetto della vendita è costituito da un Laboratorio artigianale in area destinata ad attività produttive e servizi del Comune di Foggia (FG), zona periferica ubicata tra Via Manfredonia e Via delle Casermette.

Il Laboratorio artigianale in esame è situato al piano terra del Fabbricato B¹, (foglio 76 part. 620) ed ha accesso diretto dalla strada; in particolare tale immobile è raggiungibile da Via delle Casermette imboccando, in direzione nord-ovest, la viabilità distributiva interna a servizio dell'area produttiva in esame.



Fig. 1 - LOTTO 3 - Localizzazione dell'immobile all'interno del Fabbricato B sito in Foggia alla via Manfredonia angolo Via delle Casermette - Ortofoto

¹ Per una descrizione dettagliata del Fabbricato B si rimanda a quanto riportato nel precedente § A.3.2.

Il LOTTO 3 è costituito unicamente dal Laboratorio artigianale censito al catasto Fabbricati del Comune di Foggia al FOGLIO 76, PART. 620, SUB. 33, Foggia - Via delle Casermette snc, PIANO T, CAT. C/3, ZONA CENS. 1, CLASSE 2, SUP. 59 mq, RENDITA € 362,60.

Il LOTTO 3 confina a:

- sud-est con altra unitfi immobiliare (sub. 38);
- sud-ovest con altra unitfi immobiliare (sub. 32);
- nord-ovest con la viabilitfi di servizio ai lotti (sub. 1 - B.C.N.C.);
- nord-est con altra unitfi immobiliare (sub. 34).

3.2 Attuali e precedenti proprietari (descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali e cronistoria al ventennio)

Nel seguito si riporta la descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali (attuali proprietari) e la relativa cronistoria al ventennio sulla base della documentazione gifi in atti ed in particolare della CERTIFICAZIONE NOTARILE redatta dal Notaio XXX, a tutto il 19.04.2016 (data della trascrizione dell'atto pignoratizio).

RISULTANZE CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI FOGGIA

Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al foglio 76, part. 620, sub. 33, Foggia - Via delle Casermette snc, Piano T, Cat. C/3, Zona cens. 1, classe 2, sup. 59mq, rendita € 362,60.

ATTUALI INTESTATARI

XXX.

STORIE IPOTECARIE

- XXX _sono pervenuti in virtù di conferimento in società da parte della XXX, giusto atto di rogito XXX
- alla societfi XXX per averli realizzati su suolo con annessi fabbricati artigianali (in

seguito demoliti), sito nel Comune di Foggia tra via Manfredonia e Via delle Casermette, Zona D4, esteso ha. 03.42.94 (ettari tre, are quarantadue e centiare novantaquattro), riportato in Catasto come segue:

- ✓ Catasto Terreni: foglio 52, part. 62 – foglio 76, part. lle 160 e 393;
- ✓ Catasto Fabbricati: foglio 52, part. 138, sub. 1 – foglio 76, part. lle 317, 318, 319, 320/1 e 320/2;
- alla medesima pervenuto per acquisto fattone dalla XXX, in virtù di atto di rogito del XXX;
- alla XXX;
- XXX.

3.3 Descrizione analitica del bene oggetto di vendita

Il LOTTO 3 oggetto della vendita **i** costituito da un Laboratorio artigianale in area destinata ad attività produttive e servizi del Comune di Foggia (FG) ed in particolare in una zona periferica ubicata tra Via Manfredonia e Via delle Casermette.

Il Laboratorio artigianale in esame **i** situato al piano terra del Fabbricato B², (foglio 76 part. 620) ed ha accesso diretto dalla strada; in particolare tale immobile **i** raggiungibile da Via delle Casermette imboccando, in direzione nord-ovest, la viabilità distributiva interna a servizio dell'area produttiva in esame.

² Per una descrizione dettagliata dell'edificio in questione si rimanda a quanto riportato nel precedente § A.3.2.

Il LOTTO 3 è costituito unicamente dal Laboratorio artigianale censito al catasto Fabbricati del comune di Foggia al FOGLIO 76, PART. 620, SUB. 33, Foggia - Via delle Casermette snc, PIANO T, CAT. C/3, ZONA CENS. 1, CLASSE 2, SUP. 59 mq, RENDITA € 362,60.

