



TRIBUNALE DI MESSINA

2ª Sezione Civile – Esecuzioni immobiliari

N. 162/2025 R.G.Es.IMM.

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
[REDACTED]

FONDO PICARDI - PIANO T- MESSINA

GIUDICE:

G.E. Dott.ssa Maria Carmela D'Angelo

CUSTODE:

Avv. Claudio Ciappina

RELAZIONE DI STIMA

TECNICO INCARICATO:

Ing. Concetta Marletta

Iscritto all'Albo della provincia di Messina al n. 2009

C.F.: MRLCCT71H65F158S

con studio in Messina Via Olimpia n. 29

telefono: 3385900175

email: cmarletta@tiscali.it

PEC: concetta.marletta@ingpec.eu



PREMESSA

La sottoscritta Ing. Concetta Marletta, con studio in Messina Via Olimpia n. 29, regolarmente iscritta all'Ordine Professionale degli Ingegneri della Provincia di Messina con matricola n. 2009, facendo seguito all'incarico affidato dal G.E. Dott.ssa Maria Carmela D'Angelo, ha redatto la presente perizia tecnico – estimativa relativa al bene acquisito nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. 162/2025 R.G.Es.Imm. del Tribunale di Messina – vertente tra Amco-Asset Management Company S.p.A. sede in Napoli vico dei Corrieri 27 ed i debitori esecutati [REDACTED]

OPERAZIONI PRELIMINARI

- La scrivente procedeva ad esaminare la documentazione in atti, fascicolo d'ufficio e produzione della parte procedente, constatandone la completezza ai fini dell'art. 567 comma 2° c.p.c.;
- In data 25/11/2025 acquisiva telematicamente dal Catasto della Provincia di Messina la documentazione catastale seguente: visura storica dell'immobile, foglio di mappa e planimetria catastale dell'immobile pignorato;
- In data 04/12/2025 il Custode incaricato, alla presenza della sottoscritta ing. Concetta Marletta, eseguiva il sopralluogo per visionare l'immobile e nonostante l'invito con raccomandata, i debitori esecutati [REDACTED] non si sono presentati. Le operazioni peritali si sono potute svolgere in quanto si è riusciti ad accedere all'immobile dato che la porta di ingresso risultava solo accostata e l'immobile era in evidente stato di abbandono;
- con nota prot. n. 12965 del 14/01/2026 la scrivente richiedeva al Comune di Messina il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica relativo al foglio 236 part. 44 sub 6;
- con nota prot. n. 54734 del 17/02/2026 perveniva alla scrivente il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo al foglio 236 part. 44 sub 6;
- con mail del 12/02/2025 perveniva copia dell'atto di compravendita del notaio [REDACTED]

Lo scopo della presente relazione è quello di determinare il valore di mercato del bene immobiliare ricadente nella procedura di pignoramento nei confronti del [REDACTED]

A seguito dell'accettazione dell'incarico ed allo scopo di ottenere tutte le informazioni necessarie all'espletamento dell'incarico, la scrivente ha effettuato, in data 04/12/25 congiuntamente al Custode, un sopralluogo presso l'immobile da stimare dando corso alle operazioni di verifica sul bene immobile in capo ai debitori.

L'attività peritale in situ si è così articolata:

1. identificazione del bene immobile;
2. verifica e controlli sullo stato di manutenzione e uso;
3. rilievo fotografico del bene.

Per quanto riguarda il bene immobile, dopo aver visionato ed esaminato la documentazione versata in atti e proceduto all'espletamento di ulteriori indagini presso l'Agenzia del Territorio di Messina, la sottoscritta per maggiore chiarezza ha raccolto tutti i dati in forma tabellare.



INVENTARIO DEI BENI

Costituirà oggetto della presente relazione di stima il sottoelencato bene immobile di proprietà del debitore.

BENI IMMOBILI									
Num. LOTTO	Rif. Prog.	IMMOBILE	UBICAZIONE	IDENTIFICAZIONE CATASTALE					DISPONIBILITÀ
				Catasto	Cat.	Foglio	Part.	Sub.	
1	A	Abitazione di tipo civile	Fondo Picardi Piano terra	F	A/3	236	44	6	libero



TRIBUNALE ORDINARIO DI MESSINA
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 162/2025 R.G.Es.Imm.

