



* TRIBUNALE CIVILE DI MESSINA *

* SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE *
GIUDICE Dr. Danilo MAFFA

RUOLO GENERALE DELL'ESECUZIONI n° 299/2018 - G.Es.Imm.

IMMOBILE PIGNORATO DA PARTE DELLA BANCA UNIPOLReC

al Signor [REDACTED] :

Consulenza tecnica d'Ufficio per la stima dell'immobile di proprietà del Sig. [REDACTED]. L'immobile è ubicato in Viale Aranci 3° piano fuori terra pal. "A" is. 12 nel Comune di Messina.

- Ordinanza del 15/12/2018 pervenuta il 17/12/2018;
- Giuramento il giorno 31/12/2018;
- In data 03/01/2019 ho inviato lettera al Signor [REDACTED] e per conoscenza all'Avv. [REDACTED] legale della Banca per dare inizio alle operazioni peritali al fine di ottenere la relativa stima. Non avendo ricevuto riscontro a tale comunicazione, in data 26/01/2019 ho inviato al Signor [REDACTED] una seconda lettera (non allo stesso indirizzo) e per conoscenza al legatè della Banca UnipoL, chiedendo di fissarmi un appuntamento per le operazioni succitate. Non avendo ricevuto alcuna comunicazione e la relativa lettera non essendo stata recapitata ed è tornata al mittente.
- Prossima udienza 22/10/2019.

IL C.T.S.

(Dott. Ing. [REDACTED] n° B/98)
Perito Industriale Edile Iscritto al n° 211



INDICE

Premessa.....	Pag.3
Foto della facciata dell'immobile.....	Pag.4/5
Descrizione generale dell'immobile	Pag.5
Visura catastale dell'immobile	Pag. 8
Foto dell'interno dell'immobile	Pag.9/10
Contratto d'acquisto dell'immobile.....	Pag.12/17
Tipologia dell'immobile.....	Pag.18/20
Foto servizio igienico con doccia	Pag.21/22
Certificazione energetica APE.....	Pag. 24/25
Calcolo per ricavare il valore dell'immobile	Pag.26/29
Valore commerciale dell'immole.....	Pag. 30/31



1) PREMESSA.

In seguito al mandato e giuramento effettuato in data 31/12/2018 presso la Cancelleria dell'Ufficio Esecuzione Immobiliare del Tribunale Civile di Messina, il sottoscritto Dott. Ingegnere [REDACTED], iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Messina con n° B/98 ed al Collegio dei periti industriali della Provincia di Messina al n° 211, specializzazione edile, nonché a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Messina al n° 2112, **ha accettato** l'incarico in qualità di C.T.S.. In data 03/01/2019 invio lettera A/R di convocazione al Signor [REDACTED] e per conoscenza al legale della Banca, [REDACTED] per fissarmi una data e lora per dare inizio alle operazioni di stima del suo immobile sito in Messina Viale Arance, Rione Giostra.

Non avendo avuto alcun cenno di risposta, sono stato costretto di reinviare una seconda raccomandata al [REDACTED] per ottenere un appuntamento. In data 04/02/2019 alle ore 12:00 mi sono recato in [REDACTED] [REDACTED] e ho avuto modo di appurare che il cognome della madre del Signor [REDACTED] [REDACTED]. Da tale verifica ho ottenuto il contatto telefonico, e in data 06/02/2019 ho effettuato una chiamata al numero 090/686691 . Mi ha risposto la [REDACTED] [REDACTED] fissarmi un incontro.



Il giorno 11/02/2019 alle ore 09:00 mi sono incontrato con il proprietario, in Viale Arance all'Is. 12 della pal. A e alla presenza dello stesso - Signor [REDACTED] - ho dato inizio alle operazioni peritali che prevedono l'acquisizione di elementi utili alla stima.





Ho chiesto al Signor [REDACTED] di fornirmi una copia del contratto di acquisto dell'immobile. Il Signor [REDACTED] ha assicurato che al più presto mi avrebbe chiamato per consegnarmelo. Alla fine delle operazione peritali, ho redatto il regolare verbale, firmato da entrambi le parti e allegato alla presente C.T.S. .



L'anno 2019 del mese di febbraio
 del piano M. alla pag. 9,00.
 L'importo accreditato fu con il
 [redacted]
 [redacted] dell'immobile
 sito in Viale France numero
 Via Palermo 10-12 int. 49
 piano, ed alla presenza dello
 stesso ho dato inizio alle
 operazioni di stima del
 immobile - effettuato dalla
 foto - l'immobile è posto
 distante in presenza di un
 in buoni condizioni;
 gli impianti sono di alluminio
 rivestito con vetri non
 doppi; non ha la caldaia
 necessaria i termofoni -
 ma l'impianto elettrico è
 nuovo. Non risulta nelle
 piante il balcone e dopo
 l'asportato in un piano cucina
 lato EST -
 Sono le ex 10,00 la vendita
 CTS Sp. di proprietà di un
 le operazioni per la
 Quozza

Successivamente mi sono recato presso l'Ufficio Provinciale del Territorio e ho chiesto una copia della visura catastale e della planimetria che vengono allegate alla presente relazione.

Non avendo ottenuto riscontro, dal proprietario, ho telefonato al

[redacted] che ha rogitato l'immobile di proprietà del sig.

[redacted]. Al fine di ottenere la copia del contratto

depositato presso lo studio notarile del Notaio [redacted]

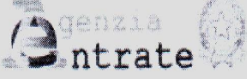


██████████ ho provveduto a versare la somma di somma di €30,00 e in data 20/02/2019 il citato notaio mi ha consegnato la copia autenticata, rilasciandomi apposita fattura (n. 62 del 20/02/2019).


