



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

23/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Daniele Carlo MADIA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/06/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Giuseppe Armando Maimone

CF:MMNGPP66D03I311V
con studio in FURCI SICULO (ME) VIA ROMA N. 54
telefono: 00390942794693
fax: 00390942794693
email: geom.maimone@alice.it
PEC: giuseppe.armando.maimone@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 23/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MESSINA Via C. Pompea cpl Principe S. Agata 1469, quartiere S. Agata, della superficie commerciale di **109,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento oggetto di pignoramento fa parte di un complesso edilizio denominato "Principe" sito in c/da Principe del Comune di Messina in Via Consolare Pompea Vill. S. Agata corpo "A"; l'appartamento è disposto su unico livello e si accede dal cortile retrostante attraverso il vano scala corpo "A" avente doppio accesso all'appartamento stesso, uno che dall'androne si immette nel vano ingresso mentre l'altro dall'androne si immette direttamente nel vano adibito a pranzo soggiorno collegato attraverso una porta a scomparsa con il vano cucina che a sua volta è collegato con il corridoio che disimpegna tutti gli altri ambienti composti da doppio servizio igienico da due camere da letto, una matrimoniale e l'altra singola, da un ripostiglio, da un balcone che da sul cortile retrostante e da un ampio terrazzo posto a sud est ove si accede sia dal pranzo-soggiorno, cucina e camera da letto singola, mentre sul cortile retrostante si accede solo dalla camera da letto matrimoniale, le rifiniture interne si presentano in buono stato di conservazione, le pareti di tutti gli ambienti sono stati trattati con pittura idrorepellente, mentre i servizi igienici e la cucina sono dotati di rivestimento con piastrelle di maiolica fino all'altezza di metri 2,00; gli impianti, idrico, elettrico e di riscaldamento sono stati realizzati contestualmente alla costruzione dell'appartamento rispettando le norme vigenti in quel periodo, tant'è che l'appartamento è dotato di tutti i pareri urbanistici alla data della sua costruzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, interno 1, scala A, ha un'altezza interna di 2.70 MT. Identificazione catastale:

- foglio 62 particella 1569 sub. 26 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 10, consistenza 6 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: VIA CONSOLARE POMPEA N. 1469, piano: T , Scala "A", intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita stipulato in data 25-03-2005 in notar MARIA FLORA PUGLISI REP. 23381 Coerenze: APPARTAMENTO SUB 27, CON APPARTAMENTO SUB 25, CON VANO SCALA

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2002.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **109,00 m²**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **0,00 m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 163.500,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 163.500,00**

Data della valutazione:

03/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
I sig.ri sopra identificati sono proprietari di un appartamento sito nel Comune di Messina ubicato in Via Consolare Pompea n. 1469, Vill. S. Agata, Scala A, per averlo acquistato dalla società [REDACTED] con Atto pubblico stipulato dal Notaio Mari Flora Puglisi di Messina in data 25/03/2005, Rep. n. 23381,- racc. n. 8180, registrato a Messina il 22/04/2005 al n. 2013 - Vol. S1T.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 19/11/2009 a Messina ai nn. Reg. gen. n. 39505 Reg. part. n. 7759, a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO ***, derivante da IPOTECA AI SENSI DELL ART. 77 DEL D.P.R. 602/73.

Importo ipoteca: €45.528,34.

Importo capitale: €22.764,17.

Durata ipoteca: al soddisfo

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 22/10/2010 a MESSINA ai nn. Reg. gen. n. 32942 Reg.tro part. n. 5919, a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO ***, derivante da 0300 RUOLO ESATTORIALE.

Importo ipoteca: €25.036,66.

Importo capitale: €12.518,33.

Durata ipoteca: fino al soddisfo

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 11/04/2011 a MESSINA ai nn. Reg. gen. n. 11777 Reg. part. n. 1638, a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO ***, derivante da 0300 RUOLO ESATTORIALE.

Importo ipoteca: €29.978,98.

Importo capitale: €14.989,49.

Durata ipoteca: AL SODDISFO

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 10/06/2016 a MESSINA ai nn. Registro generale n. 14696 Registro particolare n. 1761, a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO ***, derivante da 0300 RUOLO ESATTORIALE.

Importo ipoteca: €1.136.943,62.

Importo capitale: €568.471,81.

