



Ingegnere Civile Edile Salvatore Ruello

via Antonio Canepa n° 63 c/da Sperone c.a.p. 98158 MESSINA

Partita IVA 02635400837, tel. fax 090394626, cell. 3471922658,

e-mail: salvatoreruello@virgilio.it, PEC: salvatore.ruello@ingpec.eu

Tribunale Civile di MESSINA

Giudice Esecutore: Dott.ssa Maria Carmela D'Angelo

OGGETTO: Consulenza tecnica (rif. Procedura esecutiva n° 208/2024)

“SIENA NPL 2018 SRL contro [REDACTED]”

Elenco elaborati:

Relazione tecnica;

Elenco allegati:

- All. 1) “Ordinanza di incarico”
- All. 2) “Verbale di sopralluogo”
- All. 3) “Documentazione fotografica”
- All. 4) “Planimetria catastale appartamento”
- All. 5) “Planimetria catastale cantina”
- All. 6) “Planimetria catastale posto auto”
- All. 7) “Visure catastali”
- All. 8) “Estratto di mappa”
- All. 9) “Atto notarile”
- All. 10) “APE”
- All. 11) “Visura ipotecarie”

Messina 14/03/2025

Il C.T.U.

Ing. Salvatore Ruello



Procedura esecutiva N. 208/2024
SIENA NPL 2018 SRL contro [REDACTED]



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

208/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

SIENA NPL 2018 srl

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

DOTT.SSA Maria Carmela D'Angelo

CUSTODE:

AVV. Maria Rosa Versaci

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/05/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Ing. Salvatore Ruello

Cod fisc : RLLSVT74R04F158H

con studio in via Antonio Canepa 63 c/da Sperone cap 98158 MESSINA

telefono: 34719226582

email: salvatoreruello@virgilio.it

PEC: salvatore.ruello@ingpec.eu

tecnico incaricato: Ing. Salvatore Ruello

Pagina 1 di 13



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 163/2024

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

Appartamento a Saponara, in via Roma n° 490, della superficie commerciale di mq. **138.00** circa, per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED] nata a [REDACTED].

Appartamento di mq. 138.00 circa, composto da una cucina salone di 50.00 mq, un bagno di 10.00 mq, un bagno di 8.00 mq, una camera di 16.00 mq, una camera di 9.00 mq, una camera di 11.50 mq, due disimpegni, due zone di sgombero di altezza ridotta sottofalda. Sono pertinenze esclusive dell'appartamento:

- un balcone a livello di 6.00 mq antistante la zona cucina;
- un balcone a livello di 6.00 mq antistante la camera da letto;
- un balcone a livello di 8.50 mq antistante la zona salone;
- un balcone a livello di 8.50 mq antistante la camera da letto;
- un balcone a livello di 10.50 mq antistante il salone e la camera da letto;
- una cantina al piano seminterrato censita al sub. 11;
- un posto auto al piano seminterrato censito al sub. 19

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al secondo piano ed ha un'altezza interna media di di mt. 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 4, particella 1557, sub. 29 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 9, consistenza 6.5 vani, superficie catastale 146.00 mq, escluse aree scoperte 136.00 mq, rendita 245,06 Euro, indirizzo catastale: via Roma, intestata a [REDACTED] (ME) il [REDACTED]
- foglio 4, particella 1557, sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 38.00 mq, superficie catastale 43.00 mq, rendita 23,55 Euro, indirizzo catastale: via Roma, intestata a [REDACTED]
- foglio 4, particella 1557, sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 10.00 mq, superficie catastale 10.00 mq, rendita 6,20 Euro, indirizzo catastale: via Roma, intestata a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, di cui: 3 piani fuori terra ed 1 piano seminterrato.

Il corpo di fabbrica è stato costruito nel 2001.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **138.00 m²**

Consistenza commerciale accessori:

balconi: (6.00 mq + 6.00 mq + 10.50 mq + 8.50 mq + 8.50 mq) x 0.25= **9.87 m²**



c) Superficie cantina sub. 11: 48.00 mq x 0.30=	14.40 m²
Superficie box auto sub. 19: 10.00 mq x 0.20=	2.00 m²
a) Totale superficie ragguagliata dei tre cespiti:	164.27 m²
b) Totale superficie ragguagliata dei cespiti sub. 29 e 19=	149,87 m²

Le superfici sopra citate sono state differenziate con le lettere a), b) e c) in quanto per caratteristiche, si può decidere di vendere i cespiti o tutti insieme pertanto considerando l'ipotesi a) o accorpando appartamento e posto auto b) e vendendo separatamente la cantina c).