In data 22/02/2019, mi sono recato presso L'Agencia delle Entrate - Direzione Provinciale del Territorio e Servizi di Pubblicità Immobiliare, per effettuare un accertamento, se nel citato immobile potessero esserci ulteriori ipoteche. Da tale riscontro è emerso che vi è soltanto l'ipoteca e il pignoramento dell'immobile del Viale Arance in Messina, da parte della Banca UnipolReC S.p.a. a carico del Signor ██████████. (Vds. documenti allegati).

		Ispezione Ipotecaria	
Direzione Provinciale di MESSINA Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare		Data 22/02/2019 Ora 12:36:34 Pag. 1 - Segue	
Ispezione ordinaria a pagamento per dati anagrafici		Protocollo di richiesta ME 47585 del 2019 Ricevuta di cassa n. 4350 Ispezione n. ME 47598/3 del 2019 Inizio ispezione 22/02/2019 12:35:41	
Richiedente MANFREDIGIUSEPPE			
Dati della richiesta			
Cognome: ██████████ Nome: ██████████ Data di Nascita: ██████████			
Situazione aggiornamento			
Periodo informatizzato dal		29/08/1996 al 21/02/2019	
Periodo recuperato e validato dal		-/1979 al 28/08/1996	
ATTENZIONE: nel periodo precedente vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'			
Elenco omonimi			
██████████ Data di nascita 13/02/1978		Sesso M ██████████	
* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria			
Elenco omocodici			
NON SONO STATI REPERITI OMOCODICI PER LA RICERCA EFFETTUATA			
Volumi repertori			
Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori			
Elenco sintetico delle formalità			
1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/09/2010 - Registro Particolare 20276 Registro Generale 29884 Pubblico ufficio di MESSINA - Territorio Repertorio 18451/6871 del 14/09/2010 ATTO TRA VIVENTI Immobili siti SOGGETTO ACQUIRENTE Nota disponibile in formato elettronico			
2. ISCRIZIONE CONTRO... del ... Registro Particolare 5278 Registro Generale 29885 Pubblico ufficio di MESSINA - Territorio Repertorio ... del ... 2010			



		Ispezione Ipotecaria	
Direzione Provinciale di MESSINA Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare		Data 22/02/2019 Ora 12:36:34 Pag. 2 - Fine	
Ispezione ordinaria a pagamento per dati anagrafici		Protocollo di richiesta ME 47585 del 2019 Ricevuta di cassa n. 4350 Ispezione n. ME 47598/3 del 2019 Inizio ispezione 22/02/2019 12:35:41	
Richiedente MANFREDIGIUSEPPE			
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in MESSINA(ME) SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico			
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 06/11/2018 - Registro Particolare 19819 Registro Generale 26393 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZ. TRIBUNALE DI MESSINA Repertorio 3523 del 09/10/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in MESSINA(ME) Nota disponibile in formato elettronico			

Dalle ricerche effettuate al Catasto Urbano di Messina si
 riscontra che nella visura Catastale, **l'immobile** risulta intestato
 al Signor XXXXXXXXXX proprietario al 100/100
 (Vds. visura allegata).

		Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 04/01/2019		Data: 04/01/2019 - Ora: 12.02.07 Fine Visura n.: ME0000706 Pag: 1													
Dati della richiesta Comune di MESSINA (Codice: F158) Provincia di MESSINA Foglio: 108 Particella: 511 Sub.: 19		Catasto Fabbricati Dati relativi all'immobile selezionato															
Unità immobiliare																	
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA											
N.	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita						
1	Urbana									Catastale							
										Totale: 64 m ²	Euro 61,97	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.					
										Totale esclude aree scoperte** 64 m ²	L. 120.000						
Indirizzo						[VIALE ARANCI piano 3]											
INTESTATO						DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI					
[REDACTED]						[REDACTED]			[REDACTED]			(1) Proprietà per 100% in indiviso di destinazione dei beni sito in: 18451 Bolognina					
Mappali terreni Correnti Codice Comune F158 - Sezione - Foglio 108 - Particella 511						Unità immobiliari n. 1						Ricevuta n. 315			Tributi erariali: Euro 1,00		
Visura ordinaria						Richiedente: MANFREDI GIUSEPPE						* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria					
												** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).					

L'appartamento tipo popolare oggetto di stima risulta censito all'Agenzia del Territorio N.C.E.U. del comune di Messina, al foglio [REDACTED]

a) L'immobile confina a Est con il Viale Arance, a Sud con la Via Palermo a Nord con altre unità immobiliari, a Ovest con il piano scale e altri immobili.

Tutta la palazzina è coperta da una terrazza con il piano di calpestio con mattonelle da cm. 20 x 20 cm.. L'immobile oggetto di stima si presenta in discreto stato, essendo stati eseguiti lavori di ristrutturazione all'interno (Vds foto allegate).







- Dall'esame della documentazione acquisita non ho riscontrato alcuna documentazione inerente alla chiusura del balcone fatta in alluminio anodizzato e relative finestre, sito lato Est del Viale Arance, giusto ex art. 9 direttiva Comunale. come da foto allegata.



appresso indicato è stato convenuto con riferimento all'attuale stato di fatto del predetto bene, avendo rinunciato la parte acquirente a pretendere, dalla parte venditrice l'adeguamento degli impianti alla normativa in materia di sicurezza, facendosi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento e manlevando la parte venditrice da ogni responsabilità al riguardo.

La parte acquirente dichiara di essere stata edotta dell'obbligo gravante sulla parte venditrice di dotare l'immobile in oggetto dell'attestato di certificazione energetica, e di comune accordo con quest'ultima, assume a proprio carico tale onere esonerando la parte venditrice da ogni responsabilità al riguardo.

