

Beni in Messina - Via Andria 8

Lotto [redacted] 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad un appartamento sito in comune di Messina, Via Andria 8.

Appartamento posto al piano terra (primo fuori terra) di un corpo di fabbrica a sette elevazioni f.t. Si compone di ingresso, una camera, un'altra camera con zona cucina e un bagno. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 61²

Identificato in catasto: intestato a [redacted] Foglio 219 Mappale 30 Subalterno 4, categoria A/4, classe 8, composto da vani 2,5, posto al piano T, - rendita: Euro 219,49.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA:

L'immobile è situato in zona centrale della città di Messina, immediatamente a valle della circinnvallazione cittadina e poco distante dal Viale Boccetta e dallo svincolo autostradale di Messina Boccetta (circa 800 m.).

Dista circa 2,5 Km dalla centralità di Piazza Cairolì. Ricade nella Microzona catastale n.27.

Buoni i collegamenti attraverso i mezzi pubblici.

La zona è dotata delle opere di urbanizzazione primaria; sono presenti in zona i servizi essenziali al vivere civile.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da terzi. L'immobile è nello stato di possesso della Sig.ra [redacted] che, insieme a [redacted] e alla sua famiglia, lo utilizzano come deposito. Non risultano titoli opponibili alla procedura.

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:

-Trascrizione N.17103/14415 del 09-07-1993 nascente da Domanda Giudiziale Tribunale di Barcellona P.G. notificata in data 08-07-1993.

In rinnovazione Trascrizione Atto di Citazione in data 05-07-2013 ai N.ri 13386/17141. La citazione ha ad oggetto il trasferimento degli immobili ex Art. 2932 c.c. A favore [redacted] contro [redacted] Si riporta che la [redacted] ha perso la causa, con sentenza definitiva della Corte di Cassazione.

-Atto di citazione del 07/04/2021, Tribunale di Messina, da parte di [redacted] avente ad oggetto "Avvenuto acquisto per Usucapione".

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

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

4.2.1. Iscrizioni:

4.2.2. Pignoramenti:

-Trascrizione N.8192/6635 del 25/03/2003 nascente da verbale di pignoramento n.195/2003 del 05-03-2003-Tribunale di Messina. A favore di CONDOMINIO VIA ANDRIA N.8 MESSINA e contro [redacted]

-Trascrizione N.4943/3997 del 23/02/2023 in rinnovo della Trascrizione del 25/03/2003 del pignoramento, a favore CONDOMINIO VIA ANDRIA N.8 MESSINA e contro [redacted]

² per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia.

Infine, con riferimento all'Atto di compravendita, si riporta che nello stesso l'immobile è indicato come *"destinato ad alloggio del portiere"*, e nello stesso Atto viene specificato che *"...L'acquirente, subentrando alla società venditrice, avrà l'obbligo di non variare la destinazione ad alloggio del portiere di tale locale sempre che gli sia corrisposto dal condominio il canone mensile locativo, ragguagliato a quello corrente sulla piazza per analoghi alloggi."*

Relativamente alla unità immobiliare in oggetto, dal confronto tra gli elaborati grafici di progetto e quanto rilevato durante i sopralluoghi, è possibile dire quanto segue. L'immobile è sostanzialmente conforme a quanto rappresentato in progetto, nel quale era destinato a portineria e a locali a servizio del condominio.

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

L'**edificio** nel quale è posto l'appartamento in oggetto, ultimato all'inizio degli anni '70, si compone di un corpo di fabbrica a 7 elevazioni fuori terra, oltre piano seminterrato, sito in Via Andria 8, Messina.

L'**unità immobiliare** in oggetto si trova al Piano terra (prima elevazione f.t.); risulta di fatto parzialmente interrato, per un'altezza variabile tra circa 40 cm e circa 130 cm, rispetto al piano stradale in pendenza di Via Andria.

L'**accesso** avviene dal portone di ingresso al fabbricato sito in Via Andria 8, da questo si accede all'androne nel quale, entrando a destra, si trova la porta di ingresso dell'appartamento.

L'unità immobiliare **confina** a **est** con Via Andria, a **sud** con accesso dell'edificio e androne, a **ovest** con appartamento n.6 e a **nord** con appartamento n.6 e spazio di isolamento.

L'appartamento in oggetto (vedi pianta catastale e rilievo fotografico) è composto come segue; entrando si accede a un ingresso dal quale si può accedere a una camera, a un WC e a un altro vano con zona cucina. In atto viene utilizzato come deposito d

L'altezza utile interna è di circa metri 3.

L'aspetto architettonico dell'edificio non è di particolare pregio. La qualità delle rifiniture interne dell'appartamento è di tipo economico.

Relativamente allo **stato di manutenzione** delle parti condominiali, si è osservato che le stesse appaiono in condizioni medie. Per quanto riguarda l'appartamento in oggetto si è riscontrato uno stato di manutenzione accettabile.

La richiesta della **planimetria catastale** è rimasta inevasa e il sottoscritto ha provveduto a presentare la planimetria catastale, sulla base di quanto rilevato durante i sopralluoghi, mediante presentazione del DOCFA al catasto.

La **superficie** dell'unità immobiliare, misurata attraverso rilievi metrici dallo scrivente durante i sopralluoghi, corrisponde alla superficie rappresentata nella planimetria catastale. La **superficie commerciale** totale è stata computata considerando per intero i muri di proprietà e per la metà i muri di confine.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
Superficie lorda coperta	61	1	61		
	61		61		

Caratteristiche descrittive:

Travi (struttura):	materiale: c.a., condizioni: buone.
Solai (struttura):	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.
Termico (impianto):	non presente
Citofonico (impianto):	tipologia: audio, condizioni: buone.
Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia, dotato di "salvavita", tensione: 220V.
Strutture verticali (struttura):	materiale: c.a., condizioni: buone.
Copertura (struttura):	tipologia: a terrazzo.
Pareti esterne (componente edilizia):	materiale: muratura di mattoni forati.
Rivestimento (componente edilizia):	ubicazione: WC, materiale: piastrelle di ceramica 15 x 15 cm., altezza rivestimento: 2,10 m..
Rivestimento (componente edilizia):	ubicazione: zona cucina, materiale: ceramica 15 x 15 cm., altezza rivestimento: 2,10 m..
Idrico (impianto):	tipologia: sottotraccia. Note: WC: lavabo, water, bidet, doccia. Cucina: lavabo.
Infissi interni (componente edilizia):	materiale: legno, di cui 2 con legno e vetro, condizioni: accettabili.
Infissi esterni (componente edilizia):	materiale: alluminio vecchio tipo e vetro, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: scarse.
Pavim. interna (componente edilizia):	materiale: piastrelle in ceramica 20 x 20 cm., condizioni: accettabili.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Ai fini della determinazione del valore di mercato si è proceduto secondo quanto previsto dall' Art. 568 c.p.c.

Relativamente a detto valore è stato adottato il metodo sintetico-comparativo già descritto in premessa. Gli indicatori di mercato utilizzati (Osservatorio dei Valori Immobiliari a cura dell'Agenzia del territorio) hanno fatto rilevare che, per immobili a destinazione residenziale situati a Messina nella zona centrale nella quale ricade l'unità immobiliare in oggetto (in particolare microzona n.27), con caratteristiche di abitazione di tipo economico, in condizioni di manutenzione normali, il valore di mercato unitario varia tra un minimo di 970 Euro/mq ed un massimo di 1.450 Euro/mq, per un valore medio V_m pertanto pari ad Euro/mq 1.210.

Tale valore medio è stato opportunamente adeguato, mediante coefficienti correttivi con i quali si è tenuto conto di aumenti e detrazioni derivanti dalle particolari caratteristiche dell'immobile; in generale, di tali coefficienti, alcuni si riferiscono alla posizione e alle caratteristiche proprie del fabbricato, altri alla eventuale presenza di particolari servizi e dotazioni, altri alle condizioni di manutenzione delle parti comuni del fabbricato, altri ancora a caratteristiche proprie dell'appartamento; si è così determinato il valore unitario dell'immobile.

Nel particolare caso in esame, gli adeguamenti correttivi del valore medio da tenere in considerazione sono stati i seguenti.

- Per quanto riguarda lo stato di conservazione e manutenzione delle parti comuni del fabbricato, tenendo conto delle accettabili condizioni delle stesse, si è ritenuto di non applicare nè aumenti e nè detrazioni e pertanto si è adottato un coefficiente $K1=1,00$.

Relativamente alle particolari caratteristiche dell'appartamento, va tenuto conto di quanto segue.