Tale modo di procedere fa riferimento al calcolo delle superfici esterne di progetto tale che non può essere venduto l'appartamento senza posto auto ai sensi della normativa urbanistica vigente D.M. 1444/68, L. 122/89 e successive modifiche ed integrazioni.

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

appartamento sub. 29	€ 145.085,60
cantina sub. 11	€ 14.128,85
posto auto sub. 19	€ 1.962,34

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, 24/02/2025, l'immobile risultava libero a causa della morte della Sig.ra [REDACTED] che a suo tempo aveva comprato i tre cespiti, giusto atto notarile di acquisto del 25/05/2005 Rep. 48700 Racc. 11872 a firma del Notaio Dott. [REDACTED] (*all. 9*).

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: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ISCRIZIONE CONTRO del 14/05/2025 - Registro Particolare 1577 Registro Generale 12647 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 48701 del 25/05/2005 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Iscrizione n. 6294 del 2005.

ISCRIZIONE CONTRO del 26/05/2005 - Registro Particolare 6294 Registro Generale 19351 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 48701 del 25/05/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Iscrizione n. 1577 del 14/05/2025

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:



TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/05/2005 - Registro Particolare 10907 Registro Generale 19350 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 48700/11872 del 25/05/2005 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in SAPONARA (ME)

TRASCRIZIONE CONTRO del 07/10/2024 - Registro Particolare 21344 Registro Generale 26608 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C. D'APPELLO DI MESSINA Repertorio 3221 del 13/09/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in SAPONARA(ME) (all. 11)

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia (dato non pervenuto)	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED]

Il corpo di fabbrica nel quale ricade l'immobile acquistato dalla debitrice, oggi individuato in catasto dalla particella n. 1557, sub 29, del foglio di mappa 4, è stato realizzato su terreno contraddistinto dalla particella n.1577 dello stesso foglio di mappa (all. 6).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] nato a [REDACTED] ed ivi residente in via [REDACTED]
[REDACTED] codice fiscale R [REDACTED] (all. 9).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia C.E. n. 2862 del 12/04/2001, variante alla C.E. del 25/02/2003 n° 171, C.E. in variante del 30/07/2004 n. 6633 ed abitabilità del 05/08/1995 n° 21891/95 e certificato di abitabilità ed agibilità del 29/11/2004 prot. 10811.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

dal sopralluogo eseguito alla luce dei documenti allegati, l'immobile è conforme.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Non sono state rilevate difformità, l'immobile è conforme alla planimetria catastale allegata (all. 4)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

tecnico incaricato: Ing. Salvatore Ruello
Pagina 4 di 13



A seguito delle ricerche effettuate è stato possibile accertare la **conformità del bene oggetto di stima**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'immobile è conforme alla consistenza ed alla planimetria catastale citati nell'atto notarile di provenienza.

BENI IN Saponara via Roma secondo piano

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a Saponara, in via Roma n° 490 della superficie commerciale di mq. **138.00** circa, per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

Appartamento di mq. 138.00 circa, composto da una cucina salone di 50.00 mq, un bagno di 10.00 mq, un bagno di 8.00 mq, una camera di 16.00 mq, una camera di 9.00 mq, una camera di 11.50 mq, due disimpegni, due zone di sgombero di altezza ridotta sottofalda. Sono pertinenze esclusive dell'appartamento:

- un balcone a livello di 6.00 mq antistante la zona cucina;
- un balcone a livello di 6.00 mq antistante la camera da letto;
- un balcone a livello di 8.50 mq antistante la zona salone;
- un balcone a livello di 8.50 mq antistante la camera da letto;
- un balcone a livello di 10.50 mq antistante il salone e la camera da letto;
- una cantina al piano seminterrato censita al sub. 11;
- un posto auto al piano seminterrato censito al sub. 19