ART. 4 - Dichiara la parte venditrice che quanto venduto le è pervenuto giusta successione ex l. [redacted]

del 15 gennaio 2010, trascritta in Messina il 3.03.2010 ai nn.5059/7208).

Alla signora [redacted] a pervenuto [redacted] vendita di alloggio di edilizia residenziale pubblica ai rogiti del Notaio [redacted]

di repertorio, registrato a Messina il 4 aprile 2001 al n.1484, munita di approvazione giusta decreto emesso dall'Agenzia del Demanio in data 6 giugno 2002 Prot.n.6719/02-SG e trascritta in Messina il 10.06.2002 ai nn.15192/12670, da potere dell'Amministrazione Finanziaria dello Stato e dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Messina.

ART. 5 - Dichiarano le parti che il prezzo della vendita è stato fra loro convenuto a corpo in complessivi euro 64.000,00 (sessantaquattromila/00) per il pagamento della quale somma la parte venditrice rilascia sin d'ora quietanza, salvo il buon fine dello stesso pagamento.

I comparenti consci delle sanzioni penali previste dall'art.76 D.P.R. 445\2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'art. 35 comma 22 Decreto legge 4 luglio 2006 n.223, come convertito in legge 248 del 4.8.2006 dichiarano che il suddetto prezzo è stato regolato come segue: per patto espresso tale somma verrà versata dalla parte acquirente alla parte venditrice, senza maggiorazione alcuna per interessi, a mezzo utilizzo di parte del netto ricavo del mutuo bancario che in data odierna, con atto a mio rogito immediatamente successivo alla presente compravendita, la parte acquirente andrà a contrarre con UGF BANCA s.p.a. da svincolarsi nei tempi tecnici bancari.

A conclusione di tale contratto di mutuo, la parte acquirente rilascerà alla suddetta Banca disposizione



irrevocabile di pagamento, relativa alla somma presa a mutuo, a favore della parte venditrice per l'importo di Euro 64.000,00 (sessantaquattromila/00) corrispondente al prezzo del presente contratto di compravendita.

Le parti espressamente convengono e danno atto che la documentazione bancaria attestante l'accredito di detta somma sul conto corrente indicato dalla parte venditrice, ovvero l'avvenuto ritiro di uno o più assegni circolari presso l'Istituto mutuante, secondo le modalità da indicare dalla parte venditrice a detto Istituto, costituirà prova dell'effettivo ed avvenuto pagamento a tutti gli effetti di legge.

In considerazione di quanto sopra convenuto, le parti espressamente **rinunziano all'ipoteca legale** nascente da questo atto e dispensano il competente Dirigente dell'Agenzia del Territorio dall'iscriverla, all'uopo esonerandolo da ogni e qualsiasi sua personale responsabilità.

b) che per la stipulazione del presente contratto essi comparenti dichiarano di essersi avvalsi dell'attività di mediazione da parte dell' [REDACTED]

[REDACTED] so la Camera di Commercio di Messina ed al n.784 del Ruolo degli agenti affari in mediazione, alla quale è stato corrisposto un compenso complessivo pari ad euro 3.360,00 (tremilatrecentosessanta virgola zero zero) IVA compresa, di cui euro 960,00 (novecentosessanta virgola zero zero) dalla parte venditrice, IVA compresa, a mezzo assegno bancario non trasferibile tratto in data odierna su Banca Intesa filiale di Messina, Viale Regina Elena n.401, n.4.001.143.550 -01 ed euro 2.400,00 (duemilaquattrocento virgola zero zero) IVA compresa dalla parte acquirente a mezzo assegno bancario non trasferibile n.1005395261-00 tratto in data odierna su UGF Banca SpA

La parte venditrice e la parte acquirente dichiarano di non agire nell'esercizio di attività commerciale, artistica o professionale, e quindi la parte acquirente, avendo la cessione ad oggetto immobile, ad uso abitativo, in deroga al disposto dell'art. 43 D.P.R. 131/86, come previsto e consentito dal comma 497 art. unico della legge 23.12.2005 n. 266, mi richiedono che la base imponibile ai fini dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale sulla presente vendita sia costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del D.P.R. 131/86, indipendentemente dal corrispettivo pattuito.

Il valore dell'immobile in oggetto come sopra determinato è pari ad euro 7.160,00 (settemilacentosessanta/00).

ART. 6 - Dichiara e garantisce la parte venditrice che



territorio del Comune in cui è situato l'immobile acquistato;
 - di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, nuda proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione acquistata dalla stessa parte acquirente con le agevolazioni disposte dalle norme richiamate nel comma 1, lettera c) della predetta nota II-bis;

entrambe le parti dichiarano:
 - che l'immobile in oggetto non ha le caratteristiche di lusso risultanti dall'applicazione dei criteri di cui al Decreto Ministeriale 2 agosto 1969.

Le parti dichiarano di essere a conoscenza delle conseguenze dipendenti dalle dichiarazioni mendaci o dal ritrasferimento nel quinquennio dalla data odierna salve le previste eccezioni.

Le parti mi dispensano dalla lettura dell'allegato dichiarando di averne esatta conoscenza.

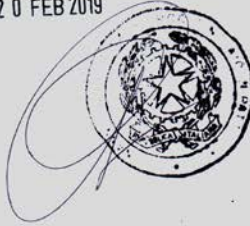
Richiesto io Notaio ricevo quest'atto da me letto ai comparenti che lo approvano.