L'immobile è posto al piano terra (prima elevazione fuori terra), ma risulta di fatto parzialmente interrato, per un'altezza variabile tra circa 40 cm e circa 130 cm, rispetto al piano stradale in pendenza di Via Andria; per quanto riguarda l'esposizione e la luminosità si osserva che, a causa del parziale interrimento, le finestre sono poste più in alto dello standard rispetto al piano del pavimento, penalizzando sia vista che luminosità. Per tenere conto di tali caratteristiche penalizzanti si è ritenuto di applicare una detrazione del 15%; pertanto si è adottato un coefficiente $K2=0,85$.

Relativamente alla qualità e allo stato di manutenzione dell'interno dell'immobile si è tenuto conto dei seguenti elementi.

Gli spazi interni appaiono distribuiti in maniera non ottimale; appena sufficienti, ma datate, le rifiniture.

Lo stato di manutenzione all'interno è sufficiente. L'immobile non necessita di particolari interventi di manutenzione. Si è ritenuto applicare una detrazione del 5% e pertanto si è adottato un coefficiente $K3=0,95$.

Il valore effettivo al mq dell'immobile V_e si ottiene, pertanto, moltiplicando il valore medio di zona per i coefficienti correttivi:

$$V_e = K1 \times K2 \times K3 \times V_m$$

da cui:

$$V_e = (1,00 \times 0,85 \times 0,95) \times \text{Euro/mq } 1.210 = 977,07 \text{ Euro/mq}$$

Moltiplicando tale valore effettivo unitario per la superficie commerciale precedentemente computata si ottiene:

$$\text{mq } 61 \times 977,07 \text{ Euro/mq} = \text{Euro } 59.601,27$$

che risulta pertanto il più probabile valore di mercato attribuito all'immobile.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Osservatorio dei valori immobiliari a cura dell'Agenzia del Territorio.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Sup.comm.	Valore intero	Valore diritto
A. appartamento	61	€ 59.601,27	€ 59.601,27

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 8.940,19

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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

€ 50.661,08

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina

Dichiarazione protocollo n. ME0133769 del 18/12/2023

Comune di Messina

Via Andria

civ. 8

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 219

Particella: 30

Subalterno: 4

Compilata da:

Galata' Riccardo

Iscritto all'albo:

Ingegneri

Prov. Messina

N. 2484

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:100

spazio di isolamento

sub 10

K

W.C.

h=3.00

androne

VIA ANDRIA



Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **05/06/2023**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 05/06/2023

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

Foglio **219** Particella **30** Subalterno **4**

Classamento:

Rendita: **Euro 219,49**

Zona censuaria **1**,

Categoria **A/4^a**, Classe **8**, Consistenza **2,5 vani**

Indirizzo: VIA ANDRIA n. 8 Piano T

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 02/05/2005 in atti dal 02/05/2005 - Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati (n. 144/2005)

Annotazioni: - PROVIENE PER VCT DAL FOGLIO 1/219

> Dati identificativi

Comune di **MESSINA (F158) (ME)**
Foglio **219** Particella **30** Subalterno **4**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **MESSINA (F158) (ME)**
Foglio **219** Particella **30**

VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 02/05/2005 in atti dal 02/05/2005 - Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati (n. 144/2005)

Annotazioni: - PROVIENE PER VCT DAL FOGLIO 1/219

> Indirizzo

VIA ANDRIA n. 8 Piano T

VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 02/05/2005 in atti dal 02/05/2005 - Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati (n. 144/2005)

Annotazioni: - PROVIENE PER VCT DAL FOGLIO 1/219

Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/06/2023
Ora: 17:07:39
Numero Pratica: T348681/2023
Pag: 2 - Fine

> **Dati di classamento**

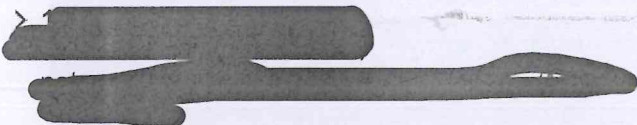
Rendita: **Euro 219,49**
Zona censuaria 1,
Categoria **A/4^a**, Classe **8**, Consistenza **2,5 vani**

VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO
MAPPE del 02/05/2005 in atti dal 02/05/2005 -
Variazione identificativo di foglio per allineamento
mappe tra catasto terreni e fabbricati (n. 144/2005)

Annotazioni: - PROVIENE PER VCT DAL FOGLIO
1/219

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

1. VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO
MAPPE del 02/05/2005 in atti dal 02/05/2005 -
Variazione identificativo di foglio per allineamento
mappe tra catasto terreni e fabbricati (n. 144/2005)


Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto
1)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/4: Abitazioni di tipo popolare

