

# **TRIBUNALE DI MESSINA**

## **II SEZIONE CIVILE**

Esecuzione Immobiliare post legge 80

**CF LIBERTY SERVICING S.P.A.**

contro

████████████████████  
N. Gen. REP. 000035/2021

**G.E. DOTT.SSA CLAUDIA GIOVANNA BISIGNANO**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Arch. Daniela Calabrò  
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 898  
iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al N. 1646  
C.F. CLB DNL 68C 43F 1580  
email: [architettodanielacalabro@gmail.com](mailto:architettodanielacalabro@gmail.com)  
Pec: [daniela.calabro@archiworldpec.it](mailto:daniela.calabro@archiworldpec.it)*



# INDICE

- **INTRODUZIONE**
- **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**
- **ELABORATO PERITALE redatto con Heimdall Studio**
- **QUESITI FORMULATI IN ORDINANZA E RISPOSTE**
- **VALUTAZIONI SULLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI**
- **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**
- **ELABORATI GRAFICI CTU**
- **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)**
- **COMPETENZE TECNICHE CTU**
- **ALLEGATI:**
  - 1 Visure catastali
  - 2 Planimetrie catastali
  - 3 Mappa stralcio del P.R.G.
  - 4 Ispezioni conservatoria
  - 5 Verbale sopralluogo
  - 6 Ricevute spese
  - 7 Competenze Tecniche
  - 8 Descrizione del bene



**INTRODUZIONE**

Con ordinanza del 20/10/2021, la sottoscritta arch. Daniela Calabrò, via Emilia 29, Messina, veniva nominata C.T.U. nella Proc. Es. R.G. n. **35/2021** (promossa da **CF LIBERTY SERVICING SPA** contro [REDACTED] e mandata di comparire per il giuramento di rito. In data 25.10.2021 la sottoscritta CTU presta il giuramento di rito con procedura telematica.

**SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

La sottoscritta CTU fissava la data di inizio delle operazioni peritali per il giorno 11.11.2021, con un sopralluogo da effettuarsi alle ore 9,30 presso i luoghi oggetto di esecuzione, comunicandola, tramite PEC e raccomandata A/R, alle parti in causa.

In data 11.11.2021, alle ore 9,30 la sottoscritta CTU si recava presso i luoghi oggetto di esecuzione, siti in Messina Villaggio Faro Superiore [REDACTED] Ivi era presente il sig.re [REDACTED] (debitore) ed è stato possibile così effettuare l'accesso all'immobile oggetto di causa. L'immobile, ben individuato tramite visura e planimetria catastale, risulta abitato dallo stesso debitore. La sottoscritta CTU ha effettuato i necessari rilievi, annotando misure e scattando le fotografie necessarie per la relazione finale di stima.

In data 27.10.2021, la sottoscritta CTU si recava alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina per acquisire i documenti (iscrizioni e trascrizioni) relativi all'immobile oggetto di pignoramento.

In data 23/02/2022, la sottoscritta CTU ha inviato via PEC copia della relazione di stima alle parti, fissando 15 giorni dalla ricezione della relazione per far pervenire eventuali osservazioni. Decorso il termine, sono pervenute alla sottoscritta CTU osservazioni dalla parte debitrice.

Esperate, pertanto, le opportune e necessarie indagini tecniche al fine di potere raccogliere tutti gli elementi utili per l'espletamento del mandato ed acquisire presso i competenti uffici i relativi documenti, si procede alla redazione dell'elaborato peritale utilizzando il software predisposto dal Tribunale di Messina. Di seguito all'elaborato peritale si riporta una schematica e distinta risposta ai singoli quesiti dell'ordinanza ed una breve valutazione sulle osservazioni delle parti.



**ELABORATO PERITALE**  
*redatto con Heimdall Studio*



**Beni in Messina (Messina) C.DA ROVETTA  
Lotto 001**

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

**A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Messina (Messina) frazione villaggio FARO SUPERIORE C [REDACTED]

Composto da corpo A= A1 + A2. L'immobile, di cui si tratta, è una villa unifamiliare, circondata da un'area scoperta di pertinenza esclusiva di circa mq 260, recintata con muro in c.a., adibita in parte a giardino, in parte a posto auto scoperto.

E presente altresì un'area coperta a portico in c.a. su pilastri in c.a. per una sup. coperta di mq 50

L'immobile è composto da un ampio vano soggiorno, due camere da letto, un piccolo disimpegno, una cucina, due bagni, per una sup. utile complessiva di mq 104,69.

