

Esecuzione immobiliare n. 141/2023 R.G.Es. Imm.
ITACA SPV S.r.l. contro [REDACTED]

Giudice: Dott. Paolo Petrolo
Perito: Arch. Antonia Briguglio

Esecuzione immobiliare n. 141/2023 R.G.Es.Imm.

ITACA SPV S.r.l. contro [REDACTED]

Giudice Dott. Paolo Petrolo

ELABORATO PERITALE

*TECNICO INCARICATO: Arch. Antonia Briguglio
iscritta all'Albo della provincia di Messina al n. 1384*

*Via Camiciotti 14 – 98123 Messina - tel 090 692826
Via Francesco Crispi, 12 - 98021 Alì Terme - 3337347201
antobriguglio@virgilio.it
antonia.briguglio@archiworldpec.it*



Esecuzione immobiliare n. 141/2023 R.G.Es. Imm.
ITACA SPV S.r.l. contro [REDACTED]

Giudice: Dott. Paolo Petrolo
Perito: Arch. Antonia Briguglio

Lotto Unico

Appartamento al quarto piano di un fabbricato per civile abitazione, con posto auto scoperto al piano terra, in Messina, villaggio Camaro Superiore, via Castello, in catasto al foglio di mappa n. 117, part. 655, sub 8 e sub 13.

A1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione sito in Messina, villaggio Camaro Superiore, via Castello, piano quarto (5° elevazione fuori terra), censito in catasto al foglio di mappa 117, part. 655, sub 8 con annesso posto auto scoperto posto al piano terra e identificato catastalmente al foglio di mappa 117, part. 655, sub 13.

L'immobile si trova all'interno di un fabbricato per civile abitazione a sei elevazioni fuori terra oltre 7° piano sottotetto. La struttura portante dell'edificio è stata realizzata a maglie chiuse in C.A., con fondazioni a travi rovesce poggianti su massetto di base in conglomerato cementizio magro, le murature di compimento sono in laterizi forati da 30 cm, i tramezzi in forati da 8/15 cm, i solai sono del tipo misto in laterizi forati e nervature parallele in c.a., la copertura è a tetto con manto di tegole tipo "portoghese".

La costruzione del predetto fabbricato è stata autorizzata dal Comune di Messina con Concessione Edilizia originaria n. 11488 del 28 aprile 1992 e C.E. in variante n. 12511/11488 bis del 05 agosto 1994.

L'appartamento è costituito da un ingresso, una cucina-soggiorno, due camere da letto, un bagno, un corridoio e due balconi, per una superficie lorda complessiva di circa mq 113,50, mentre il posto auto scoperto al piano terra occupa una superficie lorda di circa 15 mq (*per superficie lorda si intende quella comprensiva di muri, tramezzi, pilastri...ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile*).

DATI CATASTALI

Appartamento: Comune di Messina, foglio di mappa 117, part. 655, sub 8, categoria A2 (abitazioni di tipo civile), consistenza 4 vani, indirizzo via Castello, villaggio Camaro Superiore, 4



Esecuzione immobiliare n. 141/2023 R.G.Es. Imm.
ITACA SPV S.r.l. contro [REDACTED]

Giudice: Dott. Paolo Petrolo
Perito: Arch. Antonia Briguglio

piano, intestato a [REDACTED], diritto di proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e a [REDACTED], diritto di proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

Posto auto: Comune di Messina, **foglio di mappa 117, part. 655, sub 13**, categoria C6 (rimesse, autorimesse, stalle, scuderie), consistenza 15 mq, indirizzo via Castello, villaggio Camaro Superiore, piano terra, intestato a [REDACTED], diritto di proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e a [REDACTED] diritto di proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Nella Variante Generale al PRG di Messina, adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 20/02/12 e modificato con Delibera di Consiglio n. 74 del 25/10/12, la particella catastale n. 655 (sagoma in giallo delimitata da linea rossa, cfr. allegato n. 5, stralcio P.R.G.) ricade in zona omogenea **B4b**. Le zone B4, zone denominate “di completamento”, comprendono aree totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologie, densità edilizia, indice di fabbricabilità, epoca di costruzione notevolmente differenziate.

Le sottozone B4b sono localizzate nelle frange urbane che ricomprendono i vecchi villaggi di cintura (Camaro, Santo-Bordonaro, Gravitelli) e sono caratterizzate da notevole densità edilizia e tipologie non omogenee.

Parte della suddetta particella 655 e nella fattispecie una porzione che si affaccia verso il torrente Camaro, ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico (area in giallo, cfr. allegato n. 5, stralcio P.R.G.)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

L'immobile si trova a Messina, nel villaggio di Camaro Superiore, all'interno del centro abitato, area caratterizzata da un tessuto edilizio molto fitto con abitazioni prevalentemente basse e di tipo unifamiliare.

Camaro Superiore si trova nei pressi dello svincolo autostradale di Messina Centro.

Il nucleo abitato del villaggio si è sviluppato lungo la vallata dove scorre il torrente “Camaro”, che nasce dai monti Peloritani e attraversa la città sino al mare. Nella parte finale il torrente è noto

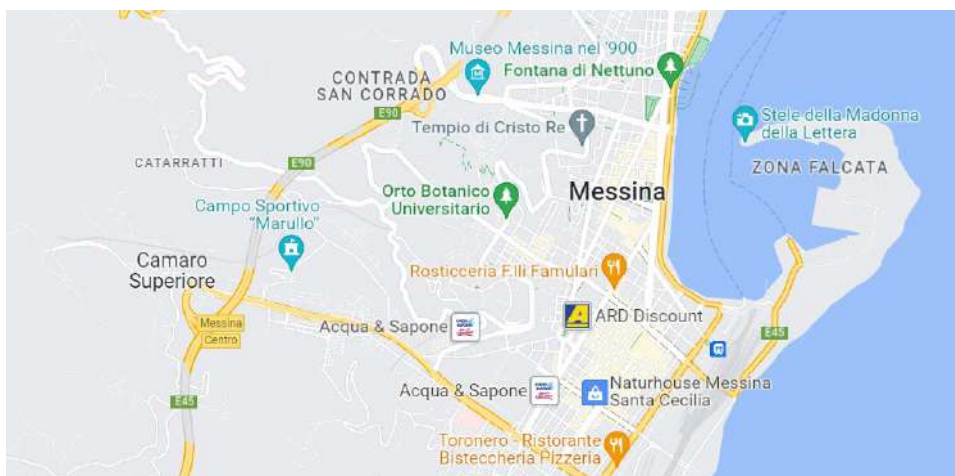


Esecuzione immobiliare n. 141/2023 R.G.Es. Imm.
ITACA SPV S.r.l. contro [REDACTED]

Giudice: Dott. Paolo Petrolo
Perito: Arch. Antonia Briguglio

come “fiumara Zaera” e scorre sotto l’odierna arteria stradale cittadina denominata Viale Europa. Passeggiando per le strette e ripide viuzze del borgo è facile trovare accanto ad abitazioni con scarse qualità estetiche vecchi fabbricati di valore storico, architettonico e documentale, in molti casi, purtroppo, in condizioni fatiscenti.

