

**TRIBUNALE DI MESSINA**  
**SECONDA SEZIONE CIVILE**

**Esecuzione Forzata**

\*\*\*\*\*

**Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a.**

contro

\*\*\*\*\*

**N. Gen. Rep. 283/16 R.G.E.**

\*\*\*\*\*

**Giudice Dr. Antonino Orifici**

\*\*\*\*\*

**ELABORATO PERITALE**

**Allegati digitali:**

- Documentazione fotografica
- Visura storica dell'immobile
- Planimetria catastale
- Rogito notarile
- Nota di trascrizione
- Autorizzazione edilizia ( fornita dall'esecutato)
- Progetto architettonico ( fornito dall'esecutato)
- Quotazioni dell' osservatorio del mercato immobiliare
- A.P.E.

- **UDIENZA 15.09.2017**





**4.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento immobiliare notificato in data 04/10/2016, nr. rep. 2389, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. contro

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale****4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

I luoghi sono conformi sostanzialmente agli elaborati progettuali di cui alla Autorizzazione edilizia nr. 2061.

Le lievi difformità riscontrate non incidono sulla rendita catastale e sulla distribuzione interna degli ambienti, invece, dovranno essere rispettate le prescrizioni imposte dall'ufficio tecnico e riportate nell'autorizzazione edilizia nr. 2061 del 27.12.1991.

Non risulta agli atti, in seguito al cambio di destinazione di uso, il rilascio di una nuova agibilità, ma è stata riscontrata esclusivamente quella rilasciata in data 17.09.1971.

- nuova agibilità, oneri tecnici e spese : € 3.500,00

Oneri totali: € 3.500,00

**4.3.2. Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

la planimetria catastale presente nella banca dati del catasto edilizio di Messina presenta lievi difformità rispetto allo stato dei luoghi periziati.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora /

scadute al momento della perizia: /

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: /

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali:

Debiti condominiali pari a circa 1.000,00 euro , debito con l'Amam pari a circa euro 3.000,00, come riportato dal alla data del sopralluogo 12.05.2017.

La vendita verrà eseguita nello stato di fatto in cui si trova l'immobile, con usi, diritti, servitù passive ed attive anche come indicato nell'atto di compravendita all'art. 2.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1 Attuali proprietari:**

... proprietario dal 27/02/1991 ad oggi, in forza di atto di compravendita a firma di not. Flora Puglisi, stipulato in data 27/02/1991, trascritto a Messina in data 07/03/1991 ai nn. 7349/6267.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Cambio di destinazione di uso da locale commerciale a bottega artigiana, per lavori relativi al cambio di destinazione di uso , per cui è stata rilasciata l'autorizzazione edilizia n. 2061 del 17.01.1992.

Licenza Edilizia nr. 2705/ 973 del 23.08.1968 e successiva variante del 18.05.1971, l'agibilità è stata rilasciata in data 17/09/1971, come riportato nell'atto di compravendita.

Descrizione **laboratorio artigianale** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un laboratorio artigianale, sito in Messina rione Minissale, complesso edilizio Stella Maris, palazzina B , p.t..



L'immobile ha ingresso da via II Condottieri nn. 19 - 21, comprende un locale per la lavorazione dei dolci, un locale deposito, un bagno ed un vano destinato ad ufficio, sebbene non regolare poichè non rispetta le condizioni igienico-sanitarie.

Destinato a laboratorio artigianale, areato ed illuminato direttamente dall'esterno.

Si dovrà assolvere alle prescrizioni dell'ufficio tecnico del comune relativamente alla autorizzazione edilizia nr. 2061 del 27.12.1991.

L'immobile necessita, comunque, di una rivisitazione generale degli impianti e di alcune porzioni ammalorate ed in stato di degrado, saranno necessari interventi di manutenzione straordinaria ed ordinaria.

Posto al piano terra sviluppa una superficie commerciale di circa mq 140.

Intestato a **LUPO DOMENICO**, identificato al catasto edilizio nel foglio 141 mappale 611 subalterno 27, categoria c/3, classe 3, superficie catastale 144 mq, posto al piano t, - rendita: euro 424,94.