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al secondo piano ed ha un'altezza interna media di di mt. 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 4, particella 1557, sub. 29 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 9, consistenza 6.5 vani, superficie catastale 146.00 mq, escluse aree scoperte 136.00 mq, rendita 245,06 Euro, indirizzo catastale: via Roma, intestata a [REDACTED]
- foglio 4, particella 1557, sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 38.00 mq, superficie catastale 43.00 mq, rendita 23,55 Euro, indirizzo catastale: via Roma, intestata a [REDACTED]
- foglio 4, particella 1557, sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 10.00 mq, superficie catastale 10.00 mq, rendita 6,20 Euro, indirizzo catastale: via Roma, intestata a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, di cui: 3 piani fuori terra ed 1 piano seminterrato.

Il corpo di fabbrica è stato costruito nel 2001.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona periferica e residenziale

I più importanti centri limitrofi sono: Messina e Milazzo.

Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Le attrazioni storiche presenti sono: Museo, Chiese e reperti archeologici; mentre, le attrazioni paesaggistiche sono: Area dello Stretto, Capo Peloro, Monti Peloritani.



SERVIZI

asilo nido	nella media	
campo da calcio	nella media	
cinema	nella media	
centro commerciale	nella media	
farmacie	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
municipio	nella media	
ospedale	nella media	
palazzetto dello sport	nella media	
polizia	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
scuola media superiore	nella media	
stadio	nella media	
supermercato	nella media	
vigili del fuoco	nella media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 100 km. circa	nella media	
autobus distante metri 700 circa	al di sotto della media	
autostrada distante 1,0 km circa	nella media	
ferrovia distante 2,5 km circa	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE (descrizione della zona):

L'unità immobiliare in perizia, ricade nell'area residenziale del comune di Saponara.

Trattasi di un'area a carattere residenziale, con edilizia di tipo stagionale caratterizzata da una buona accessibilità e da un intenso traffico veicolare dovuto alla presenza di numerose infrastrutture, quali ad esempio: gli svincoli autostradali di Rometta e la SS. 113

Dette infrastrutture, costituiscono assi viari importanti della zona tirrenica della Provincia di Messina.

La zona in cui ricade il bene oggetto di stima, classificata dal P.R.G. vigente Zona Territoriale Omogenea "B".

La zona in cui si trova ubicato il bene da stimare, risulta essere dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché di servizi pubblici di vario genere. La destinazione prevalente è quella residenziale, anche se non mancano i servizi di carattere privato di vario genere.

CARATTERISTICHE INTRINSECHE (descrizione del bene):

L'immobile oggetto di stima, ricade in un corpo di fabbrica per civile abitazione a quattro elevazioni di cui tre f.t. ed uno interrato.

Il corpo di fabbrica è realizzato in cemento armato (con travi e pilastri collegati al piede da travi rovesce di fondazione e solai del tipo misto in latero – cemento) e caratterizzato da una tipologia edilizia costituita da corpi di fabbrica isolati all'interno di un condominio.

Esso, si trova nell'insieme in buone condizioni di manutenzione.

Il bene in esame è ubicato al secondo piano ed ha accesso diretto da cortile condominiale (*all. 3, foto*



I). Il vano scala non ha ascensore.

Confina: a nord, cortile condominiale; ad ovest, vano scala condominiale, a sud, cortile condominiale, a nord con cortile condominiale.

Come si può evincere dalla planimetria catastale e dalla documentazione fotografica, l'immobile è in buone condizioni di decoro (*all. 3, foto 9...14*).

Le pareti interne degli ambienti risultavano essere intonacate e tinteggiate con idropittura del tipo lavabile; le pareti del bagno e dell'antibagno erano inoltre rivestite con piastrelle di ceramica per un'altezza di circa mt. 2,00.

La pavimentazione degli ambienti, fatta eccezione per quella del servizio igienico e dell'antibagno costituita da piastrelle in ceramica, è stata realizzata a "tappeto" con mattonelle in monocottura.

Gli infissi esterni erano in alluminio anodizzato, gli infissi interni erano in legno del tipo tamburato.

L'impianto idrico è stato realizzato sottotraccia; mentre, l'impianto elettrico è stato realizzato a vista con canaline e cassette di derivazione in PVC.