L’antico borgo di Camaro, nonostante la poca cura che è stata riservata negli ultimi decenni alla conservazione delle caratteristiche architettoniche ed edilizie tipiche dell’epoca di costruzione dei manufatti, mantiene ancora quel fascino che contraddistingue i luoghi di antica memoria.



L’immobile oggetto della presente perizia sorge in via Castello, una piccola arteria che si sviluppa a partire dalla strada costruita sul torrente Camaro, strada che dalla piazzetta del borgo conduce al noto complesso residenziale “Il Mito”.

L'appartamento e il posto auto sono, come già scritto, all'interno di un fabbricato per civile abitazione a sei elevazioni fuori terra oltre 7° piano sottotetto, costruito all'inizio degli anni '90.

Caratteristiche e servizi offerti dalla zona: Farmacia, Ufficio postale, bar e alcune attività commerciali.

La zona è a basso livello di traffico, ma data l’esiguità degli spazi e la piccola dimensione delle strade vi è scarsa possibilità di parcheggio.

Caratteristiche zone limitrofe: destinazione residenziale.

Principali collegamenti: autobus.



Esecuzione immobiliare n. 141/2023 R.G.Es. Imm.
ITACA SPV S.r.l. contro [REDACTED]

Giudice: Dott. Paolo Petrolo
Perito: Arch. Antonia Briguglio

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'appartamento risultava abitato dai proprietari e anche il posto auto era nella piena disponibilità dei sigg.ri [REDACTED]

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

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico

4.1.4. Altre limitazioni d'uso

4.2. Vincoli ed oneri giuridici esistenti nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria n. 10945 del 24.07.2004 a favore di Unicredit s.p.a. Sede Roma (domicilio ipotecario eletto Roma via A.Specchi n. 16) contro [REDACTED]
[REDACTED]; per euro 210.000,00 di cui euro 140.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata 25 anni, come da atto notarile a rogito Dott.ssa [REDACTED] notaio in Messina, del 29.07.2011, rep. n. 16259/5463.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento immobiliare n. 17299 del 01.08.2023 a favore di Itaca SPV s.r.l. Con sede in Conegliano, richiedente avv. Nicola Andreozzi, via Lenzi 5, Messina e contro [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED], Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Messina, in data 11.07.2023 rep. 2599.



Esecuzione immobiliare n. 141/2023 R.G.Es. Imm.
ITACA SPV S.r.l. contro [REDACTED]

Giudice: Dott. Paolo Petrolo
Perito: Arch. Antonia Briguglio

4.2.3. Altre trascrizioni

4.2.4. Altre limitazioni d'uso

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 PRATICHE EDILIZIE

La sottoscritta ha provveduto, dopo il sopralluogo presso i beni oggetto di stima, ad effettuare le opportune ricerche sulle pratiche edilizie inerenti la costruzione del fabbricato e ad inoltrare richiesta di visione fascicolo presso il dipartimento edilizia privata del Comune di Messina, Piazza Vittoria n. 6.

La documentazione di progetto del fabbricato, le concessioni edilizie e il certificato di abitabilità, sono contenuti nel fascicolo n. 2018/7, presso l'archivio del Dipartimento edilizia privata.

La costruzione del fabbricato è stata autorizzata con Concessione Edilizia n. 11488 del 26 aprile 1992 e Concessione Edilizia n. 12511/11488 bis del 05 agosto 1994 (allegato 6A).

Il fabbricato è stato dichiarato abitabile ai fini igienici e urbanistici con certificato di abitabilità prot. 8228 del 9 novembre 1998 (allegato 6B)

4.3.2 CONFORMITA' URBANISTICA

Confrontando lo stato dei luoghi con le planimetrie catastali e quelle di progetto sono state rilevate le seguenti difformità:

1) Nel balcone prospiciente la via pubblica, lato torrente Camaro (foto da n. 25 a n. 30), è stata realizzata una chiusura in alluminio e vetro senza le necessarie autorizzazioni.

Al suo interno vi è un piccolo cucinino con fornelli, lavabo e lavatrice.

La presenza del piano cottura comporta cambio di destinazione d'uso e aumento di cubatura. La struttura potrebbe essere sanabile eliminando la zona cottura, ma lasciando in loco lavatrice e lavello, con SCIA ai sensi dell'art. 36 bis comma 4 del DPR 380/2001 ma poichè questa porzione di immobile ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico (area in giallo, cfr. allegato n. 5, stralcio P.R.G.) non può essere rilasciato il nulla osta della Soprintendenza, in mancanza del quale la sanatoria edilizia non può essere concessa.

2) Nel balcone prospiciente lo spazio interno è stata altresì realizzata una piccola chiusura sempre in vetro e alluminio, avente la larghezza del balcone e una profondità di circa m. 1,50 (foto da n. 21 a n.24) . Tale



Esecuzione immobiliare n. 141/2023 R.G.Es. Imm.
ITACA SPV S.r.l. contro [REDACTED]

[REDACTED] Paolo Petrolo
Perito: Arch. Antonia Briguglio

struttura, non affacciandosi su strada pubblica e ricadendo in zona omogenea B4b, può essere sanata con CILA, effettuando un versamento di euro 15,00 e un versamento di euro 20,00.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Non c'è un'amministrazione di condominio e i proprietari degli appartamenti del fabbricato provvedono a gestire in accordo tra loro le spese comuni.

A carico di ogni appartamento mensilmente vi sono 60,00 euro da versare per assicurazione stabile e luce ascensore.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile -----

Spese straordinarie a carico dell'immobile -----

Spese condominiali ordinarie scadute ed insolute alla data della perizia -----

6. PROVENIENZA VENTENNALE:

- atto notarile pubblico di compravendita a rogito dott. [REDACTED], notaio in Messina, del 29/07/2011, rep. 16258/5462 trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare di Messina il 02/08/2011 al n. 17944 di formalità a favore di:

[REDACTED]
[REDACTED] piena proprietà contro [REDACTED]
[REDACTED] per 1/2 della piena proprietà e [REDACTED]
[REDACTED] per 1/2 della piena proprietà;

- atto notarile pubblico di compravendita a rogito [REDACTED], notaio in Patti, del 28/02/2008, rep. 44846/5058, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare di Messina il 29/02/2008 al n. 6160 di formalità a favore di :

[REDACTED] della piena proprietà e [REDACTED]
[REDACTED] della piena proprietà contro [REDACTED]
[REDACTED] della piena proprietà e [REDACTED]
[REDACTED]

- atto notarile pubblico di compravendita a rogito dott. [REDACTED], notaio in Messina, del 05/09/1997 rep. 144271, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare di Messina il 19/09/1997 al n. 18218 di formalità a favore di:



Esecuzione immobiliare n. 141/2023 R.G.Es. Imm.
ITACA SPV S.r.l. contro [REDACTED]

Giudice: Dott. Paolo Petrolo
Perito: Arch. Antonia Briguglio

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Descrizione immobile di cui al punto A

L'appartamento si trova al piano quarto (5° elevazione fuori terra) di un fabbricato per civile abitazione a sei elevazioni fuori terra oltre 7° piano sottotetto.

