



# TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 296/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BARCLAYS BANK IRELAND PLC

DEBITORE:

GIUDICE:  
DANIELE MADIA

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/06/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**ANGELINA MACRÌ**

CF: MCRNLN59T60F158A  
con studio in MESSINA (ME) Piazza Lo Sardo, 20  
telefono: 3396975142  
email: macriangela@tiscali.it  
PEC: angelina.macri@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 296/2018

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**Appartamento** in Messina Villa Lina, Via 137 D snc, quartiere Rione Giostra, della superficie commerciale di **83,00** mq. per la quota di 1/1 di piena proprietà in testa a

Appartamento composto da una spaziosa zona giorno con angolo cottura, due camere letto, bagno e ripostiglio. Il soggiorno è dotato di balcone, tutti i vani sono muniti di aperture finestrate. Il bene di recente ristrutturato nella sua totalità, si trova in buone condizioni di manutenzione. L'esterno del fabbricato presenta rifiniture scadenti risalenti al periodo costruttivo, necessario il rifacimento delle facciate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1 , interno 1, scala Pal. L, ha un'altezza interna di 2,80.L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 seminterrato piano interrato. Fabbricato realizzato nel 1969.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>83,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 65.600,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 65.600,00</b>
Data della valutazione:	<b>27/06/2022</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data dei sopralluoghi del 8 e del 13 luglio 2021 l'immobile risulta occupato dal debitore

## 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 **volontaria**, stipulata il 04/05/2011 a firma di BARCLAYS BANK PLC ai nn. 14501/2144 di repertorio, registrata il 04/05/2011 a Messina ai nn. 14501/2144, a favore di BARCLAYS BANK PLC, contro , derivante da contratto di mutuo.

Importo ipoteca: € 129.000,00.

Importo capitale: € 86.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

ATTO DI PRECETTO 27/08/2018 importo € 76.453,56 e accessori

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Pignoramento a firma di Tribunale Messina del 26/09/2018 ai nn. 3628 di repertorio, trascritto il 08/11/2018 ai nn. 26680/20058, a favore di Barclays Bank Plc, contro , derivante da atto di precetto 27/08/2018.

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:	<b>€ 300,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di intero, in forza di COMPRAVENDITA da RAGNO GRAZIA , con atto stipulato il 28/04/2011 a firma di NOTAIO Maria Flora Puglisi ai nn. 27493/11196 di repertorio, trascritto il 19/06/2006 a Messina ai nn. 2063/13367.

Il titolo è riferito per la quota 1/2 cadauno in regime di comunione legale dei beni.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di intero, in forza di COMPRAVENDITA dall'Istituto Autonomo Case Popolari (dal 30/06/1999 fino al 03/01/2006), con atto stipulato il 30/06/1999 a firma di NOTAIO GUIDO MONFORTE ai nn. 83467 Repertorio, trascritto il 14/03/2022 a Messina ai nn. 18643/15415.

per la quota di intero, in forza di Successione Testamentaria (dal 03/01/2006 fino al 28/04/2011), trascritta il 19/06/2006 a Messina ai nn. 2063/13367.



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **583** e successive varianti, intestata a IACP, per lavori di Sbaraccamento Villa Lina, Rione Giostra, costruzione 14 palazzine alloggi popolari, L. 25 del 25/01/1962. L. E. rilasciata il 24/12/1969 con il n. Fascicolo N° 659/1 di protocollo, **Agibilità** del 13/04/1973 con il n. prot. 2402/02. Licenza Edilizia Integrativa N° 1091/583 bis del 31/01/1971.

*NOTA : la Licenza Edilizia n. 583/69 e variante originaria, non è stata reperita negli archivi tecnici degli uffici tecnici urbanistica e IACP.*

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.R. 02/09/2002 N. 686 (Approvazione Variante gen. PRG adottata D.C.C. n.29/C del 06/04/1998) , l'immobile ricade in zona P.P.R. - PIANI PARTICOLAREGGIATI DI RISANAMENTO - RESIDENZE

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile allo stato risulta non **conforme alla planimetria catastale**, per assenza di una finestra sulla planimetria in atti. Dallo stato dei luoghi anche le unità soprastanti possiedono in allineamento aperture finestrate.

