

---

**TRIBUNALE DI MESSINA**  
II SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI FORZATE

**Esecuzione Forzata**

**BPER BANCA S.P.A.**

Contro

N. Gen. Rep. **66/23**

Giudice Dr. **Maria Carmela D'Angelo**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

*Tecnico incaricato: Arch. Melania Muscianisi*  
*iscritto all'Albo della Provincia di Messina al N. 1154*  
*C.F. MSCMLN73P52F158C-P.Iva 02515370837*

*con studio in Messina Via Loggia dei Mercanti 20*  
*Telefono: 3388805875*

*fax: 0909222787*  
*email: [m.muscianisi@libero.it](mailto:m.muscianisi@libero.it)*



**Beni in Messina – Messina – Villaggio Gesso – Via Castello  
Lotto UNICO**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad immobile sito in Comune di Messina – Messina – Villaggio Gesso – Via Castello;  
Composto da due camere da letto, un vano soggiorno, un servizio igienico, un ripostiglio con l'insistenza sull'area di cortile pertinenziale di cinque vani, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **307<sup>1</sup>**  
Identificato in catasto:  
- foglio 79, particella 609, subalterno 1, categoria A/4, classe 11, consistenza 4,5 vani, zona censuaria 2, rendita: € 130,15;  
Coerenze: Quanto catastalmente in atti non è conforme allo stato dei luoghi; l'ambiente cucina è in realtà adibito a camera da letto, il soggiorno pranzo presenta al suo interno un angolo cottura, il ripostiglio ha chiusura a vetri arretrata ed in linea con la parete cieca retrostante l'ambiente pranzo soggiorno, la corte comune in realtà è di esclusiva pertinenza ed ivi sono presenti 4 ambienti sui lati di confine opposti al fabbricato rappresentato in atti. *(cfr. planimetria catastale, visura storica, estratto di mappa, rilievo fotografico all.2,3,4,5,).*

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

L'immobile è sito presso il Villaggio Gesso del Comune di Messina, un piccolo borgo a 200 metri sul livello del mare, posto sulle colline di Villafranca Tirrena, presso i Monti Peloritani, in area periferica rispetto alla città di Messina che dista circa 20km. Collegato da strada provinciale, per una lunghezza di 2,5km circa, allo svincolo autostradale di Villafranca, è preferibilmente raggiungibile dalla Città di Messina tramite autostrada con percorso di circa 24km. Al fabbricato si accede da Via Castello e tramite attraversamento interno del vano scala condominiale si raggiunge, a quota inferiore, l'appartamento tramite scala esterna di sbarco alla corte di pertinenza. Sull'intero perimetro del cortile si affacciano tutti gli ambienti che ne costituiscono l'attuale consistenza, ampliatisi rispetto a quanto in progetto.

L'immobile confina a nord con particella 608 e 923 fabbricato e terreno d'altrui proprietà, ad est con la precedente particella 923 e successiva particella 924 terreno con fabbricato annesso d'altrui proprietà, a sud con particella 695 fabbricato d'altrui proprietà e Via Castello e ad ovest con particella 610 fabbricato d'altrui proprietà *(cfr. rilievo fotografico, estratto di mappa, planimetria catastale all.5,4,2).*

Caratteristiche zona: periferica (residenziale) a traffico locale limitato, con parcheggi insufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici (Km): autostrada (2.5), ferrovia (3), autobus (0).

Servizi offerti dalla zona: negozio al dettaglio (sufficiente), centro commerciale (insufficiente), cinema (insufficiente), farmacie (insufficiente), municipio (insufficiente), parco giochi (insufficiente), forze dell'ordine (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (insufficiente), scuola media inferiore (insufficiente), scuola media superiore (insufficiente), spazi verdi pubblici (buono), verde attrezzato (insufficiente).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dalla proprietà

**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: **Immobile sottoposto a Vincolo, Aree tutelate ai sensi dell'art.134, lett.c., D.lgs. 42/04 (cfr. ispezione geoportale all.6).**

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

<sup>1</sup> per superficie lorda si intende l'ingombro complessivo dell'immobile



Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **BANCA CARIGE S.P.A. – CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA, CON SEDE IN GENOVA, C.F. 03825880104 – CONTRO** -

- a firma di Notar [REDACTED], data 12/01/2006 n. rep. 5680, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina in data 25/01/2006 ai nn.2803/613.

Importo ipoteca €. 140.000,00

Importo capitale €. 70.000,00

Riferito limitatamente a: quota di 1/1 di proprietà dell'immobile al catasto fabbricati fl.79 p.lla 609, sub. 1 (cfr. *relazione notarile all.7*).

#### 4.2.2. Trascrizioni:

Pignoramento derivante da Atto esecutivo/cautelare; Verbale di Pignoramento emesso dalla Corte d'Appello di Messina - a favore di [REDACTED]

[REDACTED] firma di Ufficiale Giudiziario Corta d'Appello di Messina in data 12/04/2023, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina in data 20/04/2023 ai nn. 10987/8637.

Riferito limitatamente a: quota di 1/1 di proprietà dell'immobile al catasto fabbricati fl.79 p.lla 609, sub. 1 (cfr. *relazione notarile all.7*).

#### 4.2.3. Altri oneri: Nessuno

### 4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

#### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: **Difforme**

Note: Sui luoghi troviamo una consistenza edilizia diversa da quella assentita con Licenza di costruzione n.3264 del 30/07/1975. Il piano seminterrato in oggetto, oggi ad uso abitativo con affaccio su corte interna, era in progetto destinato a deposito e cantina. Inoltre, sulla porzione sud della corte, al confine con Ditta [REDACTED] insisto cinque ambienti in ampliamento, ad un'elevazione fuori terra, per un'altezza media di 2,05ml, realizzati in abuso.

#### 4.3.2. Conformità catastale: **Difforme**

Note: Quanto catastalmente in atti corrisponde planimetricamente a quanto in progetto di licenza di costruzione N.3269 del 30/07/1975, ma con categoria e destinazione dei singoli vani diversa, la cucina ed il letto sono progettualmente destinati a deposito, il bagno a ripostiglio ed il pranzo soggiorno a cantina. La destinazione attuale dell'immobile ad uso abitativo è comunque parzialmente difforme anche a quanto catastalmente riportato in atti. L'ambiente catastalmente indicato quale cucina è attualmente destinato a camera da letto ed il pranzo-soggiorno è in uso comprensivo dell'angolo cottura (cfr. *planimetria catastale, visure catastali, estratto di mappa all.2,3,4*).

