

**Studio Ingegneria
Giovanni Zazzera**

Ing. Giovanni Zazzera
+39 333 1114358
giannizazzera@gmail.com
giovannizazzera@ingpec.eu

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Giudice: Dott.ssa Teresa BARILE**

Vs Rif.: *Procedura Esecutiva n. R.G.Es. 103.2024*

Oggetto: *Istanza integrativa e rettifica della risposta al quesito n. 11 – deposito APE Lotto 1*

Lo scrivente, **ing. Giovanni ZAZZERA**, nominato ed incaricato dalla S.V. quale Esperto Estimatore nella procedura di cui all'oggetto,

PREMESSO CHE

- in data 18 giugno 2026 lo scrivente depositava la relazione di stima relativa alla procedura indicata in epigrafe, nella quale, alla risposta al quesito n. 11, veniva indicato che l'immobile di cui al Lotto 1 risultava privo dell'Attestato di Prestazione Energetica;
- in data odierna, a seguito di verifica del fascicolo digitale di lavoro, lo scrivente si avvedeva che l'APE relativo al Lotto 1 era stato regolarmente prodotto e sottoscritto in data **19 febbraio 2026**, con codice identificativo regionale **7104626000716931**, per l'unità immobiliare sita in San Giovanni Rotondo (FG), via Massimo D'Azeglio n. 3, censita al foglio 58, particella 7115, subalterno 2;
- l'erronea indicazione è riconducibile a un mero errore materiale di natura tecnico-documentale, consistito nel mancato abbinamento, in fase di indicizzazione degli allegati, del file APE – archiviato con il solo codice identificativo regionale – alla scheda del Lotto 1, con conseguente omesso richiamo del documento nel testo della relazione;
- il predetto APE, in corso di validità sino al 19 febbraio 2036, viene depositato unitamente alla presente istanza.



CHIEDE

che la S.V. voglia:

- 1) acquisire al fascicolo la presente integrazione e l'APE allegato, ritenendo rettificata la risposta al quesito n. 11 nel senso che il Lotto 1 è regolarmente dotato di Attestato di Prestazione Energetica prodotto in data 19 febbraio 2026 e identificato nella classe energetica G;
- 2) prendere atto che, con riguardo al Lotto 2, l'esclusione dall'obbligo di APE è ribadita per la configurazione catastale e legittima di opificio/deposito e per le relative porzioni non climatizzate. L'art. 3 del D.P.R. 412/1993 ne individua la destinazione d'uso nella categoria E.8; l'esclusione discende, in concreto, dall'art. 3, comma 3, del D.Lgs. 192/2005 e dall'Appendice A del D.M. 26 giugno 2015, poiché l'uso standard dei locali destinati a deposito di attrezzature agricole non prevede la permanenza continuativa di persone né l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione. Resta ferma l'autonoma verifica delle eventuali porzioni legittimamente destinate alla permanenza di persone e dotate di impianti, ove tecnicamente scorporabili.

Allegato: APE Lotto 1 – codice identificativo 7104626000716931.

L'occasione è gradita per porgere distinti saluti.

Foggia lì, 23 luglio 2026

Con Osservanza

Ing. Giovanni ZAZZERA



DATI GENERALI
Destinazione d'uso

- ☒ Residenziale
- ☐ Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93 : **E1.1**
Oggetto dell'attestato

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

 Numero di unità immobiliari
di cui è composto l'edificio : **2**

- ☐ Nuova costruzione
- ☐ Passaggio di proprietà
- ☐ Locazione
- ☐ Ristrutturazione importante
- ☐ Riqualificazione energetica
- ☒ Altro : Vendita per esecuzione immobiliare

Dati identificativi

 Regione : **Puglia**
 Comune : **San Giovanni Rotondo (FG)**
 Cod.Istat: **71046**
 Indirizzo : **via Massimo D'Azeglio, 3**
CAP 71013

Piano : 1 - Interno :

Coord. GIS : Lat : **41.708333** ; Long : **15.729167**
 Zona climatica : **D**
 Anno di costruzione : **1960**
 Superficie utile riscaldata (m²) : **67.19**
 Superficie utile raffrescata (m²) : **0.00**
 Volume lordo riscaldato (m³) : **290.88**
 Volume lordo raffrescato (m³) : **0.00**