Costi di regolarizzazione:

- elaborato DOCFA: €800,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MESSINA VILLA LINA, VIA 137 D SNC, QUARTIERE RIONE GIOSTRA

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento** in Messina Villa Lina, Via 137 D snc, quartiere Rione Giostra, della superficie commerciale di **83,00** mq. per la quota di 1/1 di piena proprietà in testa a

Appartamento composto da una spaziosa zona giorno con angolo cottura, due camere letto, bagno e ripostiglio. Il soggiorno è dotato di balcone, tutti i vani sono muniti di aperture finestrate. Il bene di recente ristrutturato nella sua totalità, si trova in buone condizioni di manutenzione. L'esterno del



fabbricato presenta rifiniture scadenti risalenti al periodo costruttivo, necessario il rifacimento delle facciate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1 , interno 1, scala Pal. L, ha un'altezza interna di 2,80.L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 seminterrato piano interrato. Fabbricato realizzato nel 1969.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale , le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



#### COLLEGAMENTI

autobus distante 400 mt

al di sopra della media

autostrada distante 1500 mt

al di sopra della media

tram distante 800 mt

nella media

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

al di sotto della media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

nella media

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

*strutture verticali:* costruite in cemento armato

al di sotto della media

*travi:* costruite in cemento armato

nella media

nella media

*copertura:* piana terrazza costruita in c.a.. non

al di sotto della media



## visionata

Delle Componenti Edilizie:

*portone di ingresso:* doppia anta a battente

al di sotto della media

*protezioni infissi esterni:* avvolgibili realizzate in plastica

nella media

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica. tutti gli ambienti

al di sopra della media

*rivestimento interno:* posto in bagno realizzato in ceramica. sanitari standard buone condizioni

al di sopra della media

*infissi esterni:* singola e doppia anta a battente realizzati in alluminio. recentemente sostituiti

nella media

*plafoni:* realizzati in cartongesso

al di sopra della media

*rivestimento esterno:* realizzato in intonaco

mediocre

*infissi interni:* scorrevole realizzati in legno tamburato noce

buono

Degli Impianti:

*gas:* sottotraccia con alimentazione a rete comunale

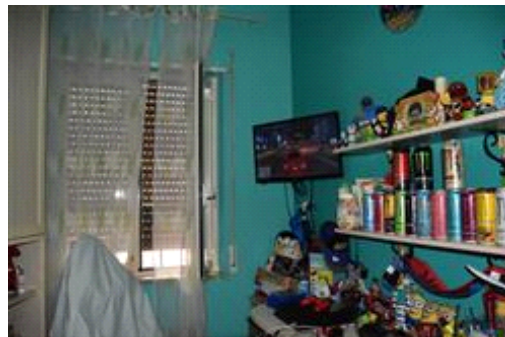
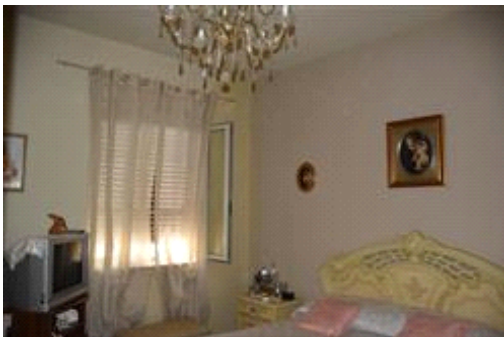
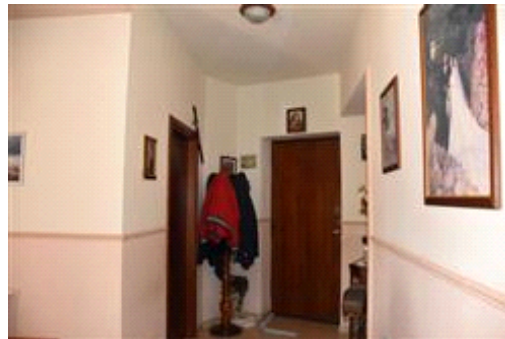
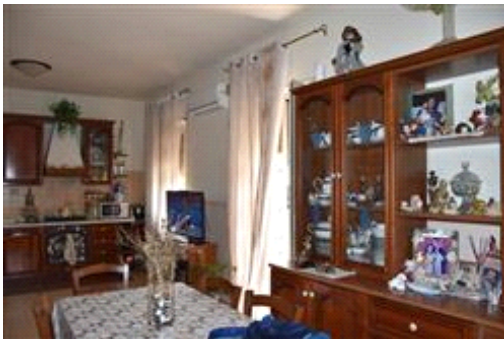
nella media

