Firmato Da: BERTINO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70325b7853848393cfd157ac44fae - Firmato Da: COPPOLINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 258faac58f828aa0198e5c7855c7d3

TRIBUNALE DI MESSINA

II SEZIONE CIVILE – Esecuzioni forzate

R.G. 111/2015

Esecuzione Immobiliare post legge 80

AMBRA SPV s.r.l. (ex Banca Nuova SpA)

contro

Giudice Dr. Maffa Danilo

Elaborato peritale

Tecnico incaricato: Arch. Massimiliano Coppolino
iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti di Messina al N.1333
iscritto all'Albo CTU del Tribunale di Messina al N. 2036
C.F. CPPMSM72H15F158I
email: arch.coppolino@libero.it
pec: massimilano.coppolino@archiworldpec.it

INDICE

INTRODUZIONE

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ELABORATO PERITALE redatto con Heimdall Studio

QUESITI FORMULATI IN ORDINANZA E RISPOSTE

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ELABORATI GRAFICI CTU

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

COMPETENZE TECNICHE CTU

ALLEGATI:

1) Visura e planimetria catastale;
2) Stralcio del P.R.G. del Comune di Messina (zona in cui è ubicato l'immobile)
3) Verbale di sopralluogo;
4) Atto di compravendita Rep. n. 15113/6203 del 08/11/2007 a firma di Notaio Parisi G.
5) Ispezione ipotecaria;
6) Quotazioni OMI;
7) Certificato di Abitabilità del 22/12/1959;
8) Progetto depositato presso Ufficio G. Civile di Messina comprensivo della documentazione richiesta per il rilascio del nulla osta;
9) Progetto depositato Dipart. Soprintendenza BB.CC.AA. di Messina comprensivo della documentazione richiesta per il rilascio del nulla osta;
10) Comunicazione avvio procedimento per l'accertamento e la riscossione delle sanzioni pecuniarie ex art. 167 del D.L.22/01/04 (Regione Siciliana - Soprintendenza BBCCAA di Messina);
11) Progetto per Dip. Foreste Regione Sicilia (in attesa di essere depositato);
12) Progetto per Dip. Urbanistica Edil. Privata di Messina (in attesa di essere depositato)

Firmato Da: BERTINO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70f325b785384a393dfd1157ac4414ae - Firmato Da: COPPOLINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 258faad58f82f8aa0193e5c78b5c7d3f

Ist. n. 3 dep. 08/06/2017

INTRODUZIONE

Con ordinanza del 28/09/2015, il Tribunale di Messina - Esecuzioni Forzate, nominava il sottoscritto Arch. Coppolino Massimiliano, con studio in Messina, via Maddalena n° 12, in qualità di C.T.U., nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. 111/15 R.G. promossa da BANCA NUOVA SPA contro disponendo che lo stesso consulente prestasse giuramento in cancelleria; fissando, altresì, la data di udienza per l'audizione delle parti al 1 luglio 2016, ore 9:30. Assolte le formalità di rito, in accettazione dell'incarico conferito, il sottoscritto CTU procedeva con il giuramento in data 20/10/2015.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

- Esperite le preliminari indagini tecniche presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Messina (in data 01/12/2015 al Catasto Fabbricati, ed in data 07/12/2015 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari), al fine di potere disporre della documentazione utile per l'espletamento del mandato conferito, il CTU nominato comunicava alle parti, a mezzo raccomandata A/R ( ) e via posta certificata (Avv. Ponz de Leon per il creditore procedente Banca Nova), la data di inizio delle operazioni peritali, fissata per il giorno <u>27/01/2016</u>, presso l'immobile oggetto di esecuzione, sito in Messina, via Comunale, contrada Reginella 1;
- a causa dell'assenza del proprietario alla data del sopralluogo, seguiva la comunicazione per la seconda convocazione, fissata per il giorno <u>15/02/2016</u>, anch'essa notificata a mezzo raccomandata A/R (e via posta certificata (Avv. Ponz de Leon per il creditore procedente Banca Nova).
- In data 15/02/2016, alle ore 10:30, il sottoscritto CTU si recava sul luogo oggetto di esecuzione e, in presenza del effettuava i rilievi metrici e fotografici necessari per la redazione della perizia di stima, compilando il relativo verbale di sopralluogo;
- Successivamente, con comunicazione del 24/03/2016, lo scrivente CTU, sulla scorta di quanto emerso in sede di indagini peritali, relazionava al Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Maria Carmela D'Angelo, le seguenti risultanze:

1) *Dall'esame della visura catastale aggiornata dell'immobile, oggetto della procedura esecutiva, è emerso che lo stesso risulta intestato e non all'attuale proprietario/debitore, . Tale circostanza trova origine in un "refuso" di dati storici catastali, riferiti ai precedenti proprietari. Pertanto, si renderebbe necessario aggiornare i dati catastali, mediante correzione/allineamento degli stessi, presso Agenzia del*

Firmato Da: BERTINO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Firmato Da: COPPOLINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3

Territorio, Ufficio Catasto di Messina, in corrispondenza con quanto risultante dalle ispezioni ipotecarie effettuate.

*2) L'immobile oggetto della procedura esecutiva, consiste in un fabbricato a due elevazioni fuori terra, configurato "di fatto" in una singola unità immobiliare (ed unico subalterno) su due piani, collegati da una scala interna in cemento armato. Il progetto originale prevedeva, invece, **due appartamenti** identici, uno per piano, **distinti e non comunicanti**. Al piano primo, si rileva, altresì, la presenza di un balcone, **non presente** nel progetto originario.*

Tali difformità, riscontrate dal progetto originario (autorizzato con parere favorevole della Commissione Edilizia del 04/06/1959), vengono qui di seguito specificate:

- *scala esterna posta sul prospetto Sud, di forma e dimensione differente dal progetto;*
- *realizzazione di un balcone posto sul prospetto Ovest;*
- *balcone realizzato sul prospetto Est, di misura ridotta, rispetto al progetto originario (mt 3,43 < mt 5,43);*
- *realizzazione di scala interna in cemento armato, di collegamento tra i piani;*
- *foratura del solaio d'interpiano;*
- *diversa distribuzione degli spazi interni;*
- *realizzazione di due finestre sul prospetto sud, una al p. terra ed una al p. primo;*
- *realizzazione di finestra, in corrispondenza dell'attuale vano scala interno al piano primo, sul prospetto Ovest;*
- *inesistenza di una finestra che, nel progetto originario, era prevista sul prospetto Nord;*
- *realizzazione del solaio di copertura piano (terrazza), diversamente da quanto rappresentato e descritto (solaio laterocementizio a falde inclinate), all'interno degli elaborati originali.*

Tali palesi diversità, anche strutturali, rilevate sui luoghi, e riscontrate a seguito delle ricerche documentali effettuate presso gli archivi del Dipartimento Edilizia Privata (accesso atti del 08/03/2016), e del Genio Civile del Comune di Messina (accesso atti del 04/10/2016), non hanno, pertanto, consentito di attestare la regolarità tecnico-amministrativa dell'immobile in oggetto.

Con la sopra menzionata comunicazione del 24/03/2016, il sottoscritto CTU, elencava, altresì, i molteplici adempimenti principali, necessari per regolarizzare le sopradescritte difformità/abusi edilizi, preventivando l' ammontare delle spese, in € 10.000,00 circa:

- *Redazione di **progetto** e calcoli strutturali, da depositare presso il **Genio Civile** di Messina;*
- *Redazione di **progetto** da depositare presso la **Soprintendenza B.B.C.C.A.A.** di Messina per il rilascio del nulla osta di competenza;*

Firmato Da: BERTINO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70f325b785384a393cf0f157ac44f4ae - Firmato Da: COPPOLINO VASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 258faad58f82f8ae0193e5c7855c7d3f

- Redazione di progetto, da depositare presso il Dipartimento Foreste Regione Sicilia, per il rilascio del nulla osta vincolo idrogeologico;

- Redazione di progetto (art. 13 in sanatoria), da depositare presso il Dipartimento Edilizia Privata del Comune di Messina.

Si aggiunga, infine, a completamento dell'iter sopra descritto, l'obbligatoria presentazione dell'istanza (e relativi allegati) per il rilascio del Certificato di Abitabilità dell'immobile, presso il Dipartimento Edilizia Privata del Comune di Messina;

- Preso atto, pertanto, di quanto sopra, il Giudice dell'Esecuzione, dott. U. Scavuzzo, con provvedimento del 30/03/2016, invitava il creditore procedente a prestare il consenso alla prosecuzione delle operazioni di stima, in relazione al nuovo ammontare delle spese preventivate;
- Con memoria autorizzativa del 17/05/2016, quindi, il legale di fiducia di Banca Nuova, avv. Ponz De Leon, manifestava l'accettazione del creditore procedente;
- Con il successivo provvedimento, depositato in data 25/05/2016, il Giudice dell'Esecuzione, dott. Danilo Maffa, autorizzava, pertanto, la prosecuzione dell'incarico peritale;
- A seguito di nuova istanza del nominato CTU, in data 09/06/2016, avente ad oggetto la richiesta di proroga del termine di deposito della perizia, il Giudice dott. D.Maffa, con provvedimento depositato in data 22/06/2016, fissava la data di successiva udienza per il 20/06/2017;

L'iter procedurale amministrativo intrapreso dal sottoscritto CTU, inerente la regolarizzazione tecnico-amministrativa dell'immobile esecutato, contraddistinto da molteplici adempimenti preliminari, incrociati con i vari dipartimenti di competenza, nonché i lunghi tempi di attesa per l'esitazione delle richieste da parte della P.A., non hanno consentito a tutt'oggi di assolvere totalmente l'incarico integrativo peritale affidato.

