

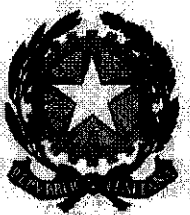


Via Giacomo Macri, 10 - 98123 Messina (Me).

Mobile: +393476518934

e-mail [studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it](mailto:studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it) - PEC: [domenico.bucca@ingpec.eu](mailto:domenico.bucca@ingpec.eu); Sito WEB: [www.ingegneredomenicobucca.it](http://www.ingegneredomenicobucca.it)

Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Messina n. 1999



## TRIBUNALE DI MESSINA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

II Sezione Civile

Provincia di Messina

G.E. Dott. Danilo MAFFA

Procedimento: R.G.Es. n° 221/2017

Creditore Procedente: BANCA DEL MEZZO GIORNO - MEDIOCREDITO CENTRALE S.P.A.

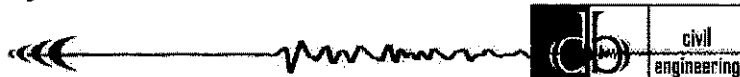
Debitore Principale:

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

IL C.T.U.

Ing. Domenico BUCCA





Via Giacomo Macri, 10 - 98123 Messina (Me).

Mobile: +393476518934.

e-mail [studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it](mailto:studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it) - PEC: [domenico.bucca@ingpec.eu](mailto:domenico.bucca@ingpec.eu); Sito WEB: [www.ingegneredomenicobucca.it](http://www.ingegneredomenicobucca.it)

Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Messina n. 1999

## INDICE DEGLI ARGOMENTI

- A. PREMESSA
- B. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI
- C. RELAZIONE TECNICA

## ALLEGATI ALLA CTU

- 1) PEC creditore procedente e Raccomandata A/R al Debitore comunicazione inizio operazioni peritali;
- 2) Documentazione fotografica immobili debitori;
- 3) Verbale di sopralluogo del 27-03-2019;
- 4) Copia Nota trascrizione ipotecaria RG 21776 del 12-09-2017;
- 5) Certificazione Notarile Ipotecaria 31 Ottobre 2017 del ( ) (ROMA);
- 6) Visure catastali storiche Appartamento con Locale cantina ricadenti al Foglio 138 Part.lla 1761 Sub. 56 e Sub. 39 + posto auto scoperto ricadente al Foglio 138 Part.lla 1759 Sub. 93;
- 7) Planimetrie Catastali Appartamento + Cantina ed Elaborato Planimetrico posto auto scoperto;
- 8) Planimetria stato di fatto Appartamento debitori;
- 9) Copia APE (Attestato Prestazione Energetica) Appartamento oggetto di esecuzione.
- 10) PEC amministratore pro tempore condominiale con situazione debitoria Sig. (debitore);
- 11) Visure Ipotecarie 2019 appartamento oggetto di esecuzione;
- 12) Copia PEC e Raccomandata A/R invio Bozza di CTU alle parti in causa;
- 13) Copia attestazione reso per avvenuta giacenza raccomandata Invio Bozza CTU al debitore.



Via Giacomo Macrì, 10 - 98123 Messina (Me).

Mobile: +393476518934

e-mail [studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it](mailto:studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it) - PEC: [domenico.bucca@ingpec.eu](mailto:domenico.bucca@ingpec.eu); Sito WEB: [www.ingegneredomenicobucca.it](http://www.ingegneredomenicobucca.it)

Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Messina n. 1999

## **A. PREMESSA**

Su richiesta dell'avv.to **AVV.** nella qualità di procuratore della **BANCA DEL MEZZOGIORNO – MEDIOCREDITO CENTRALE S.p.A.**, veniva avviata procedura d'esecuzione immobiliare presso il Tribunale di Messina nei confronti di

Letti gli atti della procedura, Il G.E. Dott. Danilo MAFFA nominava quale stimatore, il sottoscritto **Ing. DOMENICO BUCCA**, assegnandomi l'incarico di procedere alla stima di beni pignorati. Alla data del **22 FEBBRAIO 2018**, il sottoscritto si recava presso la cancelleria preposta del Tribunale di Messina effettuando il giuramento di rito.

Detto questo, dall'analisi della documentazione ipocatastale in atti (*cf. Copia nota di trascrizione - Allegato 04*) e Notarile (*cf. Copia certificazione notarile - Allegato 05*) il compendio del pignoramento comprende i seguenti cespiti:

- Appartamento residenziale ricadente in Messina, C.da Cavalieri Fraz. Zafferia n. 20 P1, distinto in catasto al foglio di mappa 138 del Comune di Messina, particella 1761, sub 56 (*cf. Visura Catastale e Planimetrica - Allegato 06 ed Allegato 07*).
- Locale cantina ricadente in ricadente in Messina, C.da Cavalieri Fraz. Zafferia n. 20 S1, distinto in catasto al foglio di mappa 138 del Comune di Messina, particella 1761, sub 39 (*cf. Visura Catastale e Planimetrica - Allegato 06 ed Allegato 07*);
- Posto auto scoperto in ricadente in Messina, C.da Cavalieri Fraz. Zafferia n. 20, distinto in catasto al foglio di mappa 138 del Comune di Messina, particella 1759, sub 93 (*cf. Visura Catastale e Planimetrica - Allegato 06 ed Allegato 07*).

## **B. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI**

### Operazioni Preliminari.

Il sottoscritto eseguiva le seguenti operazioni preliminari:

- Esaminava la documentazione in atti, fascicolo d'ufficio e produzione della parte procedente e debitrice;
- Acquisiva telematicamente presso lo sportello telematico dell'ufficio del territorio della provincia di Messina, visure storiche per immobile (*cf. Visure catastali - Allegato 06*), le

Via Giacomo Macri, 10 - 98123 Messina (Me).  
 Mobile: +393476518934  
 e-mail [studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it](mailto:studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it) - PEC: [domenico.bucca@ingpec.eu](mailto:domenico.bucca@ingpec.eu); Sito WEB: [www.ingegneredomenicobucca.it](http://www.ingegneredomenicobucca.it)  
 Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Messina n. 1999



planimetrie catastali e l'elaborato planimetrico dei beni pignorati (cfr. *Visure catastali - Allegato 07*);

- Mediante accesso telematico effettuava visura ipocatastale dei beni oggetto di esecuzione, in particolare dell'appartamento residenziale (cfr. *Visure ipocatastali - Allegato 11*).
- Mediante PEC chiedeva all'Avv. \_\_\_\_\_ n.q. di amministratore pro tempore del condominio ove risultano ubicati gli immobili oggetto di procedura, documentazione attestante la situazione debitoria del Sig. \_\_\_\_\_ (odierno debitore unitamente alla moglie \_\_\_\_\_).

**UNICO SOPRALLUOGO: 27 MARZO 2019** alle ore 16,00 e seguenti sui luoghi.

Alla data del 27 MARZO 2019 lo scrivente CTU fissava l'inizio delle operazioni per le ore 16,00 sui luoghi ove risultano ubicati gli immobili pignorati oggetto di stima.

Di quanto sopra citato lo scrivente forniva avviso ai signori:

1. Avv.to \_\_\_\_\_, per la parte creditrice procedente, PEC inviata all'indirizzo \_\_\_\_\_ alle ore 20:00 del 12 Marzo 2019, nonché al proprio domiciliatario quale Avv. \_\_\_\_\_ all'indirizzo PEC \_\_\_\_\_ (cfr. *Copia PEC Comunicazione inizio CTU Avv.ti \_\_\_\_\_ - Allegato 01*).
2. \_\_\_\_\_, debitori eseguiti, residenti in Messina C.da Cavalieri Fraz. Zafferia n. 20, con raccomandata A/R inviata spedita in data 12 Marzo 2018 (cfr. *Copia Raccomandata A/R Comunicazione inizio del CTU al \_\_\_\_\_ - Allegato 01*).

Nelle comunicazioni il sottoscritto comunicava al debitore di consentire l'accesso agli immobili pignorati affinché potessi espletare il mandato affidatomi dall'Ill.mo sig. Giudice.

Nel giorno e nell'ora stabiliti presso l'immobile oggetto di pignoramento, oltre lo scrivente erano presente la sola debitrice Sig.ra \_\_\_\_\_ comproprietaria dei beni pignorati in pro quota unitamente al marito Sig. \_\_\_\_\_.

Preliminarmente il sottoscritto vuole precisare che in sede di inizio operazioni peritali, la



Via Giacomo Macri, 10 - 98123 Messina (Me).