Quest'atto è scritto in parte a macchina da persona di mia fiducia ed in parte completato a mano da me Notaio su dodici pagine di tre fogli fin qui e si sottoscrive alle ore quindici e venti minuti.

F:to Bertano Giovanni in proprio e nella qualità - Bertano Santa - Bertano Grazia - Barbaro Alessandro - Giuseppina Bonanno Notaio

Copia conforme all'originale
 Patti 11

20 FEB 2019



La palazzina "A" di tipo popolare è ubicata tra Viale Arance Is. 12 e la Via Palermo "Giostra" Messina che è composta da 20 appartamenti.

L'immobile oggetto di stima, è ubicato al 3° piano fuori terra, ha una superficie utile di mq. 64 oltre il balcone di metri 16. All'interno si presenta in condizione discrete, le pareti sono



state tinteggiate con diversi colori, gli infissi sono in alluminio con vetri da 6 m.m, le persiane esterne sono di legno con le ante regolabili, anche le porte interne sono in legno massiccio di colore bianco.



- L'appartamento è privo di riscaldamento perché risulta mancante, sia della caldaia termica che dell'impianto di riscaldamento ivi compresi i relativi termosifoni.
- L'immobile è privo dell'ascensore, per accedere ai piani, si devono servire della scala. Detta scala, si presenta in maniera mediocre perché i gradini sono di maltacementizia mescolata con granelli di marmo grigio, le pareti si presentano inbrattati e scadenti. (vds foto sottostante).





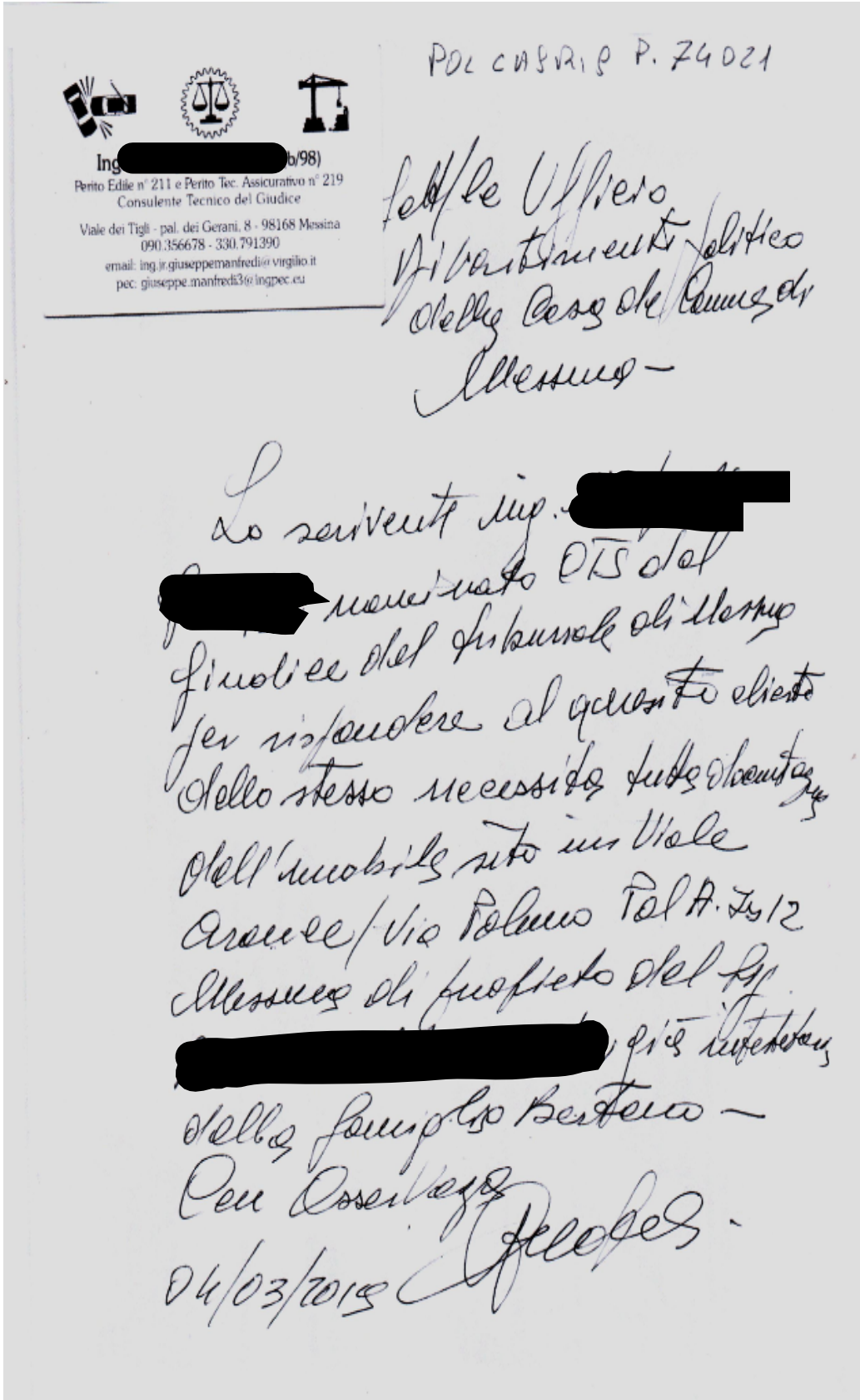
Lo scrivente, fa presente che nella planimetria allegata, si evidenzia a tratti l'esistenza del balcone a Est del Viale Arance. Constatato ciò, mi sono recato al Catasto Urbano e il funzionario preposto, mi ha riferito che la busta contenente tutta la documentazione di detto immobile, non si trova. Poiché l'immobile è stato costruito dall'IACP in data antecedente il 1950, mi sono rivolto a loro per avere chiarimenti in merito, ma la risposta mi fu data, che tutta la documentazione è stata consegnata al Comune di Messina.