- In data 17/11/2016, il sottoscritto CTU ha proceduto alla correzione dei dati catastali dell'intestatario, presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, Ufficio Catasto Fabbricati di Messina;
- In data 15/03/2017 è stata inoltrata l'istanza presso la Soprintendenza per i Beni Culturali BB.CC.AA. di Messina, per il rilascio del nulla osta di competenza;
- In data 27/04/2017, la Soprintendenza per i Beni Culturali BB.CC.AA. di Messina ha dichiarato l'ammissibilità del nulla osta richiesto dallo scrivente C.T.U., comunicando, inoltre, al Dipartimento dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana – S.5.2 – Tutela del Paesaggio – Palermo, l'avvenuta trasmissione della perizia di stima della sanzione pecuniaria da irrogare;

Firmato Da: BERTINO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7c3255785384a393cd5f57ac444ae - Firmato Da: COPPOLINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 258faad5a8f28aa0193e5c7835c703f

- In data 16/03/2017 si è proceduto al deposito dell'istanza e dei relativi allegati, presso l'Ufficio del Genio Civile di Messina per il rilascio del Parere Tecnico Preventivo, per il quale, l'iter procedurale, risulta ancora in corso;

La trasmissione dell'istanza presso il Dipartimento Urbanistica (S.C.I.A. in sanatoria) è subordinata all'ottenimento dei nulla osta sopracitati, ad esclusione del nulla osta ai fini del vincolo idrogeologico (di competenza del Servizio Ispettorato Ripartimentale delle Foreste) che, nel caso in specie, è subordinato al deposito della S.C.I.A. in sanatoria, presso il Dipartimento Urbanistica di Messina. Le due sopracitate istanze, ancora non depositabili in osservanza dell'iter procedurale previsto, sono state, dal sottoscritto CTU, comunque, predisposte e corredate degli allegati richiesti.

Acquisito, dunque, ogni elemento necessario per l'espletamento del mandato inerente esclusivamente alle operazioni di stima, aventi ad oggetto l'immobile esecutato, da intendersi sanabile (in considerazione dell'iter procedurale già avviato), il sottoscritto CTU procede alla redazione dell'elaborato peritale, utilizzando il software predisposto dal Tribunale di Messina, ed alla risposta schematica e distinta ai singoli quesiti dell'ordinanza, aggiornata allo stato attuale di avanzamento della pratica di regolarizzazione tecnico-amministrativa.

ELABORATO PERITALE redatto con Heimdall Studio

Firmato Da: BERTINO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70f325b786384a393cfd157ac44f4ae - Firmato Da: COPPOLINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 258faad58f82f8ae0198e5c78b5c7d3f

Beni in Messina (Messina) via Comunale contrada Reginella 1

Lotto 001

1. **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di villa singola sito in Messina (Messina) via Comunale contrada Reginella 1.

Composto da costruzione che si configura come una casa unifamiliare sviluppata su due livelli, collegati da una scala interna in cemento armato. Il fabbricato è stato realizzato negli anni sessanta con struttura portante in cemento armato e solai d'interpiano e di copertura latero-cementizi.

I tamponamenti esterni e le tramezzature sono in laterizi forati, rifiniti ad intonaco civile e tinteggiati con idropittura lavabile del tipo ducotone; i serramenti esterni sono in alluminio. Sul prospetto Sud, insiste una scala esterna che collega, anch'essa, i due livelli del fabbricato. La scala, realizzata in c.a., si sviluppa su due rampe parallele e presenta i gradini con un rivestimento di mattonelle in monocottura per esterni. Il parapetto è realizzato parzialmente in muratura ordinaria, ed in parte con ringhiera in ferro.

Perimetralmente, è presente un'area esterna (perlopiù giardino terrazzato a livelli), che dalla visura catastale risulta essere classificata come ente urbano, cioè *area di corte* adiacente il fabbricato.

L'immobile, con destinazione d'uso residenziale, è così suddiviso: al piano terra sono stati realizzati due ampi vani (soggiorno e sala da pranzo), cucina e bagno (quest'ultimo in fase di ristrutturazione), per una superficie utile di circa mq 67,20, con altezza d'interpiano pari a mt. 3,00; il piano primo è composto da 4 vani (1 camera letto matrimoniale, 3 camere letto singole), bagno e disimpegno (per una superficie utile di circa mq 66,10, con altezza d'interpiano pari a mt. 2,95), più due balconi che insistono rispettivamente sul prospetto Ovest e sul prospetto Est. I balconi, realizzati in c.a., presentano una pavimentazione con mattonelle in monocottura per esterni ed un parapetto con ringhiera in ferro.

I due piani sono collegati, anche da una scala interna in c.a. che si sviluppa su tre rampe. I gradini di quest'ultima sono rivestiti con mattonelle in cotto, ed il parapetto è costituito da una ringhiera in ferro battuto.

Nell'area adiacente il fabbricato, insiste un piccolo deposito di circa 20 mq, acquistato, contestualmente all'immobile, dallo stesso proprietario, e catastato al fgl.86 con la part.265.

L'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **228**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a glio 86 mappale 169 subalterno 1, categoria A/7, classe 8, superficie catastale 160 mq, composto da vani 10 vani, - rendita: € 485,47.

Coerenze: Sud - Est con strada comunale Colle San Rizzo (SP 50), Nord e Ovest con altre ditte.

2. **DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona:	periferica agricola (normale) a traffico locale la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria
Caratteristiche zone limitrofe:	agricole

3. **STATO DI POSSESSO:**

Occupato da . in qualità di proprietario del bene

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: ***Nessuna***

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:

Firmato Da: BERTINO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70f325b785384a393cfd1157ac44f4ae - Firmato Da: COPPOLINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 258faad58f8228aa0198e5c78b5c7d3f

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **BANCA NUOVA S.P.A., contro** , a firma di Notaio Parisi Gaetano in data 08/11/2007 ai nn. 15114/6204 registrato a Messina in data 09/11/2007 ai nn. 8611 iscritto a Messina in data 10/11/2007 ai nn. 12533/44082

importo ipoteca: 151.549,08

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto esecutivo a favore di Banca Nuova S.P.A. contro a firma di Tribunale Civile di Messina in data 14/04/2015 ai nn. 791 trascritto a Messina in data 11/05/2015 ai nn. 7855/10562

*4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna***

*4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna***

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Le difformità riscontrate, in difformità al progetto originario (autorizzato con parere favorevole della Commissione Edilizia del 04/06/1959), sono:

· scala esterna posta sul prospetto Sud, di forma e dimensione diversa;
· realizzazione di balcone posto sul prospetto Ovest;
· balcone realizzato sul prospetto Est, di misura ridotta, rispetto al progetto originario (mt 3,43 < mt 5,43);
· realizzazione scala interna in cemento armato, di collegamento tra i piani;
· foratura del solaio d'interpiano;
· diversa distribuzione degli spazi interni;
· realizzazione di due finestre sul prospetto sud, una al p. terra ed una al p. primo;
· realizzazione di finestra, in corrispondenza dell'attuale vano scala interno al piano primo, sul prospetto Ovest;
· inesistenza di una finestra, che, nel progetto originario, appariva sul prospetto Nord;
· realizzazione del solaio di copertura piano (terrazza), diversamente da quanto rappresentato e descritto (solaio latero cementizio a falde inclinate), all'interno degli elaborati originali.

regolarizzabili mediante:

-Redazione di progetto e calcoli strutturali, da depositare presso il Genio Civile di Messina (oneri € 4.046,00);
-Redazione di progetto da depositare presso la Soprintendenza B.B.C.C.A.A. di Messina per il rilascio del nulla osta di competenza (oneri € 1.355,69);
-Redazione di progetto, da depositare presso il Dipartimento Foreste Regione Sicilia, per il rilascio del nulla osta vincolo idrogeologico (oneri € 387,10);
-Redazione di progetto (art. 13 in sanatoria), da depositare presso il Dipartimento Edilizia Privata del Comune di Messina (oneri € 2.039,65);
-Presentazione dell'istanza (e relativi allegati) per il rilascio del Certificato di Abitabilità dell'immobile, presso il Dipartimento Edilizia Privata del Comune di Messina;

rilascio nuovo Certificato Abitabilità: € 2.500,00
Oneri totali: € 2.500,00

4.3.2. Conformità catastale:

Firmato Da: BERTINO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7032557653843930157ac44ae - Firmato Da: COPPOLINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 256aa53f82f8ae0193e5c7855c7c3f