Al momento del sopralluogo, le condizioni di manutenzione del bene in perizia si potevano definire nell'insieme discrete.

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in cemento armato

nella media 

travi: costruite in cemento armato

nella media 

solai: misti in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

nella media 

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle in monocottura/ceramica

nella media 

rivestimento interno: locale w.c. ed anti w.c. con piastrelle in ceramica

nella media 

infissi esterni: realizzati in alluminio

nella media 

infissi interni: ad anta battente, realizzati in legno tamburato;

nella media 

protezioni infissi esterni: serrande avvolgibili realizzate in metallo

nella media 

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia. Conformità: Non è stata fornita documentazione comprovante la conformità dell'impianto.

nella media 

idrico: sottotraccia, con alimentazione diretta da rete comunale. Conformità: Non è stata fornita documentazione comprovante la conformità dell'impianto.

nella media 

fognatura: con recapito al collettore o rete comunale. Conformità: Non è stata fornita documentazione comprovante la conformità dell'impianto.

nella media 

CLASSE ENERGETICA:

E: 151,11 KWh/m²/anno (*all. 10*)



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	138.00 m²
Consistenza commerciale accessori:	
balconi: (6.00 mq + 6.00 mq + 10.50 mq + 8.50 mq + 8.50 mq) x 0.25=	9.87 m²
c) Superficie cantina sub. 11: 48.00 mq x 0.30=	14.40 m²
Superficie posto auto sub. 19: 10.00 mq x 0.20=	2.00 m²
c) Totale superficie ragguagliata dei tre cespiti:	164.27 m²
d) Totale superficie ragguagliata dei cespiti sub. 29 e 19=	149,87 m²

Le superfici sopra citate sono state differenziate con le lettere a), b) e c) in quanto per caratteristiche, si può decidere di vendere i cespiti o tutti insieme pertanto considerando l'ipotesi a) o accorpando appartamento e posto auto b) e vendendo separatamente la cantina c).

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: **annuncio immobiliare**

Data contratto/rilevazione: **13/05/2025**

Fonte di informazione: **<https://www.immobiliare.it/annunci/120251616/> (inserzione su web)**

Descrizione: **Trilocale via Giuntarella**

Indirizzo: **via Giuntarella**

Superficie: **109 mq**

Prezzo/Prezzo richiesto: **141.000,00 pari a 1.293,00 Euro/mq**

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: **annuncio immobiliare**

Data contratto/rilevazione: **13/05/2025**

Fonte di informazione: **<https://www.immobiliare.it/annunci/108981595/> (inserzione su web)**

Descrizione: **appartamento via Nazionale. Buone condizioni.**

Indirizzo: **Via Nazionale**

Superficie: **115 mq**

Prezzo/Prezzo richiesto: **125.000,00 pari a 1.087,00 Euro/mq**

COMPARATIVO 3



██████████
████████████████████

██████████ annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/05/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it/annunci/110872843 (inserzione su web)

Descrizione: appartamento via Nazionale

Indirizzo: via Nazionale.

Superficie: 72 mq

Prezzo/Prezzo richiesto: 90.528 euro pari a 1.257,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. (06/11/2019)

Domanda: Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, relativo a Saponara, codice di zona: B1 Microzona Catastale n. 2,

Valore minimo: 540,00

Valore massimo: 750,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore venale del bene è stato utilizzato il criterio di stima **sintetico comparativo o per confronto diretto**, che consiste nel raffrontare all'immobile in esame altri beni di cui si conosca il prezzo e che possiedano caratteristiche tali da poter esser definiti "analoghi". Con ciò intendendosi immobili aventi approssimativamente le stesse caratteristiche estrinseche (accessibilità da strade pubbliche, disponibilità di parcheggi); intrinseche (vetustà, luminosità, orientamento, dotazione di aree esterne di pertinenza); tecnologiche (finiture, impianti, ecc).