Durata ipoteca: OLTRE VENTENNALE

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 27/04/2012 a MESSINA ai nn. Reg. gen. n. 11213 Reg. part. n. 8911, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, trascritta il 08/02/2019 a MESSINA ai nn. Reg. gen. n. 3151 Reg. part. n. 2351, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 4.174,25**

Ulteriori avvertenze:

Le informazini sopra indicati dall'Ausiliario del Giudice sono state reperite attraverso il ricorso depositato dal sig. Avv. Mauro Spitale per essere ammesso, in qualità di creditore, alla distribuzione delle somme ricavato da codesto Procedimento n. 23/2019.

Il sottoscritto Ausiliario del Giudice ha inviato email al sig. Avv. Spitale per ricevere le eventuale somme ad oggi gravate sul conto del condominio, senza ricevere nessuna risposta in merito, per tale motivo ho solo potuto inserire solo queste spese riferite fino all'anno 2018.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 25/03/2005), con atto stipulato il 03/03/2005 a firma di NOTAIO PUGLISI MARIA FLORA ai nn. Rep. n. 23381- rac. n. 8180 di repertorio, registrato il 22/04/2005 a Messina ai nn. Reg. g. n. 2013- vol S1T, trascritto il 22/04/2005 a Messina ai nn. Reg. gen. n. 14410 Reg. part. n. 8253.

ATTO DI COMPRAVENDITA STIPULATO DAL NOTAR PUGLISI MARIA FLORA

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO NOTARILE PUBBLICO (dal 25/03/2005), con atto stipulato il 25/03/2005 a firma di NOTAIO PUGLISI MARIA FLORA ai nn. Rep. n. 23381- rac. n. 8180 di repertorio, registrato il 22/04/2005 a messina ai nn. Reg. g. n. 2013- vol S1T, trascritto il 22/04/2005 a MESSINA ai nn. Reg. gen. n. 14410 Reg. part. n. 8253

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. 288/2002 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di LAVORI DI DEMOLIZIONE E RICOSTUZIONE DI UN FABBRICATO DA

EDIFICARE IN MESSINA - VIA CONSOLARE POMPEA, rilasciata il 14/12/2004 con il n. 3/4267 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: DPR. 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

ATTO PUBBLICO DI COMPRAVENDITA DEL 25/03/2005

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: D.P.R. 6 dicembre 1991, n. 447)

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MESSINA VIA C. POMPEA CPL PRINCIPE S. AGATA 1469, QUARTIERE S.
AGATA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MESSINA Via C. Pompea cpl Principe S. Agata 1469, quartiere S. Agata, della superficie commerciale di **109,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento oggetto di pignoramento fa parte di un complesso edilizio denominato "Principe" sito in c/da Principe del Comune di Messina in Via Consolare Pompea Vill. S. Agata corpo "A"; l'appartamento è disposto su unico livello e si accede dal cortile retrostante attraverso il vano scala

corpo "A" avente doppio accesso all'appartamento stesso, uno che dall'androne si immette nel vano ingresso mentre l'altro dall'androne si immette direttamente nel vano adibito a pranzo soggiorno collegato attraverso una porta a scomparsa con il vano cucina che a sua volta è collegato con il corridoio che disimpegna tutti gli altri ambienti composti da doppio servizio igienico da due camere da letto, una matrimoniale e l'altra singola, da un ripostiglio, da un balcone che da sul cortile retrostante e da un ampio terrazzo posto a sud est ove si accede sia dal pranzo-soggiorno, cucina e camera da letto singola, mentre sul cortile retrostante si accede solo dalla camera da letto matrimoniale, le rifiniture interne si presentano in buono stato di conservazione, le pareti di tutti gli ambienti sono stati trattati con pittura idrotraspirante, mentre i servizi igienici e la cucina sono dotati di rivestimento con piastrelle di maiolica fino all'altezza di metri 2,00; gli impianti, idrico, elettrico e di riscaldamento sono stati realizzati contestualmente alla costruzione dell'appartamento rispettando le norme vigenti in quel periodo, tant'è che l'appartamento è dotato di tutti i pareri urbanisti alla data della sua costruzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, interno 1, scala A, ha un'altezza interna di 2,70 MT. Identificazione catastale:

- foglio 62 partecilla 1569 sub. 26 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 10, consistenza 6 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: VIA CONSOLARE POMPEA N. 1469, piano: T , Scala "A", intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita stipulato in data 25-03-2005 in notar MARIA FLORA PUGLISI REP. 23381 Coerenze: APPARTAMENTO SUB 27, CON APPARTAMENTO SUB 25, CON VANO SCALA

