

STUDIO TECNICO MIELE
dott. agronomo prof. Luigi Miele
Via L. Sturzo 5-tel. e fax 0881-635569
71122 - FOGGIA
E- mail: luigi.miele4@tin.it
l.miele@epap.conafpec.it

TRIBUNALE DI FOGGIA

n° 264/15 R.G.ES.
udienza del 04/06/2017

Esecuzione Immobiliare promossa da

contro

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E.
dott.ssa S.RIGNANESE

FOGGIA 30/05/2017

L'esperto
dott. prof. Luigi Miele
agronomo

STUDIO TECNICO MIELE
dott. agronomo prof. Luigi Miele
Via L. Sturzo 5-tel. e fax 0881-635569
71122 - FOGGIA
E- mail: luigi.miele4@tin.it
l.miele@epap.conafpec.it

S O M M A R I O

- 1.- PREMESSA E QUESITI-
- 2.- RISPOSTE AI QUESITI-
- 3.- CONSIDERAZIONI-
- 4.- CONCLUSIONI-
- 5.- ALLEGATI:
 - VISURE CATASTALI -
 - AEREOFOTO-
 - ESTRATTI DI MAPPA-
 - CERTIFICATO ENERGETICO -
 - VERBALE DI SOPRALLUOGO-



1)- PREMESSA E QUESITI-

Io dott. agronomo Luigi Miele, iscritto all'albo dei dottori agronomi della Provincia di Foggia al N° 138, residente a Foggia in Via Luigi Sturzo 5, con decreto della S.V.I. in data 30/10/2016 venivo nominato esperto per la stima dell'esecuzione emarginata e per tale motivo venivo convocato all'udienza del 24/01/2017 per la proposizione dei quesiti e il giuramento di rito.

In detta udienza, previo giuramento di rito, mi sottoponevate i seguenti quesiti:

Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo e ispezione dei beni oggetto di esecuzione, proceda l'esperto:

1)-al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567 comma 2, c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei;

1)-bis: alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già agli atti;

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 (fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;

1)- quater - alla verifica della sussistenza omissis.....operazioni peritali;

1)- quinquies - alla verifica del regime.....omissis.....relativa annotazione;

2)- all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali;



- 2)- bis - alla esatta individuazioneomissis.....del bene staggito;
- 3)-alla analitica descrizione dei beni, mediante l'allegazione di planimetrie e di alcune fotografie degli stessi.....omissis.....
- 4)-alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato e tenendo conto della esistenza dei diritti reali o personali a favore di terzi, degli oneri giuridici e dei vincoli omissis..... ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;
- 5)- alla verifica in caso di pignoramento di un bene indiviso, alla comoda separabilità omissis al fatto che detta quota sia venduta da sola;l'esperto dovrà verificare se la quota spettante all'esecutato possa essere comodamente separata in natura, 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, con l'indicazione, se occupati da terzi,..... omissis.....a quello risultante dalle precedenti locazioni;
- 8)-all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche..... omissis.....sul valore di stima;
- 8)-all'accertamento dell'esistenza delle formalità,omissis.....incidenza sul valore di stima;
- 9)-all'accertamento omissis non opponibili acquirente;
- 10)- alla verifica, se abilitato, omissis se pertinenza del fabbricato;
- 11)- alla verifica, se abilitato, ovvero,...omissis....le eventuali procedure espropriative;
- 12)- alla verifica della sussistenza....omissis..... prima che sia disposta la vendita.



STUDIO TECNICO MIELE
dott. agronomo prof. Luigi Miele
Via L. Sturzo 5-tel. e fax 0881-635569
71122 - F O G G I A
E- mail: luigi.miele4@tin.it
l.miele@epap.conafpec.it

Preso atto del giuramento mi sono recato nel mio studio e dopo alcuni giorni ho tentato l'accesso al fascicolo telematico avendo come risposta : " attenzione non è stato possibile estrarre filenota, trascrizione,pignoramento, pdf dalla busta selezionata" per cui ho ripetuto tale operazione più volte avendo a video sempre lo stesso messaggio.

Dopo il sollecito dell'avv. di parte attorea Av [redacted] del 21giugno del 2017, ho fatto un ulteriore accesso avendo lo stesso risultato.

L'accesso è stato ripetuto il giorno22 successivo con lo stesso risultato e il 23 quando finalmente mi è stato consentito dal programma di accedere avendo risposta positiva e ho finalmente potuto estrarre le copie e gli atti necessari, compreso il verbale di giuramento.

