

**Tribunale di Lucera (Fg)**  
**Ill.mo sig. Giudice**  
**Ufficio Esecuzioni**

**Oggetto: Esecuzioni Immobiliari – R.G. n.177/10**

**Causa tra Banca Nazionale del Lavoro spa**

**Contro i sigg.ri coniugi ..... e .....**

Nella procedura immobiliare esecutiva promossa dalla Banca Nazionale del Lavoro spa con sede in Roma, via Vittorio Veneto, 119 (Partita IVA: 09339391006) rappresentata e difesa dall'avv. Massimo D'Arcangelo di Foggia contro i sigg.ri coniugi ....., residenti a ....., la S.V. dispose la nomina del sottoscritto ing. Nazario NARGISO, con studio tecnico in via Garibaldi,8 - S.Nicandro G. (Fg) a Consulente Tecnico d'Ufficio.

All'udienza di causa del 21 febbraio 2011, dopo aver prestato il giuramento di rito, è stato proposto all'esperto di rispondere ai seguenti quesiti :

1. Controllare la corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità in capo al debitore esecutato, verificando a tal fine, la completezza dei certificati delle trascrizioni ed iscrizioni.
2. Controllare l'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e la formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita
3. Verificare la titolarità del bene sotto il profilo abitabilità/agibilità
4. Verificare l'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento.

Dal fascicolo di causa è stato possibile fotocopiare solamente : la nota di trascrizione-iscrizione rilasciata dalla Agenzia del Territorio datata il 24/09/10 ed il certificato notarile. Mancano le seguenti documentazioni : certificato catastale, planimetrie catastali e certificato ventennale. Dopo aver esaminato la documentazione agli atti ed estratto le fotocopie necessarie per lo studio, il CTU ing. Nazario NARGISO ha inviato alle parti le raccomandate di rito per espletare i sopralluoghi, effettuati in data 14/03/11, il 04/03/11 ed infine il 06/04/11; si precisa che il secondo non si è realizzato per le motivazioni spiegate nel Verbale di Sopralluogo allegato.

Con tutta la documentazione reperita presso gli uffici competenti, ispezionati i luoghi indicati nell'atto di citazione, ..... ed in possesso di tutte le informazioni economiche ed urbanistiche, il CTU redige la presente relazione tecnica rispondendo ai quesiti formulati .

**Controllare la corrispondenza tra i beni pignorati e la titolarità in capo al debitore esecutato :**

Il bene pignorato , come da atto di pignoramento immobiliare promosso dall'avv. Massimo D'Arcangelo per conto della Banca Nazionale del Lavoro spa di Roma, ed indicato negli atti del processo corrispondono effettivamente allo stato reale. Dalla nota di trascrizione dell'Agenzia del Territorio di Foggia, sez. staccata di Lucera, registro generale n.7907, registro particolare n. 5891, presentazione n.11 del 23/09/2010 risulta a pro dei coniugi ..... (cod.fisc:.....) e ..... (cod. fisc: .....) iscritto dal 18/11/2005 un fabbricato per civile abitazione in via Persio, 19-21, costituito da PT.-I°P.-2°P. così riportato in Catasto Urbano di Foggia .

- ◆ Comune di S. Nicandro G. (Fg)- foglio 55-part. 1496- sub 3- ctg. A/4-cls. 4 – vani 7 R.C.€. 325,37.

Su questo bene, come da certificato notarile del dr. Fulvio CARNICELLI in Maglie (Lecce), gravano le seguenti formalità :

1. Ipoteca volontaria n. 1597 del 18/11/2005- a favore della Banca Nazionale del Lavoro spa con sede in Roma e contro ..... e ..... per la quota di ½ cadauno della piena proprietà- atto Gentile del 16/11/2005 per Euro 120.000,00 di cui euro 60.000,00 per sorte capitale. Durata anni 20.
2. Pignoramento immobiliare n.5891 del 23/09/2010- a favore Banca Nazionale del Lavoro spa sede in Roma domiciliata presso e nello studio dell.'avv. Massimo D'Arcangelo presso avv. G. Agnusdei alla via Fiume n.19 e contro ..... e ..... per la quota di ½ cadauno della piena proprietà in regime di separazione dei beni. Notifica Ufficiale Giudiziario di Lucera del 09/06/2010.

**Controllare l'esatta individuazione del bene oggetto del pignoramento e la formazione ove opportuno di uno o più lotti per la vendita:**

Il bene pignorato, come da atto dell'avv. M. D'Arcangelo di Foggia risulta ubicato nel Comune di San Nicandro G.co (Fg) in zona residenziale del vigente Programma di Fabbricazione e così censito nel N.C.E.U. di Foggia :

- Comune di S.Nicandro G.co (Fg) –foglio 55- particella 1496- sub 3- categoria A/4- classe 4- vani 7 R.C.E. 325,37 ubicato in via Persio 19,21 a PT -I°P. – II°P.