LOTTO 1: BENE IMMOBILE

ABITAZIONE CIVILE in Messina, Fondo Picardi via Faenza 1 Piano Terra

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI VENDITA:

ABITAZIONE CIVILE ultimata, ubicata al piano terra di un corpo di fabbrica a una elevazione f.t. e copertura a falde inclinate sito in Messina Fondo Picardi, via Faenza n.1, della superficie commerciale di mq 52 di [REDACTED] per la piena proprietà.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.E.U.:

Foglio	236 di Messina
Particella	44
Sub.	6
Zona censuaria:	1
Categoria	A/3
Classe:	5
Consistenza	3,5 vani
Rendita	€ 271,14
Indirizzo catastale:	Fondo Picardi, via Faenza n.1 Messina.
Piano:	Terra
Intestazione:	[REDACTED]

COERENZE

L'unità immobiliare confina a Nord con alloggio interno 3, a Sud con via S. Cosimo, ad Ovest con spazio di isolamento (oggi Via Faenza – catastalmente Via Matera) e ad Est con alloggio interno 4.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

L'immobile in esame è un appartamento di tipo economico popolare, ubicato al piano terra, di vani 2 ed accessori, di un fabbricato a una elevazione f.t. con copertura a falde, sito nel Comune di Messina in Fondo Picardi Via Faenza n. 1.

Il corpo di fabbrica in esame, vestusto, dal punto di vista strutturale è costituito da una struttura portante in muratura e tetto a più falde con struttura lignea.

Al momento del sopralluogo, il corpo di fabbrica era in cattive condizioni di conservazione, si è effettuata una ricognizione dell'immobile sia esterna che interna e lo stesso necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

- **Consistenza immobiliare complessiva:** 52,00 m²
- **Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 34.750,00
- **Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 31.275,00

Data della valutazione 18/02/2026



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero, proprietari dell'immobile derivante da atto di compravendita in Notaio [redacted] del 23/09/2005 rep. 7505, trascritto il 30/09/2005 al n. 1036 risultano: [redacted] in regime di comunione legale dei beni.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: /
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: /
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: /
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: /

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

- 4.2.1. Iscrizioni: Dalle visure ipotecarie effettuate non risultano iscrizioni ipotecarie diverse da quelle connesse alla presente procedura esecutiva

Pignoramenti e sentenze di fallimento: Pignoramento immobiliare rep. n. 2177 del 23/06/2025 emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Messina e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Messina in data 31/07/2025 al numero generale 21356 ed al numero particolare 16645, a favore di AMCO – Asset Management Company S.p.A., con sede in Napoli, C.F. 05828330638, quale titolare del credito, rappresentata e difesa da CRIBIS CREDIT MANAGEMENT S.r.l., contro:

- [redacted]
- [redacted]

per i diritti pari a 1/1 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni sull'immobile sito in Messina, Fondo Picardi, , piano terra, censito al N.C.E.U. del Comune di Messina al:

- Foglio 236
- Particella 44
- Subalterno 6
- Categoria A/3
- Classe 5
- Consistenza 3,5 vani
- Rendita € 271,14

Importo indicato nell'atto di pignoramento: € 45.049,33 oltre interessi e successive maturazioni

- 4.2.2. Altre trascrizioni: /
- 4.2.3. Altre limitazioni d'uso: /

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dall'esame della documentazione ipocatastale acquisita e degli atti di provenienza sopra indicati, risulta che l'immobile è pervenuto agli attuali proprietari, [redacted] in forza di atto di compravendita a rogito Notaio [redacted] n. 7505 – Racc. 1.036, trascritto il 30/09/2005 ai nn. 35710 R.G. e 19472 R.P.

Il dante causa, [redacted], ne era divenuto proprietario per atto di donazione a rogito Notaio [redacted] del 09/07/1975, registrato a Messina il 25/07/1975 al n. 3908.

Alla Sig.ra [REDACTED] bene era pervenuto per atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del 07/06/1965, registrato a Messina il 10/06/1965 al n. 269 e trascritto il 18/06/1965 ai nn. 2361/6409.

Pertanto, sulla base degli atti esaminati, risulta garantita la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente la data del pignoramento, ai sensi dell'art. 2650 c.c.

Non emergono interruzioni nella catena dei trasferimenti di proprietà.

6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Messina non risultano agli atti della scrivente specifiche pratiche edilizie intestate agli attuali proprietari.

Dall'atto di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] del 23/09/2005 (Rep. 7.505 – Racc. 1.036) si evince che l'immobile era già stato edificato alla data del trasferimento in favore dei Sigg. [REDACTED]

L'atto notarile non evidenzia la presenza di abusi edilizi né richiama provvedimenti sanzionatori o procedure di sanatoria in corso alla data del trasferimento.

L'immobile risulta realizzato in epoca antecedente al 12/04/1940, data della catastazione, e legittimamente trasferito agli attuali proprietari.

In sede di sopralluogo non sono emerse difformità evidenti rispetto alla planimetria catastale depositata, pertanto:

Conformità urbanistica: non risultano difformità evidenti rilevabili in sede di sopralluogo sulla base della documentazione disponibile e dell'atto di provenienza.

Conformità catastale: conforme allo stato dei luoghi.