Il LOTTO 3 confina a:

- sud-est con altra unità immobiliare (sub. 38);
- sud-ovest con altra unità immobiliare (sub. 32);
- nord-ovest con la viabilità di servizio ai lotti (sub. 1 - B.C.N.C.);
- nord-est con altra unità immobiliare (sub. 34).

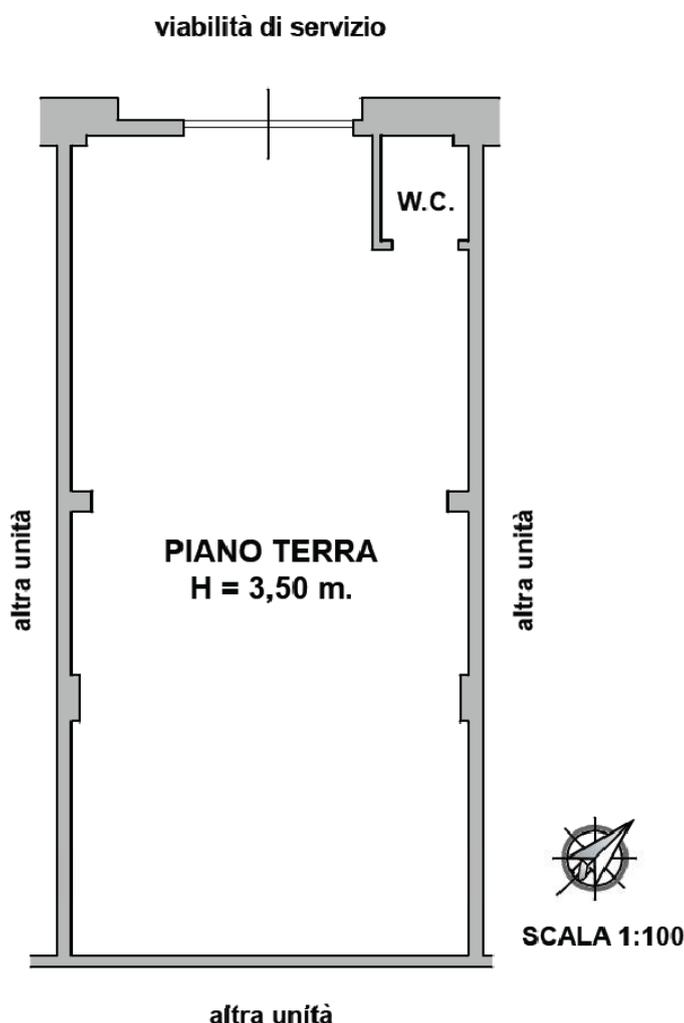


Fig. 2 - LOTTO 3 - Planimetria laboratorio artigianale foglio 76 - part. 620 - sub. 33

LA DISTRIBUZIONE INTERNA

Come si evince dalla planimetria di fig. 2, l'immobile in questione si presenta come un unico locale avente sagoma rettangolare, che sviluppa in pianta una superficie lorda di circa 62 mq ed ha un'altezza interna utile pari a 3,50 m.

Nella stessa sagoma è stato ricavato un piccolo vano accessorio adibito a bagno, quest'ultimo direttamente comunicante con il locale principale.

LA ZONA ABITATIVA

Caratteristiche zona: Area periferica destinata ad attività e servizi; buona la possibilità di parcheggio ed ottima l'accessibilità alle principali arterie stradali.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali, produttive e servizi.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: trattandosi di zona periferica i servizi essenziali come farmacie, negozio al dettaglio, uffici amministrativi, ecc. sono appena sufficienti.

LE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELLO STABILE

- piano interrato, n° 3 piani fuori terra ed in copertura lastrici e locali;
- struttura portante in cemento armato (pilastri e travi) e solai piani del tipo alleggerito;
- copertura piana.

GLI IMPIANTI TECNOLOGICI

Il laboratorio in questione è dotato dei seguenti impianti tecnologici:

- idrico fognante;
- elettrico sottotraccia, completo di cassette di derivazione e prese di corrente.

LE FINITURE

Il laboratorio artigianale presenta finiture di buona qualità ed in particolare è dotato di:

- serranda non motorizzata all'ingresso;
- pavimento in battuta di cemento;
- pareti e soffitti semplicemente dipinti;
- bagno con pavimento e pareti piastrelate, quest'ultime solo parzialmente, nonchè dotato di lavabo e wc.

