

TRIBUNALE CIVILE di PALMI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA

N° 23 del Ruolo generale delle esecuzioni	Anno 2025
Promossa da	Banca Mediolanum S.p.A.
In danno di	
Data conferimento incarico	21 maggio 2025
Data udienza successiva	24 settembre 2025
Il Giudice delle Esecuzioni	Dott.ssa Marta Caineri
Il Consulente Tecnico d'Ufficio	Geom. Francesco Raso

LOTTO UNICO

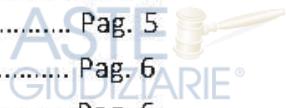
ALLEGATI:

- *Rilievo fotografico*
- *Stralcio di mappa catastale*
- *Planimetria catastale*
- *Visura storica catastale*
- *Titolo di proprietà*
- *Permesso di Costruire in Sanatoria con allegati: Pianta primo piano scala 1:100, planimetria catastale scala 1:200, Perizia giurata, Certificato di idoneità statica.*



INDICE

1. Premessa	Pag. 3
2. Identificazione del bene	Pag. 3
3. Stato di possesso	Pag. 4
4. Vincoli ed oneri gravanti sul bene	Pag. 4
5. Provenienza e ricostruzione del ventennio	Pag. 5
6. Pratiche edilizie / urbanistiche	Pag. 5
7. Pratiche catastali	Pag. 6
8. Descrizione analitica	Pag. 6
9. Stima	Pag. 7
10. Considerazioni finali	Pag. 8
11. Valore del lotto	Pag. 8



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



RELAZIONE DI PERIZIA LOTTO UNICO



PROCEDURA ESECUTIVA N° 23 R.G.E. DEL 2025 PROMOSSA DA BANCA MEDIULANUM S.P.A.
IN DANNO DI [REDACTED].



1. PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Francesco Raso, regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Reggio Calabria col n° 1936 ed a quello di C.T. del Tribunale di Palmi, è stato nominato C.T.U. dal Giudice dell'Esecuzione con Ordinanza del 21.05.2025 ed ha prestato giuramento in data 28.05.2025, ha concordato il sopralluogo col Custode Avv. Clelia Condello per il giorno 04.07.2025 alle ore 18:00, in San Giorgio Morgeto alla Via Lutrà, presso l'immobile oggetto della procedura esecutiva.

Sul luogo fissato era presente la Sig.ra [REDACTED] (moglie del debitore esecutato), che ha consentito l'accesso all'immobile pignorato, e l'Avv. Clelia Condello custode giudiziario della procedura esecutiva; sulla scorta della documentazione catastale acquisita e della documentazione in atti, è stata effettuata una ricognizione dell'immobile accertando che non vi era nessuna difformità tra quanto riportato negli atti e lo stato dei luoghi.

Al fine di rilevare se vi fossero delle difformità tra lo stato di fatto e gli elaborati urbanistici, non ancora acquisiti, si è provveduto a effettuare delle misurazioni e prendere appunti sulle caratteristiche dell'immobile effettuando anche un rilievo fotografico.

2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Piena ed esclusiva proprietà della quota pari all'intero dell'unità immobiliare che si sviluppa su di un livello posto al primo piano di un fabbricato di maggiore consistenza, destinata ad abitazione, ubicata nel Comune di San Giorgio Morgeto alla via Lutrà n. 17/A. I confini dell'appartamento sono: prospetto su via Lutrà, pianerottolo e vano scala comuni (da cui si accede) e con proprietà di terzi sui restanti lati; Il vano scala comune ha accesso al piano terra dalla via Lutrà. L'abitazione è ubicata nelle immediate vicinanze del centro cittadino, ad una distanza di circa 600 m. dalla piazza principale del centro urbano di San Giorgio Morgeto.



