

Tribunale di FOGGIA  
Sezione Civile

\*\*\*

Esecuzione Immobiliare Reg. G. Es. n° 80/2021

Promossa: Invitalia s.p.a.

Contro: [REDACTED] [REDACTED]

Giudice Delegato: Dott. Claudio Caruso

\*\*\*

Relazione tecnica di stima

.....

.....



\*\*\*\*\*

## INDICE

Premessa	pag. 3;
Risposta ai quesiti	pag. 6;
Quadro riepilogativo	pag. 17-18
Conclusioni	pag. 18.

### Allegati:

- 1) Comunicazione alle parti di inizio operazioni peritali
- 2) Verbale di sopralluogo
- 3) Tav. 1-9 stralcio planim. catastale, orto-foto, disegni, foto stato dei luoghi;
- 4) A.P.E.;
- 5) Estratto del foglio di mappa catasto terreni
- 6) Planimetrie catastali 1-2-3
- 7 Progetto di variante depositato al comune di Apricena
- 8) concessione edilizia
- 9) Copia atto di compravendita del terreno su cui sorge il capannone;
- 10) Copia contratto di comodato d'uso dell'edificio
- 11) - Estratto Atto di Matrimonio;
- 12) Ricevute di trasmissione alle parti in causa della perizia tecnica.

.....

.....



### **Premessa**

Il sottoscritto C.T.U. geom. Cappiello Giuseppe, nominato, dalla S.V. Ill.mo, C.T.U. nella causa in oggetto ha prestato il giuramento di rito nell'udienza del 24 febbraio 2021 ed ha ricevuto il seguente mandato:

1. al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;

*Ibis.* Alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già agli atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportare pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;

*I ter.* alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando, per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali, se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, ecc) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;

*I quater.* Alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;

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

2. all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi delle parti comuni;

*2bis.* Alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEL, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari ed ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i

3. alla analitica descrizione dei beni, mediante l'allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato



rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche interne ed esterne, 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;

4. 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 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;

4bis. Alla specificazione in forma tabellare delle superfici rilevate, in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;

5. alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della 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;

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

7. alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato 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;

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

.....





12. alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n.119 per l'eventuale cessione in 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.

Il G.I. ha fissato in 90 giorni il termine per il deposito della relazione tecnica. Il sopralluogo è stato effettuato in data 13 gennaio 2025 presso i luoghi oggetto di causa.

## Risposta ai quesiti

Il creditore richiedente la vendita ha provveduto, entro sessanta giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni [c.c. 2827] e trascrizioni [c.c. 2643] relativo all' immobile pignorato effettuato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, allegati nel fascicolo.

*I bis. Alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già agli atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportare pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo*



La società ■■■■■ con atto di compravendita, stipulato presso il Notaio De Candia Pasquale, notaio in Vieste divenne proprietaria di un terreno non agricolo sito in agro di Apricena contrada "Posticchio Candelaro", atto del 30/10/2006 Rep. n.35.136 Racc. n° 16.302, registrato a Manfredonia il 09/11/2006 al n° 3320/1T. Il suolo risultava allibrato in catasto terreni al Foglio di mappa n° 68 p.lla 849 di ha 0.86.36 (*cifr allegato atto di compravendita*). Detto terreno è ricompreso nel perimetro del piano particolareggiato comunale del PRG di Apricena a frangia della SS 89 Garganica, approvato con delibera consiliare n. 103 del 13.11.1997. In esecuzione della delibera quadro di cui innanzi la Giunta Comunale di Apricena con atto n° 124 del 19.04.2007, esecutivo ai sensi di legge, ha espresso nulla osta all'insediamento e relativa utilizzazione produttiva del succitato lotto di terreno. In data 31/10/2006 prat. n° 11176 n° 07/07 veniva rilasciato dal Comune di Apricena alla ■■■■■ permesso a costruire di un Opificio per la lavorazione della pietra di Apricena con successiva variante per diversa distribuzione degli spazi interni. In data 14/05/2007 prot. n.5449 venne stipulato atto di asservimento presso il Notaio Pasquale de Caldia in Vieste, precisamente l'area esterna al fabbricato prospiciente la recinzione per una superficie complessiva di 1.293,00 m² ad area parcheggio (*cfr. progetto depositato presso il comune di Apricena*).

L'opificio è stato costruito dalla società ■■■■■, nell'anno 2007, autorizzato dal Comune di Apricena con concessione edilizia n° 07/07 del 31/10/2006 prat. 11176 e successiva variante in corso d'opera. Nel fascicolo depositato presso l'ufficio tecnico del Comune di Apricena, sono depositati: Progetto architettonico, Variante in corso d'opera, relazione tecnica, relazione tecnica di calcolo dell'impianto elettrico, relazione tecnica di calcolo (ex legge 10), ricevuta di deposito dei calcoli strutturali rilasciata dal Genio Civile di Foggia, parere sanitario positivo rilasciato dall'ASL comunicazione inizio lavori. Ciò che manca sono: La comunicazione di fine lavori, il collaudo strutturale, la certificazione di regolare esecuzione degli impianti e il certificato di agibilità dell'intero opificio. Presso l'agenzia del territorio catasto fabbricati, l'azienda venne censita il 29/09/2009 prot. FG03168631 con i seguenti dati: F. 68 p.lla 865 sub. 1 Opificio e 2 centrale elettrica.

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

Il confronto tra le visure catastali dell'immobile pignorato e la nota di trascrizione presente nel fascicolo non presenta alcuna variazione.

*Iquater. Alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;*

Non esiste tale condizione.

*Iquinquies. 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;

L'Amministratore unico della [REDACTED]

*2. Identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi delle parti comuni*

L'opificio di che trattasi adibito alla lavorazione della pietra di Apricena, fu costruito nell'anno 2007 per iniziativa di [REDACTED] è ubicato in in zona PEP del comune di Apricena. Confina a Nord con i sig. [REDACTED]

[REDACTED] L'immobile è allibrato al catasto urbano del comune di Apricena al foglio di mappa n° 68 p.lla 865 sub 1 e 2 Cat. D1(*opificio*) . Per accedere all'opificio, bisogna percorrere la SS 89 da Apricena verso San Severo per circa 8.5 Km, per poi svoltare a sinistra e percorrere un tratturo per altri 200 m circa, ove è ubicato sul lato sinistro la [REDACTED]

*2bis. Alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari ed ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i,*

Per l'individuazione dell'unità facente parte della presente perizia è stato predisposto la sovrapposizione della sagoma dell'azienda sia sull'estratto del foglio di mappa catastale, sia sull'ortofoto (cfr. Tav. 1, 2, e 2bis).

*3. Alla analitica descrizione dei beni, mediante l'allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche interne ed esterne, 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.*

Il Capannone si trova all'interno di un'area recintata in parte da un muro alto circa 2.50 m (di proprietà esclusiva del confinante lato Ovest) e in parte da muretto in c.a. con sovrastante orso-gril per un'altezza complessiva di circa 2.50 m. L'azienda presenta due ingressi carrabili azionati elettricamente e un pedonale, tutti posizionati lungo la recinzione che costeggia il tratturo anzidetto. Il capannone è prefabbricato e ha una struttura portante in



c.a.p.. La sua dimensione è di 20.00 m \* 70.00 m . L'altezza è pari a 9.23 m al colmo e di 8.55 m alla gronda, internamente è di 8.00 m sotto trave. La struttura in elevazione è formata da n° 16 pilastri prefabbricati e n° 8 travi c.a.p. La copertura è a due falde con pannelli in c.a.p. che poggiano sulle travi portanti anch'esse in c.a.p.. La tamponatura esterna del capannone è formata da pannelli coibentati tipo sandwich con due fodere in c.a. ed uno strato interposto in materiale termoisolante. La zona di lavorazione è di 1160,00 m² di superficie netta.

Gli infissi sono a taglio termico e forniti di vetro camera 4\*16\*4 mm. L'illuminazione naturale nella zona di lavorazione è garantita dal lucernario presente sul colmo e dalle finestre lungo le pareti.

È dotato di una viabilità interna parallela al tratturo, un'ampia area destinata a deposito materiale, un'area coperta adibito alla lavorazione del marmo e della pietra di Apricena, con annesso locali a piano terra e a piano primo adibiti ad uffici ed esposizione; nonché un piccolo locale adibito a centrale elettrica, quest'ultimo posizionato a ridosso della recinzione in corrispondenza del muro di confine lato Ovest... Per quanto riguarda la rispondenza degli impianti al D.M. del 37/08 come già accennato in precedenza i progetti risultano depositati presso l'ufficio tecnico del comune di Apricena, mentre le certificazioni di regolare esecuzione rilasciate dalle imprese che hanno eseguito i lavori mancano. Per adeguare il fabbricato e gli impianti occorrono i seguenti adempimenti: collaudo strutturale dell'intero capannone; certificazione di regolare esecuzione degli impianti: idrico, fogna, elettrico, riscaldamento, riciclo dell'acqua di lavorazione della pietra, antincendio, certificato di agibilità. Per tutto ciò occorrono spendere circa €20.000,00.

