
TRIBUNALE DI MESSINA
SECONDA CIVILE

Esecuzione Forzata
DO BANK S.P.A QUALE MANDATARIA DI FINO 1
SECURITISATION S.R.L. CON SEDE IN MILANO
contro



N. Gen. Rep. **000031/19**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Giuseppe Puglisi
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 894
iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al N. 1867
C.F. PGLGPP64B09F158C- P.Iva 02039840836

con studio in Messina (Messina) Via Giacomo Macrì, 10

cellulare: 3474854135

email: giuseppe.puglisi@archiworldpec.it



Beni in Messina Via Tremonti n° 32 - 98152
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento sito in Messina via Tremonti n° 32 - 98152.

L'appartamento si compone di ingresso su un ampio vano soggiorno-pranzo, cucina, corridoio, camera pluriuso, camera letto singolo nella quale è stata ricavata una piccola cabina armadio, camera letto matrimoniale con annessa cabina armadio, wc, bagno, e tre balconi. I quali risultano chiusi con infissi metallici e vetri. In particolare nel balcone annesso al letto matrimoniale è stata realizzata una struttura precaria con tettoia e infissi e vetri. L'appartamento è posto al piano quinto, identificato al numero interno 9 ha un'altezza da pavimento a soffitto di mt 2,80 ed ha una superficie lorda omogeneizzata di circa **Mq 136,04**.

Si precisa che la superficie lorda è stata calcolata sulla base della planimetria di progetto e di quella catastale, in quanto i lavori di ampliamento realizzati dalla proprietaria sfruttando la superficie dei tre balconi come parte abitativa non risultano regolarizzati sia urbanisticamente sia catastalmente.

L'immobile è identificato al catasto fabbricati, risulta intestato a [REDACTED] nata a [REDACTED] foglio 100, mappale 1372, subalterno 11, categoria A/2, classe 11, superficie catastale 137 m², composto da vani 6,5 vani, posto al piano 5, rendita Euro 352,48.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona: ().
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Collegamenti pubblici (km): autobus (0.2).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario del bene

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:*

decreto ingiuntivo

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:*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Mutuo DI € 103.291,38 a favore di **CREDITO ITALIANO - SOCIETÀ PER AZIONI CON SEDE IN GENOVA**
CODICE FISCALE:00348170101, contro [REDACTED]
[REDACTED], nata a [REDACTED] a
firma di Notaio [REDACTED] di Messina in data [REDACTED] nn. rep. n. 1038
in data [REDACTED]
importo ipoteca: € 206.582,76

Iscrizione giudiziale (Attiva) a favore di **CREDITO ITALIANO - S.P.A. CON SEDE IN GENOVA, contro** [REDACTED]

[REDACTED],
[REDACTED], a firma di Tribunale di Messina - decreto ingiuntivo in data 21/09/1996 ai nn. rep. n. 415 in data [REDACTED]

importo ipoteca: € 774.685,35
importo capitale: € 393.455,92

Iscrizione giudiziale (Attiva) a favore di **BANCA DI ROMA S.P.A. CON SEDE IN ROMA, CODICE FISCALE:00644990582, contro** [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Tribunale di Messina - decreto ingiuntivo in data 21/09/1996 ai nn. rep. n. 414 in data [REDACTED]

importo ipoteca: € 335.696,98
importo capitale: € 208.586,83

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento a favore di Fino 1 Securitisation s.r.l. con sede in Milano contro [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Verbale di pignoramento Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Messina in data 21/01/2019 ai nn. rep. n. 203 in data [REDACTED]

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

1) Nel balcone della camera da letto matrimoniale, si riscontra la realizzazione di una struttura precaria con tettoia in lamiera grecata coibentata sostenuta da pilastri metallici, chiusa su tre lati con parete cieca sul lato dell'appartamento adiacente ed infissi in alluminio e vetro-camera sugli altri tre lati, per una superficie di mq 8,50.
2) Nel balcone della camera esposta a nord-ovest si riscontra oltre che la chiusura con infisso in profilati di alluminio e vetro-camera la demolizione della porzione di parete esterna di separazione tra il balcone e la camera interessata, per una superficie di mq 7,17.

3) Nel balcone attiguo alla cucina si riscontra la sola chiusura dello stesso con infisso in profilati di alluminio e vetro-camera, per una superficie del balcone di circa mq 2,80.

4) Modifica del vano cucina che è stato ampliato spostando la parete di separazione tra quest'ultimo ed il vano soggiorno-pranzo. Tale ampliamento rappresenta una modestissima modifica della distribuzione degli spazi interni dell'unità abitativa.

5) Nella camera da letto singolo si riscontra la realizzazione di un piccolo vano cabina armadio con tramezzatura leggera realizzata in profilati di alluminio e cartongesso e porta scorrevole anche questa modifica rappresenta una modestissima modifica della distribuzione degli spazi interni dell'unità abitativa. Questi interventi sono urbanisticamente regolarizzabili mediante "CILA in Sanatoria" (art. 6 c. 2 lett. a) e c) del D.P.R. 380/2001 come recepito con modifiche dall'art. 3 della L.R. 16 agosto 2016 n. 16)

- Onorario previsto per la compilazione e la presentazione della pratica sopramenzionata, compresa progettazione e direzione dei lavori: € 1.000,00
- Sanzione prevista per gli interventi già realizzati (art. 6, comma 5 del D.P.R. n. 380/2001): € 1.000,00
- Chiusure di verande e balconi (art. 20 Legge Regionale n° 4/2003) : € 463,00

Oneri totali: € 2.463,00

4.3.2. *Conformità catastale:*



Sono state riscontrate le seguenti difformità:

- 1) Nel balcone della camera da letto matrimoniale, si riscontra la realizzazione di una struttura precaria con tettoia in lamiera grecata coibentata sostenuta da pilastri metallici, chiusa su tre lati con parete cieca sul lato dell'appartamento adiacente ed infissi in alluminio e vetro-camera sugli altri tre lati, per una superficie di mq 8,50.
 - 2) Nel balcone della camera esposta a nord-ovest si riscontra oltre che la chiusura con infisso in profilati di alluminio e vetro-camera la demolizione della porzione di parete esterna di separazione tra il balcone e la camera interessata, per una superficie di mq 7,17.
 - 3) Nel balcone attiguo alla cucina si riscontra la sola chiusura dello stesso con infisso in profilati di alluminio e vetro-camera, per una superficie del balcone di circa mq 2,80.
 - 4) Modifica del vano cucina che è stato ampliato spostando la parete di separazione tra quest'ultimo ed il vano soggiorno-pranzo. Tale ampliamento rappresenta una modestissima modifica della distribuzione degli spazi interni dell'unità abitativa.
 - 5) Nella camera da letto singolo si riscontra la realizzazione di un piccolo vano cabina armadio con tramezzatura leggera realizzata in profilati di alluminio e cartongesso e porta scorrevole anche questa modifica rappresenta una modestissima modifica della distribuzione degli spazi interni dell'unità abitativa. Questi interventi che devono essere sanati urbanisticamente saranno catastalmente regolarizzati mediante pratica Docfa
- Oneri, compresi diritti erariali fissi : € 350,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 838,51
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di donazione a firma di [REDACTED] nn. rep. n.20550 in dat [REDACTED]
[REDACTED] proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Concessione Edilizia rilasciata in data 27/04/1982 - n. 6942 per i lavori di realizzazione di n° 4 corpi di fabbrica denominati A-B-C-D ricadenti nel Lotto 6 del piano di lottizzazione con 48 appartamenti;
- Concessione Edilizia integrativa rilasciata in data 09/06/1984 - n. prot. 7968/6942/bis per i lavori di realizzazione di n° 4 corpi di fabbrica denominati A-B-C-D ricadenti nel Lotto 6 del piano di lottizzazione con 48 appartamenti;
- Certificato di Abitabilità rilasciata in data 04/01/1985- n. prot. 10885/CR e 13761/CR

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento sito in Messina via Tremonti n° 32 - 98152.



L'appartamento si compone di ingresso su ampio vano soggiorno-pranzo, cucina, corridoio, camera pluriuso, camera letto singolo nella quale è stata ricavata una piccola cabina armadio, camera letto matrimoniale con annessa cabina armadio, wc, bagno, e tre balconi. I quali risultano chiusi con infissi metallici e vetri. In particolare nel balcone annesso al letto matrimoniale è stata realizzata una struttura precaria con tettoia e infissi e vetri. L'appartamento è posto al piano quinto, identificato al numero interno 9 ha un'altezza da pavimento a soffitto di mt 2,80 ed ha una superficie lorda omogeneizzata di circa **Mq 136,04**.

Si precisa che la superficie lorda è stata calcolata sulla base della planimetria di progetto e di quella catastale, in quanto i lavori di ampliamento realizzati dalla proprietaria sfruttando la superficie dei tre balconi come parte abitativa non sono stati regolarizzati sia urbanisticamente sia catastalmente.

