

TRIBUNALE DI MESSINA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 44_2025 R.G.

ES.IMM. - [REDACTED]

IL G.E.: DOTT.SSA MARIA CARMELA D'ANGELO

C.T.U.: ING. GAETANO LO PRESTI

* * * * *

Indice:

- Premessa e mandato	pag. 1
- Attività del C.T.U.	pag. 2
- Descrizione dei luoghi	pag. 3
- Completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risul- tanze delle visure catastali e dei registri immobiliari)	pag. 3
- Regolarità urbanistica del bene	pag. 8
- Valutazione del bene	pag. 9
- Elenco allegati e allegati	pag. 11

* * * * *

Premessa e mandato

Il G.E. dott.ssa Maria Carmela D'Angelo, con provvedimento del 09/09/2025, (all.to n. 1), ha disposto il richiamo del sottoscritto ing. Gaetano Lo Presti, C.T.U. nella Procedura Esecutiva Immobiliare N. 83_2024 R.G. ES.IMM.,



Descrizione dei luoghi

L'immobile oggetto di accertamento è sito in Messina – Località Acqualadrone – ad angolo tra il la via Brigantino ed il vicolo della Goletta e risulta al N.C.E.U. al foglio n. 2 - part. 101 ed è identificato nell'estratto del foglio di mappa (foto n. 1) e nella sovrapposizione dello stesso alla foto aerea (foto n. 2).

All'immobile, posizionato al primo, si accede tramite una corte in cui è posizionata una scala metallica (foto n. 3 – 4 – 5 – 6).

La scala metallica è in pessime condizioni (foto n. 7 – 8 – 9) e conduce al ballatoio di accesso al piano primo (foto n. 6) oggetto della presente procedura insieme alla corte.

L'immobile risulta composto da un vano ingresso (foto n. 10 – 11 – 12) da cui si accede alla cucina (foto n. 13 – 14 – 15 – 16), al bagno (foto n. 17 – 18 – 19 – 20). ad una stanza da letto (foto n. 21 – 22 – 23 – 24) e ad un vano retrostante in cui è posizionata una scala metallica a chiocciola (foto n. 25 – 26 – 27) che conduce al torrino scala ed al terrazzo (foto n. 28 – 29 – 30).

Tutto l'immobile risulta in cattivo stato di manutenzione.

L'immobile oggetto di accertamento ha la consistenza di cui alla planimetria (all.to n. 6).

La superficie commerciale è pari a mq. 48,70.

* * * * *

Completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c.
(estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni
relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori
alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile



attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri
immobiliari)

Agli atti di causa risulta la Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale, a firma del Notaio Dott. Notaio Niccolò Tiecco, con riferimento al bene pignorato oggetto del presente procedimento.

Il Notaio, in ordine al pignoramento del 28/02/2025 rep. n. 786, notificato dall'Ufficiale Giudiziario UNEP c/o Corte d'Appello del Tribunale di Messina (ME) trascritto a Messina in data 19/03/2025 ai nn. 5736 R.P.e 7341 R.G; a favore di : [REDACTED]

- sui seguenti immobili:

Ufficio Provinciale di MESSINA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Comune F158 - MESSINA (ME) catasto FABBRICATI - Sezione urbana - Foglio 2 Particella 101 Subalterno 1 - Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE - Indirizzo VIA ACQUALADRONI N. civico

Immobile n. 2

Comune F158 - MESSINA (ME) Catasto FABBRICATI - Sezione urbana - Foalio 2 Particella 101 - Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE - SI CERTIFICA CHE:

in ordine a quanto in oggetto alla data del 21/03/2025 si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

**Le unità immobiliari sono nella titolarità di [REDACTED]
[REDACTED] per
il diritto di proprietà per la quota di 1/1, non specificato il regime**



patrimoniale, pervenuta dalle germane [REDACTED]
(ME) [REDACTED] proprietà 1/2 bene
personale e [REDACTED]
[REDACTED] proprietà 1/2 bene personale, giusta atto di
compravendita a rogito Notaio Siracusano Enrico di Villafranca Tirrena
rep. n. 2547/1540 del 24/11/2006, trascritto a Messina in data 29/11/2006 ai
nn. 28158 R.P. e 50355 R.G .