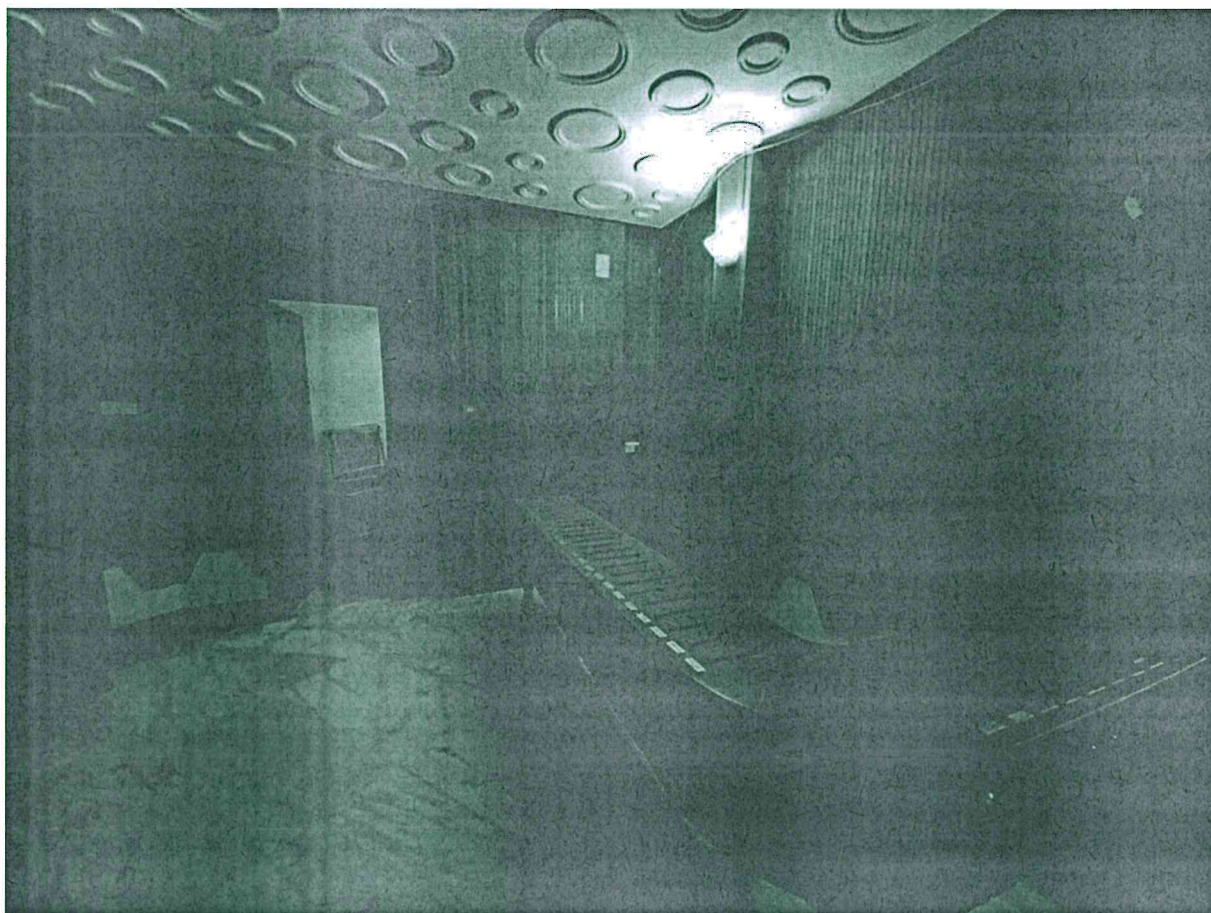


FOTO 1: porta di accesso nell'androne

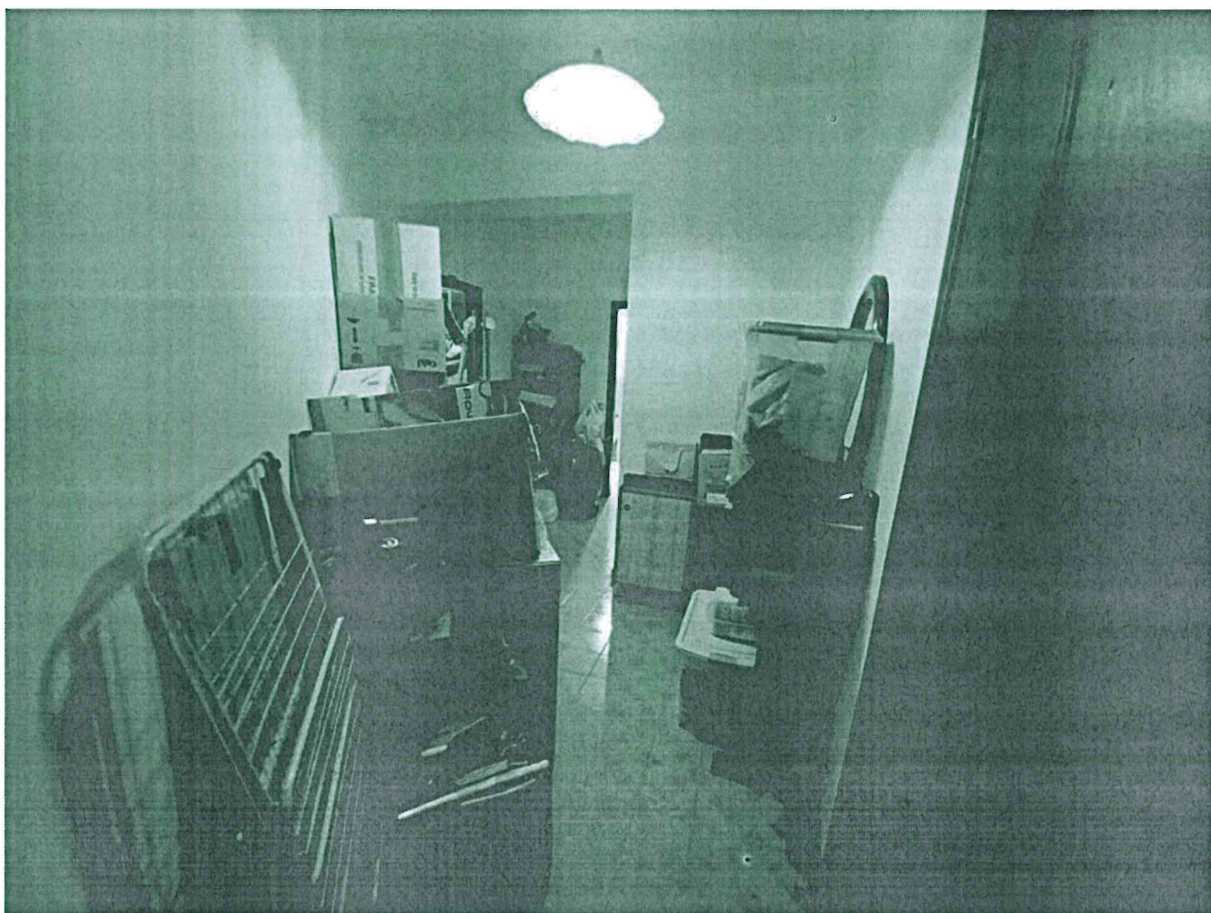


FOTO 2: ingresso

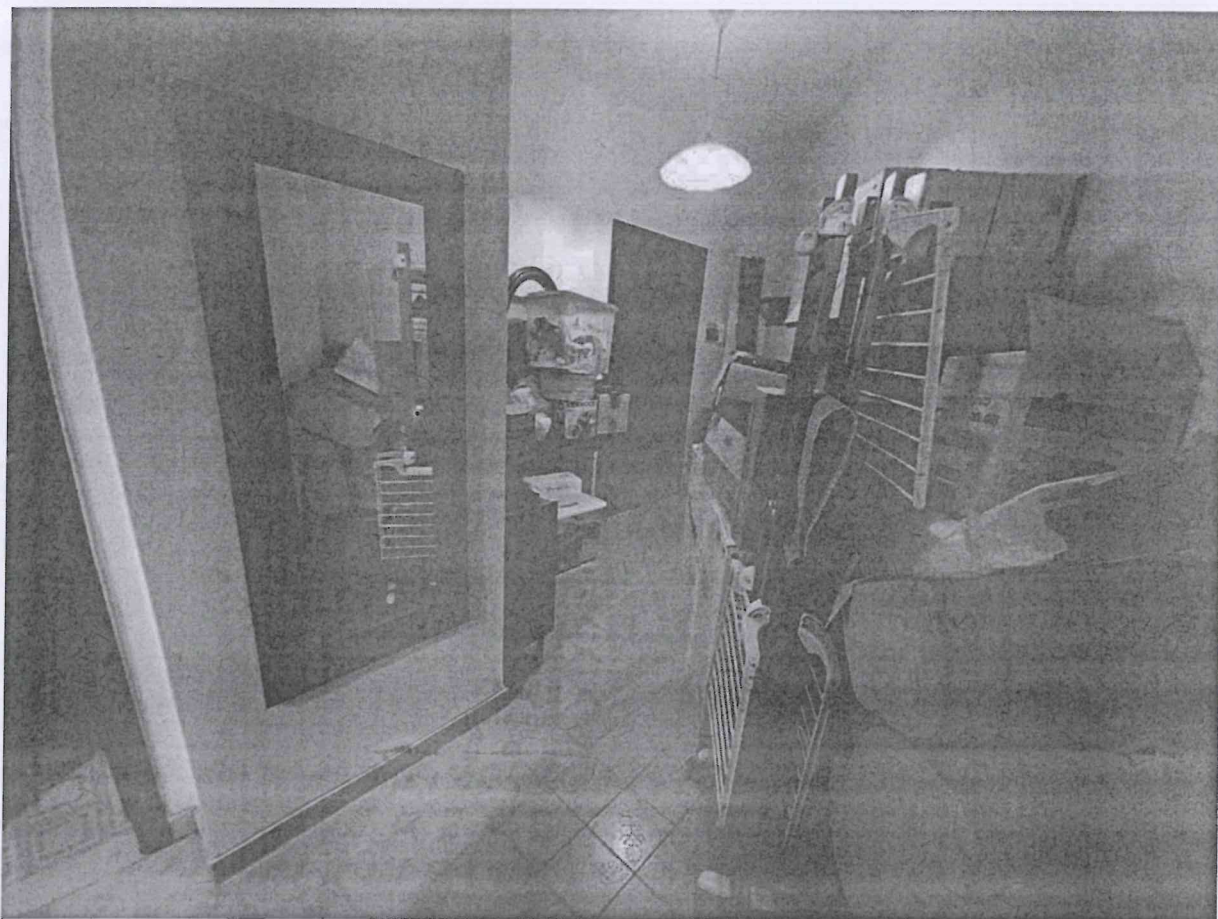


FOTO 3: ingresso: altra vista

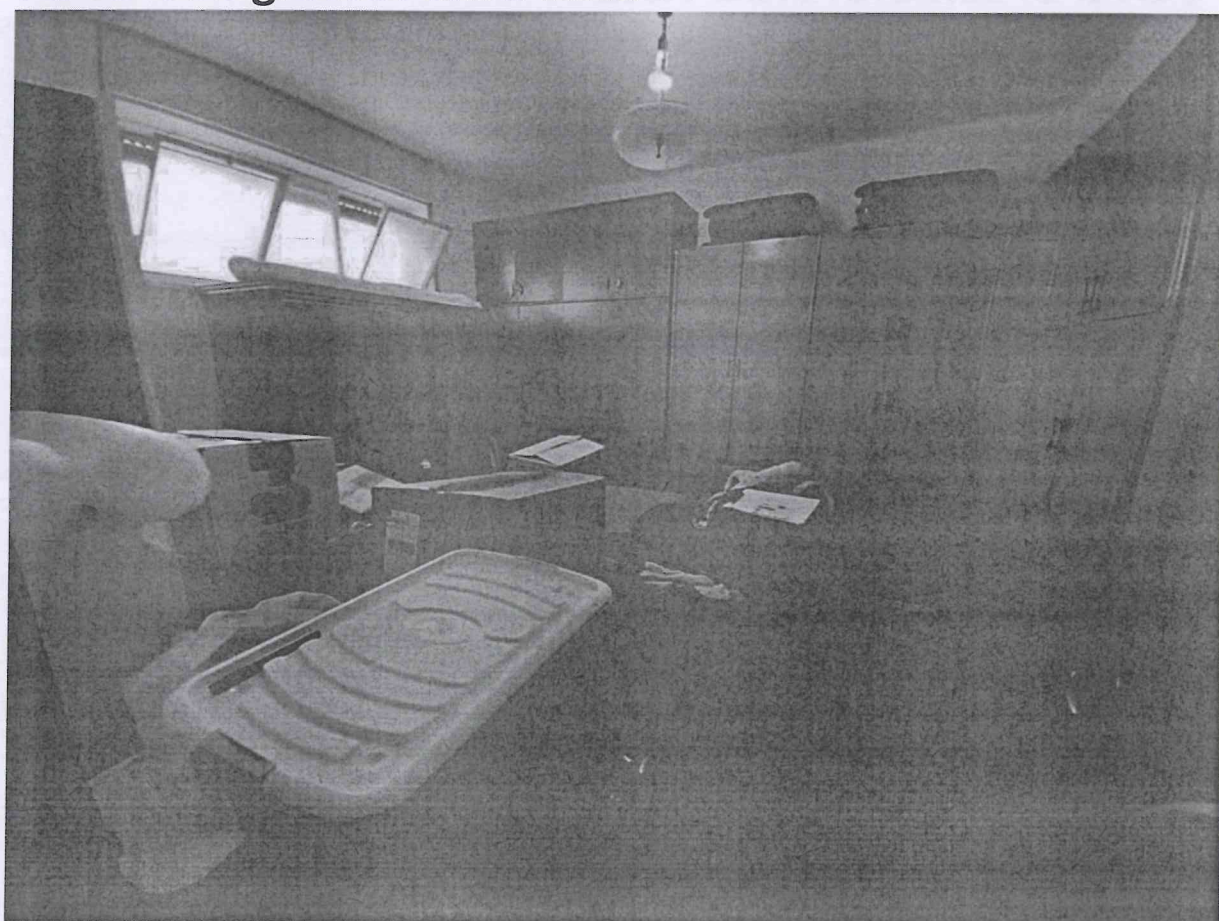


FOTO 4: camera

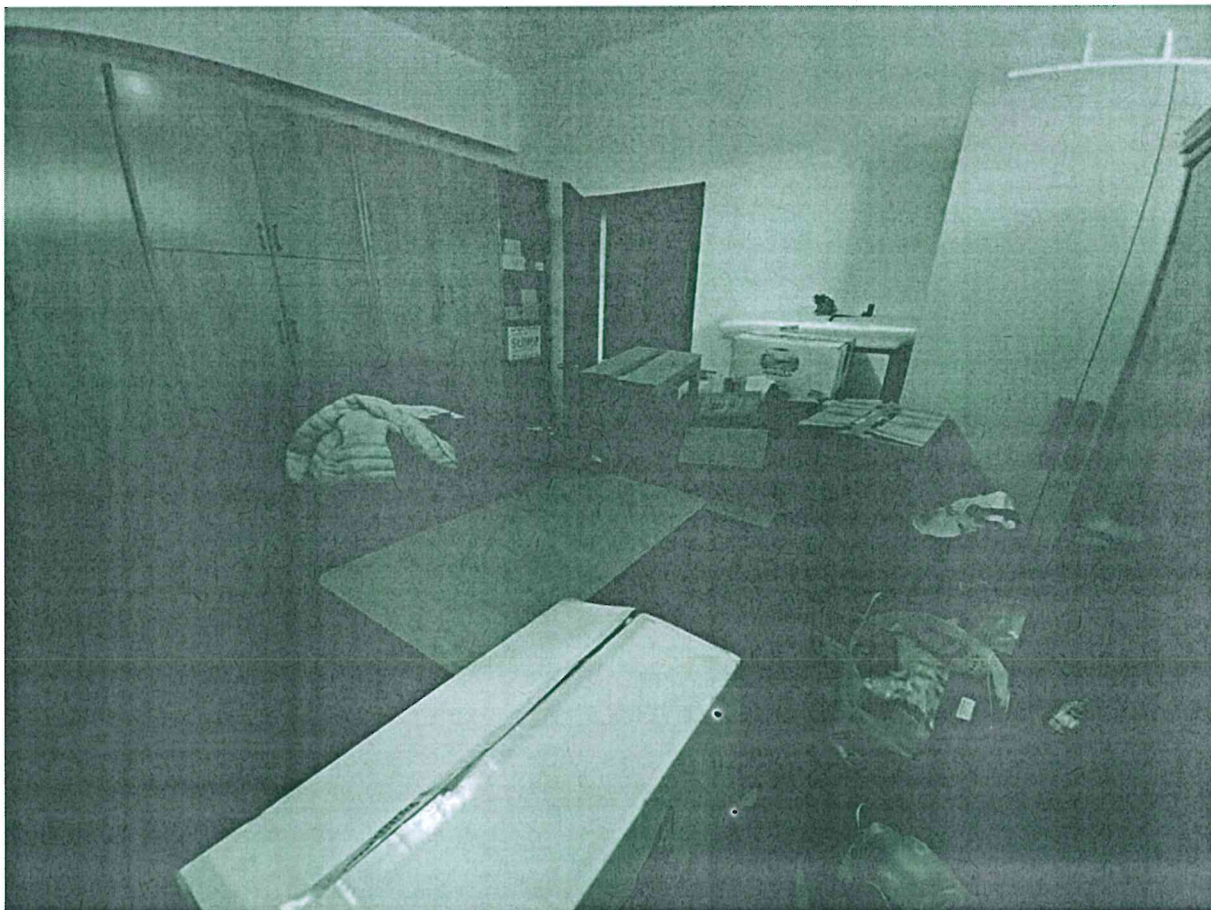


FOTO 5: camera: altra vista

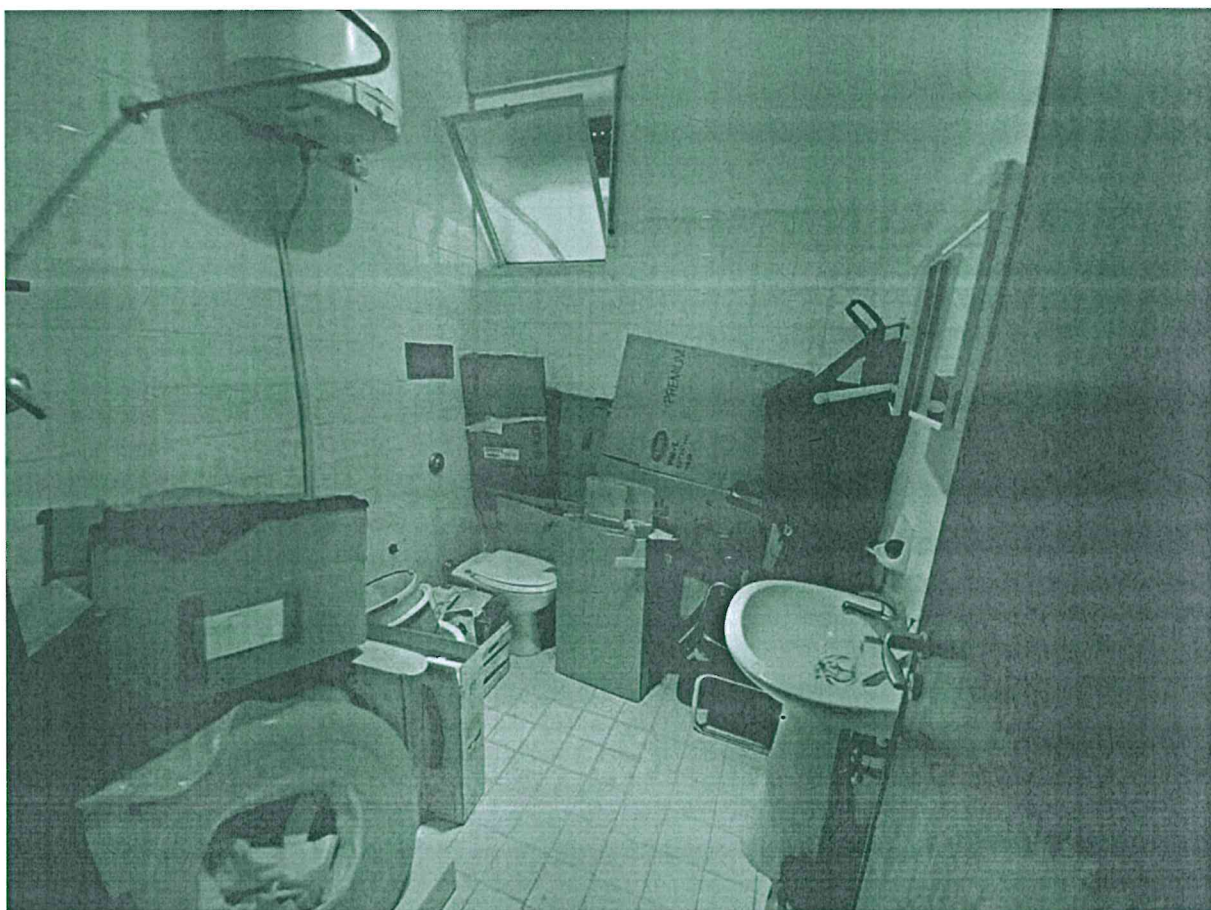


FOTO 6: wc

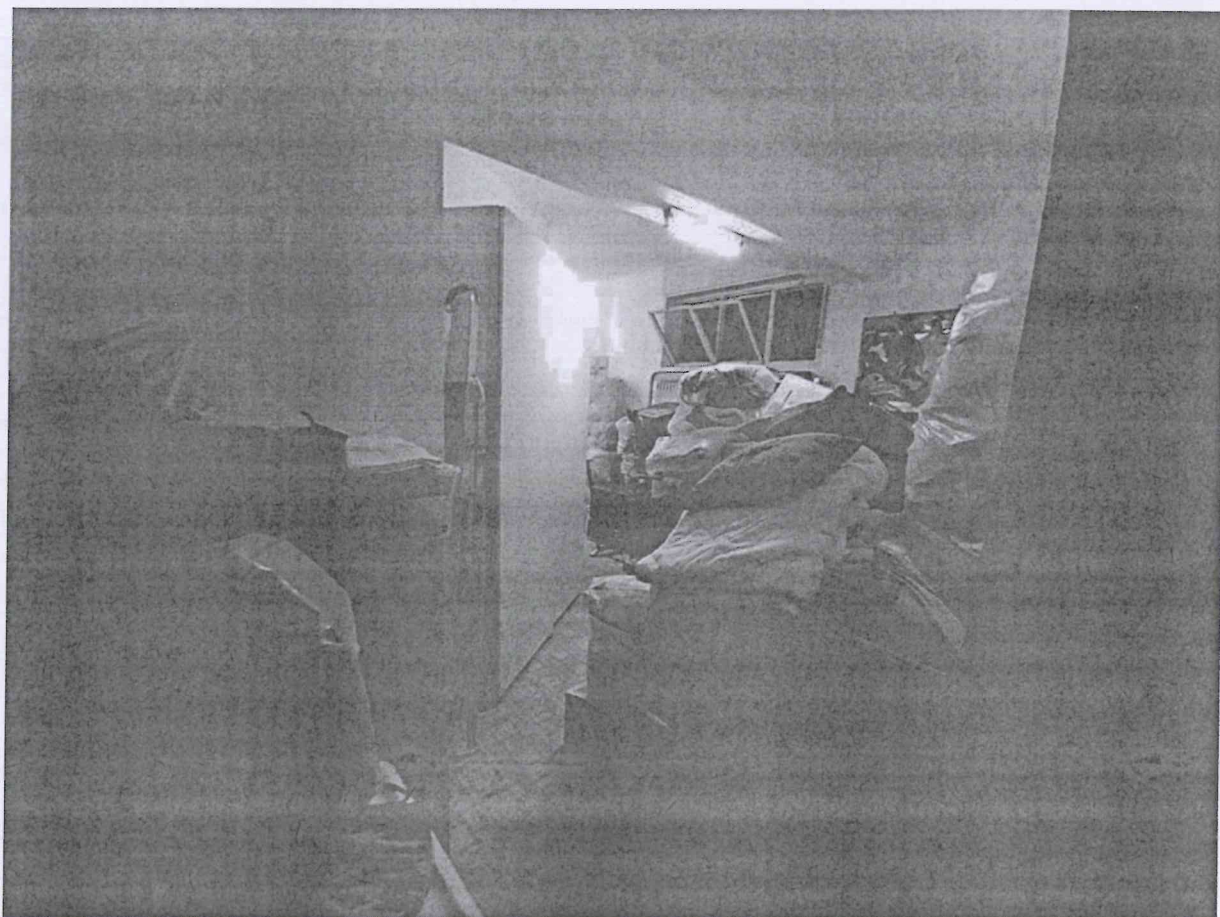


FOTO 7: vano con zona cucina

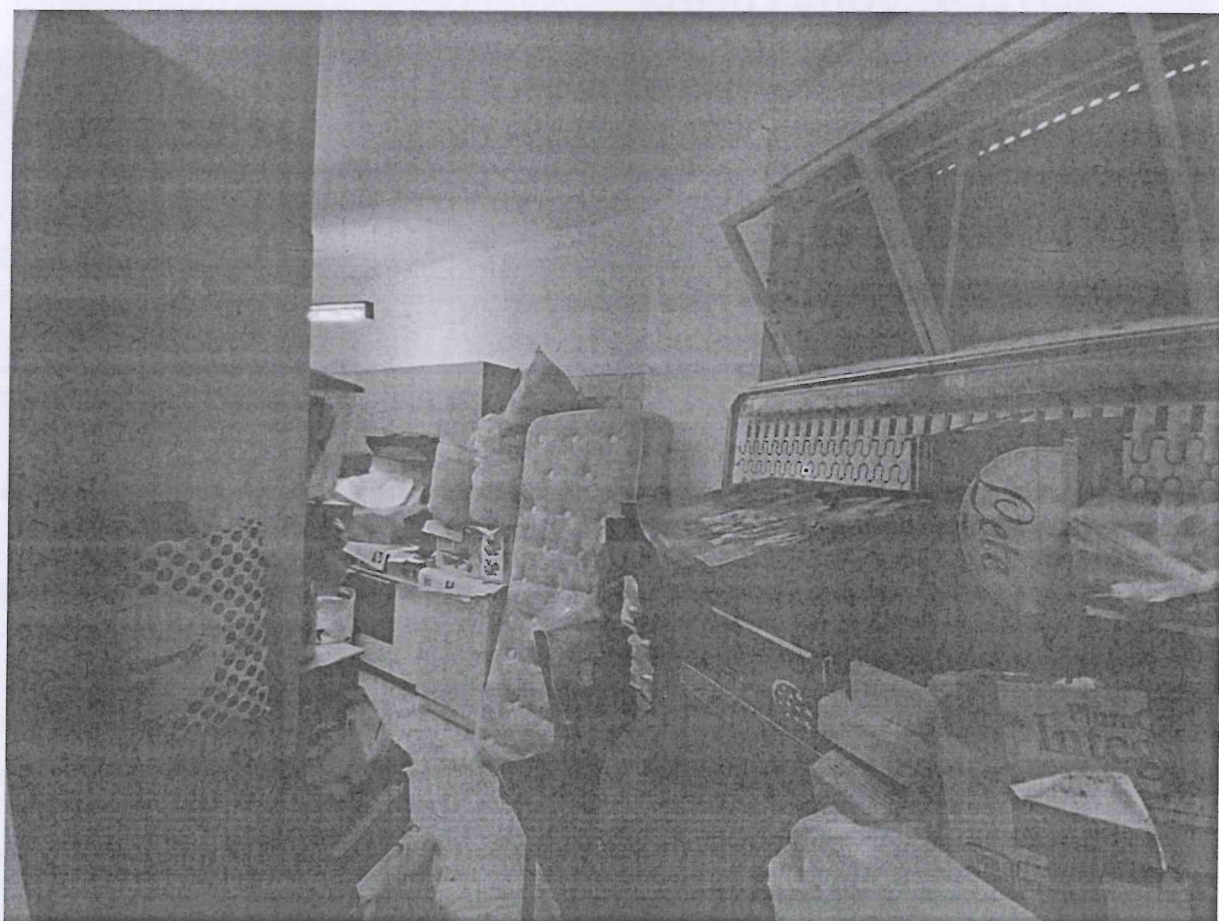


FOTO 8: vano con zona cucina: altra vista

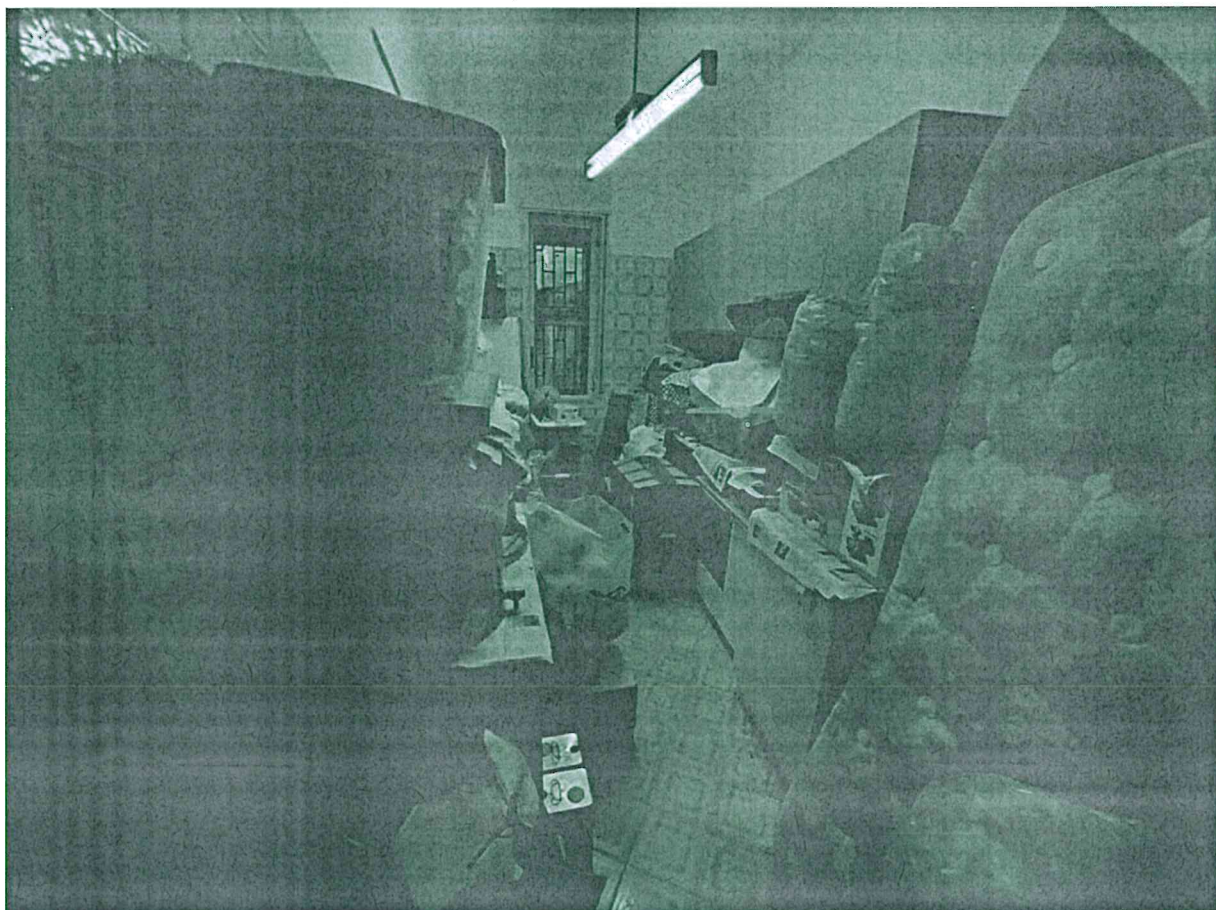


FOTO 9: zona cucina

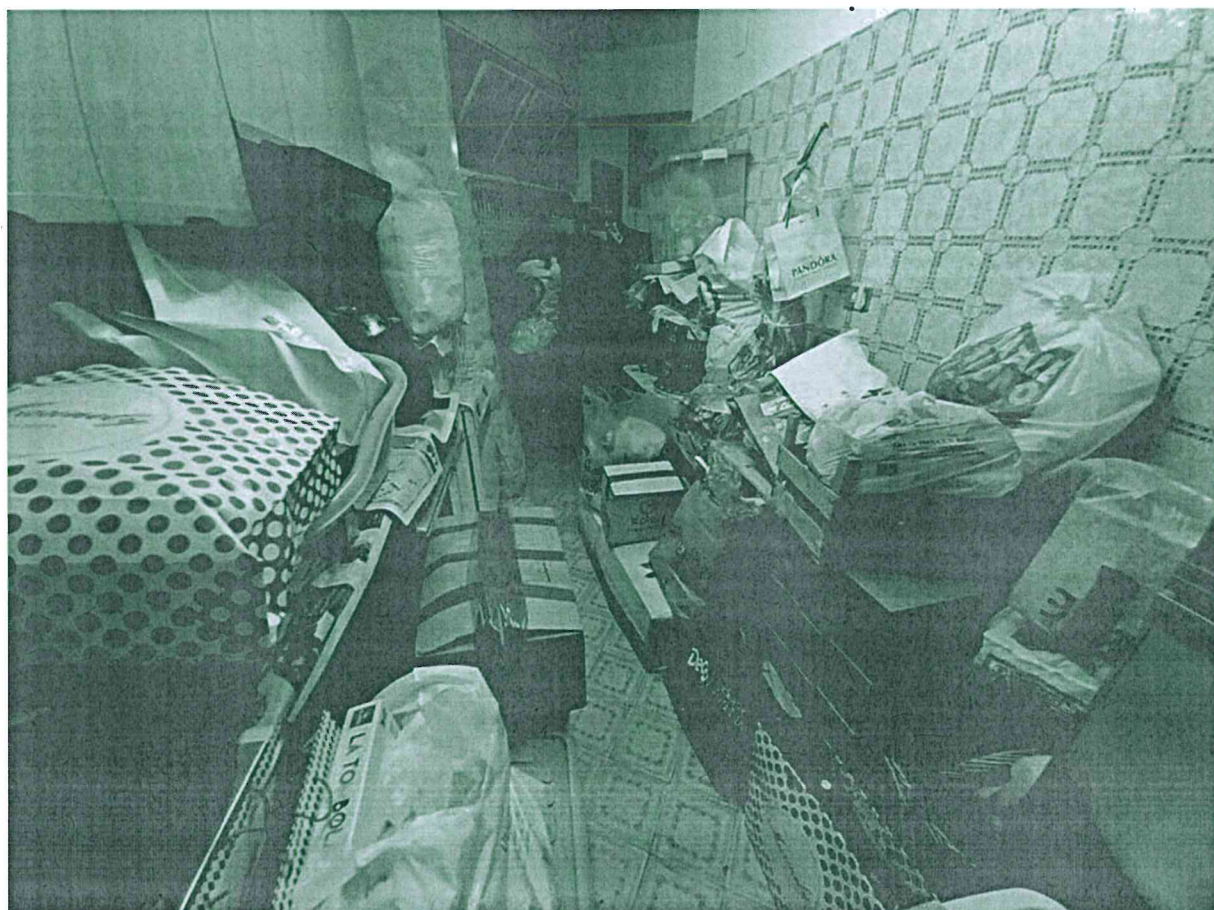


FOTO 10: zona cucina: altra vista



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20240107-083048-90111 VALIDO FINO AL: 07/01/2034

APE 2015

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: 33

- ☐ Nuova costruzione