L'edificio è stato costruito nel 1968.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m. 2,80.

#### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: zona edilizia B4b;

Norme tecniche ed indici:

Comprendono aree totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologie, densità edilizia, indice di fabbricabilità, epoca di costruzione notevolmente differenziate.

Sono localizzate nelle frange urbane, che ricomprendono i vecchi villaggi di cintura (Camaro, Santo-Bordonaro, Gravitelli) e sono caratterizzate da notevole densità edilizia e tipologie non omogenee.

Nelle zone B4 sono ammessi interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia, di variazione delle destinazioni d'uso, di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione.

Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione), nel rispetto dei seguenti indici:

- sottozona B4b  $I_f = mc/mq$  3,00

- Altezza massima e numero massimo piani fuori terra, compreso eventuale porticato:

m 14,50, con 4 piani fuori terra;

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
laboratorio artigianale con deposito	Sup. reale lorda	140,00	1,00	140,00
	Sup. reale lorda	140,00		140,00

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1. Criterio di Stima**

Per la valutazione del bene oggetto della presente consulenza è stato utilizzato il metodo di stima comparativo, tendente a valutare il più probabile prezzo di mercato del cespite in esame; sono state eseguite valutazioni di tipo oggettivo e soggettivo, inerenti, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, quali: la zona di ricadenza urbanistica e la relativa destinazione, l'ubicazione in prossimità del centro urbano e non ultimo l'accessibilità all'immobile, da tali considerazioni, dalle indagini effettuate sui luoghi e presso tecnici del settore, dal confronto con i prezzi di mercato correnti per beni che presentano caratteristiche analoghe a quelle del cespite in esame, è scaturita la valutazione del più probabile prezzo di mercato.

In particolare, il valore dell'immobile è stato, anche, determinato sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi caratteristiche similari, ubicati nella medesima zona ed in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato.



Per la valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, sono state confrontate diverse fonti autorevoli, tra cui la Banca Dati dell'osservatorio immobiliare, le agenzie immobiliari ( [REDACTED] Grimaldi immobiliare) oltre colleghi e tecnici del settore.

Considerando che la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. nella zona ove ricade l'immobile e nelle zone limitrofe individua valori minimi pari a 1.100 euro/mq per negozi, 1.000 euro/mq per centri commerciali, 1.150 euro/mq per uffici, considerando lo stato di conservazione dell'immobile, si ritiene congruo il valore minore tra quelli riportati, cioè 1.000 euro/ mq, in virtù delle caratteristiche, della vetustà e dell'ubicazione del bene in oggetto.

## 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina.

## 8.3. Valutazione corpi

### A. laboratorio artigianale

*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
laboratorio artigianale con deposito	140,00	€ 1.000,00	€ 140.000,00
- Valore corpo:			<b>€ 140.000,00</b>
- Valore accessori:			<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 140.000,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 140.000,00</b>

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	laboratorio artigianale	140	€ 140.000,00	<b>€ 140.000,00</b>

## 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:

**€ 21.000,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 3.500,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

/

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

/

Giudizio di comoda divisibilità: **l'immobile non è facilmente 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 dell'acquirente:

**€ 115.500,00**

Messina, 06.06.2017

il PERITO  
ing. Domenico Lupo'



ing. Domenico Lupo'  
email : domenico.lupo@ingpec.eu



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Messina**

Dichiarazione protocollo n. ME0256374 del 19/09/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Messina