La presente valutazione urbanistica è formulata nei limiti della documentazione acquisita e delle verifiche espletate.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Parere Favorevole Commissione edilizia /

Concessione Edilizia /

Concessione edilizia integrativa: /

Concessione edilizia in variante: /

SCIA: /

Comunicazione: /

Autorizzazione Genio Civile: /

Certificato del Genio Civile /

Certificato di collaudo: /

Relazione a struttura ultimata: /

Verbale ispezione dell'Ufficiale sanitario: /

Certificato di conformità /

Certificato di abitabilità /

Data inizio lavori: /

Data di ultimazione lavori: /



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile attualmente ricade nell'Ambito di Risanamento "D" del Comune di Messina con parte in zona "Residenziale Mista" e parte in zona "Verde Attrezzato"

La particella 44 del foglio 236 ricade in "Piano paesaggistico Ambito 9 Messina" (D.A. 90 del 23/10/2019) Regimi normativi, livello di tutela 1.

Gli indici e i parametri urbanistici delle zone suddette sono riportati negli stralci delle norme di attuazione della Variante Generale al Piano Regolatore approvata con D.D.R. 02/09/2002 n. 686.

7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

A seguito dell'accesso ed ispezione dei luoghi è stato possibile eseguire le verifiche di conformità.

7.1. CONFORMITÀ EDILIZIA/URBANISTICA:

Conformità: **CONFORME**.

Considerato che l'immobile è stato edificato in epoca antecedente al 12/04/1940, data della catastrazione, risulta urbanisticamente conforme.

7.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Conformità: **CONFORME**.

Durante il sopralluogo, effettuato in data 04/12/2025, non si sono riscontrate difformità rispetto alla planimetria catastale.

BENE IN MESSINA
ABITAZIONE CIVILE in Messina, Fondo Picardi via Faenza 1 Piano Terra
ABITAZIONE CIVILE

ABITAZIONE CIVILE in MESSINA Fondo Picardi via Faenza 1 Piano Terra della superficie commerciale di mq 87, in capo ai Sigg: [REDACTED]

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'unità immobiliare risulta ubicata al Fondo Picardi via Faenza 1 Piano Terra presenta destinazione d'uso residenziale.

Dal punto di vista distributivo, per come risulta dalla planimetria catastale, consta di due vani e di un servizio igienico.

Tutti i locali godono di illuminazione e ventilazione diretta, tramite finestre.

Nell'insieme, l'immobile principale si sviluppa su una superficie lorda pari a mq 52,00, con altezza utile interna pari a ml 3.20 circa, come indicato nella planimetria catastale.

Il corpo di fabbrica originario, in cui ricade parte dell'unità immobiliare oggetto del presente procedimento, risulta realizzato con struttura portante in cemento armato e copertura a falda.

Al momento del sopralluogo il fabbricato versava in cattive condizioni con problemi di infiltrazioni d'acqua dal tetto in legno e parziale crollo del controsoffitto di una delle camere.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.E.U.:

Foglio	236 di Messina
Particella	44
Sub.	6
Zona censuaria:	2
Categoria	A/3
Classe:	5
Consistenza	3,5 vani
Rendita	€ 271,14
Indirizzo catastale:	Fondo Picardi Messina
Piano:	terra

COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE

PORTONE INGRESSO:	tipologia: doppia anta materiale: ferro condizioni: <i>discrete</i>
INFISSI ESTERNI:	tipologia: <i>anta singola</i> materiale: <i>metallo</i> condizioni: <i>scadenti</i>
INFISSI INTERNI:	tipologia: <i>anta singola</i> ; materiale: <i>legno tamburato</i> ; condizioni: <i>scadenti</i>
PARETI ESTERNE:	materiale: <i>muratura di mattoni forati</i> coibentazione: <i>non presente</i> rivestimento: <i>intonaco per esterni</i> condizioni: <i>discrete</i>



PARETI INTERNE:	materiale: <i>tramezzature in laterizio</i>
PAVIMENTAZIONE INTERNA:	<i>mattonelle di ceramica</i>
FINITURE PARETI:	rivestimento: <i>intonaco per interni</i> condizioni: <i>discrete</i>
RIVESTIMENTI:	bagno: <i>tipologia: mattonelle di ceramica</i>
IMPIANTI	
ANTIFURTO:	/
CITOFONICO:	/
ELETTRICO:	<i>tipologia: sottotraccia</i>
ACQUA CALDA SANITARIA:	
TERMICO:	/
TELEFONICO:	/
ALTRO:	/
ALTRE INFORMAZIONI	
STATO DI CONSERVAZIONE:	<i>scadente</i>
CARATTERISTICHE DI LUSO:	l'unità immobiliare ha caratteristiche economico popolare
SERVITÙ:	quelle nascenti dallo stato dei luoghi

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona semicentrale, in un'area prettamente residenziale, le zone limitrofe sono caratterizzate da edilizia popolare, mediamente di scarsa qualità. Nelle immediate vicinanze sono dislocate strutture pubbliche, in particolare poste, scuole, chiese.

Il traffico nella zona è intenso, i parcheggi sono sufficienti.

Nelle vicinanze ci sono supermercati e un grande centro commerciale.