☐ Passaggio di proprietà
☐ Locazione
☐ Ristrutturazione importante
☐ Riqualificazione energetica
☒ Altro: CTU Esec. Immobiliare

Dati identificativi



Regione : Sicilia
Comune : Messina (ME)
Cod. Istat: 083048
Indirizzo : Via Andria8
CAP 98121
Piano : 1 - Interno :
Coord. GIS : Lat : 38.199696 ; Long : 15.553566

Zona climatica : B
Anno di costruzione : 1971
Superficie utile riscaldata (m²) : 53,00
Superficie utile raffrescata (m²) : 0,00
Volume lordo riscaldato (m³) : 197,75
Volume lordo raffrescato (m³) : 0,00

Comune catastale			Messina						Sezione				Foglio		219		Particella		30	
Subalterni	da	4	a	4		da		a			da		a			da		a		
Altri subalterni																				

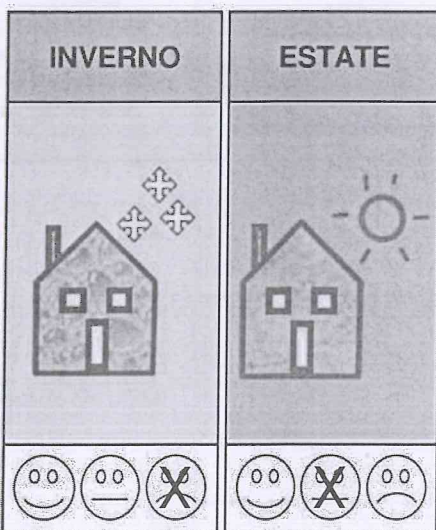
Servizi energetici presenti

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

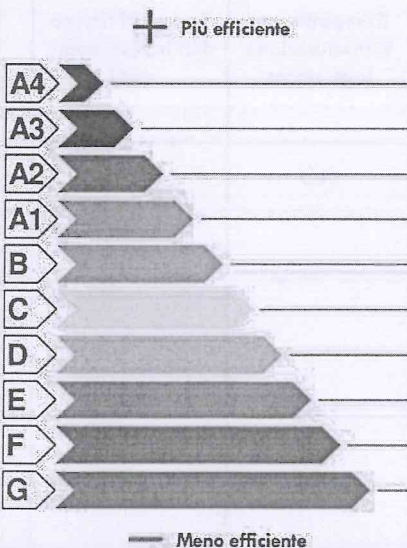
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