Comprende un ingresso, una cucina-soggiorno, due camere da letto, un bagno, un corridoio e due balconi.

La superficie lorda dell'interno dell'appartamento misura circa 85 mq e quella dei due balconi circa 28,50 mq per un totale complessivo lordo di mq 113,50.

L'altezza interna misura m. 2,67.

La pavimentazione è in gres porcellanato, le porte interne sono in legno tamburato e alcune in legno e vetro all'inglese, gli infissi esterni in alluminio bianco con persiane, l'impianto di riscaldamento è autonomo ed è costituito da radiatori alimentati da caldaia a metano installata nel balcone prospiciente il torrente Camaro. Tale caldaia è corredata da libretto di impianto a norma di legge.

L'impianto elettrico è sottotraccia, dotato di salvavita e appare in buone condizioni anche se non è stata reperita la certificazione di impianto a norma di legge.

L'appartamento è complessivamente in buone condizioni di manutenzione tranne che nei balconi, dove vi sono evidenti tracce di degrado dovuto ad infiltrazioni d'acqua e nella piccola striscia trapezoidale sita in cucina e adibita a ripostiglio (limitrofa alla gabbia dell'ascensore) dove vi sono danni (scrostamento dello strato di tinteggiatura e muffa) sul soffitto e in parte delle pareti dovuti



Esecuzione immobiliare n. 141/2023 R.G.Es. Imm.
ITACA SPV S.r.l. contro [REDACTED]

Giudice: Dott. Paolo Petrolo
Perito: Arch. Antonia Briguglio

con molta probabilità ad umidità proveniente dall'appartamento soprastante.

Degrado dovuto ad infiltrazioni d'acqua inoltre è stato rilevato nell'androne dello stabile, nel vano scala e nei prospetti.

L'appartamento è luminoso e ben esposto, anche data la sua posizione al piano quarto e dai balconi è possibile vedere i Peloritani e lo stretto di Messina.

Il posto auto scoperto si trova al piano terra, occupa una superficie lorda di circa 15 mq, è chiuso da un cancello in ferro a due battenti e pavimentato con piastrelle in gres. Le condizioni della muratura perimetrale non sono buone perchè vi sono parti di intonaco scrostato e staccato per cause dovute ad umidità di risalita capillare dal terreno.

Tracce di degrado dovuto ad umidità si sono rilevate altresì nella superficie di intradosso del balcone soprastante il posto auto. La rampa di accesso in calcestruzzo appare degradata e sconnessa in più punti e necessita di manutenzione e ripristino delle parti mancanti.

Relativamente alla classificazione energetica, in base ai calcoli effettuati, l'immobile risulta di classe energetica "D", con indice di prestazione energetica globale pari a 130,46 KWh/m2*anno.

Nella tabella che segue, viene indicata la superficie commerciale che è quella che effettivamente si considera per calcolare il prezzo di un immobile.

Si ottiene considerando per intero le superfici abitabili lorde e riducendo la superficie degli spazi accessori (balconi, terrazze, spazi esterni...) con l'ausilio di opportuni coefficienti che indicano a quanta parte abitabile questi spazi corrispondono.

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda	Coefficiente	Sup. Lorda commerciale
Appartamento	Superficie reale lorda	85,00 mq	1,00%	85,00 mq
Balconi	Superficie reale lorda	28,50 mq	30,00%	8,55 mq
Posto auto	Superficie reale lorda	15,00 mq	25,00%	3,75 mq
				Totale 97,30 mq



Esecuzione immobiliare n. 141/2023 R.G.Es. Imm.
ITACA SPV S.r.l. contro [REDACTED]

Giudice: Dott. Paolo Petrolo
Perito: Arch. Antonia Briguglio

7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

7.1 Criterio di stima

Il procedimento estimativo che si è utilizzato è il metodo sintetico-comparativo che si basa sul confronto dei valori al metro quadrato di immobili simili a quello da stimare (zona della città, caratteristiche e tipologia dell'edificio, stato di conservazione, caratteristiche e tipologia dell'immobile, piano, affacci, luminosità ecc...), posti di recente sul mercato.

In base a ricerche effettuate dalla sottoscritta sulle quotazioni immobiliari per gli immobili in quella zona, si è calcolato un valore unitario tra i 1000,00 e i 1350,00 €/mq.

Dunque si avrà:

$$V = Vu \times Sc$$

Dove V = valore dell'immobile, Vu = valore unitario, Sc = sup.commerciale lorda

In base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da stimare la scrivente ha ritenuto opportuno stabilire un valore al metro quadrato di euro 1200,00 per cui sostituendo si avrà:

$$1200,00 \text{ €} \times 97,30 \text{ mq} = \mathbf{116.760,00 \text{ €}}$$

7.2 Fonti di informazione

CATASTO DI MESSINA, CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI,
COMUNE DI MESSINA, AGENZIE IMMOBILIARI DELLA ZONA ED OSSERVATORI
DEL MERCATO IMMOBILIARE

7.3 Valutazione corpi

ID	Lotto unico di vendita	Superficie commerciale lorda	Valore
A	Appartamento con posto auto m 40.000,0	97,30 mq in piena proprietà	€ 116.760,00

7.4 Adeguamenti e correzioni della stima



Esecuzione immobiliare n. 141/2023 R.G.Es. Imm.
ITACA SPV S.r.l. contro [REDACTED]

Giudice: Dott. Paolo Petrolo
Perito: Arch. Antonia Briguglio

Riduzione del valore del 15% (€ 17.514,00) 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: **€ 99.246,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: smontaggio della struttura precaria sul balcone ricadente in zona omogenea sottoposta a vincolo paesaggistico e regolarizzazione altra piccola struttura precaria sul balcone interno (valutazione stimata a corpo): **€ 800,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

spese condominiali insolute ai sensi dell'art. 568 c.p.c. : Nessuna

7.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore del lotto di vendita al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 98.446,00