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2002.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Museo città di Messina, Parco pubblico etc..). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

asilo nido	nella media	★★★★★★★★★★
musei	al di sopra della media	★★★★★★★★★★
centro commerciale	al di sotto della media	★★★★★★★★★★
cinema	nella media	★★★★★★★★★★
farmacie	nella media	★★★★★★★★★★
parco giochi	al di sopra della media	★★★★★★★★★★
scuola elementare	nella media	★★★★★★★★★★
supermercato	nella media	★★★★★★★★★★
verde attrezzato	nella media	★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

autobus distante 50	al di sopra della media	★★★★★★★★★★
autostrada distante 2 km	nella media	★★★★★★★★★★
ferrovia distante 3,5 km	al di sotto della media	★★★★★★★★★★
porto distante 1 km	al di sopra della media	★★★★★★★★★★
tram distante 200 mt	buono	★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> ALLUMINIO realizzati in ALLUMINIO	al di sopra della media	★★★★★★★★★★
<i>infissi interni:</i> PORTA UNA ANTA realizzati in TAMBURATO	buono	★★★★★★★★★★
<i>pareti esterne:</i> costruite in MURATURA A CASSA VUOTA con coibentazione in NO , il	buono	★★★★★★★★★★

rivestimento è realizzato in RESINA AI SILICATO

al di sopra della media



portone di ingresso: ANTIFURTO realizzato in ACCIAIO RIVESTITO CON PELLICOLA IN LEGNO

buono



protezioni infissi esterni: AVVOLGIBILE realizzate in PLASTICA

al di sopra della media



rivestimento esterno: realizzato in SILICATI

buono



rivestimento interno: posto in IN TUTTI GLI AMBIENTI realizzato in IDROPITTURA

Degli Impianti:

citofonico: A CORNETTA conformità: ALLE LEGGI VIGENTE ALL'EPOCA DELLA COSTRUZIONE



condizionamento: CONDIZIONATORI con alimentazione a ELETTRICA con diffusori in AREA conformità: ALLE LEGGI VIGENTE ALL'EPOCA DELLA COSTRUZIONE

al di sopra della media



elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: ALLE LEGGI VIGENTE ALL'EPOCA DELLA COSTRUZIONE

al di sopra della media



fognatura: SOTTOTRACCIA la reti di smaltimento è realizzata in COMUNALE conformità: ALLE LEGGI VIGENTE ALL'EPOCA DELLA COSTRUZIONE

buono



gas: GPL con alimentazione a BOMBOLE conformità: ALLE LEGGI VIGENTE ALL'EPOCA DELLA COSTRUZIONE

al di sopra della media



idrico: SOTTOTRACCIA con alimentazione in ADDUZIONE , la rete di distribuzione è realizzata in COMUNALE APAM conformità: ALLE LEGGI VIGENTE ALL'EPOCA DELLA COSTRUZIONE

al di sopra della media



Delle Strutture:

balconi: costruiti in CEMENTO ARMATO E LATERIZIO

al di sopra della media



soli: MISTO CEMENTOARMATO E LATERIZIO

al di sopra della media



strutture verticali: costruite in PILASTRI IN CEMENTO ARMATO

al di sopra della media



travi: costruite in cemento armato

al di sopra della media



CLASSE ENERGETICA:



[163.21 KWh/m²/anno]

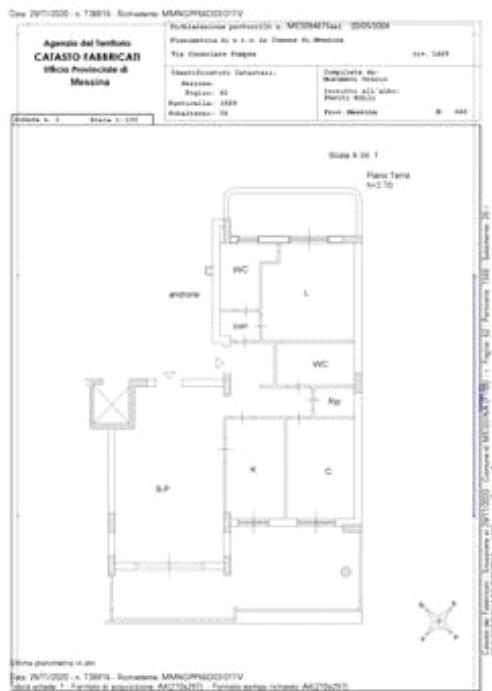
Certificazione APE N. 083048-42995 registrata in data 21/10/2022