Ai fini della continuità storica delle trascrizioni si precisa che quanto
alienato, si apparteneva alle germane [REDACTED]
[REDACTED] con l'usufrutto in ragione di 1/3 a favore della loro madre [REDACTED]
[REDACTED], consolidatosi in data 15.01.2004 per avvenuta morte
della stessa, in forza di giusti e legittimi titoli antecedenti al ventennio e
precisamente si fa riferimento alla successione devoluta per legge in morte
del loro padre [REDACTED]
[REDACTED] giusta
den. n.38 vol. 1681, presentata presso l'Ufficio del Registro di Messina il
03/02/1987, trascritta a Messina in data 18/01/1988 ai nn. 1412 R.P. e 1627
R.G. cui farà seguito atto di accettazione tacita di eredità, in corso di
trascrizione.

Provenienza al de cuius [REDACTED] per quota parte
in virtù della successione legittima del padre [REDACTED] apertasi in
data 17.01.1947, ed allo stesso assegnato in esclusiva proprietà in forza
dell'atto di Divisione a rogito Notaio La Ferla Salvatore di Messina reg. al n.



6923 del 11/04/1964, trascritto a Messina in data 2304/1964 ai nn. 7357 R.P. e 8010 R.G..

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1) Registro particolare: 15404 Registro Generale: 50356 del 29/11/2006

ATTO NOTARILE PUBBLICO - Repertorio 2548/1541 Data 24/11/2006 -

Notaio Siracusano Enrico sede Villafranca Tirrena (Me)

Codice fiscale SRCNRC60H14F158Y – IPOTECA VOLONTARIA

derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO – Capitale

€ 80.000,00 – Durata 30 anni - Totale € 160.000,00

SOGGETTI A FAVORE

[REDACTED]

SOGGETTI CONTRO

[REDACTED]

PROPRIETA' per la quota di 1/1

2) Registro particolare: 10094 Registro Generale: 12711 del 08/05/2024

ATTO GIUDIZIARIO - Repertorio 1343/2024 Data 12/04/2024 - ATTO

ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI

SOGGETTI A FAVORE

[REDACTED]

SOGGETTI CONTRO



[REDACTED]

PROPRIETA' per la quota di 1/1

3) Registro particolare: 5736 Registro Generale: 7341 del 19/03/2025

**ATTO GIUDIZIARIO - Repertorio 786 Data 28/02/2025 - ATTO
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI**

SOGGETTI A FAVORE

[REDACTED]

SOGGETTI CONTRO

[REDACTED]

PROPRIETA' per la quota di 1/1

**Si certifica altresì che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici
catastali, gli immobili oggetto della procedura esecutiva risultano essere
censiti**

**1 UNITA' IMMOBILIARE MESSINA - sita nel Comune di MESSINA
Catasto di MESSINA TERRITORIO-ME**

**NCEU Foglio 2 - particella 101 - sub 1 (ex Sez. Urb. 2 - Fg. 2 p.lla 101 sub. 1)
Zona censuaria 02 - Categoria A/4 - Classe 04 - Consistenza Vani 3,5 –
Superficie Catastale Totale 48 mq. - Rendita € 32,54 - Via Acqualadroni
piano T.**

**NCEU Foglio 2 - particella 101 - (ex Sez. Urb. 2 - Fg. 2 p.lla 101 sub. 1) Zona
censuaria 02 - Categoria A/4 - Classe 12 - Consistenza Vani 3,5 – Superficie**



Catastale Totale 55 mq. Totale: escluse aree scoperte 50 mq. - Rendita € 119,30 - Via Acqualadroni piano 1 – 2.

DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE TERRITORIALE del 15/01/2004 in atti dal 15/01/2004 - Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati (n. 6/2004).

INTESTAZIONE CATASTALE ALL 'ATTUALITA'



Quanto sopra è riportato nella visura catastale (all.to n. 7).

Tra la planimetria catastale (all.to n. 8) e la planimetria dei luoghi (all.to n. 6) risultano delle difformità per come nell'elaborato (all.to n. 9).

Non risulta rappresentata al piano terra la scala a chiocciola che conduce al torrino scala ed al terrazzo e le pareti interne hanno un'angolatura differente.

Occorre presentare una pratica docfa per aggiornare la planimetria.

*** * * * ***

Regolarità urbanistica del bene

L'immobile oggetto di pignoramento risulta nella perimetrazione C.E. art. 18 legge 865_1971 (all.to n. 10).

L'immobile oggetto di pignoramento, per le strutture, le finiture ed i materiali da costruzione è da considerarsi risulta in data antecedente al 1967.

Dal confronto tra la planimetria catastale (all.to n. 8) e la planimetria dei luoghi (all.to n. 6) risultano delle difformità per come nell'elaborato (all.to n. 9).