Tale proprietà è intestata per ½ ciascuno ai signori eseguiti, i quali sono in regime di comunione di beni tra di loro.

Dal certificato di visura storico catastale si acquisisce che questa unità immobiliare è a loro intestata dal 16/11/2005 per voltura d'ufficio n.19433. 1/2005( protocollo Fg0211637) mentre antecedentemente e precisamente dal 24/04/1996 tale unità era intestata ai sigg.ri ..... nato a ..... il ..... e ..... nata a ..... il ..... Il passaggio di proprietà è avvenuto per compravendita effettuata col magistero del notaio Giovanni Gentile, repertorio n.38.105, il dì 16/11/2005 in S. Nicandro G. (Fg) e registrato a S.Severo (Fg) . Quindi il lotto di formazione è **unico**.

**Verificare la regolarità del bene sotto il profilo urbanistico, anche sotto il profilo agibilità/abitabilità .**

Il bene pignorato, come si attesta da visura presso l'Ufficio Tecnico Comunale di S. Nicandro G.co e dal rogito notarile redatto dal dr. G. Gentile il 16/11/2005, risulta essere costruito su un suolo pervenuto ai venditori sigg.ri ..... con atto di compravendita per notaio Nicola Brengola di S. Nicandro G. del 7 marzo 1963, registrato a S. Nicandro G. il 25 /3/1963 al n. 276 e trascritto a Lucera il 28 c.m. ai nn.7424/52855. La costruzione del solo p.t. è stata iniziata anteriormente al 1 settembre 1967, mentre l'ampliamento in IP. e IIP. è stata realizzata in conformità alla licenza edilizia n. 5077 (Pratica n.6564/19759) rilasciata dal Comune di S. Nicandro G. il 2 ottobre 1975.

Quindi si precisa che l'intero fabbricato sito in S. Nicandro G. alla via Persio 19-21, adibito ad abitazione unifamiliare è costituito da piano terra composto da due vani ed accessori, da un primo piano composto di due vani ed accessori e da un secondo piano composto di un mezzanino con annessa terrazza a livello, nell'insieme confinante con via Persio,19-21 e i restanti tre lati con proprietari viciniari.

Dagli atti del Comune è stato certificato che sull'immobile di via Persio descritto in data 30/12/2004, protocollo n. 10523 la ditta ..... ha presentato domanda di condono edilizio ai sensi della lg. 326/03. Su tale

istanza il capo settore dell'ufficio urbanistico-toponomastico **ha certificato** , in data 16 settembre 2005, che per la pratica edilizia indicata non v'è diniego di sanatoria.

Sulla piantina catastale rilasciata dall'Ufficio Tecnico Erariale di Foggia in data 2/03/2011 risulta che la planimetria di zona in scala 1/1000 e le piantine in scala 1/ 200 del PT-IP-IIP. sono state compilate dal geom. Frascaria Michele e presentata in data 08/07/1996 prot. 2314/96; lo stato reale visionato coincide con lo stato grafico.

**Descrizione del Lotto costituito dall'appartamento in PT-IP-IIP. :**

**LOTTO :** questa unità immobiliare è censita nel N.C.E.U. di S. Nicandro G.(Fg). al foglio 55- particella 1496/3 ctg. A/4- cls. 4 vani 7 R.C.E. 324,37 ubicato in via Persio 19-21 costituito da PT- IP- IIP., attualmente intestato ai sigg.ri coniugi proprietari ..... e ....., a loro pervenuta con atto di compravendita redatto il 16 novembre 2005 dal notaio Gentile. L'unità immobiliare che insiste su un lotto rettangolare edificabile di circa mq.60,00, come gli altri della zona, è formato da due vani a pianterreno intercomunicanti tra di loro e da un angusto bagno posto nel sottoscala adiacente. I due vani sono illuminati ed arieggiati da una finestra e da una porta di accesso al n.19 che si affacciano entrambi sulla pubblica via Persio.

Al I°P., a cui si accede con una scalinata ad una tesa vi sono alloggiati n. due vani adibiti a camere da letto ed un minuscolo w.c. , tutti e tre i locali hanno luce di affaccio sulla antistante strada pubblica, due di essi sono muniti di finestre mentre l'ultima ha una porta che comunica con l'antistante balcone. Infine una scalinata laterale ad una tesa conduce al II°P. che è coperto da un tetto ad una falda con altezza max di H.= mt.2.80 e minima H= mt. 1.65 poggiante sul muro prospiciente sulla facciata .

L'antistante terrazza di circa mq.10.00 (4,20 x 2,50) è coperta da lastre di onduline. Come si vede dalle foto illustrative allegate, tutti gli ambienti sono arredati mediamente con materiale economico. La facciata ha la zoccolatura di circa 1mt. rivestita in pietra locale da mattonelle di cmt.15x30, tutta la parte superiore, escluso la fascia di interpiano in intonaco di tipo plastificato per esterno, ha la muratura ricoperta da mattonelle di ceramica dal colore chiaro.