EDIFICIO
A ENERGIA
QUASI ZERO

CLASSE
ENERGETICA
E

EP_{gl,nren}
134,64
kWh/m² anno

Riferimenti

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

Se nuovi:

C (80,22)

Se esistenti:

E (134,64)



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20240107-083048-90111 VALIDO FINO AL: 07/01/2034

APE
2015

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	1.031,00 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile $EP_{gl,nren}$ kWh/m ² anno 134,64
☒	Gas naturale	516,00 Sm ³	
☐	GPL		
☐	Carbone		
☐	Gasolio e Olio combustibile		
☐	Biomasse solide		Indice della prestazione energetica rinnovabile $EP_{gl,ren}$ kWh/m ² anno 9,14
☐	Biomasse liquide		
☐	Biomasse gassose		
☐	Solare fotovoltaico		
☐	Solare termico		
☐	Eolico		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 28,29
☐	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	Isolamento pareti verticali esterne	NO	12,98	D (98,59)	D 98,59 (kWh/m ² anno)



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20240107-083048-90111 VALIDO FINO AL: 07/01/2034

APE 2015

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata

0,00 kWh/anno

Vettore energetico:

Energia elettrica

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	197,75	m ³
S – Superficie disperdente	146,21	m ²
Rapporto S/V	0,739	
EP _{H,nd}	71,19	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup utile}	0,0107	-
Y _{IE}	0,2290	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	96,70
Climatizzazione estiva								
Produzione acqua calda sanitaria	Riscaldamento elettrico	2010		Energia Elettrica	1,00	0,35 η_W	9,14	37,94
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20240107-083048-90111 VALIDO FINO AL: 07/01/2034

APE
2015

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.