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Esistono irregolarità catastali.
Intestazione non aggiornata e planimetria della terrazza di copertura (opera non conforme al progetto originario) non presente in atti.
regolarizzabili mediante: Aggiornamento dati catastali e procedura Docfa

Dall'esame della visura catastale aggiornata dell'immobile, oggetto della procedura esecutiva, è emerso che lo stesso risultava intestato : e non all'attuale proprietario/debitore, . Tale circostanza trovava origine in un refuso di dati storici catastali, riferiti ai precedenti proprietari. Pertanto, il sottoscritto CTU, in data 17/11/2016, ha proceduto ad aggiornare i dati catastali, mediante correzione/allineamento degli stessi, presso Agenzia del Territorio, Ufficio Catasto di Messina, in corrispondenza con quanto risultante dalle ispezioni ipotecarie effettuate. Oneri € 50,00.
Inoltre, la planimetria della terrazza di copertura (opera non conforme al progetto originario), raggiungibile mediante scala a chiocciola esterna, non è presente in atti; la relativa catastazione potrà effettuarsi mediante procedura DOCFA, successivamente al completamento dell'iter procedurale di sanatoria in corso. Oneri € 150,00.
procedura DOCFA: € 150,00
Oneri totali: € 150,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€ 0,00**
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	**€ 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€ 0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

proprietario dal 08/11/2007 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Parisi Gaetano in data 08/11/2007 ai nn. 15113/6203 trascritto a Messina in data 10/11/2007 ai nn. 25507/44081

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 1 parere favorevole Commissione edilizia rilasciata in data 04/06/1959 La costruzione è stata iniziata in data anteriore al 01.09.1967.
P.E. n. 2 abitabilità l'gibilità è stata rilasciata in data 21/12/1959 E' presente solo l'abitabilità per il piano terra.

Descrizione villa singola di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di villa singola sito in Messina (Messina) via Comunale contrada Reginella 1.
Composto da costruzione che si configura come una casa unifamiliare sviluppata su due livelli, collegati da una scala interna in cemento armato. Il fabbricato è stato realizzato negli anni sessanta con struttura portante in cemento armato e solai d'interpiano e di copertura latero-cementizi.
I tamponamenti esterni e le tramezzature sono in laterizi forati, rifiniti ad intonaco civile e tinteggiati con idropittura lavabile del tipo ducotone; i serramenti esterni sono in alluminio.
Sul prospetto Sud, insiste una scala esterna che collega, anch'essa, i due livelli del fabbricato. La scala, realizzata in c.a., si sviluppa su due rampe parallele e presenta i gradini con un rivestimento di mattonelle in monocottura per esterni. Il parapetto è realizzato parzialmente in muratura ordinaria, ed in parte con ringhiera in ferro.
Perimetralmente, è presente un'area esterna (perlopiù giardino terrazzato a livelli), che dalla visura catastale risulta essere classificata come ente urbano, cioè *area di corte* adiacente il fabbricato.

Firmato Da: BERTINO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70f3255b786384a393cfdf157ac44f4ae - Firmato Da: COPPOLINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 258faad58f82f8aa0198e5c78b5c7d3f

Ist. n. 3 dep. 08/06/2017

L'immobile, con destinazione d'uso residenziale, è così suddiviso: al piano terra sono stati realizzati due ampi vani (soggiorno e sala da pranzo), cucina e bagno (quest'ultimo in fase di ristrutturazione), per una superficie utile di circa mq 67,20, con altezza d'interpiano pari a mt. 3,00; il piano primo è composto da 4 vani (1 camera letto matrimoniale, 3 camere letto singole), bagno e disimpegno (per una superficie utile di circa mq 66,10, con altezza d'interpiano pari a mt. 2,95), più due balconi che insistono rispettivamente sul prospetto Ovest e sul prospetto Est. I balconi, realizzati in c.a., presentano una pavimentazione con mattonelle in monocottura per esterni ed un parapetto con ringhiera in ferro.
I due piani sono collegati, anche da una scala interna in c.a. che si sviluppa su tre rampe. I gradini di quest'ultima sono rivestiti con mattonelle in cotto, ed il parapetto è costituito da una ringhiera in ferro battuto.
Nell'area adiacente il fabbricato, insiste un piccolo deposito di circa 20 mq, acquistato, contestualmente all'immobile, dallo stesso proprietario, e catastato al fgl.86 con la part.265.
L'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **228**
Identificato al catasto fabbricati: intestata a o foglio 86 mappale 169 subalterno 1, categoria A/7, classe 8, superficie catastale 160 mq, composto da vani 10 vani, - rendita: € 485,47.
Coerenze: Sud - Est con strada comunale Colle San Rizzo (SP 50), Nord e Ovest con altre ditte.
L'edificio è stato costruito nel 1959.

Destinazione urbanistica:
Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera presa d'atto ex art.4 DDR 686/2002 l'immobile è identificato nella zona I3
Norme tecniche ed indici: **art. 64 Zone I3 - Boschi**
Comprendono le aree boschive e forestali delimitate ai sensi e per gli effetti dellart.15 della L.R. 78/76 nell'ambito dello Studio Agricolo-forestale del territorio comunale di cui alla L.R. 30-04-91 n. 15, art.3, comma 11. Sono indicate con apposito perimetro nelle planimetrie di P.R.G. e nel loro ambito è prescritto il mantenimento dello stato di fatto. Qualsiasi intervento è subordinato alla autorizzazione delle competenti autorità comunali, regionali e statali.
Art. 64 bis Fasce di rispetto delle faglie
Gli interventi edificatori nelle aree su cui ricadano le fasce di rispetto delle faglie dovranno essere preceduti da studi geologici, geognostici e geotecnici volti a definire la puntuale ubicazione delle faglie, natura e cinematica delle stesse, l'estensione dell'area/aree entro cui risultano ipotizzabili eventuali anomalie locali della risposta di sito a sisma intenso, i caratteri di inedificabilità o le condizioni di edificabilità e le soluzioni tecniche e/o le verifiche progettuali eventualmente da adottarsi. I dettami del presente articolo si applicano anche alle aree A, B, C e D.
Art. 64 ter Disposizioni in esecuzione delle norme di cui alla L.R. n° 16 del 06/04/96, come sostituita, modificata e integrata dalla L.R. 13/99 e dalla L.R. 6/2001. L'attività edilizia all'interno dei boschi e delle relative zone di rispetto è disciplinata dalle leggi Regionali che regolano la materia.
E' consentito l'inserimento di nuove costruzioni nelle zone di rispetto dei boschi e delle fasce forestali per una densità edilizia territoriale di 0,03 mc/mq, previa acquisizione preliminare dei pareri necessari per legge (Soprintendenza BB.CC.AA. e Ispettorato Ripartimentale delle Foreste). Nei terreni artificialmente rimboschiti e nelle relative zone di rispetto, resta salva la facoltà di edificare nei limiti previsti dalla normativa vigente per le zone territoriali omogenee agricole.
Nelle zone di rispetto dei boschi possono comunque essere consentiti la ricostruzione e l'adeguamento, anche in ampliamento, di edifici e strutture di particolare interesse pubblico, di valenza interregionale, impegnate nel campo della Ricerca Scientifica e della Sanità (con esclusione delle strutture private, anche se di uso pubblico), nel rispetto delle specifiche norme di settore. Tali ultimi interventi sono ammissibili previa deliberazione del Consiglio Comunale e preventivo parere favorevole della soprintendenza BB.CC.AA. e dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
villa unifamiliare su 2 piani	Sup. reale lorda	160,13	1,00	160,13
balconi	Sup. reale lorda	10,57	0,30	3,17
area a giardino	Sup. reale lorda	526,58	0,10	52,66
terrazza di copertura praticabile	Sup. reale lorda	83,17	0,15	12,48
	Sup. reale lorda	**780,45**		**228,43**

Firmato Da: BERTINO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70f325b786384a393cfdf157ac44f4ae - Firmato Da: COPPOLINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 258faad58f82f8aa0198e5c78b5c7d3f

Ist. n. 3 dep. 08/06/2017

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a..
Solai:	tipologia: soletta in c.a. in opera.
Travi:	materiale: c.a..
Strutture verticali:	materiale: c.a..
Copertura:	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a..
Scale:	tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: esterna.
Balconi:	materiale: c.a., condizioni: scarse.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: scarse.
Infissi interni:	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: scarse.
Manto di copertura:	materiale: battuto di cemento, condizioni: scarse.
Pareti esterne:	materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: scarse.
Pavim. Esterna:	materiale: mattonelle di cemento, condizioni: scarse.
Rivestimento:	ubicazione: cucina, materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: scarse.
Rivestimento:	ubicazione: bagno, materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: scarse.
Portone di ingresso:	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: scarse.
Scale:	posizione: interna, rivestimento: piastrelle di ceramica, condizioni: scarse.

Impianti:

Gas:	tipologia: bombola, alimentazione: GPL.
Elettrico:	tipologia: sottotraccia, condizioni: da normalizzare, conformità: non a norma.
Idrico:	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale.
Termico:	tipologia: assente.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello da stimare (metodo sintetico comparativo).
Sono state confrontate le informazioni desunte dalle seguenti fonti: Agenzia del Territorio (banca dati OMI), agenzie immobiliari del loco e siti web, ricercando immobili con caratteristiche simili al bene oggetto di consulenza.
Si è fatto riferimento al DPR 138/98 per calcolare la consistenza dell'immobile, alle quotazioni OMI e successivamente alle quotazioni fornite dalle Agenzie Immobiliari.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Banca Dati OMI.