Gli infissi esterni metallici sono rivestite da tapparelle plastificate. Le pavimentazioni dei locali nei vari piani sono costituite da mattonelle di ceramica. Gli infissi interni sono costituite da porte in legno del tipo commerciale.

A conclusione si può dedurre che la costruzione, realizzata da muratura portante perimetrale di tufi locali e da solai di piano con travetti prefabbricati e forati, è in discreto stato di conservazione, ad eccezione della copertura a tetto che in più punti gocciola acqua piovana, quindi necessita di una buona riparazione e manutenzione.

### **Stima del Lotto :**

Il fabbricato in P.T:- I°P.-II°P. di via Persio, 19-21 è situato nella Zona “B” del vigente Programma di Fabbricazione del Comune di S. Nicandro G.(Fg). La zona è integralmente asservita di urbanizzazione primaria e secondaria. Infatti la viabilità è completa di strade asfaltate, inoltre i servizi pubblici : acquedotti, fognature, elettrificazione, rete telefonica ed anche quella del gas urbano asserviscono le abitazioni del luogo. Poi le urbanizzazioni secondarie, scuole pubbliche primarie e secondarie, mercati rionali, parchi pubblici ed anche alcuni uffici pubblici soddisfano le costruzioni civiche della zona.

Il quartiere ha avuto uno sviluppo edilizio negli anni '70 e '80, periodo di particolare incremento economico cittadino, quando era fiorente il benessere sia per le rimesse monetarie degli emigranti ed anche per alcune attività produttive agricole, quali la coltivazione e la commercializzazione dei fiori secchi ed anche l'esportazione degli ortofrutticoli coltivati nella zona pianeggiante che costeggia il mare Adriatico. Attualmente , come nel resto della nostra Europa, l'economia locale risente della stagnazione o recessione globale.

Pur considerando questa particolare fase di stallo dell'economia, le transazioni di compravendita richieste dal mercato immobiliare sono quelle riguardanti appartamenti per abitazione di una sola unità familiare, sviluppati in orizzontale e verticale.

Nel nostro caso in esame l'abitazione asservita da un'unica scala condominiale ha il grande vantaggio, molto considerato dal mercato immobiliare, di non avere spese di condominio con i relativi problemi

connessi (rumorosità, spese di pulizia, gestione del patrimonio e litigiosità tra i condomini)

L'appetibilità di costruzioni complete per una sola famiglia è richiesta maggiormente da compaesani emigrati per motivi di lavoro sia in Italia che all'Estero, i quali desiderano trascorrere le ferie annuali o il periodo del pensionamento nel paesello natio che è tranquillo, asservito di tutti i servizi necessari e maggiormente perché la socializzazione è coltivata.

Infatti i potenziali acquirenti preferiscono la soluzione dell'appartamento per una sola famiglia perché soggiornano nella loro casa ubicata in S. Nicandro G.(Fg) dalla primavera fino all'inoltrato autunno dove hanno ancora affetti, conoscenze, amicizie, poi nel restante periodo dell'anno, chiudono l'abitazione e si trasferiscono nei luoghi ove hanno lavorato oppure vi svolgono la loro attività i congiunti diretti, figli, nipoti, ecc...

Un appartamento di tale dimensione, circa mq. 60,00 a P.T.- I°P.- II°P. con copertura a tetto ad una falda situato nella zona avente le caratteristiche già descritte precedentemente può sicuramente essere valutato dal mercato immobiliare con un prezzo complessivo di **€. 65.000,00 (sessantacinquemilaeuro). CONCLUSIONE :**

IL C.T.U. asserisce che in base alle valutazioni di stima sintetica il valore di mercato del lotto edificato, ubicato in via Persio, 19-21 con superficie lorda a piano di circa mq. 60,00 e costituito da PT.- I°P.- II°P.- ha un prezzo commerciale di € 65.000,00 (sessantacinquemila euro).

Nel consegnare la presente relazione tecnica il C.T.U. si augura di aver risposto esaurientemente ai quesiti formulati in piena scienza e coscienza.