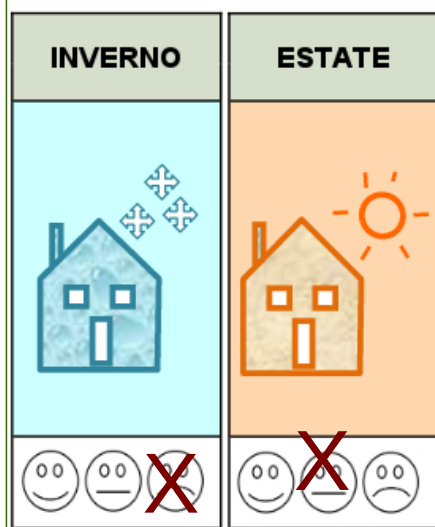
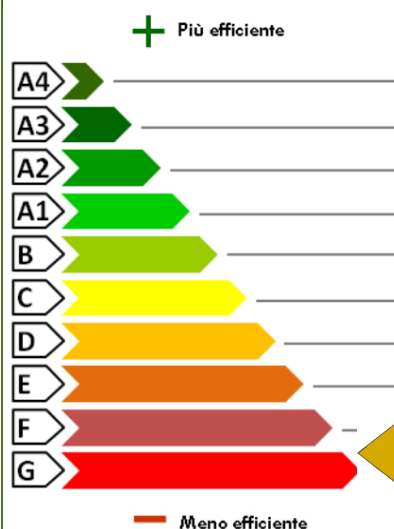
Comune catastale	San Giovanni Rotondo - H926			Sezione		Foglio	58	Particella	7115
Subalterni	da	2	a	2	da	a		da	a
Altri subalterni									

Servizi energetici presenti

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

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

**Prestazione energetica del
fabbricato**

Prestazione energetica globale


EDIFICIO

**A ENERGIA
QUASI ZERO**

**CLASSE
ENERGETICA**

G

EP gl,nren

538.70

kWh/m² anno

Riferimenti

 Gli immobili
simili avrebbero
in media la
seguente
classificazione:

Se nuovi:

A1 (87.99)

Se esistenti:

E (204.25)

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
☒	Energia elettrica da rete	594.00	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} 538.70 kWh/m ² anno
☒	Gas naturale	3531.00	Sm ³	
☐	GPL			
☐	Carbone			Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 4.16 kWh/m ² anno
☐	Gasolio			
☐	Olio combustibile			
☐	Biomasse solide			
☐	Biomasse liquide			
☐	Biomasse gassose			
☐	Solare fotovoltaico			Emissioni di CO ₂ 108.36 kg/m ² anno
☐	Solare termico			
☐	Eolico			
☐	Teleriscaldamento			
☐	Teleraffrescamento			
☐	Altro			

RACCOMANDAZIONI

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE
INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell' investimento anni	Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN2	Intervento su infissi	NO	26.0	G (513.43)	G 513.43 (kWh/m ² anno)
REN4	Intervento su impianti di climatizzazione estiva	NO	26.0	G (538.70)	



**ATTESTATO DI PRESTAZIONE
ENERGETICA DEGLI EDIFICI**
CODICE IDENTIFICATIVO: 7104626000716931VALIDO FINO AL: 19/02/2036
ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	290.88	m ³
S - Superficie disperdente	179.71	m ²
Rapporto S/V	0.62	
EPH,nd	327.03	kWh/m ² anno
Asol,est/A sup utile	0.018	-
YIE	0.23	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Caldaia standard	1000	Non presente	gas naturale	24.00	0.67 η_H	2.65	486.63
Climatizzazione estiva						η_C		
Prod acqua calda sanitaria	Caldaia standard	1000	Non presente	gas naturale	24.00	0.35 η_W	1.50	52.06
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI **CODICE IDENTIFICATIVO: 7104626000716931 VALIDO FINO AL: 19/02/2036**



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.

Infissi e climatizzazione estiva

SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico	☒	Tecnico abilitato	Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione			
Indirizzo			
E-mail			
Telefono			
Titolo	Ingegnere		
Ordine / Iscrizione	Ordine Ingegneri di Foggia n. 2980		
Dichiarazione di indipendenza	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, DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, 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		

Informazioni aggiuntive

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI	Data 02/07/2025
---	----	-----------------

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 19/02/2026

Firma e timbro del tecnico



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

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

PRIMA PAGINA

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

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

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice 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:

	QUALITA' ALTA		QUALITA' MEDIA		QUALITA' BASSA
---	----------------------	---	-----------------------	---	-----------------------

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

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

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

SECONDA PAGINA

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

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

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

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

TERZA PAGINA

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

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