Mobile: +393476518934

e-mail [studiotecnica@ingegneredomenicobucca.it](mailto:studiotecnica@ingegneredomenicobucca.it) - PEC: [domenico.bucca@ingpec.eu](mailto:domenico.bucca@ingpec.eu); Sito WEB: [www.ingegneredomenicobucca.it](http://www.ingegneredomenicobucca.it)

Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Messina n. 1999

raccomandata del sottoscritto con la quale si dava comunicazione al debitore dell'inizio CTU, risultava ancora in giacenza presso l'ufficio postale "SICILIA POST" di Messina di Via XXIV Maggio. Per tal motivo, giunto sui luoghi di perizia, lo scrivente provvedeva a visionare l'immobile oggetto di perizia dall'esterno (cfr. Foto nn. 01-02 Documentazione fotografica immobili debitori - Allegato 02). Successivamente, ha citofonato ad alcuni condomini del condominio ove risulta ubicato l'immobile oggetto di stima chiedendo informazioni in merito al campanello da suonare visto che non risultava leggibile i cognomi degli esecutati.

Appurato quale fosse il campanello da suonare, provvedeva a suonare al fine di rilevare la presenza dei debitori dell'appartamento. Una volta avuto esito positivo, si recava al piano primo ove lo scrivente forniva alla debitrice e proprie generalità e le motivazioni della propria "visita".

La stessa debitrice, dopo aver letto il mandato affidatomi, consentiva gentilmente a far visionare i beni oggetto di stima dando così inizio alle operazioni peritali connesse al mandato affidatomi. Inoltre, la Sig.ra riferiva allo scrivente che alla data del sopralluogo non aveva potuto ritirare la raccomandata per problemi di tempo.

Successivamente lo scrivente provvedeva ad effettuare ampio repertorio fotografico e rilievi tecnici degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare. In particolare effettuava preliminarmente ad effettuare i rilievi del caso dall'appartamento sito al piano primo Pal. A/2 int. 5 (cfr. Foto nn. 03-11 Documentazione fotografica immobili debitori - Allegato 02).

Durante l'ispezione peritale, lo scrivente CTU rilevava una diversa distribuzione degli spazi interni.

Nello specifico, si rilevava che l'accesso al vano cucina risultava ubicato direttamente dal vano pranzo-soggiorno e non come riportato nella planimetria catastale nella quale risultava invece indicato nella zona disimpegno, e più precisamente nella zona WC.

Per una visione immediata di quanto predetto, si rimanda alla disamina della planimetria tecnica redatta dallo scrivente ed allegata alla presente perizia (Planimetria stato di fatto appartamento - Allegato 08).



Via Giacomo Macri, 10 - 98123 Messina (Me).

Mobile: +393476518934

e-mail [studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it](mailto:studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it) - PEC: [domenico.bucca@ingpec.eu](mailto:domenico.bucca@ingpec.eu); Sito WEB: [www.ingegneredomenicobucca.it](http://www.ingegneredomenicobucca.it)

Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Messina n. 1999

Terminati i rilievi del caso, lo scrivente e la debitrice si recavano al Piano S1 ove risulta ubicato il locale cantina effettuando foto e rilievi tecnici (cfr. Foto n. 12 Documentazione fotografica immobili debitori - Allegato 02)

Successivamente lo scrivente CTU e la debitrice si recavano nuovamente nell'appartamento, chiedendo alla stessa Sig.ra [redacted] varie informazioni utili alla redazione della consulenza tecnica d'ufficio. In merito a ciò, la debitrice forniva alcune informazioni circa lo stato dell'immobile ed in particolare che lo stesso risultava privo di impianti di riscaldamento autonomo a gas. L'immobile risultava solo in possesso del solo allaccio alla rete GAS ad uso cucina. Inoltre su richiesta dello scrivente, la debitrice forniva recapiti dell'amministratore pro tempore Avv. [redacted] al quale chiedere eventuali informazioni circa lo stato debitorio che gli stessi [redacted] hanno nei confronti del condominio.

A seguito di ciò, il sottoscritto Ing. Domenico BUCCA chiedeva alla debitrice Sig.ra [redacted] se vi fossero i requisiti minimi per poter transigere bonariamente la procedura esecutiva in oggetto.

A seguito di tale richiesta, la Sig.ra [redacted] riferiva di essere disponibile a trovare un accordo transattivo con il creditore procedente avvalendosi di un proprio legale di fiducia.

Dopo aver chiesto ulteriori informazioni utili all'espletamento del mandato e preso appunti su fogli separati, alle ore 17:00 chiudevo le odierne operazioni peritali riservandomi di ritornare sui luoghi per ulteriori rilievi tecnici ove fosse stato utile all'espletamento del mandato affidatomi.

Letto il verbale alla debitrice, la stessa lo sottoscriveva insieme al CTU (cfr. Copia Verbale di Sopralluogo Allegato 03).

#### ULTERIORE ATTIVITA'.

•A seguito di PEC del CTU si chiedeva all'Avv. [redacted] n.q. di amministratore pro tempore del condominio ove risultano ubicati gli immobili oggetto di procedura, documentazione attestante la situazione debitoria del Sig. [redacted] (Copia PEC Avv. [redacted] CTU attestante la situazione debitoria di [redacted] unitamente alla moglie Sig.ra [redacted] - Allegato 11).



Via Giacomo Macrì, 10 - 98123 Messina (Me).

Mobile: +393476518934

e-mail [studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it](mailto:studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it) - PEC: [domenico.bucca@ingpec.eu](mailto:domenico.bucca@ingpec.eu); Sito WEB: [www.ingegneredomenicobucca.it](http://www.ingegneredomenicobucca.it)

Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Messina n. 1999

## C. RELAZIONE TECNICA

**Beni in Messina – C.da Cavalieri n. 20 Compl. Poste Fraz. Zafferia  
Lotto 001**

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

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina (Messina) frazione Vill. ZAFFERIA C.da Cavalieri n. 20 Compl. Poste.

Composto da il bene oggetto di stima fa parte di un complesso residenziale ubicato in MESSINA C.da Cavalieri Fraz. ZAFFERIA. Inoltre all'appartamento oggetto di valutazione peritale, costituisce pertinenza locale cantina alla quale è possibile accedervi mediante scala condominiale o ascensore.

L'appartamento oggetto appartenente al compendio oggetto di stima è composto da n. 5,5 vani quali ingresso, soggiorno/pranzo, angolo cottura, tre vani, ripostiglio e W.C., corridoio e disimpegno.

Si evidenzia altresì, che alla data del sopralluogo espletato dallo scrivente CTU il 27 Marzo 2019 risultava adibito ad abitazione da parte dei debitori. Inoltre lo stesso appartamento presentava lievi difformità di distribuzione spazi interni. In particolare al locale cucina ci si accedeva dal vano pranzo-soggiorno e non dal disimpegno zona WC. Il tutto è riportato nella nuova planimetria dello stato di fatto redatta dal sottoscritto ed allegata alla consulenza tecnica d'ufficio posto al piano Primo Piano (seconda elevazione f.t.) sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 0

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] e [redacted] foglio 138 mappale 1761 subalterno 56, categoria A/2, classe 10, superficie catastale 96, composto da vani 5,5, posto al piano 1, - rendita: 255,65.

Coerenze: Appartamento Sub. 43, Appartamento Sub. 45 e vano scala/area condominiale

**A.1. Cantina:** fabbricati: intestata a [redacted] e [redacted] foglio 138 mappale 1761 subalterno 39, categoria C/2, classe 2, superficie catastale 5, composto da vani 4,0, posto al piano S1, - rendita: 6,20.

Coerenze: Confinante con vano scala e con cantine sub. 33-sub. 34 e sub. 22

**A.2. Posto auto:** fabbricati: foglio 138 mappale 1759 subalterno 93, categoria C/6, classe 2, superficie catastale 12, composto da vani 12, posto al piano P.T., - rendita: 9,30.

Coerenze: Confina con spazio condominiale, con posti auto Sub. 94 e Sub. 92

Via Giacomo Macri, 10 - 98123 Messina (Me).

