

Relazione di stima procedimento esecutivo n°174/2015 R.G.E.

TRIBUNALE DI MESSINA
II Sezione Civile

**OGGETTO: Relazione di stima nel procedimento esecutivo
n°174/2015 R.G.E.**

[REDACTED] - creditore procedente
contro
[REDACTED] - debitore esecutato

L'Esperto del G.E.
Ing. Filippo Gullo

Ing. Filippo Gullo
Via Uccelliera is. 43d/A n. 1 98121 Messina Tel/Fax 090/59631
P.I. 02062700832 PEC filippo.gullo@ingpec.eu



Relazione di stima procedimento esecutivo n°174/2015 R.G.E.

ALLEGATI

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

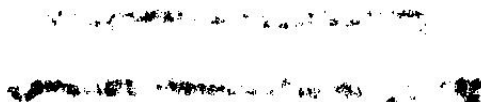
VERBALE DI SOPRALLUOGO

STRALCIO FOGLIO DI MAPPA

VISURA CATASTALE STORICA

PLANIMETRIA CATASTALE APPARTAMENTO

PLANIMETRIA APPARTAMENTO COME DA RILIEVO



Relazione di stima procedimento esecutivo n°174/2015 R.G.E.

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

(art. 173-bis disp. att. come novellato dal D.L. 27/06/2015 conv. dalla L. 06/08/2015 n°132)

Ill.mo Dott. Danilo Maffa, Giudice delle esecuzioni presso il Tribunale di Messina - II Sezione Civile.

1) Premessa

La S.V.I., in sostituzione del dimissionario Ing. Franco Trifirò, nominava, in data 25/1/2015, me sottoscritto Ing. Filippo Gullo, con studio in Messina Via Uccelliera is.438/A n.1, esperto nel procedimento n°174/2015 Ruolo Generale delle esecuzioni tra [REDACTED], creditore procedente contro [REDACTED], debitore esecutato, disponendo che lo scrivente proceda preliminarmente alla verifica della completezza della documentazione ex art. 567 c. 2 cpc ed alla successiva redazione della relazione di stima secondo il disposto dell'art. 173 bis di cui alla Legge 06/08/2015. La S.S. inoltre prescriveva la redazione dell'APE da allegare alla suddetta relazione estimativa.

2) Svolgimento delle operazioni di consulenza

Le operazioni di consulenza ebbero inizio presso il mio studio con un attento esame dei fascicoli prodotti dalle parti provvedendo successivamente ad acquisire la necessaria documentazione catastale presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Messina propedeutica al prosieguo dell'incarico.

Successivamente, la S.S., su istanza dello scrivente, provvedeva alla nomina del Custode giudiziario Avv. Massimiliano Panarello che provvedeva a fissare l'accesso all'immobile esecutato, per il sopralluogo di rito, in data 03/03/2017 ore 16:00. Pertanto, nel giorno ed all'orario indicato in precedenza, effettuai il sopralluogo di rito unitamente al custode ed alla presenza del debitore esecutato



Relazione di stima procedimento esecutivo n°174/2015 R.G.E.

██████████ che presenziò in modo continuativo alle operazioni peritali. Si è quindi proceduto ad un dettagliato rilievo metrico strumentale e fotografico al fine di acquisire le informazioni dimensionali dell'immobile e confrontarle con quelle presenti in catasto. Per il dettaglio di quanto sopra descritto, si rimanda al verbale allegato alla fine della presente consulenza, che qui s'intende interamente richiamato. In seguito lo scrivente ha proceduto all'acquisizione di informazioni di natura commerciale sulle compravendite di beni analoghi a quello pignorato.

Le operazioni di consulenza proseguirono presso il mio studio con lo sviluppo del rilievo strumentale, l'elaborazione dei risultati e con lo studio della intera documentazione con particolare riferimento ai dati economici.

3)Verifica documentazione art.567 - comma 2 c.p.c.