Figura 1 – Ortofoto con indicazione del nucleo urbano e ubicazione dell'immobile

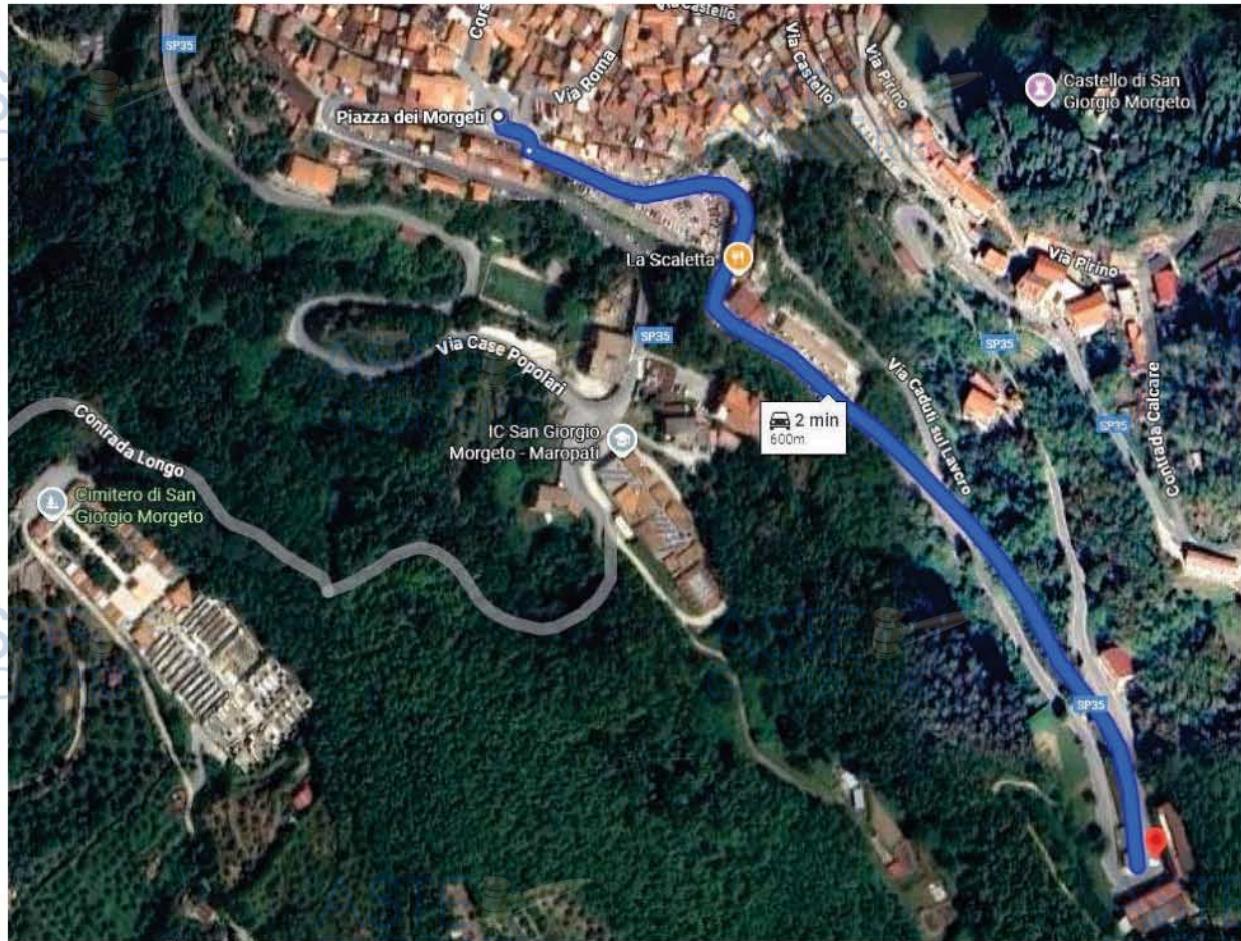


Figura 2 – Ortofoto con indicazione del percorso tra la piazza principale e l'immobile