Mobile: +393476518934

e-mail [studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it](mailto:studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it) - PEC: [domenico.bucca@ingpec.eu](mailto:domenico.bucca@ingpec.eu); Sito WEB: [www.ingegneredomenicobucca.it](http://www.ingegneredomenicobucca.it)

Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Messina n. 1999

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona: periferica, residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
- Servizi della zona: centro commerciale (buono).  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, le attrazioni storiche presenti sono: Villa Cianciafara.
- Collegamenti pubblici (km): autobus (2,5), tangenziale (5,0).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da [redacted] 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:

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura****4.2.1. Iscrizioni:**Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di **BANCA DEL MEZZOGIORNO-MEDIOCREREDITO CENTRALE S.P.A., contro**

[redacted], a firma di Notaio Gaetano Parisi in data 21/06/2013 ai nn. Rep. 21034 Racc. 10198 registrato a Messina in data 25/06/2013 ai nn. 3764-817 iscritto a Messina in data 25/06/2013 ai nn. Reg.P. 12716 Reg. Gen. 16221

importo ipoteca: € 160.000,00

importo capitale: € 80.000,00

**4.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da Atto esecutivo cautelare-Verbale di Pignoramento Immobili a favore di Banca del Mezzogiorno-Mediocredito Centrale S.P.A. contro [redacted] a firma di Studio Legale [redacted] - ROMA in data 08/07/2017 ai nn. Rep. 1731 trascritto a Messina in data 12/09/2017 ai nn. Reg. P. 16862 Reg. Gen. 21776

**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: **Diversa distribuzione spazi interni**
- 4.3.2. Conformità catastale: **Nessuna difformità**

**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:
- SPESE SCADUTE € 8.898,45**
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00
- Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: Ascensore

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

[redacted] proprietario dal 21/06/2013 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Gaetano Parisi in data 21/06/2013 ai nn. Rep. 21033/10197 trascritto a Messina in data 25/06/2013 ai nn. Reg. Gen. 16221

**6.2 Precedenti proprietari:**





Via Giacomo Macri, 10 - 98123 Messina (Me).

Mobile: +393476518934

e-mail [studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it](mailto:studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it) - PEC: [domenico.bucca@ingpec.eu](mailto:domenico.bucca@ingpec.eu); Sito WEB: [www.ingegneredomenicobucca.it](http://www.ingegneredomenicobucca.it)

Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Messina n. 1999

... SPA proprietario da data antecedente il ventennio al 21/06/2013 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Della Cava Rocco in data 08/01/2003 ai nn. Rep. n.25451 trascritto a Messina in data 20/01/2003 ai nn. 1181.1/2003

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. n. C.E. n.8565 del 05 Novembre 1985 e successive varianti** Concessione Edilizia l'agibilità è stata rilasciata in data 17/04/1989- n. prot. 620

**P.E. n. Comunicazione opere interne** per lavori di Variazioni interne Autorizzazione edilizia presentata in data 17/11/2011- n. prot. 305127

### Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina (Messina) frazione Vill. ZAFFERIA C.da Cavalieri n. 20 Compl. Poste.

Composto da Il bene oggetto di stima fa parte di un complesso residenziale ubicato in MESSINA C.da Cavalieri Fraz. ZAFFERIA. Inoltre all'appartamento oggetto di valutazione peritale, costituisce pertinenza locale cantina alla quale è possibile accedervi mediante scala condominiale o ascensore.

L'appartamento oggetto appartenente al compendio oggetto di stima è composto da n. 5,5 vani quali ingresso, soggiorno/pranzo, angolo cottura, tre vani, ripostiglio e W.C., corridoio e disimpegno.

Si evidenzia altresì, che alla data del sopralluogo espletato dallo scrivente CTU il 27 Marzo 2019 risultava adibito ad abitazione da parte dei debitori. Inoltre lo stesso appartamento presentava lievi difformità di distribuzione spazi interni. In particolare al locale cucina ci si accedeva dal vano pranzo-soggiorno e non dal disimpegno zona WC. Il tutto è riportato nella nuova planimetria dello stato di fatto redatta dal sottoscritto ed allegata alla consulenza tecnica d'ufficio posto al piano Primo Piano (seconda elevazione f.t.) sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 0

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] e [redacted], per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni, foglio 138 mappale 1761 subalterno 56, categoria A/2, classe 10, superficie catastale 96, composto da vani 5,5, posto al piano 1, - rendita: 255,65.

Coerenze: Appartamento Sub. 43, Appartamento Sub. 45 e vano scala/area condominiale

L'edificio è stato costruito nel 1985.

L'unità immobiliare è identificata con il numero Pal. A2 Int. 5 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,80.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento Residenziale	Sup. reale lorda	96,00	1,00	96,00
	Sup. reale lorda	96,00		96,00

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

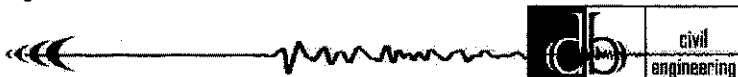
#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: scarse.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.

Portone di ingresso: tipologia: anta singola a battente, materiale: ferro, condizioni: sufficienti.



Via Giacomo Macri, 10 - 98123 Messina (Me).

Mobile: +393476518934

e-mail [studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it](mailto:studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it) - PEC: [domenico.bucca@inapec.eu](mailto:domenico.bucca@inapec.eu); Sito WEB: [www.ingegneredomenicobucca.it](http://www.ingegneredomenicobucca.it)

Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Messina n. 1999

**Accessori:**

**A.1. Cantina:** fabbricati: intestata a \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni, foglio 138 mappale 1761 subalterno 39, categoria C/2, classe 2, superficie catastale 5, composto da vani 4,0, posto al piano S1, - rendita: 6,20.  
Coerenze: Confinante con vano scala e con cantine sub. 33-sub. 34 e sub. 22 identificato al n. G2, è posto al piano S1.  
Sviluppa una superficie complessiva di 5,00 mq

**A.2. Posto auto:** immobile: intestato a \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni, foglio 138 mappale 1759 subalterno 93, categoria C/6, classe 2, superficie catastale 12, composto da vani 12, posto al piano P.T., - rendita: 9,30.  
Coerenze: Confina con spazio condominiale, con posti auto Sub. 94 e Sub. 92 identificato al n. 86, è posto al piano P.T..  
Sviluppa una superficie complessiva di 12,00

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Il metodo di stima sintetico comparativo mira a determinare il valore venale dell'immobile all'attualità, mediante l'applicazione del più probabile valore di mercato che esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di denaro ed un determinato bene, quindi in funzione della domanda e dell'offerta di qual bene sul mercato in regime di normalità.

Si ritiene utile eseguire la ricerca del più probabile valore di mercato mediante il procedimento estimativo sintetico comparativo, che consiste nella determinazione del prezzo in comune commercio, paragonando il bene in oggetto con immobili di pari caratteristiche ed appetibilità, apportando altresì le opportune aggiunte e/o detrazioni del caso, individuando come parametro il metro quadro e come superficie di riferimento la superficie commerciale (lorda equivalente).

La superficie commerciale lorda equivalente è composta dalla somma delle superfici lorde della proprietà esclusiva, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con le altre proprietà, inglobando le superfici di accessori e pertinenze calcolate in base a coefficienti correttivi.

Nel presente metodo valutativo si prende in esame altresì la zona di ubicazione dell'immobile, la tipologia abitativa, le caratteristiche e lo stato di conservazione dell'immobile, la tipologia delle finiture, la panoramicità del sito, che sia stato realizzato in normali contrattazioni di compravendita, ecc...

**8.2. Fonti di informazione**

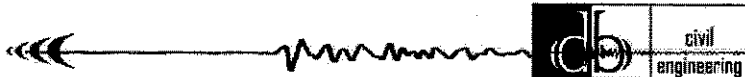
Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: 1) Agenzie immobiliari di zona;

2) OMI;

3) Banche dati agenzie immobiliari ON-LINE.

**8.3. Valutazione corpi**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento con annesso cantina, posto auto.	0	€ 84.490,00	€ 84.490,00



Via Giacomo Macri, 10 - 98123 Messina (Me).

Mobile: +393476518934

e-mail [studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it](mailto:studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it) - PEC: [domenico.bucca@ingpec.eu](mailto:domenico.bucca@ingpec.eu); Sito WEB: [www.ingegneredomenicobucca.it](http://www.ingegneredomenicobucca.it)

Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Messina n. 1999

**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:

€ 12.673,50

- Incremento monetario: Spese regolarizzazione a corpo Urbanistica/Catastale

€ 3.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

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

€ 74.816,50

**Detto de quo, il compendio pignorato è costituito da:**

A) Appartamento residenziale ricadente in Messina, C.da Cavalieri Fraz. Zafferia n. 20 P1, distinto in catasto al foglio di mappa 138 del Comune di Messina, particella 1761, sub 56, con annesso locale di pertinenza adibito a cantina distinto in catasto al foglio di mappa 138 del Comune di Messina, particella 1761, sub 39 nonché a posto auto scoperto distinto in catasto al foglio di mappa 138 del Comune di Messina, particella 1759, sub 93 (cfr. *Visura Catastale e Planimetrica - Allegato 06 ed Allegato 07*).