In atto, nei fascicoli di cui alla procedura esecutiva oggetto della presente, esiste il certificato ipotecario ventennale attestante, sulla scorta dei registri immobiliari, la proprietà del bene pignorato in ditta ██████████ ██████████ per la quota di 1/1 in regime di comunione dei beni. In catasto fabbricati esso è censito nel Comune di Messina al foglio n°43 particelle 1269 sub 29(vedasi visura storica allegata). Nel medesimo certificato, nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, risultano riportate tutte le trascrizioni a favore e contro inerenti sia l'appartamento oggetto di pignoramento, che quelle riferite al terreno su cui sorge il complesso immobiliare. L'immobile oggetto di procedura esecutiva, perveniva al debitore esecutato giusto atto in ██████████ in Messina del ██████████



Relazione di stima procedimento esecutivo n°174/2015 R.G.E.

come riportato nel medesimo certificato ipotecario.

Da ciò si può attestare la completezza della documentazione di cui all'articolo in epigrafe.

Per quanto sopra e per quanto acquisito presso gli uffici del catasto, si è verificato lo stato dei luoghi rapportandolo con la planimetria dell'appartamento depositata presso gli uffici del catasto constatando la conformità a meno di alcuni dettagli grafici. L'immobile in questione, per le sue caratteristiche e tipologia edilizia, non consente la vendita in più lotti.

4)Descrizione di cui ai punti dell'art.173-bis

1) Il bene immobile per cui è causa, consiste in un appartamento sito in Messina in C.da Serri-Villaggio Ganzirri. Esso è identificato al foglio n°43 particelle 1269 sub 29 del Catasto fabbricati del Comune di Messina con categoria A/2 classe 11, consistenza pari a n°5,5 vani catastali e rendita pari ad € 298,25. **(cfr visura catastale storica)**

L'appartamento è posto al primo piano (seconda elevazione f.t.) di un compendio immobiliare realizzato in parte a tre elevazioni f.t ed in parte a quattro elevazioni f.t. e confina con unità abitativa altra ditta. Esso è provvisto di ascensore condominiale ed all'esterno sono presenti delle pertinenze comuni condominiali (portico ed aree scoperte) destinati tra l'altro a parcheggio autoveicoli. L'accesso al complesso è garantito da rampa privata carrabile, delimitata da cancello elettrico, che si diparte dalla pubblica via ed i confini risultano delimitati da idonea recinzione.

2) Dal sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 03/03/2017, emerge la seguente distribuzione dei vani:



Relazione di stima procedimento esecutivo n°174/2015 R.G.E.

soggiorno-salotto-cucina con porta d'ingresso all'appartamento due w.c., disimpegno e due camere. Tutti gli ambienti sono provvisti di serramenti e persiane in alluminio. L'appartamento è dotato di due balconi.

Gli ambienti sono dotati di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia che produce anche acqua calda sanitaria.

L'appartamento risulta ad oggi in buone condizioni di stato e manutenzione. (vedasi documentazione fotografica allegata)

Per lo schema distributivo dell'immobile oggetto di esecuzione, si rimanda all'allegato planimetrico di cui al rilievo effettuato in sede di sopralluogo.

3) Il bene, allo stato, è occupato da terzi sine titolo come da verbale del custode giudiziario redatto in pari data del sopralluogo;

4-5) Da quanto risulta allo scrivente, non esistono formalità, vincoli od altri oneri gravanti sul bene.

6) Il fabbricato di cui fa parte l'immobile esecutato, è stato realizzato dalla [REDACTED] con regolare C.E. n°2955 del 05/08/1994. Riguardo la regolarità urbanistica, così come riportato nell'atto notarile, risulta munito di conformità rilasciata dal Comune di Messina in data 02/02/1995 con prot. n°21422.

Riguardo la regolarità, in sede di sopralluogo, si è potuto accertare un diversa distribuzione degli ambienti rispetto a quanto autorizzato e riportato in planimetria catastale, con la modifica di alcune tramezzature.

Quanto sopra comunque non costituiscono difformità rilevanti da un punto di vista urbanistico trattandosi di opere interne.

7) La regolarizzazione edilizia e catastale delle superiori



Relazione di stima procedimento esecutivo n°174/2015 R.G.E.

difformità, può computarsi in 3.000,00 €.

8) Il bene pignorato non è gravato da censi, livello o uso civico.

9) Non si è a conoscenza di spese inerenti le parti comuni del fabbricato di cui gli esecutati siano debitori.

5) Determinazione del valore (art. 568 c.p.c.)