Firmato Da: BERTINO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70f325b786384a393cfdf157ac44f4ae - Firmato Da: COPPOLINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 258faad58f82f8aa0198e5c78b5c7d3f

8.3. Valutazione corpi

A. villa singola

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
villa unifamiliare su 2 piani	160,13	€ 900,00	€ 144.117,00
balconi	3,17	€ 900,00	€ 2.853,90
area a giardino	52,66	€ 900,00	€ 47.392,20
terrazza di copertura praticabile	12,48	€ 900,00	€ 11.227,95
	228,43		**€ 205.591,06**

- Valore corpo: **€ 205.591,06**
- Valore accessori: **€ 0,00**
- Valore complessivo intero: **€ 205.591,06**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 205.591,06**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	**villa singola**	228	€ 205.591,06	**€ 205.591,06**

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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 30.838,66**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 2.650,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

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

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile è comodamente divisibile

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: **€ 174.752,40**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: **€ 172.102,40**

Relazione lotto 001 creata in data 22/05/2017
Codice documento: E080-15-000111-001

il perito
Arch. Massimiliano Coppolino

Firmato Da: BERTINO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70f325b786384a393cfdf157ac44f4ae - Firmato Da: COPPOLINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 258faad58f82f8aa0198e5c78b5c7d3f

QUESITI formulati in ordinanza e RISPOSTE

Quesito 2a

Verifichi la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c .p. c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato....;

risposta quesito 2a

La documentazione di cui agli atti risulta incompleta. Il sottoscritto CTU ha acquisito la documentazione richiesta (si vedano documenti allegati).

Quesito 2b

Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli .....; acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie ....; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

risposta quesito 2b

Il sottoscritto CTU ha acquisito la documentazione richiesta (si vedano documenti allegati).

Quesito 2c

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

risposta quesito 2c

Dall'esame della visura catastale aggiornata dell'immobile, oggetto della procedura esecutiva, è emerso che lo stesso risultava intestato e non all'attuale proprietario/debitore, Tale circostanza trovava origine in un "refuso" di dati storici catastali, riferiti ai precedenti proprietari. Pertanto, il sottoscritto CTU, in data 17/11/2016, ha proceduto ad aggiornare i dati catastali, mediante correzione/allineamento degli stessi, presso Agenzia del Territorio, Ufficio Catasto di Messina, in corrispondenza con quanto risultante dalle ispezioni ipotecarie effettuate.

Inoltre, la planimetria della terrazza di copertura (opera non conforme al progetto originario), raggiungibile mediante scala a chiocciola esterna, non è presente in atti; la relativa catastazione potrà effettuarsi mediante procedura DOCFA, successivamente al completamento dell'iter procedurale di sanatoria in corso.

Quesito 2d

Verifichi se è possibile o opportuno vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso alla loro formazione, procedendo ....;

risposta quesito 2d

E' possibile vendere il bene pignorato in più lotti. Tuttavia, nella prospettiva di ripristinare quanto previsto nel progetto originale dell'immobile in questione (composto da due unità immobiliari distinte), il sottoscritto C.T.U. ritiene che tale *modus procedendi* non sia opportuno; difatti, pur comportando la possibilità di frazionamento del bene (e dunque la vendita separata in due lotti),

Firmato Da: BERTINO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70f325b786384a393c6f157ac44f4ae - Firmato Da: COPPOLINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 258faad58f82f8aa0198e5c786c5c7d3f

Ist. n. 3 dep. 08/06/2017

l'iter procedurale-amministrativo da percorrere, richiederebbe, in aggiunta agli adempimenti descritti nella presente Consulenza Tecnica, anche la gravosa ed antieconomica realizzazione delle opere murarie necessarie a dividere "materialmente" l'immobile in due unità autonome e funzionali (demolizione della scala in cemento armato, ricostituzione del solaio latero-cementizio, murature, realizzazione degli impianti elettrici e idrici ecc....).
Quesito 2e Dica se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti....; ***risposta quesito 2e*** L'immobile pignorato è in piena proprietà per la quota 1/1 del ; In merito alla divisibilità del bene si riporta alla risposta al quesito *2d.*
Quesito 2f Rediga la relazione di stima, conformemente alle prescrizioni... Alla redazione dovranno essere allegati: documentazione fotografica, planimetria, visura, abitabilità, verbale accesso, ecc....; l'attestato di prestazione energetica (APE) dell'immobile pignorato e triplice copia con descrizione del bene; ***risposta quesito 2f*** Per la relazione di stima, si rimanda all'elaborato peritale redatto con il software predisposto dal Tribunale. Gli elaborati richiesti sono qui di seguito allegati al presente documento. L'immobile risulta classificato in classe energetica G. Si allega l'attestato di prestazione energetica (APE) redatto e firmato dal sottoscritto CTU.

Ritenendo di aver diligentemente assolto l'incarico conferito, il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente Relazione di Consulenza tecnica, conferma la propria disponibilità al completamento dell'iter amministrativo già avviato per la regolarizzazione dell'immobile esecutato, rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, per qualsiasi eventuale chiarimento o integrazione alla presente.

Messina lì 22 maggio 2017.

Il C.T.U.

Arch. Massimiliano Coppolino

Firmato Da: BERTINO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70f325b786384a393cfdf157ac44f4ae - Firmato Da: COPPOLINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 258faad58f82f8aa0198e5c78b5c7d3f

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Firmato Da: BERTINO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70f325b786384a393cfdf157ac44f4ae - Firmato Da: COPPOLINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 258faad58f82f8ae0198e5c78b5c7d3f

FOTO 1
Cancello d'ingresso alla villa

FOTO 2
Prospetto Sud

Firmato Da: BERTINO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70f325b786384a393cfdf157ac44f4ae - Firmato Da: COPPOLINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 258faad58f82f8aa0198e5c78b5c7d3f

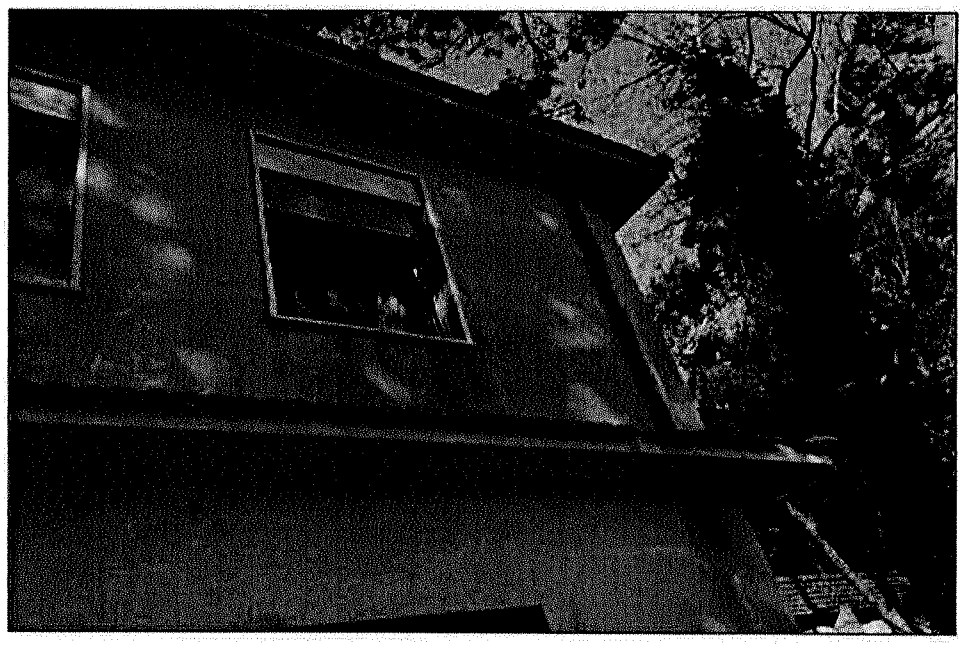
FOTO 3
Scala esterna lato Sud

FOTO 4
Prospetto Sud Est

Firmato Da: BERTINO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70f325b786384a393cfdf157ac44f4ae - Firmato Da: COPPOLINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 258faad58f82f8aa0198e5c78b5c7d3f