**Si precisa altresì, che i beni oggetto di perizia risultano essere in comproprietà tra i debitori § \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ nella loro pro quota pari ad 1/2 ciascuno.**

L'importo complessivo relativamente ai debitori Sigg.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_

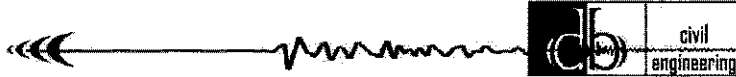
derivante dalla stima dai beni oggetto di esecuzione è risultato essere pari ad

**€ 84.490,00** (escluse tutte le detrazioni previste per legge e quelle necessarie per la

vendita). Si allegano altresì copia di APE (Attestato Prestazione Energetica) redatto dal sottoscritto per gli immobili oggetto di perizia e necessari per la eventuale vendita degli stessi (cfr. *Copia APE Appartamento residenziale - Allegato 09*).

**Copia della superiore relazione veniva inviata per eventuali note a:**

1. Avv.ti \_\_\_\_\_ ed Avv. \_\_\_\_\_ per la parte



Via Giacomo Macrì, 10 - 98123 Messina (Me).

Mobile: +393476518934

e-mail [studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it](mailto:studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it) - PEC: [domenico.bucca@ingpec.eu](mailto:domenico.bucca@ingpec.eu); Sito WEB: [www.ingegneredomenicobucca.it](http://www.ingegneredomenicobucca.it)

Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Messina n. 1999

precedente, PEC inviata agli indirizzi \_\_\_\_\_ ed  
\_\_\_\_\_ alle ore 13:10 del 20 DICEMBRE 2019 (cfr. *Copia PEC  
Invio Bozza CTU 221-2017 RGEs Allegato 12*).

2.1 \_\_\_\_\_ per la parte debitrice, Raccomandata A/R inviata all'indirizzo  
civico presso Contrada Cavalieri, 98127 Fraz. Zafferia MESSINA il 20 DICEMBRE 2019  
(cfr. *Copia Raccomandata A/R* \_\_\_\_\_ *Invio Bozza CTU 221-2017 RGEs  
Allegato 12*).

Si fa infine rilevare, che la Bozza di CTU inviata a mezzo raccomandata A/R alla parte  
debitrice ritornava al mittente per compiuta giacenza (cfr. *Copia attestazione reso al mittente  
per compiuta giacenza - Allegato 13*).

Messina, li 04 MARZO 2020

Il C.T.U.  
Ing. Domenico BUCCA

**Invio chiarimenti CTU Ing. Domenico BUCCA al Delegato Vendita Avv. Daniele BOMBARA BASILE - Procedura esecutiva n. 221/2017 R.G.E.I. Tribunale di Messina. Banca del Mezzogiorno/**

**Da** domenico.bucca <domenico.bucca@ingpec.eu>

**A** danielebombarabasile@pec.giuffre.it <danielebombarabasile@pec.giuffre.it>

**Data** mercoledì 2 febbraio 2022 - 16:12

**Chiarimenti forniti dal CTU Ing. Domenico BUCCA nella procedura esecutiva n. 221/2017 RGEs al Delegato alla Vendita Avv. Daniele BOMBARA BASILE**

**Tribunale di Messina – Seconda Sez. Civile – Esecuzioni Immobiliari**

Gent.mo Avv. Daniele BOMBARA BASILE,

in riscontro alla PEC del 26 Gennaio 2022 di cui infra circa la richiesta di chiarimenti nella procedura n.221/2017 RGEs, lo scrivente Ing. Domenico BUCCA, Perito Estimatore nominato nella procedura in oggetto dal G.E. Dott. Danilo MAFFA il 21 Febbraio 2019 riferisce quanto segue:

- a) A seguito dell'espletato del mandato affidatomi dall'Ill.mo Sig. Giudice Dott. MAFFA, in data 04 Marzo 2020, provvedeva al deposito della Perizia di stima del compendio immobiliare oggetto di esecuzione con i relativi Allegati, riguardanti:
- 1) Appartamento residenziale catastalmente indicato N.C.E.U. del Comune di Messina al Foglio 138, Particella 1767 Sub. 56, in Ditta (parte debitrice) nella loro pro quota pari a ½ ciascuno;
  - 2) Locale Cantina catastalmente indicato N.C.E.U. del Comune di Messina al Foglio 138, Particella 1767 Sub. 39, in Ditta (parte debitrice) nella loro pro quota pari a ½ ciascuno;
  - 3) Posto auto scoperto catastalmente indicato N.C.E.U. del Comune di Messina al Foglio 138. Particella 1767 Sub. 93, in Ditta (parte debitrice) nella loro pro quota pari a ½ ciascuno.
- b) che dalle indagini peritali espletate, dalla documentazione tecnica in possesso acquisita durante l'espletamento del mandato e da ulteriori informazioni acquisite presso Uffici Pubblici Comune di Messina risultava, che quanto acquistato da parte debitrice con atto rogato in Notar Gaetano PARISI rep. n.21033 racc. n. 10197 del 21 Giugno 2013, la parte debitrice, come riportato "all'art.1 del predetto atto", acquistava da parte venditrice la "proprietà superficaria" delle unità immobiliari sopra riportate site in Messina, Villaggio Zafferria, Contrada Cavalieri n. 20 ricadenti nell'edificio "A2".
- c) che all'art. 6 del suddetto atto si evince, che le parti venditrice ( ) e acquirenti ( ) odierni debitori nella procedura in oggetto), dichiaravano il prezzo di vendita convenuto a corpo di € 120.000,000 (centoventimilaeuro/00), quindi ad un prezzo c.d. di "mercato libero".

d) che il Sig. C. .... aveva acquistato l'odierno compendio immobiliare con atto in Notar Rocco DELLA CAVA rep. N. 25451 racc. n. 8772. col quale atto (venditrice) vendeva e trasferiva a C. .... (acquirente) la "proprietà superficiale", a tempo indeterminato, sulle unità immobiliari oggi oggetto di procedura esecutiva immobiliare. Da tale atto, si rilevava altresì in premessa, che l'alloggio con le relative pertinenze, oggetto del presente atto, è parte del complesso edilizio costruito ai sensi delle leggi 227/75 e n. 39/82 ed è ricompreso in quelli di cui alla nota di trascrizione pubblicata presso la Conservatoria dei RR.II di Messina in data 16 ottobre 21293/25852 a favore delle .....; che l'alloggio con le relative pertinenze, oggetto del presente atto, è stato incluso nel piano di vendita di cui all'articolo 1, comma 4 della legge 24 dicembre 1993 n. 560, formulato - su proposta dell'ente venditore - dalla Regione Sicilia con Decreto Assessorato Lavori Pubblici n. 01705/11 del 17 ottobre 1995.

- e) che il complesso immobiliare è stato costruito giusta la concessione edilizia n. 8565 del 5 novembre 1985 rilasciata alla Ditta "I ..... Edilizia di Interesse pubblico S.P.A. (c.f. 01475700587)" relativa alla "**Costruzione di due fabbricati per complessivi n.90 alloggi in Messina -P.E.E.P. di S. Lucia in zona R2**", trascritta il 4 dicembre 1985 ai nn. 26691/21486, e successiva concessione edilizia integrativa n. 9240/8565/bis del 27 febbraio 1988, entrambe rilasciate dal Comune di Messina e riscontrabili al fascicolo edilizio 1496/5 in atti presso l'archivio edilizia privata del predetto comune.
- f) che il Sindaco di Messina ha attestato la conformità di quanto venduto alle citate concessioni edilizie, giusta il certificato n. 620 del 24 maggio 1988.
- g) che il complesso edilizio di cui fa parte quanto venduto è stato dichiarato abitabile a decorrere dal 29 marzo 1989, giusta certificato rilasciato dal Comune di Messina in data 17 aprile 1989 prot. n. 620.
- h) che l'appartamento venduto ha formato oggetto di variazioni interne per le quali è stata inoltrata al Comune di Messina, Area Coordinamento Urbanistica, una comunicazione di Opere Interne, ai sensi dell'art. 9 della L.R. 37/85, presentata telematicamente in data 17 novembre 2011 prot. 305127 (numero istanza ID 001850.00).
- i) che il complesso edilizio di cui fa parte quanto venduto, è stato edificato su area concessa a ..... per il diritto di superficie a tempo indeterminato dal Comune di Messina, giusta convenzione, ai sensi dell'art. 35 della legge 22/10/1971 n. 865, agli atti del Notaio F. Paderni in data 5 luglio 1985, registrata a Messina il 16 luglio 1985 al n. 5112, trascritta il 17 luglio 1985 ai nn. 16497/12894, ed acquisita al patrimonio comunale con decreto di espropriazione sindacale. del 30 giugno 1989, trascritto l'11 luglio 1991 ai nn. 16077 e 16078.