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di regolarizzazione urbanistica

Essendo l'area sottoposta a vincolo paesaggistico, area tutelata ai sensi dell'art.134, lett.c., D.lgs. 42/04, non è possibile sanare i cinque ambienti in ampliamento, ad un'elevazione fuori terra presenti sul confine sud della corte, che vanno demoliti. Altresì, sarebbe possibile il recupero volumetrico ai fini abitativi di parte dei locali seminterrati, destinati in licenza di costruzione a deposito e cantina, ai sensi dell'art.5 comma d L.R.16/2016. Il progetto di recupero ai fini abitativi dovrà comunque seguire le prescrizioni tecniche in materia edilizia.

La camera da letto, ambiente catastalmente individuato in planimetria ad uso cucina contro terrapieno, non può essere sanata ai sensi del D.M. 5 luglio 1975, così come specificato all'art. 55 delle Istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, permanendo ad uso deposito.

Per il progetto di recupero volumetrico: costi di costruzione, oneri di urbanizzazione, contributo commisurato al costo di costruzione, diritti, tariffe e competenze tecniche si rappresenta la spesa presunta di circa

**€ 35.000,00**



**Spese di regolarizzazione catastale**

Per la modifica della consistenza catastale: oneri e competenze tecniche si rappresenta la spesa presunta di circa

€ 700,00

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1 Attuali proprietari**

[REDACTED] proprietario per la quota di 1/1, giusto atto di compravendita a firma di Notar [REDACTED] data 05/08/2016 N. repertorio 18039/8913 trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Messina in data 10/08/2016 ai nn.21395/16411. Riferito limitatamente a: quota di 1/1 di proprietà dell'immobile al catasto fabbricati fl.79 p.lla 609, sub. 1 (cfr. *relazione notarile all.7*).

**6.2 Precedenti proprietari**

[REDACTED] proprietario per la quota di 1/1 usufrutto, giusto ricongiungimento di usufrutto del 27/12/2013 Pubblico Ufficiale [REDACTED] di Messina (ME), in morte di [REDACTED] n.3217.1/2014 – Pratica n.MA0079364 in atti dal 17/02/2014. Riferito limitatamente a: quota di 1/1 di proprietà dell'immobile al catasto fabbricati fl.79 p.lla 609, sub. 1 (cfr. *relazione notarile, visura storica catastale all.7,3*).

[REDACTED] proprietario per la quota di 1/1 in nuda proprietà, giusto testamento olografico contro [REDACTED] deceduto il 17/12/2003, regolato con atto ai rogiti del Notar [REDACTED] data 17/02/2004, rep.38331/8060 registrato a Messina il 04/03/2004 al n.936, successione in morte registrata in data 11/03/2004 la N. di rep.m10/2379 dell'Ufficio del Registro, trascritta a Conservatoria dei RR.II. di Messina in data 14/09/2004 ai nn.32336/21401. Riferito limitatamente a: quota di 1/1 di proprietà dell'immobile al catasto fabbricati fl.79 p.lla 609, sub. 1 (cfr. *relazione notarile all.7*).

[REDACTED] usufruttuario per la quota di 1/1, giusto testamento olografico contro [REDACTED] deceduto il 17/12/2003, regolato con atto ai rogiti del Notar [REDACTED] data 17/02/2004, rep.38331/8060 registrato a Messina il 04/03/2004 al n.936, successione in morte registrata in data 11/03/2004 la N. di rep.m10/2379 dell'Ufficio del Registro, trascritta a Conservatoria dei RR.II. di Messina in data 14/09/2004 ai nn.32336/21401. Riferito limitatamente a: quota di 1/1 di proprietà dell'immobile al catasto fabbricati fl.79 p.lla 609, sub. 1 (cfr. *relazione notarile all.7*).

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

*Pratiche edilizie:*

**Licenza di costruzione n.3264 del 30/07/1975 (cfr. L.C. n.3264 del 30/07/1975, relazione tecnica, elaborati grafici di progetto, all.8,9,10).**

Descrizione <b>Lotto</b> di cui al punto <b>A</b>
---

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad immobile sito in Comune di Messina – Messina – Villaggio Gesso – Via Castello;  
Composto da due camere da letto, un vano soggiorno, un servizio igienico, un ripostiglio con l'insistenza sull'area di cortile pertinenziale di cinque vani, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **307<sup>2</sup>**

<sup>2</sup> per superficie lorda si intende l'ingombro complessivo dell'immobile



Identificato in catasto:

- foglio 79, particella 609, subalterno 1, categoria A/4, classe 11, consistenza 4,5 vani, zona censuaria 2, rendita: €. 130,15;

Coerenze: Quanto catastalmente in atti non è conforme allo stato dei luoghi; l'ambiente cucina è in realtà adibito a camera da letto, il soggiorno pranzo presenta al suo interno un angolo cottura, il ripostiglio ha chiusura a vetri arretrata ed in linea con la parete cieca retrostante l'ambiente pranzo soggiorno, la corte comune in realtà è di esclusiva pertinenza ed ivi sono presenti 4 ambienti sui lati di confine opposti al fabbricato rappresentato in atti.

(cfr. *planimetria catastale, visura catastale, estratto di mappa, rilievo fotografico all. 2,3,4,5*).

L'attuale consistenza dell'immobile, sito al piano seminterrato di un fabbricato a tre piani, di cui due fuori terra destinati ad abitazione, era originariamente adibito a deposito, ripostiglio e cantina, come assentito con Licenza di costruzione n.3264 del 30/07/1975. Oggi ad uso anch'esso ad abitazione, con affaccio su corte di pertinenza, sulla porzione sud, al confine con Ditta [REDACTED] presenta ad incremento dei volumi in progetto cinque ambienti in ampliamento, ad un'elevazione fuori terra, per un'altezza media di 2,05ml, ognuno dei quali con ingresso autonomo direttamente da patio. Si rappresenta inoltre, che quanto catastalmente in atti corrisponde planimetricamente pressoché a quanto in progetto ma con destinazione dei singoli vani diversa, come sopra rappresentato e conformazione perimetrale, in modifica anche a quanto in progetto. E' presente una chiusura del corridoio d'accesso al bagno e soggiorno-pranzo tramite il prolungamento della porzione muraria del soggiorno-pranzo prospettante la corte, ed il ripostiglio sul retro presenta una chiusura a vetri arretrata, in allineamento alla porzione muraria retrostante l'ambiente soggiorno pranzo, con la riduzione della superficie di sviluppo interna.