Il criterio di stima adottato è quello del valore di mercato che, secondo gli standard estimativi internazionali, è "l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione" (International Valuation Standards, IVS 1-3.1).

La misura delle superfici degli immobili è stata svolta con un rilievo metrico utilizzando la superficie esterna lorda secondo lo Standard del "Codice delle valutazioni immobiliari IV edizione" di Tecnoborsa (2011).

Per l'analisi estimativa si è considerata la superficie esterna lorda procedendo poi al calcolo di quella commerciale in funzione dei rapporti mercantili superficiali come da tabelle seguenti:

Indice ed informazione	Importo
Saggio annuale di rivalutazione del prezzo	0,02
Rapporto mercantile balconi e verande	0,3
Rapporto mercantile autorimesse	0,5



Relazione di stima procedimento esecutivo n°174/2015 R.G.E.

TABELLA SUPERFICI RILEVATE E SUPERFICI COMMERCIALI

PIANO	DESTINAZIONE D'USO	SUP. ESTERNA LORDA (MQ)	SUP. COMMERCIALE (MQ)
PRIMO	ABITATIVA	124,50	124,50
PRIMO	BALCONE	22,00	6,60
SUP. TOTALE (MQ)	-----	146,50	131,10

Si è pertanto proceduto ad analizzare il segmento di mercato di riferimento che è quello degli appartamenti siti nella stessa zona in fabbricati analoghi per finiture, tipologia e categoria.

La metodologia di stima del valore di mercato si articola nel nostro caso nel Market Comparison Approach (MCA). Esso è basato sul confronto con compravendite recenti di immobili simili a quello da stimare.

A tal proposito occorre specificare che sono state effettuate tramite banche dati e studi notarili, numerose ricerche di compravendite. Pertanto nel segmento di mercato si sono rilevate tre compravendite recenti e più precisamente:

- 1) Compravendita del [REDACTED], [REDACTED] in Notar [REDACTED] - Messina trascritto il [REDACTED] nota [REDACTED] con il quale 1/2 di un appartamento posto al piano III, sito in Messina - località Sperone, [REDACTED], [REDACTED] - rendita 218,72 €, è stato compravenduto per la somma di €. 60.000,00 (metà appartamento);
- 2) Compravendita del [REDACTED], [REDACTED] - [REDACTED] trascritto il [REDACTED] nota [REDACTED] con il quale un appartamento posto al piano II oltre box auto al piano seminterrato, sito in Messina in



Relazione di stima procedimento esecutivo n°174/2015 R.G.E.

Villaggio Sperone - C.da Pirrotta, [REDACTED]

[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]

Rendita 238,60 €, è stato compravenduto per la somma di
€. 187.500,00;

3) Compravendita del [REDACTED] rep. [REDACTED] in Notar
[REDACTED] - [REDACTED] trascritto
il [REDACTED] nota [REDACTED] con il quale un
appartamento posto al piano I oltre rimessa al piano
seminterrato, sito in Messina in [REDACTED]
- [REDACTED], in catasto al
foglio [REDACTED], particella [REDACTED] sub [REDACTED] cat
[REDACTED] rendita 298,25 €, è stato compravenduto per la
somma di €. 130.000,00;

I dati degl'immobili compravenduti usati come comparabili
ed i dati dell'immobile da valutare (Subject), sono riportati,
unitamente alla descrizione analitica della metodologia di
stima e dei relativi risultati, al termine della presente
relazione.

**Qui comunque si riporta per comodità di lettura e di sintesi
la valutazione dell'immobile oggetto di stima che secondo il
metodo utilizzato del MCA, è pari in c.t. a 149.000,00 € per
un importo arrotondato di 1.136,00 €/mq.**

A quanto sopra occorrerà detrarre le spese di regolarizzazione
urbanistica computabili in 3.000,00 € per un importo
definitivo, da porre a base di vendita, di **146.000,00 €**

La bozza di relazione è stata trasmessa alle parti ed al
custode in data 06/03/2017 senza ricezione di alcuna contro
deduzione entro i successivi 15 giorni. Si rassegna pertanto



Relazione di stima procedimento esecutivo n°174/2015 R.G.E.

alla S.S. la presente relazione di stima definitiva, restando
a disposizione per ogni chiarimento dovesse necessitare.