Sono, inoltre, presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

A circa 1 km di distanza vi sono scuola elementare, scuola media inferiore, uffici pubblici e privati, chiese.

COLLEGAMENTI

Autostrada distante	3,0 km
Autolinee municipali	1,0 km

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media
esposizione:	sufficiente
luminosità:	sufficiente
panoramicità:	nella media
impianti tecnici:	insufficiente
stato di manutenzione generale:	scadente
servizi:	scadenti

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*



Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice	commerciale
Appartamento	52,00	x	100 %	52,00
Totale:	52,00			52,00

VALUTAZIONE:Procedimento di stima utilizzato: *MCA*.

La valutazione dell'immobile è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto. L'immobile oggetto della valutazione viene definito "*Subject*", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "*Comparabili*" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.).

Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel *Subject* per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del *Subject*. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del *Subject*.

La superficie commerciale lorda equivalente è composta dalla somma delle superfici lorde della proprietà esclusiva, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con le altre proprietà, comprendendo le superfici di accessori e pertinenze calcolate in base a coefficienti correttivi.

Altresì si prende in esame la zona di ubicazione, la tipologia abitativa, le caratteristiche e lo stato di conservazione della costruzione, la tipologia delle finiture, la panoramicità del sito, ecc.

1. Tabella dati				
Prezzo caratteristiche	Vendite proposte da agenzie immobiliari			Subject (Immobile da valutare)
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	S
Prezzo totale PRZ (euro)	35.000,00	69.000,00	58.500,00	
Superficie SEL (Superficie Esterna Lorda) (mq)	52,00	57,00	51,00	52,00
Balconi BAL (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Terrazza TER (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Cantina CAN (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Garage/BOX (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Verande VER (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Servizi SER (n)	1	1	1	1
Riscaldamento Auton.RIA (0-1)	0	0	1	0
Riscaldamento Centr.RIC (0-1)	0	0	0	0
Impianto elettrico ELE (0-1)	1	1	1	1
Impianto condiz. CON (0-1)	1	0	0	0



Ascensore (0-1)	0	0	0	0
Stato manut est. STMe (n) (Punteggio: 1 - 5)	2	3	3	3
Stato manut int. STMi (n) (Punteggio: 1 - 5)	3	3	4	2
Superficie esterna SUE (mq)	0	0	0	0,00
Formule				
2:Indici Mercantili		F1	senza area	
indice e informazione	Importo	F2	area con rapporto	
p(SUE)/p(SEL)	0,100	F3	area con valore mq	
p(BAL)/p(SEL)	0,300	Scegli la formula		
p(TER)/p(SEL)	0,300	F1		
p(CAN)/p(SEL)	0,500			
p(BOX)/p(SEL)	0,500			
p(VER)/p(SEL)	0,500			
Costo intervento manut est. (euro/mq)	40,000			
Costo intervento manut int. (euro/mq)	250,000			
2.1 Calcolo del costo deprezzato				
Servizi		Riscal Auton		
Costo (euro)	5000	Costo (euro)	3500	
vetustà anni (t)	15	vetustà anni (t)	0	
vita utile (n)	25	vita utile (n)	25	
Costo dep. (euro)	2000	Costo dep. (euro)	3500	
Riscal Centr		Imp. Elet.		
Costo (euro)	1000	Costo (euro)	3500	
vetustà anni (t)	0	vetustà anni (t)	15	
vita utile (n)	25	vita utile (n)	20	
Costo dep. (euro)	1000	Costo dep. (euro)	875	
Imp. Cond.		Ascensore		
Costo (euro)	1000	Costo (euro)	5000	
vetustà anni (t)	0	vetustà anni (t)	0	
vita utile (n)	25	vita utile (n)	40	
Costo dep. (euro)	1000	Costo dep. (euro)	5000	
3. Calcolo superficie commerciale		mq.		
SUP commerciale comparabile A	52,00			
SUP commerciale comparabile B	57,00			
SUP commerciale comparabile C	51,00			
SUP commerciale subject	52,00			
4. Calcolo del prezzo marginale		€/mq		
Prezzo medio comparabile A	673,08			
Prezzo medio comparabile B	1.210,53			
Prezzo medio comparabile C	1.147,06			
Prezzo marginale	673,08			
5. ANALISI PREZZI MARGINALI				
Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B	p(...) C	