Per dare immediata contezza circa il cd. "diritto di superficie" riportato nella suddetta convenzione tra ..... ed il Comune di Messina, si riportano a seguire gli "articoli" salienti circa tale diritto:

#### Articolo 1

*Il Comune di Messina, ai sensi della legge 22/10/71 n.865 e successive modificazioni, concede fin d'ora e con effetto reale dalla data di acquisizione definitiva al Ministero P.T.: Amministrazione P.T. in nome e per conto del quale la concessionaria ..... accetta, il diritto di superficie sulle aree descritte nella delibera N.613/C del 5/12/1983 resa esecutiva dalla C.P.C. il 3/1/1984 con provvedimento n.73836/ 583, di mq.9.650 circa. Alla espropriazione definitiva di tali aree, procederà direttamente il Ministero P.T. - Amministrazione P.T. in forza*

della delega a tal uopo conferitagli dal Comune di Messina con il presente atto, a termine dell'art. 60 della legge predetta.

#### Articolo 2

Sull'area sopra descritta, il Ministero P.T. - Amministrazione P.T. e per esso la concessionaria Italpost, si impegna a costruire alloggi di servizio a carattere economico e popolare, per una volumetria di mc. 29,392, per il personale postelegrafonico.

#### Articolo 3

La durata del diritto di superficie, come sopra concesso, è a tempo indeterminato ai sensi dell'art. 35 comma 5 della Legge 22/10/1971 n. 865.

#### Articolo 4

Dalla data di acquisizione dell'area sono a carico del superficiario tutti gli oneri presenti e futuri, ivi comprese imposte e tasse.

#### Articolo 5

Il corrispettivo della concessione in diritto di superficie viene stabilito ed accettato in ragione:

a) dell'equivalente delle somme che il superficiario erogherà per la liquidazione delle indennità di espropriazione in conformità ai criteri di cui alle leggi nella specie applicabili, e presuntivamente pari a complessive L.24.125.000 (ventiquattromilioneventicinquemila) oltre IVA salvo la definitiva determinazione in base alle leggi pro-tempore in vigore.

b) Degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria che vengono presuntivamente stabiliti in lire 36.740.000 (lire trentaseimilioneisettecentoquarantamila) in ragione di L./mc 1250 per mc. 29.392, come da delibera del e.e. N.967/C del 21/12/1979 e da L.R. n. 70 del 18/4/1981.

Per quanto attiene alle somme di cui sub a) del presente articolo l'assolvimento del corrispettivo da parte del superficiario risulterà dalla formalizzazione dei documenti relativi al versamento delle indennità di espropriazione.

Per quanto attiene alle somme di cui sub b) del presente articolo le stesse vengono corrisposte in unica soluzione alla sottoscrizione del presente atto con contestuale rilascio della Concessione Edilizia e dell'intera somma il Comune di Messina, rilascia ampia definitiva, liberatoria quietanza. L'importo relativo agli oneri di urbanizzazione non potrà subire alcuna variazione, indipendentemente dai costi che dovrà sostenere il Comune per l'urbanizzazione delle aree oggetto della Concessione in diritto di superficie.

Il tutto riscontrabile nella sua interezza al fascicolo edilizio 1496/5 in atti presso l'archivio edilizia privata del Comune di Messina.

Infine, riguardo la stima degli immobili oggetto di procedura esecutiva immobiliare, si chiarisce, che la stima redatta dallo scrivente CTU fa riferimento agli immobili (appartamento, locale cantina e posto auto scoperto) e non alla superficie/terreno sul quale insistono, la cui proprietà è desumibile dalla disamina delle visure catastali allegata alla consulenza tecnica in atti e che di seguito viene riportata:

- 1) proprietà superficiaria per ½ ciascuno in regime di comunione dei beni, in testa agli odierni debitori ;

2) proprietà per l'area 1000/1000 in testa a \_\_\_\_\_ con sede in  
ROMA.

Inoltre, generalmente risulta che **La proprietà superficaria**, rappresenta la proprietà dei beni che ci sono su un terreno e della superficie dello stesso terreno. Si tratta di una proprietà che può essere comprata separatamente rispetto alla proprietà del suolo, su cui è stato costruito il bene che viene venduto. Questo in pratica significa che, laddove su un terreno vi fosse un bene ancorato al suolo, quindi un bene immobile, come ad esempio una casa o anche una piantagione, questa potrebbe essere venduta separatamente rispetto alla proprietà del suolo. In tal caso verrebbe quindi venduta solo la proprietà superficaria (*come nel caso de quo*), come tra l'altro risulta dall'atto di compravendita rogato in Notar G. PARISI, con il quale la parte venditrice ( ) vende e trasferisce alla parte acquirente ( ) e i ( ), odierni debitori) la "*proprietà superficaria*" delle unità immobiliari, meglio specificati all'*art. 1* del suddetto atto notarile.

Certo di aver fornito le opportune informazioni da Lei chieste, rimango a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Messina, 02 FEBBRAIO 2022

Cordiali Saluti

Il Consulente Tecnico

**Ing. Domenico BUCCA**

**Studio Tecnico Ing. Domenico BUCCA**

**Via Giacomo MACRI' n.10**

**98123 MESSINA**

**Cellulare: 3476518934**

**e-mail: [studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it](mailto:studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it)**

**PEC: [domenico.bucca@ingpec.eu](mailto:domenico.bucca@ingpec.eu)**

**Sito WEB: [www.ingegneredomenicobucca.it](http://www.ingegneredomenicobucca.it)**



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CTU N.221/2017 RGEs  
TRIBUNALE DI MESSINA - SOPRALLUOGO DEL 27-03-2013**



FOTO 01



FOTO 02

Via Giacomo Macri , 10 - 98123 Messina (Me).

Mobile: +393476518934

e-mail [studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it](mailto:studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it) – PEC: [domenico.bucca@inapec.eu](mailto:domenico.bucca@inapec.eu); Sito WEB: [www.ingegneredomenicobucca.it](http://www.ingegneredomenicobucca.it)

Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Messina n. 1999



FOTO 03



FOTO 04

Via Giacomo Macri , 10 - 98123 Messina (Me).

Mobile: +393476518934

e-mail [studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it](mailto:studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it) – PEC: [domenico.bucca@inapec.eu](mailto:domenico.bucca@inapec.eu); Sito WEB: [www.ingegneredomenicobucca.it](http://www.ingegneredomenicobucca.it)

Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Messina n. 1999



FOTO 05



FOTO 06

Via Giacomo Macri , 10 - 98123 Messina (Me).

Mobile: +393476518934

e-mail [studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it](mailto:studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it) – PEC: [domenico.bucca@inapec.eu](mailto:domenico.bucca@inapec.eu); Sito WEB: [www.ingegneredomenicobucca.it](http://www.ingegneredomenicobucca.it)

Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Messina n. 1999

---



FOTO 07



FOTO 08

Via Giacomo Macri , 10 - 98123 Messina (Me).

Mobile: +393476518934

e-mail [studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it](mailto:studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it) – PEC: [domenico.bucca@inapec.eu](mailto:domenico.bucca@inapec.eu); Sito WEB: [www.ingegneredomenicobucca.it](http://www.ingegneredomenicobucca.it)

Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Messina n. 1999



FOTO 09



FOTO 10

Via Giacomo Macri , 10 - 98123 Messina (Me).