### **Descrizione dell'opificio**

Il capannone adibito alla lavorazione del marmo e/o pietra occupa una superficie utile di m² 1.160,00, ad esso sono annessi gli spogliatoi per gli operai e gli uffici. Al centro della copertura dello stesso, si trova lungo tutto l'asse longitudinale un cupolino in plexiglass bianco che permette l'illuminazione naturale dell'opificio, insieme a una serie di finestre posizionate nella parte alta delle pareti perimetrali. Lungo i due perimetri longitudinali (Nord e Sud) del capannone, ci sono due grandi portoni in ferro per il transito dei mezzi e due porte anch'esse in ferro per il transito dei pedoni; gli stessi li troviamo anche sul prospetto lato Sud. Dall'interno dell'opificio si può accedere sia agli spogliatoi e w.c. degli operai, sia agli uffici, entrambi posti lungo il muro che divide l'area di lavorazione dagli uffici. La pavimentazione della fabbrica è del tipo industriale. Lo stabilimento è dotato di impianto elettrico idrico, fogna, antincendio, riciclaggio delle acque di lavorazione. Per l'approvvigionamento idrico viene utilizzato un sistema di riciclo dell'acqua alimentato da un serbatoio esterno della capacità di 20.000 litri, mentre la fogna nera a servizio degli spogliatoi scarica in un pozzetto himoff.. Lo stato di conservazione del capannone si presenta buono e non presenta la necessità di opere di manutenzione straordinarie (*cf. Tav. 5 e 6 rispettivamente pianta e foto dell'opificio*).

### **Descrizione degli uffici**

Dal prospetto lato Ovest, si accede all'ingresso reception del piano terra. Sul lato destro dell'ingresso, si entra ai locali adibiti a esposizione e ufficio; sul lato sinistro ai locali adibiti a fotoceramica e w.c., frontale all'ingresso è ubicata una scala in ferro che conduce al piano primo, ove troviamo un lungo corridoio dal quale si può accedere a: direzione, archivio, sala riunioni, uffici, e w.c.. La pavimentazione sia del piano terra sia del piano



primo risulta in gres. Tutti gli infissi esterni sono in alluminio e vetro camera senza oscuranti. Le pareti sono tutte tinteggiate ad eccezione dei locali w.c. in gres per h 2.20 m. Tutti gli ambienti sia del piano terra che del piano primo sono dotati di: controsoffittati con pannelli prefabbricati in fibra minerale; condizionatori per la produzione di aria calda e fredda senza libretto di manutenzione; boiler elettrico per la produzione di acqua calda nei w.c.; impianto elettrico, idrico, fogna. Per l'approvvigionamento idrico e fogna vengono usati la stessa cisterna della capacità di 20.000, e il pozzetto himoff innanzi citati. Lo stato di conservazione si presenta buono a piano terra, discreto a piano primo. Su quest'ultimo nelle stanze ufficio e sala direzione, il pavimento risulta divelto in alcune zone (cfr. Tav. 8 foto 2). L'altezza utile del piano terra è di 2.70 m, mentre quella del piano primo è di 2.90 m. Per il ripristino della pavimentazione nella stanza uffici e nella stanza direzione, nonché per la revisione dei condizionatori con il relativo rilascio del libretto di manutenzione da parte di un tecnico abilitato, viene stimato un prezzo a corpo pari a € 15.000,00, (cfr. planimetria catastale n°1-2-3, Tav. 1 a 5 disegni dell'opificio)

#### **Descrizione della centrale Enel.**

Piccolo locale prefabbricato in c.a.p. di 22.50 m<sup>2</sup> con altezza utile di 2.50 m, adibito a centrale Enel. È composto da tre vani, due a servizio dell'Enel (*locale consegna e locale misura che sono accessibili solo a personale autorizzato dell'Enel*) e l'altro locale utente a servizio dell'azienda. I due locali a servizio dell'Enel hanno accesso diretto dal tratturo, mentre quello a servizio dell'azienda ha accesso dal piazzale interno. Presenta una pavimentazione del tipo industriale; le pareti interne e il soffitto sono intonacate e tinteggiate, come anche quelle esterne; gli infissi esterni sono in ferro. È dotato solo dell'impianto elettrico. Lo stato di conservazione risulta buono.

#### **Descrizione delle aree scoperte**

Il lotto su cui sorge l'opificio artigianale ha una estensione di 8.636,00 m<sup>2</sup>, essendo il capannone di 1.400 m<sup>2</sup>, la parte scoperta risulta di 7.161,00 di cui a parcheggio 1.293,00. L'intera azienda risulta recintata in parte da muratura alta circa 2.50 m di proprietà del confinante (lato Est) e in parte da muretto in c.a. con sovrastante orso-gril per un'altezza di circa 2.50 m. Lungo la recinzione parallela al tratturo troviamo due cancelli in ferro carrabili azionati elettricamente della larghezza di 8.00 m e altezza 2.50 con un cancello pedonale di 1.00 m per altezza di 2.50 m. (cfr. Tav. 6 foto ).

*4. 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 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*

Descritte le caratteristiche principali, se ne indica qui appresso la consistenza in metri quadri di superficie lorda vendibile, sulla base delle misurate prese in loco in fase di sopralluogo.

.....

.....



## Opificio

Struttura e caratteristiche:

Coefficienti di valutazione considerati:

- 1,00 - Edificio Piano terra
- 0,95 - condizioni normali
- 0,95 - Privo di persiane, scuri o tapparelle
- 0,98 - Finestratura con vetri ordinari
- 0,85 - Età da 10 a 20 anni
- 0,96 - Privo di riscaldamento
- 0,99 - Acqua calda autonoma
- 0,99 - Privo di impianto di aria condizionata
- 1,00 - Citofono apri portone
- 1,06 - Area adibita a deposito
- 1,05 - Posti auto pari al numero dei dipendenti e dei visitatori
- 1,00 - Illuminazione diretta

Moltiplicando tra di loro i coefficienti si ottiene il coefficiente globale di differenziazione edilizia e di destinazione dell'unità immobiliare: **0,7873**

## Superficie:

### EffettivaCommerciale

(1,00) Superficie dell'unità immobiliare	1.186,60 mq. x1,00=	1.186,6000
(0,18) Superficie area deposito di proprietà esclusiva	7.161,00 mq. x0,18=	1.288,9801
(0,20) Superficie Cabina Enel	22,50 mq. x 0,20 =	4,5000

**Superficie effettiva: totale**

**8.370,10 mq.**

**Superficie commerciale: totale**

**2.480,0800 mq.**

**Superficie virtuale di stima** = Sup. comm. x Coeff. glob. di differenziazione =

2.480,0800 x 0,6804 = **1.687,4464 mq.**

### Località e quotazioni:

Comune non capoluogo di provincia

Periferia

Meridione (sino a 20.000 abitanti)

Quotazione media immobili nuovi/ristrutturati al mq: € 450,00

## STIMA

Quotazione di mercato = Sup. virt. di stima x Quot. media =

1.687,4464 x € 450,00 = € 759.350,88

## Stima Uffici

Coefficienti di valutazione considerati:

- 0,98 - Edificio plurifamiliare sino a tre piani f.t.
  - 0,95 - Popolare condizioni normali
  - 0,95 - Privo di persiane, scuri o tapparelle
  - 1,00 - Finestratura a tenuta termica
- .....



0,85 - Età da 10 a 20 anni  
 1,00 - Senza ascensore rialzato e 1° piano  
 0,96 - Privo di riscaldamento  
 0,99 - Acqua calda autonoma  
 1,01 - Aria condizionata autonoma parziale  
 0,98 - Senza portierato né alloggio portiere  
 1,00 - Citofono apri portone  
 1,00 - Antenne singole  
 1,03 - Giardino comune  
 1,05 - Posti auto pari al numero di unità immobiliari  
 0,95 - Piano terreno e primo  
 0,90 - In zona priva di particolare interesse terziario  
 Moltiplicando tra di loro i coefficienti si ottiene il coefficiente globale di differenziazione edilizia e di destinazione dell'unità immobiliare: **0,6538**

**Superficie:**

	<b>Effettiva</b>	<b>Commerciale</b>
(1,00) Superficie dell'unità immobiliare piano terra	213.20 mq. x 1,00 = 213.20 m <sup>2</sup>	
(1,00) Superficie dell'unità immobiliare piano primo	213.20 mq. x 1,00 = <u>213.20 m<sup>2</sup></u>	
<b>Superficie effettiva: totale 426,40 mq.</b>		
		<b>Superficie commerciale: totale 426,4000 m<sup>2</sup></b>

**Superficie virtuale di stima** = Sup. comm. x Coeff. glob. di differenziazione =  
 426,4000 m<sup>2</sup> x 0,6538 = **278,7803 m<sup>2</sup>**

**Località e quotazioni:**

Comune non capoluogo di provincia  
 Periferia Meridione (sino a 20.000 abitanti)  
 Quotazione media immobili nuovi/ristrutturati al mq: **€ 800,00**

**STIMA**

**Quotazione di mercato** = Sup. virt. di stima x Quot. media =  
 278,7803m<sup>2</sup> x € 800,00 =

Valore da attribuire agli uffici = **€ 223.024,24**

*4bis. Alla specificazione in forma tabellare delle superfici rilevate, in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;*

.....

.....