L'immobile è identificato al catasto fabbricati, risulta intestato a [REDACTED] foglio 100, mappale 1372, subalterno 11, categoria A/2, classe 11, superficie catastale 137 m², composto da vani 6,5 vani, posto al piano 5, rendita Euro 352,48.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.D.R. n.686/2002 (Norme Tecniche di Attuazione) l'immobile è identificato nella zona C2d - Piani Esecutivi in corso di attuazione o deliberati

Norme tecniche ed indici: Le zone C2d comprendono Piani di Zona, Programmi Costruttivi, Piani di Recupero,

Zone C6 di cui al D.A. n. 333/86 e Piani di Lottizzazione, operanti o già deliberati dal Consiglio Comunale alla data di adozione della presente Variante Generale.

Tali zone, nella loro attuazione, sono disciplinate dalla normativa e dalle indicazioni cartografiche dei relativi strumenti urbanistici generali ed esecutivi.

La zona "C2d" deve essere riferita anche a quelle parti delle lottizzazioni destinate a viabilità a fondo cieco, e comunque già previste dallo strumento urbanistico generale, ferma restando la capacità insediativa prevista originariamente.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	130,10	1,00	130,10
Balcone 1	Sup. reale lorda	9,35	0,30	2,81
Balcone 2	Sup. reale lorda	7,20	0,30	2,16
Balcone 3	Sup. reale lorda	3,24	0,30	0,97
	Sup. reale lorda	Mq 149,89		Mq 136,04

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a..
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a..
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Cancello:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, apertura: elettrica.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.



<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: Piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
<i>Cancello:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, apertura: elettrica, condizioni: buone.
Impianti:	
<i>Ascensore:</i>	tipologia: a fune, condizioni: buone.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: buone.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti.
<i>Telefonico:</i>	tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: sufficienti.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in gres, recapito: collettore o rete comunale.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in polipropilene.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: buone.

Accessori:**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Il criterio di stima adottato è quello sintetico comparativo parametrico; dedotto attraverso banche dati del mercato immobiliare e attraverso indagini di mercato condotte sottoponendo la valutazione dell'immobile ad agenzie immobiliari.

Questo è il metodo di stima delle abitazioni di gran lunga più usato nella realtà professionale e consiste nello stabilire il valore di un bene attraverso la preventiva conoscenza del maggior numero di valori unitari di beni quanto più simili a quello oggetto di questa stima. Il valore unitario adottato per semplicità ed immediata comprensione è il Mq di superficie vendibile.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Attraverso la banca dati del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio - primo semestre anno 2020 (ultimo disponibile) risulta che l'immobile oggetto di questa stima, con microzona catastale n. 28 e codice di zona C3, fascia/zona: semicentrale/Annunziata Alta - Via Del Fante - Tremonti - Torrente Trapani Alto, avente prevalente destinazione residenziale, per le abitazioni civili ha un valore di mercato espresso in €/mq, aventi uno stato conservativo definibile normale, riferito alla superficie lorda che varia da un minimo di €/mq 900,00 ad un massimo di €/mq 1.350,00. Le agenzie immobiliari contattate, in virtù della tipologia edilizia dell'immobile ed al fatto che è ubicato in zona ad alta panoramicità, riferiscono un valore di mercato medio attuale, che varia da €/mq 1.000,00 a €/mq 1.200,00.

8.3. Valutazione corpi**A. appartamento**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento	Mq 130,10	€ 1.200,00	€ 156.120,01
Balcone 1	Mq 2,81	€ 1.200,00	€ 3.366,00



Balcone 2	Mq 2,16	€ 1.200,00	€ 2.592,00
Balcone 3	Mq 0,97	€ 1.200,00	€ 1.166,40
	Mq 136,04		€ 163.244,41

- Valore corpo:	€ 163.244,41
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 163.244,41
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 163.244,41

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	Mq 136,04	€ 163.244,41	€ 163.244,41

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% 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:	€ 24.486,66
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale:	€ 2.813,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico della procedura:	€ 138.757,75
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico dell'acquirente:	€ 135.944,75

Relazione lotto 001 creata in data 18/08/2021
Codice documento: E080-19-000031-001



Beni in Messina Via Tremonti n° 32 - 98152**Lotto 002****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Deposito sito in Messina via Tremonti n° 32 - 98152.

Il locale deposito è posto al piano seminterrato, si compone di un unico vano la cui superficie calpestabile misura circa mq 27,60; è dotato di un'ampia porta metallica d'accesso del tipo basculante e si presenta globalmente in buono stato di conservazione è dotato di autonomo impianto elettrico e di illuminazione. La pavimentazione è realizzata con marmette quadrangolari di cemento e graniglia in buono stato, è identificato al numero interno 2 ed ha una superficie lorda di circa **Mq 30,45**.

L'immobile è identificato al catasto fabbricati e risulta intestato a [redacted] [redacted] foglio 100, mappale 1372, subalterno 13, categoria C/2, classe 2, superficie catastale totale 31 m², composto da vani (28 m²), posto al piano S1, rendita Euro 43,38.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: ().
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti pubblici (km): autobus (0.2).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted] in qualità di proprietario del bene

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:*
decreto ingiuntivo
- 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:*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**4.2.1. Iscrizioni:**

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Mutuo DI € 103.291,38 a favore di **CREDITO ITALIANO - SOCIETÀ PER AZIONI CON SEDE IN GENOVA, CODICE FISCALE:00348170101**, contro [redacted]

firma di Notaio [redacted] Messina in data 09/05/1996 ai nn. rep. n. 1038 in data [redacted]

importo ipoteca: € 206.582,76

Iscrizione giudiziale (Attiva) a favore di **CREDITO ITALIANO - S.P.A. CON SEDE IN GENOVA**, contro [redacted]

[redacted]

[redacted] a firma di Tribunale di Messina - decreto ingiuntivo in data 21/09/1996 ai nn. rep. n. 415 in data [redacted]

importo ipoteca: € 774.685,35

importo capitale: € 393.455,92



Iscrizione giudiziale (Attiva) a favore di **BANCA DI ROMA S.P.A. CON SEDE IN ROMA, CODICE FISCALE:00644990582**, contro

[REDACTED] firma di Tribunale di Messina - decreto ingiuntivo in data 21/09/1996 ai nn. rep. n. 414 in data [REDACTED] importo ipoteca: € 335.696,98
importo capitale: € 208.586,83

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento a favore di Fino 1 Securitisation s.r.l. con sede in Milano contro [REDACTED] a firma di Verbale di pignoramento Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Messina in data 21/01/2019 ai nn. rep. n. 203 in data [REDACTED]

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di donazione a firma di [REDACTED] Messina in data 05/06/2001 ai nn. rep. n.20550 in data [REDACTED]
[REDACTED] nato a Messina il 06/01/1949 proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio [REDACTED] Messina in data 06/07/1984 in data [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Concessione Edilizia rilasciata in data 27/04/1982 - n. 6942 per i lavori di realizzazione di n° 4 corpi di fabbrica denominati A-B-C-D ricadenti nel Lotto 6 del piano di lottizzazione con 48 appartamenti;
- Concessione Edilizia integrativa rilasciata in data 09/06/1984 - n. prot. 7968/6942/bis per i lavori di realizzazione di n° 4 corpi di fabbrica denominati A-B-C-D ricadenti nel Lotto 6 del piano di lottizzazione con 48 appartamenti;
- Certificato di Abitabilità rilasciata in data 04/01/1985- n. prot. 10885/CR e 13761/CR

Descrizione Locale Deposito di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Deposito sito in Messina via Tremonti n° 32 - 98152. Il locale deposito è posto al piano seminterrato, si compone di un unico vano la cui superficie calpestabile misura circa mq 27,60; è dotato di un'ampia porta metallica d'accesso del tipo basculante e si presenta globalmente in buono stato di conservazione è dotato di autonomo impianto elettrico e di illuminazione. La pavimentazione è realizzata con marmette quadrangolari di cemento e graniglia in buono stato, è identificato al numero interno 2 ed ha una superficie lorda di circa **Mq 30,45**.

L'immobile è identificato al catasto fabbricati e risulta intestato a [REDACTED] [REDACTED] foglio 100, mappale 1372, subalterno 13, categoria C/2, classe 2, superficie catastale totale 31 m², composto da vani (28 m²), posto al piano S1, rendita Euro 43,38.



Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.D.R. n.686/2002 (Norme Tecniche di Attuazione) l'immobile è identificato nella zona C2d - Piani Esecutivi in corso di attuazione o deliberati

Norme tecniche ed indici: Le zone C2d comprendono Piani di Zona, Programmi Costruttivi, Piani di Recupero,

Zone C6 di cui al D.A. n. 333/86 e Piani di Lottizzazione, operanti o già deliberati dal Consiglio Comunale alla data di adozione della presente Variante Generale.

Tali zone, nella loro attuazione, sono disciplinate dalla normativa e dalle indicazioni cartografiche dei relativi strumenti urbanistici generali ed esecutivi.