LO STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare in oggetto può considerarsi generalmente buono ed in particolare non si sono rilevati segni di dissesti e/o criticità strutturali. Unica eccezione la presenza di un'infiltrazione di acqua proveniente quasi certamente dal sovrastante terrazzo di pertinenza dell'immobile al primo piano.

3.4 Valutazione delle superfici commerciali

Di seguito vengono specificate, in forma tabellare, le superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI.

SUPERFICIE COMMERCIALE LABORATORIO ARTIGIANALE AL P.T. - FOGLIO 76 PART. 620 SUB. 33

| DESTINAZIONE | SUPERFICIE LORDA MQ | COEFF. ³ % | SUPERFICIE COMMERCIALE MQ |
|---------------------------------------|------------------------|--------------------------|------------------------------|
| LOCALI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI | 62,0 | 100 | 62,0 |
| TOTALE | | | 62,0 |

3.5 Stima complessiva del LOTTO 3

CRITERIO DI STIMA

Metodo comparativo in base ai valori correnti di mercato di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, stato di conservazione, tipologia costruttiva ed edilizia, ubicazione ed età

FONTI DI INFORMAZIONE

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio - anno 2020 - I semestre.⁴

Provincia: Foggia
 Comune: Foggia
 Fascia/Zona: Periferica/Via San Severo, Via Sant'Alfonso dei Liguori Via Manfredonia, Villaggio Artigiani, Viale Fortore, Via Castiglione, Rione Diaz.
 Codice di zona: D10
 Microzona: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

| TIPOLOGIA | STATO CONSERVATIVO | VALORE DI MERCATO (€/MQ) | |
|------------|--------------------|-----------------------------|-----|
| | | MIN | MAX |
| LABORATORI | NORMALE | 450 | 700 |

³ Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - allegato 2

⁴ Ultimi dati disponibili per la zona interessata

Alla luce delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di pignoramento, del suddetto range di valori O.M.I. nonchi dei valori correnti del mercato immobiliare del Comune di Foggia, il sottoscritto ha ritenuto ragionevole utilizzare un valore di mercato pari a 700 €/mq.

VALORE DEL LOTTO 3

| IMMOBILE | SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ) | VALORE DI MERCATO ADOTTATO (€/MQ) | VALORE DI MERCATO (€) |
|--|--------------------------------|--------------------------------------|--------------------------|
| LABORATORIO ARTIGIANALE (FOGLIO 76 PART. 620 SUB. 33) | 62 | 700 | 43.400,00 |
| TOTALE | | | 43.400,00 |

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Si ritiene congruo detrarre € 1.400,00 per tener conto delle problematiche relative alle infiltrazioni provenienti dalla proprietà sovrastante.

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO 3

Il valore del LOTTO 3 al netto di adeguamenti e correzioni della stima è pari a € 42.000,00.

3.6 Verifica della comoda separabilità

Per la vendita in esame non occorre procedere con la verifica in oggetto, in quanto l'intero LOTTO 3 è di proprietà del debitore esecutato.

3.7 Individuazione dello stato di possesso

Il LOTTO 3 è in possesso del custode giudiziario Avv. Raffaella TANTIMONACO.

3.8 Accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Nessuno.

3.9 Accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

ISCRIZIONI

– Ipoteca volontaria per la complessiva somma di € 10.000.000,00, iscritta presso

l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data

▲ xxxx

PIGNORAMENTI

- Pignoramento immobiliare trascritto presso i RR.II. di Foggia il 19.04.2016 al registro generale n. 7703 e registro particolare n. 5834, a favore di xxxx con sede in Foggia, xxx, gravante tutti gli immobili in oggetto.

ALTRI ONERI

Nessuno

3.10 Verifica della regolarità urbanistico-edilizia e catastale CONFORMITÀ URBANISTA-EDILIZIA⁵

Il Fabbricato B in questione, identificato catastalmente al Comune di Foggia foglio 76 part. 620, è stato realizzato in forza di:

- Permesso di Costruire n. 01/2006 - Pratica Edilizia n. 1851/SUAP, rilasciato dal Comune di Foggia in data 04.01.2006;
- Denuncia di Inizio Attività n. 1881/SUAP del 12.07.2006;
- Denuncia di Inizio Attività n. 1945/SUAP del 25.06.2008;

ed è fruibile in forza del Certificato di Agibilità n. 421/SUAP del 19.02.2009, quest'ultimo ottenuto proprio sulla scorta delle suddetta documentazione tecnica.