Via II Condottieri Pal. B

civ. 19-21

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 141

Particella: 611

Subalterno: 27

Compilata da:  
D'arrigo Gaetano

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Messina

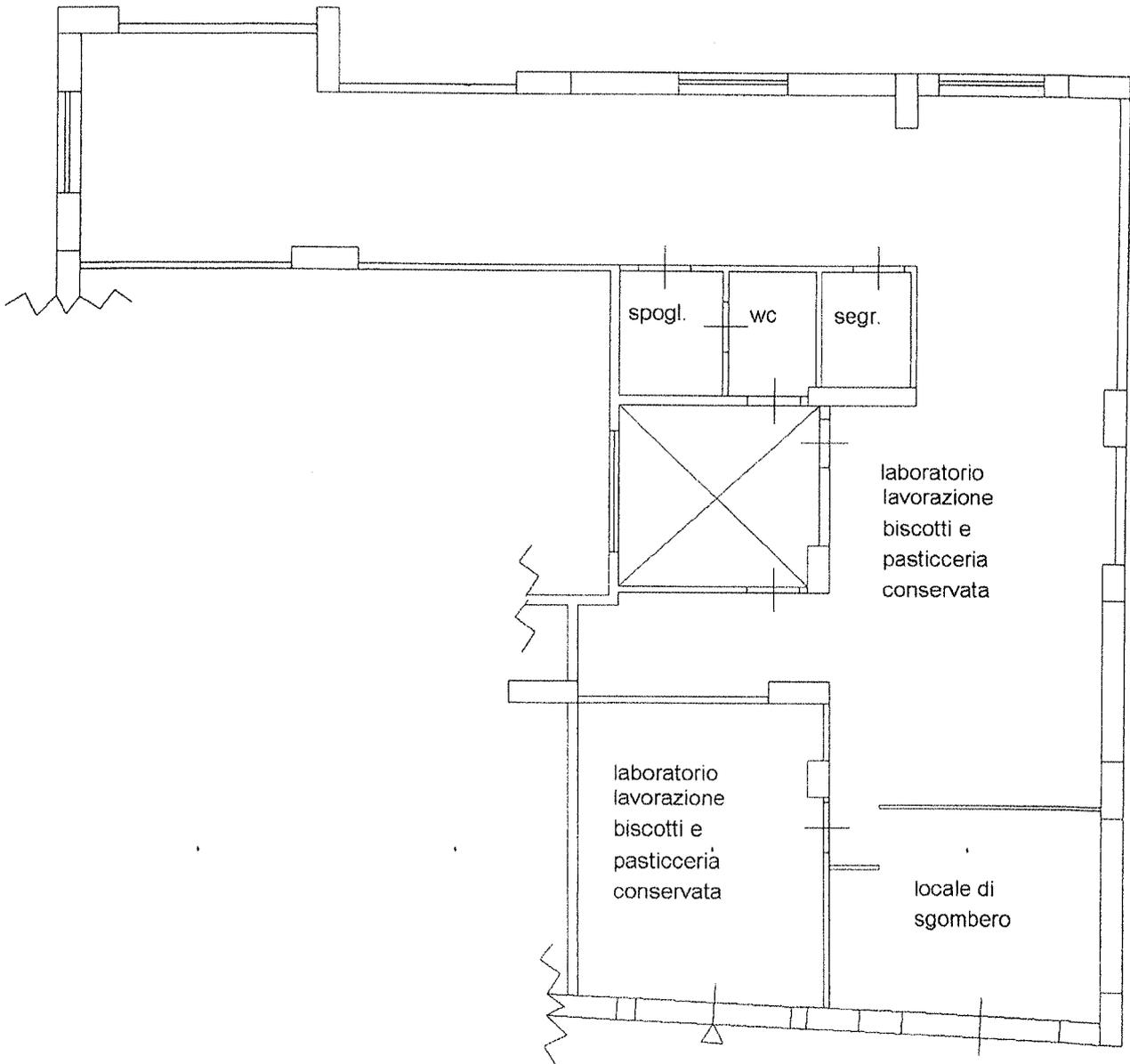
N. 114

Scheda n. 1

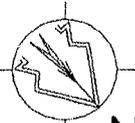
Scala 1:100

PIANO TERRA

h=2.80



via 2° condottieri



Ultima planimetria in Ntti

Data: 11/05/2017 - n. T312586 - Richiedente: LPUDNC77H08F158T

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/05/2017 - Comune di MESSINA (F158) - < Foglio: 141 - Particella: 611 - Subalterno: 27 >  
VIA II CONDOTTIERI n. 19 n. 21 piano: T;

# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

PDF Eraser Free (al sensi del D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e ss.mm.ii.)