La zona "C2d" deve essere riferita anche a quelle parti delle lottizzazioni destinate a viabilità a fondo cieco, e comunque già previste dallo strumento urbanistico generale, ferma restando la capacità insediativa prevista originariamente.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
	Sup. reale lorda	Mq 30,45	1,00	Mq 30,45
	Sup. reale lorda	Mq 30,45		Mq 30,45

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a..
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: sufficienti.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a..
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi interni:</i>	tipologia: scorrevole, materiale: alluminio, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: Cemento e graniglia, condizioni: sufficienti.

Impianti:

<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti.
-------------------	---

Accessori:**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Il criterio di stima adottato è quello sintetico comparativo parametrico; dedotto attraverso banche dati del mercato immobiliare e attraverso indagini di mercato condotte sottoponendo la valutazione dell'immobile ad agenzie immobiliari.

Questo è il metodo di stima gli immobili di gran lunga più usato nella realtà professionale e consiste nello stabilire il valore di un bene attraverso la preventiva conoscenza del maggior numero di valori unitari di beni quanto più simili a quello oggetto di questa stima. Il valore unitario adottato per semplicità ed immediata comprensione è il Mq di superficie vendibile.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Attraverso la banca dati del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio - secondo semestre anno 2019 (ultimo disponibile) risulta che l'immobile oggetto di questa stima, con microzona catastale n. 28 e codice di zona C3, fascia/zona: semicentrale/Annunziata Alta - Via Del Fante - Tremonti - Torrente Trapani Alto, avente prevalente destinazione residenziale, per i locali Deposito/Magazzino aventi uno stato conservativo definibile normale, ha un valore di mercato espresso in €/mq riferito alla superficie lorda, che varia da un minimo di €/mq 470,00 ad un massimo di €/mq 700,00. Le agenzie immobiliari contattate riferiscono un valore di mercato medio attuale, di €/mq 650,00.

8.3. Valutazione corpi

A. Locale Deposito

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
	Mq 30,45	€ 670,00	€ 20.401,50
- Valore corpo:			€ 20.401,50
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 20.401,50
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 20.401,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Deposito	Mq 30,45	€ 20.401,50	€ 20.401,50

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% 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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 3.060,23

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 17.341,28

Relazione lotto 002 creata in data 18/08/2021
Codice documento: E080-19-000031-002

il perito
Arch. Giuseppe Puglisi



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/05/2019

Dati della richiesta	Comune di MESSINA (Codice: F158)
	Provincia di MESSINA
Catasto Fabbricati	Foglio: 100 Particella: 1372 Sub.: 11

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		100	1372	11	2		A/2	11	6,5 vani	Totale: 137 m ² Totale escluse aree scoperte**: 131 m ²	Euro 352,48 L. 682.500	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA TREMONTI piano: 5 interno: 9 scala: A;										

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/06/2001 protocollo n. [REDACTED]tura in atti dal 21/11/2002 Repertorio n.: 20550 Rogante [REDACTED] Sede: MESSINA n: 99999 del 22/06/2001 DONAZIONE ([REDACTED])		

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F158 - Sezione - Foglio 100 - Particella 174

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/05/2019

Dati della richiesta	Comune di MESSINA (Codice: F158)
	Provincia di MESSINA
Catasto Fabbricati	Foglio: 100 Particella: 1372 Sub.: 13

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		100	1372	13	2		C/2	2	28 m ²	Totale: 31 m ²	Euro 43,38	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA TREMONTI piano: S1 interno: 2 scala: A;										

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/06/2001 protocollo n. [REDACTED] in atti dal 21/11/2002 Repertorio n.: 20550 Rogante [REDACTED] MESSINA Registrazione: UR Sede: MESSINA n: 99999 del 22/06/2001 [REDACTED]		

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F158 - Sezione - Foglio 100 - Particella 174

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



N 50100

F 19200

1 Particella: 1372

Comune: MESSINA
Foglio: 100
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
9-Mag-2019 12:48:10
Prot. n. T151963/2019

MODULARIO
F. ing. cat. - 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio U)

Lire
100

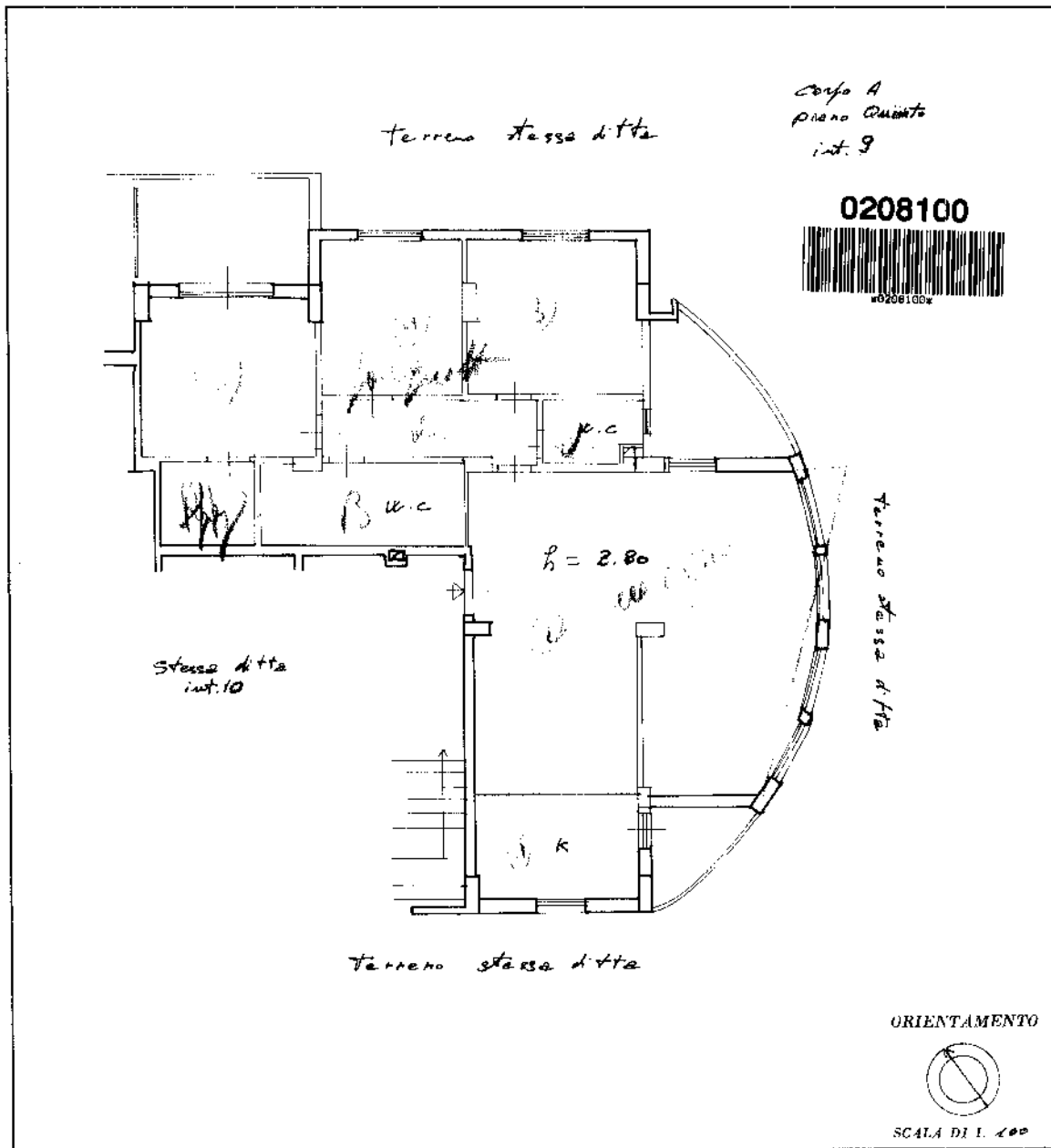
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1989, N. 662)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Messina Via Bre Monte

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Messina



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	
PROT. N°	

Compilata dall'ING. ENNIO DEVARO
(7 anni, otto e nozione del tecnico)

Iscritto all'Albo degli INGEGNERI
della Provincia di MESSINA

DATA 16-12-1983

Firma: Ing. Ennio Devaro

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/05/2019 - Comune di MESSINA (F158) - < Foglio: 100 - Particella: 1372 - Subalterno: 11 >
VIA TREMONTI piano: 5 interno: 9 scala: A;