Messina li 22/03/2017

L'Esperto del G.E.
(Ing. Filippo Gullo)



Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	
Prezzo totale PRZ (euro)	1: 0,000	187,500	130,000	-
Data DAT (mesi)	20	3	13	0
Superficie principale S ₁ (mq)	113,0	109,0	114,0	124,5
Balconi BAL (mq)	6,0	26,5	26,0	22,0
Rimessa RIM (mq)	0,0	25,0	48,0	0,0

Indici mercantili e altri dati

Indice e informazione	Importo
Saggio annuale di rivalutazione del prezzo	0,02
Rapporto mercantile dei balconi	0,30
Rapporto mercantile della rimessa	0,50



Analisi dei prezzi marginali

Data (DAT) : il saggio mensile medio è calcolato dividendo per il numero dei mesi dell'anno, il prezzo marginale è espresso in termini percentuali:

$$\begin{aligned} p_A(\text{DAT}) &= 120.000 \cdot (-0,02) / 12 = -200,00 \text{ euro/mese} \\ p_B(\text{DAT}) &= 187.500 \cdot (-0,02) / 12 = -312,50 \text{ euro/mese} \\ p_C(\text{DAT}) &= 130.000 \cdot (-0,02) / 12 = -216,67 \text{ euro/mese} \end{aligned}$$

Superficie principale (S1): il prezzo medio dei contratti è calcolato sulla superficie commerciale:

$$\begin{aligned} p_A(S_1) &= 120.000 / (113,00 + 0,30 \cdot 6,00 + 0,50 \cdot 0,00) = 1.045,30 \text{ euro/mq} \\ p_B(S_1) &= 187.500 / (109,00 + 0,30 \cdot 26,50 + 0,50 \cdot 25,00) = 1.448,44 \text{ euro/mq} \\ p_C(S_1) &= 130.000 / (114,00 + 0,30 \cdot 26,00 + 0,50 \cdot 48,00) = 891,63 \text{ euro/mq} \end{aligned}$$

Il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi, considerato che il rapporto di posizione è supposto minore dell'unità:

$$p(S_1) = 891,63 \text{ euro/mq}$$

Balconi (BAL): il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile:

$$p(\text{BAL}) = 891,63 \cdot 0,30 = 267,49 \text{ euro/mq}$$

Rimessa (RIM): il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile:

$$p(\text{BAL}) = 891,63 \cdot 0,50 = 445,82 \text{ euro/mq}$$



Tabella di valutazione

Prezzo di mercato e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	120.000,00	187.500,00	130.000,00
DAT (mesi)	$(0 - 20) \cdot (-200,00) =$ 4.000,00	$(0 - 3) \cdot (-312,50) =$ 937,50	$(0 - 13) \cdot (-216,67) =$ 2.816,67
S ₁ (mq)	$(124,5 - 113,0) \cdot 891,63 =$ 10.253,77	$(124,5 - 109,0) \cdot 891,63 =$ 13.820,30	$(124,5 - 114,0) \cdot 891,63 =$ 9.362,14
BAL (mq)	$(22,0 - 6,0) \cdot 267,5 =$ 4.279,84	$(22,0 - 26,5) \cdot 267,5 =$ -1.203,70	$(22,0 - 26,0) \cdot 267,5 =$ -1.069,96
RIM (mq)	$(0,0 - 0,0) \cdot 445,8 =$ 0,00	$(0,0 - 25,0) \cdot 445,8 =$ -11.145,40	$(0,0 - 48,0) \cdot 445,8 =$ -21.399,18
Prezzo corretto (euro)	138.533,61	189.908,69	119.709,67

Sintesi di stima

Il valore di mercato dell'immobile da valutare (Subject) è rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, salvo considerare altre circostanze influenti sulla rilevazione e sulla stima:

Valore di mercato = $(138.533,61 + 189.908,69 + 119.709,67) / 3 = 149.383,99$ euro

Conclusioni

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è pari a 149.383,99 euro.



Relazione di stima procedimento esecutivo n°174/2015 R.G.E.



Viste esterne edificio



Relazione di stima procedimento esecutivo n°174/2015 R.G.E.



Vano soggiorno - salotto - angolo cucina



Camera



Relazione di stima procedimento esecutivo n°174/2015 R.G.E.