Si allega :

1. Verbale di Sopralluogo
2. planimetria catastale
3. certificati catastali ventennali
4. racc. alle parti
5. attestato dell'ufficio urbanistico
6. foto n.8
7. specifica

S. Nicandro G.(Fg) 24/05/2011

**II C.T.U.**  
**ing. Nazario NARGISO**

**Tribunale di Lucera ( Fg)**

**Ill.mo sig. Giudice**

**Ufficio Esecuzioni**

**Oggetto: Esecuzioni Immobiliari – R.G. n. 177/10**

**Causa tra Banca Nazionale del Lavoro spa**

**Contro i coniugi G. Marinacci e V. Perrilli**

**Consulenza Tecnica Integrativa**

Con ordinanza del Giudice Esecutore dr.sa Giulia Stano, per la causa R. G.n.177/10 pendente presso il Tribunale di Lucera (Fg) tra la Banca Nazionale del Lavoro spa in Roma contro gli esecutati sigg.ri ....., coniugi, veniva conferito al C.T.U. un incarico integrativo, richiesto dall'avv. Roberta Di Salvio del foro di Lucera, designata alla vendita, nell'attuale procedura esecutiva, per la completezza della relazione di consulenza tecnica depositata in Cancelleria del Tribunale in data 25/06/2011.

Durante l'udienza di causa del 24/10/2012, al sottoscritto ing. Nazario NARGISO, con studio tecnico in S.Nicandro G.(Fg) al c.so Garibaldi, 8 già precedentemente nominato CTU con giuramento, veniva assegnato un supplemento di perizia alla luce delle osservazioni effettuate dall'avv.Roberta Di Salvio, professionista nelle mansioni già indicate, designata per la vendita dell'immobile in S. Nicandro G. (Fg) alla via Persio n.19-21 di proprietà, in parti uguali, dei coniugi sigg.ri ..... e ....., nati rispettivamente in ..... il ..... (c.f.....) e nata a ..... il ..... (c.f. ....) ed entrambi residenti in S.Nicandro G. (FG) alla via Persio, 19-21

Nella fattispecie l'avv. Roberta Di Salvio rilevava che, nella procedura in esame, al CTU non era stata conferito l'incarico di indicare la "*Qualificazione Energetica*" dell'immobile e pertanto chiedeva di assegnare l'incarico supplementare per la sua completezza. Alla luce di tale istanza la G.E. disponeva che il CTU rispondesse ai seguenti quesiti :

- ◆ 1.1 – verificare se l'immobile è dotato di attestato di qualificazione energetica ovvero di certificazione energetica e provvedere all'allegazione della stessa ex art.6, comma 3d, lgs. N.192/2005, come modificato dall'art. 2 d.lgs. n.311/2006, in mancanza, redigere certificazione energetica dell'immobile secondo gli indici di prestazione energetica del



D.M. 26/06/2009 in forza dell'art. 2 ter d.lgs. 192/2005 ed indicare le spese necessarie per l'adeguamento del bene alla disciplina sul risparmio energetico.

- ◆ 1.2 – stabilire quindi se e di quanto la qualificazione energetica dell'immobile incide sul valore di stima dello stesso, come già determinato nella relazione peritale.
- ◆ 2 . 1 – ove non risulti dalla relazione peritale già deposita, verificare la conformità tra le planimetrie catastali degli immobili pignorati e lo stato dei luoghi.
- ◆ 2. 2 – indichi, in caso di difformità, i costi dell'adeguamento delle planimetrie allo stato dei luoghi, evidenziando eventuali scostamenti tra i costi attuali a carico della procedura e i costi a carico dell'aggiudicatario a seguito dell'emanazione del decreto di trasferimento.

Veniva concesso il termine di 60gg. per la consegna della relazione conclusiva della consulenza tecnica.

Per poter rispondere ai nuovi quesiti, è stato necessario un riesame della documentazione degli atti processuali ed anche una verifica dei luoghi alla luce delle richieste formulate. Così si è fissato un sopralluogo per la data del 14 novembre 2012 e nel dì stabilito, alle ore 16,00 il CTU e il collega, dr. ing. Paolo DE LUCA, esperto e cultore di problematiche energetiche, si sono presentati in loco, per una visita panoramica esterna dell'immobile, confrontando lo stato dei luoghi con le foto scattate precedentemente ed allegate alla relazione tecnica principale. Così dall'esame visivo si è accertato che la struttura portante verticale è in muratura di tufi, inoltre l'immobile manca di installazione di pannelli solari o fotovoltaici ed infine gli infissi esterni sono ancora come quelli già precedentemente descritti, tutti questi elementi si rilevano facilmente dall'esterno.

Quindi dopo aver acquisiti tutti gli elementi necessari e sufficienti è stato redatto dall'esperto ing. P. De Luca, **l'Attestato di Certificazione Energetica**, così come previsto dal D:M. 26/06/2009

#### **PREMESSA :**

Per poter interpretare e giustificare i risultati dell'Attestato di Certificazione Energetica per Edifici Residenziali, redatto in collaborazione dell'esperto ing. Paolo De Luca, allegato alla presente relazione, occorre inizialmente fare

alcune considerazioni , in ordine cronologico, sullo sviluppo ed applicazione delle leggi energetiche che hanno interessato gli involucri edilizi residenziali.