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
Soggiorno-pranzo	34	1	34	sud	buone
Bagno	9	1	9	interna	buone
Letto 1	17	1	17	est	buone
Letto 2	17	1	17	est	buone
Corridoio	3.8	1	3.8	interna	buone
Ripostiglio	22	1	22	interna	sufficienti
Tramezzature	5.4	1	5.4	interna	buone
Muri tamponamento esterno	16.8	1	16.8	nord-est-sud-ovest	buone
Corte	128	0.5	64	interna	sufficiente
Corte occupata dagli ambienti in ampliamento	54	0.5	27	interna	sufficiente
Ambienti in ampliamento relativi tramezzi e muri	54	0	0	nord-ovest	sufficiente
	<b>307</b>		<b>216</b>		

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

La valutazione di un immobile civile è un atto estimativo che richiede oltre alla conoscenza del mercato edilizio che riconduca il valore di stima nei limiti dell'ordinarietà, la profonda consapevolezza delle leggi economiche e degli aspetti tecnici che concorrono, in base ai principi dell'estimo, a garantire la congruità del risultato. Per questa ragione la selezione di criteri e di procedure di stima deve far riferimento in maniera razionale e rigorosa all'ampia casistica estimativa relativa agli immobili.

Come è noto, ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi, a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima. Del caso in discussione, il primo comma dell'art.726 c.c. sancisce testualmente: "Fatti i prelevamenti, si provvede alla stima di ciò che rimane nella massa, secondo il valore venale dei singoli oggetti". Il criterio di stima o aspetto economico dei beni di cui si deve trovare il più probabile valore è, dunque, secondo il codice civile, quello del valore venale dei beni. Il valore venale è il valore che il bene assume nel mercato e, quindi, il mio compito è quello di ricercare i più probabili valori attribuiti al bene in oggetto da ordinari compratori ed ordinari venditori.



Fra i criteri e i procedimenti di stima che l'esperienza indica come i più idonei alla valutazione del valore di mercato di un immobile vi è quello diretto, ricavabile sia con procedimento sintetico che con procedimento analitico. Il procedimento analitico avviene attraverso la determinazione del reddito prodotto o producibile dall'immobile e la determinazione del saggio di capitalizzazione, mentre il procedimento sintetico si basa sulla comparazione e viene utilizzato ogni qualvolta sia possibile ricavare direttamente dal mercato una scala di valori noti riferibili a beni assimilabili con l'oggetto della stima; il "valore di mercato di un immobile" è quello a cui si perviene comparando i prezzi noti del libero mercato, condizionato dalla domanda e dall'offerta, con il bene oggetto della stima.

Questo procedimento che consente di prevedere la convertibilità del bene da stimare in moneta, permettendo così di determinare il "più probabile valore", è interamente dominato dalle leggi che regolano il mercato immobiliare. La comparazione, che si basa sul raffronto tra l'oggetto della stima con altri beni di caratteristiche analoghe di cui siano noti i prezzi di vendita, fornisce un punto di incontro della domanda e dell'offerta che rappresenta il momento della verità in quanto determina un prezzo certo. Pertanto, si è proceduto alla stima del valore di mercato del bene immobile in oggetto col criterio diretto e procedimento sintetico, che si esplica attraverso due fasi: individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi; attribuzione del giusto prezzo al bene da stimare in riferimento alla sua collocazione nella serie dei prezzi noti. Per applicare tale metodo di stima si è dovuto, eseguire una serie di indagini di mercato su di una fascia di beni interessati che, per somma di caratteristiche, si trovi in condizioni simili al bene da stimare, prendendo in considerazione situazioni per quanto possibile "ordinarie" e cioè statisticamente riscontrabili più frequentemente. I valori accertati si sono poi riferiti all'unità di consistenza, che per entrambi è il metro quadro. Tali valori hanno consentito la costruzione delle serie omogenee di prezzi unitari, dove sono stati collocati i diversi beni. Nella costruzione di queste serie si sono esclusi tutti i valori eccezionali per fare in modo che le serie fossero la reale espressione del mercato ordinario e il più probabile valore è stato ricavato dalla media dei soli prezzi ordinari rilevati. Per determinare il più probabile valore di mercato è stato necessario reperire una serie di dati tecnici, per considerare beni con caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile da stimare. Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili ricercate sono quelle che contribuiscono positivamente o negativamente all'assegnazione di valori stima. Si sono pertanto valutati beni con analoghe caratteristiche di categoria, ubicazione, accessibilità, collegamento, tipologia, distribuzione, manutenzione, consistenza e disponibilità all'acquisto tali da limitare al minimo i margini di errore comparativo. Si sono successivamente rilevati prezzi parametrici in euro al metro quadrato (€/mq) su un campione di immobili oggetto di compravendita e si è stabilito di escludere i valori che si discostano in modo netto dalla restante parte, non potendo essere elaborati in quanto riferibili a situazioni particolari, non considerabili come più frequenti e pertanto ordinari ed il più probabile valore di mercato ( $V_m$ ) è risultato dalla media dei soli prezzi ordinari rilevati sugli immobili presi a campione pari a un  $V_m = \text{€/mq } 760,00$ . Pertanto, il dato più frequenti e dunque più affidabile è pari ad un valore parametrico di €/mq 760,00 per l'intera area dell'immobile, che ci permettono di svincolare al massimo il valore di stima dai criteri soggettivi che non consentirebbero alla valutazione di essere considerata ordinaria. Quindi il valore di mercato complessivo dell'immobile è dato dal prodotto del valore unitario ricavato, per la superficie commerciale convenzionalmente considerata. Tale superficie convenzionale risulta pari alla somma dell'intera superficie utile, dell'interna superficie dei tramezzi, dell'intera superficie dei muri di confine con l'esterno, dell'inesistente superficie lorda dei volumi in ampliamento abusivi, che vanno in demolizione, e della metà della superficie di corte complessiva.

## 8.2. Fonti di informazione

Catasto Comune di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, Dipartimento politiche del territorio del Comune di Messina, Dipartimento sanatoria del Comune di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare di Messina, Agenzie delle entrate, Uffici notarili.