Altra camera



W.C. 1





W.C. 2 con disimpegno



Balcone lato soggiorno - salotto





Balcone lato cucina



Vista portone ingresso con portico condominiale





Edificio in cui ricade l'appartamento esecutato

N=55700



MODULARIO
F. rig. rend. 497



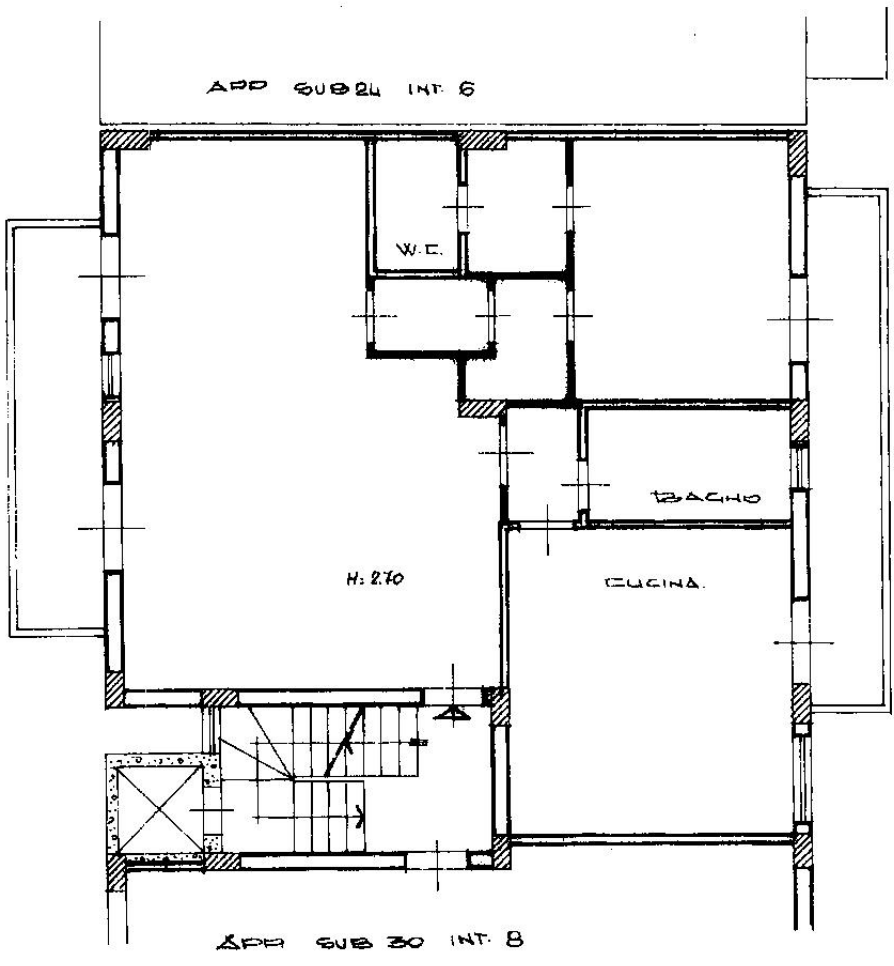
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939 n. 652)

MOD. BN (GEU)

LIRE
385

Planimetria di u.r.u. in Comune di MESSINA ... via LOCALITA' SPERONE ... CIV. ...