Si suggerisce un intervento di isolamento sulle pareti verticali esterne.

SOGGETTO CERTIFICATORE

☐ Ente/Organismo pubblico	☒ Tecnico abilitato	☐ Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	Riccardo Galatà	
Indirizzo	via Dama Bianca, 3, 98122 Messina	
E-mail	riccardo.galata@ingpec.eu	
Telefono	3287017613	
Titolo	Ingegnere	
Ordine/iscrizione	degli ingegneri di Messina n.2484	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75.	
Informazioni aggiuntive		

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

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

SOFTWARE UTILIZZATO

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

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L 63/2013.



Data di emissione: 07/01/2024

Firma e timbro del tecnico o firma digitale



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20240107-083048-90111 VALIDO FINO AL: 07/01/2034

APE
2015

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 dà 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.

M U N I C I P I O D I M E S S I N A

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

Licenza di costruzione n. 217 /L.E.

IL SINDACO

Vista istanza del 17-7-968, pervenuta al Comune il
18-7-968, con la quale la ditta [REDACTED]

[REDACTED] Via E. Lombardo Pellegrino n/26 Messina, ha
chiesto il rilascio della licenza edilizia per la
costruzione di un fabbricato, in cemento armato, a
sei elevazioni fuori terra, oltre parziale seminter-
rato, da sorgere in Messina, isolato 397 del P.R.;

Visto il progetto redatto dagli Architetti [REDACTED]
[REDACTED]

Visti i rapporti favorevole dell'Ufficio Tecnico
comunale rispettivamente del 12-8-968, n. 13776 e del
23-11-1968, n. 21190 ;

Visto il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario.
del 26-7-968, n. 21238 ;

Visto il parere favorevole espresso dalla Commisio-
ne Edilizia nella seduta del 12-8-968;

Vista la dichiarazione sugli incrementi di valore
delle aree fabbricabili, ai cui [REDACTED] la legge 7-marzo-
1963, n. 246 ;

Visto il bollettino [REDACTED] (L. 175. 00 boll.
n. 731, del 30-8-968) del contributo dovuto per legge

alla Cassa Nazionale di Previdenza per gli Ingegneri
e Architetti;

Visto l'art. 31 della legge 17 agosto 1942, n. 1150,
sostituito dall'art. 10 della legge 6-8-1967, n. 765;

AUTORIZZA

la ditta [redacted] ad eseguire, sal-
vi i diritti dei terzi, la costruzione di un fabbri-
cato in cemento armato, a sei elevazioni fuori terra;
oltre parziale seminterrato, da sorgere in Messina
isolato 397 del P.R. -

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

- 1- al conseguimento dell'autorizzazione da rila-
sciarsi dal Genio Civile, ai sensi degli artt. 25
e 26 della legge 27 novembre 1962, n. 1684, conte-
nente prescrizioni per le zone sismiche.
- 2- Al conseguimento del nulla osta da parte del
Corpo dei Vigili del Fuoco per il parcheggio
coperto.

Si fa presente, altresì, i seguenti obblighi e carico
della ditta: Il locale destinato alla raccolta delle
immondizie sia dotato ed essendo il cortile suffici-
ente, sia sferestrata la scala.

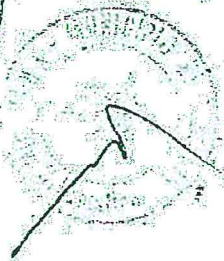
La ditta curerà di comunicare al Comune la data di
inizio, e fine lavori -

I lavori dovranno essere diretti dagli architetti

Prima dell'inizio dei lavori, la ditta dovrà effet-
tuare la denuncia alla Prefettura, ai sensi dell'art.
4 della legge 16-11-1939, n. 2229.

Messina, 6 2 1949

L'ASSEMBLEA DI IL PP.



IL SINDACO

[Handwritten signature]

c/s
MUNICIPIO DI MESSINA

Assessorato LL.PP. 1^a Rip. Div. Urbanistica

Prot. N. 595/217/LA

/L.E.

OGGETTO: Integrazione licenza edilizia n. 217 del

12-4-1969 relativa al fabbricato in c.a. a 6 eleva-

zioni f.t., oltre parziale seminterrato, sito in Messi-

na, Isolato 397 del P.R. [REDACTED]

IL SINDACO

Viata l'istanza del 19-12-1969, pervenuta al Comune

il 2-1-1970 con la quale la ditta in oggetto ha chie-

sto la licenza edilizia per la variante da apportare

al progetto già approvato dalla Commissione Edilizia

nella seduta del 12-8-1968, concernente la costruzione

in argomento;

Visto il progetto di variante, redatto dall'Ing. re [REDACTED]

Visto il rapporto n. 240 trasmesso dall'Ufficio Tecnico Comunale in data 5-1-1970;

Visti i pareri favorevoli espressi dall'Ufficiale

Sanitario il 5-1-1970 e dalla Commissione Edilizia

nella seduta del 7-1-1970;

Vista la licenza edilizia n. 217, rilasciata alla ditta

soprasindacata in data 12-4-1969;

Visto l'art. 31 della legge 17 agosto 1942, n. 1150,

sostituito dall'art. 10 della legge 6 agosto 1967,

n. 765;

Ad integrazione della licenza edilizia sopradetta;

A U T O R I Z Z A

la [redacted] ad eseguire, salvi i di-

ritti dei terzi, i lavori di cui al progetto di varian-

te specificato in epigrafe, con l'obbligo dell'osser-

venza delle leggi dei regolamenti comunali vigenti

in materia e della rispondenza dei lavori al progetto

sopradetto ed alle seguenti altre specifiche condi-

zioni:

1) vengano aboliti i balconi del cortile già insuf-
ficiente;

2) i locali che all'atto esecutivo dovessero risulta-
re in tutto od in parte interrati non otterranno la
licenza di abitabilità.-

Messina, 9.1.70

IL SINDACO

9

510
4

A/A. MUNICIPIO DI MESSINA

ASSESSORATO LL.PP. - V^a RIPARTIZIONE

DIVISIONE URBANISTICA

Prot. n° 9612/Er-

Messina, 6 OTT. 1971

IL SINDACO

Vieta l'istanza presentata il 9/6/1971 dal Dott. [REDACTED]
[REDACTED], nella sua qualità di Amministratore
Unico della ditta [REDACTED]

Vieta il rapporto dell'8^a Ripartizione-Servizi Tec-
nici n° 5674 del 30/7/1971 ;

Vieta le licenze edilizie n° 217 e n° 595/217/bis
rilasciate, rispettivamente, il 12/4/1969 e il 9
Gennaio 1970 ;

Vieta il certificato n° 28439/9769 Sez. 1^a/B del 22
Aprile 1971, con il quale il Corpo del Genio Civi-
le attesta che i lavori eseguiti per la costruzio-
ne del fabbricato a sei elevazioni fuori terra al-
tre il continuato, ricadente sul comparto IVB del
Isolato 397 del P.R. di Messina, in esito all'accen-
tamento possono ritenersi ultimati, senza dar luogo
ad osservazioni in ordine alle norme di cui alla
legge 25/11/1962, n° 1684 ;

Vieta il certificato di prevenzione incendi n° 201/
VII del 14/9/1971, con il quale il Comando Provin-
ciale dei VV.FF. di Messina ha dato il parere fa-

Vorrevole per il rilascio del certificato di abitabilità.