Mobile: +393476518934

e-mail [studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it](mailto:studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it) – PEC: [domenico.bucca@inapec.eu](mailto:domenico.bucca@inapec.eu); Sito WEB: [www.ingegneredomenicobucca.it](http://www.ingegneredomenicobucca.it)

Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Messina n. 1999



FOTO 1 1



FOTO 1 2



25-Mar-2019 9:35:31  
Prot. n. T36191/2019

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: MESSINA  
Foglio: 138

E=45500

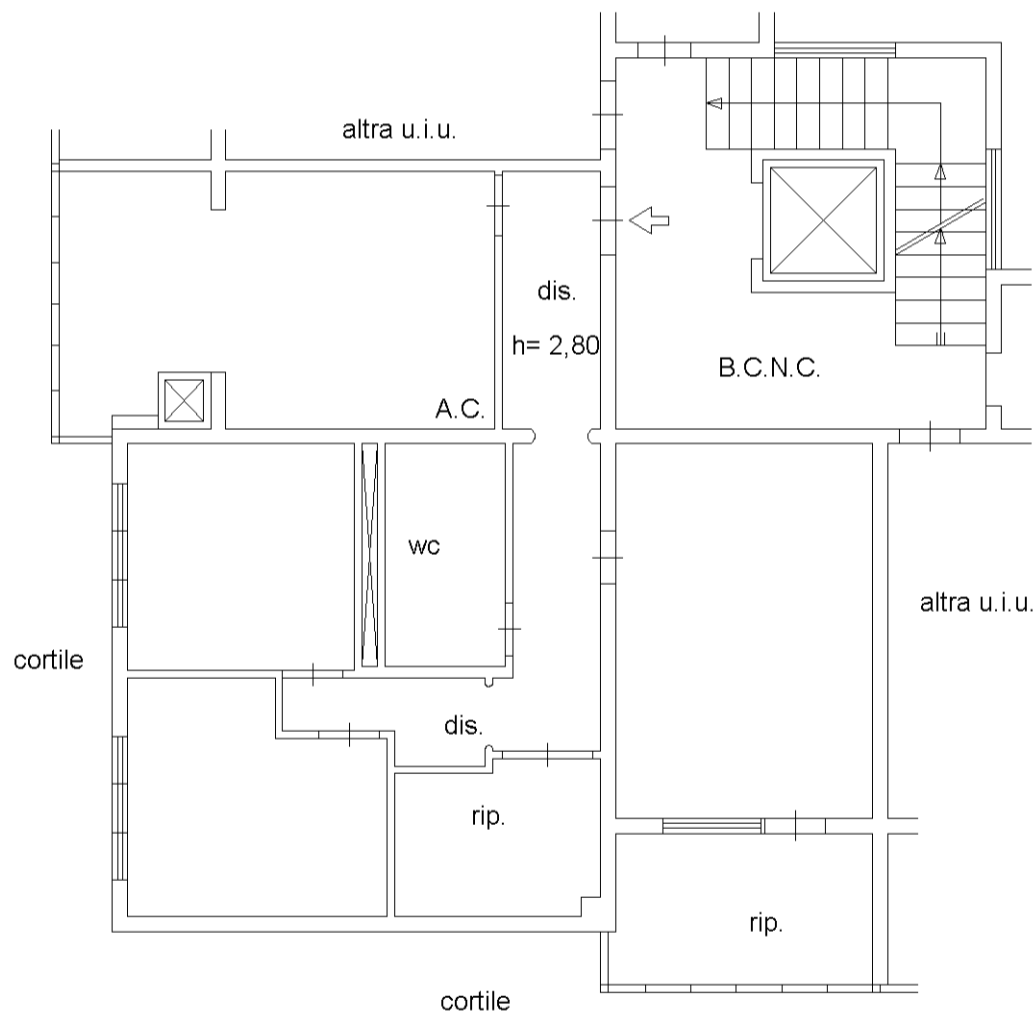
2 Particelle: 1759,1761

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

Dichiarazione protocollo n. ME0027224 del 06/02/2012	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Messina	
Contrada Cavalieri (villaggio Zafferia)	civ. 20
Identificativi Catastali:	Compilata da: Grioli Pietro
Sezione:	Iscritto all'albo: Periti Edili
Foglio: 138	Prov. Messina
Particella: 1761	N. 787
Subalterno: 56	

Scheda n. 1      Scala 1:100

## PIANO PRIMO





MODULARIO  
a.r.f. n. 497

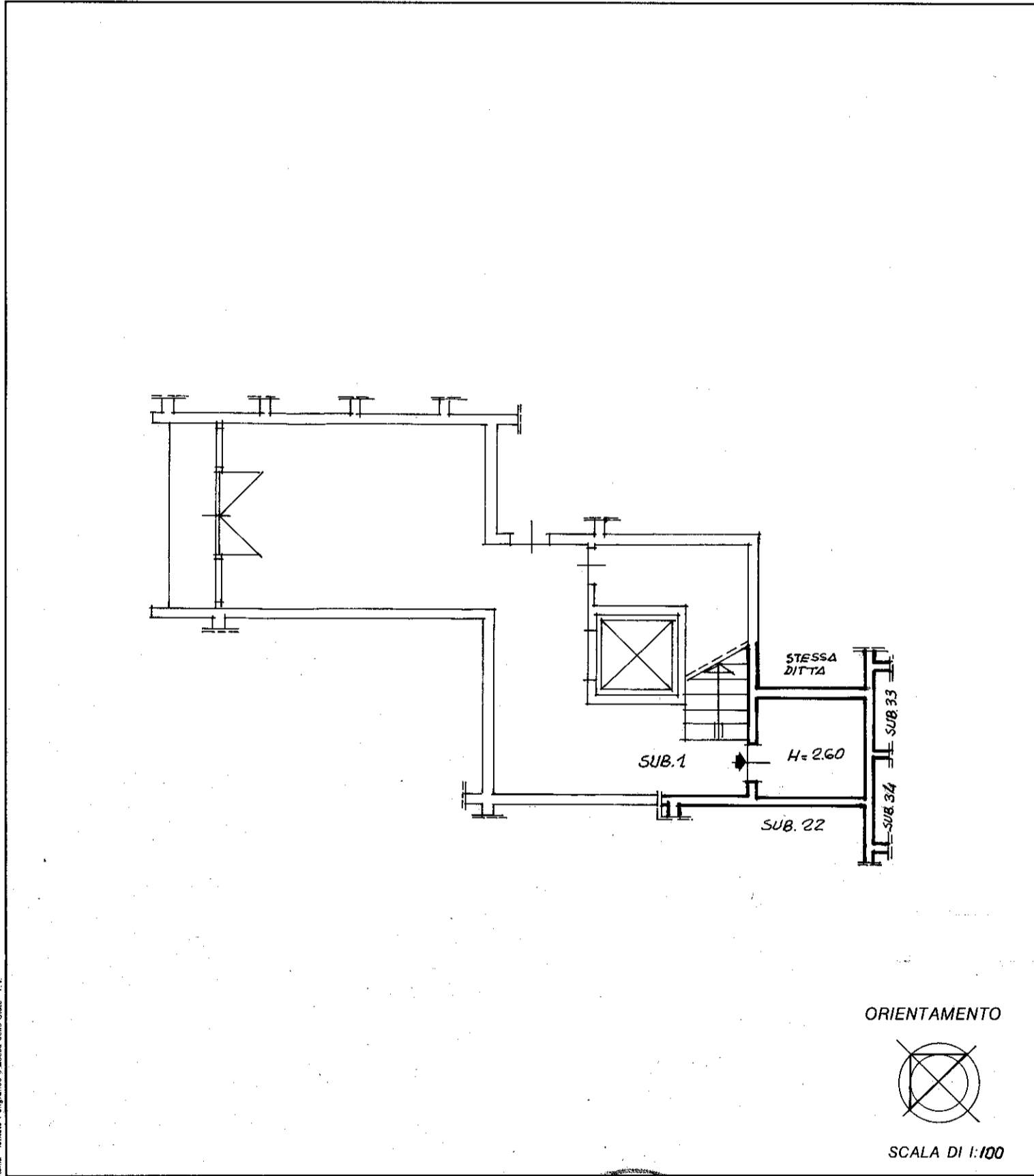


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE  
**200**

Planimetria di u.i.u. in Comune di MESSINA Vill.ZAFFERIA via C/DA CAVALIERI civ. 20



Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - PV

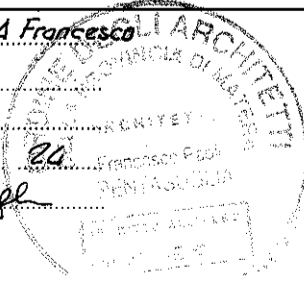
Dichiarazione di N.C.   
 Denuncia di variazione