A tal fine, lo scrivente, dopo aver effettuato un'ampia ricerca di mercato presso operatori del settore immobiliare, allo scopo di individuare i prezzi praticati nelle libere contrattazioni di compravendita di immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del bene da stimare, tenuto conto inoltre che:

1. il mercato immobiliare della zona omogenea in cui ricade il bene da stimare fa registrare una buona "offerta";
2. per i motivi di cui al punto 1, si è reso necessario assumere come elementi di confronto per la comparazione, immobili ubicati ad una distanza di poche centinaia di metri rispetto al bene oggetto di stima;
3. gli immobili di cui è stata pubblicizzata la vendita sono stati elencati al paragrafo precedente;

Attraverso le indagini effettuate, è stato possibile accertare che:

- il prezzo medio per gli immobili commerciali scelti per la comparazione, aventi approssimativamente le stesse caratteristiche intrinseche e tecnologiche del bene in esame, è di: $(1.293,00 \text{ €/mq} + 1.087,00 \text{ €/mq} + 1.257,00 \text{ €/mq})/3 = 1.212,33 \text{ €/mq}$
- il prezzo medio degli immobili commerciali desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, è compreso tra (540,00 – 750,00) €/mq per la caratteristiche degli immobili considero il maggiore dei due e medio col precedente, pertanto:

$$(1.212,33 \text{ €/mq} + 750,00 \text{ €/mq})/2 = 981,17 \text{ €/mq}$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore appartamento sub. 29	147,87 mq	x	981,17 €/mq	=	€ 145.085,60
Valore cantina sub. 11	48.00 mq x 0.30	x	981,17 €/mq	=	€ 14.128,85
Valore posto auto sub. 19	10.00 mq x 0.20	x	981,17 €/mq	=	€ 1.962,34

██████████
██████████



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare giusta certificazione UNI 11558:2014 e UNI PDR 19:2016 N. 20FI00228PU15 rilasciata da RINA per la figura professionale di valutatore immobiliare livello avanzato;
- Come descritto nei paragrafi precedenti, si può optare, in una futura vendita giudiziaria, di porre in vendita i due lotti insieme o separatamente nel seguente modo: Lotto A) appartamento e posto auto, Lotto B) cantina

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Valore appartamento sub. 29	147,87 mq	x	981,17 €/mq	=	€ 145.085,60
Valore cantina sub. 11	48.00 mq x 0.30	x	981,17 €/mq	=	€ 14.128,85
Valore posto auto sub. 19	10.00 mq x 0.20	x	981,17 €/mq	=	€ 1.962,34
Spese di regolarizzazione delle difformità:					€ 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:					
appartamento sub. 29	147,87 mq	x	981,17 €/mq	=	€ 145.085,60
cantina sub. 11	48.00 mq x 0.30	x	981,17 €/mq	=	€ 14.128,85
posto auto sub. 19	10.00 mq x 0.20	x	981,17 €/mq	=	€ 1.962,34

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€ 0,00

Valore di vendita giudiziaria degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

appartamento sub. 29	€ 145.085,60
cantina sub. 11	€ 14.128,85
posto auto sub. 19	€ 1.962,34

Messina 13/05/2025

Il CTU
Ing. Salvatore Ruello



Foto 1 e 2 "Particolare del fabbricato da via Roma"



Foto 2



Foto 3...5 *“Particolare del fabbricato dal fronte opposto via Roma”*



Foto 4



Foto 5



Foto 6 *“Particolare della cantina al piano interrato rispetto via Roma”*



Foto 7 *“Particolare dell’accesso carrabile e pedonale e delle aree condominiali dal fronte opposto via Roma”*



Foto 8



Foto dell'appartamento

Foto 9 "La cucina"



Foto 10 "Camera da letto"



Foto 11 "soggiorno"