FOTO 5
Prospetto Est piano terra

FOTO 6
Prospetto Est piano primo



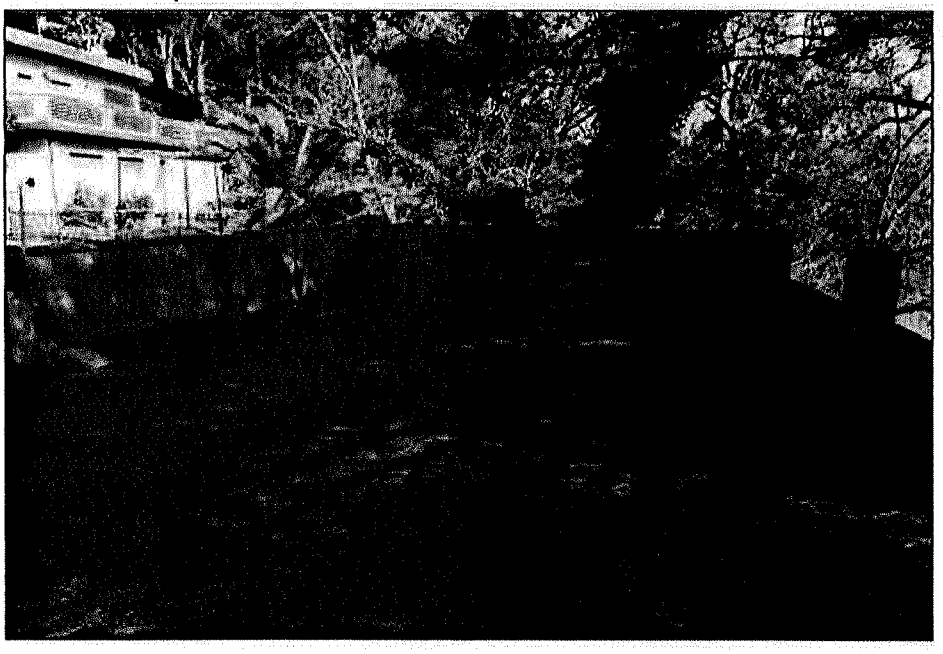
Firmato Da: BERTINO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70f325b786384a393cfdf157ac44f4se - Firmato Da: COPPOLINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 258faad58f82f8aa0198e5c78b5c7d3f

FOTO 7

Prospetto Ovest piano terra

FOTO 8

Piano copertura



Firmato Da: BERTINO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70f325b786384a393cfdf157ac44f4ae - Firmato Da: COPPOLINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 258faad58f82f8aa0198e5c78b5c7d3f

FOTO 9
lato Est confine con la SP50

FOTO 10
lato Est confine con la SP50

Firmato Da: BERTINO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70f325b7863843393cfdf157ac44f4ae - Firmato Da: COPPOLINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 258faad53f82f8aa0198e5c78b5c7d3f

FOTO 11
soggiorno piano terra

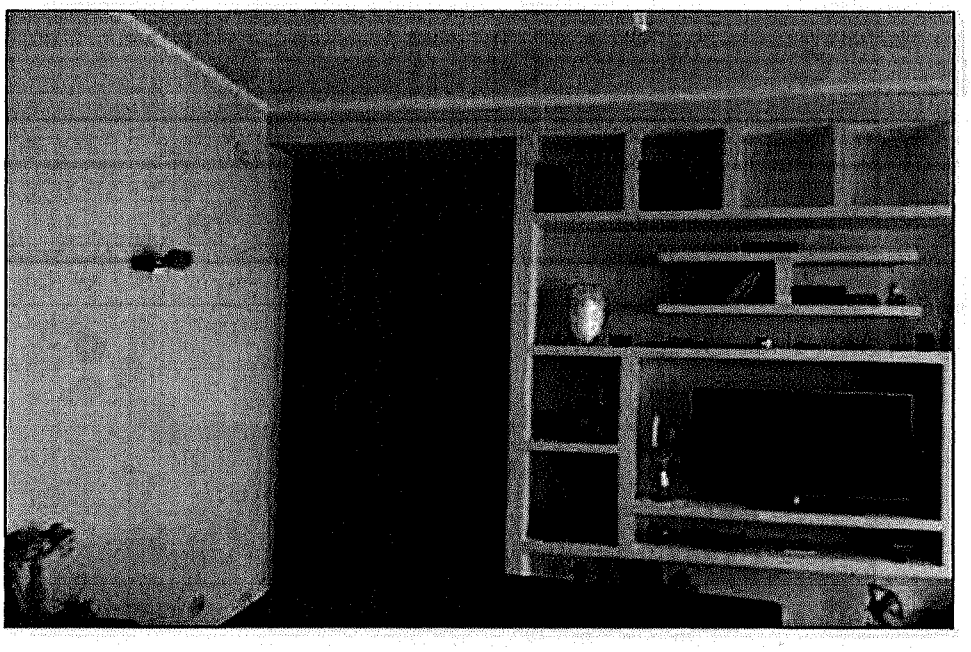
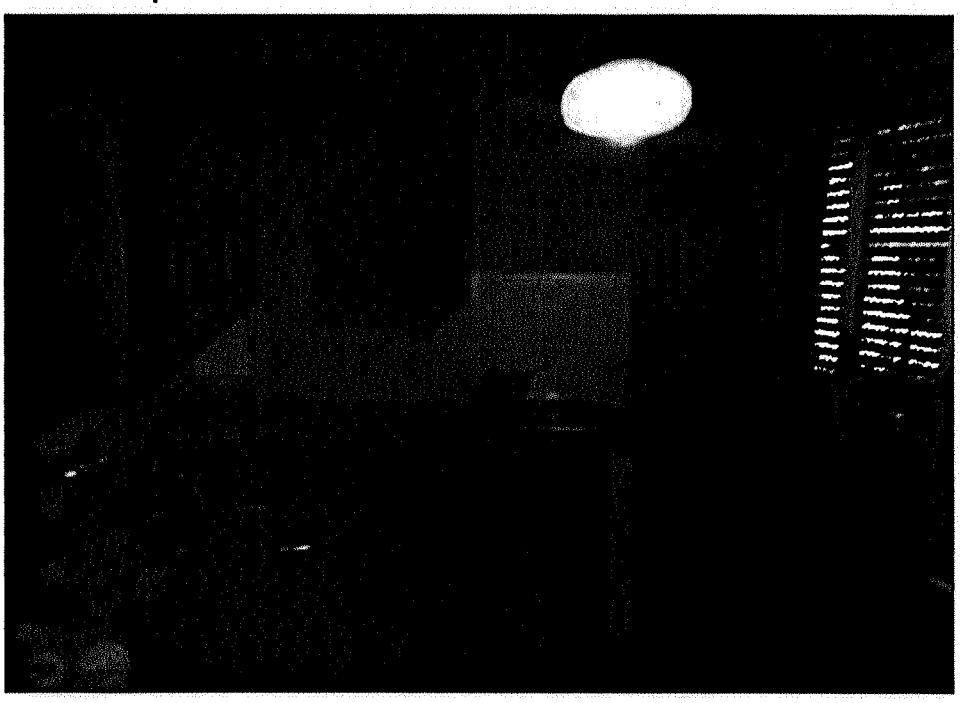


FOTO 12
Cucina piano terra



Firmato Da: BERTINO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70f325b7866384a393cfdf157ac44f4ae - Firmato Da: COPPOLINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 258faad58f82f8aa0198e5c78b5c7d3f

FOTO 13
bagno piano terra

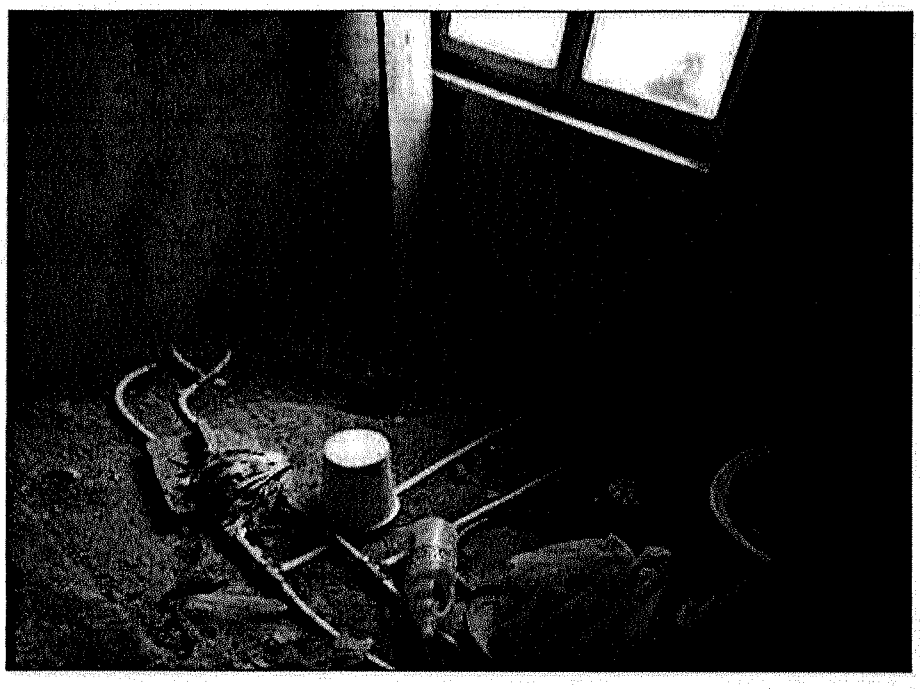


FOTO 14
Scala interna

Firmato Da: BERTINO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70f325b786384a393cfdf157ac44f4ae - Firmato Da: COPPOLINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 258faad58f82f8aa0198e5c78b5c7d3f