p(SUP) (euro/mq)	673,08	673,08	673,08
p(BAL) (euro/mq)	201,92	201,92	201,92
p(TER)/p(SUP) (euro/mq)	201,92	201,92	201,92
p(CAN)/p(SUP) (euro/mq)	336,54	336,54	336,54
p(BOX)/p(SUP) (euro/mq)	336,54	336,54	336,54
p(VER)/p(SUP) (euro/mq)	336,54	336,54	336,54
p(SUE) (euro/mq)	67,31	67,31	67,31
p(SER) (euro)	2.000,00	2.000,00	2.000,00
p(RIA) (euro)	3.500,00	3.500,00	3.500,00
p(RIC) (euro)	1.000,00	1.000,00	1.000,00
p(ELE) (euro)	875,00	875,00	875,00
p(CON) (euro)	1.000,00	1.000,00	1.000,00
p(IMP) (euro)	5.000,00	5.000,00	5.000,00
p(STMe) (euro)	40,00	40,00	40,00
p(STMi) (euro)	250,00	250,00	250,00
6. TABELLA DI VALUTAZIONE			
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	35.000,00	69.000,00	58.500,00
SEL (euro)	0,00	-3.365,38	673,08
BAL (euro)	0,00	0,00	0,00
TER (euro)	0,00	0,00	0,00
CAN (euro)	0,00	0,00	0,00
BOX (euro)	0,00	0,00	0,00
VER (euro)	0,00	0,00	0,00
SUE (euro)	0,00	0,00	0,00
SER (euro)	0,00	0,00	0,00
RIA (euro)	0,00	0,00	-3.500,00
RIC (euro)	0,00	0,00	0,00
ELE (euro)	0,00	0,00	0,00
CON (euro)	-1.000,00	0,00	0,00
IMP (euro)	0,00	0,00	0,00
STMe (euro)	2.080,00	0,00	0,00
STMi (euro)	-13.000,00	-13.000,00	-26.000,00
PREZZI CORRETTI	23.080,00	52.634,62	29.673,08
PREZZI CORRETTI	23.080,00	52.634,62	29.673,08
VALORE SUBJECT ARROTONDATO	€ 35.000,00		

Il prezzo così determinato tiene conto delle pessime condizioni dell'immobile che necessita di varie tipologie di interventi sia strutturali che manutentivi.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI- Agenzia del Territorio (17/02/2026)

Valore minimo: 770,00

Valore massimo: 1.150,00

Note: Centrale/Villa Dante-Maregrosso-Quartiere Lombardo-Ospedale Piemonte

Borsinoimmobiliare.it (17/02/2026)

Valore minimo: 691,00



Valore massimo: 1.048,00

Valore medio: 870,00

Note: Museo V.le Liberta Torrente Gazzi Zona Falcata

FONTI DI INFORMAZIONE:

La valutazione è stata effettuata incrociando ed elaborando i dati, relativi ad immobili con caratteristiche simili al bene in oggetto, ottenuti attraverso indagini dirette sul mercato immobiliare presso agenzie operanti sul territorio e su siti web specializzati oltre che dalle pubblicazioni di alcuni osservatori immobiliari.

Detto ciò, il valore medio di stima determinato per l'immobile in oggetto, è pari a circa €/mq 673,00, per la vicinanza di edifici pubblici, la presenza di parcheggi, la presenza di centri commerciali.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: € 35.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 35.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 35.000,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARDS INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEL LOTTO:

DESCRIZIONE	CONSISTENZA	CONSISTENZA ACCESSORI	VALORE INTERO	VALORE DIRITTO
Unità abitativa	52	/	€ 35.000,00	€ 35.000,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente € 0,00

Attestato di Prestazione Energetica APE € 250,00

Totale € 250,00

**VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO
IN CUI SI TROVA:**

€ 34.750,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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:

€ 3.475,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€ 0,00

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DELL'IMMOBILE AL NETTO DELLE
DECURTAZIONI NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA:**

€ 31.275,00

Il valore complessivo del compendio dei beni immobili in capo ai debitori esecutati, ammonta pertanto ad **€ 31.275,00**.

Avendo espletato il mandato affidatomi in ogni sua parte il sottoscritto consulente rassegna la presente relazione rimanendo a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Messina 18/02/2026

Ing. Concetta Marletta

Allegati:

1. Verbale di sopralluogo;
2. Documentazione fotografica;
3. Documentazione catastale;
4. Certificato di destinazione urbanistica;
5. Copia Atto di vendita del Notaio [REDACTED] del 23/09/2005 (Rep. 7.505 – Racc. 1.036) .





TRIBUNALE ORDINARIO DI MESSINA

SEZIONE FALLIMENTARE

N. 162/2025 R.G.Es.IMM.

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

FONDO PICARDI - PIANO T - MESSINA

GIUDICE:

G.E. Dott.ssa Maria Carmela D'Angelo

CUSTODE:

Notaio Claudio Ciappina

ALLEGATO N. 2 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

TECNICO INCARICATO:

Ing. Concetta Marletta

Iscritto all'Albo della provincia di Messina al n. 2009

C.F.: MRLCCT71H65F158S

con studio in Messina Via Olimpia n. 29

telefono: 3385900175

email: cmarletta@tiscali.it

PEC: concetta.marletta@ingpec.eu



Fotografia n. 1 – Immobile dei debitori visto da Via San Cosimo



Fotografia n. 2 – Portone di ingresso immobile



Fotografia n. 3 – Ingresso



Fotografia n. 4 – Camera



Fotografia n. 5 – Camera



Fotografia n. 8 – Servizio igienico

PLANIMETRIA dell'unità immobiliare urbana denunciata con la Scheda N. 12718113

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 - XVII N. 652)

Comune di MESSINA

Via S. COSIMO

Isolato F. Picardi App. n. 5 Pal. D. RT.