Identificativi catastali  
 F. 138  
 n. 1761 sub. 39

Compilata dall' Arch. PENTASUGLIA Francesco  
 (Titolo, cognome e nome)

Iscritto all'albo de ARCHITETTI  
 della provincia di MATERA n. 24  
 data 20-11-2001 Firma [Signature]

RISERVATO ALL'UFFICIO



mapa01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/03/2019 - Comune di MESSINA (F158) - < Foglio: 138 - Particella: 1761 - Subalterno: 39 >  
CONTRADA CAVALIERI n. 20 piano: S1 edificio: A2;

MODULARIO  
a r.r. n. 497

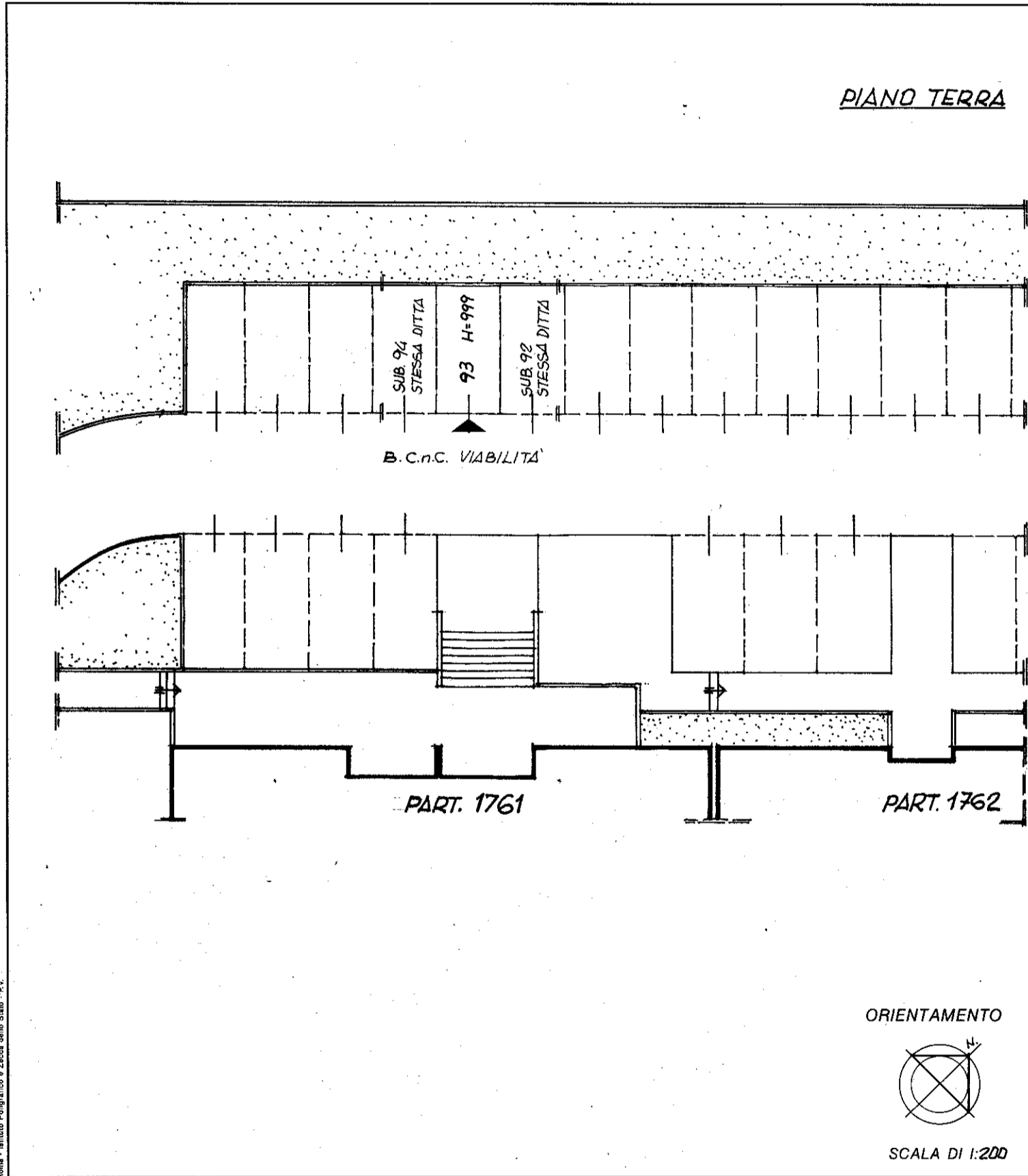


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE  
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di MESSINA VII. ZAFFERIA via C/DA CAVALIERI civ. 20



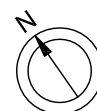
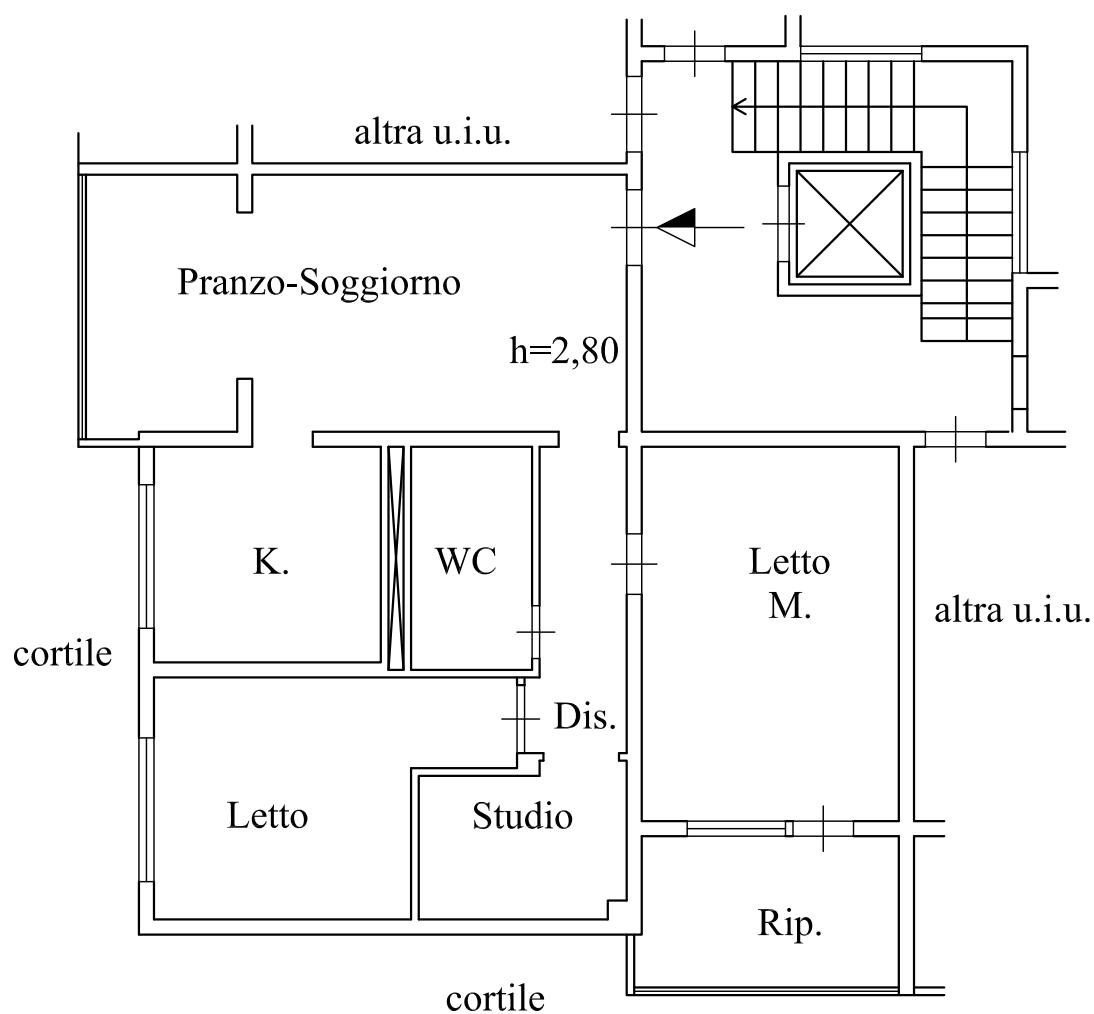
Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/>	Compilata dal <u>l'Arch. PENTASUGLIA Francesco</u> (Titolo, cognome e nome)	RISERVATO ALL'UFFICIO
Denuncia di variazione <input type="checkbox"/>		
Identificativi catastali F. <u>738</u> n. <u>1759</u> sub. <u>93</u>	Iscritto all'albo de <u>ARCHITETTI</u> della provincia di <u>MATERA</u> n. <u>21</u> data <u>20-11-2001</u> Firma <u>[Signature]</u>	

mapa 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/03/2019 - Comune di MESSINA (F158) - < Foglio: 138 - Particella: 1759 - Subalterno: 93 >  
VILLAGGIO SANTA LUCIA SOPRACONTESSE n. SN piano: T;