Prima degli anni settanta, poiché i prodotti petroliferi avevano un costo irrilevante, le costruzioni e gli impianti di riscaldamento erano sovradimensionati, senza alcuna cura al risparmio. Successivamente, dopo il 1972 periodo del primo embargo petrolifero arabo, furono emanate alcune norme disciplinate dalla legge 373/76 che incideva in minima parte sul risparmio energetico.

Le successive leggi, la n. 46/1990 e la n.10/1991, hanno inciso più specificamente sia sul consumo dei combustibili da riscaldamento che sulle modalità di costruzioni, indicando i materiali edili da utilizzare per rendere le pareti dell'involucro edilizio sempre più adiabatiche con riduzione delle perdite termiche verso l'esterno.

Successivamente oltre all'incidenza della spesa nazionale eccessiva per l'acquisto all'estero di prodotti petroliferi, nell'opinione pubblica è maturata l'idea di non inquinare l'atmosfera con l'emissione di CO<sub>2</sub>, anidride carbonica. Così si è pensato di risolvere il problema dell'inquinamento dell'aria e di ridurre la spesa nazionale petrolifera mediante l'utilizzo al massimo di fonti energetiche alternative, prodotte da aria e sole. L'installazione sugli edifici di pannelli solari o fotovoltaici sono una grande ricchezza, ma da soli non ottimizzano il problema energetico. E' necessario che la costruzione abbia le superfici disperdenti, pareti verticali e solai orizzontali, costituiti da materiale edili con bassa trasmissione termica.

Per tali motivi la quasi totalità degli edifici realizzati prima degli anni ottanta appartengono alla **classe " G "**, **classe indicata dal Decreto Ministeriale 26/06/2009**, come la più scadente per la certificazione energetica.

Gli interventi migliorativi effettuati su questi involucri realizzati in epoca antecedente agli anni '80 producono solo modesti benefici, al massimo si può raggiungere la classe " F ". Per ottenere una costruzione che appartenga alla prima classe "A" occorre incidere dall'inizio dei lavori, utilizzando materiali idonei certificati, eseguendo i lavori di installazione degli impianti secondo le norme indicate dalla legislazione, ecc....

Nel nostro caso specifico abbiamo un appartamento costituito da P.T. di circa mq.60,00, di altrettanto in I°P. e quasi uguale in II°P. Ogni piano ha tre pareti

in muratura di tufi da cmt.40,00 di spessore in comunione con altre abitazioni confinanti e solamente il restante, avente la stessa natura tecnologica e uguale dimensione, prospiciente sulla via pubblica. L'ultimo piano, II°P., ha una copertura a tetto ad una falda, con tegole ed onduline su un'ossatura lignea.

Su un tale manufatto con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche descritte ampiamente nella relazione principale, l'Attestato di Certificazione Energetica ha indicato i seguenti valori :

1. emissione di CO<sub>2</sub> uguale a 153,7 kgCO<sub>2</sub>/mq anno-
2. prestazione riscaldamento = 243,5 kwh/mq anno
3. prestazione acqua calda = 111,4 kwh/mq anno

Questi valori conseguiti sono eccessivi rispetto agli standard di legge limite indicati in circa 354,9 KWH/ mq anno, relativo all'appartamento in esame.

#### **Prestazione energetica migliorativa :**

gli interventi migliorativi che si possono realizzare con una certa facilità, sono la sostituzione di infissi esterni per riportare la trasmittanza ai valori minimi di legge ed anche l'installazione di impianto di riscaldamento con caldaia a condensazione. Gli altri interventi migliorativi non sono possibili effettuare oppure non danno risultati soddisfacenti.

Poi non è agevole isolare le pareti verticali e le superfici orizzontali, perché la installazione di pannelli isolanti alle pareti verticali e la soffittatura dei solai con materiali isolanti danno scarsi valori di trasmittanza in quanto sarebbero opere aggiuntive mal realizzabili. Per tale motivo l'indagine tecnica si è soffermata :

1. all'installazione di un impianto di riscaldamento con caldaia a condensazione che dà una prestazione energetica di 228,0 kwh/ mq anno con classe " G "
2. sostituzione degli infissi per riportare la trasmittanza ai valori minimi di legge e da una prestazione energetica di 323 kwh/mq anno con classe "G."