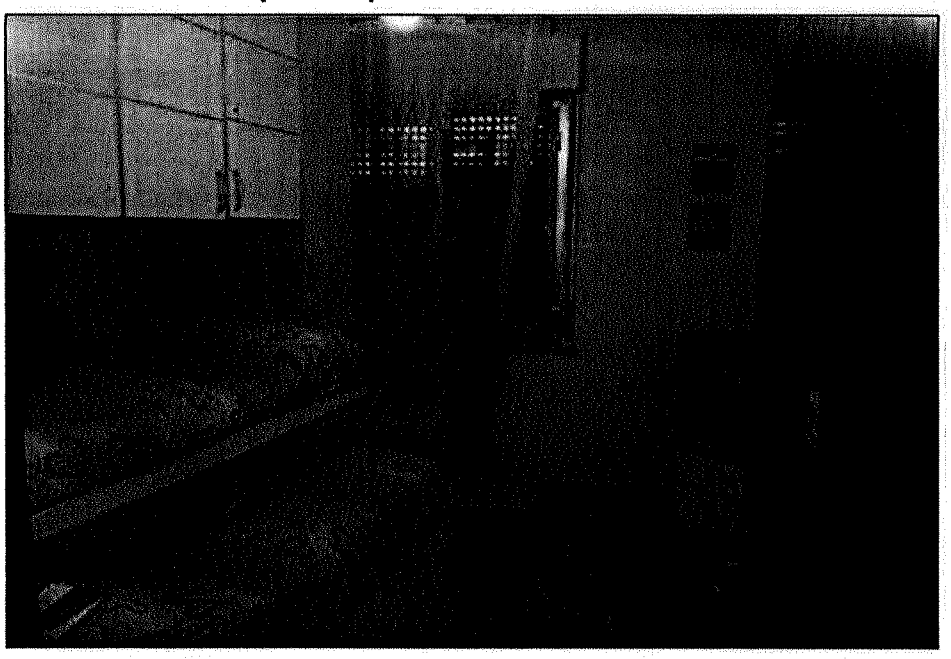
FOTO 15
bagno piano primo

FOTO 16
Letto piano primo

Firmato Da: BERTINO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70f3255b786384a393cfdf157ac44f4ae - Firmato Da: COPPOLINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 258faad58f82f8aa0198e5c78b5c7d3f

FOTO 17
Camera letto piano primo

FOTO 18
Camera letto piano primo



Firmato Da: BERTINO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70f325b786384a393cfdf157ac44f4ae - Firmato Da: COPPOLINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 258faad58f82f8aa0198e5c78b5c7d3f

FOTO 19
Deposito particella 265

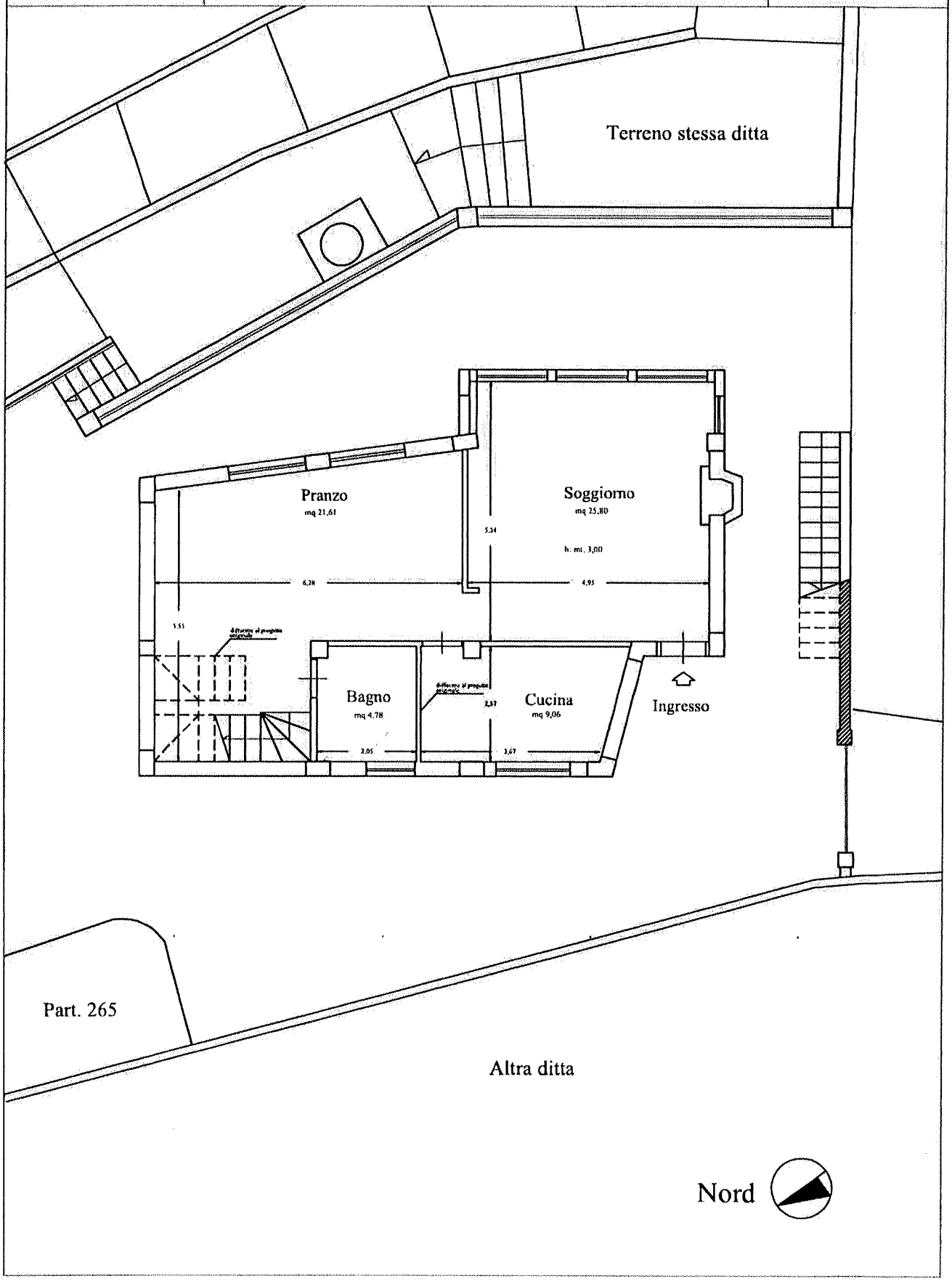
FOTO 20
Deposito particella 265

Firmato Da: BERTINO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70f325b786384a393cfdf157ac44f4ae - Firmato Da: COPPOLINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 258faad58f82f8aa0198e5c78b5c7d3f

ELABORATI GRAFICI CTU

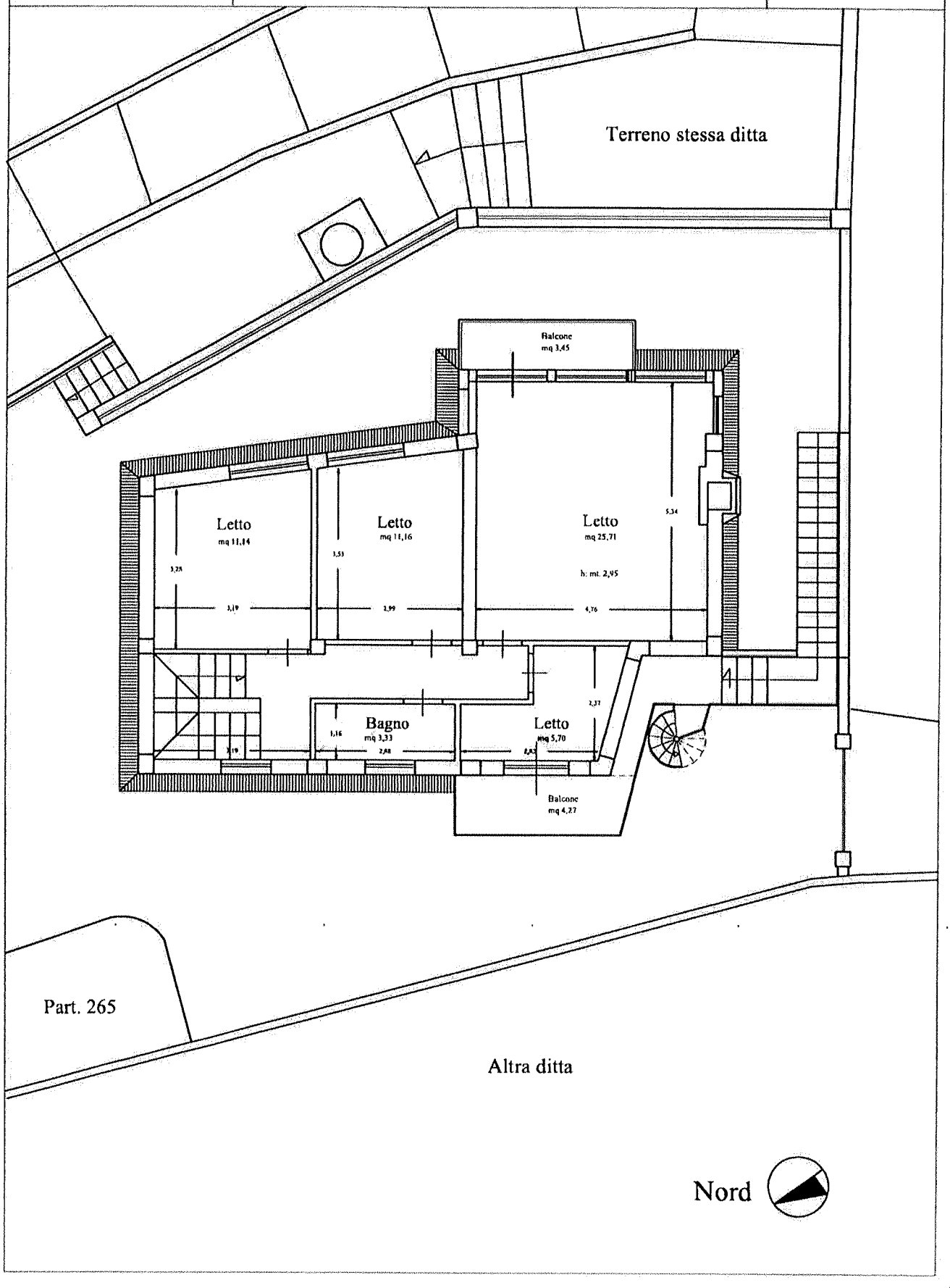
Firmato Da: BERTINO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70f325b7863844a393cfdf157ac44f4ae - Firmato Da: COPPOLINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 258faad58f62f8aa0198e5c78b5c7d3f