Dire: Demanio dello Stato
MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI

UFFICIO SPECIALE DEL GENIO CIVILE

GESTIONE PATRIMONIALE

MESSINA

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA
PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA

(R. D. L. 13 aprile 1939 - XVII, n. 652)

COMUNE

di MESSINA

di 6693
Talloncino di riscontro
DELLA

SCHEDA NUMERO

12718113

AVVERTENZA: Il presente
talloncino deve essere incollato a
cura del dichiarante sulla plani-
metria (riproducente la unità im-
mobiliare denunciata con la pre-
sente scheda) da presentare al
seno dell'articolo 7 del R. D. L.
13 aprile 1939 - XVII, n. 652.

Spazio Isolamento



b. m. 3.23

Via S. COSIMO

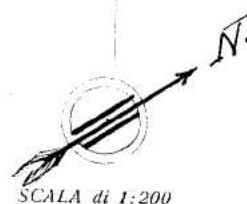
Alloggio N. 4

Alloggio N. 4

0137795



0137795



SCALA di 1:200

R. Ufficio Speciale del Genio Civile - Gestione Patrimoniale



IL DIRETTORE

M. S. M.

Messina 12 APR 1940

1940
XVII

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 14/12/1939 - Data: 25/11/2025 - n. T103317 - Richiedente: SRGNTN70H05F158E

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X349) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



TRIBUNALE ORDINARIO DI MESSINA

SEZIONE FALLIMENTARE

N. 162/2025 R.G.Es.IMM.

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

FONDO PICARDI - PIANO T - MESSINA

GIUDICE:

G.E. Dott.ssa Maria Carmela D'Angelo

CUSTODE:

Notaio Claudio Ciappina

ALLEGATO N. 4 - DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

(Certificato di Destinazione Urbanistica)

TECNICO INCARICATO:

Ing. Concetta Marletta

Iscritto all'Albo della provincia di Messina al n. 2009

C.F.: MRLCCT71H65F158S

con studio in Messina Via Olimpia n. 29

telefono: 3385900175

email: cmarletta@tiscali.it

PEC: concetta.marletta@ingpec.eu



CITTÀ DI MESSINA

Dipartimento Servizi Territoriali ed Urbanistici

Servizio Pianificazione Urbanistica

U.O.19 "Verifiche e Certificazioni Urbanistiche"

P.^{zza} Vittoria, 6 - 98122 Messina ☎ (+39) 090_7724721 ✉ umberto.costa@comune.messina.it
Pec: attedabu@pec.comune.messina.it

IL DIRIGENTE

Vista l'istanza, prot. **12965** del **14/1/2026** e **successiva integrazione prot. 41387 del 05/02/2026**, presentate dalla ditta **Marletta Concetta**;

Vista la ricevuta del versamento di **€ 5,00** effettuato in data **15/1/2026** con **VERSAMENTO BANCARIO** sul (Cap. 327/2);

Vista la ricevuta del versamento di **€ 5,00** effettuato in data **15/1/2026** - con **VERSAMENTO BANCARIO** sul (Cap. 327/5);

Visto il Rapporto Tecnico datato **9/2/2026**, redatto dal **Funzionario Tecnico: Dott. Rosario Occorso** ;

ATTESTA

Che la ricadenza della particella di seguito specificata - nella Variante Generale al Piano Regolatore Generale, approvata con D.D.R. n° 686/2002 così come modificato con D.D.G. 34DRU/2013, D.D.G. 128DRU/2013, D.D.G. 99/2014e nel P.P.R. (L.R. 6 luglio 1990, n° 10) Ambito "D", approvato con L.R. 15 maggio 2002, n° 4 - risulta:

N°	Foglio	Particelle	Ricadenza
1	236	44	Totalmente all'interno dell'Ambito di Risanamento "D" con parte in zona "Residenziale Mista" , parte in zona "Verde Attrezzato"

La particella sotto elencata è interessata dal seguente vincolo:

N°	Foglio	Particelle	Ricadenza
1	236	44	Piano paesaggistico Ambito 9 Messina (D.A. 90 del 23/10/2019) - Regimi normativi, livello di tutela 1 -

Che la predetta particella è presente nella Visura n° **133388** del **5/2/2026** della Mappa Catastale, che si allega.

Attesta, inoltre, che gli indici ed i parametri urbanistici delle zone suddette sono riportati negli stralci delle norme di attuazione della Variante Generale al Piano Regolatore Generale approvata con D.D.R. 02 settembre 2002, n° 686.