Presenta un'altezza da pavimento a soffitto di 2,99 mt, per una superficie coperta complessiva di mq 129.

Nell'area di pertinenza esterna, sui lati Nord-Ovest, è presente 1 tettoia di mq 15,85, chiusa su 3 lati, con i muri dell'edificio e con il muro di confine, creando un volume non autorizzato sotto cui insiste un piccolo vano ripostiglio.

L'immobile internamente presenta pavimenti in ceramica, porte in legno e vetro, intonaci tinteggiati con idropittura lavabile. Nei bagni sono presenti pavimenti e rivestimenti in ceramica; gli apparecchi sanitari presenti sono: lavabo, bidet, w.c., piatto doccia e vasca idromassaggio.

L'immobile è stato realizzato nel 1978 (corpo denominato A1) e modificato con un ampliamento nel 1993 (corpo denominato A2). È stato oggetto di condono edilizio (ai sensi della L. R. 47/85, L. R. 37/85 e L. 724/94) rispettivamente con pratica di sanatoria prot. N. 1636 del 04/03/1986 (su istanza della originaria proprietaria [REDACTED] con pratica di sanatoria prot. N. 6085/SCE del 28/02/1995 (su istanza del [REDACTED]). L'immobile viene autorizzato con attestazione n. 856 del 01/03/2004 e con perizie giurate n. 7263 del 12/07/2003 e n. 25239 del 29/09/03.

Successivamente con pratica DIA n. 2/5100 del 11.08.2004 ai sensi della L.443/01, viene autorizzato un progetto di ristrutturazione edilizia che prevedeva la realizzazione del portico in c.a. di circa 50 mq e la demolizione e ricostruzione di due vani ripostiglio (corpo B) e deposito (corpo C) situati nell'area di pertinenza dell'immobile, ad un livello inferiore (S1 e S2).

Il ripostiglio (corpo B) era costituito da un unico vano ad una elev. F.t. (sup.cat. 67 mq consistenza 45 mq) con struttura portante in muratura e finiture al rustico, accessibile dal terreno di pertinenza. Il corpo B è stato oggetto di condono edilizio (ai sensi della L. 724/94) con pratica di sanatoria prot. N. 6085/SCE del 28/02/1995 (su istanza del sig.re [REDACTED]).

Allo stato di fatto, il ripostiglio non è più esistente.

Il deposito (corpo C) era costituito da un unico vano ad una elev. F.t. (sup cat. 45 mq, consistenza 13 mq) con tettoia e struttura in legno e finiture al rustico, accessibile dal terreno di pertinenza.

Il corpo C è stato oggetto di condono edilizio (ai sensi della L. 724/94) con pratica di sanatoria prot. N. 6085/SCE del 28/02/1995 (su istanza del [REDACTED]).

Allo stato di fatto, il deposito non è più esistente.

Oggi i due corpi B e C risultano due vani cantina seminterrati (livello S1) ad uso appartamento per civile abitazione di 104 mq ed ufficio di circa 101 mq, raggiungibili da due distinte scale in c.a. collegate sia con il P.T. che con il P. S2.

Al livello S2 è stato realizzato un parcheggio interrato di 159 mq adiacente ad un'area scoperta di pertinenza dei circa 169 mq.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **259,22**

Identificato in catasto:



- fabbricati: intestata a [REDACTED] **foglio [REDACTED] mappale 2** categoria A/2, classe 5, composto da vani 7 VANI, posto al piano T, - rendita: € 148,22.  
Coerenze: con ditta [REDACTED] con stradella privata e con terreno stessa ditta.
- fabbricati: intestata a [REDACTED] **foglio 18 mappale 1 subalterno 1**, categoria C/2, classe 4, superficie catastale 45mq, composto da vani 13 mq, posto al piano T, - rendita: 28,87.
- fabbricati: intestata a [REDACTED] **foglio 18 mappale 1 subalterno 2**, categoria C/2, classe 4, superficie catastale 67mq, composto da vani 45mq, posto al piano T, - rendita: 99,93.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica

## 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:

C.EDILIZIA IN SANATORIA derivante da ATTO AMMINISTRATIVO DEL SINDACO a favore di COMUNE DI MESSINA contro [REDACTED] a firma di Sindaco di Messina in data 13/10/2005 ai nn. 856 trascritto a Conservatoria di Messina in data 20/10/2005 ai nn. RG 39402 RP 21313

decreto di omologazione separazione consensuale derivante da atto giudiziario a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] a firma di Tribunale di Messina in data [REDACTED]

[REDACTED] IMMOBILI INTERESSATI: 1/2 APPARTAMENTO FGL 18 PART. 261.