Le difformità di cui sopra sono sanabili con la presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria.

* * * * *

Valutazione del bene

Per calcolare il valore degli immobili oggetto di accertamento il sottoscritto si è riferito alle quotazioni immobiliari fornite dall’Agenzia del Territorio relative alle zone in cui ricadono i fabbricati oggetto di accertamento.

Dalle quotazioni immobiliari fornite dall’Agenzia del Territorio, con riferimento all’Anno 2024 - Semestre 1, risulta:

Provincia: Messina

Comune: Messina

Fascia/zona: Suburbana/LITORALE TIRRENICO: RODIA, S. SABA,
ACQUALADRONI, ORTOLIUZZO

Codice di zona: E3

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	650	950	L	2,8	4,2	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	570	850	L	2,7	4,0	N



Nella tabella di cui sopra:

- Lo Stato Conservativo indicato con lettere Maiuscole si riferisce a quello più frequente di Zona.

- Il Valore di Mercato è espresso in €/mq riferito alla superficie Lorda (L).

- Il Valore di Locazione è espresso in €/mq per mese riferito alla superficie Netta (N).

Considerate la localizzazione dell'immobile, le caratteristiche costruttive e le condizioni all'atto del sopralluogo, risulta applicabile il prezzo al metro quadrato pari a € 600,00.

Il prezzo di cui sopra risulta compatibile con i prezzi risultanti da indagine eseguita presso i siti delle principali agenzie immobiliari operanti nel settore per immobili di caratteristiche similari a quello oggetto di accertamento (all.to n. 8).

La superficie lorda è pari a mq. 48,70.

La superficie della corte è pari a mq. 11,20.

La superficie del ballatoio pari a mq. 2,90.

La superficie del terrazzo è pari a mq. 35,60.

Risulta un importo pari a € 36.426,00 per come nella tabella seguente:

superficie (mq)	incidenza	ballatoio mq.	incidenza	corte mq.	incidenza	terrazzo	incidenza	€/mq.	valore €
48,70	100%	2,90	30%	11,20	20%	35,60	25%	600,00	€ 36.426,00

Il valore di cui sopra si riduce del 25% per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per la riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.



Risulta un importo pari a:

€ 36.426,00 x 0,80 = € 29.140,80

A detto importo occorre detrarre € 3.000,00 per la redazione della C.I.L.A. in sanatoria per la regolarizzazione urbanistica ed € 400,00 per la presentazione della pratica docfa per la regolarizzazione catastale.

Risulta un importo pari a € 25.740,80.

Quanto sopra in ottemperanza al mandato affidatomi.

Il C.T.U.

(ing. Gaetano Lo Presti)

ELENCO ALLEGATI E ALLEGATI

ALL.TO N. 1 MANDATO

ALL.TO N. 2 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALL.TO N. 3 VERBALE DI SOPRALLUOGO