Ultima planimetria in atti

MODULARIO
F. ing. mod. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

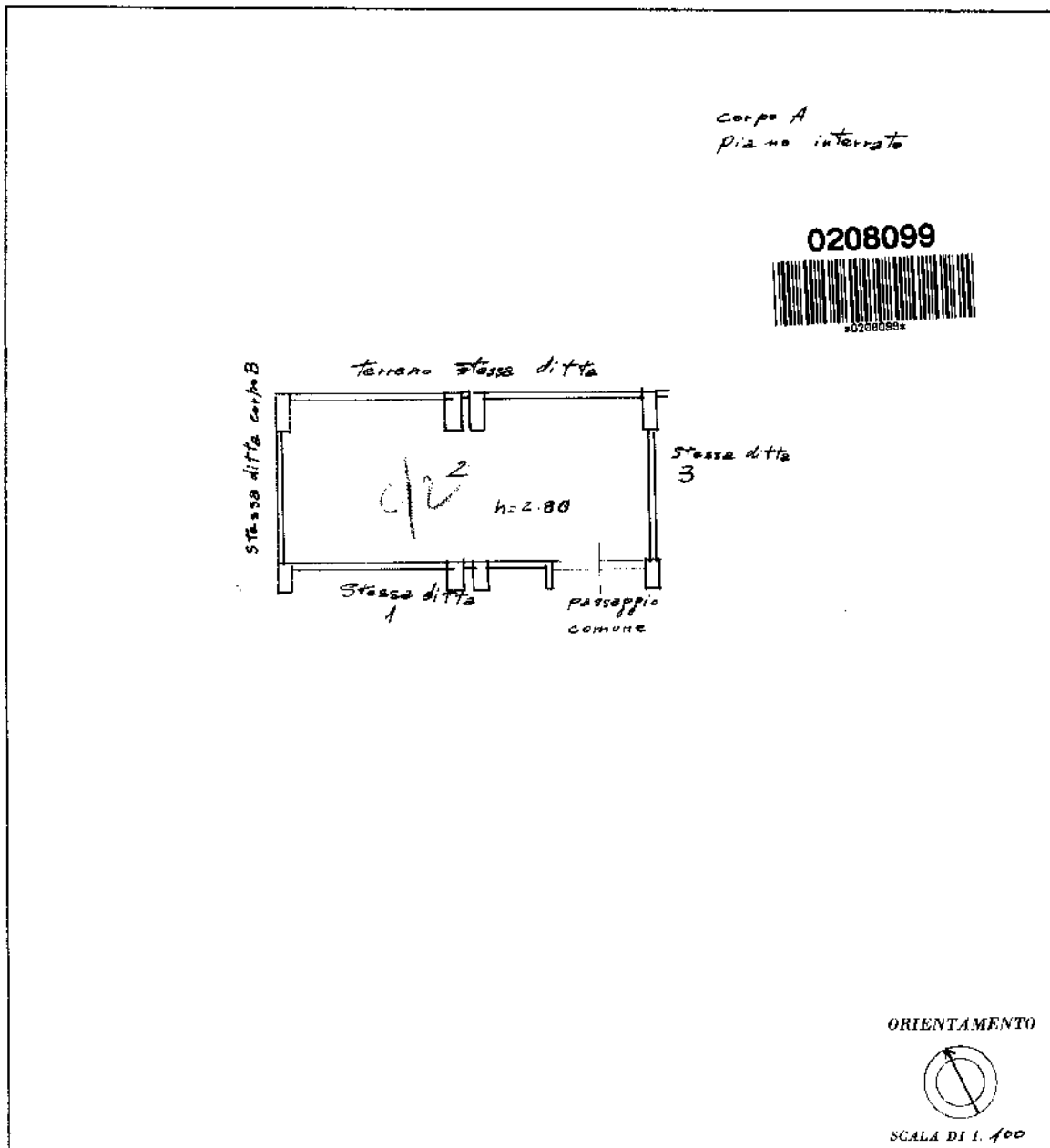
Lire
100

(R. DECRETO-LEGGE 18 APRILE 1989, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Messina Via Ere Monti

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Messina



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA <u>16-12-1983</u>	
PROT. N° <u>2</u>	

Compilata dall'ING. ENNIO DENARO
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli INGEGNERI
della Provincia di MESSINA

DATA 16-12-1983

Firma: [Signature]

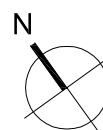
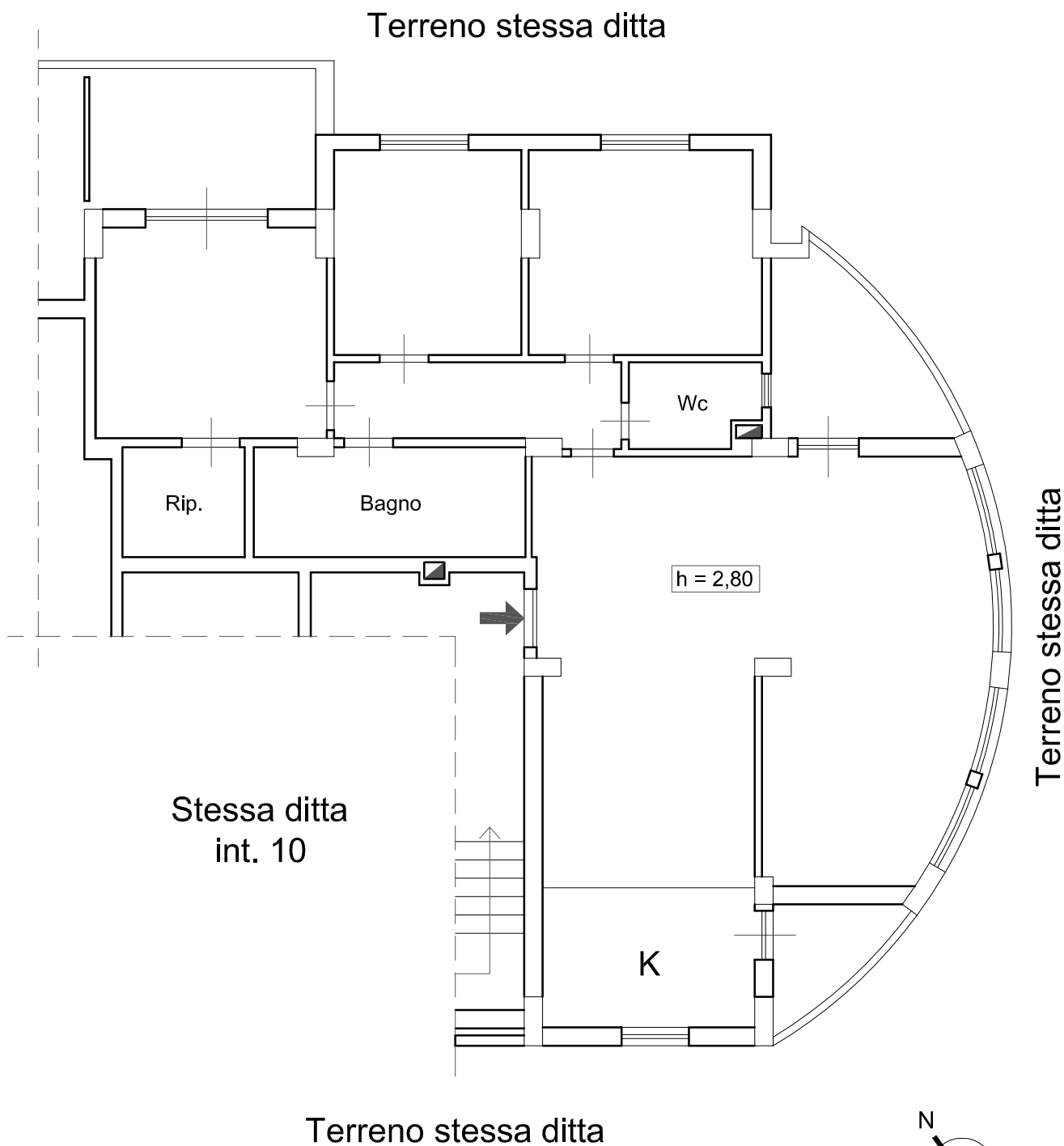
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/05/2019 - Comune di MESSINA (F158) - < Foglio: 100 - Particella: 1372 - Subalterno: 13 >
VIA TREMONTI piano: S1 interno: 2 scala: A;

Ultima planimetria in atti

RESTITUZIONE GRAFICA DELLA PLANIMETRIA CATASTALE

Foglio 100 - Part. 1372 - Sub. 11 (Appartamento)