Il presente attestato, ove utilizzato da professionista abilitato ai fini di progettazione edilizia, non esime il medesimo dalle responsabilità in relazione alla puntuale individuazione ed alla quantificazione delle superfici ricadenti nelle zone territoriali del P.R.G. interessate dall'intervento edilizio.

Si ricorda infine che – ai sensi dell'art. 40 c.2 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n° 445 così come modificato ed integrato dall'art. 15 della Legge 12 novembre 2011, n° 183 – **“il presente certificato NON può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione né ai privati gestori di pubblici servizi”**.

Si rilascia il presente – su richiesta della Ditta sopracitata – ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 – in carta legale per qualsiasi uso ove convenga.

Messina, li 10/2/2026

L'ISTRUTTORE AMMINISTRATIVO
(*Sig.ra Silvia Sturniolo*)

IL FUNZIONARIO DIRETTIVO TECNICO
(*Geom. Umberto COSTA*)

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
(*Ing. Alessandro Visalli*)

IL DIRIGENTE DEL DIPARTIMENTO
(*Ing. Giuseppe Messina*)

Art. 65 Piani Particolareggiati Esecutivi e Piani Esecutivi unitari

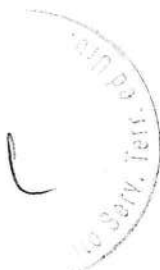
p) Piani di Risanamento.

Il P.R.G. recepisce integralmente i Piani di Risanamento (Ambiti A-B-C-D-E-F-G) già adottati dal C.C. e questi saranno pertanto attuati nel rispetto delle rispettive specifiche normative.

Le aree indicate come Piano Particolareggiato di Risanamento (Ambiti A-B-C-E-F-G), che costituiscono prescrizioni esecutive del presente P.R.G. ai sensi dell'art. 2 della L.R. n° 71/78, sono disciplinate dalle relative Norme di Attuazione e loro allegati, compresi gli stralci ex L.R. n° 10/90, approvati con DD.AA. e disciplinati in conformità agli stessi ed alla approvazione avvenuta ai sensi dell'art. 2 della legge regionale 15 maggio 2002, n. 4, come modificato dall'art. 139 comma 14 della legge regionale 16 aprile 2003, n. 4.

Per tali P.P.R. il decreto del Dirigente Regionale n. 686/2002 di approvazione del P.R.G. recita:

“Con tali piani di risanamento la città di Messina, ha avviato una grande iniziativa di riqualificazione urbanistica di ampie parti del territorio comunale, per conferire qualità a luoghi che ancora oggi costituiscono periferie emarginate, ed ha previsto dettagliati strumenti attuativi con planovolumetrici tendenti a configurare il disegno urbano ed architettonico a tali contesti, subordinando l'attuazione attraverso progetti esecutivi unitari estesi ad ampi comprensori. Si ritiene tuttavia ai fini di non vanificare l'iniziativa comunale potersi consentire anche singoli interventi edilizi a condizione che gli stessi siano conformi alle previsioni planovolumetriche dei piani di risanamento.”



In considerazione dell'attuale complessivo equilibrio fra destinazioni d'uso residenziali e non residenziali si stabilisce che, in caso di demolizioni e ricostruzioni, siano mantenute le attuali destinazioni d'uso (residenziali e non residenziali).

ART. 4 - Distacchi dai fabbricati

Il distacco fra pareti finestrate di edifici è stabilito in metri 10 minimi.

ART. 5 – Altezza dei fabbricati

L'altezza dei fabbricati prospicienti la via La Farina è fissata in ml.21.50

L'altezza dei fabbricati prospicienti la via Maregrosso è fissata in ml.18.50

ART. 6 – B- Residenziale Misto – La zona prevede l'edificazione degli alloggi con tipologia in linea a sei e sette elevazioni f.t. con la sistemazione planimetrica riportata nelle tavole grafiche.

Nei piani terra sono ammesse le destinazioni non residenziali di cui all'artt.3.

Dovrà essere garantita la quantità minima di edificazione ad uso residenziale per edilizia sovvenzionata pari al 60%.

ART. 7- B1- Mantenimento Stato di Fatto – E' prevista la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, restauro,risanamento conservativo, ristrutturazione.

ART. 8-Verde pubblico- E' fatto obbligo di prevedere, nei progetti esecutivi di sistemazione delle aree e della viabilità e parcheggi, alberature di nuovo impianto, cespugli o altre organizzazioni del verde secondo gli allineamenti riportati negli allegati grafici. Le specie da mettere a dimora dovranno essere scelte tra quelle tipiche del paesaggio.

Le corti interne saranno attrezzate quali zone ricreative per anziani, ragazzi e bambini.