Opificio

Stima in Base alla banca dati dell’Agenzia dell’Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

☐ Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il link

Provincia: FOGGIA

Comune: APRICENA

Fascia/zona: Suburbana/ZONA PROSPICIENTE LA S.S. PER S. SEVERO

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	350	500	L	1,4	1,9	L

Valore dell’opificio = Superfici commerciale dell’opificio \* valore minimo di cui sopra =  
2.480,0800 m² \* € 350,00 = € 868.028,00

Uffici

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

☐ Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il link

Provincia: FOGGIA

Comune: APRICENA

Fascia/zona: Suburbana/ZONA PROSPICIENTE LA S.S. PER S. SEVERO

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	450	650	L	1,4	2,1	L
Box	NORMALE	300	450	L	1,2	1,7	L

Valore uffici = Superfici commerciale degli uffici \* la media dei valori minimo e max di cui sopra si ha =  
426.40 m² \* 550 = € 234.520,00  
Valore da attribuire agli uffici € 234.520,00

5. Alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all’esecutato. L’esperto dovrà indicare il valore di stima dell’intero e della sola quota, tenendo conto della 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.

.....



L'azienda oggetto di pignoramento di proprietà esclusiva della [REDACTED] non necessita di frazionamento.

6. Alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base.

Lotto unico di un opificio adibito alla lavorazione della pietra di Apricena ubicato nel comune di Apricena, contrada "Posticchio Candelaro" della superficie coperta di:

Opificio .....1186.00 m<sup>2</sup>

uffici a PT..... 230.20 m<sup>2</sup>

uffici a P.P.....230.20 m<sup>2</sup>

cabina Enel.....22.50 m<sup>2</sup>

area esterna 7.161,00 m<sup>2</sup>

Confina a a Nord con i sig. [REDACTED]

[REDACTED] L'immobile è allibrato al catasto urbano del comune di Apricena al foglio di mappa n° 68 p.la 865 sub 1 capannone e uffici e sub 2 cabina Enel, entrambi Cat. D/1 (opificio).

Il prezzo base da attribuire all'intera azienda scaturisce dalla media delle due stime fatte in precedenza basate una sul costo di nuova costruzione di un capannone con coefficienti riduttivi, e l'altra dai valori pubblicati dall'Agenzia dell'entrate; a queste vanno detratte le spese per la regolarizzazione del capannone.

Calcolo

Capannone : (stima 1+ stima 2) = ( € 759.350,88+ €868.028,00)/2 = € 813.689,44

Uffici.....: " " = ( € 223024,24 + € 234.520,00)/2 = € 228.772,12

Sommano € 1.042.461,56

A dedurre:

Collaudo strutturale, certificati di regolare ecc. ... € 20.000,00

Riparazione pavimento a piano primo.....€ 15.000,00

**Prezzo base .....€ 1.007.461,56**

7. Alla individuazione dello stato di possesso dei beni, 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.

L'azienda risulta occupata dalla ditta [REDACTED] con sede in Apricena in viale Aldo Moro n° m134 C/8, come da contratto di comodato d'uso registrato a Manfredonia il 19 settembre 2018 al n° 941 serie 3 (cfr. contratto di comodato d'uso ).

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

Non esiste alcun vincolo.

.....



9. All'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Non esiste alcun vincolo, formalità.

10. Alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati.

In data 31/10/2006 prat. n° 11176 n° 07/07 veniva rilasciato dal Comune di Apricena permesso a costruire di un Opificio per la lavorazione della pietra di Apricena, con successiva variante in corso d'opera, per una diversa distribuzione degli spazi interni. Come già sopra detto, manca il certificato di agibilità.

11. Alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate da G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002), 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 risultano regolarmente accatastrati 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.

Per gli uffici del piano terra e del piano primo è stato redatto dal sottoscritto il certificato APE, (cfr. certificato Ape allegato ).

Tra il confronto della pianta di progetto depositata presso il Comune di Apricena con lo stato di fatto e la planimetria catastale non risultano incongruenze. (cfr. Tav. 3-4-5, planimetria catastale 1-2, e progetto depositato al comune di Apricena ).

c. Accertare se siano stati costruiti prima del 1-9-1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

In data 31/10/2006 prat. n° 11176 n° 07/07 veniva rilasciato dal Comune di Apricena permesso a costruire di un Opificio per la lavorazione della pietra di Apricena. Successivamente veniva presentato variante al permesso a costruire n°16 del 23/05/2007 su richiesta del comune di Apricena del 06/08/2009 consistente in una diversa distribuzione



degli spazi interni e maggiori dettagli.

*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 con titolo abitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;*

L'opificio è stato realizzato rispettando le norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione. Lo stato di fatto dell'opificio, coincide perfettamente con il progetto di variante depositato presso il comune di Apricena e con la planimetria catastale depositata presso il catasto urbano del comune di Apricena.

*e. descrivere ove presenti le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso d'abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato d'edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso d'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;*

Non sono presenti opere abusive.

*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.*

Non esistono tali condizioni.

*Per gli immobili a uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi;*

Lo stabilimento è dotato di: impianto elettrico idrico, fogna (pozzetto himoff), antincendio, riciclaggio delle acque di lavorazione, carro ponte. Per quanto riguarda la rispondenza degli impianti al D.M. del 37/08 come già accennato in precedenza i progetti risultano depositati presso l'ufficio tecnico del comune di Apricena, mentre le certificazioni di regolare esecuzioni rilasciate dalle imprese che hanno eseguito i lavori mancano. Per adeguare il fabbricato e gli impianti occorrono i seguenti adempimenti: collaudo strutturale dell'intero capannone; certificazione di regolare esecuzione degli impianti: idrico, fogna, elettrico, riscaldamento, riciclo dell'acqua di lavorazione della pietra, antincendio, certificato di agibilità. Nell'area esterna sono depositati prodotti semilavorati e sotto prodotti di pietra di Apricena. Non sono presenti rifiuti tossici.

*Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione urbanistica, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuate dai vigenti strumenti urbanistici comunale o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali;*

Non esistono tali condizioni poiché l'area esterna dell'azienda è a servizio dell'opificio e la stessa è passata totalmente all'urbano come pertinenza esclusiva dell'azienda.

*12. Alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n.119 per l'eventuale cessione in 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.

Non esistono tali condizioni.

La relazione dovrà essere corredata da uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene; la sommaria descrizione; il comune di ubicazione; frazione, via o località; confini, estensione e dati catastali (per i terreni: foglio, particella, estensione e tipo di cultura; per i fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, piano e numero interno); l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; la regolarità edilizio-urbanistiche; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'ast, precisandone diritto e quota

\*\*\*\*\*

QUADRO RIEPILOGATIVO	
Quesiti	Risposte
Tipologia del Bene	Capannone Industriale
Sommaria descrizione	Opificio addetto alla lavorazione della pietra di Apricena, composto da: Capannone di 1.186,60 m <sup>2</sup> ; area est. 7.161,00 m <sup>2</sup> ; Pertinenza C. Enel 22,50 m <sup>2</sup> ; Uffici P.T. 213,20 m <sup>2</sup> e P.1° 213,20 m <sup>2</sup> .
Comune e ubicazione	Comune di Apricena "contrada Posticchio Candelaro" zona PEP strada S.S. 89 Garganica che collega Apricena a San Severo s.n.c.
Confini	<div style="background-color: black; height: 15px; width: 100%;"></div> <div style="background-color: black; height: 15px; width: 80%;"></div> <div style="background-color: black; height: 15px; width: 85%;"></div> <div style="background-color: black; height: 15px; width: 30%;"></div>
Dati catastali	Censito presso il C.U. del Comune di Apricena al foglio di mappa n° 68 p.lla 865 sub. 1 cat. D1, S.S. 89 snc, P.T. e P.P. R. €.13.735,00.
Dati Catastali	Censito presso il C.U. del Comune di Apricena al foglio di mappa n° 68 p.lla 865 sub. 2 cat. D1 S.S. 89 snc, P.T. e P.P. R. €.108,00
Proprietario	<div style="background-color: black; width: 20px; display: inline-block;"></div> <div style="background-color: black; width: 20px; display: inline-block;"></div> C.F. 03242460719 prop. Per 1/1 sub 1 e 2
Titolo di provenienza del bene	Concessione edilizia n° 07/07 prat. n° 11176 del 31/10/2006 e successiva variante in corso d'opera



Iscrizione e trascrizione gravanti sul bene	Verbale di Pignoramento Sez. B: Catasto Fabbricati F. 68 p.lla 865 sub 1 e sub 2, cat. D1 Opifici. Sez. C: soggetti a favore Invitalia-Agenzia Nazionale per L'Attrazione degli Investimenti e lo sviluppo d'impresa s.p.a. contro [REDACTED] [REDACTED]
Iscrizione e trascrizione gravanti sul bene	investimenti e lo sviluppo d'Impresa S.P.A. relativamente alle unità negoziali succitata, contro [REDACTED] [REDACTED] in liquidazione, relativamente alle unità negoziali succitate.
Stato di occupazione	L'azienda risulta occupata dalla ditta [REDACTED] con sede in Apricena in viale A. Moro n° m134 C/8, contratto di comodato d'uso reg. a Manfredonia il 19/18 al n° 941 s. 3
Regolarità edilizio-urbanistiche	L'azienda è stata costruita nel rispetto delle norme urbanistiche vigenti nel comune di Apricena
Conformità catastali	La sagoma la distribuzione degli ambienti nonché l'area scoperta dell'intera azienda è conforme sia ai dati urbanistici sia al catasto urbano.
Agibilità	L'azienda è sprovvista di certificato di agibilità
Il valore del bene da porre a base d'asta	Il valore del bene da porre a base d'asta è di <b>€ 1.007.461,56</b>
Diritti sul bene	[REDACTED] [REDACTED] diritto di proprietà
Quota di possesso	[REDACTED] [REDACTED] quota di possesso pari a 1/1 sui sub 1 e 2

### Conclusioni

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordata e rassegna la presente relazione di stima, rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti necessari e allegando, nel contempo, l'usuale documentazione tecnica di corredo.

li 07/02/2025

*Geom. Giuseppe Cappiello*

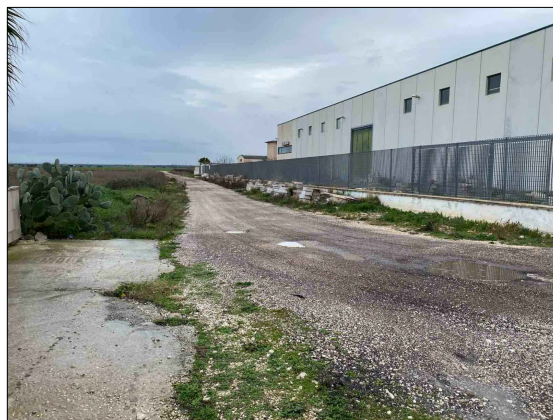
.....