Messina 15 ottobre 2024

Il tecnico

Architetto Antonia Briguglio



**Esecuzione immobiliare
n. 141/2023 R.G.Es.Imm.**
Giudice dott. Paolo Petrolo
Perito arch. Antonia Briguglio



foto n. 1 Vista del fabbricato dalla via pubblica



foto n. 2

Esecuzione immobiliare
n. 141/2023 R.G.Es.Imm.
Giudice dott. Paolo Petrolo
Perito arch. Antonia Briguglio



foto n. 3 portone d'ingresso al fabbricato



foto n. 4 androne

Esecuzione immobiliare
n. 141/2023 R.G.Es.Imm.
Giudice dott. Paolo Petrolo
Perito arch. Antonia Briguglio



foto n. 5 androne



foto n. 6 vano scala



foto n. 7 vano scala



foto n. 8 ingresso all'appartamento



foto n. 9 ingresso dell'appartamento

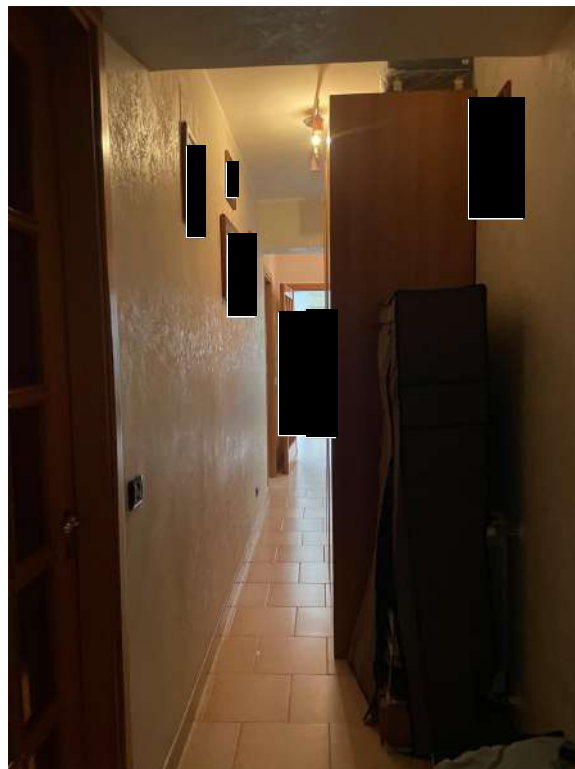


foto n. 10 corridoio



foto n. 11 cucina soggiorno



foto n. 12 cucina soggiorno



foto n. 13 cucina soggiorno



foto n. 14 cucina soggiorno



foto n. 15 camera da letto



foto n. 16 camera da letto



foto n. 17 cameretta

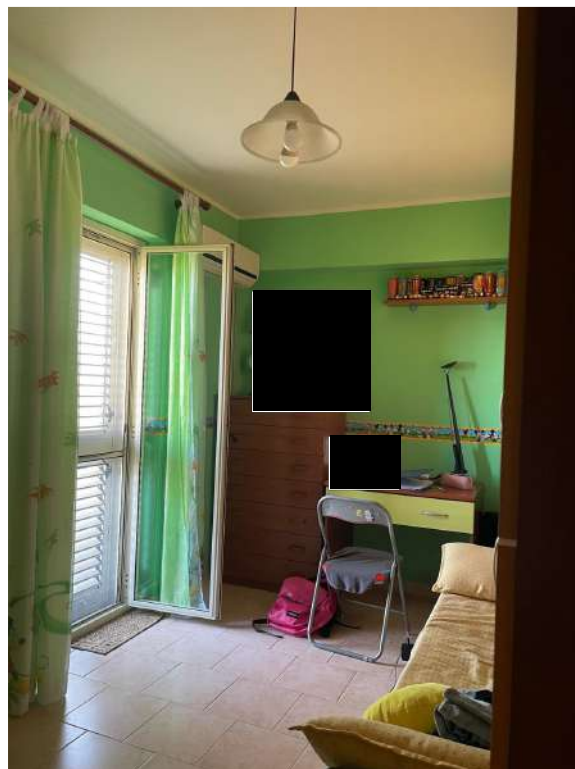


foto n. 18 cameretta



foto n. 19 w.c.



foto n. 20 w.c.



*foto n. 21 balcone su spazio interno con
piccola chiusura realizzata in alluminio e
vetro*



foto n. 22 balcone su spazio interno



foto n. 23 balcone su spazio interno



foto n. 24 balcone su spazio interno



foto n. 25 struttura precaria in alluminio e vetro realizzata sul balcone prospiciente la via pubblica



foto n. 26 balcone prospiciente la via pubblica: vista dall'interno della struttura precaria realizzata



foto n. 27 balcone prospiciente la via pubblica



foto n. 28 vista verso l'esterno dal balcone prospiciente la via pubblica



foto n. 29 struttura precaria in alluminio e vetro realizzata sul balcone prospiciente la via pubblica

foto n. 30 struttura precaria in alluminio e vetro realizzata sul balcone prospiciente la via pubblica



Esecuzione immobiliare
n. 141/2023 R.G.Es.Imm.
Giudice dott. Paolo Petrolo
Perito arch. Antonia Briguglio