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile era occupato dal Sig. [REDACTED], debitore esecutato, e dal proprio nucleo familiare.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

• Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali ed altre trascrizioni: **Nessuna**
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **Nessuna**
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: **Nessuna**
- Vincoli artistici, storici, alberghieri di Nessuna inalienabilità o di indivisibilità
- Vincoli o oneri di natura condominiale – **Nessuna**
Eventuali diritti demaniali o usi civici.
- Parti comuni – Beni comuni **Nessuna**
- Altri pesi o limitazioni d'uso: **➤ Assenza di agibilità**
- Altre informazioni **La vendita è soggetta ad imposta proporzionale di registro a carico dell'aggiudicatario.**

- **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese dell'aggiudicatario:**

➤ Iscrizioni

02.01.2023 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO per Notaio Pasquale Vittorio Rep. 25.859 del 28.12.2022, iscritta presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Reggio Calabria in data 02/01/2023 ai numeri n. 44/3, a favore della BANCA MEDIOLANUM S.P.A., con sede a Basiglio, e con domicilio ipotecario eletto in Basiglio - via Ennio Doris - Palazzo Meucci, contro il Sig. [REDACTED].

➤ Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

07.04.2025 - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE nascente da atto giudiziario del 17.03.2025, rep. n. 386/2025, trascritto presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Reggio Calabria ai nn° 5172 Registro Particolare e 6392 Registro Generale, a favore della BANCA MEDIOLANUM S.P.A., con sede a Basiglio, contro [REDACTED].

5. PROVENIENZA E RICOSTRUZIONE DEL VENTENNIO

- ✓ **28.12.2022** - La piena proprietà dell'immobile identificati al N.C.E.U. di San Giorgio Morgeto al foglio 20 particella 272 sub. 6 pervenne al debitore esecutato [REDACTED] con Atto di compravendita per Notaio Vittorio Pasquale di Polistena del 28.12.2022 rep. n. 25857/12724, trascritto presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Reggio Calabria il 02.01.2023 ai nn. 43/39, contro la Signora [REDACTED].
- ✓ **01/04/1996** - La proprietà dell'immobile come sopra identificato pervenne alla Signora [REDACTED] con atto di compravendita per Notaio Tito Lustri in data 01/04/1996 Repertorio n. 68007 - trascritto a Reggio Calabria il 11/04/1996 ai numeri 4897/4204.

6. PRATICHE EDILIZIE/URBANISTICHE

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio tecnico del Comune di San Giorgio Morgeto e dalla consultazione del titolo di provenienza, è emerso che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è stata oggetto di domanda di Condonio ai sensi della Legge 47/85 in data 29.03.1985 pratica n. 39 prot. N 1689. Per detta pratica di sanatoria è stato rilasciato dal Comune di San Giorgio Morgeto in data 26.09.2022 Permesso di Costruire in Sanatoria N. 201/2022 ai sensi e per gli effetti dell'art. 39 legge 23.12.1994 n. 724, per una unità immobiliare in c.a. destinata a civile abitazione posta al piano primo di un fabbricato a quattro piani f.t. sito in via Lutrà n. 17/a, individuato catastalmente sul foglio mappa n. 20 particella 272 sub. 6.

Dagli accertamenti e misurazioni effettuate l'immobile risulta conforme agli elaborati facente parte del citato Permesso di Costruire in Sanatoria.

Per l'intero fabbricato su cui ricade l'immobile in oggetto è stato redatto dall'Arch. Mammì Giovanni il Certificato di Idoneità Statica ai sensi dell'art. 35 della legge 28.02/1985, depositato al Settore Tecnico Decentrato di Reggio Calabria (ex Genio Civile) in data 19.04.2004 col Protocollo n. 820.

L'unità immobiliare oggetto di accertamento è attualmente priva di certificato di agibilità e, allo stato attuale, non risulta conforme ai requisiti minimi previsti dalla normativa vigente in materia di igiene, salubrità e sicurezza degli ambienti abitativi.