Edifici non residenziali

## 1. INFORMAZIONI GENERALI

Codice certificato	PROCEDURA ESECUTIVA NR. 283/2016	Validità	1 ANNO
Riferimenti catastali	Messina (ME), Foglio 141, Par 611, Sub 27		
Indirizzo edificio	Messina, via Il Condottieri 19-21, 98100, Messina (ME)		
Nuova costruzione	Trasferimento a titolo oneroso	X	Riqualificazione energetica
Proprietà		Telefono	
Indirizzo		E-mail	

## 2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

Edificio di classe: **F**

## 3. GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALE E PARZIALE

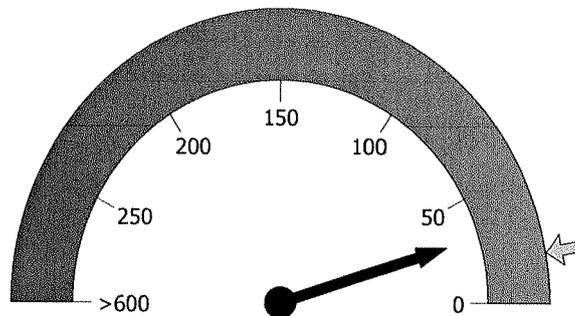
EMISSIONI DI CO<sub>2</sub>

6,9 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>3</sup>anno

PRESTAZIONE ENERGETICA

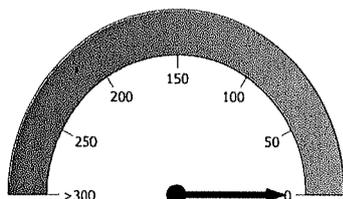
RAGGIUNGIBILE

18,5 kWh/m<sup>3</sup>anno



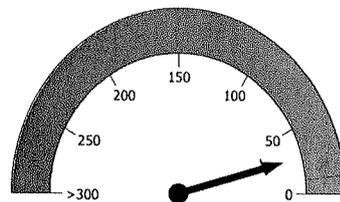
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE

31,1 kWh/m<sup>3</sup>anno



RAFFRESCAMENTO

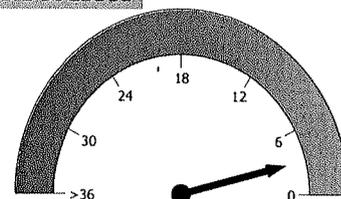
0,0 kWh/m<sup>3</sup>anno



PRESTAZIONE RISCALDAMENTO

28,0 kWh/m<sup>3</sup>anno

LIMITE DI LEGGE



PRESTAZIONE ACQUA CALDA

3,2 kWh/m<sup>3</sup>anno

## 4. QUALITA' INVOLUCRO (RAFFRESCAMENTO)

I

II

III

IV

V

## 5. METODOLOGIE DI CALCOLO ADOTTATE

Norme UNI/TS 11300:2014

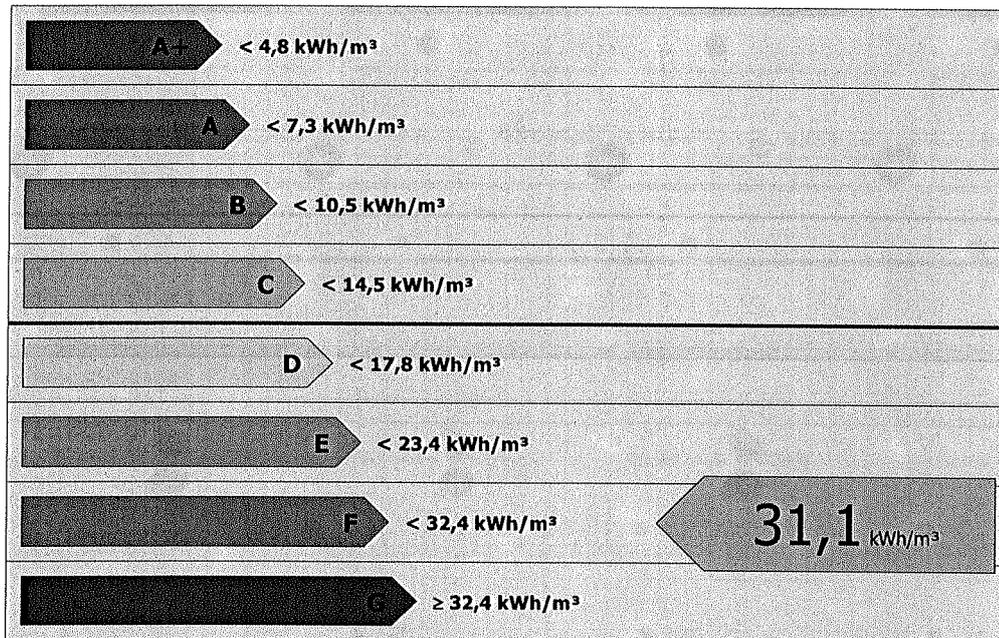
D.M. 26/06/2009 - Allegato A - paragrafo 6.1