foto n. 31 posto auto



foto n. 32 posto auto

**Esecuzione immobiliare
n. 141/2023 R.G.Es.Imm.
Giudice dott. Paolo Petrolo
Perito arch. Antonia Briguglio**



foto n. 33 posto auto



foto n. 34 posto auto

N=47300

E=46800

1 Particella: 655

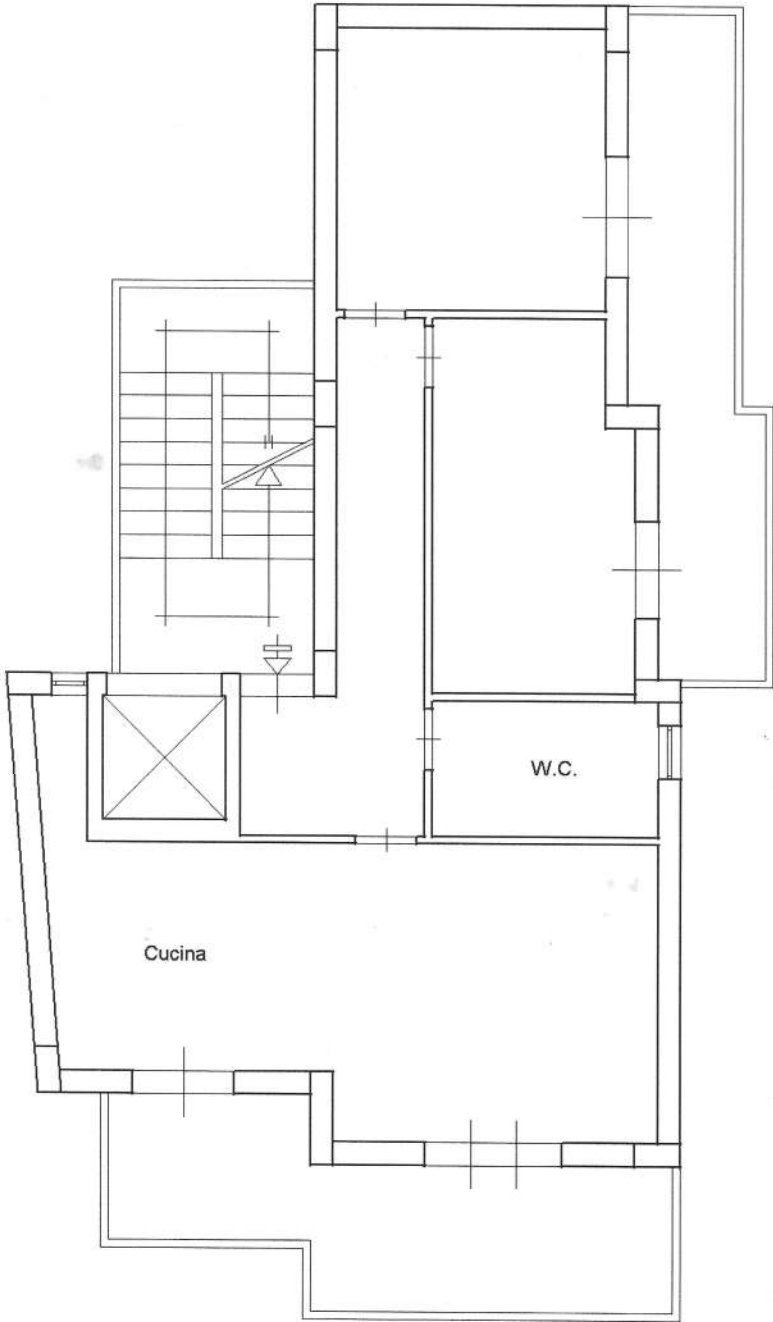


Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina

Dichiarazione protocollo n. ME0080097 del 10/03/2011	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Messina	
Via Castello civ.	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Bongiorno Nicola
Foglio: 117	Iscritto all'albo:
Particella: 655	Geometri
Subalterno: 8	Prov. Messina N. 3151

Scheda n. 1 Scala 1:100

PIANO QUARTO
H= 2.70



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/05/2024 - Comune di MESSINA (F158) - < Foglio 117 Particella 655 Subalterno 8 >
VIA CASTELLO-VILLAGGIO CAMARO SUPERIORE Piano 4

MODULARIO
F. rig. rend. 687

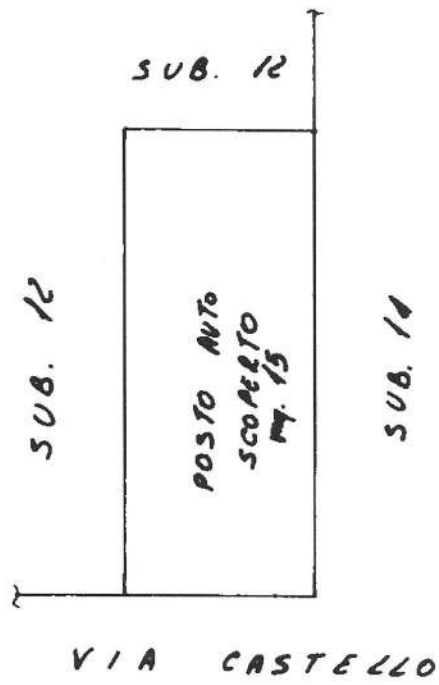


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. ■
LIRE
200

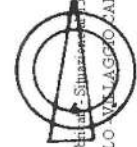
Planimetria di u.i.u. in Comune di MESSINA via CASTELLO CATARO civ. _____

PIANO TERRA



PER FRAZIONAMENTO DEL LOC. 112/116 655 sub 4
ASSUME

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Compilata dal GEOMETRA

RISERVATO ALL'UFFICIO

Stampa in scala 1: 500 in formato: A4 verticale [Stampa](#)

L'ingombro territoriale qui illustrato è indicativo: in fase di stampa sarà calcolato correttamente sulla base della scala impostata.



M U N I C I P I O D I M E S S I N A

RIPARTIZIONE URBANISTICA

Concessione Edilizia n. 11488

I L S I N D A C O

Viste le istanze pervenute al Comune il 31.12.90 ed
il 10.04.91 con le quali la ditta

2018/2

[redacted] ha chiesto il rilascio della
Concessione Edilizia per la costruzione di due fabbricati denominati "A" e "B" rispettivamente a quattro elevazioni f.t. e seminterrato ed ad una elevazione f.t. e seminterrato in Messina vill. Camaro Superiore nel P.R.G. vigente parte in zona B3b e parte in zona B3d e nella variante al P.R.G. adottata con delibera n° 2/C del 6.3.90 parte in zona B4b e parte in zona B4c sulla superficie fondiaria di mq 540.35 distinta in catasto alla particella n° 625 (ex 80b) del foglio di mappa n° 117; I⁽⁴⁾

Visto il progetto datato 9.4.91, redatto dal Geom.

[redacted]
Visti i rapporti n. 27306 e 7854 trasmessi dalla Divisione Tecnica Urbanistica in data 26.2.91 e 17.5.91;

Vista la nota n. 8546 del 7.3.91 della Ripart. Strade ed Impianti;

Visto il parere favorevole espresso dalla Direzione del Civico Acquedotto il 20.3.91, prot. n. 1619/P;

Visto il parere favorevole espresso dall'Ufficiale Sanitario il 12.6.91 con nota n. 2510;

Visto il parere favorevole a condizione espresso dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 21.6.91;

Vista l'istanza del 12.12.91 pervenuta al Comune il 12.12.91 n° prot. 24674 con la quale il Sig. [REDACTED]

[REDACTED] nella qualità di Amministratore unico della

[REDACTED] chiede che la

suddetta concessione edilizia venga rilasciata a proprio nome giusto atto di compravendita in notaio [REDACTED]

[REDACTED] di Repert. Reg. a Messina il 3.12.91;

Visti i versamenti di £ 50.000 e di £ 69.853 per diritti Comunali e quota proporzionale di cui all'art. 5 del Regolamento Edilizio;

Visto il versamento di £ 4.411.915 eseguito sul c/c postale n° 14063986 in data 16.3.92 boll. n. 4411915 quale prima rata del contributo dovuto per opere di urbanizzazione previsto dall'art. 5 della Legge n.