In particolare, si evidenzia che alcuni vani principali dell'appartamento (quali salotto, camera adibita a ripostiglio stireria e bagno – descritte nel successivo cap. 8) risultano sprovvisti di

idonee aperture verso l'esterno (finestre o finestre o altre fonti di aerazione e illuminazione naturale), così come richiesto dal D.M. 5 luglio 1975 e dalle normative locali in materia edilizia e igienico-sanitaria.

7. PRATICHE CATASTALI

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di San Giorgio Morgeto al Foglio 20 Particella 272 Sub. 6 – Categoria A/3 – Classe 1^o - Consistenza 4,5 vani – Superficie Catastale Totale: 115 m² Totale escluse aree scoperte: 112 m² - Rendita Euro 169,66 - Indirizzo VIA LUTRA^o n. 17/A

Piano 1. - INTESTATO a [REDACTED]

- Proprietà 1/1

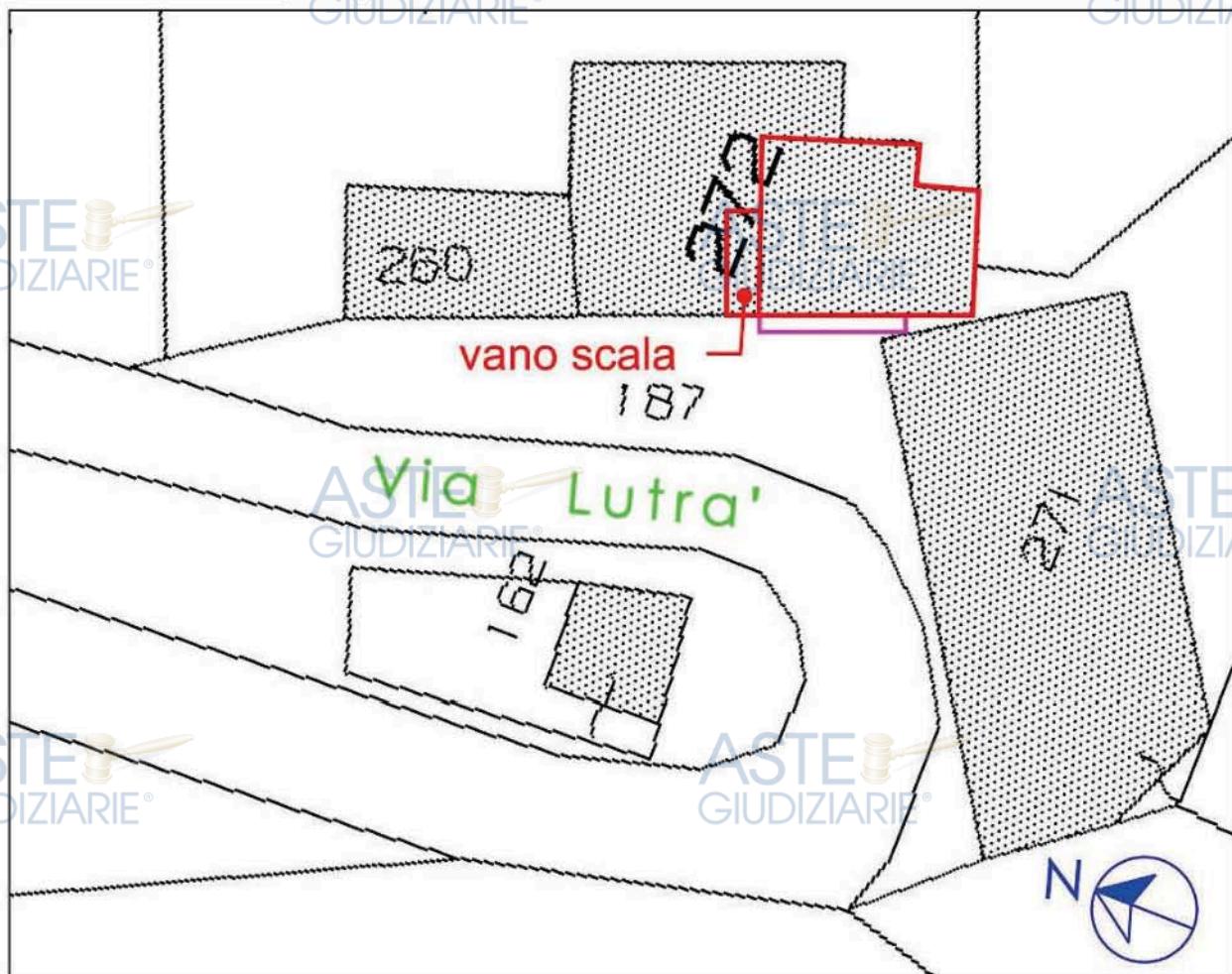


Figura 3 – Stralcio catastale con ubicazione dell'immobile pignorato

8. DESCRIZIONE ANALITICA

Trattasi di un appartamento posto al primo piano (secondo fuori terra) di un fabbricato di maggiore consistenza con accesso da un vano scala comune. Esso è costituito da:

DESCRIZIONE AMBIENTI	Superficie netta mq.
- un ingresso corridoio;	11,67
- una camera da letto matrimoniale con porta balcone con affaccio sulla via principale;	16,68
- una cucina/pranzo con porta balcone con affaccio sulla via principale;	19,45
- un ripostiglio con accesso dalla cucina con finestra sulla via principale;	7,76
- un salotto, con accesso dal corridoio, privo di aperture esterne;	16,07
- una camera adibita a ripostiglio stireria, con accesso dal corridoio, priva di aperture esterne;	15,42

- un bagno con accesso dal corridoio privo di luce diretta dall'esterno ma con piccola apertura che dà sul ripostiglio.	4,99
Sommano in totale	91,74