*idrico:* sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale

nella media

*elettrico:* sottotraccia, la tensione è di 230 v. impianto rinnovato a norma CE-I 64-8 ma assente certificazione conformità

al di sopra della media







## CLASSE ENERGETICA:

[124,09 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. CODICE IDENTIFICATIVO: 20220531-083048-99245 VALIDO FINO AL: 31/05/2032 registrata in data 31/05/2022

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
alloggio	80,00	x	100 %	=	80,00
balcone	12,00	x	25 %	=	3,00
<b>Totale:</b>	<b>92,00</b>				<b>83,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le valutazioni immobiliari si fondano sulla rilevazione dei dati e delle informazioni di mercato che riguardano i prezzi e i canoni di mercato, di parametri dei segmenti di mercato. Il dato immobiliare è un dato puntuale costituito dal prezzo o dal canone di mercato veri, riferiti alla data in cui si sono formati e dalle caratteristiche tecnico - economiche dell'immobile, vale a dire delle peculiarità estrinseche ed intrinseche del bene. Il criterio di valutazione del prezzo corrente attribuisce ad un bene il prezzo al quale sono scambiati attualmente beni analoghi. Si tratta del prezzo desunto, per lo più, dai listini delle Borse Merci. Simile a tale criterio è quello del valore attuale di scambio in base al quale la valutazione è fatta con riferimento al valore attualmente realizzabile dalla vendita del bene considerato. Nel caso specifico, è stata realizzata una stima sintetica, per comparazione tra valori reali di mercato, effettuata sulla scorta di indagini compiute nella stessa zona o in zone similari, riguardanti compravendite di beni aventi le medesime caratteristiche di quello oggetto di valutazione, considerando tutte le condizioni ricorrenti nella fattispecie. Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Comune Messina, agenzie: Messina, Osservatori del mercato immobiliare, OMI, Borsino Immobiliare. Dalle consultazioni il Tecinco è pervenuto al prezzo medio di vendita per l'immobile in questione di € **800,00/mq.**



## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 83,00 x 800,00 = **66.400,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 66.400,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 66.400,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Un criterio di valutazione è quello del **prezzo corrente** che attribuisce ad un bene il prezzo al quale sono scambiati attualmente dei beni analoghi. Si tratta del prezzo desunto, per lo più, dai listini delle Borse Merci. Le valutazioni immobiliari si fondano sulla rilevazione dei dati e delle informazioni di mercato che riguardano i prezzi e i canoni di mercato, di parametri dei segmenti di mercato. Il dato immobiliare è costituito dal prezzo o dal canone di mercato veri, riferiti alla data in cui si sono formati e dalle caratteristiche tecnico - economiche dell'immobile, vale a dire delle peculiarità estrinseche ed intrinseche del bene.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, agenzie: Messina, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorioimmobiliare.it, ed inoltre: IACP e Archivio Notarile di Messina