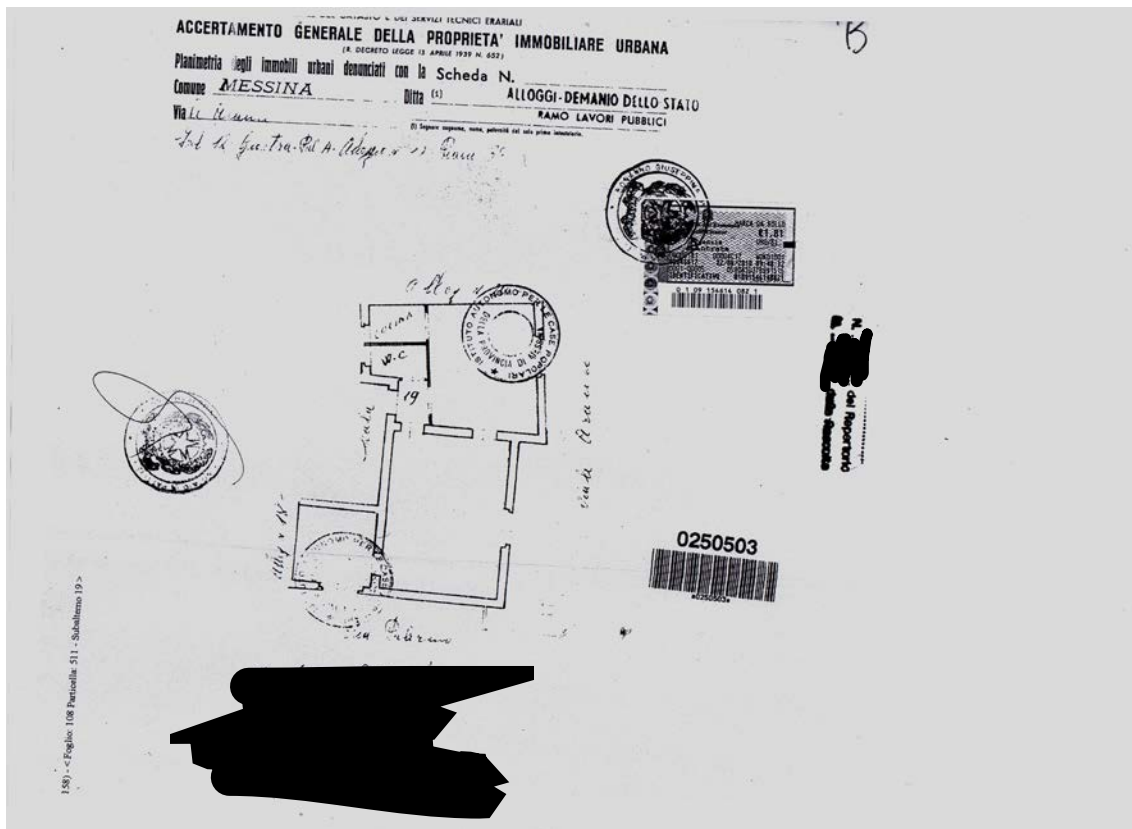
Faccio presente che il balcone di detto immobile è **esistente nella realtà** presso l'immobile, ma nella planimetria si intravede a tratti.

In data 04/03/2019 anche all'Ufficio del Dipartimento delle Politiche della Casa non risultava alcunchè e per esserne certi, visto che comunque dovrebbero procedere alla relativa ricerca,



dovevo avanzare apposita richiesta. In funzione di ciò ho provveduto a presentare detta domanda che annesso in copia.





Il posto auto non è presente, in quanto non vi è area condominiale opportunamente realizzata. Bisogna parcheggiare all'esterno, sulle vie adiacenti l'immobile. Vds. Contratto di vendita allegato). L'immobile di cui trattasi è composto da 4 vani più cucina, bagno e corridoio.

- Le parti comuni non sono gestiti da amministratore, come per legge .

La pavimentazione di tutte le stanze è stata realizzata da mattonelle da cm. 30 x 30 cm. , con granelli di marmo e malta cementizia di diversi colori.

Nel bagno sono state collocate mattonelle di ceramica di cm, 20 x cm. 20 come da foto allegate.





Gli infissi interni, sono in alluminio anodizzato senza doppio vetro, le finestre esterne sono in legno a persiane con le ante regolabili. Vsd foto allegate.