Corpo A
piano quinto

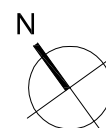
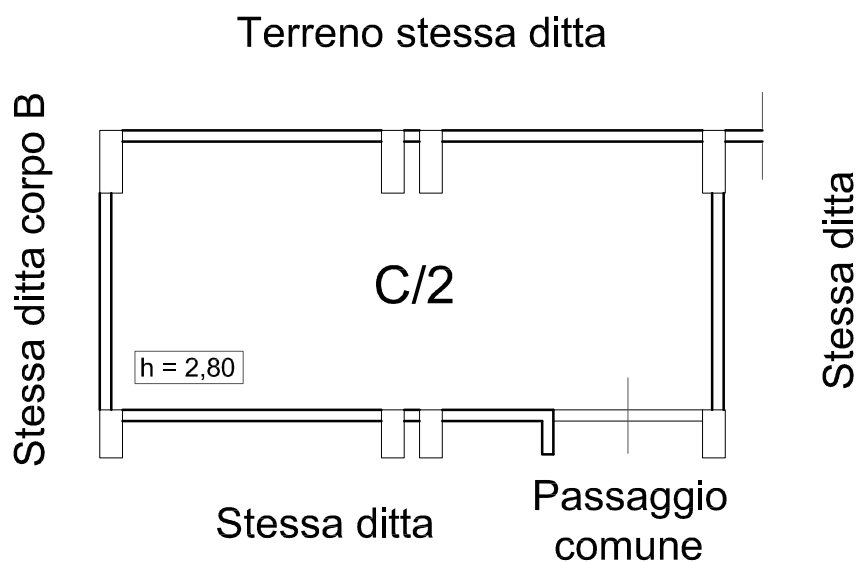


Scala 1:100

RESTITUZIONE GRAFICA DELLA PLANIMETRIA CATASTALE

Foglio 100 - Part. 1372 - Sub. 13 (Deposito)

Corpo A
piano interrato



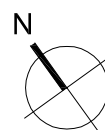
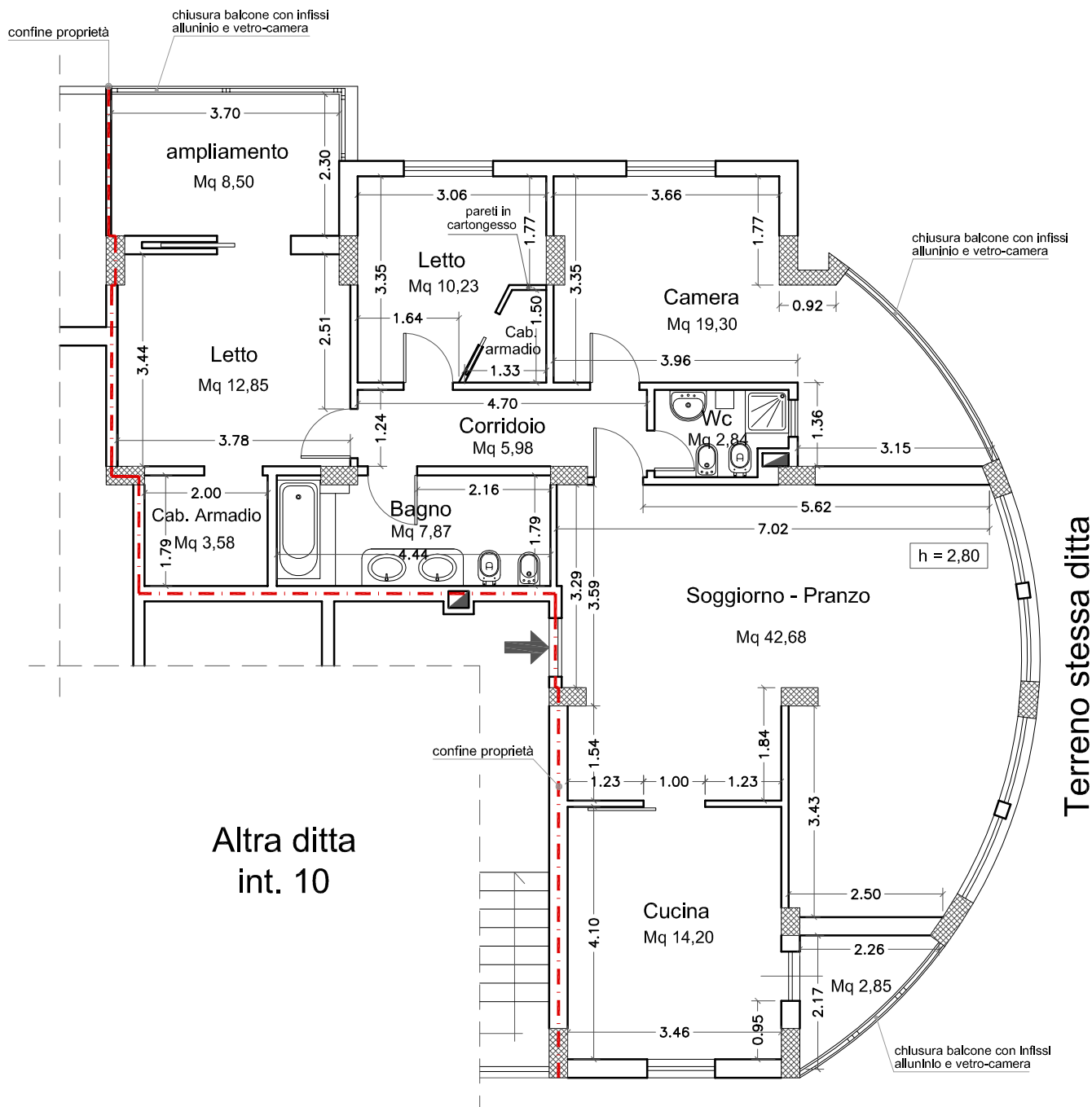
PIANO INTERRATO

Scala 1:100

RILIEVO DELLO STATO DI FATTO

Foglio 100 - Part. 1372 - Sub. 11 (Appartamento)

Corpo A - Interno 9



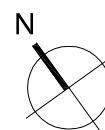
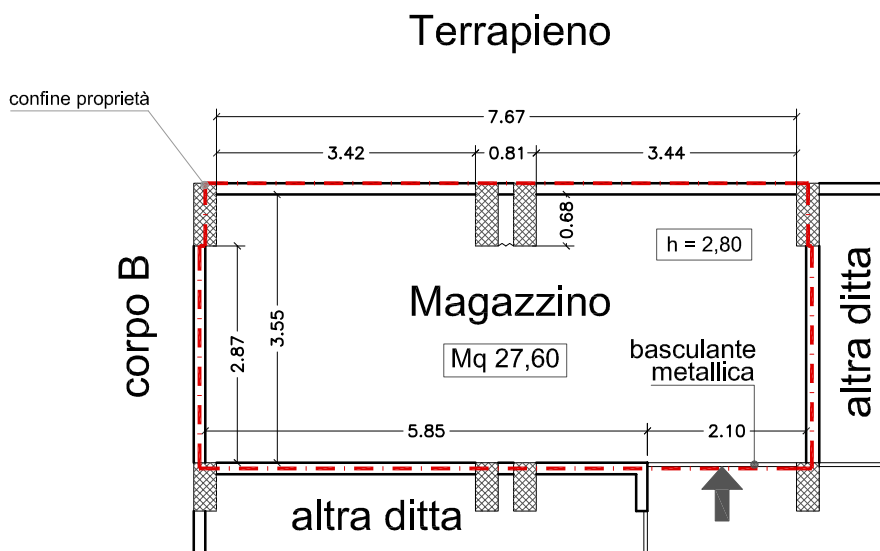
PIANO QUINTO

Scala 1:100

RILIEVO DELLO STATO DI FATTO

Foglio 100 - Part. 1372 - Sub. 13 (Deposito)