Nella stessa data, 23/06//2017 comunicavo l'inizio delle operazioni peritali.

Il giorno 29 dello stesso mese facevo l'accesso al bene esecutato avendo la presenza [redacted] con l'assistenza della mia collaboratrice la dottoressa [redacted]

In detta data l'esecutato mi consentì l'accesso all'immobile che era affittato al sig [redacted]

Per l'occasione il sig [redacted] aveva richiesto ed ottenuto dall'affittuario le chiavi di accesso all'appartamento, per cui ho effettuato tutti i rilievi necessari per la stesura della presente relazione di stima.

Fatte le indagini, esperiti i sopralluoghi, sono in grado di redigere la presente:

RELAZIONE TECNICA

2.- RISPOSTE AI QUESITI

Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo e ispezione dei beni oggetto di esecuzione, proceda l'esperto:



STUDIO TECNICO MIELE
dott. agronomo prof. Luigi Miele
Via L. Sturzo 5-tel. e fax 0881-635569
71122 - F O G G I A
E- mail: luigi.miele4@tin.it
l.miele@epap.conafpec.it

1) - al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567 comma 2, c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei;

La documentazione risponde ai dettati dell'art. 567 comma 2, c.p.c. e risulta completa di tutti i passaggi del bene sottoposto ad esecuzione forzata nel ventennio precedente.

1) - bis: alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già agli atti;

L'appartamento è pervenuto agli esecutati [redacted] nato ad [redacted] il [redacted] e [redacted] nato ad [redacted] il [redacted] con atto di compravendita registrato a [redacted] a ministero del Notaio [redacted]

Il terreno è pervenuto agli esecutati in pari data e con lo stesso atto innanzi descritto.

Il suolo sul quale è stato edificato l'appartamento è pervenuto in piena proprietà ed in parti uguali, con atto per nota [redacted] il [redacted]

Nel ventennio precedente al pignoramento non sono avvenute formalità di pignoramento.

I beni esecutati sono pienamente rispondenti a quelli indicati nei certificati catastali e per quanto riguarda l'appartamento esso è identico alla piantina catastale usata per l'accatastamento, non vi sono modifiche nè sostanziali nè di lieve entità.

Non vi sono altre procedure esecutive gravati sul medesimo immobile.

Non vi sono convenzioni matrimoniali che limitano il pieno possesso del bene.

STUDIO TECNICO MIELE
dott. agronomo prof. Luigi Miele
Via L. Sturzo 5-tel. e fax 0881-635569
71122 - F O G G I A
E- mail: luigi.miele4@tin.it
l.miele@epap.conafpec.it

2) - *all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*

a) Abitazione di tipo – A/3 Cl. 4 – 5 vani – Piano Secondo - ubicato nel comune di Lucera (FG), in Via Monte San Michele 46, al Catasto fabbricati al foglio 82 particella 562 sub 13, intestato a [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED], e [REDACTED] nato ad [REDACTED] proprietari per 1/2 ciascuno.

Confina con:

Vano scala, e con cortile interno su due affacci.

2) - *bis- alla esatta individuazioneomissis..... del bene staggito;*

I beni sono stati individuati anche con ortofoto e riportati in allegato.

3) - *alla descrizione analitica dei beni,omissis.....adeguamento;*

Il bene consta di un vano cucina, un soggiorno, un bagno, un ingresso, e due camere da letto, oltre ad un ripostiglio sulla parte terminale del corridoio.

L'altezza utile è di metri 3,00, le rifiniture sono buone e l'interno, così come l'esterno, è ben mantenuto.

L'Immobile copre una superficie commerciale di mq. 116,00.

Non vi sono costi aggiuntivi di adeguamento ai sensi della 37/08.

Ho effettuato delle foto interne che verranno allegate alla relazione.

4)-*alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato.....omissis.....tossici o nocivi;*

1° LOTTO

Il bene è stato stimato utilizzando il metodo della comparazione diretta sulla scorta dei prezzi di mercato di beni analoghi di recente contrattazione, noti al sottoscritto, e successivamente rapportati ai valori desunti dall'osservatorio OMI dell'Agenzia del Territorio.