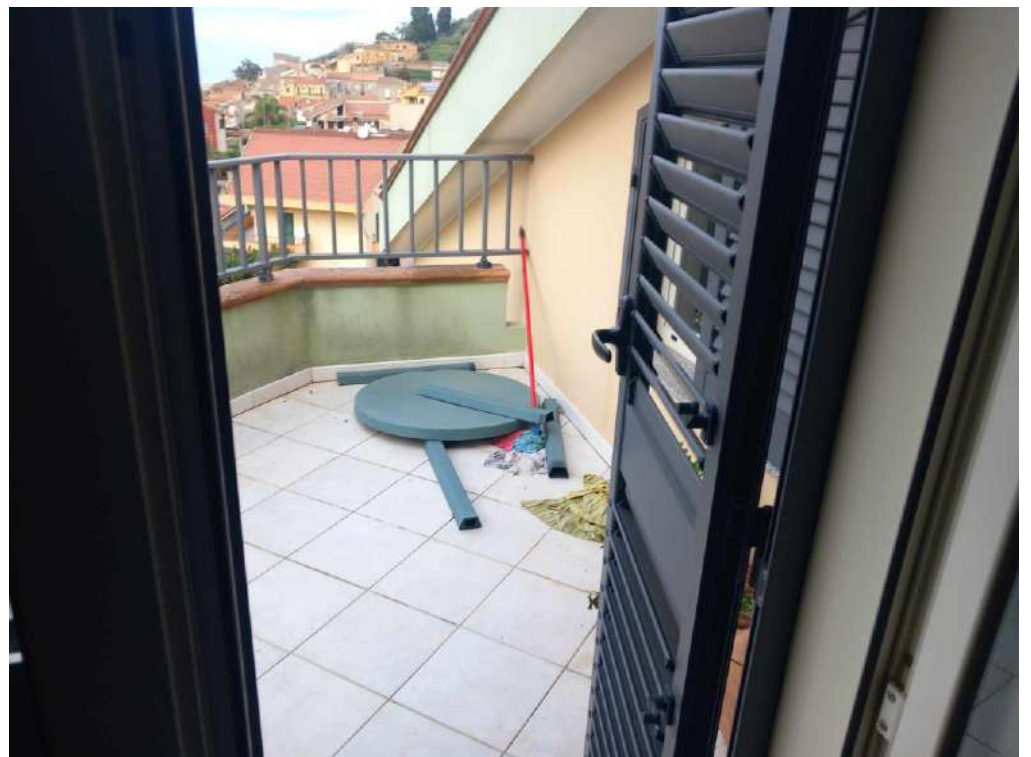
Foto 12 "camera da letto"



Foto 13 *"camera da letto"*



Foto 14 *"balcone"*



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Messina

Dichiarazione protocollo n. ME0143451 del 19/08/2004
Pianimetria di u.i.v. in Comune di Saponara
Via Roma