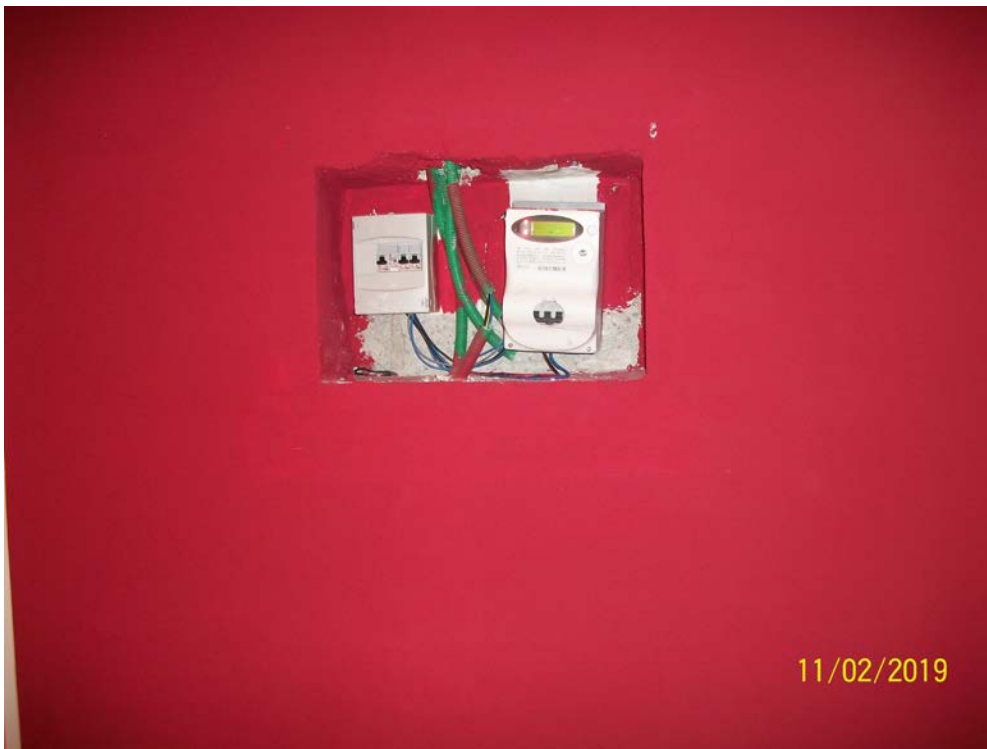
La porta d'ingresso si presenta di tipo rinforzata (Vds. foto allegata).



L'appartamento è servito di acqua potabile comunale con regolare contratto con l'AMAM.

La rete fognaria di tutta la palazzina è allacciata alla condotta Comunale.
















L'appartamento ha un impianto elettrico per uso civile di 220 Volts. sotto traccia con regolare salva vita. Vds foto allegata.



La facciata esterna è stata pitturata con vernice al plastico, in allegato, sottostante a colori, la certificazione della classe ENERGETICA "APE" già inviata alla Regione Siciliana per la registrazione. La stesa ha comunicato il numero che è ID 573834 con la dicitura E.



Nell'immobile oggetto di stima, per ottenere una classe energetica di merito superiore, si dovrebbero completare gli impianti di riscaldamento (caldaia e termosifoni) e inoltre vanno sistemati gli infissi inserendo il **doppio vetro** per migliorare il valore energetico all'interno dell'immobile. (Vds l'allegato).

 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI 																						
CODICE IDENTIFICATIVO: ME022019 VALIDO FINO AL: 21/02/2029																						
DATI GENERALI																						
Destinazione d'uso <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Non residenziale Classificazione D.P.R. 412/93: <u>E.1</u>	Oggetto dell'attestato <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: <u>20</u> <input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input checked="" type="checkbox"/> Altro: <u>Stima Immobol.Tribunale</u>																					
Dati identificativi																						
	Regione: Sicilia Zona climatica: B Comune: Messina Anno di costruzione: 19 Indirizzo: Viale Aranci, pal.A s.12 Superficie utile riscaldata (m ²): 64 Piano: 3 Superficie utile raffrescata (m ²): - Interno: 19 Volume lordo riscaldato (m ³): 228 Coordinate GIS: 38°20'95"N 15°54'98"E Volume lordo raffrescato (m ³): -																					
<table border="1"> <tr> <td>Comune catastale</td> <td>Messina</td> <td>Sezione</td> <td>Foglio</td> <td>108</td> <td>Particella</td> <td>511</td> </tr> <tr> <td>Subaltermi</td> <td>ds 19 a 19</td> <td>ds a</td> <td>da a</td> <td>da a</td> <td>da a</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Altri subaltermi</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		Comune catastale	Messina	Sezione	Foglio	108	Particella	511	Subaltermi	ds 19 a 19	ds a	da a	da a	da a		Altri subaltermi						
Comune catastale	Messina	Sezione	Foglio	108	Particella	511																
Subaltermi	ds 19 a 19	ds a	da a	da a	da a																	
Altri subaltermi																						
Servizi energetici presenti																						
<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale <input type="checkbox"/> Climatizzazione estiva	<input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica <input checked="" type="checkbox"/> Prod. Acqua calda sanitaria <input type="checkbox"/> Illuminazione <input type="checkbox"/> 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 <table border="1"> <tr> <th>INVERNO</th> <th>ESTATE</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </table>	INVERNO	ESTATE					Prestazione energetica globale <table border="1"> <tr> <td> + Più efficiente A4 A3 A2 A1 B C D E F G - Meno efficiente </td> <td> EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO CLASSE ENERGETICA E 107,8 kWh/m² anno </td> </tr> </table>	+ Più efficiente A4 A3 A2 A1 B C D E F G - Meno efficiente	EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO CLASSE ENERGETICA E 107,8 kWh/m ² anno	Riferimenti Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi: A1 51,0 Se esistenti: E 107,8												
INVERNO	ESTATE																					
																						
																						
+ Più efficiente A4 A3 A2 A1 B C D E F G - Meno efficiente	EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO CLASSE ENERGETICA E 107,8 kWh/m ² anno																					



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO

M322079

VALIDO FINO AL 21/02/2026



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE		Quantità annua consumata in uso standard (u.m.)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren kWh/m ² anno <u>107,8</u>
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	695 Sm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL	Sm ³	
<input type="checkbox"/>	Carbone	kg	Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren kWh/m ² anno <u>0,0</u>
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile	kg	
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide	kg	
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide	kg	
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose	kg	
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico	kWh	Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno <u>21,6</u>
<input type="checkbox"/>	Solare termico	kWh	
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento	kWh	
<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
R _{EN1}					D 101,9 kWh/m ² anno
R _{EN2}	SOSTITUZIONE INFISSI CON VETROCAMERA	Si	51,0	D - EPgl,nren = 101,9	
R _{EN3}					
R _{EN4}					
R _{EN5}					
R _{EN6}					

	ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI		
	CODICE IDENTIFICATIVO: M622299	VALIDO FINO AL: 21/02/2028	

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI



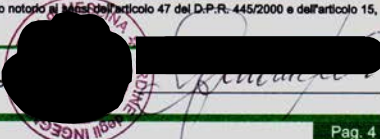
Energie esportate	#REF!	kWh/anno	Vettore energetico:	Radiazione solare
-------------------	-------	----------	---------------------	-------------------

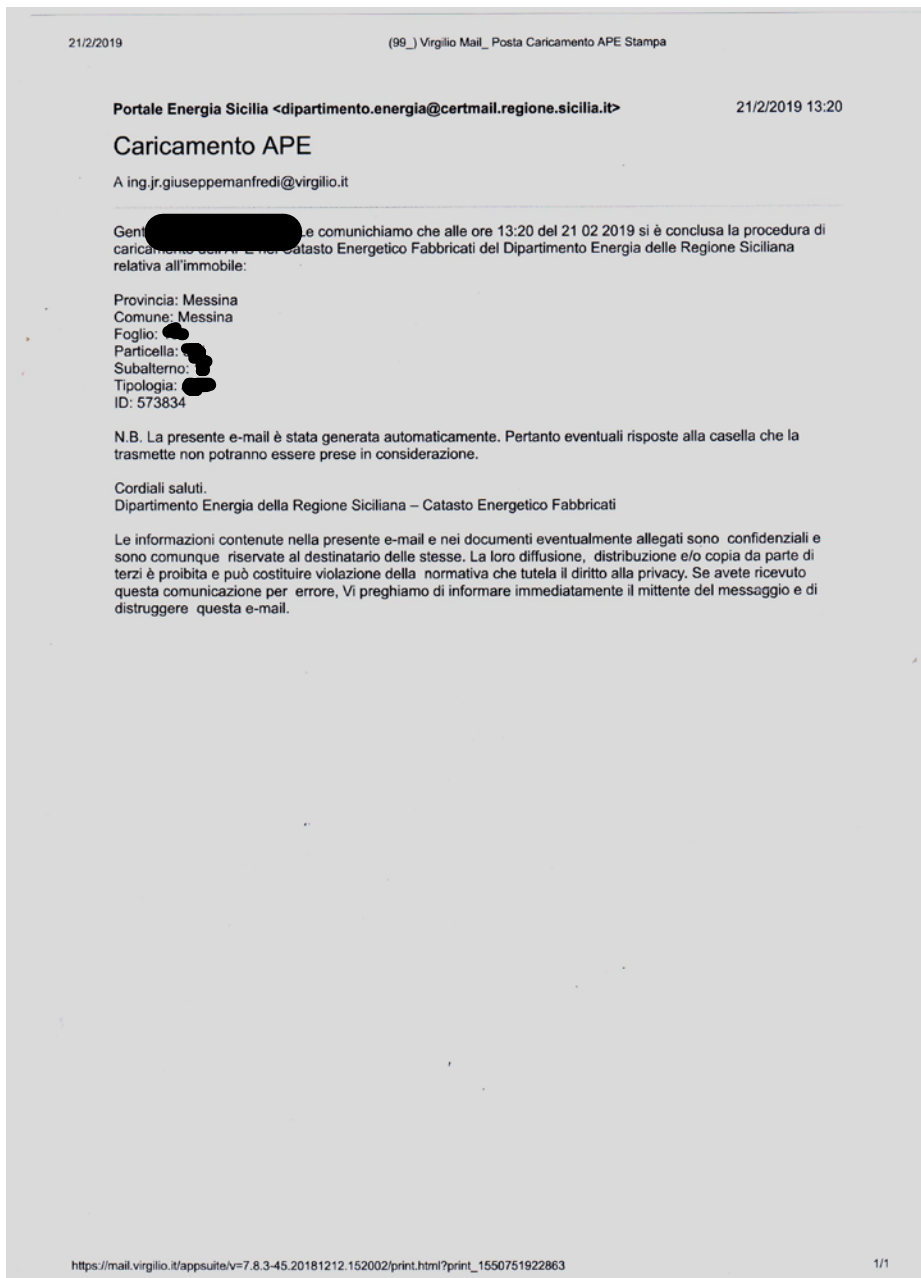
ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	228	m ³
S - Superficie disperdente	135	m ²
Rapporto S/V	0,59	
EP _{tot,nd}	59,1	kWh/m ² anno
A _{tot,nd} /A _{sup utile}	0,031	-
Y _{fil}	0,36	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice abitato regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale		EP _{tot}	EP _{serv}
Climatizzazione invernale	Simulato	-	-	Gas naturale	-	0,73	η _H	0,0	80,8
	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Climatizzazione estiva	-	-	-	-	-	-	η _C	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prod. Acqua calda sanitaria	Simulato	-	-	Gas naturale	-	0,57	η _W	0,0	27,2
	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impianti combinati	-	-	-	-	-	-	η _{HW}	-	-
Produzione da fonti rinnovabili	1. Fotovoltaico	-	-	Rad. Solare	-	-	η _{FV}	0,0	0,0
	2. Solare termico	-	-	Rad. Solare	-	-	η _{ST}	0,0	0,0
Ventilazione meccanica	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Illuminazione	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Trasporto di persone o cose	-	-	-	-	-	-	-	-	-