STUDIO TECNICO MIELE
dott. agronomo prof. Luigi Miele
Via L. Sturzo 5-tel. e fax 0881-635569
71122 - F O G G I A
E- mail: luigi.miele4@tin.it
l.miele@epap.conafpec.it

Dalle indagini effettuate è risultato un più probabile valore di mercato di €. 950,00 /mq. mentre dall'osservatorio OMI un valore massimo di €. 850,00 /mq.

Lo stato di conservazione, di manutenzione dell'immobile con rifiniture di una certa importanza, porta il sottoscritto a ritenere più equa la valutazione di €. 950,00 /mq., per cui:

Abitazione di tipo civile 116 mq. x 950,00 €/mq. = **€. 110.200,00.**

Sull' immobile staggito gravano le seguenti formalità:

Non vi sono immobili relativi a procedure esecutive riunite.

Più probabile valore del'intero lotto:

116,00 mq. x 950,00 €/mq. = **€. 110.200,00**

2° LOTTO

Il bene è stato stimato utilizzando il metodo della comparazione diretta sulla scorta dei prezzi di mercato di beni analoghi di recente contrattazione, noti al sottoscritto, e successivamente rapportati ai valori desunti dall'osservatorio OMI dell'Agenzia del Territorio.

Il terreno formante il lotto è costituito da un appezzamento di uliveto con sesto non regolare catastalmente individuato:

foglio78 particella 236 - uliveto U.- di ettari 0.06.05 - RD €. 3,75- RA 2,03- intestato a [REDACTED] nato ad [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] proprietari per 1/2 ciascuno.

Data la vicinanza all'abitato e la destinazione dal punto di vista urbanistico, destinato a servizi, l'appezzamento si può stimare a corpo €. 12.000,00.

Più probabile valore del'intero lotto, a corpo **€. 12.000,00 .**

5) -*all'individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;*

STUDIO TECNICO MIELE
dott. agronomo prof. Luigi Miele
Via L. Sturzo 5-tel. e fax 0881-635569
71122 - F O G G I A
E- mail: luigi.miele4@tin.it
l.miele@epap.conafpec.it

1° LOTTO

Abitazione di tipo – A/3 Cl. 4 – 5 vani – Piano Secondo - ubicato nel comune di Lucera (FG), in Via Monte San Michele 46, al Catasto fabbricati al foglio 82 particella 562 sub 13, [redacted] nato [redacted], e [redacted] proprietari per 1/2 ciascuno.

Confina con:

Vano scala, e con cortile interno su due affacci, e con altra proprietà dell'esecutato.

Il prezzo base d'asta del Lotto N° 1 si identifica nel più probabile valore di mercato, per cui esso è pari a: **€. 110.200,00;**

2° LOTTO

Foglio 78 particella 236 - uliveto U.- di ettari 0.06.05 - RD €. 3,75- RA 2,03- intestato a [redacted] e [redacted] proprietari per 1/2 ciascuno.

Confina con :

- p.lla 1025 in ditta [redacted] + 2 uliveto;
- p.lla 289 in ditta [redacted] uliveto;
- p.lla 827 in ditta [redacted] e [redacted] la seminativo.

Data la vicinanza all'abitato e la destinazione dal punto di vista urbanistico, destinato a servizi, l'appezzamento si può stimare a corpo €. 12.000,00.

Più probabile valore del'intero lotto, a corpo **€. 12.000,00 .**

Il prezzo base d'asta del Lotto N° 2 si identifica nel più probabile valore di mercato, per cui esso è pari a: **€. 12.000,00;**

6) all'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 all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

L'appartamento risulta affittato al sig. [REDACTED] e dallo stesso affittuario è posseduto;

il terreno, invece, è in possesso degli esecutati ed è dagli stessi condotto e gestito.

7) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico – artistico;

Dagli atti non si rilevano vincoli o oneri gravanti sui beni di cui all'esecuzione che resteranno a carico degli acquirenti.

8)- all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che, comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

L'immobile risulta gravato dalla seguente formalità innanzi specificate.

Tale formalità, comunque non sarà opponibile all'acquirente.

9)-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.

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

a) *Accertare se essi risultino regolarmente accatastati e, in caso contrario, procedere al relativo accatastamento;*

I beni oggetto di espropriazione sono regolarmente accatastati.



b) *Accertare se siano stati costruiti prima dell'1°.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;*

Il fabbricato in questione è stato costruito successivamente all' 1/9/1967 e sia il titolare che negli atti comunali non è stato possibile reperire dati relativi alla concessione edilizia avendo ricevuto dal proprietario la dichiarazione che l'immobile è stato costruito negli anni 70.

Verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione.

Il bene (fabbricato) oggetto di espropriazione è stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione, così come attestato dal certificato di agibilità.

Ove sia riscontrata l'esistenza di opere abusive, descrivere le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;

Non sono presenti opere abusive.

c) *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.*



STUDIO TECNICO MIELE
dott. agronomo prof. Luigi Miele
Via L. Sturzo 5-tel. e fax 0881-635569
71122 - F O G G I A
E- mail: luigi.miele4@tin.it
l.miele@epap.conafpec.it

Per gli immobili ad 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.

Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria.

Non si tratta di edilizia convenzionata.

Non sono immobili industriali.

3) - CONSIDERAZIONI -

Il Pignoramento è stato fatto nei confronti dei [REDACTED] e [REDACTED] che quel momento risultavano essere pieni ed esclusivi proprietari degli immobili in regime di separazione dei beni.

4) - CONCLUSIONI -

Per quanto detto, per le considerazioni fatte si conclude evidenziando che il prezzo base d'asta dei lotti sottoposti ad esecuzione forzata nel diritto di proprietà degli'esecutati è pari:

1° LOTTO

Abitazione di tipo – A/3 Cl. 4 – 5 vani – Piano Secondo - ubicato nel comune di Lucera (FG), in Via Monte San Michele 46, al Catasto fabbricati al foglio 82 particella 562 sub 13, [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED] proprietari per 1/2 ciascuno.

Confina con:

Vano scala, e con cortile interno su due affacci.

Il prezzo base d'asta del Lotto N° 1 si identifica nel più probabile valore di mercato, per cui esso è pari a: **€. 110.200,00;**

STUDIO TECNICO MIELE
dott. agronomo prof. Luigi Miele
Via L. Sturzo 5-tel. e fax 0881-635569
71122 - FOGGIA
E- mail: luigi.miele4@tin.it
l.miele@epap.conafpec.it

2° LOTTO

Foglio 78 particella 236 - uliveto U.- di ettari 0.06.05 - RD €. 3,75- RA 2,03-
intestato [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] pari per 1/2 ciascuno.

Confina con :

particella 827 del foglio 78- intestata a [REDACTED] [REDACTED] con
particella 289 del foglio 78 intestata [REDACTED] [REDACTED]; con
particella 1025 del foglio 78 in ditta [REDACTED] [REDACTED].

Il prezzo base d'asta del Lotto N°2 si identifica nel più probabile valore di
mercato, per cui esso è pari a: **€. 12.000,00;**

Il più probabile valore dei beni sottoposti ad esecuzione è pari a:

1° LOTTO € 110.200,00;

2° LOTTO € 12.000,00

Sommano € 112.200,00

5) - ALLEGATI -

-Verbale primo sopralluogo

1° Sopralluogo
2° Anno 2017, il giorno 29/06 mese di
giugno [19/06] alle ore 9:30 dopo le
presente verbale si è posto all'esame
immobiliare in Via Conte San Michele n. 16
collaborata con me sottoscritto la Dott.ssa

[redacted] che materialmente
redige sotto mia dattilografia le presente verbale
Sono le Dottor Luigi Miele nominato CTU
mezzo vertenze [redacted] contro [redacted]

Le parti sono state avvisate a mezzo Pec
ed è presente il Signor [redacted]
Con lo stesso dopo aver visto le mie generalità
ho proceduto ad ispezionare le bene esecutate
che mi riferisce il signor [redacted]
le è stato concesso in affitto dal signor [redacted]

Il fitto mi riferisce il signor [redacted] che scade
mese 02/21.

Ho effettuato alcune foto e i dati stessi per la
emissione del certificato immobiliare.

Accompagnato dallo stesso signor [redacted]
[redacted] mi sono recato al foglio 78 particelle
216.

STUDIO TECNICO MIELE
dott. agronomo prof. Luigi Miele
Via L. Sturzo 5-tel. e fax 0881-635569
71122 - F O G G I A
E- mail: luigi.miele4@tin.it
l.miele@epap.conafpec.it

Ho anche qui effettuato delle foto ed individuato
il numero e l'atto delle particelle.
Del che è verbale e viene letto e sottoscritto e
confermato.