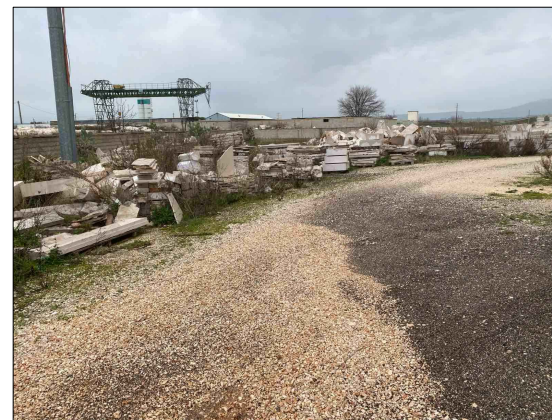
Prospetto lato Nord



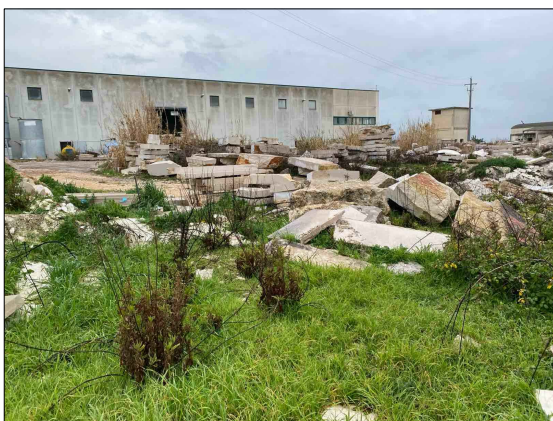
Prospetto lato Sud



Piazzale interno adibito a deposito materiale



Piazzale interno adibito a deposito materiale



Cisterna per accumulo acqua potabile da 20.000 l e vasca di riciclaggio delle acque di lavorazione della pietra.



Piazzale interno adibito a deposito materiale



viabilità interna all'opificio con area di parcheggi adibita a deposito materiale

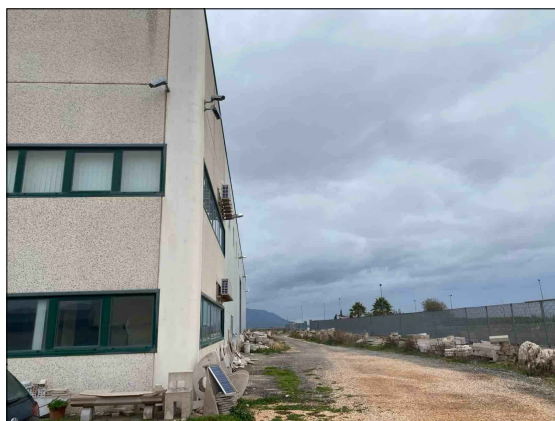
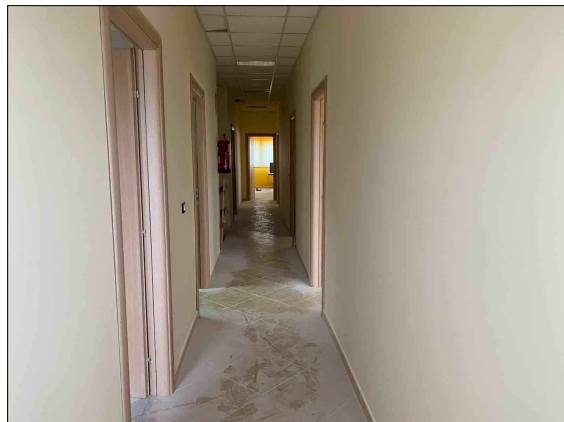
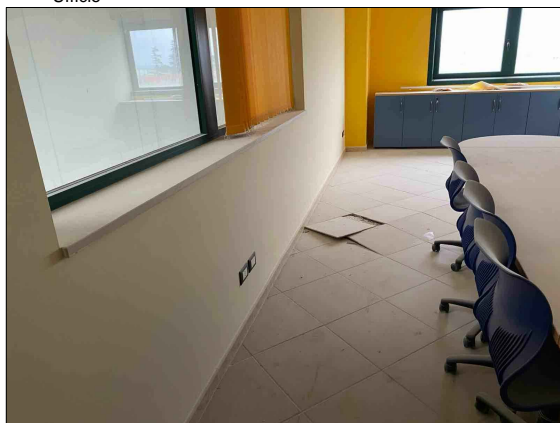


FOTO DEL PIANO PRIMO

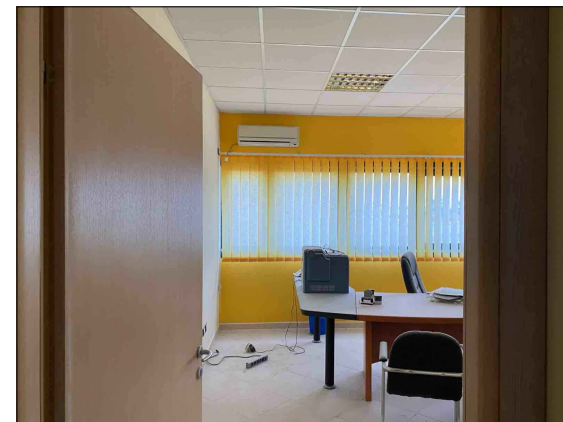
Corridoio



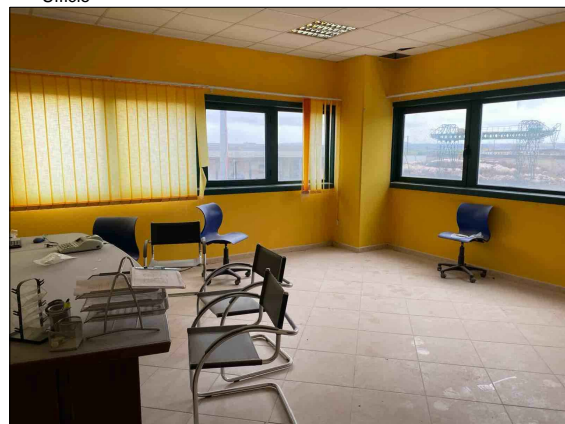
Ufficio



Ufficio



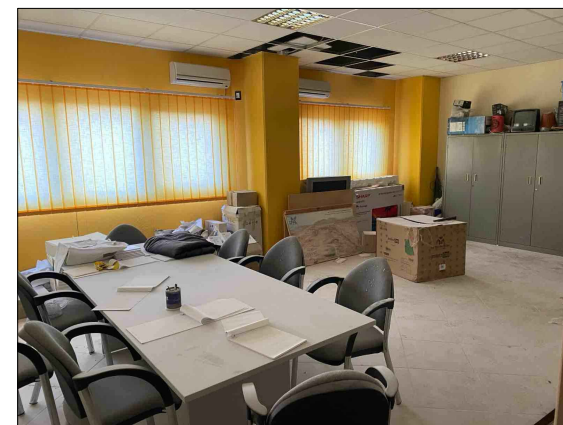
Ufficio



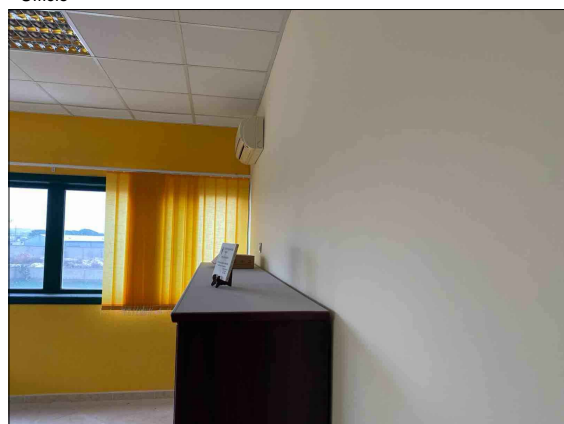
Ufficio



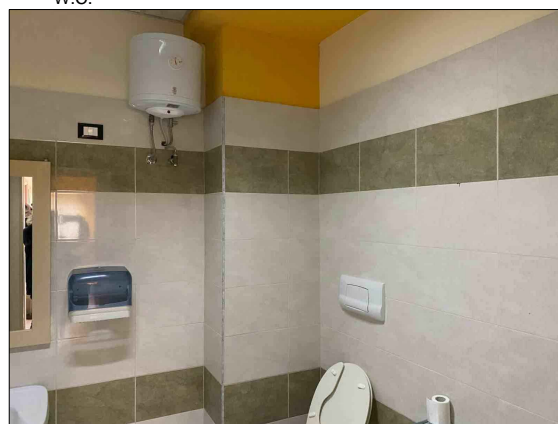
Ufficio



Ufficio



W.C.