Prestazione energetica raggiungibile è di 217,6.kwh/mq.anno

Quindi anche con i lavori migliorativi eseguibili si ha al massimo una classe " G." con valore globale di 354,9 kwh/mq anno; di molto inferiore al limite di legge compreso tra la classe "C" di valore < 92,6 kwh/mq anno e la classe "D" di valore < 114,3.kwh/mq anno

### **Risposta al quesito 1.1**

Dalla descrizione precedente e dall'allegato Attestato di Certificazione Energetica per edifici residenziali si è risposto al quesito richiesto, illustrandone le motivazioni che hanno prodotto quei risultati riportati nel certificato allegato. Le spese necessarie, richieste dall'ultimo periodo del quesito, consistono nella sostituzione di n. 7(sette) tra porte e finestre per infissi esterni e nell'installazione dell'impianto di riscaldamento con caldaia a condensazione. Il costo globale per mettere tre porte e n. 4 finestre, a norme di legge secondo le modalità certificate è di almeno €. 7.500,00( settemilacinquecentoeuro), comprensivo di materiale e mano d'opera di installazione. Invece il costo totale per l'installazione dell'impianto termico di riscaldamento, comprensivo di caldaia adeguata, allacciamento alla rete pubblica del gas, impianto interno di tubazione in rame, radiatori, opere murarie è di circa €. 8.500,00(ottomilacinquecento euro)

### **Risposta al quesito 1.2**

Il valore di stima del Lotto- appartamento è stato determinato in €. 65.000,00 (sessantacinquemila euro) , come indicato nella Relazione Tecnica

Questo valore di stima è stato determinato, già conoscendo che la unità immobiliare edificata, il pianterreno in epoca antecedente al 1 settembre 1967 e la parte sovrastante successivamente al 2 ottobre 1975, ha un'appartenenza alla classe " G " .

Perciò il CTU asserisce che la qualificazione energetica non ha minimamente inciso sul valore di stima reale dell' appartamento. Si evidenzia che i lavori migliorativi elencati ( sostituzione di infissi esterni ed installazione dell'impianto di riscaldamento) che eleverebbero la classe dell'immobile da "G" a "F" hanno un costo aggiuntivo di 16.000.000€, quindi una somma molto elevata rispetto al valore di stima indicato in €. 65.000.000=

### **Risposta al quesito 2. 1- verifichi la conformità tra le planimetrie catastali degli immobili pignorati e lo stato dei luoghi.**

Dal sopralluogo effettuato in data 14/11/2012 e dall'esame delle planimetrie catastali redatto dal geom. Michele Frascaria in data 08/07/1996 risulta che la superficie globale non è modificata, inoltre la consistenza dei vani è la medesima di quella dichiarata dal certificato catastale ed infine la distribuzione degli ambienti non è cambiata se non qualche lieve

trasformazione che non pregiudica le autorizzazioni urbanistico-edilizio e né quello di agibilità- abitabilità.

**Risposta al quesito 2 . 2 – indichi,in caso di difformità, i costi dell’adeguamento delle planimetrie allo stato dei luoghi, evidenziando eventuali scostamenti tra i costi attuali a carico della procedura e i costi a carico dell’aggiudicatario a seguito dell’emanazione del decreto di trasferimento.**

Poiché non risulta, come evidenziato, alcuna difformità, non occorre alcun adeguamento tecnico alle planimetrie catastali con costi aggiuntivi.

### **Conclusioni**

Il CTU ing. Nazario NARGISO, nel consegnare la presente relazione tecnica , integrativa richiesta dall’avv. Roberta Di Salvio e concessa dal G.E. dr.sa Giulia Stano, si augura di aver risposto esaurientemente ai quesiti formulati in piena scienza e coscienza.

Si allega :

- ◆ Attestato di Certificazione Energetica
- ◆ Specifica

S. Nicandro G. 20/11/2012

**II C . T . U .**  
**ing. Nazario NARGISO**



# ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Edifici residenziali

## 1. Informazioni generali

|                       |   |                         |                          |  |                                     |
|-----------------------|---|-------------------------|--------------------------|--|-------------------------------------|
| Codice certificato    | 08161112  | Validità:               | 16/11/2022               |  |                                     |
| Riferimenti catastali | Foglio: 55 Particella: 1496 Subalterno: 3                     |                         |                          |  |                                     |
| Indirizzo edificio    | Via Persio nn. 19 e 21 - Piano: T - 1 - 2 - San Nicandro G.co |                         |                          |  |                                     |
| Nuova costruzione:    | <input type="checkbox"/>                                      | Passaggio di proprietà: | <input type="checkbox"/> | Perizia Esecuzioni immobiliari RG. 177/10: | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Proprietà             |   | Telefono                |                          |  |                                     |
| Indirizzo             | Via Persio nn. 19 - 21  | e-mail                  |                          |  |                                     |

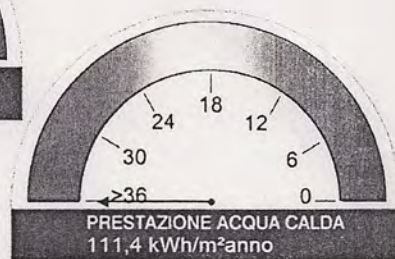
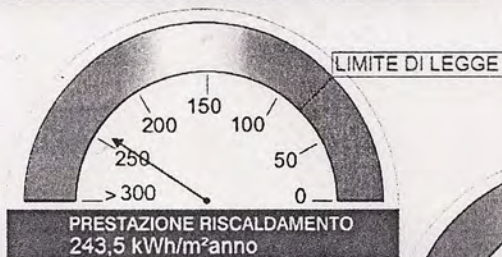
## 2. Classe energetica globale dell'edificio