10/77;

Vista la fidejussione n. 261IE000557 emessa dalla
"LA PREVIDENTE assicurazioni S.p.a." in data 16.3.92

a garanzia del versamento a congruaglio, del contribu-
to per opere di urbanizzazione per complessive £

13.235.746 in tre rate uguali di £ 4.411.915, con sca-

denza la seconda la terza e la quarta rispettivamente

entro 6-12 e 18 mesi dalla data di versamento della

1^a rata;

Vista la fidejussione n. 261IE000557 emessa dalla

"LA PREVIDENTE assicurazioni S.p.A." in data 16.3.92

a garanzia per il versamento di £ 11.193.352 per il

contributo dovuto sul costo di costruzione di cui

all'art. 6 della Legge n. 10/77, in due rate uguali

di £ 5.596.676, con scadenza la prima entro e non

oltre sessanta giorni dalla data di inizio dei lavo-

ri e la secondo entro e non oltre sessanta giorni

dalla data di ultimazione delle opere (le ricevute

dei versamenti eseguiti per i suddetti contributi do-

vranno essere consegnate all'Ufficio rilascio Conces-
sioni Edilizie);

Vista la Legge 28.01.1977 n. 10;

Vista la Legge Reg.le 27.12.1978 n. 71;

Vista la Legge Reg.le 10.08.1985 n. 57;

Visto il Regolamento Edilizio Comunale;

C O N C E D E

alla ditta [REDACTED] la facoltà di eseguire, salvi i diritti dei terzi, la costruzione di due corpi di fabbrica denominati "A" e "B" rispettivamente a quattro elevazioni e seminterrato ed a una elevazione f.t. e seminterrato in Messina vill. Camaro Superiore, per un volume edilizio di mc 1397.06, nel P.R.G. vigente parte in zona B3b e parte in zona B3d e nella variante al P.R.G. adottata con delibera n° 2/C del 6.3.90 parte in zona B4b e parte in zona B4c sulla superficie fondiaria di mq 540.35 distinta in catasto alla particella n. 625 (ex 80b) del foglio di mappa n° 117.

Per l'attuazione dell'opera la ditta dovrà uniformarsi a tutte le disposizioni contenute nelle leggi e nei regolamenti vigenti in materia e, in particolare, è tenuta a curare:

1) Il conseguimento dell'autorizzazione da rilasciarsi dal Genio Civile ai sensi dell'art. 18 della Legge 02.02.1974 n. 64 contenente prescrizioni per le zone sismiche;

2) Ottenuta la suddetta autorizzazione la ditta dovrà comunicare al Comune la data di inizio e di fine dei

lavori, tenendo presente che; ai sensi dell'art.36

della Legge Reg.le 27.12.1978 n. 71, il termine per

l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un

anno dalla data di notifica della presente Concessio-

ne. I medesimi lavori dovranno essere ultimati entro

tre anni dal loro inizio.

Ai sensi dell'art. 16 del Regolamento Edilizio il Di-

rettore dei Lavori ed il Costruttore, prima dell'ini-

zio dei lavori, devono comunicare al Sindaco l'accet-

tazione dell'incarico loro affidato.

La ditta dovrà, inoltre, osservare le seguenti pres-

crizioni:

a) il vespaio di cm 40 sia areato;

b) sia inserito un idoneo strato impermeabile fra mas-

setto e sovrastante pavimentazione e tra fondazione

e spiccato dei muri;

c) la cucina e l'eventuale posto cottura annesso al

soggiorno siano dotati di cappa per aspirazione fu-

mi, vapori ed esalazioni;

d) le pareti della cucina e dei bagni-wc siano rive-

stite fino all'altezza di almeno m 1.60 con materiali

lavabile;

e) il rapporto di areazione ed illuminazione dei lo-

cali di abitazione, compresa la cucina, sia 1/8 del-

la superficie dei locali;

f) le stanze da bagno e i wc siano forniti di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o siano dotati di idoneo impianto di aspirazione meccanica che assicuri un ricambio di aria pari a cinque volte il volume dell'ambiente; nei bagni privi di apertura all'esterno è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera;

g) i materiali utilizzati per la costruzione di alloggi e la loro messa in opera garantiscano un'adeguata protezione termica ed acustica;

h) i locali sottoterrazza abbiano intercapedine ventilata di cm 15 o che sia interposto un idoneo strato di materiale isolante;

i) il fabbricato disti almeno m. 100 dal depuratore dei liquami;

l) il fabbricato sia a distanza regolamentare dal cimitero;

m) sia osservata la Legge n. 319/76 e sue successive modificazioni ed integrazioni;

10) le distanze dai confini e dai fabbricati vicini devono rispettare quelle minime prescritte di m. 5.00 e di m. 10.00;

o) nessun vano sia distante meno di 3mt da terrapieno;

p) devono essere osservate le prescrizioni di cui all'art. 36 comma 5 delle N.A.;

r) nei piani cantinati la superficie laterale interrata deve essere pari o superiore al 50% di quella libera;

s) la scala aperta non deve costituire distanza dal confine;

t) l'autorimessa dovrà osservare le disposizioni di cui al punto 2 delle norme di sicurezza antincendi allegata al D.M. 1.2.86;

u) le tubazioni interne di sezioni adeguate devono essere in materiale PVC o in gres ceramico.

I lavori, argomento della presente, dovranno essere diretti dal geom. [REDACTED]

La presente concessione, ai sensi dell'art. 36 terzo comma della Legge Reg.le 27.12.1978 n. 71 deve essere trascritta a spese della ditta nei Registri Immobiliari.

Messina, I^u Addita: per un volume edilizio di mc 1397,06



P. IL SINDACO
L'Assessore Delegato

II⁽²⁾ Addita: n) Vengano rispettate in ogni punto

le distanze minime regolamentari prescritte
dai confini e dai fabbricati vicini -

Messina, 28 APR. 1992



P. IL SINDACO
L'Assessore Delegato

Stefano Di...

Trasmitta nei Registri Immobiliari di Messina il 16-6-1992

Reg. Gen. d'ord. n. 18050 - Reg. Part. n. 15105

MUNICIPIO DI MESSINA
RIPARTIZIONE URBANISTICA

NOTIFICATA ALLA DITTA [REDACTED]

il 22-6-1992

CONSEGNANDOLA NELLE MANI

D'E

AL N. 2 copie

PER RICEVUTA

[Signature]

IL SEGRETARIO

Simone Pina

P. IL SINDACO
L'Assessore Delegato



M U N I C I P I O D I M E S S I N A

RIPARTIZIONE URBANISTICA

Concessione Edilizia integrativa n° 12511/11488/k

OGGETTO: Integrazione concessione edilizia N°11488

del 28/4/92 relativa alla costruzione di

due fabbricati denominati "A e B" rispet-

tivamente a quattro elevazioni f.t. e semin

I⁽⁴⁾terrato in Messina vill. Camaro Superiore nel PRG . .

parte in zona B3b e parte in zona B3d in catasto

alla particella n.625 (ex 80b) del foglio di mappa

n.117. Ditta: [REDACTED]

2018/7

I L S I N D A C O

Viste le istanze del 15/7/93 e del 28/10/93 pervenu-

te al Comune in pari data con le quali la ditta in

oggetto ha chiesto la concessione edilizia per la

variante da apportare al progetto che ha riportato

il parere favorevole della Commissione Edilizia

nella seduta del 21/6/91 concernente la costruzione

in argomento;

Visto il progetto di variante, redatto in data

11/6/93 dal Geom. [REDACTED]

Visto il rapporto n.15752 - 23852 trasmesso dalla

Divisione Tecnica Urbanistica in data 14/12/93;

Visto il parere favorevole espresso dall'Ufficiale Sanitario il 5/2/94 con nota n. 549 che richiama

quanto già espresso in data 12/6/91 e dalla Commissione Edilizia nella seduta del 15/3/94;

Vista la concessione edilizia n.11488 rilasciata alla ditta sopraindicata in data 28/4/92;

Visto il versamento di £ 50.000 per diritti comunali di cui all'art.5 del R.E.