- un balcone che dà sulla via principale	9,20

La superficie linda complessiva dell'intero appartamento (escluso balcone) è pari a mq. 110,25.

Si accede all'appartamento dal pianerottolo posto al primo piano del vano scala comune che ha accesso dalla via principale.

• **Caratteristiche strutturali**

Strutture portanti	Sia verticali che orizzontali in Cemento Armato
Tamponatura	Laterizi forati e malta cementizia intelaiate da strutture secondarie in c.a. (stipiti e cordoli)
Solaio	Del tipo misto in c.a. laterizi

• **Rifiniture**

Pareti esterne	Solo prospetto sulla via Lutrà - Intonacato e tinteggiatura colorata
Pareti interne	Intonacate con finitura liscia e tinteggiatura colorata
Pavimenti	In gres porcellanato
Rivestimenti	In ceramica
Infissi esterni	In alluminio preverniciato muniti di vetrocamera e con persiane esterne
Infissi interni	In legno

• **Impianti**

Elettrico	Sottotraccia privo di certificazione di conformità
Idrico e Fognante	Allacciati alle reti cittadine e privi di certificazione di conformità
Produzione acqua sanitaria	Mediante caldaia a gas alimentata da bombole
Riscaldamento	Stufa a pellet con corpi scaldanti in alluminio
Non sono stati prodotti i certificati attestanti la conformità degli impianti alla normativa vigente.	

Lo stato di manutenzione è da considerarsi buono.

9. STIMA

Per stabilire il valore di mercato del bene oggetto della presente relazione, sono state condotte ricerche sul mercato immobiliare di San Giorgio Morgeto con particolare riguardo alla compravendita di immobili con caratteristiche più o meno simili a quelle oggetto di stima. Sono stati raccolti i valori accertati ed è stata calcolata una media ponderale in base all'ubicazione nella zona, in base alla dotazione di servizi ecc.