Corpo A - Interno 2



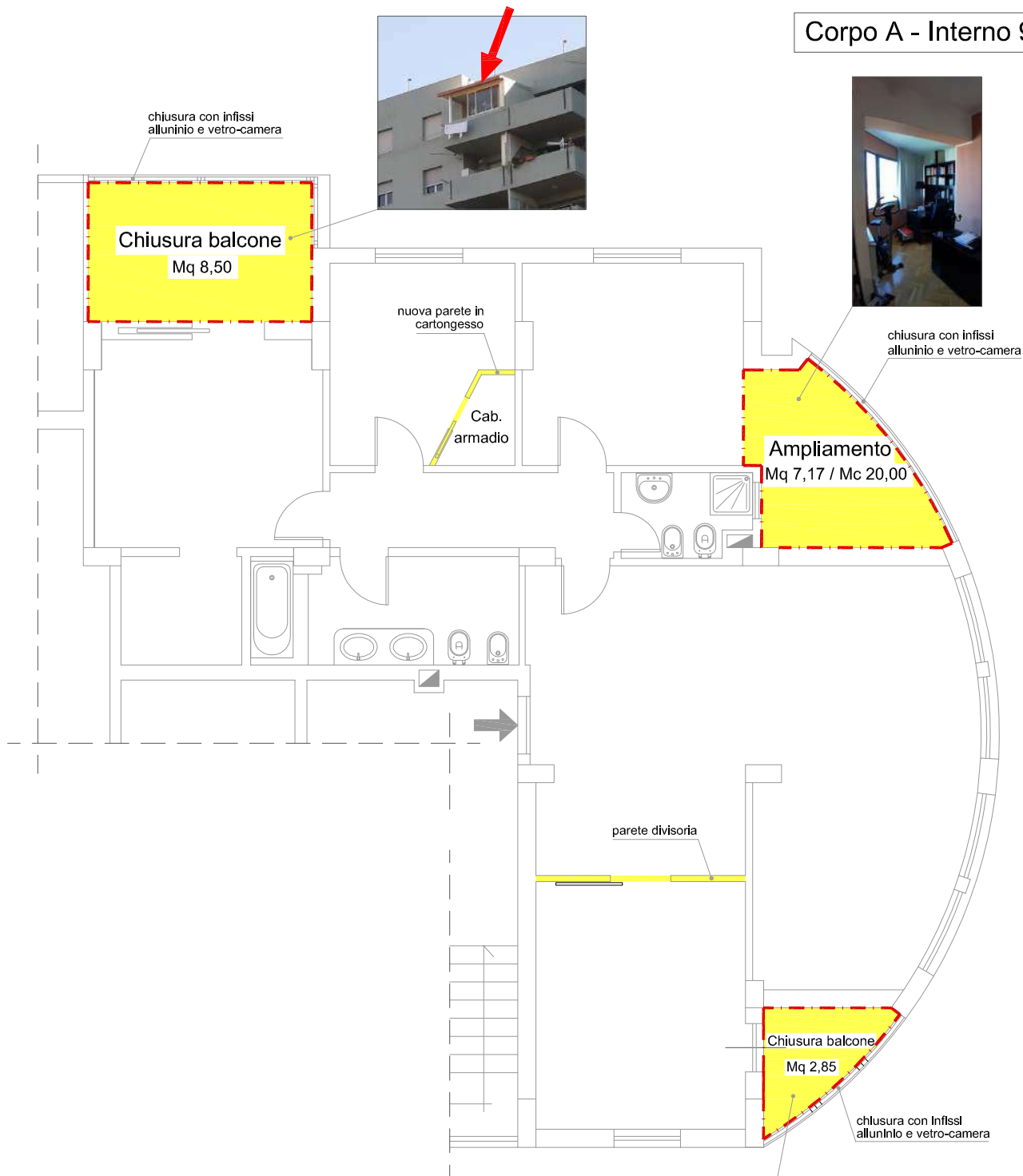
PIANO INTERRATO

Scala 1:100

RILIEVO AMPLIAMENTO E CHIUSURE NON SANATE

Foglio 100 - Part. 1372 - Sub. 11 (Appartamento)

Corpo A - Interno 9

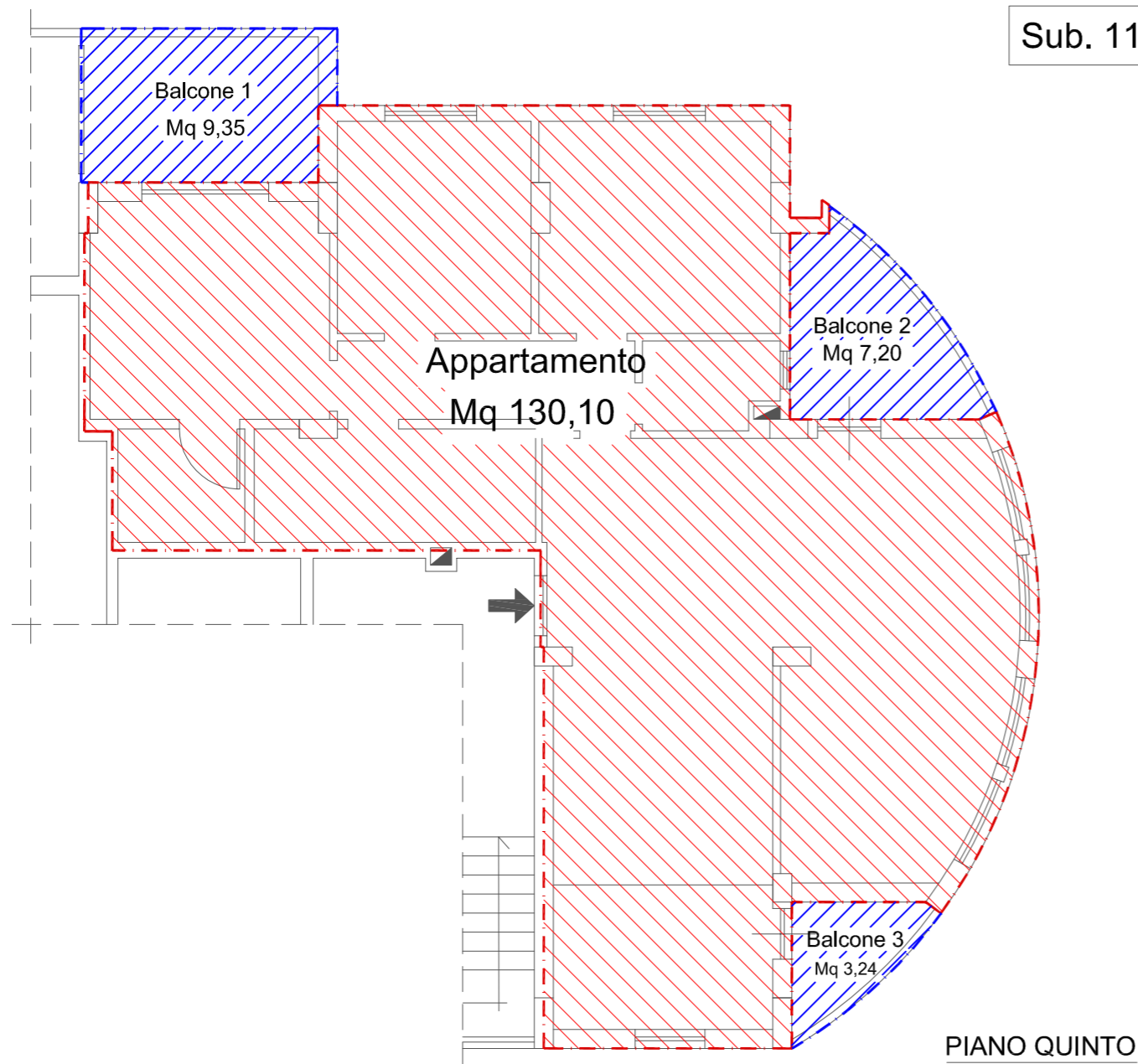


PIANO QUINTO

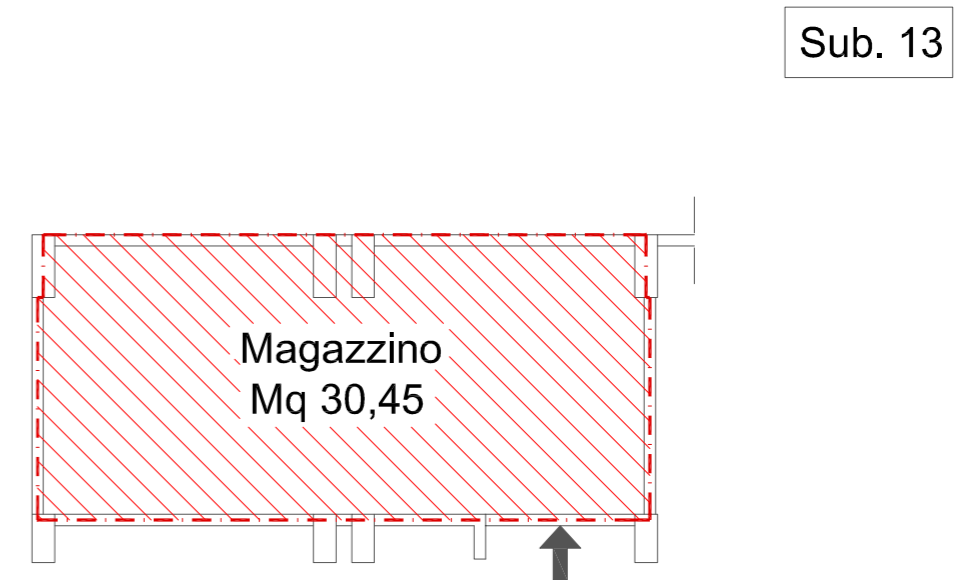
Scala 1:100

DISTINZIONE DELLE SUPERFICI

Foglio 100 Part. 1372



Sub. 11



Sub. 13

SUPERFICIE LORDA

Magazzino mq 30,45

PIANO INTERRATO

<u>SUPERFICIE NETTA</u>	
Appartamento	mq 130,10
Balcone 1	mq 9,35
Balcone 2	mq 7,20
Balcone 3	mq 3,24
Sommano	mq 149,89

<u>CALCOLO SUPERFICIE LORDA</u>	
Appartamento	mq 130,10
Balcone 1	$(mq\ 9,35 \times 0,30) = mq\ 2,81$
Balcone 2	$(mq\ 7,20 \times 0,30) = mq\ 2,16$
Balcone 3	$(mq\ 3,24 \times 0,30) = mq\ 0,97$
Sommano	mq 136,04

<u>CALCOLO SUPERFICIE LORDA COMPLESSIVA</u>		
Appartamento sub 11	mq	136,04
Magazzino sub 13	mq	30,45
Sommano	mq	166,49