ALL.TO N. 4 A.P.E. attestato_20250307-083048-42535

ALL.TO N. 5 RICHIESTA ACCESSO ATTI

ALL.TO N. 6 PLANIMETRIA

ALL.TO N. 7 VISURA CATASTALE

ALL.TO N. 8 PLANIMETRIA CATASTALE

ALL.TO N. 9 ELABORATO TECNICO

ALL.TO N. 10 PERIMETRAZIONE C.E. ART. 18 LEGGE 865_1971



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



FOTO N. 1



FOTO N. 2

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

PART. 101 SUB 1

PART. 101



FOTO N. 3

VIA DEL BRIGANTINO

VICO DELLA GOLETTA



FOTO N. 4

PART. 101

CORTE PART. 101

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

PART. 101

CORTE PART. 101



FOTO N. 5

PART. 101

CORTE PART. 101

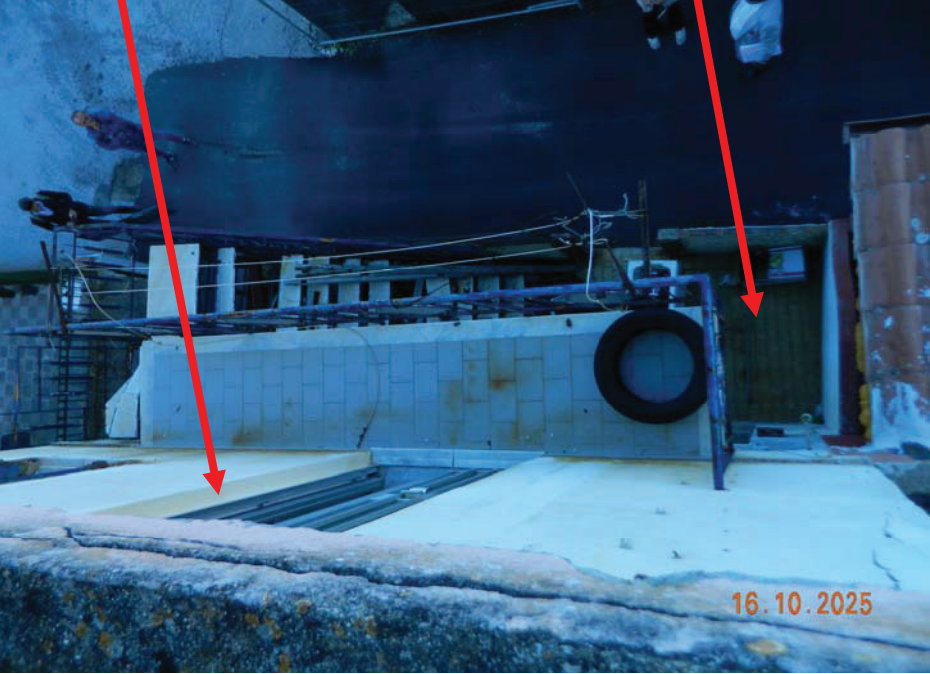


FOTO N. 6

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



FOTO N. 7



FOTO N. 8

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



FOTO N. 9



FOTO N. 10

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



FOTO N. 11



FOTO N. 12

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



FOTO N. 13



FOTO N. 14

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



FOTO N. 15



FOTO N. 16

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



FOTO N. 17



FOTO N. 18

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



FOTO N. 19



FOTO N. 20

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



FOTO N. 21



FOTO N. 22

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



FOTO N. 23



FOTO N. 24

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



FOTO N. 25



FOTO N. 26

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



FOTO N. 27



FOTO N. 28

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



FOTO N. 29



FOTO N. 30



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20250307-083048-42535 VALIDO FINO AL: 07/03/2035



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
- Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93:

E1(2) abitazioni adibite a residenza con occupazione saltuaria

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: RG. Es. Imm. 83/2024

Dati identificativi



Regione : **Sicilia**
 Comune : **Messina (ME) Cod. Istat: 083048**
 Indirizzo : **VIA DEL BRIGANTINO - Acqualadroni s.n. CAP 98100**
 Piano : 1 - Interno :
 Coord. GIS : **Lat : 38.193333 ; Long : 15.553889**

Zona climatica : **B**
 Anno di costruzione : **1950**
 Superficie utile riscaldata (m²) : **35,00**
 Superficie utile raffrescata (m²) : **35,00**
 Volume lordo riscaldato (m³) : **100,00**
 Volume lordo raffrescato (m³) : **100,00**

Comune catastale				MESSINA				Sezione		Foglio		2		Particella		101	
Subalterni	da	1	a	1	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

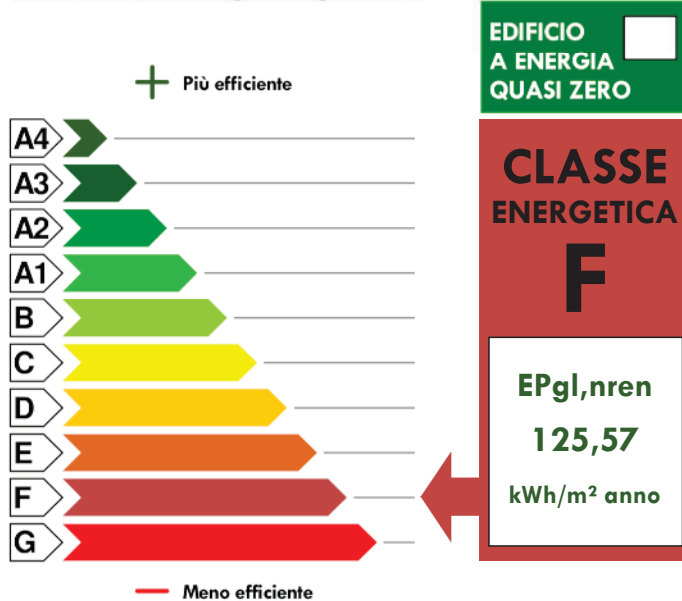
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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 (47,82)