⁵ Allegato C - Documentazione urbanistica-edilizia

Per quanto è stato possibile accertato nel corso delle ispezioni, lo stato dei luoghi è conforme a quanto autorizzato.

CONFORMITÀ CATASTALE⁶

L'immobile che costituisce il LOTTO 3 è regolarmente accatastato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio - Servizi Catastali nel Comune di Foggia al foglio 76, part. 620 sub. 33.

L'attuale planimetria catastale è conforme a quanto accertato in sede di sopralluogo.

PRATICHE EDILIZIE⁷

Sulla scorta dei riferimenti catastali degli immobili in esame nonché degli estremi dei

presenti e passati proprietari degli stessi, la ricerca effettuata presso l'Archivio

S.U.A.P. del Comune di Foggia ha prodotto unicamente la seguente documentazione urbanistica-edilizia relativa all'unità immobiliare in oggetto:

- Permesso di Costruire n. 01/2006 - Pratica Edilizia n. 1851/SUAP, rilasciato dal Comune di Foggia in data 04.01.2006 e relativo alla *"Costruzione in Zona D4 di un Complesso Produttivo con pertinenze adibite a Depositi, Alloggi e Uffici, annesse e connesse all'attività artigianale (artt. 9.12, 15.1 e 4 delle N.T.A. e R.E. del vigente P.R.G.) nel Comune di Foggia alla Via Manfredonia angolo Via delle Casermette - foglio n. 76 mappali nn. 160 e 393."*
- Denuncia di Inizio Attività n. 1881/SUAP del 12.07.2006, relativo a *"Opere per la costruzione di box auto al piano interrato - Edificio B"*.
- Denuncia di Inizio Attività n. 1945/SUAP del 25.06.2008, relativo a *"Varianti di distribuzione interna - Edificio B"*.
- Certificato di Agibilità n. 421/SUAP del 19.02.2009.

3.11 Attestato di Prestazione Energetica (APE)

Sulla scorta del rilievo effettuato in data 22.05.2019, il sottoscritto ha predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) del laboratorio artigianale in esame.

Nel rispetto della normativa vigente, in data 25.02.2021 suddetto documento tecnico è stato trasmesso al Sistema Informativo APE PUGLIA.

3.12 Verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18.12.2008 n. 199

⁶ Allegato A - Documentazione catastale

Per questa tipologia di immobile non occorre effettuare la verifica in oggetto.

LOTTO

3.13 Ulteriori informazioni per l'acquirente

Si ritiene utile segnalare che esiste una "Costituzione di vincolo"⁸ che, tra l'altro, recita:

*"Le 34 unità adibite ad alloggi ed ubicate al secondo terzo piano terra
e fuori*

*dell'edificio B, non costituiscono unità autonome e, come tali, liberamente alienabili a
chicchessia, ma invero pertinenze esclusive di n. 34
costituiscono altrettanto*

*laboratori artigianali ricadenti nel medesimo complesso ...Pertanto le suindicate 34
unità adibite ad alloggi, possono essere alienate esclusivamente a soggetti che
acquisteranno altrettanti 34 artigianali ai saranno vincolati quali
laboratori quali
pertinenze esclusive dei laboratori medesimi."*