## 8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf. Compl.	Valore diritto
<b>A. Abitazione</b>	<b>216</b>	<b>€ 164.160,00</b>

## 8.4. Adeguali 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 insolite nel biennio anteriore alla vendita:

**€ 24.624,00**



Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 35.700,00

**8.5.Prezzo base d'asta dell'immobile**

Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 103.836,00
--	--------------

22 lunedì, aprile 2024

Il perito  
Arch. Melania Muscianisi



MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 315



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
50

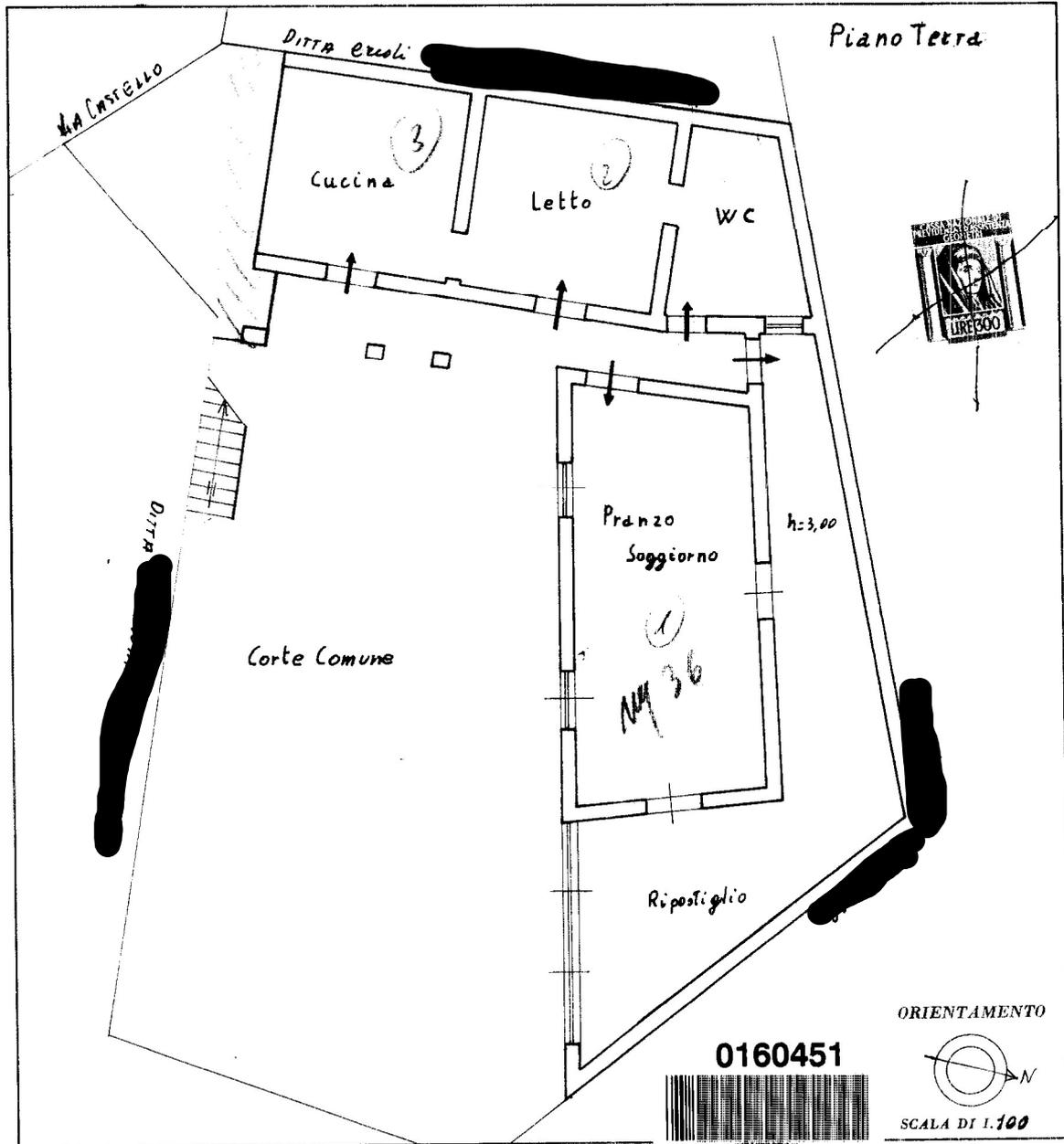
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. DECRETO LEGGE 11 APRILE 1939, N. 635)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MESSINA Via Castello

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MESSINA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 20/02/24

PROT. N° 8002

Compilata dal [REDACTED]  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de geometri  
della Provincia di MESSINA

DATA 20/02/24

Firma [REDACTED]

**COLLEGIO DEI GEOMETRI**  
MESSINA

10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/02/2024 - Comune di MESSINA(F158) - < Foglio 79 - Particella 609 - Subalterno I >  
VIA CASTELLO Piano T

Ultima planimetria in atti

Catasto fabbricati  
**Visura storica per immobile**

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/11/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 20/11/2023

Dati identificativi: Comune di **MESSINA (F158) (ME)**

Foglio **79** Particella **609** Subalterno **1**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **MESSINA (F158) (ME)**

Foglio **79** Particella **609**

Classamento:

Rendita: **Euro 130,15**

Zona censuaria **2**,

Categoria **A/4<sup>a</sup>**, Classe **11**, Consistenza **4,5 vani**

Foglio **79** Particella **609** Subalterno **1**

Indirizzo: **VIA CASTELLO Piano T**

Dati di superficie: Totale: **135 m<sup>2</sup>** Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **135 m<sup>2</sup>**

> Intestati catastali

>   
> 

Diritto di: Proprieta' per 1/1

> Dati identificativi

 dall'impianto

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di **MESSINA (F158) (ME)**

Foglio **79** Particella **609** Subalterno **1**

---

> **Indirizzo**

📅 dall'impianto al 15/04/2014

Impianto meccanografico del 30/06/1987

**Immobile attuale**

Comune di **MESSINA (F158) (ME)**

Foglio 79 Particella 609 Subalterno 1

CONTRADA CASTELLO - VILLAGGIO GESSO

Piano T

Partita: 58942

📅 dal 15/04/2014

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/04/2014  
Pratica n. ME0174588 in atti dal 15/04/2014  
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 119867.1/2014)