Sono stati, anche, consultati i valori forniti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: REGGIO CALABRIA

Comune: SAN GIORGIO MORGETO

Fascia/zona: Periferica/FRAZIONI E CONTRADE DI VILLOTTA, TRAPANI, GIAMBATTISTELLO E RICEVUTO

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	370	540	L	1,3	1,8	L

Adottando come parametro di valutazione il metro quadro commerciabile, è emerso un prezzo da applicare al bene in condizioni di legittimità urbanistica, di conformità catastale e in considerazione dello stato manutentivo.

La tabella che segue individua:

- la superficie commerciale espressa in mq;
- il prezzo di mercato del bene nelle condizioni già descritte in precedenza
- il coefficiente di equivalenza;
- il prezzo al mq. da applicare al bene

	Superficie lorda mq.	Prezzo di mercato	Coefficiente di equivalenza	Prezzo da applicare al bene	Valore del bene
	(a)	(c)	(d)	(e) = (c) x (d)	(f) = (b) x (e)
Abitazione	110,25	€ 550,00	60 %	€ 33*0,00	€ 36.382,50
Balcone	9,20	€ 550,00	25% *60%	€ 82,50	€ 759,00
VALORE TOTALE DEL BENE					€ 37.141,50

Nella tabella che precede è stato attribuito un coefficiente di equivalenza dettato dall'abbattimento da applicare al prezzo di mercato dovuto alla criticità relativa all'assenza di agibilità e alla mancanza dei requisiti minimi indispensabili per l'ottenimento della stessa per la destinazione abitativa.⁵

Per stimare il valore di un immobile privo di agibilità e con significativi vani non conformi alle norme igienico-sanitarie, partendo da un valore base riferito a un immobile regolare nella stessa zona, si applica un abbattimento che varia dal 40 al 60% del valore.

Nella fattispecie è stato applicato un abbattimento del prezzo pari al 40%.

10. CONSIDERAZIONI FINALI

L'immobile oggetto di perizia presenta significative limitazioni urbanistiche e funzionali, l'assenza dell'agibilità e dei requisiti minimi previsti dalla normativa vigente in materia di igiene, salubrità e sicurezza degli ambienti abitativi, che ne compromette l'idoneità all'uso abitativo. È pertanto stimato con un valore inferiore rispetto a unità simili regolari poiché vi è una penalizzazione commerciale.

11. VALORE DEL LOTTO

Piena ed esclusiva proprietà della quota pari all'intero dell'unità immobiliare, destinata ad abitazione, posta al primo piano (secondo f.t.) di un fabbricato di maggiore consistenza sito in San Giorgio Morgeto alla via Lutrà n. 17/A, censita al N.C.E.U. del Comune di San Giorgio Morgeto al Foglio 20 Particella 272 Sub. 6 – Categoria A/3 – Classe 1[^] - Consistenza 4,5 vani.