W.C.

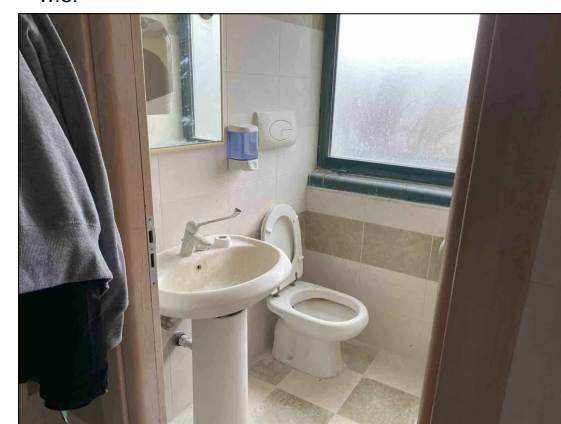
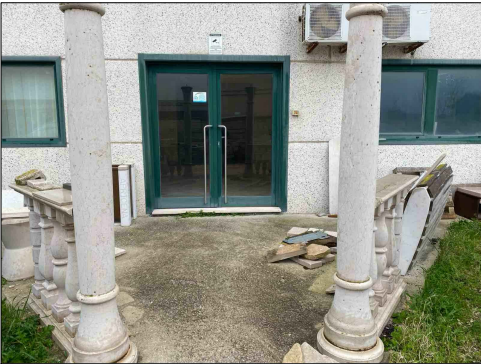
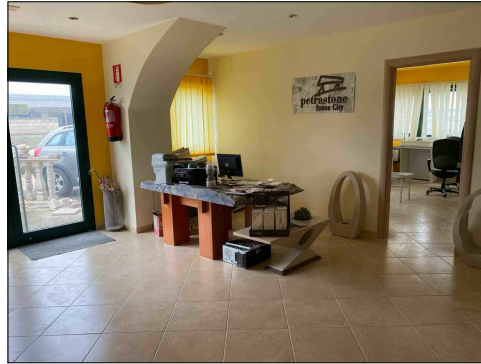


FOTO DEL PIANO TERRA

Ingresso agli uffici



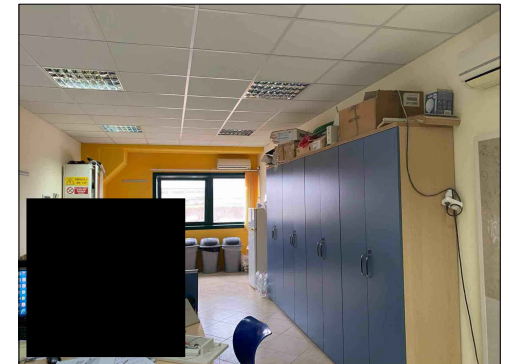
Ingresso reception



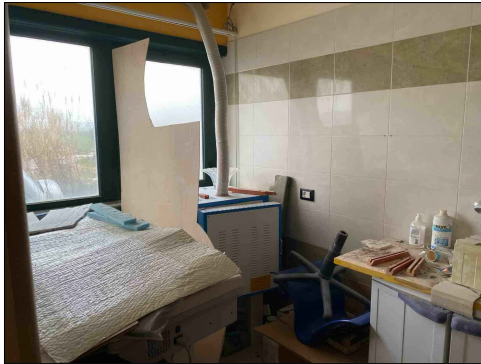
Locale esposizione



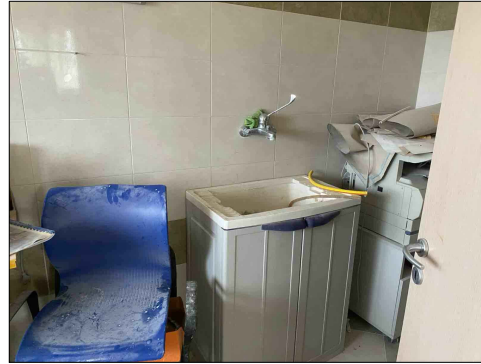
Locale ufficio



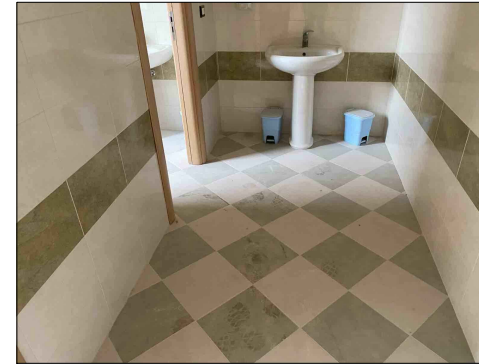
locale fotoceramica



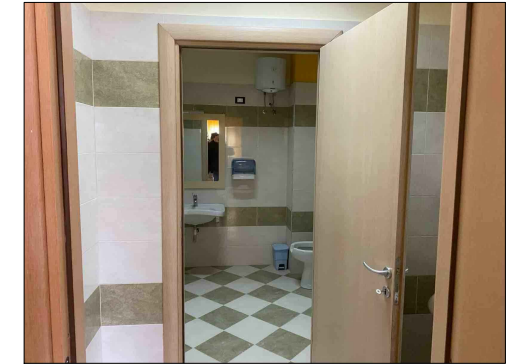
locale fotoceramica



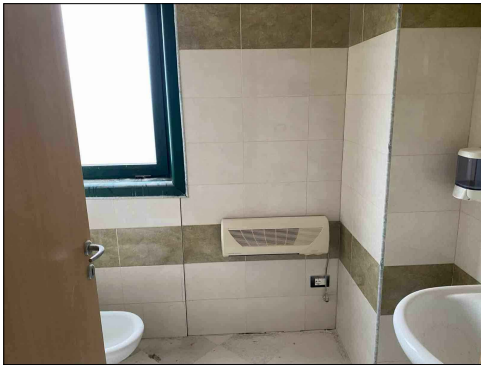
Anti W.C.



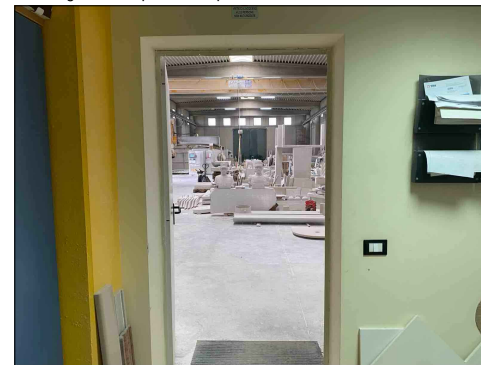
W.C.



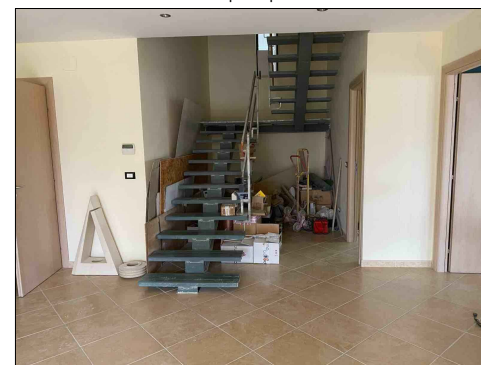
W.C.



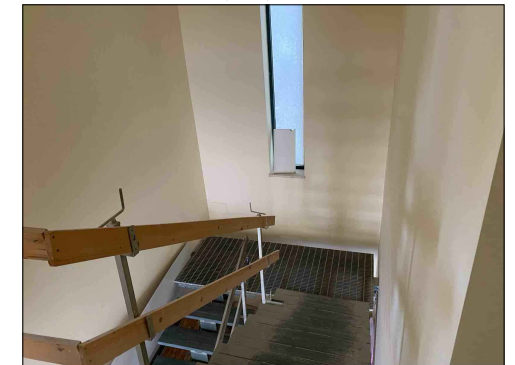
Ingresso all'opificio dalla porta dell'ufficio



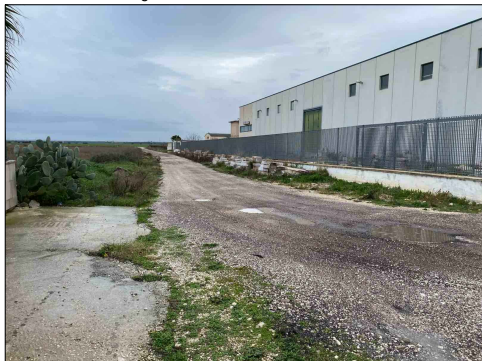
scala in ferro che conduce al piano primo