**Immobile attuale**

Comune di **MESSINA (F158) (ME)**

Foglio 79 Particella 609 Subalterno 1

VIA CASTELLO Piano T

---

> **Dati di classamento**

📅 dall'impianto al 01/01/1992

Impianto meccanografico del 30/06/1987

**Immobile attuale**

Comune di **MESSINA (F158) (ME)**

Foglio 79 Particella 609 Subalterno 1

Rendita: Lire 666

Zona censuaria 2

Categoria A/4<sup>o</sup>, Classe 11, Consistenza 4,5 vani

Partita: 58942

📅 dal 01/01/1992

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

**Immobile attuale**

Comune di **MESSINA (F158) (ME)**

Foglio 79 Particella 609 Subalterno 1

Rendita: Euro 130,15

Rendita: Lire 252.000

Zona censuaria 2

Categoria A/4<sup>o</sup>, Classe 11, Consistenza 4,5 vani

Partita: 58942

---

> **Dati di superficie**

📅 dal 01/12/2017

VARIAZIONE del 01/12/2017 Pratica n. ME0265752 in  
atti dal 01/12/2017 Protocollo NSD n. AGGIORNAMENTO  
PLANIMETRICO (n. 53234.1/2017) Dati relativi alla  
planimetria : data di presentazione 01/12/1985, prot. n.  
8002

**Immobile attuale**

Comune di **MESSINA (F158) (ME)**

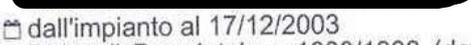
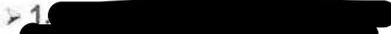
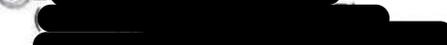
Foglio 79 Particella 609 Subalterno 1

Totale: 135 m<sup>2</sup>  
Totale escluse aree scoperte : 135 m<sup>2</sup>

Annotazioni: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.8002/1985

› Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di MESSINA (F158)(ME) Foglio 79 Particella 609 Sub. 1

1.  1. Impianto meccanografico del 30/06/1987
-   
  
☞ dall'impianto al 17/12/2003  
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)
- › 1.   
  
☞ dal 17/12/2003 al 27/12/2013  
Diritto di: Usufrutto per 1/1 (deriva dall'atto 2)
2.   
  
☞ dal 17/12/2003 al 27/12/2013  
Diritto di: Nuda proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)
- › 1.   
  
☞ dal 27/12/2013 al 05/08/2016  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3)
1.   
  
☞ dal 05/08/2016  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 4)
2. TESTAMENTO PUBBLICO del 17/12/2003 Pubblico ufficiale  Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 38331 - UR Sede MESSINA (ME) Registrazione Volume 2379 n. 10 registrato in data 11/03/2004 - SUCC.IN MORTE  Voltura n. 48810.1/2004 - Pratica n. ME0076677 in atti dal 27/04/2004
3. RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 27/12/2013 Pubblico ufficiale  Sede MESSINA (ME) - IN NORTE DI   n. 3217.1/2014 - Pratica n. ME0079364 in atti dal 17/02/2014
4. Atto del 05/08/2016 Pubblico ufficiale  Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 18039 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 16411.1/2016 Reparto PI di MESSINA in atti dal 10/08/2016

Documento rilasciato da: Direzione Provinciale di Messina  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Dati contabili: Ricevuta n. 26960 del 20/11/2023  
Richiedente: MELANIA MUSCIANISI

Tributi speciali: Euro 1,00

---

*Legenda*

- a) A/4: Abitazioni di tipo popolare
- b) 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
- c) A/4: Abitazioni di tipo popolare