SUPERFICIE LORDA COMPLESSIVA
MQ 166,49



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20210910-083048-10856 VALIDO FINO AL: 10/09/2031



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 Tremonti , 32**
 CAP **98152**
 Piano : Quinto - Interno : 9
 Coord. GIS : **Lat : 38.215789 ; Long : 15.549246**

Zona climatica : **B**
 Anno di costruzione : **1984**
 Superficie utile riscaldata (m²) : **139,66**
 Superficie utile raffrescata (m²) : **0,00**
 Volume lordo riscaldato (m³) : **488,93**
 Volume lordo raffrescato (m³) : **0,00**

Comune catastale				MESSINA				Sezione		Foglio		100		Particella		1372	
Subalterni	da	11	a	11	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

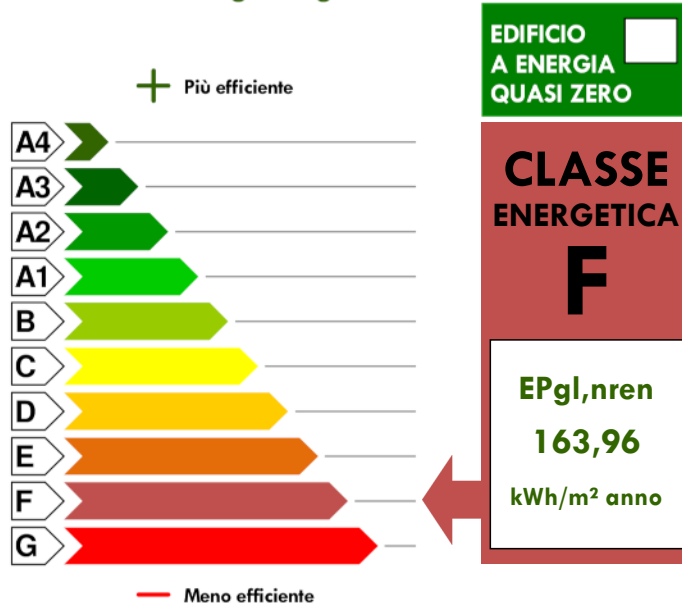
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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:

A1 (46,96)

Se esistenti:



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20210910-083048-10856 VALIDO FINO AL: 10/09/2031



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 ² anno 163,96
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	2.308,00 Sm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile $EP_{gl,ren}$ kWh/m ² anno 0,00
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 32,79
<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 ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN3	Intervento su impianti di climatizzazione invernale	NO	1,00	F (145,04)	F 145,34 (kWh/m ² anno)



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20210910-083048-10856 VALIDO FINO AL: 10/09/2031



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	488,93	m ³
S – Superficie disperdente	465,13	m ²
Rapporto S/V	0,951	
EP _{H,nd}	97,26	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup utile}	0,1090	-
Y _{IE}	0,6181	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Caldaia standard	2010	Non presente	Gas naturale	24,00	0,66 η_H	0,00	148,44
Climatizzazione estiva								
Produzione acqua calda sanitaria	Caldaia standard	2010	Non presente	Gas naturale	24,00	0,78 η_w	0,00	15,51
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20210910-083048-10856 VALIDO FINO AL: 10/09/2031



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

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	Arch. Giuseppe Puglisi	
Indirizzo	via Giacomo Macrì, 10 - 98123 - MESSINA (ME)	
E-mail	geppepuglisi64@gmail.com	
Telefono	3474854135	
Titolo	Architetto	
Ordine/iscrizione	Iscritto nell'elenco dei soggetti certificatori apesicilia.Enea con il codice professionista 5156	
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		

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: 10/09/2021

Firma e timbro del tecnico o firma digitale _____



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20210910-083048-10856 VALIDO FINO AL: 10/09/2031



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.

RIVALUTAZIONE 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	FONTE RINNOVABILI

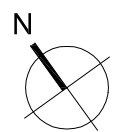
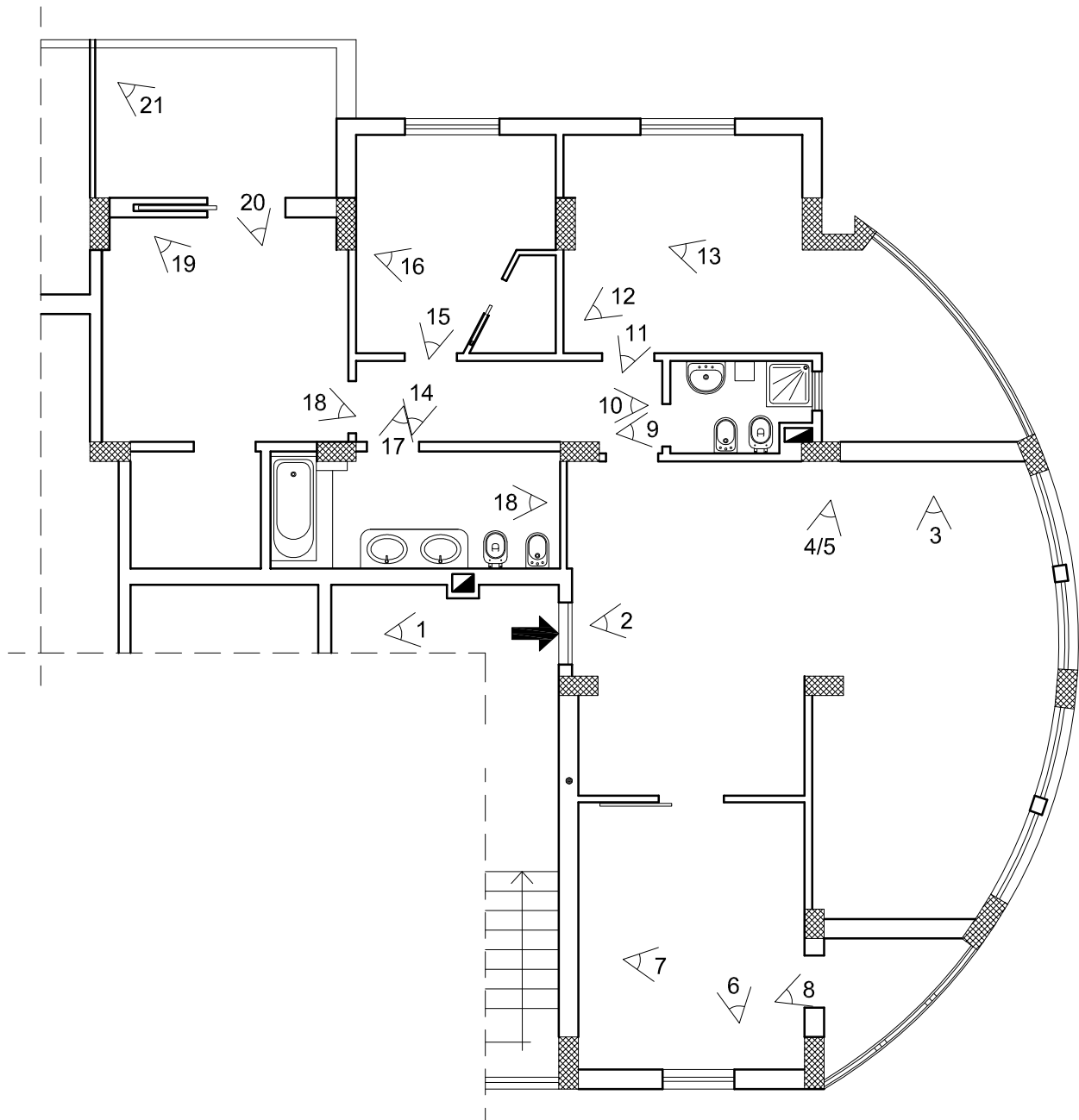
TERZA PAGINA

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.