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
APPARTAMENTO	109,00	x	100 % = 109,00
Totale:	109,00		109,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: AGENZIA IMMOBILIARE ESESERCENTE SUL TERRITORIO

Descrizione: APPARTAMENTO AL PIANO TERRA

Indirizzo: VIA CONSOLARE POMPEA VILL. S. AGATA

Superfici principali e secondarie: 109

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 180.000,00 pari a 1.651,38 Euro/mq

Sconto trattativa: 4 %

Prezzo: 172.800,00 pari a 1.585,32 Euro/mq

Valore Ctu: 160.000,00 pari a: 1.467,89 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIE ESERCENTI NEL TERRITORIO DELLA CITTA' DI MESSINA (05/07/2022)

Domanda: SUFFICIENTE

Offerta: BUONA

Tempo di rivendita o di assorbimento: UN ANNO

Valore minimo: 140.000,00

Valore massimo: 175.000,00

OMI OSSERVATORIO IMMOBILIARE AGENZIA ENTRATE DI MESSINA (07/09/2022)

Tempo di rivendita o di assorbimento: UN ANNO

Valore minimo: 120.000,00

Valore massimo: 150.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

IL CRITERIO DI STIMA UTIOLIZZATOPER L'IMMOBILE IN OGGETTO E DEL TIPO COMPARATIVO MONOPARAMETRICO IN BASE AL PREZZO MEDIO ADOTTATO NEL COMPRENSORIO OVE È COLLOCATO L'IMMOBILE OFFETTO DI PIGNORAMENTO.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 109,00 x 1.500,00 = **163.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 163.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 163.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	109,00	0,00	163.500,00	163.500,00

	163.500,00 €	163.500,00 €
--	---------------------	---------------------

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 163.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 163.500,00**

data 03/06/2023

il tecnico incaricato
Giuseppe Armando Maimone



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20221021-083048-42995 VALIDO FINO AL: 21/10/2032



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
- Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93:

E1(1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
- Unità immobiliare
- Gruppo di unità immobiliari

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 : **Sicilia**
 Comune : **Messina (ME)**
Cod.Istat: 083048
 Indirizzo : **VIA CONSOLARE POMPEA**
CAP 98100
 Piano : TERRA - Interno : 1
 Coord. GIS : Lat : 38.252234 ; Long : 15.593274

Zona climatica : **B**
 Anno di costruzione : **2002**
 Superficie utile riscaldata (m²) : **90,81**
 Superficie utile raffrescata (m²) : **0,00**
 Volume lordo riscaldato (m³) : **393,04**
 Volume lordo raffrescato (m³) : **0,00**

Comune catastale		Messina				Sezione		N.D.		Foglio		62		Particella		1569	
Subalterni	da	a		da	a	da	a	da	a	a	da	a	da	a			
Altri subalterni	26																