Se esistenti:



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20250307-083048-42535 VALIDO FINO AL: 07/03/2035



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 125,57
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	443,00 Sm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile $EP_{gl,ren}$ kWh/m ² anno 0,00
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 25,11
<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
REN2	Intervento su infissi	NO	26,00	F (125,57)	F 125,57 (kWh/m ² anno)
REN3	Intervento su impianti di climatizzazione invernale	NO	26,00	F (125,57)	
REN4	Intervento su impianti di climatizzazione estiva	NO	26,00	F (125,57)	



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20250307-083048-42535 VALIDO FINO AL: 07/03/2035



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	100,00	m ³
S – Superficie disperdente	213,90	m ²
Rapporto S/V	2,139	
EP _{H,nd}	75,27	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup utile}	0,0460	-
Y _{IE}	0,0780	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	SIMULATO IN QUANTO ASSENTE					0,73 η_H	0,00	102,71
Climatizzazione estiva								
Produzione acqua calda sanitaria	SIMULATO IN QUANTO ASSENTE					0,57 η_w	0,00	22,85
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20250307-083048-42535 VALIDO FINO AL: 07/03/2025



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.

Intervento su infissi

Intervento su impianti di climatizzazione invernale

Intervento su impianti di climatizzazione estiva

SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico

Tecnico abilitato

Organismo/Società

Nome e Cognome / Denominazione	TOMMASO FERRARA – GEOMETRA
Indirizzo	VIA PIETRO CANISIO 4 - MESSINA -ITALIA
E-mail	ferrara-tommaso@virgilio.it pec: tommasomarcello.ferrara@geopec.it
Telefono	3385968615
Titolo	GEOMETRA
Ordine/iscrizione	MESSINA 2730
Dichiarazione di indipendenza	Dichiarazione di indipendenza specifica della Regione <small>Consapevole delle responsabilità assunte in relazione ai contenuti del presente attestato di prestazione energetica, ai sensi degli artt. 359, 481 del Codice Penale, DICHIARO di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio, l'attività di soggetto certificatore per il sistema edificio/impianto di cui a punto 1 "Informazioni generali" vista l'assenza di conflitti di interesse come esplicitati nel DPR n. 75 del 16 aprile 2013, articolo 3, comma 1, lettere a) e b)</small>
Informazioni aggiuntive	<small>Iscritto nell'Elenco dei certificatori energetici della Regione Siciliana al n°1966</small>

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

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

SOFTWARE UTILIZZATO

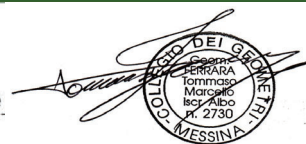
Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo 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: 07/03/2025



Firma e timbro del tecnico o firma digitale





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20250307-083048-42535 VALIDO FINO AL: 07/03/2035



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

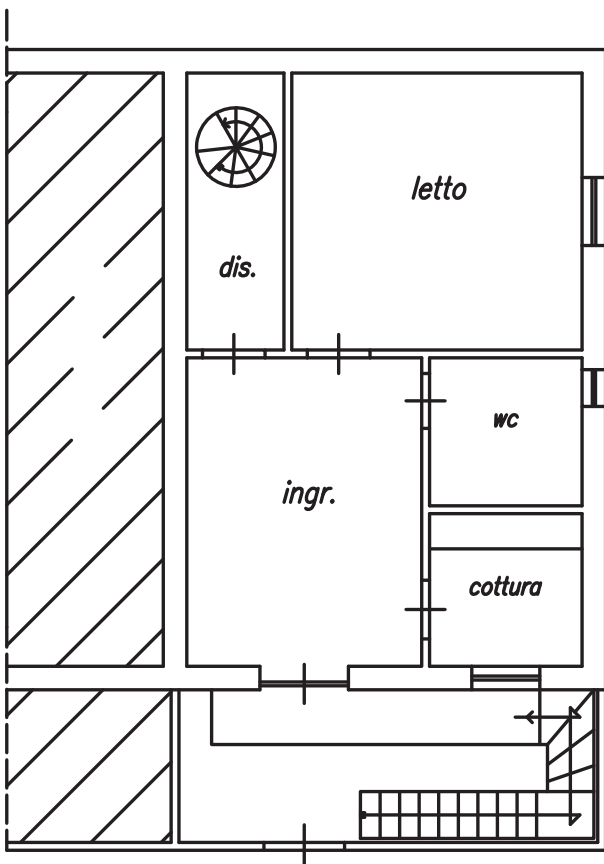
Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN 1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN 2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN 3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN 4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN 5	ALTRI IMPIANTI
REN 6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