SCHEMA RILIEVO FOTOGRAFICO
Foglio 100 - Part. 1372 - Sub. 11 (Appartamento)

Corpo A - Interno 9



PIANO QUINTO

Scala 1:100



FOTO SATELLITARE



FOTO SATELLITARE



FOTO - Appartamento dalla salita Tremonti



FOTO - Appartamento dalla via Tremonti



FOTO 1 - Portoncino d'ingresso



FOTO 2 - Ingresso soggiorno-pranzo

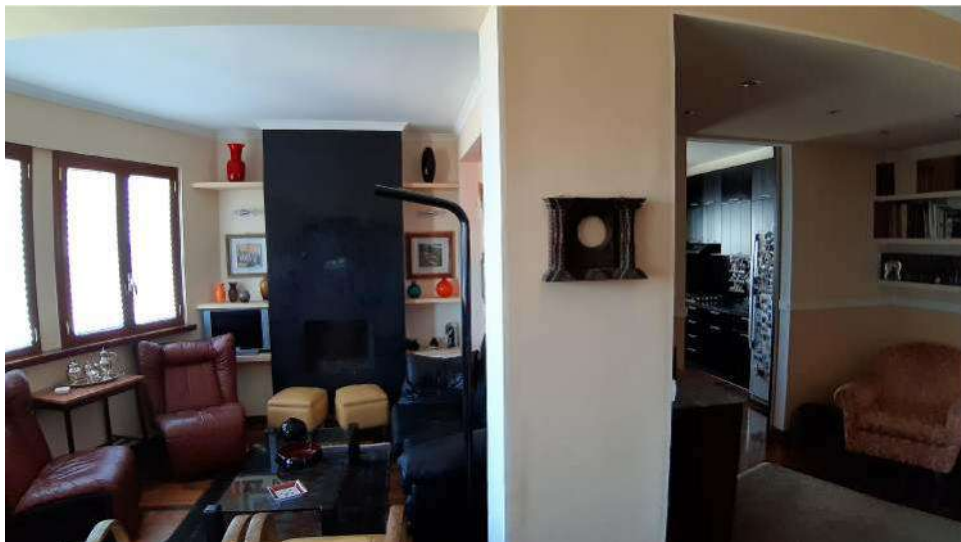


FOTO 3 - Soggiorno-pranzo

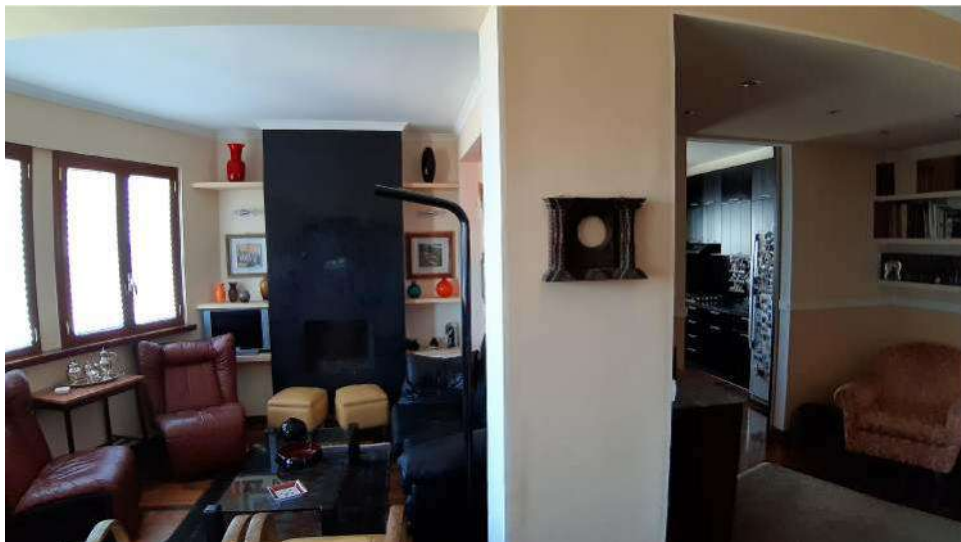


FOTO 4 - Soggiorno-pranzo



FOTO 5 - Soggiorno-pranzo



FOTO 6 - Cucina



FOTO 7 - Balcone cucina



FOTO 8 - Balcone cucina



FOTO 9 - Wc



FOTO 10 - Corridoio



FOTO 11 - Camera



FOTO 12 - Camera



FOTO 13 - Ampliamento Camera

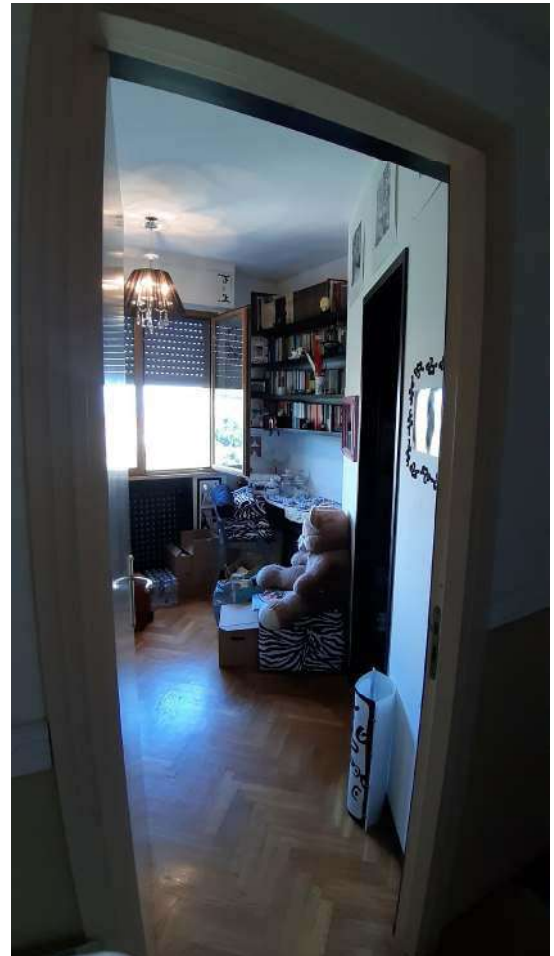


FOTO 14 - Letto singolo



FOTO 15 - Letto singolo

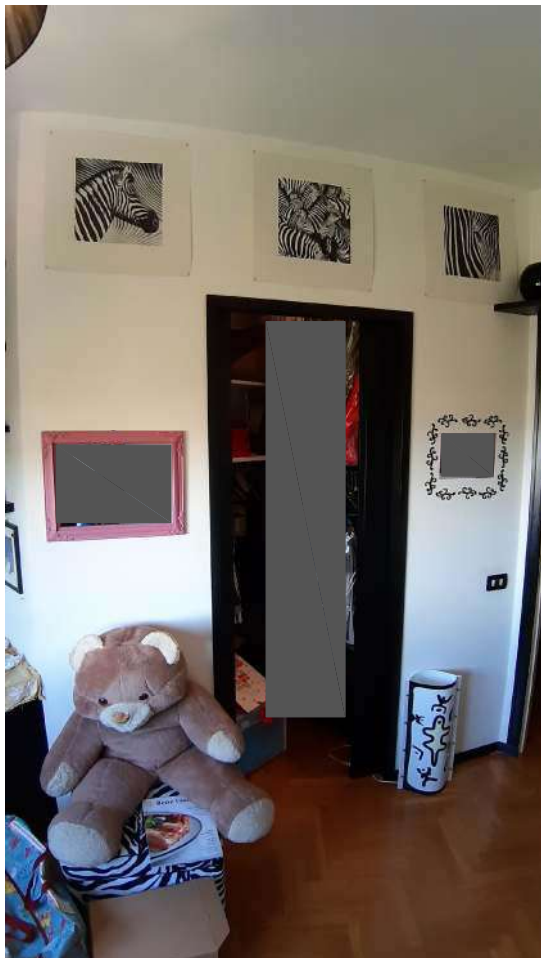


FOTO 16 - Letto singolo



FOTO 17 - Bagno



FOTO 18 - Bagno



FOTO 19 - Letto matrimoniale



FOTO 20 - Letto matrimoniale



FOTO 21 - Chiusura balcone

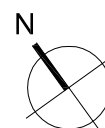
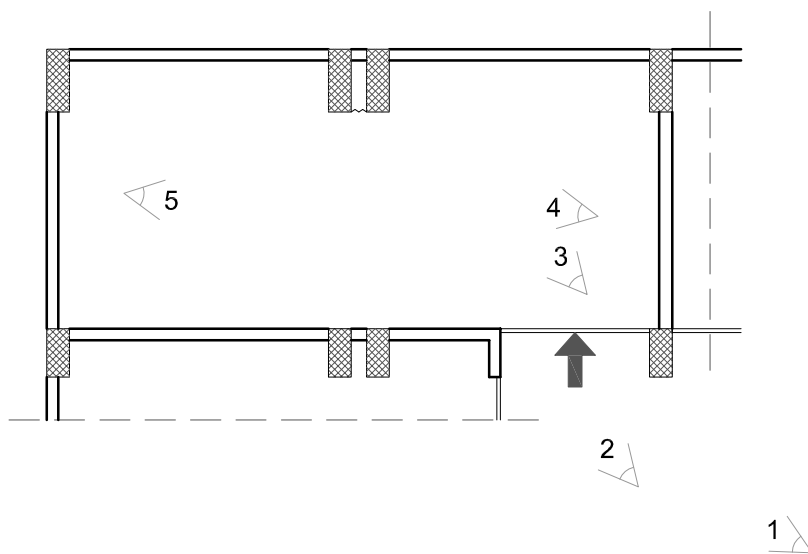


FOTO 22 - Chiusura balcone

SCHEMA RILIEVO FOTOGRAFICO

Foglio 100 - Part. 1372 - Sub. 13 (Deposito)

Corpo A - Interno 2



PIANO INTERRATO

Scala 1:100



FOTO - Ingresso esterno al Deposito



FOTO 1 - Ingresso deposito



FOTO 2 - Ingresso deposito



FOTO 3 - Deposito



FOTO 4 - Deposito



FOTO 5 - Deposito