#### 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) derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore di **BANCA POPOLARE ITALIANA SOCIETA' COOPERATIVA**, contro [REDACTED] con atto iscritto a Ufficio provinciale del Territorio di Messina in data [REDACTED]  
importo ipoteca: € 500.000,00  
importo capitale: € 250.000,00

Iscrizione legale (Attiva) derivante da atto amministrativo a favore di **RISCOSSIONE SICILIA SPA**, contro [REDACTED] in data 09/10/2019 ai nn. REP 2138/2018 iscritto a Tribunale di Messina in data 11/10/2019 ai nn. RG 27996 RP 3208  
importo ipoteca: 370.548,22  
importo capitale: 185.274,11  
**DIRITTI PARI A 2/3 DI PROPRIETA'.**

#### 4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto giudiziario a favore di BANCO BPM SPA contro [REDACTED] a firma di Tribunale di Messina in data 02/03/2021 ai nn. REP 540 trascritto a Tribunale di Messina in data [REDACTED]

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

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

### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale



**4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: non c'è la regolarità urbanistica regolarizzabili mediante SCIA in sanatoria, Nulla osta relativi, Progettista, Genio civile e calcoli, agibilità

SCIA IN SANATORIA: € 20.000,00

Oneri totali: € 20.000,00

**4.3.2. Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: non c'è la conformità catastale regolarizzabili mediante RILIEVO CON STRUMENTO GPS, PREGEO, E ACCATASTAZIONE (Pratica DOCFA)

DOCFA: € 2.000,00

Oneri totali: € 2.000,00

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

proprietario dal 12/04/2007 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Giovanni Paderni di Messina in data trascritto a Conservatoria di Messina in data COMPRAVENDITA DELLE QUOTE (2/3) DI PROPRIETA' DEI

proprietario dal 29/12/2006 ad oggi in forza di denuncia di successione a firma di Ufficio registro Di Messina in data Conservatoria di Messina UCCESSIONE QUOTA MADRE

proprietario dal 18/10/2005 ad oggi in forza di denuncia di successione a firma di Ufficio registro di Messina in data UCCESSIONE QUOTA PADRE

**6.2 Precedenti proprietari:**

proprietario da data antecedente il ventennio a forza di atto di compravendita a firma di Notaio Rocco Della Cava di Messina in data trascritto a Conservatoria di Messina in data

proprietario da data antecedente il ventennio di atto di compravendita a firma di Notaio Rocco Della Cava di critto a Conservatoria di Messina in data

il ventennio al 08/06/1989 in forza di atto di compravendita a firma di notaio Andrea Saija trascritto a Conservatoria di Messina in data 26/03/1971 ai nn. RP

**7. PRATICHE EDILIZIE:**



**P.E. n. 1** intestata a [REDACTED]. Condono Edilizio rilasciato in data 01/03/2004 - n. prot. 856 l'agibilità non è ancora stata rilasciata.

corpo A = A1+A2. L'immobile è stato realizzato nel 1978 (corpo denominato A1) e modificato con un ampliamento nel 1993 (corpo denominato A2). È stato oggetto di condono edilizio (ai sensi della L. R. 47/85, L. R. 37/85 e L. 724/94) rispettivamente con pratica di sanatoria prot. N. 1636 del 04/03/1986 (su istanza della originaria proprietaria [REDACTED] e con pratica di sanatoria prot. N. 6085/SCE del 28/02/1995 (su istanza del [REDACTED]). L'immobile viene autorizzato con attestazione n. 856 del 01/03/2004 e con perizie giurate n. 7263 del 12/07/2003 e n. 25239 del 29/09/03.

**P.E. n. 2 e successive varianti** per lavori di ristrutturazione edilizia intestata a [REDACTED]. Denuncia Inizio Attività presentata in data 11/08/2004- n. prot. 2/5100; l'agibilità non è ancora stata rilasciata.

Con pratica DIA n. 2/5100 del 11.08.2004 ai sensi della L.443/01, viene autorizzato un progetto di ristrutturazione edilizia che prevedeva la realizzazione del portico in c.a. di circa 50 mq e la demolizione e ricostruzione di due vani ripostiglio (corpo B) e deposito (corpo C) situati nell'area di pertinenza dell'immobile, ad un livello inferiore (S1 e S2).