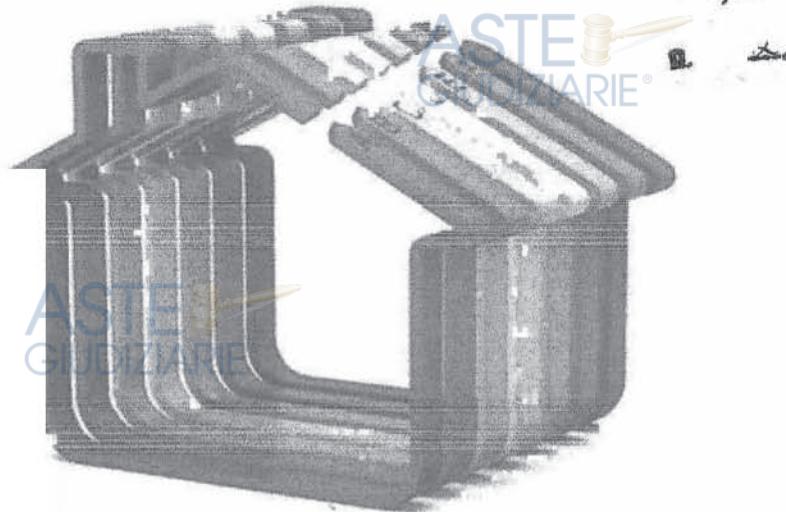
Valore del lotto € 37.141,50

Palmi, 20 settembre 2025

Il C.T.U.
Geom. Francesco Raso



Geometra
Geometra
Cosentino



MI



MII



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 8007122000094105

VALIDO FINO AL 03/07/2012

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93 : E1.1

Oggetto dell'attestato

Intero edificio
 Unita' immobiliare
 Gruppo di unita' immobiliare

Numero di unita' immobiliari
di cui e' composto l'edificio : 1

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

Dati identificativi



Regione : Calabria
Comune : San Giorgio Morgeto (RC)
Cod.Istat: 80071
Indirizzo : Via Lutro 17/A
CAP 89017
Piano : Primo - Interno :
Coord. GIS : Lat : 38.382522 ; Long : 16.110932

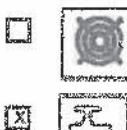
Zona climatica : D
Anno di costruzione : 1980
Superficie utile riscaldata (m²) : 91.35
Superficie utile raffrescata (m²) : 0.00
Volume lordo riscaldato (m³) : 387.95
Volume lordo raffrescato (m³) : 0.00

Comune catastale	San Giorgio Morgeto - H889	Sezione	Regolo	20	Particella	272
Subaltimi	da 6 a 16	da a	da	a	da	a
Alt altaltimi						

Servizi energetici presenti



Climatizzazione invernale



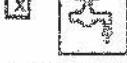
Ventilazione meccanica



Illuminazione



Climatizzazione estiva



Prod. acqua calda sanitaria

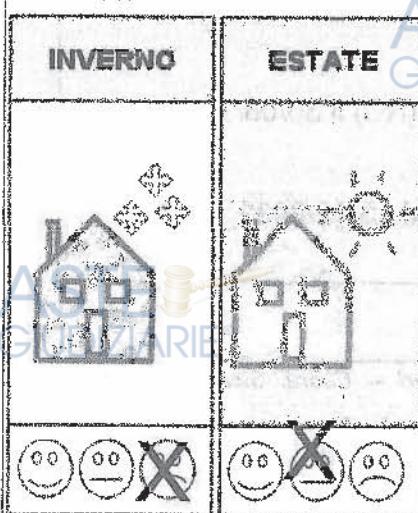


Trasporto di persone o cose

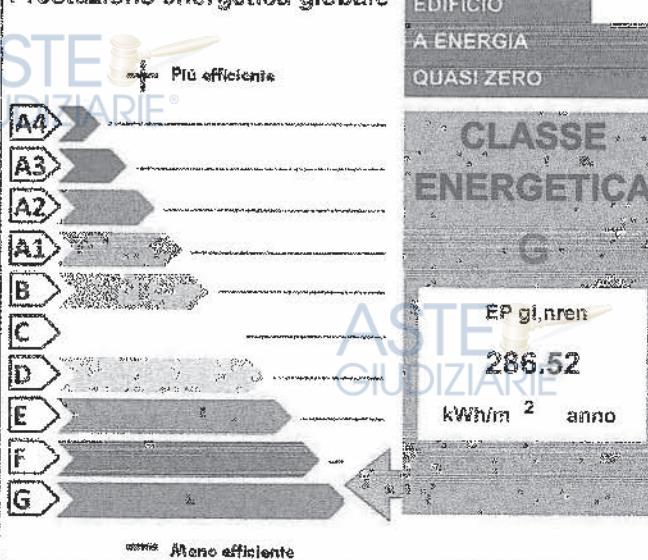
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:



Se esistenti:





REGIONE
CALABRIA

ATTESTATO DI PRESTAZIONE

ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 8007122000094105 - VALIDO FINO AL: 13/12/2022

PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

staz

cr

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RACCOMANDAZIONI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pag. 2