Stato di fatto	Pianta Piano Terra	Scala 1 :100



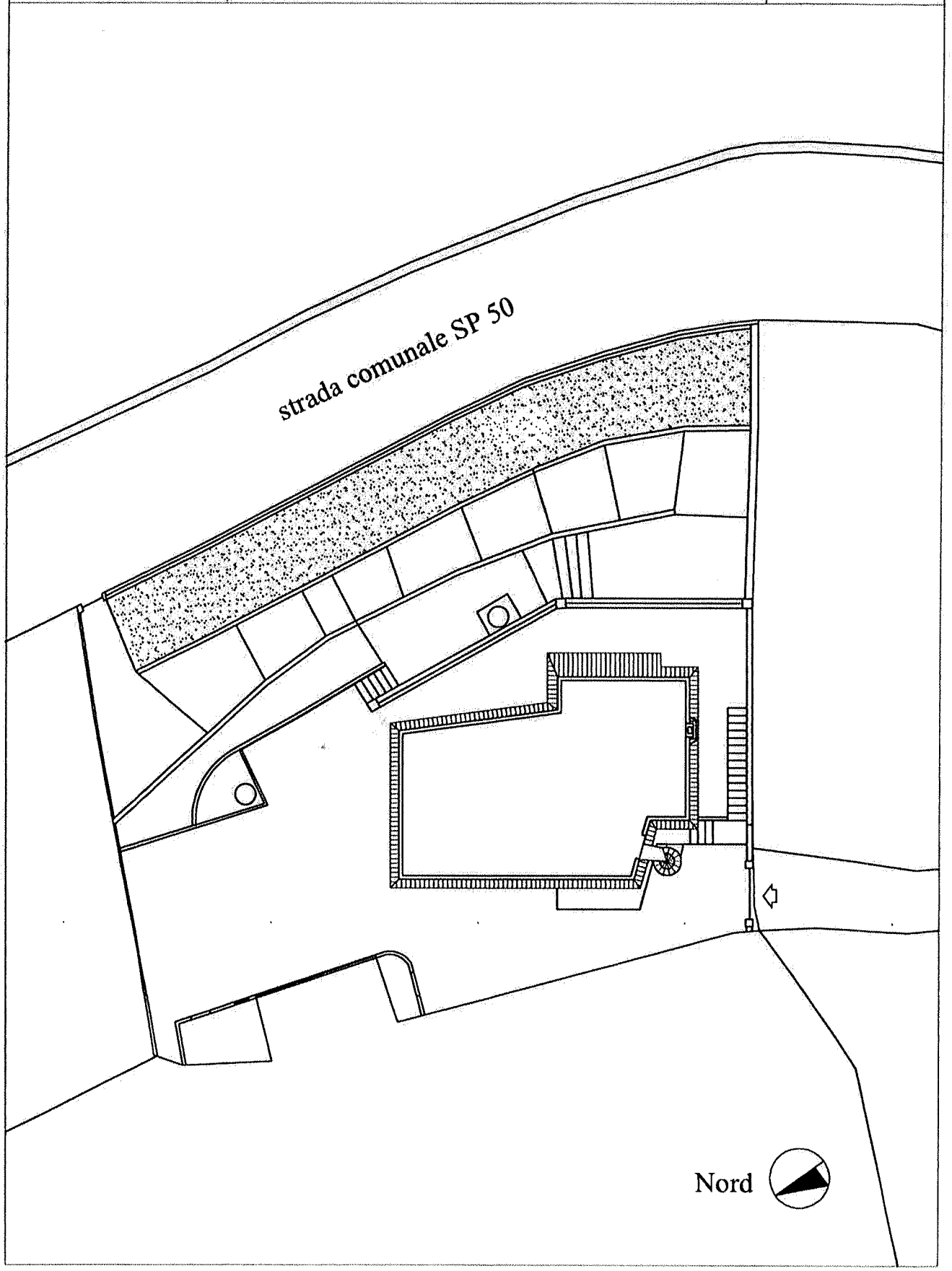
Firmato Da: BERTINO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70f325b786384a393cfdf157ac44f4ae - Firmato Da: COPPOLINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 258faad58f82f8aa0198e5c78b5c7d3f

Stato di fatto	Pianta Piano Primo	Scala 1:100



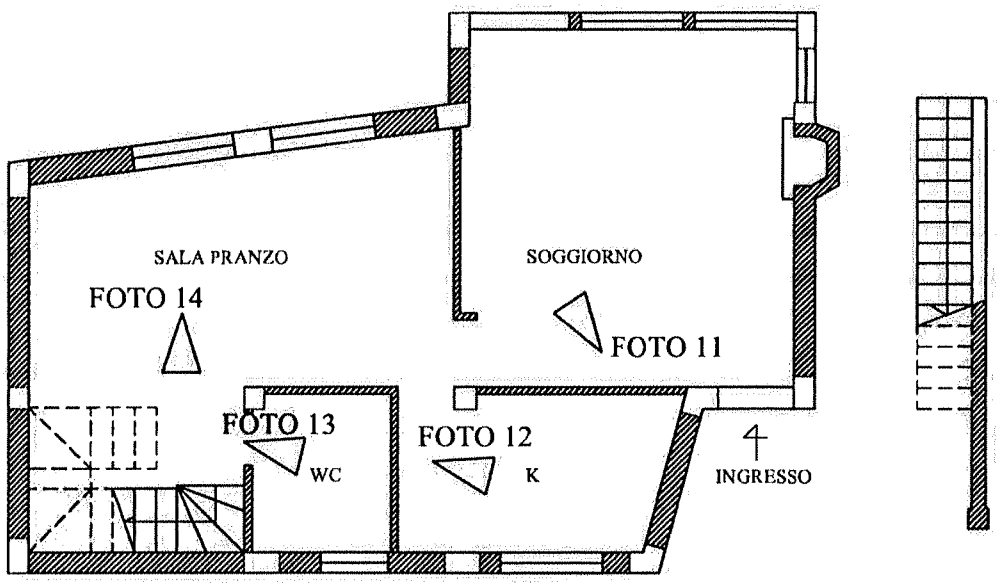
Firmato Da: BERTINO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70f325b786384a393cfdf157ac44f4ae - Firmato Da: COPPOLINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 258faad5818f2f8aa0198e5c78b5c7d3f