L'Esperto incaricato
dott. ing. Alfonso Mennitti

⁸ Allegato C - Documentazione urbanistica-edilizia

LOTTO

LOTTO 3

SPECCHIO RIEPILOGATIVO

LOTTO

| LOTTO 3 | |
|--|---|
| <i>TIPOLOGIA DEL BENE</i> | LABORATORIO ARTIGIANALE A PIANO TERRA |
| <i>SOMMARIA DESCRIZIONE</i> | IL LOTTO 3 OGGETTO DELLA VENDITA È COSTITUITO DA UN LABORATORIO ARTIGIANALE IN AREA DESTINATA AD ATTIVITÀ PRODUTTIVE E SERVIZI DEL COMUNE DI FOGGIA (FG); ZONA PERIFERICA UBICATA TRA VA MANFREDONIA E VIA DELLE CASERMETTE. |
| <i>COMUNE DI UBICAZIONE</i> | FOGGIA |
| <i>INDIRIZZO</i> | VIA MANFREDONIA ANGOLO VIA DELLE CASERMETTE |
| <i>SUP. COMMERCIALE</i> | 62 MQ |
| <i>CONFINI</i> | Il LOTTO 3 confina a: - sud-est con altra unitm immobiliare (sub. 38); - sud-ovest con altra unitm immobiliare (sub. 32); - nord-ovest con la viabilitm di servizio ai lotti (sub. 1 - B.C.N.C.); - nord-est con altra unitm immobiliare (sub. 34). |
| <i>DATI CATASTALI</i> | UNITÀ IMMOBILIARE CENSITA AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI FOGGIA AL FOGLIO 76, PART. 620, SUB. 33, VIA DELLE CASERMETTE SNC, PIANO T, CAT. C/3, ZONA CENS. 1, CLASSE 2, SUP. 59 MQ, RENDITA € 362,60. |
| <i>ATTUALI PROPRIETARI</i> | xxx |
| <i>TITOLI DI PROVENIENZA</i> | xxx |
| <i>ISCRIZIONI GRAVANTI</i> | xxx |
| <i>PIGNORAMENTI GRAVANTI</i> | - xxx |
| <i>STATO DI POSSESSO</i> | IMMOBILE IN POSSESSO DEL CUSTODE GIUDIZIARIO AVV. RAFFAELLA TANTIMONACO |
| <i>REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA</i> | L'UNITÀ IMMOBILIARE COSTITUENTE IL LOTTO 3 È CONFORME ALLA DOCUMENTAZIONE TECNICA IN FORZA DELLA QUALE È STATA REALIZZATA, OVVERO: - PERMESSO DI COSTRUIRE N. 01/2006 - PRATICA EDILIZIA N. 1851/SUAP, RILASCIATO DAL COMUNE DI FOGGIA IN DATA 04.01.2006. - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ N. 1881/SUAP DEL 12.07.2006. - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ N. 1945/SUAP DEL 25.06.2008. |
| <i>AGIBILITÀ</i> | - CERTIFICATO DI AGIBILITÀ N. 421/SUAP DEL 19.02.2009. |
| <i>CONFORMITÀ CATASTALE</i> | L'IMMOBILE CHE COSTITUISCE IL LOTTO 3 È REGOLARMENTE CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI FOGGIA AL FOGLIO 76, PART. 620, SUB. 33. L'ATTUALE PLANIMETRIA CATASTALE È CONFORME A QUANTO ACCERTATO IN SEDE DI SOPRALLUOGO. |
| <i>PREZZO A BASE D'ASTA</i> | 42.000,00 € |