E=42500

I Particella: 609

## RILIEVO FOTOGRAFICO

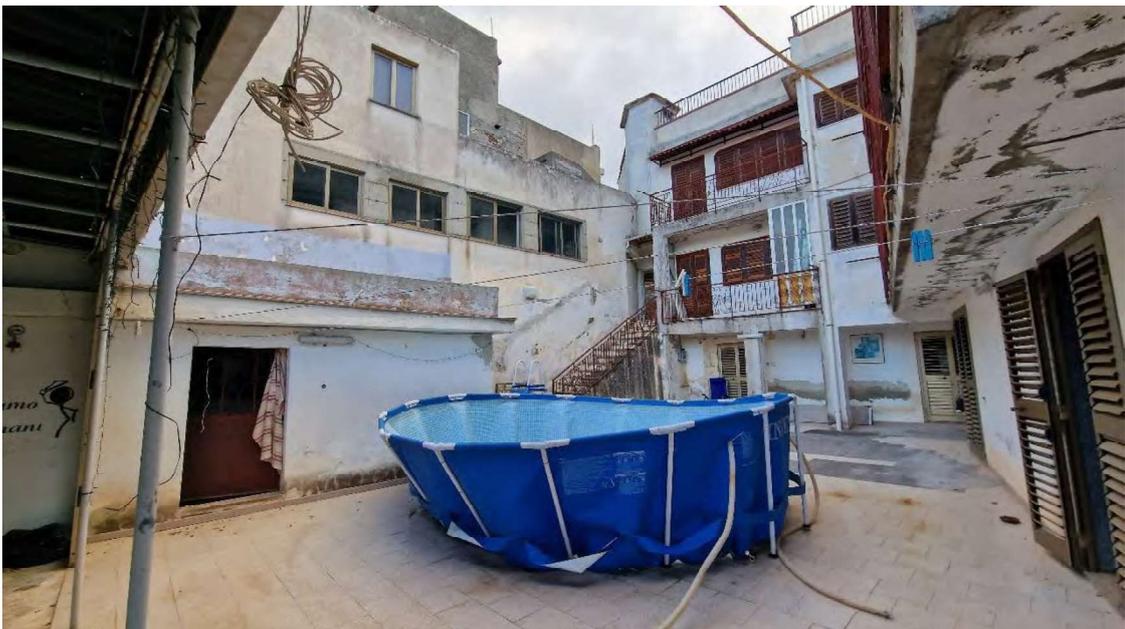








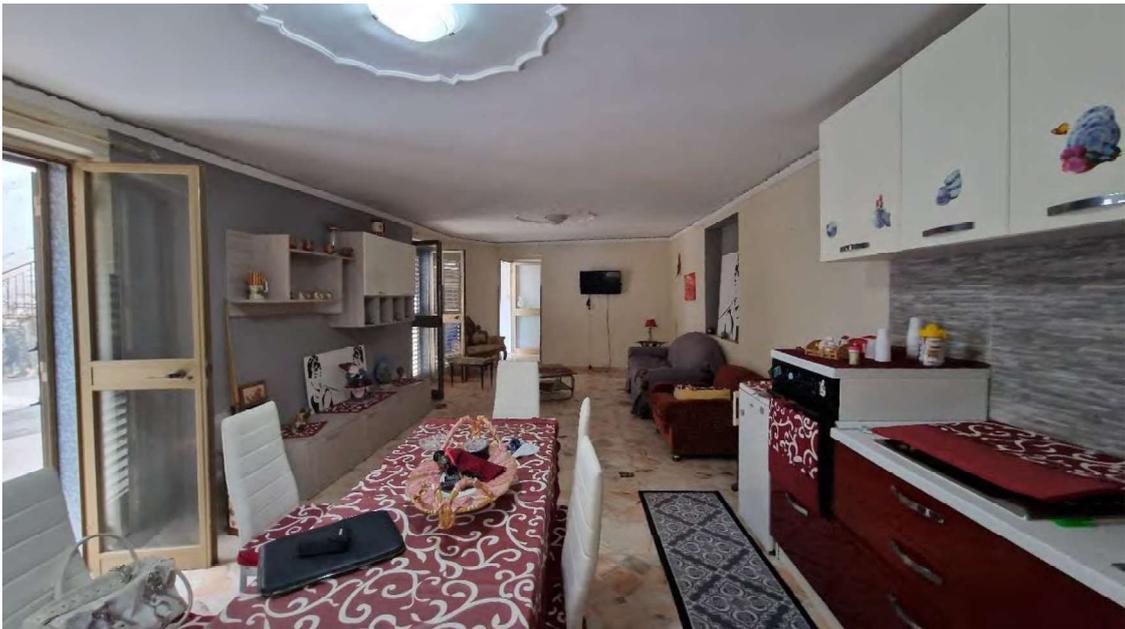














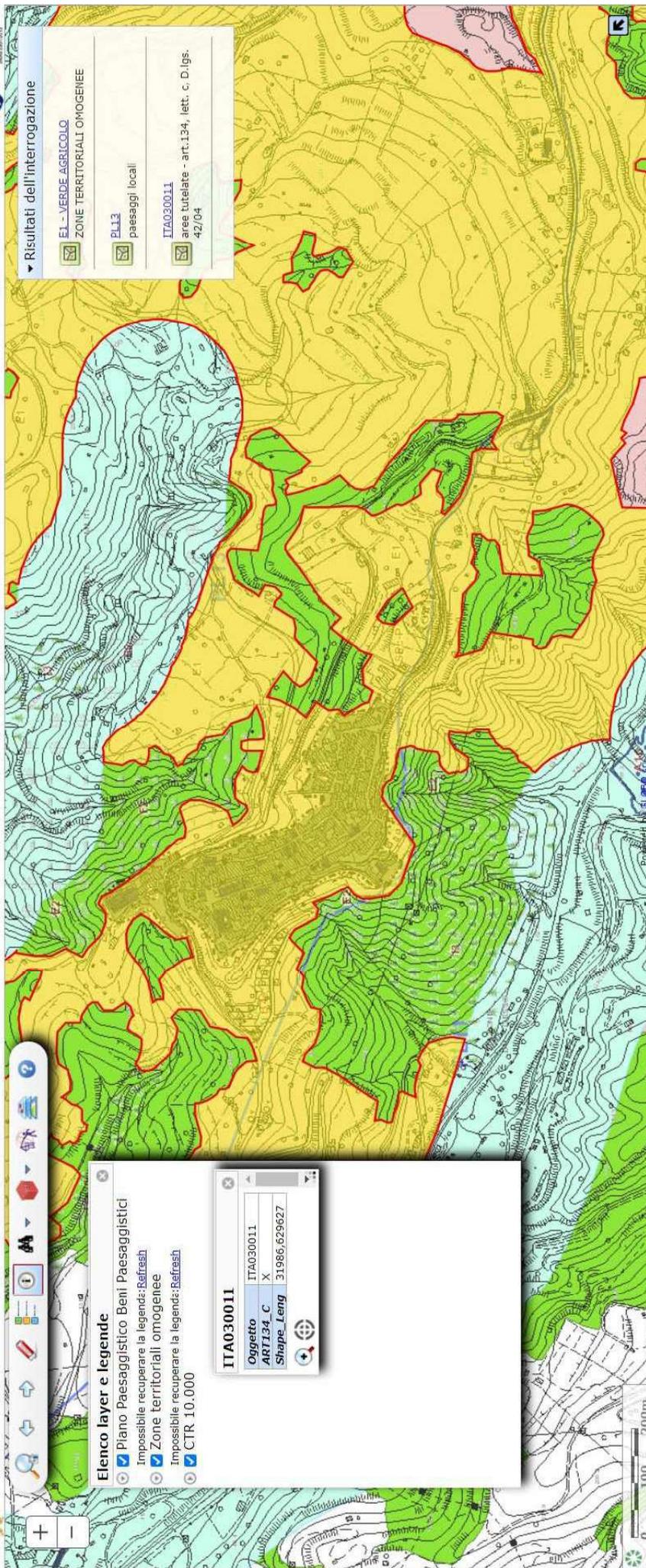




Comune di Messina



Beni Paesaggistici



863  
2

ESEMPLARE DA RESTITUIRE  
ALLA V. RIPARTIZIONE LL. PP.

MUNICIPIO DI MESSINA

Assessorato LL. PP. V° Rip. Div. Urbanistica

Licenza di costruzione n. 3269 /L.E.

IL SINDACO

Vista l'istanza pervenuta al Comune il 18-12-1974,  
con la quale la ditta [redacted] con sede in  
[redacted] ha chiesto il  
rilascio della licenza edilizia per la costruzione  
di una casa per abitazione a due elevazioni fuori  
terra oltre il seminterrato, in Messina, Villaggio  
Gesso, Via Castello ;

Visto il progetto redatto dal Geo [redacted]  
[redacted] ;

Visto il rapporto n. 11500/74 trasmesso dall'Ufficio  
Tecnico Comunale in data 27-1-1975 ;

Visto il parere favorevole espresso dall'Ufficiale  
Sanitario il 31-1-1975 prot. 1838 ;

Visto il parere favorevole espresso dalla Commisio-  
ne Edilizia nella seduta del 31-1-1975 ;

Visto l'art. 31 della legge 17 agosto 1942, n. 1150,  
sostituito dall'art. 10 della legge 6 agosto 1967,  
n. 755 ;

A U T O R I Z Z A

La ditta [redacted] ad eseguire, salvi i diritti  
dei terzi, la costruzione di una casa per abita-  
ne

a due elevazioni fuori terra oltre il seminterrato,  
in Messina, Villaggio Gesso, Via Castello .