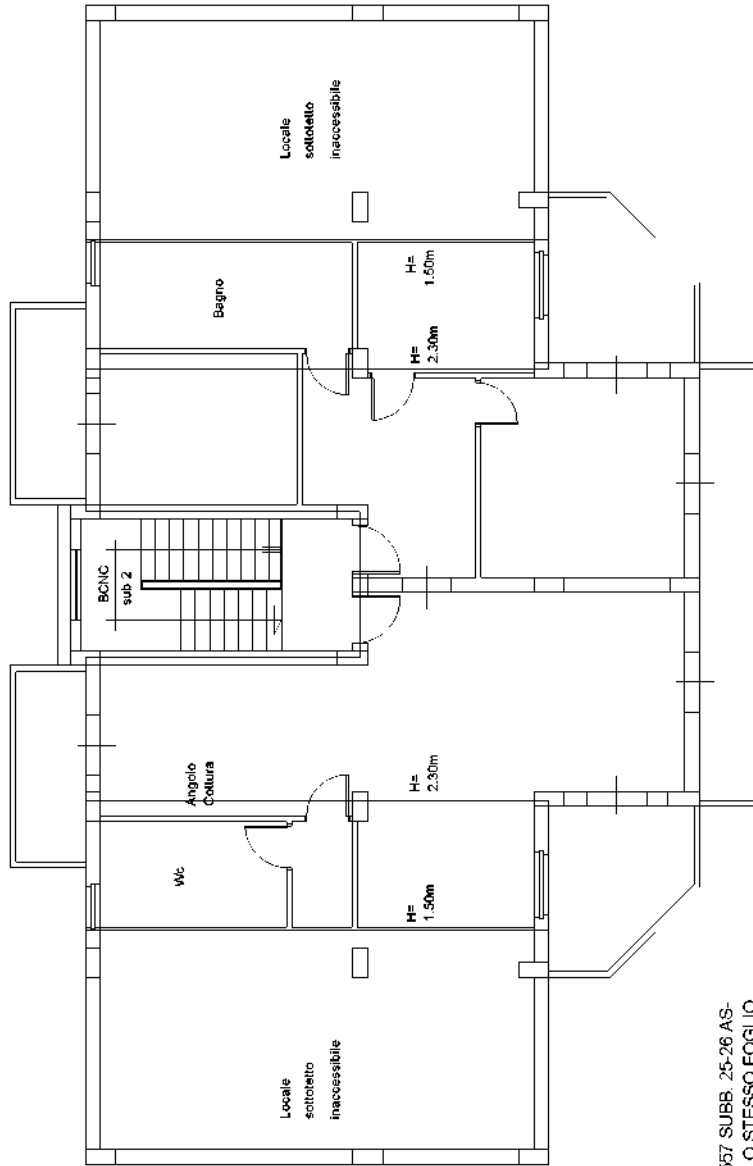
civ. SN

Identificativi Catastali:
Sezione: 4
Foglio: 4
Particella: 1557
Subalterno: 29

Compilata da:
Currari Pietro Natale
Iscritto all'albo:
Ingegneri
Prov. Messina N. 1764

Scheda n. 1
Scala 1:100

PIANO SECONDO



PER FUSIONE DELLE U.I. PART. 1557 SUBB. 25-26 AS-
SUME LA PART. 1557 SUB. 29 DELLO STESSO FOGLIO

in. n. 01

Dichiarazione protocollo n. 000073030 del 18/03/2003

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

Planimetria di u.i.u. in Comune di Saponara

Via Roma

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 4

Particella: 1557

Subalterno: 11

Compilata da:

Curreri Pietro Natale

Iscritto all'albo:

Ingegneri

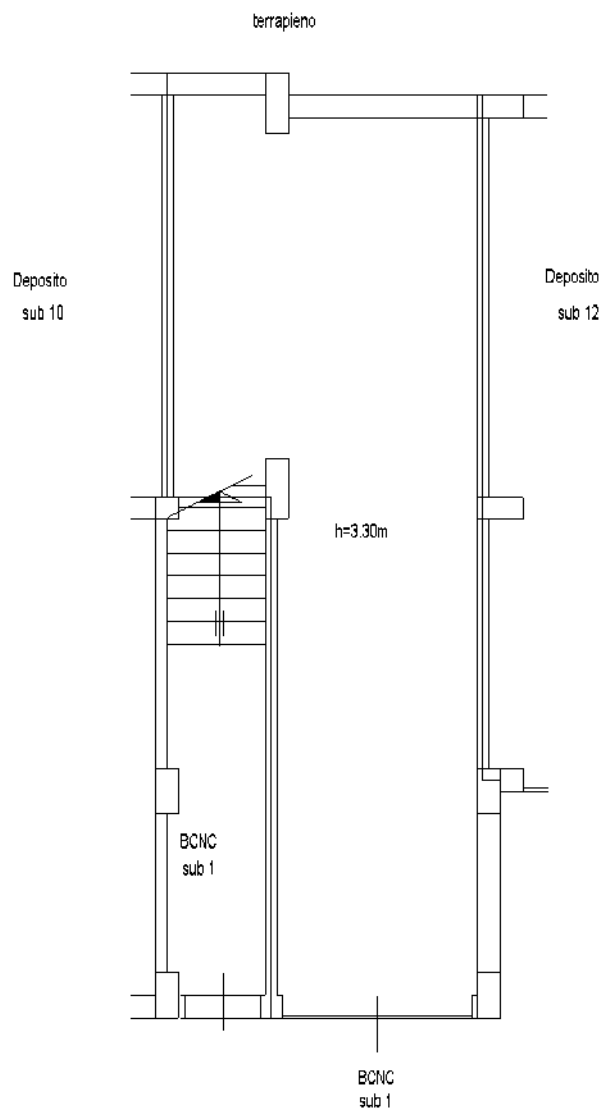
Prov. Messina

N. 1764

Scheda n. 1

Scala 1:100

PIANO SOTTOSTRADA 2



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/05/2025 - Comune di SAPONARA (I420) - < Foglio 4 - Particella 1557 - Subalterno 11 >
VIA ROMA n. SN Piano S2

Ultima planimetria in atti

N=48400

E=38800



Comune: (ME) SAPONARA
Foglio: 4
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T57907/2025

18-Jan-2025 12:43:53

I Particella: 1557



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20250515-083092-68925 VALIDO FINO AL: 15/05/2035