LOTTO

LOTTO 3

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

LOTTO



Foto 3.1 - LOTTO 3 - LABORATORIO ARTIGIANALE IN FOGGIA - FABBRICATO B



Foto 3.2 - LOTTO 3 - LABORATORIO ARTIGIANALE IN FOGGIA - FABBRICATO B

LOTTO



Foto 3.3 - LOTTO 3 - LABORATORIO ARTIGIANALE IN FOGGIA - INGRESSO



Foto 3.4 - LOTTO 3 - LABORATORIO ARTIGIANALE IN FOGGIA - INTERNO

LOTTO



FOTO 3.5 - LOTTO 3 - LABORATORIO ARTIGIANALE IN FOGGIA - INTERNO



FOTO 3.6 - LOTTO 3 - LABORATORIO ARTIGIANALE IN FOGGIA - INTERNO

LOTTO



FOTO 3.7 - LOTTO 3 - LABORATORIO ARTIGIANALE IN FOGGIA - BAGNO



FOTO 3.8 - LOTTO 3 - LABORATORIO ARTIGIANALE IN FOGGIA - BAGNO

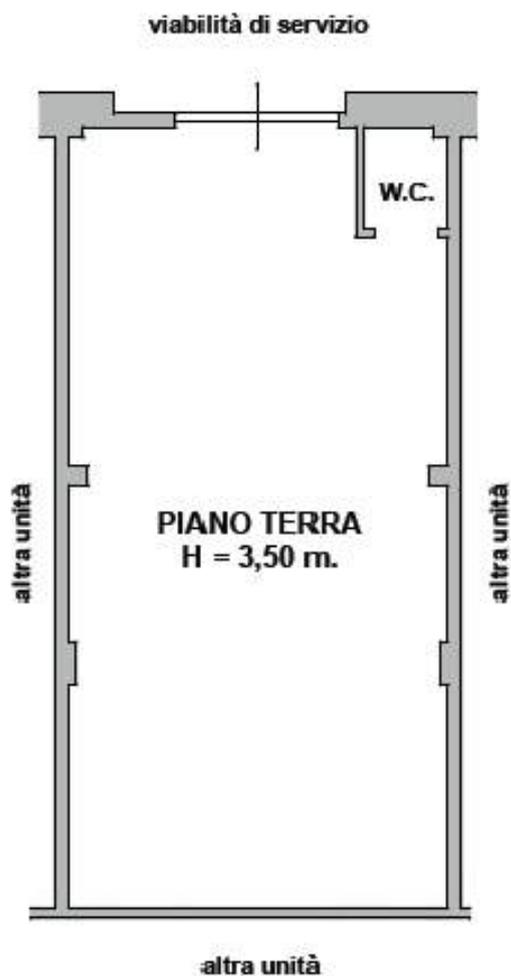
LOTTO

LOTTO 3

PLANIMETRIA STATO DI FATTO

LOTTO

LOTTO 3 | LABORATORIO ARTIGIANALE
f. 76 - part. 620 - sub. 33



LOTTO

LOTTO 3

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

DATI GENERALI
Destinazione d'uso

-
- Residenziale
-
-
- Non residenziale

 Classificazione D.P.R. 412/93 : **E8**
Oggetto dell'attestato

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

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

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

Dati identificativi

 Regione : **Puglia**
 Comune : **Foggia (FG)**
 Cod.Istat: **71024**
 Indirizzo : **Via Manfredonia , snc**
 CAP **71121**
 Piano : Terra - Interno :
 Coord. GIS : Lat : **41.477534** ; Long : **15.557822**

 Zona climatica : **D**
 Anno di costruzione : **2009**
 Superficie utile riscaldata (m²) : **59.20**
 Superficie utile raffrescata (m²) : **0.00**
 Volume lordo riscaldato (m³) : **247.00**
 Volume lordo raffrescato (m³) : **0.00**

| | | | | | | | | | | | |
|------------------|----|----------------------|---|-----------|---------|--|---|--------|-----------|------------|------------|
| Comune catastale | | Foggia - D643 | | | Sezione | | | Foglio | 76 | Particella | 620 |
| Subalterni | da | 33 | a | 33 | da | | a | | da | a | |
| Altri subalterni | | | | | | | | | | | |

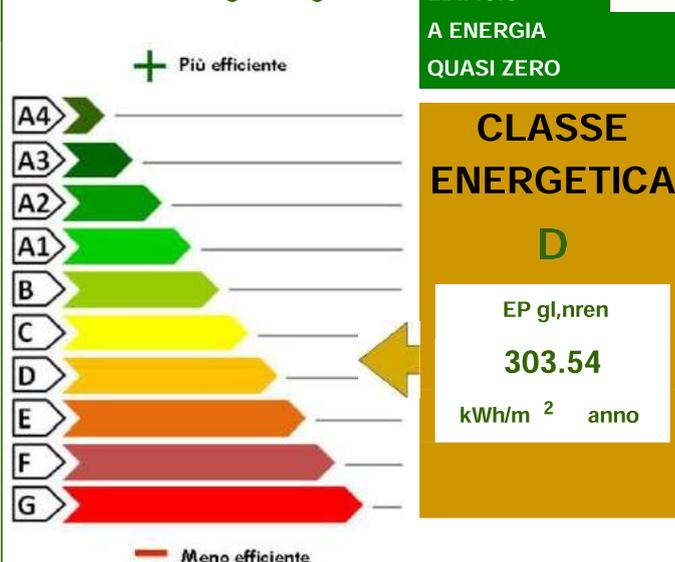
Servizi energetici presenti

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

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

Prestazione energetica del fabbricato

Prestazione energetica globale

Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

A1 (195.77)

Se esistenti:

-- (---)

PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

| | FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE | Quantita' annua consumata in uso standard (specificare unita' di misura) | | Indici di prestazione energetica globali ed emissioni |
|-------------------------------------|------------------------------|---|---------------------------|---|
| | | <input checked="" type="checkbox"/> | Energia elettrica da rete | 5438.00 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Gas naturale | 742.00 | Sm ³ | |
| <input type="checkbox"/> | GPL | | | |
| <input type="checkbox"/> | Carbone | | | Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren 43.17 kWh/m ² anno |
| <input type="checkbox"/> | Gasolio | | | |
| <input type="checkbox"/> | Olio combustibile | | | |
| <input type="checkbox"/> | Biomasse solide | | | |
| <input type="checkbox"/> | Biomasse liquide | | | |
| <input type="checkbox"/> | Biomasse gassose | | | |
| <input type="checkbox"/> | Solare fotovoltaico | | | Emissioni di CO ₂ 67.14 kg/m ² anno |
| <input type="checkbox"/> | Solare termico | | | |
| <input type="checkbox"/> | Eolico | | | |
| <input type="checkbox"/> | Teleriscaldamento | | | |
| <input type="checkbox"/> | Teleraffrescamento | | | |
| <input type="checkbox"/> | Altro | | | |

RACCOMANDAZIONI

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE
INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

| Codice | TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO | Comporta una ristrutturazione importante | Tempo di ritorno dell' investimento anni | Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EPgl,nren kWh/m ² anno) | Classe energetica a valle di tutti gli interventi |
|--------|--|--|---|---|--|
| REN3 | Installazione dei seguenti impianti: Condizionatori/Split, Scaldacqua | NO | 26.0 | B (307.30) | B 307.30 (kWh/m ² anno) |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

| | | |
|----------------------------|--------|-------------------------|
| V - Volume riscaldato | 247.00 | m ³ |
| S - Superficie disperdente | 102.76 | m ² |
| Rapporto S/V | | 0.42 |
| EPH,nd | 91.19 | kWh/m ² anno |
| Asol,est/A sup utile | 0.000 | - |
| YIE | 0.32 | 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 | EPren |
|---------------------------------|----------------------------|-----------------------|---|-------------------------------|---------------------|-----------------------------|-------|--------|
| Climatizzazione invernale | simulato in quanto assente | | | | 0.00 | 0.73 η_H | 0.00 | 124.43 |
| Climatizzazione estiva | | | | | | η_C | | |
| Prod acqua calda sanitaria | simulato in quanto assente | | | | 0.00 | 0.00 η_W | 0.00 | 0.00 |
| Impianti combinati | | | | | | | | |
| Produzione da fonte rinnovabile | | | | | | | | |
| Ventilazione meccanica | | | | | | | | |
| Illuminazione | Lampade fluorescenti | 2007 | | energia elettrica | 0.89 | 0.00 | 43.17 | 179.11 |
| Trasporto persone o cose | | | | | | | | |

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

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

Si consiglia l'installazione dei seguenti impianti: Condizionatori/Split, Scaldacqua.

SOGGETTO CERTIFICATORE

| | | | | | |
|-------------------------|-------------------------------------|-------------------|--------------------------|-------------------|--------------------------|
| Ente/Organismo pubblico | <input checked="" type="checkbox"/> | Tecnico abilitato | <input type="checkbox"/> | Organismo/Società | <input type="checkbox"/> |
|-------------------------|-------------------------------------|-------------------|--------------------------|-------------------|--------------------------|

| | |
|--------------------------------|--|
| Nome e Cognome / Denominazione | Alfonso Mennitti |
| Indirizzo | Via Napoli, 8 - 71122 - FOGGIA (FG) |
| E-mail | alfonso.mennitti@inwind.it |
| Telefono | 3293666414 |
| Titolo | Ingegnere |
| Ordine / Iscrizione | Ordine degli Ingegneri n. 1926 |
| Dichiarazione di indipendenza | <p>Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto,</p> <p style="text-align: center;">DICHIARA</p> <p>l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere né coniuge, né parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75</p> |

| | |
|-------------------------|---|
| Informazioni aggiuntive | Il sottoscritto ing. Alfonso MENNITTI, in qualità di CTU del Tribunale di Foggia, dichiara che: l'Attestato è stato rilasciato nell'ambito dell'Esecuzione Immobiliare R.G. es. n. 209/2016; l'immobile è sprovvisto di impianto termico. |
|-------------------------|---|

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

| | | |
|---|----|-----------------|
| E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE? | SI | Data 22/05/2019 |
|---|----|-----------------|

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 così' come modificato dall'art.12 del D.L. 63/2013

Data 25/02/2021

Firma e timbro del tecnico



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

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

PRIMA PAGINA

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

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

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

| | | | | | |
|---|----------------------|---|-----------------------|---|-----------------------|
|  | 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.