C E R T I F I C A

Che, i lavori relativi alla costruzione del fabbricato a sei elevazioni fuori terra, oltre il contiguo, sito in Messina, Isolata 397, comparto 4°, sono stati eseguiti in conformità ai progetti approvati in esito ai pareri espressi dalla Commissione Edilizia nella seduta del 12/8/1968 ed, in variante, in quella del 7/1/1970;

Che, gli stessi lavori, giusta comunicazione in data 18/7/1969 della città interessata, protocollata al n°9252 del 24/7/1969 dall'8° Ripartizione-Servizi Tecnici, sono stati iniziati il 19/7/1969, data ritenuta attendibile dall'Ufficio Tecnico Comunale, a seguito del sopralluogo effettuato il 18/11/1969, come rilevasi dal rapporto n°9252 del 3/12/1969;

Che, gli anzidetti lavori, il 15/7/1971, data del sopralluogo effettuato dal predetto Ufficio Tecnico per il rilascio del presente certificato, risultavano ultimati;

Che, il fabbricato non presenta le caratteristiche di cui all'art. 13 della legge 17/7/1942, n° 488 e all'art. 4/12/1961;

Che, l'Ufficio Tecnico Comunale, in data del

Fabbricato 4 di circa mq. 690 ;

Che, nessuna opera è stata realizzata sul piano di
copertura ;

Che, gli spazi destinati a parcheggio sono stati
realizzati all'interno del fabbricato, come previsti
sti in progetto ;

Che, non sono state danneggiate opere canalili ;

Che, la ditta ha provveduto all'apposizione dei nu-
meri civici, come rilevati dal rapporto dei Servizi
Tecnici n°6840 del 29/1/1971 ;

Che, gli impianti di fognatura, eseguiti in confor-
mità al relativo regolamento comunale, sono stati
allacciati alla fogna pubblica a seguito dell'auto-
rizzazione n°5366/Gr del 19/5/1971, su rapporto del
1°8° Ripartizione-Servizi Tecnici n°3562 del 28/4/1971 .

IL REDATTORE RESPONSABILE

Fulli
(Fulli)

IL SINDACO



Fulli
IL SINDACO

di servizio; Uno di sei vani e WC, Uno di due vani, salone e WC servizio;
ogni appartamento con ingresso, corridoio, bagno, cucina e ripostiglio;====
Quarta elev.f.t. formata di n.5 (cinque) appartamenti, così composti: Uno, di
quattro vani, salone e WC servizio; Due di quattro vani e WC servizio; Uno
di tre vani, salone e WC servizio; Uno di due vani, salone e WC servizio, cia-
scuno appartamento con ingresso, corridoio, bagno, cucina e ripostiglio;====
Quinta elev.f.t. comprende n.5 (cinque) appartamenti, dei quali: Uno di tre vani,
tre di quattro vani, salone e WC servizio; Uno di due vani, salone, e WC serviz-
io; ogni appartamento con ingresso, corridoio, bagno, cucina e ripostiglio;=====

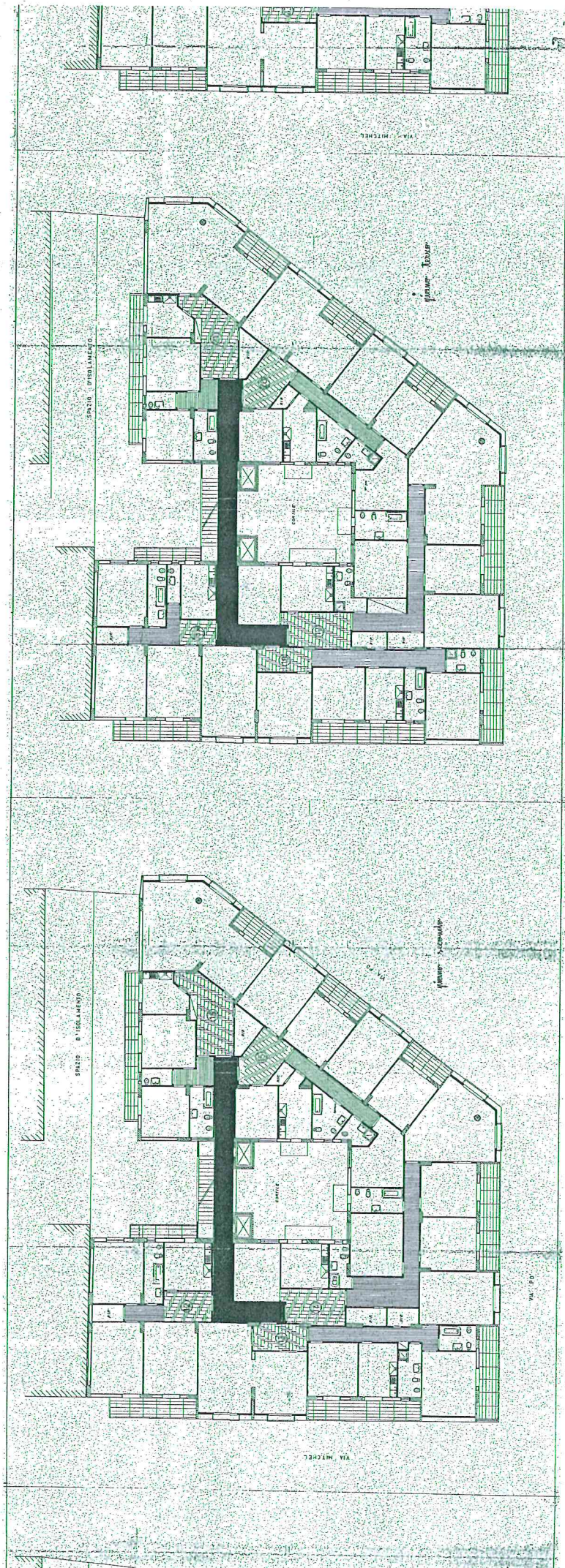
Sesta elev.f.t. costituita di cinque appartamenti, di cui: Uno di tre vani e
ripostiglio; uno di tre vani, salone, ripostiglio e WC servizio; Uno di quattro
vani, salone, WC servizio e ripostiglio; Uno di un vano e salone; Uno di tre
vani, WC servizio e ripostiglio; ogni appartamento con ingresso, corridoio,
bagno e cucina,=====

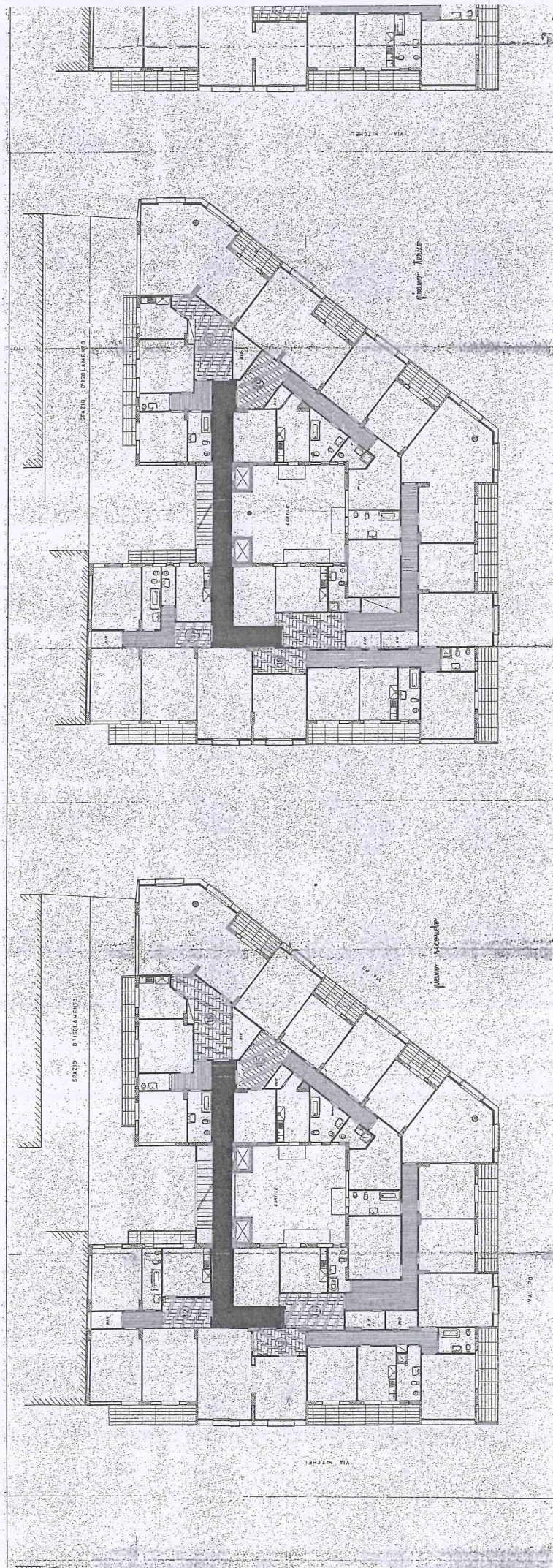
Piano di copertura esistono cinque lavatoi per i quali non si concede l'a-
bitabilità,=====

E' ABITABILE AI SOLI FINI IGIENICI ED URBANISTICI.

Si rilascia il presente su carta bollata da servire per uso ove convenga.
Dalla Sede Municipale, addì _____ 1972

P/IL SINDACO







N=48400