[Redacted signature area]

CTU
[Handwritten signature]

STUDIO TECNICO MIELE
 dott. agronomo prof. Luigi Miele
 Via L. Sturzo 5-tel. e fax 0881-635569
 71122 - FOGGIA
 E-mail: luigi.miele4@tin.it
 l.miele@epap.conafpec.it

-mappa catastale

Data presentazione: 07/03/1992 - Data: 23/06/2017 - n. 168022 - Richiede: [REDACTED]

MOD. 99 (CELI)

MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RD.L. 13-4-1939, n. 852)

Planimetria di attuazione in Comune di **LUCERA** via **Viale San Michele** civ. **46**

Pianta Secondo Piano (M. 1.2,05)

04838983

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:1000

Comune di LUCERA (7116) - Foglio: 82 - Subalterno: 13
 Via Monte San Michele n. 46 piano: 2

URTO... [REDACTED]
 Data... [REDACTED]
 Totale... [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]

STUDIO TECNICO MIELE
dott. agronomo prof. Luigi Miele
Via L. Sturzo 5-tel. e fax 0881-635569
71122 - F O G G I A
E- mail: luigi.miele4@tin.it
l.miele@epap.conafpec.it

-Visure catastali



Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 26/06/2017

Data: 26/06/2017 - Ora: 12.00.58 Fisco
Visura n.: T124264 Pag. 1

Dati della richiesta		Comune di LUCERA (Codice: E716)									
Catasto Terreni		Provincia di FOGGIA									
		Foglio: 78 Particella: 236									
Immobile											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub.	Part.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Datuz.	Stabito	Dominicale	Agrario	
1	78	236	-		OLIVETO	06 08			Euro 3,75	Euro 2,93	ERAZIONAMENTO del R.502/1981 in atti dal 18/9/1991 (n. 84/1981)
Indirizzo				Parita							
INTESTATI				DATI ANAGRAFICI				INDICAZIONI FISCALI		DIRITTI E ONERI REALI	
N. [REDACTED]				[REDACTED]				[REDACTED]		(1) Proprietà per 1/2 (1) Proprietà per 1/2	
LUCERA Registrazione n. [REDACTED]				LUCERA Registrazione n. [REDACTED]				ANZA 2812/494 INSE. ATT. [REDACTED]		22800 Repertorio n. 15703 Regione [REDACTED]	
Unità immobiliari n. 1				Tributi [REDACTED]							
Visura telematica				* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria							



Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 01/07/2017

Data: 01/07/2017 - Ora: 16.56.45 Fisco
Visura n.: T31159 Pag. 1

Dati della richiesta		Comune di LUCERA (Codice: E716)									
Catasto Terreni		Provincia di FOGGIA									
		Foglio: 78 Particella: 1025									
Immobile											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub.	Part.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Datuz.	Stabito	Dominicale	Agrario	
1	78	1025	-		OLIVETO	06 22			Euro 3,42	Euro 1,85	ERAZIONAMENTO del 24/11/2015 protocollo n. 14824/091 in atti dal 24/11/2015 presentato il 24/11/2015 (n. 241891.1/2015)
Indirizzo				Parita							
INTESTATI				DATI ANAGRAFICI				INDICAZIONI FISCALI		DIRITTI E ONERI REALI	
N. [REDACTED]				[REDACTED]				[REDACTED]		(1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni (1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni (1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni	
LUCERA Registrazione n. [REDACTED]				LUCERA Registrazione n. [REDACTED]				ANZA 2812/494 INSE. ATT. [REDACTED]		22800 Repertorio n. 15703 Regione [REDACTED]	
Unità immobiliari n. 1				Tributi [REDACTED]							
Visura telematica				* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria							

STUDIO TECNICO MIELE
dott. agronomo prof. Luigi Miele
Via L. Sturzo 5-tel. e fax 0881-635569
71122 - FOGGIA
E- mail: luigi.miele4@tin.it
l.miele@epap.conafpec.it



Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 01/07/2017

Data: 01/07/2017 - Ora: 16.55.25 Fine
Visura n.: T31117 Pag: 1

Dati della richiesta				Comune di LUCERA (Codice: E716)							
				Provincia di FOGGIA							
Catasto Terreni				Foglio: 78 Particella: 289							
Immobile											
N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DESCRIZIONE		
	Foglio	Particella	Sub. Part.	Quota Classe	Superficie(m ²)	Destat.	Reddito		DESCRIZIONE		
1	78	289		ULIVETO U	In area ca. 82 89		Domestico Euro 1,79	Agrario Euro 0,27	FRAZIONAMENTO del 01/07/1991 in atti del 01/07/1991 (n. 1343/1991)		
INTESTATI N. [REDACTED] DATANAGRAFCI [REDACTED] COGNOME [REDACTED] ESISTE E ONERI REALI [REDACTED] (1) Proprietà del 02 in ragione di separazione dei beni [REDACTED] (1) Proprietà del 02 in ragione di separazione dei beni DATI DESCRIZIONE [REDACTED] (1) Nota in atti del 21/01/2010 esposto n. 71 [REDACTED] (1)											
Unità immobiliare n. 1											
Visura telematica											
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria											



Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 01/07/2017

Data: 01/07/2017 - Ora: 16.58.18 Fine
Visura n.: T31226 Pag: 1

Dati della richiesta				Comune di LUCERA (Codice: E716)							
				Provincia di FOGGIA							
Catasto Terreni				Foglio: 78 Particella: 827							
Immobile											
N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DESCRIZIONE		
	Foglio	Particella	Sub. Part.	Quota Classe	Superficie(m ²)	Destat.	Reddito		DESCRIZIONE		
1	78	827		SEMINATIVO 2	In area ca. 86 89		Domestico Euro 2,47	Agrario Euro 1,69	FRAZIONAMENTO del 01/02/11/2004 protocollo n. 332619 in atti del 05/15/2003 FIRMA MANGANTE (n. 2812/3/2003)		
INTESTATI N. [REDACTED] DATANAGRAFCI [REDACTED] COGNOME [REDACTED] ESISTE E ONERI REALI [REDACTED] (1) Nota proposta per l'1 [REDACTED] (1) Nota proposta per l'1 DATI DESCRIZIONE [REDACTED] (1) Nota in atti del 24/01/2011 Repertorio n. 214 [REDACTED] (1)											
Unità immobiliare n. 1											
Tributi emessi: Euro [REDACTED]											
Visura telematica											
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria											

STUDIO TECNICO MIELE
 dott. agronomo prof. Luigi Miele
 Via L. Sturzo 5-tel. e fax 0881-635569
 71122 - F O G G I A
 E- mail: luigi.miele4@tin.it
 l.miele@epap.conafpec.it

-Planimetria



STUDIO TECNICO MIELE
dott. agronomo prof. Luigi Miele
Via L. Sturzo 5-tel. e fax 0881-635569
71122 - FOGGIA
E-mail: luigi.miele4@tin.it
l.miele@epap.conafpec.it

-Certificazione energetica

DATI GENERALI							
Destinazione d'uso: Residenziale Non residenziale	Scopo dell'attestato: Intero edificio Unità immobiliare Gruppo di unità immobiliari						
Classificazione D.P.R. 41293: E 1	Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 2						
Altre costruzioni: Passaggio di proprietà Locazione Restituzione espositiva Riquadratura energetica Altro:							
(dati identificativi)							
Regione: Puglia Comune: Lucera Indirizzo: Piano: 2 Interno: Coordinate GRS: Lat. Long.	Zona climatica: D Anno di costruzione: 80 Superficie utile riscaldata (m ²): 86 Superficie utile raffrescata (m ²): 679 Volume lordo riscaldato (m ³): Volume lordo raffrescato (m ³):						
Catasto catastale Subalterno da 10 a 11 Altri subalterni							
Servizi energetici: Climatizzazione meccanica Climatizzazione attiva Ventilazione meccanica Prod. Acqua calda sanitaria Illuminazione Trasporto di persone o cose							
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO							
La tabella riporta l'andico di prestazione energetica globale nei rinnovabili in funzione del fabbricato e dei servizi scelti presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del movimento degli impianti presenti.							
Prestazione energetica e del fabbricato	Prestazione energetica globale						
<table border="1"> <thead> <tr> <th>INVERNO</th> <th>ESTATE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	INVERNO	ESTATE			<table border="1"> <tr> <td> EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO CLASSE ENERGETICA F 348,4 </td> <td> Riferimenti Gli eventuali servizi avrebbero la seguente classificazione: Se non: Se esiste: F 348,4 </td> </tr> </table>	EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO CLASSE ENERGETICA F 348,4	Riferimenti Gli eventuali servizi avrebbero la seguente classificazione: Se non: Se esiste: F 348,4
INVERNO	ESTATE						
EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO CLASSE ENERGETICA F 348,4	Riferimenti Gli eventuali servizi avrebbero la seguente classificazione: Se non: Se esiste: F 348,4						
Pag. 1							

Luigi Miele



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 suo standard.