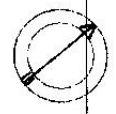
PIANO PRIMO INT. 4 SCALA D



0218841



ORIENTAMENTO



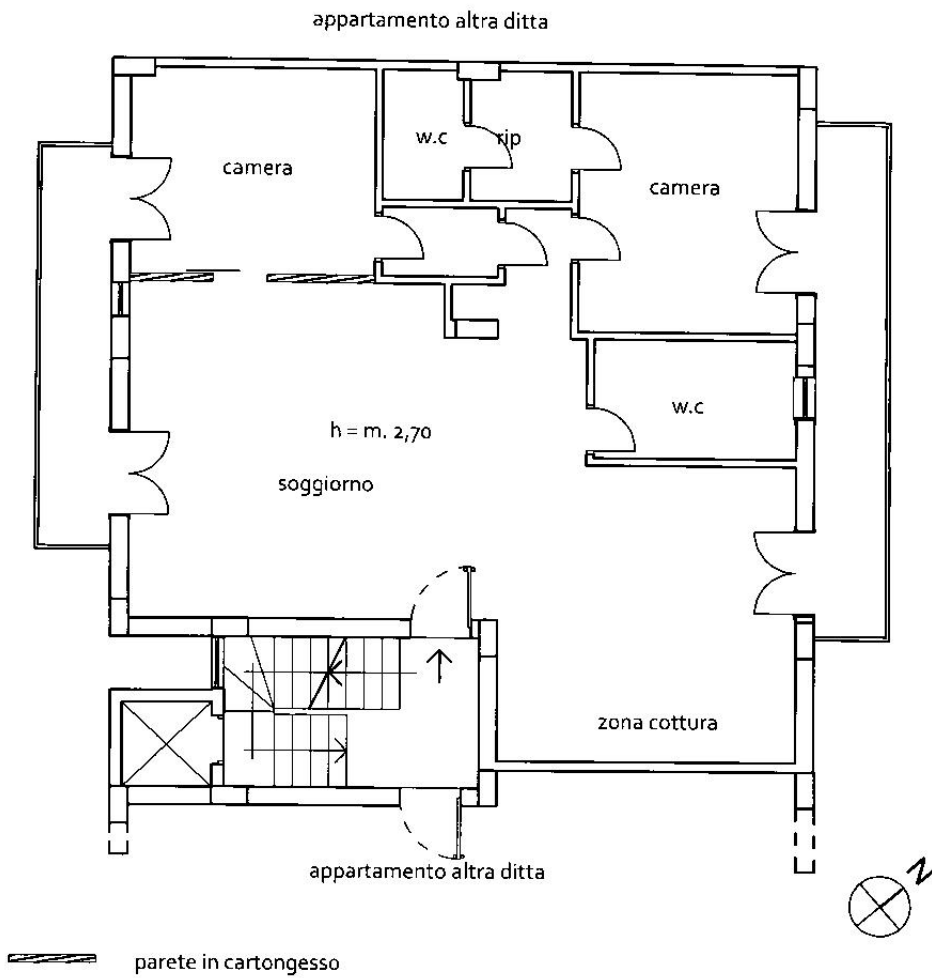
SCALA DI 1:100

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/10/2016 - Comune di MESSINA (F.158) - < Foglio: 43 - Particella: 1269 - Subalterno: 29 >
VILLAGGIO SPERONE piano: 1 interno: 7 scala: D

Dichiarazione di N.C. ☒	Compilata dal [redacted] (titolo, cognome e nome)	RISERVATO ALL'UFFICIO
Ultima planimetria in attuazione ☐	[redacted]	
Data presentazione: 25/03/1993 - Data: 11/10/2016 - n. T336465 - Richiedente: [redacted]		
Totale sheets: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)		
data 02 08 93 Firma [redacted]		

Firmato Da: SCALFARO ANNA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 6e7aa - Firmato Da: GULLO FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.3 Serial#: 6456229d8a1819416190b85919019a2

Planimetria dell'unità immobiliare sita nel Comune di Messina
Loc. Sperone Coop. Iniziativa Edilizia
Piano I^a int. 7 Scala D - Stato attuale
Scala 1:100





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: _____

VALIDO FINO AL: _____

APE
2015

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- ☒ Residenziale
☐ Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.1

Oggetto dell'attestato

- ☐ Intero edificio
☒ Unità immobiliare
☐ Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari
di cui è composto l'edificio: 4

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

Dati identificativi



Regione: Sicilia
Comune: Messina
Indirizzo: Coop. Iniziativa Edilizia
Piano: 1
Interno: 7 scala D
Coordinate GIS: 38,2665 15,6063

Zona climatica: B
Anno di costruzione: 1995
Superficie utile riscaldata (m²): 109
Superficie utile raffrescata (m²): -
Volume lordo riscaldato (m³): 330
Volume lordo raffrescato (m³): -

Comune catastale	Messina				Sezione		Foglio	43	Particella	1269
Subalterni	da	29	a		da	a	da	a	da	a
Altri subalterni										