## 6. RACCOMANDAZIONI

<b>PDF Eraser Free</b> Interventi	<b>Prestazione Energetica/Classe a valle del singolo intervento</b>	<b>Tempo di ritorno (anni)</b>
1) coibentazione della copertura	18,5 kWh/m <sup>3</sup> / E	9
2)	/	
3)	/	
4)	/	
5)	/	
<b>PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE</b>	<b>18,5 kWh/m<sup>3</sup> / E</b>	<b>9</b>

## 7. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

<b>SERVIZI ENERGETICI INCLUSI NELLA CLASSIFICAZIONE</b>	<b>Praser Free</b> Riscaldamento <b>X</b>	Raffrescamento	Acqua calda sanitaria <b>X</b>	Illuminazione
---	--	----------------	--------------------------------	---------------



## 8. DATI PRESTAZIONI ENERGETICHE PARZIALI

8.1 RAFFRESCAMENTO		8.2 RISCALDAMENTO		8.3 ACQUA CALDA SANITARIA		8.4 ILLUMINAZIONE	
Indice energia primaria (E <sub>pe</sub> )	0,0	Indice energia primaria (E <sub>pi</sub> )	28,0	Indice energia primaria (E <sub>pacs</sub> )	3,2	Indice energia primaria (E <sub>pii</sub> )	3,4
Indice energia primaria limite di legge		Indice energia primaria limite di legge (d.lgs. 192\05)	9,8				
Indice involucro (E <sub>pe,inv</sub> )	2,3	<b>Indice involucro (E<sub>pi,inv</sub>)</b>	12,6				
Rendimento impianto	---	Rendimento medio stagionale impianto (η <sub>a</sub> )	45,1				
Fonti rinnovabili	0,0	Fonti rinnovabili	0,0	Fonti rinnovabili	0,0	Fonti rinnovabili	0,0

## 9. NOTE

--

**10. EDIFICIO**

<b>Tipologia edificio</b>		edificio a torre	
<b>Tipologia costruttiva</b>		struttura in calcestruzzo armato	
<b>Anno di costruzione</b>	1968	<b>Numero di appartamenti</b>	1
<b>Volume lordo riscaldato V (m<sup>3</sup>)</b>	465,335	<b>Superficie utile (m<sup>2</sup>)</b>	121,023
<b>Superficie disperdente S (m<sup>2</sup>)</b>	516,090	<b>Zona climatica/GG</b>	B/707
<b>Rapporto S/V</b>	1,109	<b>Destinazione d'uso</b>	E.8

**11. IMPIANTI**

<b>Riscaldamento</b>	<b>Anno di installazione</b>		<b>Tipologia</b>	
	<b>Potenza nominale (kW)</b>	0,0	<b>Combustibile</b>	
<b>Acqua calda sanitaria</b>	<b>Anno di installazione</b>	1991	<b>Tipologia</b>	
	<b>Potenza nominale (kW)</b>	3,0	<b>Combustibile</b>	Energia elettrica
<b>Raffrescamento</b>	<b>Anno di installazione</b>		<b>Tipologia</b>	
	<b>Potenza nominale (kW)</b>	0,0	<b>Combustibile</b>	
<b>Illuminazione</b>	<b>Anno di installazione</b>		<b>Tipologia</b>	
	<b>Potenza nominale (kW)</b>	0,0		
<b>Fonti rinnovabili</b>	<b>Anno di installazione</b>		<b>Tipologia</b>	
	<b>Energia annuale prodotta (kWh<sub>a</sub>/kWh<sub>t</sub>)</b>	0 / 0		