## 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	83,00	0,00	66.400,00	66.400,00
				<b>66.400,00 €</b>	<b>66.400,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 800,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 65.600,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**



---

Riduzione del valore del <b>0%</b> 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:	<b>€ 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 65.600,00</b>

data 27/06/2022

il tecnico incaricato  
ANGELINA MACRÌ



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Messina**

Dichiarazione protocollo n. ME0443519 del 10/12/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Messina

Via Villa Lina

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 101

Particella: 823

Subalterno: 1

Compilata da:

Parlagreco Giovanni

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Messina

N. 952

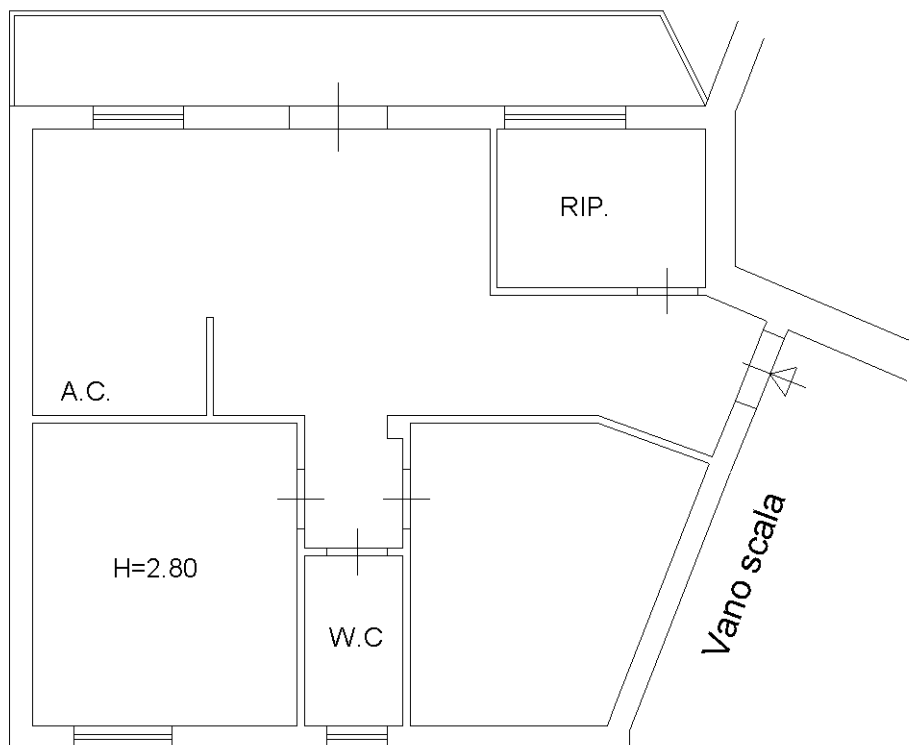
Scheda n. 1

Scala 1:100

## PIANO TERRA

Altra u.i.u.

Altra u.i.u.



Altra u.i.u.



Ultima planimetria in atti





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20220531-083048-99245 VALIDO FINO AL: 31/05/2032



## 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: esecuzione immobiliare

### Dati identificativi

Regione : **Sicilia**  
 Comune : **Messina (ME)**  
**Cod.Istat: 083048**  
 Indirizzo : **Via 137/D, Villa Ima**  
**CAP 98121**  
 Piano : T - Interno : 11  
 Coord. GIS : **Lat : 38.213611 ; Long : 15.545833**

Zona climatica : **B**  
 Anno di costruzione : **1969**  
 Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>) : **79,88**  
 Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>) : **0,00**  
 Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>) : **337,47**  
 Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>) : **0,00**

Comune catastale			MESSINA			Sezione			Foglio		101		Particella		823	
Subalterni	da	3	a	3	da	a	da	a	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