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

1) il conseguimento dell'autorizzazione da rilasciarsi dal Genio Civile ai sensi degli artt. 25 e 26 della legge 25 novembre 1962, n. 1684, contenente prescrizioni per le zone sismiche ;

2) Ottenuta la suddetta autorizzazione la ditta dovrà comunicare al Comune la data d'inizio e di fine lavori, tenendo presente che - ai sensi dell'art. 10 della legge 6 agosto 1967, n. 735 - la presente licenza non può avere validità superiore ad un anno dalla data del suo rilascio e s'intende decaduta, qualora entro tale termine i lavori non siano stati iniziati.

La ditta dovrà, inoltre, osservare le seguenti prescrizioni :

a) Il vespaio, di cm. 40 sia aerato;

b) Sia inserito un idoneo strato impermeabile fra massetto e soprastante pavimentazione e tra dato di fondazione e spiccato dei muri ;

c) Le cucine siano dotate di canna di esalazione o

di cappa di tiraggio .

d) Le pareti della cucina e del bagno W.C. siano rivestite fino all'altezza di m. 1,50 con materiale lavabile ;

e) Il rapporto di aerazione ed illuminazione dei locali di abitazione, compresa la cucina, sia di  $1/6$  della superficie dei locali al piano terreno e di  $1/8$  ai piani soprastanti ;

f) La luce notte della finestra del B.C. non sia inferiore a mq. 0,80 ;

g) I locali sottoterranea abbiano intercapedine ventilata di cm. 15 o vi sia interposto uno strato di materiale isolante ;

h) Siano previsti impianti idonei ad assicurare una congrua riserva d'acqua potabile ;

i) L'area che nel progetto approvato risulta destinata a parcheggio resta permanentemente assoggettata a tale vincolo .

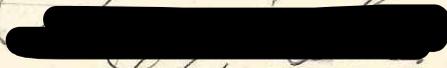
I lavori, argomento della presente autorizzazione, dovranno essere diretti dall'Ing. Salvatore Piccà.

Messina, 19 APR. 1975



IL SINDACO

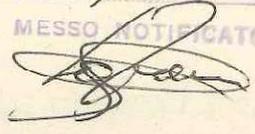
MUNICIPIO DI MESSINA  
IV RIPARTIZIONE - DIV. P. U. SERV. VARI

Notificato al Sig. 

consegnando a me 

oggi 22 d. 11/75

IL MESSO NOTIFICATORE



[REDACTED]  
[REDACTED]  
98010 camaro messina

PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI UNA  
CASA A DUE ELEVAZIONI F.T. OLTRE SEMIN-  
TERRATO IN MESSINA VILLAGGIO GESSO VIA  
CASTELLO PER CONTO DELLA DITTA  
[REDACTED]

relazione tecnica

## Relazione tecnica.

Il progetto di cui alla presente relazione interessa la costruzione di una casa per civile abitazione a due elev. f.t. oltre seminterrato in Messina villaggio Gesso via Castello per conto della ditta [REDACTED]

Il terreno, che ha una giacitura pianeggiante, in catasto risulta alla particella 609 foglio 79 del comune di Messina con una estensione di mq. 340, ricadente in zona Btre del piano di fabbricazione del comune di Messina.

Si intende edificare una cubatura di mc. 1008,17 inferiore ai mc. 1190 ammessi dal P. di F per le zone B<sub>3</sub> edificabili con indice 3,5 mc/mq.

La distribuzione degli ambienti, voluta dal cliente, prevede la realizzazione di due appartamenti ai due piani edificabili costituiti da un'ampia cucina, da una camera da letto, da un ampio soggiorno-pranzo e da un bagno anch'esso ampio.

Il seminterrato verrà destinato a deposito e cantina.

La struttura prevista in cemento armato del tipo per zone sismiche di prima categoria, sarà costituita da un insieme di ritte e trasversi formanti maglie chiuse sia nei piani orizzontali che in quelli verticali. I solai saranno previsti in struttura mista in laterizi e cemento armato per i travetti ad armatura parallela con sovrastante caldana in conglomerato dello spessore di cm.5

I muri di tamponamento sono previsti in mattoni pieni pressati per il piano seminterrato ed in mattoni forati per i due piani sovrastanti.

I tramezzi saranno in forati da cm. 8 ad una testa e saranno provvisti di cordolo in cemento armato.

Sono previste rifiniture per casa di tipo economico; pavimenti di segato di marmo negli ambienti principali dimensioni 40x40; in gres ceramico nel bagno e nella cucina; in graniglia sul terrazzo. Le pareti del bagno e della cucina, saranno rivestite in mattonelle tipo Cedit sino all'altezza di ml. 1,80.

Il solaio di copertura sarà impermeabilizzato con gettata di a-

sfalto in due strati sfalsati ciascuno dello spessore di mm.8 per complessivi mm.16 posati sopra adeguato massetto delle ~~dimensioni~~ pendenze al di sotto del quale sarà predisposto materiale coibente tipo lana di vetro o materialè polivinilico idoneo alla bisogna.

Gli intonaci internà a civile pitturate con tinte sintetiche tipo ducatone; gli intonaci esterni saranno trattati, dopo aver predisposto il sottofondo in malta rustica, con materiali resistenti agli agenti atmosferici del tipo FLESS COAT della Settef di treviso.

Gli infissi esterni sono previsti in legno completi di scuri; le porte interne saranno anchesse in legno con struttura tamburata, il telaio in abete e compensato di pioppo sulle due facce.

Gli impianti verranno predisposti secondo la bisogna; l'impianto fognante interno comprendente colonne orizzontali e verticali, pozzetti d'ispezione ed un pozzetto sifone scaricante nella fogna pubblica esistente lungo la via Castello.

Quanto non specificato ~~nel progetto~~ nella presente relazione si rimanda alla interpretazione dei grafici di progetto.