 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI 	
<small>CODICE IDENTIFICATIVO: MESS019 VALIDO FINO AL: 21/02/2020</small>	
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. Un possibile intervento migliorativo consiste nella sostituzione degli infissi con installazione vetrocamera	
SOGGETTO CERTIFICATORE	
<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico <input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato <input type="checkbox"/> Organismo/Società	
Nome e Cognome / Denominazione	
Indirizzo	
E-mail	
Telefono	
Titolo	
Ordine/iscrizione	
Dichiarazione di indipendenza	
Informazioni aggiuntive	
SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO	
E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilevo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE? <input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No	
SOFTWARE UTILIZZATO	
Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale? <input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No	
Al fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato? <input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No	
Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013.	
Data emissione	Firma e timbro del tecnico
21/02/2019	
Pag. 4	



La struttura portante del fabbricato è di tipo misto, cemento armato con muratura di laterizi. Il tetto è stato realizzato con il sistema pianeggiante bitumato con annesse mattonelle con malta cementizia da cm. 20 x cm. 20 per essere calpestabile.

CRITERIO DI STIMA DELL' IMMOBILE .

L'immobile di tipo Popolare è ubicato nel Comune di MESSINA con una popolazione residenziale di 230.000 abitanti, l'immobile è ubicato in un rione periferico, pertanto il



prezzo di locazione dell'immobile di tipo popolare per un'abitazione oggetto di stima, con una superficie utile di **64 mq.** compreso il balcone si può quantificare in **€ 220,00** mensile. Per ricavare il prezzo dell'immobile oggetto di stima, vi sono due sistemi per valutare un'immobile. Nello specifico, quello denominato "stima per capitalizzazione dei redditi" e quello che fa riferimento al valore commerciale dell'immobile del Comune di Messina, rione Giostra.

In atto, pur ritenendo utili i due sistemi di valutazione, verrà utilizzato quello che fa riferimento alla tipologia dell'immobile ed alla zona dove è ubicato oggi.

Infatti, il valore commerciale di un immobile è stimato sulla base dei valori di vendita previsti in zona per unità immobiliare simili. Tenendo conto di tutte le circostanze generali e particolari che nella loro definizione possono avere influenza nell'attribuire il valore al metro quadro.

Al momento per tale immobile il valore è pari a **€ 575,00** al mq. per i motivi sopra esposti e in funzione dei lavori di completamento interni.

STIMA IN BASE AL VALORE DI MERCATO :

L'unica fonte da cui attingere all'evoluzione dei valori immobiliari in Italia, sono le indicazioni medie indicative pubblicate dalla rivista "Consulente immobiliare".



Con riferimento alle condizioni di mercato del Comune di Messina, che presenta una densità di popolazione **media**, allo stato mediocre conservazione dell'immobile ed alle sue caratteristiche costruttive e di confort, in quanto trattasi di vecchia costruzione da parte dell'IACP, dovrò necessariamente attenermi all'attuale valore di mercato che si aggira a circa **€ 575,00** euro al metro quadro. (perché per rendere l'immobile confortevole si dovrebbero realizzare l'ascensore, la caldaia e relativo impianto ivi compreso i termosifoni, completamento delle rifiniture delle pareti all'interno delle stanze e sistemazione del terrazzo in merito alla presente infiltrazione di acqua piovana.

a) **Stima Analitica :**

Si può ipotizzare un canone mensile lordo di **€ 220,00**. Considerando un' aliquota del 25% per imposte ed altri oneri ed un tasso di capitalizzazione corrente per immobili con destinazione abitativa del 2,50% x 12 mesi sia ha il un valore:

€220.00x0,35x12x100/2,50.....€ 36.960,00

Affitto locazione app.to	COEF.	MESI	%	Oneri fisc.
€220,00	0,35	12	100	2,5
Totale valore commerciale		€ 36.960,00		

b) **Stima sintetica :**

Con riferimento alle condizioni di mercato della zona, ma con densità di popolazione meno elevata, alla tipologia e alla conservazione dell'immobile ed alle sue caratteristiche costruttive e di confort, essendo questa di recente costruzione si avrà.



TIPO DI IMMOBILE	Mq.	Valore app.to 64 + 14 mq. balcone	VALORE ESTIMATIVO
Civile abitazione posto al 3° piano	64	€ 575	€36.800,00

Pertanto, il valore oggetto di stima riferito all'immobile del Sig. [REDACTED] e di..... **€36.800,00.**

Per quanto precede, mi preme evidenziare che, il valore che si ricava dalle due stime se da un lato può apparire basso rispetto al valore di un immobile simile, il motivo è da ricercare sul reale stato di rifiniture in cui al momento l'immobile si trova e dalla zona dove è ubicato. Da ciò ne deriva che il valore di locazione è inferiore rispetto al valore che si registra in un altro loco, inoltre, per rendere l'appartamento conforme ai parametri previsti, occorrono, come già detto sopra:

- lavori di completamento dell'impianto di riscaldamento ivi compresa la caldaia;
- la relativa pitturazione, della scala condominiale ;
- la messa in opera di un ascensore (visto che l'immobile si trova collocato al 3[^] piano, con sopra un terrazzo da ristrutturare.

Concludo che l'immobile di tipo popolare, oggetto di stima, di proprietà del Sig. [REDACTED] ubicato nel Comune di MESSINA e trattandosi di abitazione in zona popolare non di lusso, ho attribuito un valore commerciale complessivo di € 37.000,00 arrotondato per eccesso (Trentasettemilaeuro).

Resto a disposizione del Signor Giudice, per ulteriori chiarimenti dovessero rendersi necessari al riguardo.

Messina, 05/03/2019

IL C.T.S.

Dr. Ing. [REDACTED] ° B/98
Perito Industriale Edile n° 211