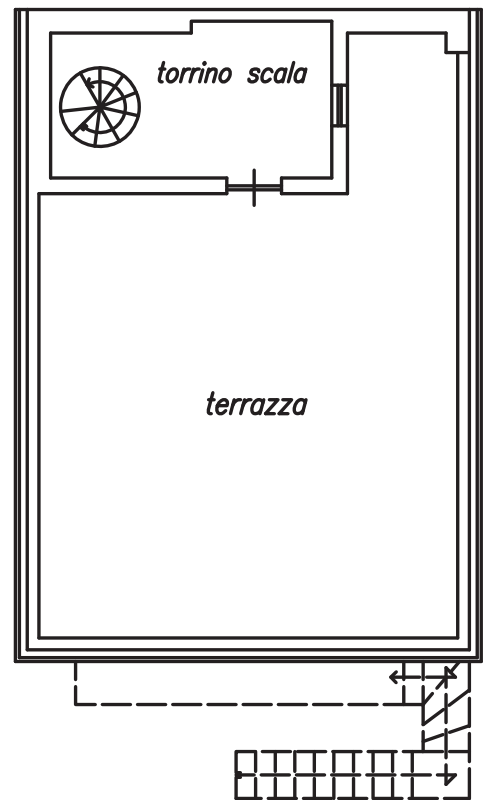
Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

PIANTA PIANO PRIMO



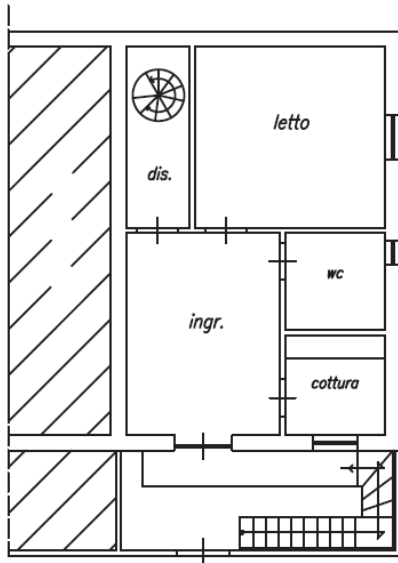
Via del Brigantino

PIANTA TERRAZZA



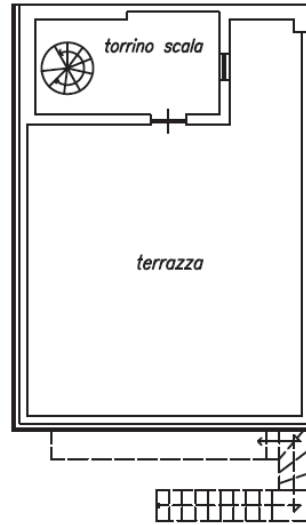
Via del Brigantino

PIANTA PIANO PRIMO



Via del Brigantino

PIANTA TERRAZZA

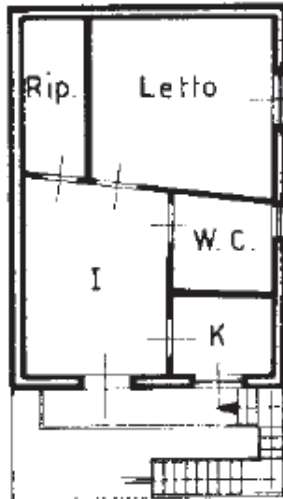


Via del Brigantino

PIANTA PIANO PRIMO

PIANTA COPERTURA

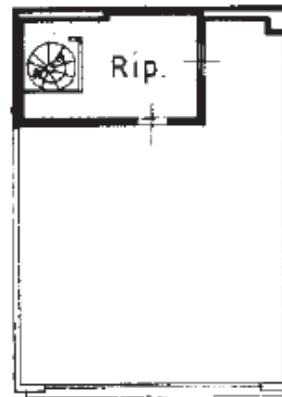
Fabbr. LO PRESTI Stefano



Via Lungomare

Strada Privata

Fabbr. LO PRESTI Stefano



Via Lungomare

Strada Privata

Cerca particelle

Messina



Sez

2

101



Perimetrazione C.E. art. 18 legge 865/1971

Zone interessate da costruzioni autorizzate con Licenza Edilizia rilasciata anteriormente al 31.08.1968