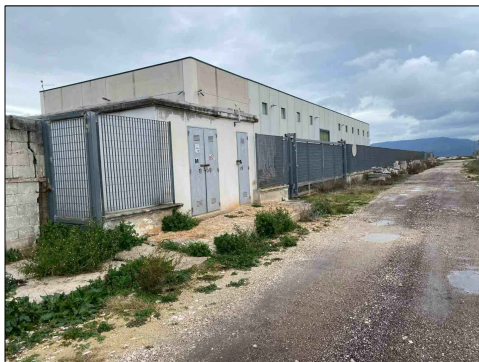
scala in ferro che conduce al piano primo



Tratturo che si collega alla S.S. 89



Centrale ENEL con ingresso pedonale e carrabile



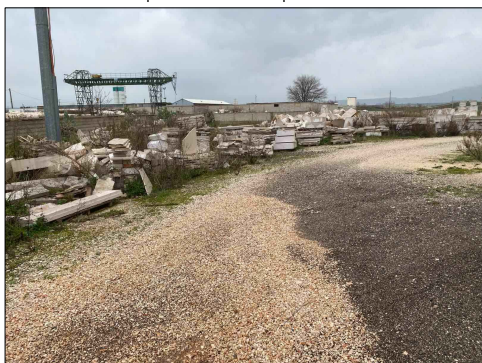
Secondo ingresso carrabile



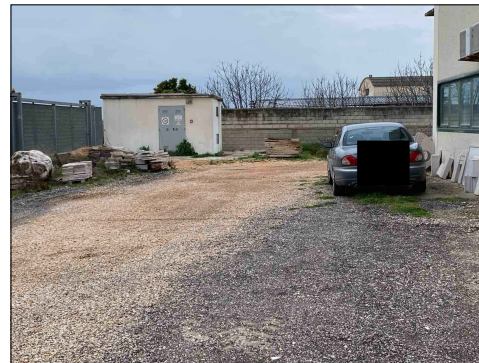
viabilità interna all'opificio



viabilità interna all'opificio con area di deposito



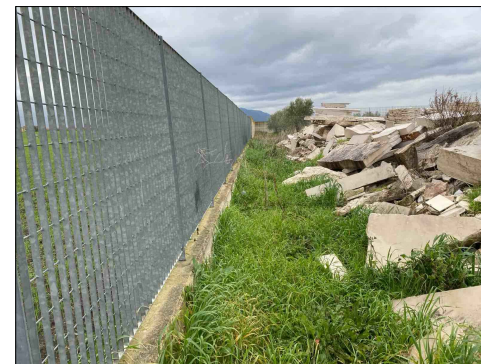
Centrale Elettrica



Piazzale adibito a deposito materiale



Recinzione in c.a. e orsogrill



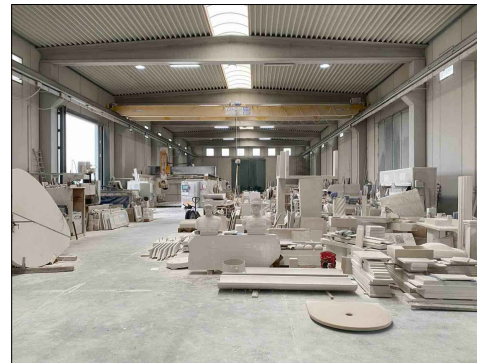
Piazzale adibito a deposito materiale



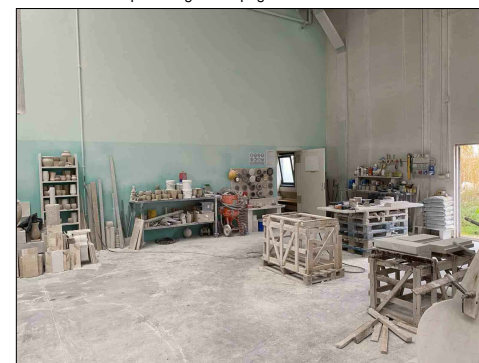
Ingresso uffici a piano terra dall'opifici



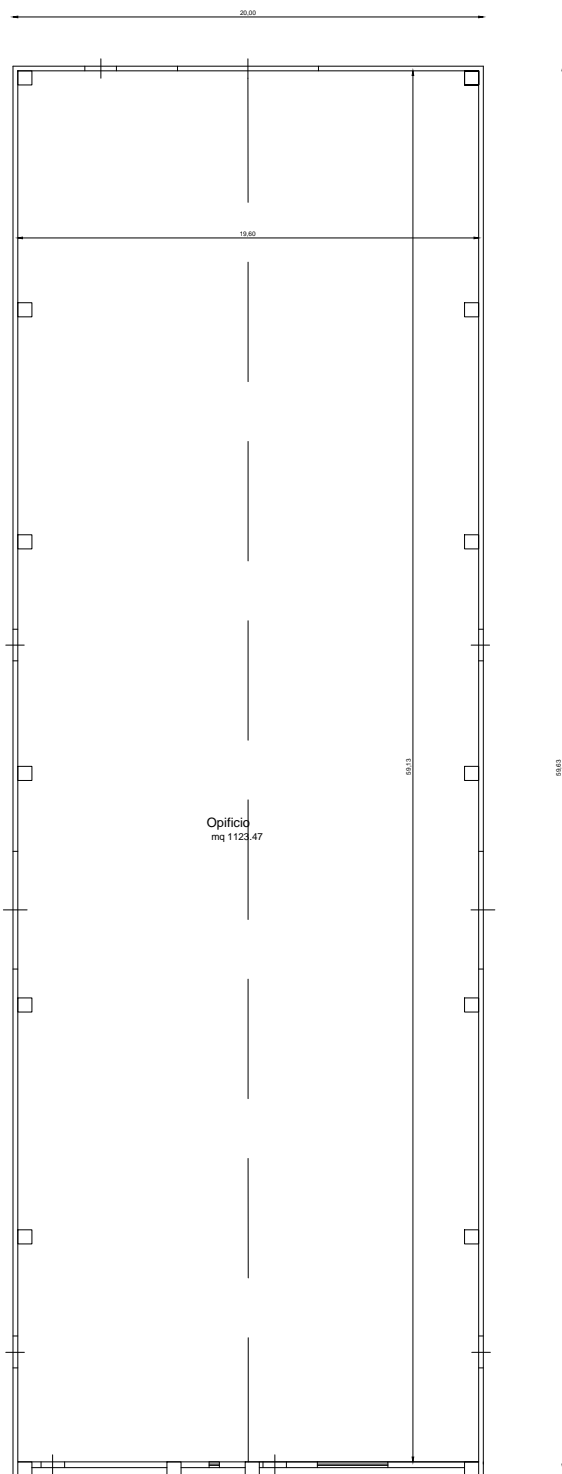
Interno opificio adibito alla lavorazione del marmo