Vista la comunicazione d'inizio lavori del 6/7/92, pervenuta alla Ripartizione Urbanistica il 20/7/92, Prot. n. 15250;

Visto il versamento di £ 349.518 eseguito c/o la Tesoreria Comunale del Banco di Sicilia boll. N.1764 del 4/7/94 ad integrazione del contributo dovuto sul costo di costruzione di cui all'art.6 della legge 10/77;

Vista la Legge 28/1/1977, n°10;

Vista la Legge Regionale 27/12/1978, n° 71;

Visto il Regolamento Edilizio Comunale;

ad integrazione della concessione edilizia sopradetta:

A P P R O V A

salvi i diritti dei terzi, i lavori di cui la progetto di variante specificato in epigrafe con l'obbligo

Per la ditta [redacted] nell'osservanza delle leggi, dei regolamenti comunali vigenti in materia e della rispondenza dell' lavoro al progetto sopradetto.

Rimangono invariate tutte le prescrizioni previste dalla concessione originaria n. 11488 del 28/4/92.

La presente concessione ai sensi dell'art. 36 terzo comma della legge reg. le 27/12/1978 n. 71 deve essere trascritta a spese della ditta nei registri Immobiliari.

Messina li

I^o Adotta: e ad una elevazione f.t. e seminterrato.

- 5 AGO. 1994



P. IL SINDACO
Assessore Delegato

*Trascritto nei registri immobiliari di Messina
il 25-10-94 Reg. Gen. Nord. N. 28771 Reg. Part. 23068*

MUNICIPIO DI MESSINA
RIPARTIZIONE URBANISTICA

/ NOTIFICATA ALLA DITTA [redacted]

il 1-12-94

CONSEGNA IN MANI

ALL. N. 2 Copie

PER RICEVUTA

SEGRETARIO

mod.conf/agib.2

MUNICIPIO DI MESSINA

DIPARTIMENTO DI URBANISTICA

prot. 8228

IL DIRETTORE DEL DIPARTIMENTO

Vista l'istanza presentata in data 14/07/98 prot. 8228 dal Sig. [REDACTED]

Vista la C.E. n. 11488 del 28/04/92 e successive integrazioni n.12511/11488 bis. del 05.08.1994;

Vista la comunicazione dell'inizio lavori del 20.07.1992 prot.15250;

Vista la perizia giurata redatta, ai sensi dell'art.3 della L.R. 17/94, geom. [REDACTED] depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Messina il 18.06.1998 ;

Visto il certificato n. 11100 con il quale l'ufficio del Genio Civile di Messina attesta che i lavori relativi alla costruzione di due edifici in c.a corpo "A" a cinque elevazioni f.t. cantinato e sottotetto; corpo "B" ad una elevazione f.t. seminterrato e sottotetto siti in Messina Via Castello del Vill. Camaro Sup. già ultimati, non danno luogo ad osservazioni in ordine alla L. 2/2/74 n. 64 art. 28

Visto l'attestato di allaccio alla fognatura pubblica n.4587 del 24.07.1996

Vista la dichiarazione di conformità relativa alle norme di sicurezza degli impianti (L. 05/03/90 n. 46 art.7) presentato dalla ditta in data 14/07/98 prot. n.8228

Visto il certificato catastale rilasciato dall'ufficio tecnico erariale di Messina in data 26.01.1998;

Visto il progetto relativo alle norme sul contenimento dei consumi energetici (L.9.1.91 n.10) depositato in data 14.07.1998 prot. n.8228 ;

Vista l'attestazione del versamento della tassa sulle concessioni comunali n. 16373 del 28.10.1998;

Visto il rapporto della Divisione tecnica Urbanistica datato 02/11/1998 dal quale si evince che, a seguito degli accertamenti effettuati il 06.10.1998 l'immobile è stato eseguito in conformità al progetto per il quale è stata rilasciata Concessione Edilizia n.11488 del 28.04.1992;

Visto lo stesso rapporto dal quale si evince che l'immobile viene anche ritenuto abitabile;

Visto l'art. della L.R. 17/94;

ATTESTA

Che i lavori relativi alla costruzione di due fabbricati denominati "A" e "B" rispettivamente a 4 elevazioni f.t. e semiinterrato e ad una elevazione f.t. e semiinterrato della ditta [redacted] nm. unico della [redacted] siti in Messina Vill. Camaro Sup. Via Castello sono stati eseguiti in conformità al progetto che ha ottenuto parere favorevole dalla Commissione edilizia nella seduta del 15.03.1994 e per il quale è stata rilasciata Concessione Edilizia n.12511/11488 bis. del 05.08.1994;

Che in atto non è possibile l'assegnazione della numerazione civica esterna in quanto la zona è dotata di numerazione civica sconnessa.

DICHIARA

Che l'immobile stesso composto da n. sei unità immobiliari, E' **ABITABILE** ai fini igienici ed urbanistici;

La cantina e il parcheggio del piano cantinato, la cantina del piano del piano rialzato ed il locale di sgombero del sottotetto sono agibili ai fini urbanistici.

9 NOV. 1998



IL DIRETTORE DEL DIPARTIMENTO
(Arch.Manlio Minutoli)