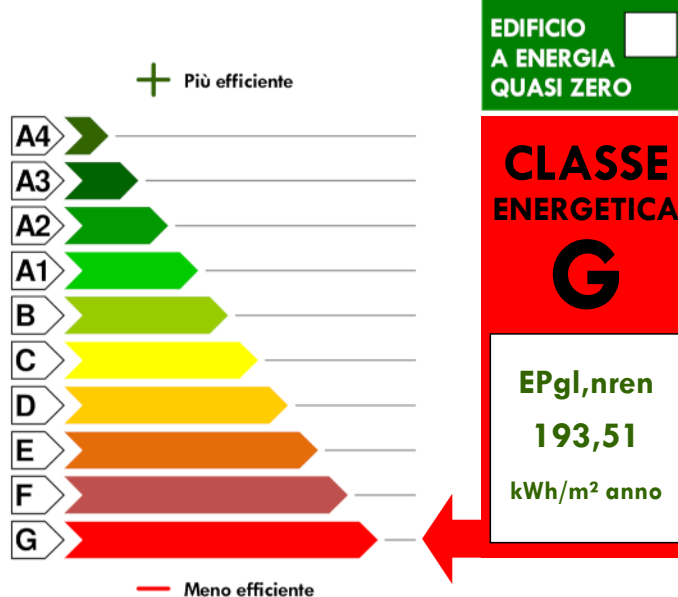
## PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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:

Se esistenti:



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20220531-083048-99245 VALIDO FINO AL: 31/05/2032



## 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 type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete		Indice della prestazione energetica non rinnovabile $EP_{gl,nren}$ kWh/m <sup>2</sup> anno 193,51
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	1.558,00 Sm <sup>3</sup>	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile $EP_{gl,ren}$ kWh/m <sup>2</sup> anno 0,00
<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		Emissioni di CO <sub>2</sub> kg/m <sup>2</sup> anno 38,70
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	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 ( $EP_{gl,nren}$ kWh/m <sup>2</sup> anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN5	Sostituzione generatore combinato	SI	2,00	A4 (19,93)	A4 19,90 (kWh/m <sup>2</sup> anno)
REN2	Sostituzione componenti finestrati	NO	18,00	G (187,27)	





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20220531-083048-99245 VALIDO FINO AL: 31/05/2032



## ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata		Vettore energetico:
-------------------	--	---------------------

## ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	337,47	m <sup>3</sup>
S – Superficie disperdente	357,22	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	1,059	
EP <sub>H,nd</sub>	124,09	kWh/m <sup>2</sup> anno
A <sub>sol,est</sub> /A <sub>sup utile</sub>	0,0500	-
Y <sub>IE</sub>	0,6000	W/m <sup>2</sup> 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	SIMULATO IN QUANTO ASSENTE					0,73 $\eta_H$	0,00	169,07
Climatizzazione estiva								
Produzione acqua calda sanitaria	SIMULATO IN QUANTO ASSENTE					0,57 $\eta_w$	0,00	24,44
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20220531-083048-99245 VALIDO FINO AL: 31/05/2032



## 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.

con l'installazione della caldaia a condensazione si ottiene un'ottimo rendimento energetico

## SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
<b>Nome e Cognome / Denominazione</b>	Angelina Macri	
<b>Indirizzo</b>	P.zza Lo Sardo, 20 - 98123 Messina	
<b>E-mail</b>		
<b>Telefono</b>		
<b>Titolo</b>	Architetto	
<b>Ordine/iscrizione</b>	613	
<b>Dichiarazione di indipendenza</b>	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.	
<b>Informazioni aggiuntive</b>	Iscrizione Elenco Soggetti Certificatori al n. 21234 del D.D.G. del 65/2011115/2008 in aggiunta a quanto stabilito Dec. dal Leg.vo	

## 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: 31/05/2022

Firma e timbro del tecnico o firma digitale \_\_\_\_\_





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20220531-083048-99245 VALIDO FINO AL: 31/05/2032



## 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:



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.