Prestazioni riferite a un immobile di tipo residenziale di categoria D

FONTE ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (u.m.)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
Energia elettrica da rete	855 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{g,non-r} kWh/m ² anno 348,4
Gas naturale	Sm ³	
Carbone	kg	
Gasolio e Olio combustibile	kg	Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{g,ren} kWh/m ² anno 4,7
Biomasse solide	kg	
Biomasse gassose	kg	
Solare fotovoltaico	kWh	Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 74,4
Solare termico	kWh	
Altre fonti rinnovabili	kWh	

RACCOMANDAZIONI

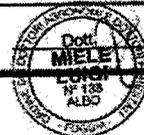
La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, raggiungendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'adempimento di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE
INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Completata una ristrutturazione importante	Tempi di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{g,ren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
RE201		Si / No			F 307,1 kWh/m ² anno
RE202	Serramenti	Si / No	33,9	F - EP _{g,ren} = 307,1	
RE203		Si / No			
RE204					
RE205					
RE206					

STUDIO TECNICO MIELE
dott. agronomo prof. Luigi Miele
Via L. Sturzo 5-tel. e fax 0881-635569
71122 - F O G G I A
E- mail: luigi.miele4@tin.it
l.miele@epap.conafpec.it

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA	
La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.	
SOGGETTO CERTIFICATORE	
Enter/Organismo pubblico	Tecnico abilitato
Organismo/Società	
Nome e Cognome / Denominazione	Luigi Miele / Studio Tecnico Miele
Indirizzo	Via Luigi Sturzo 5
E-mail	luigi.miele4@tin.it
Telefono	349/9755146
TITOLO	Dott. Agronomo
Ordine/iscrizione	Ordine dei Dott. Agronomi e Dott. Forestali Prov. FG n° 138
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt. 350 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.13 del DPR 15 aprile 2013, n.75, ai fini di poter svolgere con indipendenza e imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto DICHIARA l'esistenza di conflitto di interessi, sia fatto esplicito attraverso il presente atto di impegno diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso impiegati, nonché rispetto ai vantaggi che possono derivare ai richiedenti, e di non essere né coinvolto, né presente in alcun modo al quarto grado del rapporto, ai sensi del comma 3), art. 3 del DPR 15 aprile 2013, n. 75.
Informazioni aggiuntive	
SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO	
È stato eseguito almeno un sopralluogo/ritorno sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	<input checked="" type="checkbox"/> Sì <input type="checkbox"/> No
SOFTWARE UTILIZZATO	
Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di accettabilità massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	<input type="checkbox"/> Sì <input type="checkbox"/> No
Al fine della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	<input type="checkbox"/> Sì <input type="checkbox"/> No
Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 152/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L. 03/2012	
Data emissione: 23/06/2012	Firma e timbro del tecnico o firma digitale







VALIDITÀ

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 i comfort abitativi i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di indicare la possibilità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Vengono altresì indicate la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorabili consigliate, come viene descritto nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della classificazione 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 indicati.

Prestazione energetica globale (EPglobale): 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 A1 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento dei comfort interno, impiantistica della tipologia e del rendimento degli impianti presenti. Tale indice dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate o d'inverno, si sia 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 grado di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nella linea 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, calcolato 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 netto (nesso 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'asse orizzontale adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: riferisce 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 costruiti da stesso tipo di uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed ubicazione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi alternati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici riferiscono sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile oggetto di attestazione, nella 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 interventi raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIUMITA' IMMOBILIARE - Tabella del Codice

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

TERZA PAGINA

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

Reperibile infine, suddivisa in due sezioni relative opportunamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.



STUDIO TECNICO MIELE

dott. agronomo prof. Luigi Miele
Via L. Sturzo 5-tel. e fax 0881-635569
71122 - F O G G I A
E- mail: luigi.miele4@tin.it
l.miele@epap.conafpec.it

Tanto in adempimento del mandato affidatomi.

FOGGIA, 30/06/2017

Il tecnico
Dott. Prof. Luigi Miele
Agronomo