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico	Energia elettrica
-------------------	---------------	--------------------	-------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	387.95	m ³
S - Superficie disperdente	366.98	m ²
Rapporto S/V	0.9975	
EPH,nd	190.01	kWh/m ² anno
Asol,est/A sup utile	0.0181	
YIE	0.4138	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto	Vettore energetico	Potenza nominale	Efficienza media	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	simulato in quanto assente				0.00	0.73	ηH	0.00
Climatizzazione estiva						ηC		
Prod. e cqua calda sanitaria	simulato in quanto assente				0.00	0.57	ηW	0.00
Impianti combinati								
Produzione da fonte rimovibile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								



ASTE
GIUDIZIARIE®

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 8007122000094105 VALIDO FINO AL 13/12/2032



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

La Legge 30 Dicembre 2021 n. 234 (Legge di Bilancio 2022), all'art. 1 comma 28, ha prorogato le Detrazioni Fiscali previste dall'Art. 119 del DL 19-05-2020, n.34 per le spese relative ad interventi di efficientamento energetico.

SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	Organismo/Società
-------------------------	---	-------------------

Nome e Cognome / Denominazione	Michele Cosentino
Indirizzo	Via Melia, 25 San Giorgio Morgeto (RC)
E-mail	geometramichelecosentino@gmail.com
Telefono	3886586146
Titolo	Geometra
Ordine / Iscrizione	Collegio Geometri e G.L.;RC;2435
Dichiarazione di indipendenza	<p>Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con Indipendenza ed Imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/implanto,</p> <p style="text-align: center;">DICHIARA</p> <p>I'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, nonche' rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75</p>

Informazioni aggiuntive

SOPRALUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	<input type="checkbox"/> SI	Data 10/12/2022
---	-----------------------------	-----------------

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?	<input type="checkbox"/> SI
Al fini della redazione del presente attestato e' stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	<input type="checkbox"/> NO

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

Data 13/12/2022





**ATTESTATO DI PRESTAZIONE
ENERGETICA DEGLI EDIFICI**
CODICE IDENTIFICATIVO: 3007122000094105 VALIDO FINO AL 18/12/2032



LEGENDA E NOTE PER LA COMPIAZIONE

Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren) : fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:

	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 prevista 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/UNITÀ 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.

ASTE
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria

animetria
seda n. 1 Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n. RC0120718 del 10/10/2022

Comune di San Giorgio Morgeto

Via Lutra'

civ. 17/A

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 20
Particella: 272
Subalterno: 6

Compilata da:
Cosentino Michele

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Reggio Calabria N. 2435

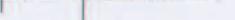
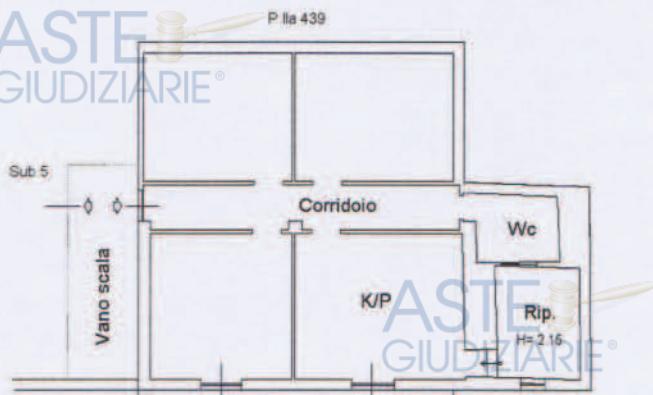


Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/10/2022 - Comune di SAN GIORGIO MORGETO(H889) - < Foglio 20 - Particella 272 - Subalterno 6 >

Firmato Da: FRANCESCO RASO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 18dba3246764fd49

Piano Primo

H= 2.90



planimetria in atti

11/10/2022 - n. T268494 - Richiedente: CSNMHL84S25G791J

scheda: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)