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93:

E1(1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1

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

Dati identificativi

Regione : **Sicilia**
 Comune : **Saponara (ME)**
 Cod.Istat: **083092**
 Indirizzo : **via Romasnc**
CAP 98047
 Piano : T - Interno :
 Coord. GIS : **Lat : 38.213070 ; Long : 15.431720**

Zona climatica : **B**
 Anno di costruzione : **2001**
 Superficie utile riscaldata (m²) : **138,00**
 Superficie utile raffrescata (m²) : **0,00**
 Volume lordo riscaldato (m³) : **454,52**
 Volume lordo raffrescato (m³) : **0,00**

Comune catastale				Saponara				Sezione		Foglio		4		Particella		1557	
Subalterni	da	29	a	29	da		a		da	a		da	a				
Altri subalterni																	

Servizi energetici presenti

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

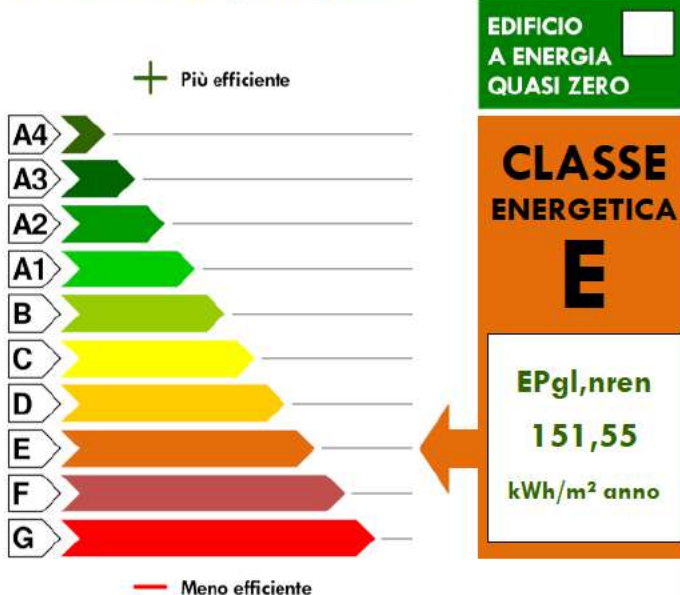
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



Riferimenti

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

Se nuovi:

B (77,56)

Se esistenti:

E (151,55)



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20250515-083092-68925 VALIDO FINO AL: 15/05/2035



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi annui di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	2.042,00 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile $EP_{gl,nren}$ kWh/m ² anno 151,55
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	1.706,00 Sm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile $EP_{gl,ren}$ kWh/m ² anno 6,95
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 31,34
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)		

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica Raggiungibile con l'intervento ($EP_{gl,nren}$ kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN3	Pompe di calore ad inverter	NO	0,00	C (83,24)	C 83,24 (kWh/m ² anno)



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20250515-083092-68925 VALIDO FINO AL: 15/05/2035



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	454,51	m ³
S – Superficie disperdente	284,02	m ²
Rapporto S/V	0,625	
EP _{H,nd}	90,09	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup utile}	0,0322	-
Y _{IE}	0,6346	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EP _{ren}	EP _{nren}
Climatizzazione invernale	SIMULATO IN QUANTO ASSENTE					0,73 η_H	0,00	122,70
Climatizzazione estiva								
Produzione acqua calda sanitaria	Riscaldamento elettrico	2003		Energia Elettrica	19,00	0,36 η_W	6,95	28,85
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20250515-083092-68925 VALIDO FINO AL: 15/05/2035



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.

--

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	Salvatore Ruello	
Indirizzo	Via Antonio Canepa 63 c/da Sperone 98158 Messina (ME)	
E-mail	salvatoreruello@virgilio.it	
Telefono	3471922658	
Titolo	Ingegnere	
Ordine/iscrizione	Ordine Ingegneri della Provincia di Messina n° 2621	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75.	
Informazioni aggiuntive		

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

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

SOFTWARE UTILIZZATO

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

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



Data di emissione: 15/05/2025

Firma e timbro del tecnico o firma digitale _____



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20250515-083092-68925 VALIDO FINO AL: 15/05/2035



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.