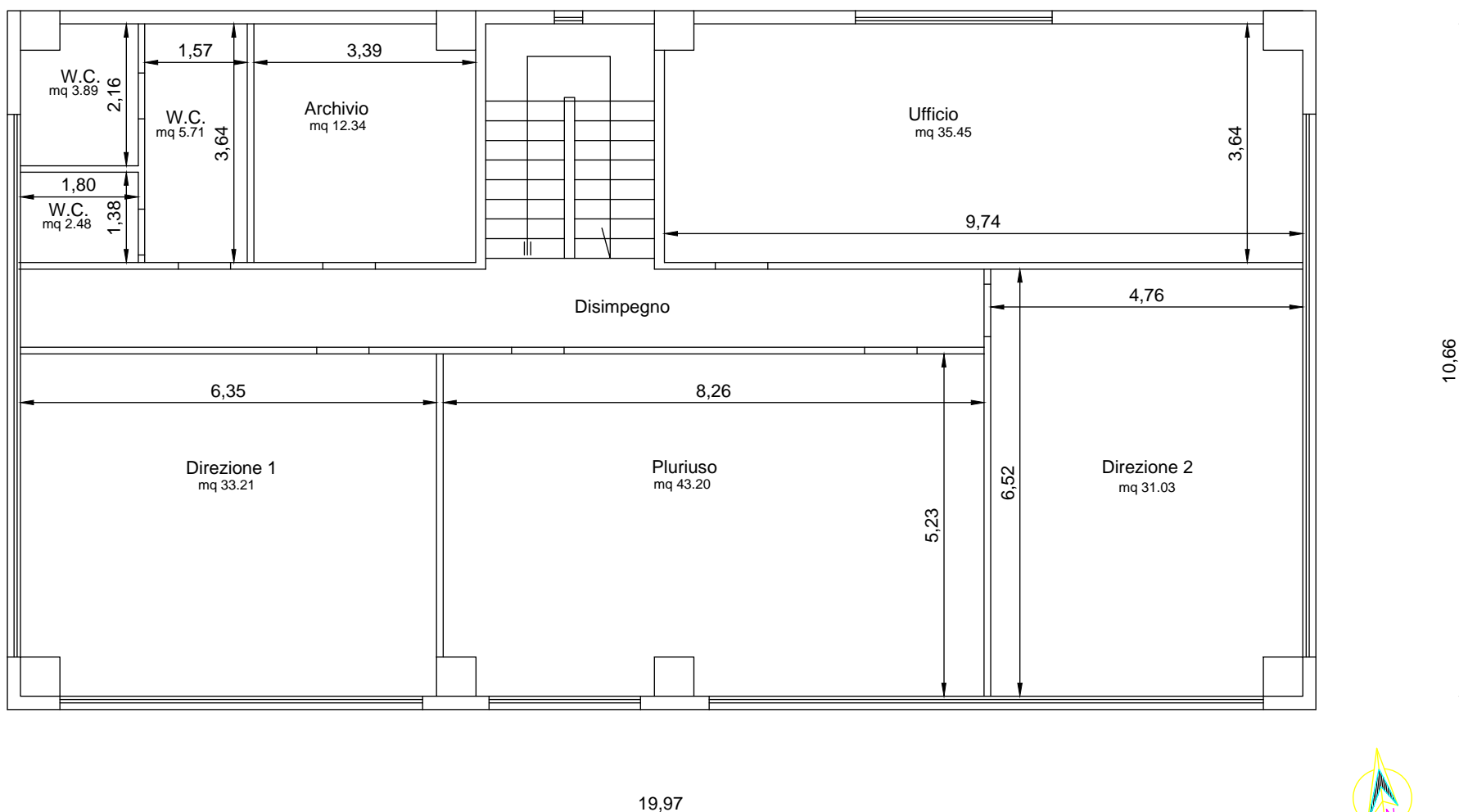
Interno opificio ingresso spogliatoio



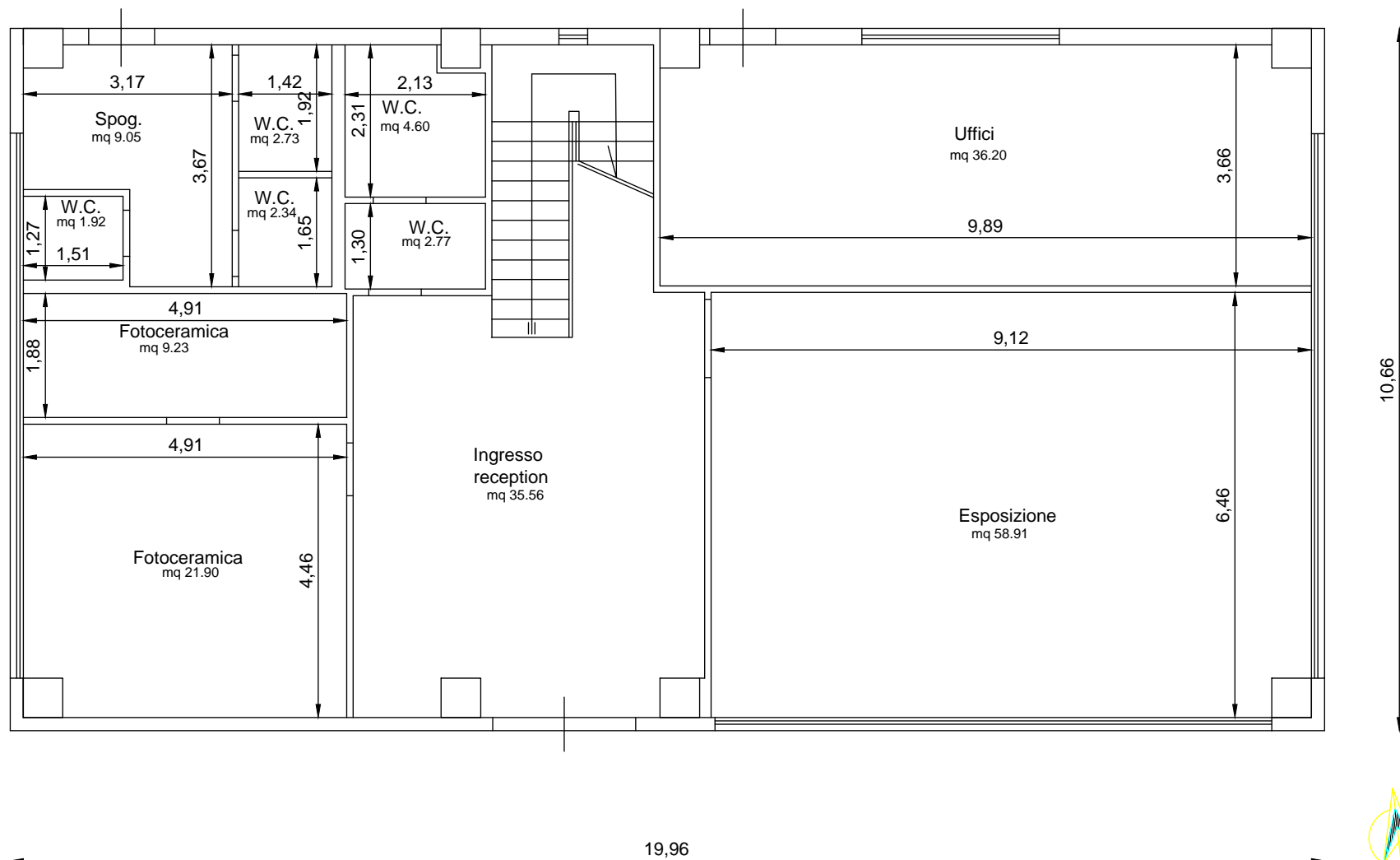
PIANTA PIANO TERRA



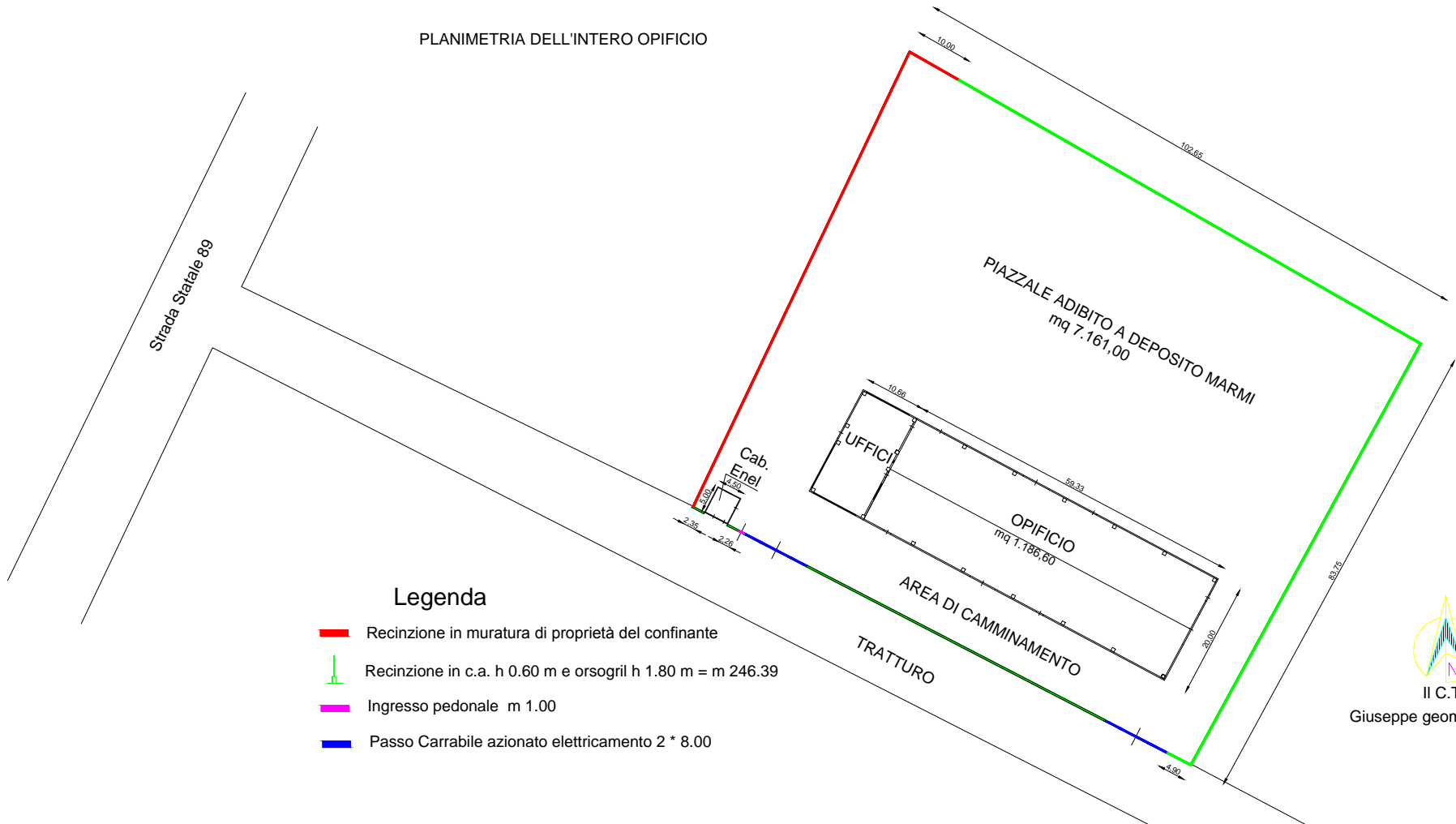
# PIANTA PIANO PRIMO



## PIANTA PIANO TERRA



PLANIMETRIA DELL'INTERO OPIFICIO



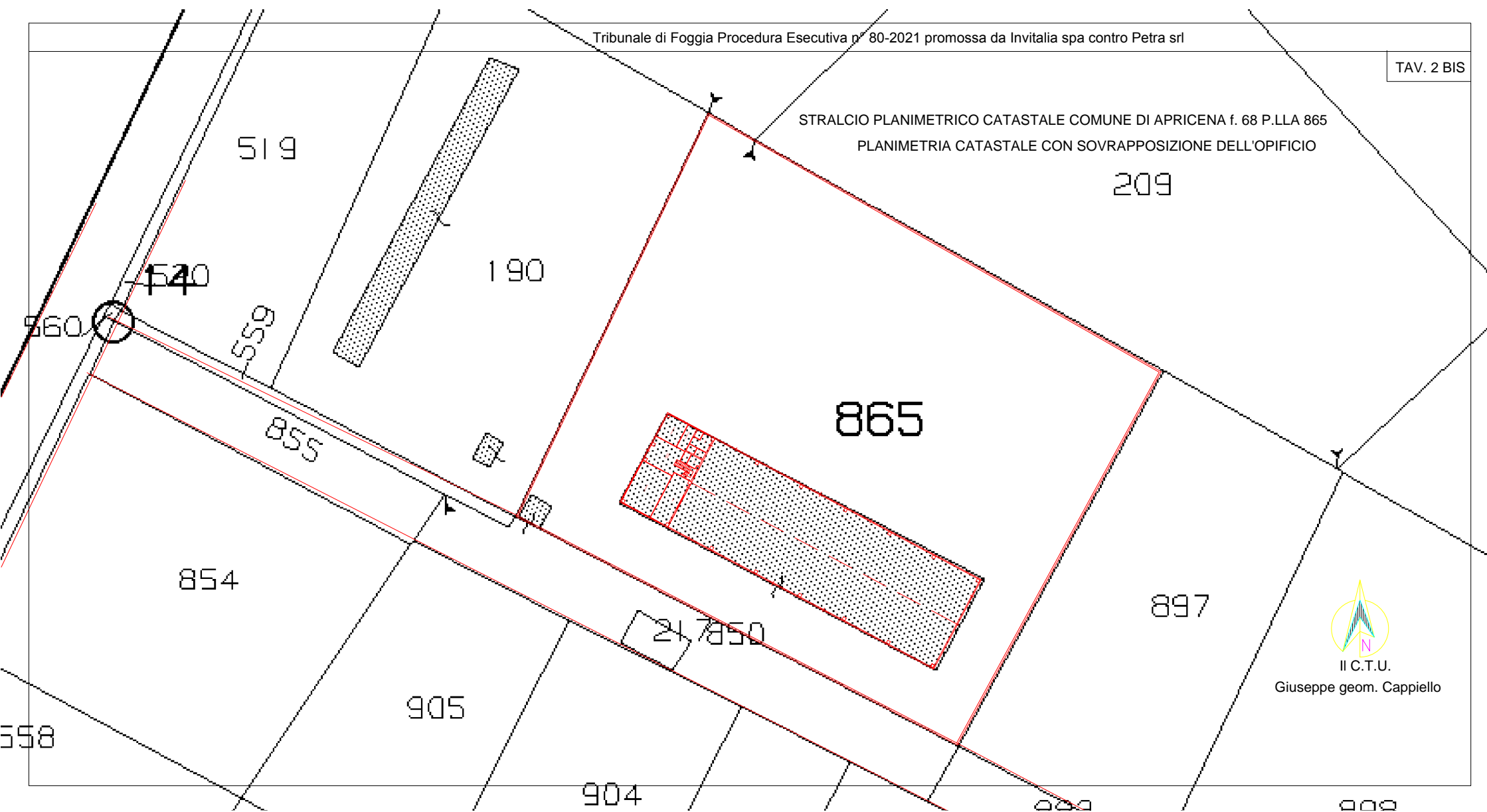
Legenda

- Recinzione in muratura di proprietà del confinante
- Recinzione in c.a. h 0.60 m e orsogrill h 1.80 m = m 246.39
- Ingresso pedonale m 1.00
- Passo Carrabile azionato elettricamente 2 \* 8.00



II C.T.U.  
Giuseppe geom. Cappiello

STRALCIO PLANIMETRICO CATASTALE COMUNE DI APRICENA f. 68 P.LLA 865  
PLANIMETRIA CATASTALE CON SOVRAPPOSIZIONE DELL'OPIFICIO



II C.T.U.  
Giuseppe geom. Cappiello

ORTOFOTO CON SOVRAPPOSIZIONE DELL'OPIFICIO



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

- ☐ Residenziale
- ☒ Non residenziale

 Classificazione D.P.R. 412/93 : **E2**
**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 : **Apricena (FG)**  
 Cod.Istat: **71004**  
 Indirizzo : **S.S. 89 snc**  
**CAP 71011**







Piano : Terra e - Interno :

 Coord. GIS : Lat : **41.749360** ; Long : **15.420770**

 Zona climatica : **D**  
 Anno di costruzione : **2009**  
 Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>) : **386.66**  
 Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>) : **0.00**  
 Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>) : **3476.68**  
 Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>) : **0.00**

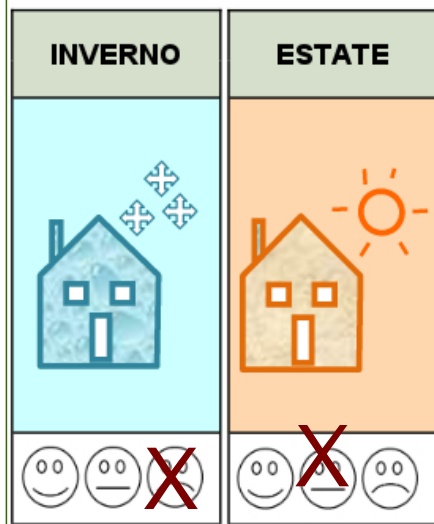
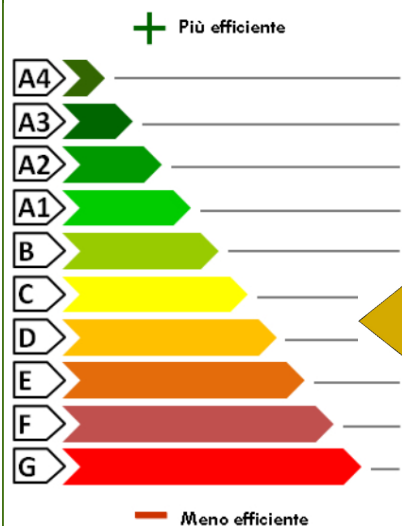
Comune catastale	<b>Apricena - A339</b>				Sezione		Foglio	<b>68</b>	Particella	<b>865</b>
Subalterni	<b>da</b>		<b>a</b>		<b>da</b>		<b>a</b>		<b>da</b>	<b>a</b>
Altri subalterni	<b>1</b>									

**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**

**EDIFICIO  
A ENERGIA  
QUASI ZERO**
**CLASSE  
ENERGETICA**
**D**

 EP gl,nren  
**163.67**  
 kWh/m<sup>2</sup> anno

**Riferimenti**

 Gli immobili  
simili avrebbero  
in media la  
seguente  
classificazione:

Se nuovi:

**C (114.40)**

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	6229.00	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP <sub>gI,nren</sub> 163.67 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	5154.00	Sm <sup>3</sup>	
<input type="checkbox"/>	GPL			
<input type="checkbox"/>	Carbone			
<input type="checkbox"/>	Gasolio			Indice della prestazione energetica rinnovabile EP <sub>gI,ren</sub> 7.58 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Olio combustibile			
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose			Emissioni di CO <sub>2</sub> 33.86 kg/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico			
<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 (EP <sub>gI,nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN1	Cappotto Termico Muri	NO	6.0	C ( 127.32 )	C 127.32 (kWh/m <sup>2</sup> anno)

**ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI**

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

**ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO**

V - Volume riscaldato	3476.68	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	1686.45	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	0.49	
EPH,nd	93.75	kWh/m <sup>2</sup> anno
Asol,est/A sup utile	0.000	-
YIE	0.39	W/m <sup>2</sup> K

**DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI**

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Caldaia a condensazione	2009		gas naturale	12.00	0.79 $\eta_H$	0.77	135.43
Climatizzazione estiva						$\eta_C$		
Prod acqua calda sanitaria	Boiler elettrico	2009		energia elettrica	1.50	0.28 $\eta_W$	1.44	5.96
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione	Lampade a led	2009	-	energia elettrica	1.00	0.00	5.37	22.28
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.

La Legge 30 Dicembre 2021 n. 234 (Legge di Bilancio 2022), all'art. 1 comma 28, ha prorogato le Detrazioni Fiscali previste dall'Art. 119 del DL 19-05-2020, n.34 per le spese relative ad interventi di ?efficientamento energetico.

**SOGGETTO CERTIFICATORE**

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

Nome e Cognome / Denominazione	Giuseppe Cappiello
Indirizzo	Via Papa Giovanni XXIII n° 53 Stornarella (Fg)
E-mail	g.cappiello@libero.it
Telefono	3356730651
Titolo	Geometra
Ordine / Iscrizione	Geometri;Fg;1294
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;"><b>DICHIARA</b></p> <p>l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, 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

**SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO**

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilevamento sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI	Data 13/01/2025
---	----	-----------------

**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 09/02/2025

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 (EP<sub>gl</sub>, 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 dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:

	<b>QUALITA' ALTA</b>		<b>QUALITA' MEDIA</b>		<b>QUALITA' BASSA</b>
---	----------------------	---	-----------------------	---	-----------------------

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

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

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

### SECONDA PAGINA

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

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

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

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

### TERZA PAGINA

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

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