# Edificio di classe: G

## 3. Grafico delle prestazioni energetiche globali e parziali

### EMISSIONI DI CO2

153,7 KgCO2/m<sup>2</sup>anno



## 4. Qualità dell'involucro (raffrescamento)

|  |  |  |  |   |
|--|--|--|--|---|
|  |  |  |  | V |
|--|--|--|--|---|

## 5. Metodologie di calcolo adottate

Il calcolo degli indici di prestazione e dei fabbisogni di energia è stato eseguito secondo le norme tecniche italiane e comunitarie attualmente in vigore, con particolare riferimenti alla normativa UNI TS 11300, parti 1 e 2. I valori del presente documento sono stati calcolati con riferimento all'"Allegato 1 delle Linee Guida".

DEPOSITATO IN CANCELLERIA



Oggi

28-11-17

L'ASSISTENTE GIUDIZIARIO  
(Stefania AQUILINO)

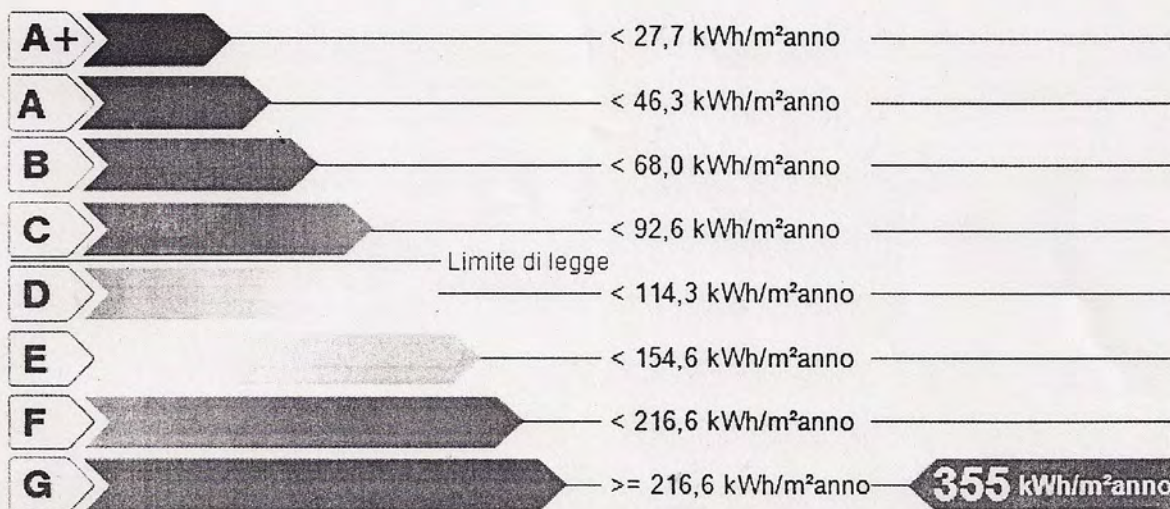


## 6. Raccomandazioni

| Interventi   | Prestazione energetica<br>(classe a valle del singolo intervento) | Tempo di ritorno<br>(anni) |
|--|---|----------------------------|
| Sostituzione degli infissi per riportare le trasmittanze ai valori minimi di legge         | 323 kWh/m <sup>2</sup> anno                                       | 6                          |
| Installazione di un impianto di riscaldamento con caldaia a condensazione ed ACS combinato | 228 kWh/m <sup>2</sup> anno                                       | 9                          |
| Prestazione energetica raggiungibile   | 217,6 kWh/m <sup>2</sup> anno                                     | 9                          |

## 7. Classificazione energetica globale dell'edificio

| Servizi energetici inclusi nella classificazione |                                     |                                     |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Riscaldamento                                    | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |
| Raffrescamento                                   | <input type="checkbox"/>            |                                     |
| Acqua calda sanitaria                            |                                     | <input checked="" type="checkbox"/> |