**12. PROGETTAZIONE**

<b>Progettista\i architettonico</b>			
<b>Indirizzo</b>		<b>Telefono\e-mail</b>	
<b>Progettista\i impianti</b>			
<b>Indirizzo</b>		<b>Telefono\e-mail</b>	

**13. COSTRUZIONE**

<b>Costruttore</b>			
<b>Indirizzo</b>		<b>Telefono\e-mail</b>	
<b>Direttore\i lavori</b>			
<b>Indirizzo</b>		<b>Telefono\e-mail</b>	

**14. SOGGETTO CERTIFICATORE**

Ente\organismo pubblico	Tecnico abilitato	<input checked="" type="checkbox"/>	Energy Manager	<input type="checkbox"/>	Organismo\Società	<input type="checkbox"/>
Nome e Cognome \ Denominazione	Domenico Lupo'					
Indirizzo	piazza Duomo , 29 Messina (ME)		Telefono\e-mail	3921049409 domilupo@hotmail.com		
Titolo	ingegnere	Ordine\Iscrizione	ingegneri di Messina			
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto ing. Domenico Lupo', regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Messina matricola 3061, dichiara ai sensi degli artt. 359 e 481 del c.p., di essere indipendente ed imparziale nel giudizio, non sussistendo conflitto di interessi in relazione alla proprietà, progettazione, costruzione, esercizio ed amministrazione dell'edificio e degli impianti ad esso asserviti.					
Informazioni aggiuntive	il sottoscritto ingegnere è iscritto all'albo regionale dei certificatori della regione Sicilia al nr. 9693					

**15. SOPRALLUOGHI**

1) 12/05/2017

2)

3)

**16. DATI DI INGRESSO**

Progetto energetico	<input type="checkbox"/>	Rilievo sull'edificio	<input checked="" type="checkbox"/>
Provenienza e responsabilità	rilievo eseguito durante le operazioni peritali		

**17. SOFTWARE**

Denominazione	Namirial Termo v3	Produttore	Namirial spa
Dichiarazione di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti inferiore al +/- 5% rispetto ai valori della metodologia di calcolo di riferimento nazionale (UNI/TS 11300) fornito dal Comitato Termotecnico Italiano (CTI).			
Autodichiarazione del produttore dello strumento di calcolo protocollo CTI n°52			

Ai sensi dell'art.15 del D.Lgs. 19 agosto 2005 n.192 e ss.mm.ii. il presente ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'art.47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n.445. Si allega copia fotostatica del documento di identità.

Data emissione: 08.06.2017

Firma del Tecnico

**PDF Eraser Free**

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

**Lotto nr. 1 : foglio 141 particella 611 sub. 27**



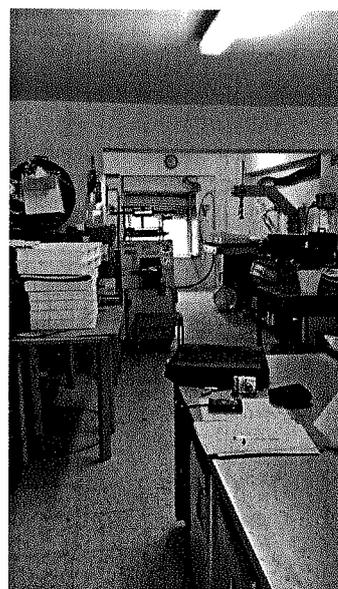
**Foto nr. 1:** prospetto dell'intero fabbricato



**Foto nr. 2:** ingresso dell'immobile



**Foto nr. 3:** particolare del laboratorio



**Foto nr. 4:** particolare del laboratorio