PLANIMETRIA STATO DI FATTO PIANO PRIMO  
ID. Catastale Fg. 138 P.IIa 1761 Sub.56



SCALA 1:100



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO AL: 02/07/2029



## DATI GENERALI

### Destinazione d'uso

- Residenziale  
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: **E1 (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:

## Dati identificativi

Regione: SICILIA  
 Comune: MESSINA (ME)  
 Indirizzo: CONTRADA CAVALIERI, VILL. ZAFFERIA, 20  
 Piano: 1  
 Interno:  
 Coordinate GIS: Lat: 38°9' 18" Long: 15°30' 28"

Zona climatica: B  
 Anno di costruzione: 1988  
 Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>): 86,15  
 Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>):  
 Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>): 288,00  
 Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>):

Comune catastale	MESSINA (F158)				Sezione				Foglio				138		Particella		1761	
Subalterni	da	56	a	56	da		a		da		a		da		a			
Altri subalterni																		

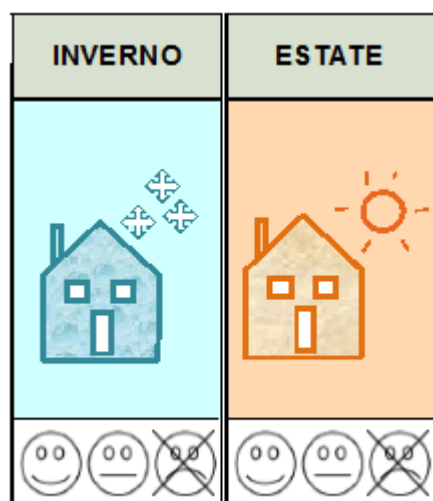
## Servizi energetici presenti

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

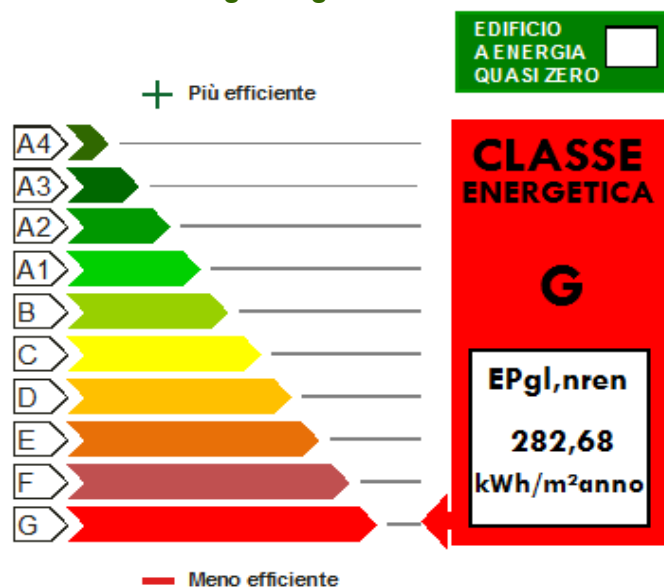
## PRESTAZIONE ENERGETICA E GLOBALE DEL FABBRICATO

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, a netto dei rendimenti degli impianti presenti.

### Prestazione energetica del fabbricato



### Prestazione energetica globale



### Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

**B (50,11)**

Se esistenti:



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO AL: 02/07/2029



## PRESTAZIONI ENERGETICHE 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 uno standard.

### Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete		Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP <sub>gl,nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	2.454,35 Sm <sup>3</sup>	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		<b>282,68</b>
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP <sub>gl,ren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/>	Solare termico		<b>0,00</b>
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		Emissioni di CO <sub>2</sub> kg/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Altro:		
			<b>56,54</b>

## 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 <sub>gl,nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
<b>REN5</b>	Sostituzione generatore per ACS	NO	8	(G) 274,14 kWh/m <sup>2</sup> anno	<b>(G) 263,08 kWh/m<sup>2</sup> anno</b>
<b>REN2</b>	Sostituzione componenti finestrati	NO	16	(G) 271,63 kWh/m <sup>2</sup> anno	



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO AL: 02/07/2029



## ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0,00 kWh/anno	Vettore energetico: Elettricit�
-------------------	---------------	---------------------------------

## ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	288,00	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	53,46	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	0,19	
EP <sub>H,nd</sub>	189,83	kWh/m <sup>2</sup> anno
A <sub>sol</sub> /A <sub>sup,utile</sub>	0,05	-
Y <sub>IE</sub>	1,93	W/m <sup>2</sup> K

## DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Impianto simulato in quanto assente			Gas naturale	0,00	0,73	$\eta_H$		258,78
Climatizzazione estiva							$\eta_C$		
Prod. acqua calda sanitaria	Impianto simulato in quanto assente			Gas naturale	1,50	0,57	$\eta_W$		23,90
Impianti combinati									
Produzione da fonti rinnovabili									
Ventilazione meccanica									
Illuminazione									
Trasporto di persone o cose									



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO AL: 02/07/2029



## 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 incentivi di carattere finanziario disponibili al momento del rilascio dell'attestato riguardano la detrazione fiscale del 50% delle spese necessarie per l'intervento raccomandato.

## SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
<b>Nome e Cognome / Denominazione</b>	DOMENICO BUCCA	
<b>Indirizzo</b>	via G. Macrì N. 10 - 98123 Messina	
<b>E-mail</b>	domenico.bucca@ingpec.eu	
<b>Telefono</b>	3476518394	
<b>Titolo</b>	INGEGNERE	
<b>Ordine/iscrizione</b>	Ordine Ingegneri di Messina N.3063	
<b>Dichiarazione di indipendenza</b>	Il soggetto certificatore dichiara ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale e dell'art. 3 del D.P.R. 75/2013 l'indipendenza e l'imparzialità di giudizio nei confronti dei soggetti aventi causa nella costruzione e proprietà del fabbricato e degli impianti, ovvero del proprietario, del costruttore, del progettista, del direttore dei lavori.	
<b>Informazioni aggiuntive</b>	Iscritto Albo Certificatori Regione Siciliana al N. 3119	

## SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

<b>E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?</b>	SI
--	----

## SOFTWARE UTILIZZATO

<b>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?</b>	SI
<b>Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?</b>	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 di emissione 02/07/2019 Firma e timbro del tecnico o firma digitale \_\_\_\_\_



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO AL: 02/07/2029



## LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

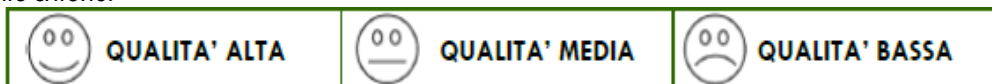
Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare 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:



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.



Da "Portale Energia Sicilia" <dipartimento.energia@certmail.regione.sicilia.it>

A "domenico.bucca@ingpec.eu" <domenico.bucca@ingpec.eu>

Data martedì 2 luglio 2019 - 16:07

## Caricamento APE

---

Gentile Domenico Bucca, Le comunichiamo che alle ore 16:07 del 02 07 2019 si è conclusa la procedura di caricamento dell'APE nel Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana relativa all'immobile:

Provincia: Messina

Comune: Messina

Foglio: 138

Particella: 1761

Subalterno: 56

Tipologia: passaggio di proprietà

ID: 610954

N.B. La presente e-mail è stata generata automaticamente. Pertanto eventuali risposte alla casella che la trasmette non potranno essere prese in considerazione.

Cordiali saluti.

Dipartimento Energia della Regione Siciliana – Catasto Energetico Fabbricati

Le informazioni contenute nella presente e-mail e nei documenti eventualmente allegati sono confidenziali e sono comunque riservate al destinatario delle stesse. La loro diffusione, distribuzione e/o copia da parte di terzi è proibita e può costituire violazione della normativa che tutela il diritto alla privacy. Se avete ricevuto questa comunicazione per errore, Vi preghiamo di informare immediatamente il mittente del messaggio e di distruggere questa e-mail.