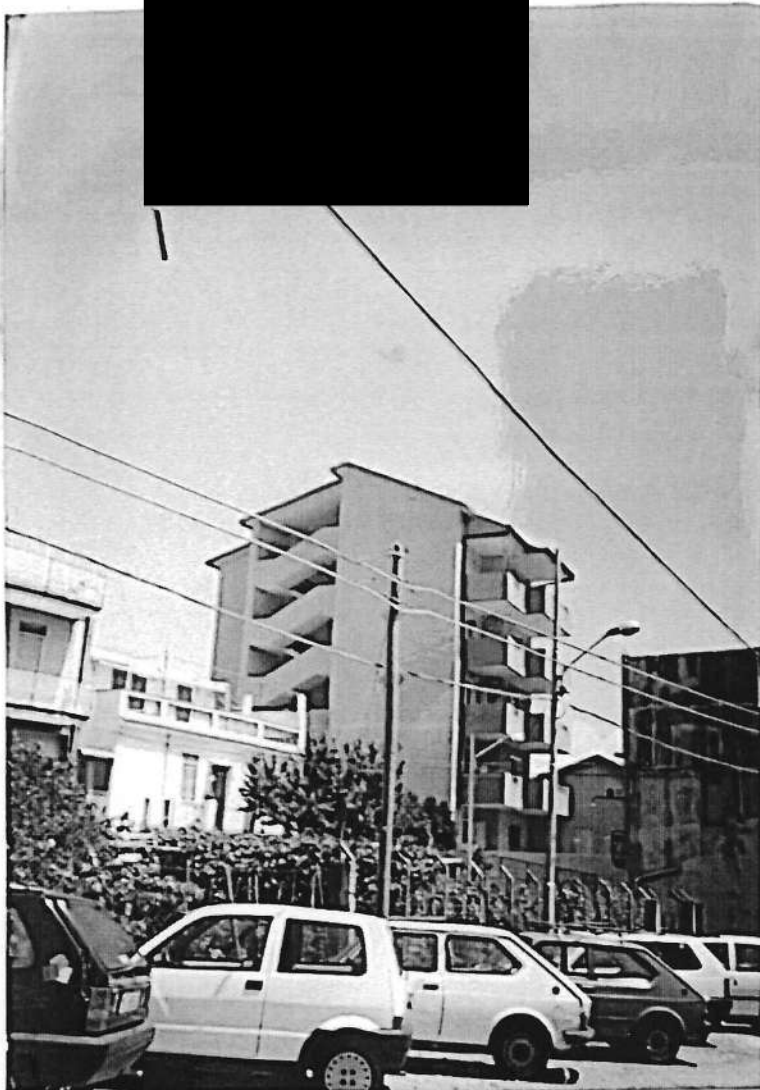
Manlio Minutoli

P.R. 16.11.98
[Signature]

PROGETTO per la COSTRUZIONE di DUE FABBRICATI, in MESSINA
vill. CAMARO SUP. via CASTELLO.-----

Ditta: [REDACTED]

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA fine LAVORI





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO: 03/09/2034



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- ☒ Residenziale
☐ Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.1(1)

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)

Indirizzo: Via Castello - Vill. Camaro Superiore sn

Piano: 4

Interno: -

Coordinate GIS: 38,183333, 15,533333

Zona climatica: B

Anno di costruzione: 1998

Superficie utile riscaldata: 71,4 m²

Superficie utile raffrescata: 71,4 m²

V lordo riscaldato: 268,6 m³

V lordo raffrescato: 268,6 m³

Comune catastale	F158				Sezione				Foglio	117	Particella	655
Subalterni	da	8	a	8	da		a		da		a	
Altri subalterni												

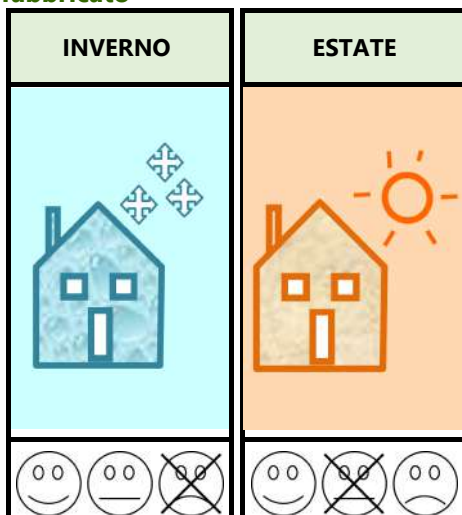
Servizi energetici presenti

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

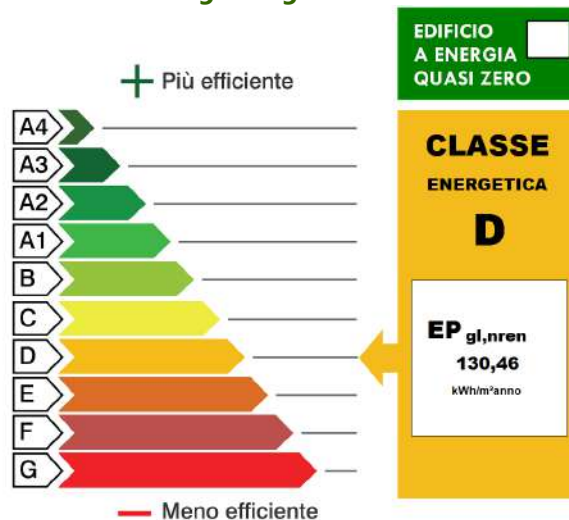
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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



Riferimenti

Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

A1 (69,90 kWh/m²)

Se esistenti:



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO: 03/09/2034



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta gli indici 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
☒	Energia elettrica da rete	512 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} kWh/m ² anno 130,46
☒	Gas naturale	838 m ³	
☐	GPL		
☐	Carbone		
☐	Gasolio e olio combustibile		
☐	Biomasse solide		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} kWh/m ² anno 3,37
☐	Biomasse liquide		
☐	Biomasse gassose		
☐	Solare fotovoltaico		
☐	Solare termico		
☐	Eolico		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 29,7
☐	Teleriscaldamento		
☐	Teleraffrescamento		
☐	Altro (specificare)		

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	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1					D (113,69) kWh/m ² anno
REN2	Intervento sui serramenti	No	25,1 anni	D (113,69 kWh/m ² anno)	
REN3					
REN4					
REN5					
REN6					



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO: 03/09/2034



DATI ENERGETICI GENERALI

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

DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

SUPERFICI E RAPPORTO DI FORMA

V - Volume riscaldato	268,6	m ³
Superficie disperdente	152,7	m ²
Rapporto S/V	0,57	
EP _{H,nd}	73,08	kWh/m ² anno
Asol,est/A suputile	0,0253	-
YIE	0,420	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	1- Generatore a gas	1999		Metano	24,00	0,749	η_H	0,00 kWh/m ² anno	97,54 kWh/m ² anno
	2-								
Climatizzazione estiva	1-Macchina frigorifera a compressione di vapore	2024		Energia elettrica	2,50	1,625	η_C	3,37 kWh/m ² anno	13,99 kWh/m ² anno
	2-								
Produzione acqua calda sanitaria	Generatore a gas	1999		Metano	24,00	0,757	η_w	0,00 kWh/m ² anno	18,93 kWh/m ² anno
Impianti combinati									
Prod. da fonti rinnovabili	1-								
	2-								
Ventilazione meccanica									
Illuminazione									
Trasporto di persone o cose	1-								
	2-								



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO: 03/09/2034



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

☐	Ente/Organismo pubblico	☒	Tecnico abilitato	☐	Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione		Briguglio Antonia			
Indirizzo		Via F. Crispi 11 98021 Ali Terme (ME)			
E-mail		antobriguglio@virgilio.it			
Telefono		3337347201			
Titolo		Arch.			
Ordine/iscrizione		Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori 1384			
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		Iscrizione Elenco Regionale Certificatore Energetico Regione Sicilia n°10728			

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	Sì
---	----

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?	Sì
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 15/10/2024

Firma e timbro del tecnico _____



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO: 03/09/2034



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 utilizza-ta 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 Intervento

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	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.