Stato di fatto	Planimetria generale	Scala 1:200

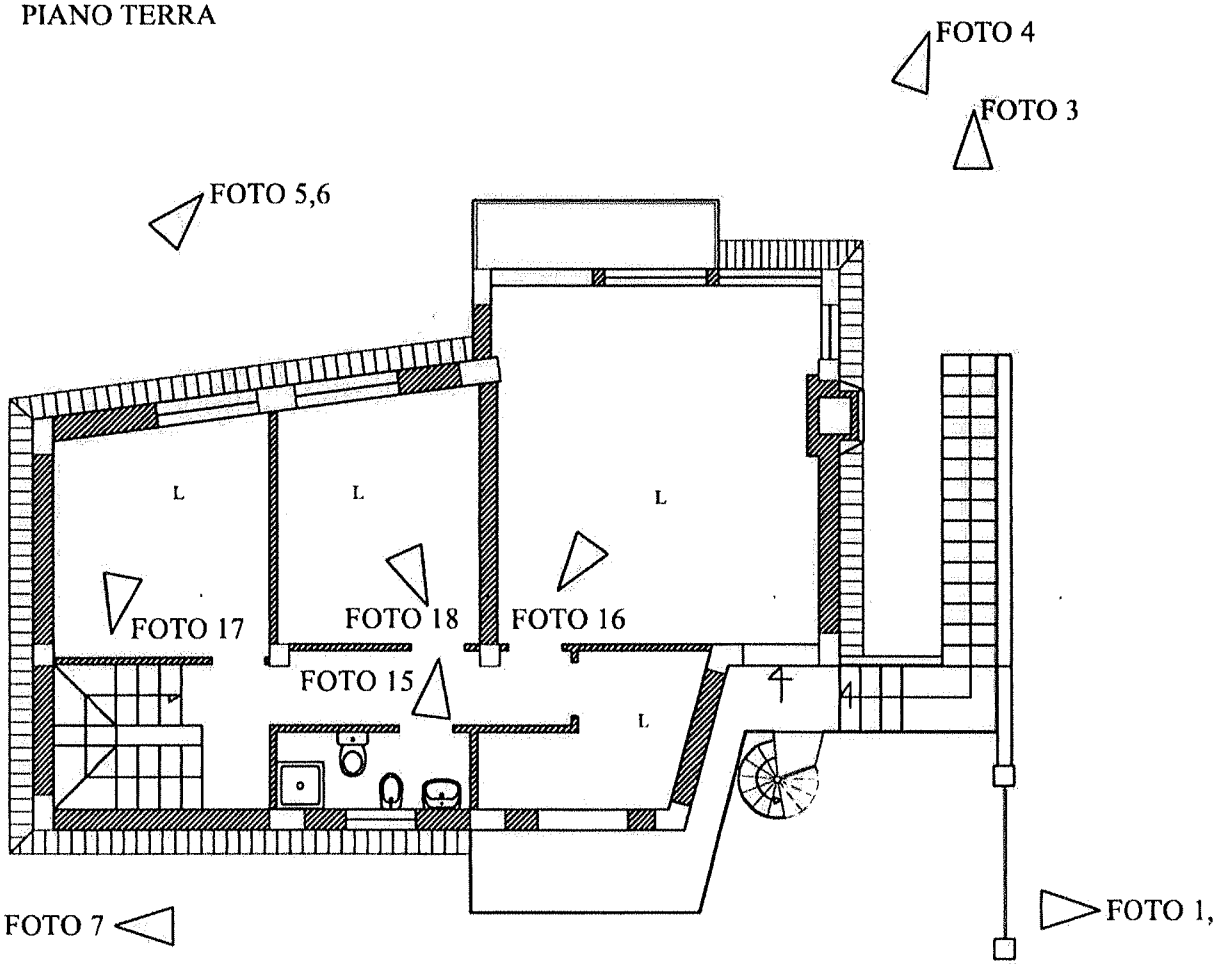


Firmato Da: BERTINO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70f325b786384a393cfdf157ac44f4ae - Firmato Da: COPPOLINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 258faad58f82f8aa0198e5c78b5c7d3f

PLANIMETRIE CON PUNTI DI SCATTO



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

SCALA 1:100

Firmato Da: BERTINO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70f325b786384a393c1df157ac44f4ae - Firmato Da: COPPOLINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 258faad58f828aa0198e5c78b5c7d3f

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

Firmato Da: BERTINO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70f325b786384a393cfdf157ac44f4ae - Firmato Da: COPPOLINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 258faad58f82f8aa0198e5c78b5c7d3f

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: ID: 438764 VALIDO FINO AL: 04/05/2027

APE

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: 1

- ☐ Nuova costruzione
- ☑ Passaggio di proprietà
- ☐ Locazione
- ☐ Ristrutturazione importante
- ☐ Riqualificazione energetica
- ☑ Altro: Proc.giud.esec.immob.

Dati identificativi

Regione:	Sicilia	Zona climatica:	B
Comune:	Messina	Anno di costruzione:	1960
Indirizzo:	contrada Reginella 1	Superficie utile riscaldata (m^2):	135
Piano:	T - 1	Superficie utile raffrescata (m^2):	-
Interno:		Volume lordo riscaldato (m^3):	636
Coordinate GIS:	38.229544, 15.518548	Volume lordo raffrescato (m^3):	-

Comune catastale	Messina								Sezione		Urb.		Foglio		86		Particella		169	
Subalterni	da	1	a			da		a			da		a			da		a		
Altri subalterni																				

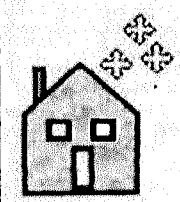
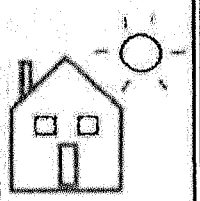
Servizi energetici presenti

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

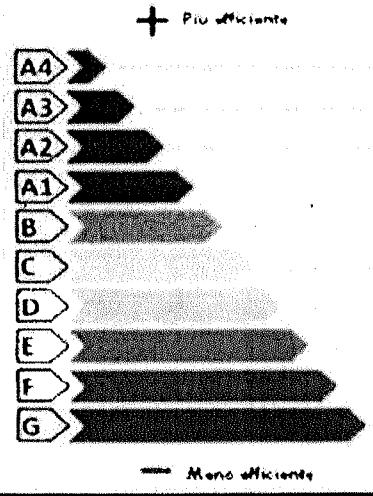
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

INVERNO	ESTATE
	

Prestazione energetica globale



EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO ☐

CLASSE ENERGETICA

G

140,6

kWh/m^2 anno

Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

Se esistenti:

140,6

ARCHITETTO MASSIMILIANO COPPOLINO

Firmato Da: BERTINO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70f325b786384a393cfdf157ac44f4ae - Firmato Da: COPPOLINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 258faad5f82f6aa0198e5c78b5c7d3f

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: Id: 438764 VALIDO FINO AL

APE

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	2154	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren kWh/m² anno 140,6
☑	Gas naturale	1485	Sm^3	
☐	GPL		Sm^3	
☐	Carbone		kg	
☐	Gasolio e Olio combustibile		kg	
☐	Biomasse solide		kg	Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren kWh/m² anno 7,5
☐	Biomasse liquide		kg	
☐	Biomasse gassose		kg	
☐	Solare fotovoltaico		kWh	
☐	Solare termico		kWh	
☐	Eolico			Emissioni di CO_2 kg/m² anno 14,0
☐	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/m² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
R_{EN1}		NO	3,8	G - EPgl,nren = 116,3	G 118,2 kWh/m² anno
R_{EN2}		NO	3,4	G - EPgl,nren = 142,5	
R_{EN3}					
R_{EN4}					
R_{EN5}					
R_{EN6}					

Firmato Da: BERTINO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70f325b7863844a393cfdf157ac44f4ae - Firmato Da: COPPOLINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 258faad58f82f8aa0198e5c78b5c7d3f

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO ID: 438764 VALIDO FINO AL

APE

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	636	m^3
S - Superficie disperdente	424	m^2
Rapporto S/V	0,67	
$EP_{H,nd}$	80,4	kWh/m^2 anno
$A_{sol,est}/A_{sup\ utile}$	0,015	-
Y_{IE}	0,46	W/m^2K

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}	$EP_{n/ren}$
Climatizzazione invernale	Simulato			Gas naturale		0,74	η_H	0,0	109,4
	-	-	-	-	-				
Climatizzazione estiva							η_C		
	-	-	-	-	-				
Prod. Acqua calda sanitaria				En. Elettrica		0,31	η_W	7,5	31,2
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Firmato Da: BERTINO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70f325b786384a393cfdf157ac44f4ae - Firmato Da: COPPOLINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 258faad58f82f8aa0198e5c78b5c7d3f

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

APE

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.

Gli interventi di riqualificazione proposti per migliorare le prestazioni energetiche dell'immobile, consistono in: Sostituzione degli infissi esistenti con nuova tipologia a taglio termico e vetrocamera; Isolamento termico superficie della copertura; Isolamento termico della superficie della pavimentazione.

SOGGETTO CERTIFICATORE

☐ Ente/Organismo pubblico	☑ Tecnico abilitato	☐ Organismo/Società

Nome e Cognome / Denominazione	Massimiliano Coppolino
Indirizzo	via Maddalena n° 12 - Messina
E-mail	arch.coppolino@libero.it
Telefono	090 9033059
Titolo	Architetto
Ordine/iscrizione	Ordine degli Architetti di Messina - Matr. n° 1333
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, nonchè 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	Iscrizione Elenco Certificatori della Regione Sicilia al n° 10069

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

DOCET, elaborato da ITC-CNR ed ENEA, utilizza un metodo semplificato secondo il DM 26 giugno 2015 (Linee guida nazionali per l'attestazione della prestazione energetica degli edifici Allegato 1 par. 4.2.2 e 4.3) nel rispetto dei limiti di scostamento ivi previsti.	☐ 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 04-mag-17 Firma e timbro del tecnico o firma digitale

Firmato Da: BERTI MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 258faad58f828a0198e5c78b5c7d3f

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

APE

CODICE IDENTIFICATIVO: 13 438764 VALIDO FINO AL: [illegible]

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

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

PRIMA PAGINA

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

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

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

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.

Firmato Da: COPPOLINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 258faad58f82f8aa0198e5c78b5c7d3f