ART. 9- Parcheggio Pubblico- I parcheggi pubblici sono realizzati a raso e ubicati in apposite aree di parcheggio opportunamente schermate mediante sistemi vegetali (siepi, alberi)



E=49200

I Particella: 44

5-Feb-2020 11:21:57
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 287.000 x 189.000 m. Protocollo pratica T133380/2020
Comune: (ME) MESSINA
Foglio: 238



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20260520-083048-04812 VALIDO FINO AL: 20/05/2036



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: fabbricato ante 1/09/1967

Dati identificativi

Regione : **Sicilia**
Comune : **Messina (ME)**
Cod.Istat: 083048
Indirizzo : **Fondo Picardi**
CAP 98100
Piano : T - Interno : **/////**
Coord. GIS : **Lat : 38.193333 ; Long : 15.553889**

Zona climatica : **B**
Anno di costruzione : **1967**
Superficie utile riscaldata (m²) : **35,54**
Superficie utile raffrescata (m²) : **0,00**
Volume lordo riscaldato (m³) : **179,84**
Volume lordo raffrescato (m³) : **0,00**

Comune catastale				MESSINA (ME)				Sezione		Foglio		236		Particella		44	
Subalterni	da	6	a	6	da	a		da	a		a	da	a				
Altri subalterni																	

Servizi energetici presenti

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

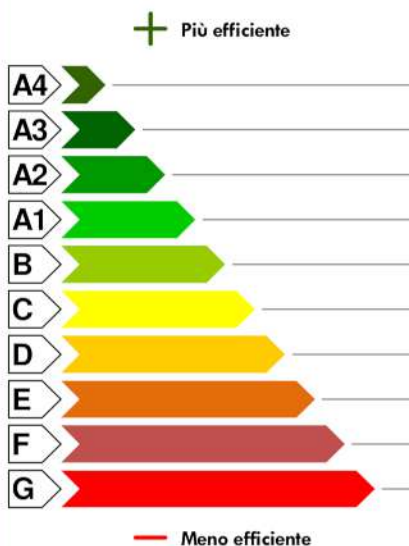
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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



EDIFICIO
A ENERGIA
QUASI ZERO

**CLASSE
ENERGETICA**

G

EP_{gl,nren}
168,91
kWh/m² anno

Riferimenti

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

Se nuovi:

B (37,06)

Se esistenti:



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20260520-083048-04812 VALIDO FINO AL: 20/05/2036



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
☐	Energia elettrica da rete		Indice della prestazione energetica non rinnovabile $EP_{gl,nren}$ kWh/m ² anno 168,91
☒	Gas naturale	605,00 Sm ³	
☐	GPL		
☐	Carbone		
☐	Gasolio e Olio combustibile		
☐	Biomasse solide		Indice della prestazione energetica rinnovabile $EP_{gl,ren}$ kWh/m ² anno 0,00
☐	Biomasse liquide		
☐	Biomasse gassose		
☐	Solare fotovoltaico		
☐	Solare termico		
☐	Eolico		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 31,67
☐	Teleriscaldamento		
☐	Teleraffrescamento		
☐	Altro (specificare)		

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica Raggiungibile con l'intervento ($EP_{gl,nren}$ kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	Applicazione del cappotto termico	SI	25,00	E (79,54)	A4 12,17 (kWh/m ² anno)
REN1	coibentazione della copertura con pannelli idonei	NO	35,00	F (95,47)	



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20260520-083048-04812 VALIDO FINO AL: 20/05/2036



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	179,84	m ³
S – Superficie disperdente	208,80	m ²
Rapporto S/V	1,161	
EP _{H,nd}	123,18	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup utile}	0,0440	-
Y _{IE}	0,4798	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	168,08
Climatizzazione estiva								
Produzione acqua calda sanitaria	SIMULATO IN QUANTO ASSENTE					0,57 η_w	0,00	0,83
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20260520-083048-04812 VALIDO FINO AL: 20/05/2036



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.

Gli interventi possibili per il miglioramento della prestazione energetica dell'unità immobiliare sono la sostituzione dei serramenti esistenti con quelli a taglio termico e a vetro camera basso emissivo, l'utilizzo di apparati energetici più performanti

SOGGETTO CERTIFICATORE

☐ Ente/Organismo pubblico	☒ Tecnico abilitato	☐ Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	Fausto Ferlito	
Indirizzo	via M. Riccio n. 17/B, 98123 Messina (ME)	
E-mail	faustoferlito@virgilio.it	
Telefono	3386243422	
Titolo	INGEGNERE	
Ordine/iscrizione	ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI MESSINA N. 2076	
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	Iscritto nell'elenco dei certificatori energetici della regione siciliana al n. 6711, all'albo degli ingegneri della Provincia di Messina al n. 2076	

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: 20/05/2026

Firma e timbro del tecnico o firma digitale _____



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20260520-083048-04812 VALIDO FINO AL: 20/05/2036



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 (EP_{gl}, n_{ren}): 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:

 QUALITA' ALTA	 QUALITA' MEDIA	 QUALITA' BASSA
--	---	---

I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

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.