Riferimento legislativo: 92,64 kWh/m<sup>2</sup>anno

## 8. Dati prestazioni energetiche parziali

| 8.1 RAFFRESCAMENTO                                    |                                | 8.2 RISCALDAMENTO                                     |                                |
|---|--------------------------------|---|--------------------------------|
| Indice energia primaria E <sub>pe</sub>               |                                | Indice energia primaria E <sub>pi</sub>               | 243,50 kWh/m <sup>2</sup> anno |
| Indice energia primaria limite E <sub>pe</sub> limite |                                | Indice energia primaria limite E <sub>pi</sub> limite | 74,64 kWh/m <sup>2</sup> anno  |
| Indice involucro E <sub>pe</sub> involucro            | 58,71 kWh/m <sup>2</sup> anno  | Indice involucro E <sub>pi</sub> involucro            | 111,70 kWh/m <sup>2</sup> anno |
| Rendimento impianto                                   |                                | Rendimento medio stagionale impianto η <sub>G</sub>   | 45,9 %                         |
| Fonti rinnovabili                                     |                                | Fonti rinnovabili                                     | 0,0 %                          |
| 8.3 ACQUA CALDA SANITARIA                             |                                |   |                                |
| Indice energia primaria EPACS                         | 111,36 kWh/m <sup>2</sup> anno |   |                                |
| Produzione da fonte rinnovabile                       | 0,0 %                          |   |                                |



### 9. Note

L'edificio è dotato delle tubazioni e dei terminali di pertinenza dell'impianto di riscaldamento ma non è dotato di caldaia, pertanto il calcolo della prestazione energetica dell'edificio è stato effettuato presumendo che le condizioni di comfort invernale siano raggiunte grazie ad apparecchi alimentati dalla rete elettrica e/o da altro tipo di apparecchi.

### 10. Edificio

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Indirizzo             | Via Persio - Piano: T - 1 - 2 19  |
| Tipologia edilizia    | Edificio in aggregato   |
| Tipologia costruttiva | Muratura portante   |
| Destinazione d'uso    | E.1(1). - residenza e assimilabili: abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo |

|                           |                      |                    |
|---------------------------|----------------------|--------------------|
| Anno di costruzione       | 1970                 | Foto dell'edificio |
| Superficie disperdente S  | 109,5 m <sup>2</sup> |                    |
| Volume lordo riscaldato V | 115,4 m <sup>3</sup> |                    |
| Rapporto S/V              | 0,00                 |                    |
| Superficie utile Su       | 79,9 m <sup>2</sup>  |                    |
| Zona climatica / GG       | D / 1633             |                    |
| Numero di appartamenti    | 1                    |                    |

### 11. Impianti

| Servizio              | Anno installazione | Pn o Eprod. | Tipologia                      | Combustibile      |
|-----------------------|--------------------|-------------|--------------------------------|-------------------|
| Acqua calda sanitaria |                    | 1,20 kW     | Generatore a energia elettrica | Energia elettrica |

### 12. Progettazione

| Progettista architettonico | Progettista impianti |
|----------------------------|----------------------|
| Indirizzo                  | Indirizzo            |
| Telefono                   | Telefono             |
| e-mail                     | e-mail               |

### 13. Costruzione

| Costruttore | Direttore dei lavori |
|-------------|----------------------|
| Indirizzo   | Indirizzo            |
| Telefono    | Telefono             |
| e-mail      | e-mail               |



### 14. Soggetto certificatore

Ente/organismo pubblico Tecnico abilitato Organismo/società Energy manager 

|                                |                              |            |                            |
|--------------------------------|------------------------------|------------|----------------------------|
| Nome e Cognome / Denominazione | Paolo De Luca                |            |                            |
| Indirizzo                      | Via C. Battisti, 12          | Titolo     | Ingegnere                  |
| Telefono                       | 349 5279136                  | Ordine     | Ordine Ingegneri di Foggia |
| e-mail                         | Paolodeluca.studio@gmail.com | Iscrizione | n. 2836                    |
| Dichiarazione di indipendenza  |                              |            |                            |
| Informazioni aggiuntive        |                              |            |                            |

### 15. Sopralluoghi

1) 14/11/2012

2) -

3) -

4) -

### 16. Dati di ingresso

Progetto energetico Rilievo sull'edificio 

Provenienza e responsabilità

Valori delle trasmittanze delle pareti opache e dei serramenti desunti dalla UNI TS 11300

### 17. Software

|               |  |
|---------------|--|
| Denominazione | TERMOLOG EpiX 3                                    |
| Produttore    | Logical Soft - Via Garibaldi, 253 - 20832 Desio MB |

Dichiarazione di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti inferiore al +/- 5% rispetto ai valori della metodologia di calcolo di riferimento nazionale

Il software in oggetto è conforme alle UNI TS 11300, ai sensi del D.P.R. n. 59 del 2/4/2009 e del D.Lgs. 115/2008 comma 1, allegato III, punto 4. La conformità del software alle UNI TS 11300 parti 1 e 2 è attestata dal Certificato n. 009, rilasciato a Logical Soft s.r.l. dal Comitato Termotecnico Italiano in data 27 gennaio 2010. La conformità alla UNI TS 11300 parte 4 è attestata dal Certificato n. 028, rilasciato a Logical Soft s.r.l. dal Comitato Termotecnico Italiano in data 26 luglio 2012. Entrambi i certificati di conformità sono scaricabili dal sito [www.logical.it](http://www.logical.it).

Data emissione 16/11/2012

Firma