Servizi energetici presenti

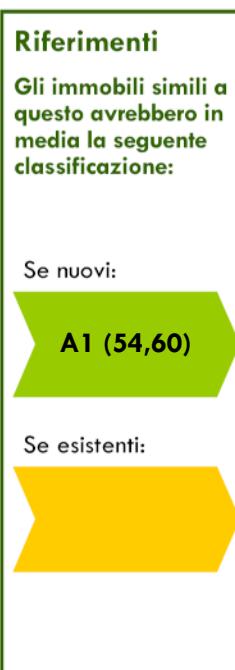
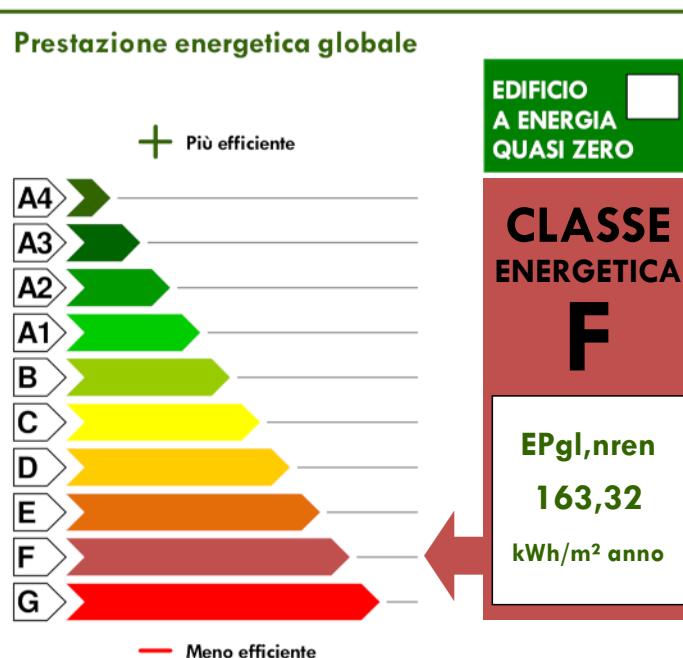
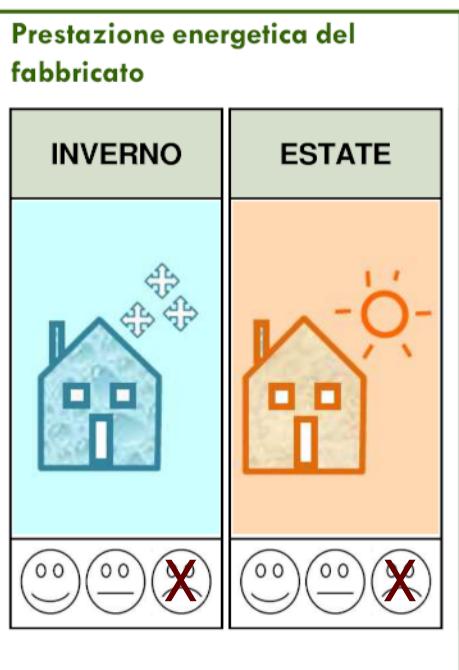
- Climatizzazione invernale
- Climatizzazione estiva

- Ventilazione meccanica
- Prod. acqua calda sanitaria

- Illuminazione
- 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.





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20221021-083048-42995 VALIDO FINO AL: 21/10/2032



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 annui di energia

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE		Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	522,00 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile $EP_{gl,nren}$ kWh/m^2 anno 163,32
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	1.392,00 Sm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		Indice della prestazione energetica rinnovabile $EP_{gl,ren}$ kWh/m^2 anno 2,70
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)		Emissioni di CO ₂ kg/m^2 anno 33,07

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 raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	Cappotto Termico Muri	NO	7,00	E (130,70)	E 130,70 (kWh/m ² anno)





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20221021-083048-42995 VALIDO FINO AL: 21/10/2032



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0,00 kWh/anno	Vettore energetico:	Energia elettrica
-------------------	---------------	---------------------	-------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	393,04	m ³
S – Superficie disperdente	431,86	m ²
Rapporto S/V	1,099	
EP _{H,nd}	97,29	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup utile}	0,0660	-
Y _{IE}	0,4689	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 a condensazione	2002		Gas naturale	12,00	0,72 η _H	1,98	132,96
Climatizzazione estiva								
Produzione acqua calda sanitaria	Caldaia a condensazione	2002		Gas naturale	12,00	0,43 η _W	0,72	30,36
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20221021-083048-42995 VALIDO FINO AL: 21/10/2032



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

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	GIUSEPPE ARMANDO MAIMONE / GEOMETRA	
Indirizzo	VIA ROMA n° 56 FURCI SICULO (ME)	
E-mail	geom.maimone@alice.it	
Telefono	+393342935504	
Titolo	GEOMETRA	
Ordine/iscrizione	MESSINA;ME;2393	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75.	
Informazioni aggiuntive	Iscritto nell'Elenco regionale dei soggetti abilitati alla certificazione energetica degli edifici -D.D.G.del 3 marzo 2011-al n. 9072. Attestato reso ai sensi degli art. 46 e 47 del DPR 445/2000 come previsto dal D.L.63/2013 convertito in legge 90/2013.	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

È stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE	SI
---	----

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 è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	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 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L 63/2013.



Data di emissione: 21/10/2022

Firma e timbro del tecnico o firma digitale _____



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20221021-083048-42995 VALIDO FINO AL: 21/10/2032



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

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

PRIMA PAGINA

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

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

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

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

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

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

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

SECONDA PAGINA

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

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICO/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.