Messina li 12 Dicembre 74



Calcolo cubatura

Volume ammissibile  $340 \times 3,5 = 1190 \text{ mc}$

" realizzato

seminterrato  $\text{mq } 153,49 \times 2,70 \times 1/2 = 207,21$

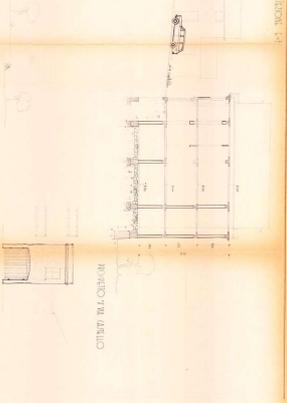
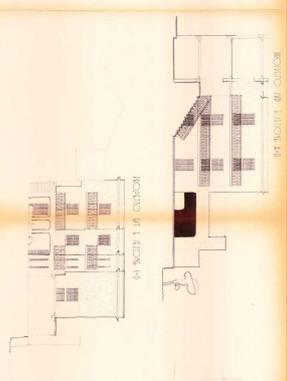
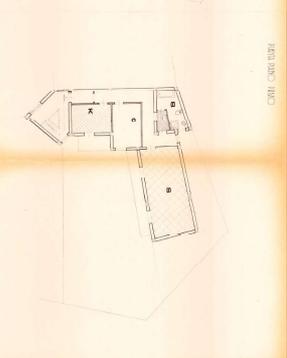
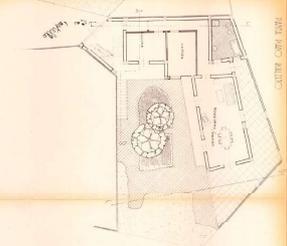
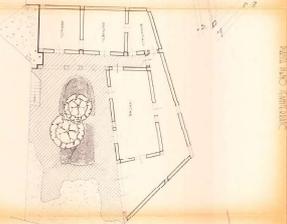
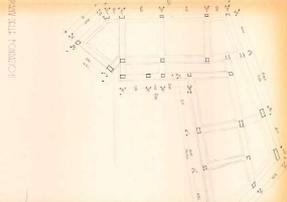
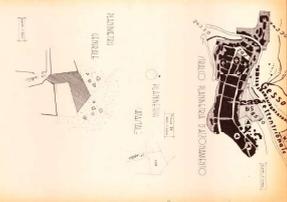
piano rialzato e primo

$\text{mq } 125,15 \times 3,20 \times 2 = \frac{800,96}{1008,17}$

area a parcheggio

da destinare  $\text{mq } 55,00$

THE TRUSTEES OF THE UNIVERSITY OF CHICAGO  
OFFICE OF THE ARCHITECT  
1100 EAST 58TH STREET  
CHICAGO, ILLINOIS 60637  
TEL. 773-936-3000  
FAX 773-936-3001  
WWW.CHICAGOARCHITECTS.COM



№ 23007

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE  
ENERGETICA DEGLI EDIFICI**

CODICE IDENTIFICATIVO: 20240411-083048-27138 VALIDO FINO AL: 11/04/2034

**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: 3

- Nuova costruzione  
 Passaggio di proprietà  
 Locazione  
 Ristrutturazione importante  
 Riqualificazione energetica  
 Altro:

**Dati identificativi**

Regione : **Sicilia**  
Comune : **Messina (ME)**  
**Cod.Istat: 083048**  
Indirizzo : **Via Castello**  
**CAP 98153**  
Piano : -1 - Interno :  
Coord. GIS : **Lat : 38.234350 ; Long : 15.471680**

Zona climatica : **B**  
Anno di costruzione : **1975**  
Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>) : **103,00**  
Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>) : **0,00**  
Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>) : **337,72**  
Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>) : **0,00**

Comune catastale				Messina				Sezione				Foglio		9		Particella		609	
Subalterni	da	1	a	1	da	a		da	a		da	a		da	a				
Altri subalterni																			

**Servizi energetici presenti**

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

**PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO**

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

**Prestazione energetica del  
fabbricato****Prestazione energetica globale****Riferimenti**

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

Se nuovi:

**B (94,96)**

Se esistenti:

**C (119,80)**



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20240411-083048-27138 VALIDO FINO AL: 11/04/2034



## PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

### Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi annui di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	1.621,00 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile $EP_{gl, nren}$ kWh/m <sup>2</sup> anno 119,80
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	925,00 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 7,39
<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 25,06
<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
REN2	Sostituzione infissi a taglio termico dalla trasmittanza termica 1,2 W/mqK	NO	115,41	C (110,07)	A1 77,37 (kWh/m <sup>2</sup> anno)
REN3	Istallazione pompa di calore invertibile caldo freddo	NO	108,23	B (83,10)	



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20240411-083048-27138 VALIDO FINO AL: 11/04/2034



## ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

## ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	337,72	m <sup>3</sup>
S – Superficie disperdente	261,16	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	0,773	
EP <sub>H,nd</sub>	65,57	kWh/m <sup>2</sup> anno
A <sub>sol,est</sub> /A <sub>sup utile</sub>	0,0365	-
Y <sub>IE</sub>	0,5410	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	89,11
Climatizzazione estiva								
Produzione acqua calda sanitaria	Riscaldamento elettrico	2005		Energia Elettrica	1,20	0,35 $\eta_w$	7,39	30,69
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								



**ATTESTATO DI PRESTAZIONE  
ENERGETICA DEGLI EDIFICI**

CODICE IDENTIFICATIVO: 20240411-083048-27138 VALIDO FINO AL: 11/04/2034

**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.

La legge di bilancio 2024 proroga gli incentivi casa al 31 dicembre 2024, nella misura del 50% e 65%, la detrazione fiscale per gli interventi di ristrutturazioni edilizie, risparmio energetico e miglioramento dell'efficienza energetica

**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>	Melania Muscianisi	
<b>Indirizzo</b>	Via Loggia dei Mercanti 20, Messina	
<b>E-mail</b>	m.muscianisi@libero.it	
<b>Telefono</b>	338-8805875	
<b>Titolo</b>	Architetto	
<b>Ordine/iscrizione</b>	Ordine degli architetti della provincia di Messina - Iscreta al n.1154	
<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>	Iscritta all'albo dei certificatori energetici della Regione Sicilia al N. 14355	

**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?	SI

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: 11/04/2024



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



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20240411-083048-27138 VALIDO FINO AL: 11/04/2034



## 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 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.

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