Servizi energetici presenti

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

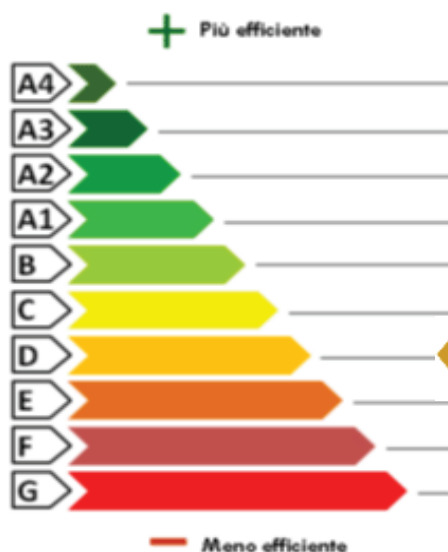
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

Prestazione energetica del fabbricato

INVERNO	ESTATE

Prestazione energetica globale

**EDIFICIO
A ENERGIA
QUASI ZERO****CLASSE
ENERGETICA
D****111,9**kWh/m² anno

Riferimenti

Gli immobili simili
avrebbero in media
la seguente
classificazione:

Se nuovi:

A1
61,5

Se esistenti:

D
111,9



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO AL:



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 suo standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (u.m.)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
☒	Energia elettrica da rete	313 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} kWh/m ² anno 111,9
☒	Gas naturale	900 Sm ³	
☐	GPL	Sm ³	
☐	Carbone	kg	
☐	Gasolio e Olio combustibile	kg	Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} kWh/m ² anno 2,1
☐	Biomasse solide	kg	
☐	Biomasse liquide	kg	
☐	Biomasse gassose	kg	
☐	Solare fotovoltaico	kWh	Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 18,4
☐	Solare termico	kWh	
☐	Eolico		
☐	Teleriscaldamento	kWh	
☐	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
R _{EN1}		Si / No			D 99,9 kWh/m ² anno
R _{EN2}		Si / No			
R _{EN3}	Sostituzione generatore con caldaia a condensazione	No	11,5	D - EP _{gl,nren} = 99,9	
R _{EN4}					
R _{EN5}					
R _{EN6}					



**ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI**

Energia esportata	0,0	kWh/anno	Vettore energetico:	Radiazione solare
-------------------	-----	----------	---------------------	-------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	330	m ³
S - Superficie disperdente	125	m ²
Rapporto S/V	0,38	
EP _{H,nd}	44,9	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup utile}	0,007	-
Y _{IE}	0,54	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		EP _{ren}	EP _{nren}
Climatizzazione invernale				Gas naturale		0,54	η _H	0,3	83,3
	-	-	-	-	-				
Climatizzazione estiva							η _C		
	-	-	-	-	-				
Prod. Acqua calda sanitaria				Gas naturale		0,43	η _W	1,7	28,6
Impianti combinati							η _{HW}		
Produzione da fonti rinnovabili	1. Fotovoltaico			Rad. Solare			η _{FV}	0,0	0,0
	2. Solare termico			Rad. Solare			η _{ST}	0,0	0,0
Ventilazione meccanica	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Illuminazione	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Trasporto di persone o cose	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO AL:



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.

Il miglioramento della prestazione energetica potrà essere eventualmente conseguito effettuando l'installazione di una caldaia di tipo a condensazione.

SOGGETTO CERTIFICATORE

☐ Ente/Organismo pubblico

☒ Tecnico abilitato

☐ Organismo/Società

Nome e Cognome / Denominazione	Filippo Gullo
Indirizzo	Via Uccelliera n°1, is. 438/A, Messina
E-mail	filippo.gullo@icloud.com
Telefono	3333334556
Titolo	Ingegnere
Ordine/iscrizione	Messina / matricola n° 1992
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del DPR 16 aprile 2013, n.75, al fine di poter svolgere con indipendenza e imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere nè coniuge, nè parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n.75.
Informazioni aggiuntive	Il presente certificato è stato elaborato nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n° 174/2015 RE iscritta al Tribunale di Messina.

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?

☒ Si

☐ No

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

☐ No

Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?

☒ Si

☐ 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 emissione 17/03/2017

Firma e timbro del tecnico o firma digitale

Dott. Ing. Filippo Gullo

Filippo Gullo





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO AL:



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,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:

	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	SISTEMI 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.