Il ripostiglio (corpo B) era costituito da un unico vano ad una elev. F.t. (sup.cat. 67 mq consistenza 45 mq) con struttura portante in muratura e finiture al rustico, accessibile dal terreno di pertinenza. Il corpo B è stato oggetto di condono edilizio (ai sensi della L. 724/94) con pratica di sanatoria prot. N. 6085/SCE del 28/02/1995 (su istanza del sig.re [REDACTED]).

Allo stato di fatto, il ripostiglio non è più esistente.

Il deposito (corpo C) era costituito da un unico vano ad una elev. F.t. (sup cat. 45 mq, consistenza 13 mq) con tettoia e struttura in legno e finiture al rustico, accessibile dal terreno di pertinenza.

Il corpo C è stato oggetto di condono edilizio (ai sensi della L. 724/94) con pratica di sanatoria prot. N. 6085/SCE del 28/02/1995 (su istanza del sig.re [REDACTED]).

Allo stato di fatto, il deposito non è più esistente.

Oggi i due corpi B e C risultano due vani cantina seminterrati (livello S1) ad uso appartamento per civile abitazione di 104 mq ed ufficio di circa 101 mq, raggiungibili da due distinte scale in c.a. collegate sia con il P.T. che con il P. S2.

Al livello S2 è stato realizzato un parcheggio interrato di 159 mq adiacente ad un'area scoperta di pertinenza di circa 169 mq.

#### Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Messina (Messina) frazione villaggio FARO SUPERIORE [REDACTED]

Composto da corpo A= A1 + A2. L'immobile, di cui si tratta, è una villa unifamiliare, circondata da un'area scoperta di pertinenza esclusiva di circa mq 260, recintata con muro in c.a., adibita in parte a giardino, in parte a posto auto scoperto.

E presente altresì un'area coperta a portico in c.a. su pilastri in c.a. per una sup. coperta di mq 50

L'immobile è composto da un ampio vano soggiorno, due camere da letto, un piccolo disimpegno, una cucina, due bagni, per una sup. utile complessiva di mq 104,69.

Presenta un'altezza da pavimento a soffitto di 2,99 mt, per una superficie coperta complessiva di mq 129.

Nell'area di pertinenza esterna, sui lati Nord-Ovest, è presente 1 tettoia di mq 15,85, chiusa su 3 lati, con i muri dell'edificio e con il muro di confine, creando un volume non autorizzato sotto cui insiste un piccolo vano ripostiglio.



L'immobile internamente presenta pavimenti in ceramica, porte in legno e vetro, intonaci tinteggiati con idropittura lavabile. Nei bagni sono presenti pavimenti e rivestimenti in ceramica; gli apparecchi sanitari presenti sono: lavabo, bidet, w.c., piatto doccia e vasca idromassaggio.

L'immobile è stato realizzato nel 1978 (corpo denominato A1) e modificato con un ampliamento nel 1993 (corpo denominato A2). È stato oggetto di condono edilizio (ai sensi della L. R. 47/85, L. R. 37/85 e L. 724/94) rispettivamente con pratica di sanatoria prot. N. 1636 del 04/03/1986 (su istanza della originaria proprietaria [REDACTED] e con pratica di sanatoria prot. N. 6085/SCE del 28/02/1995 (su istanza del [REDACTED]). L'immobile viene autorizzato con attestazione n. 856 del 01/03/2004 e con perizie giurate n. 7263 del 12/07/2003 e n. 25239 del 29/09/03.

Successivamente con pratica DIA n. 2/5100 del 11.08.2004 ai sensi della L.443/01, viene autorizzato un progetto di ristrutturazione edilizia che prevedeva la realizzazione del portico in c.a. di circa 50 mq e la demolizione e ricostruzione di due vani ripostiglio (corpo B) e deposito (corpo C) situati nell'area di pertinenza dell'immobile, ad un livello inferiore (S1 e S2).

Il ripostiglio (corpo B) era costituito da un unico vano ad una elev. F.t. (sup.cat. 67 mq consistenza 45 mq) con struttura portante in muratura e finiture al rustico, accessibile dal terreno di pertinenza. Il corpo B è stato oggetto di condono edilizio (ai sensi della L. 724/94) con pratica di sanatoria prot. N. 6085/SCE del 28/02/1995 (su istanza del [REDACTED]).

Allo stato di fatto, il ripostiglio non è più esistente.

Il deposito (corpo C) era costituito da un unico vano ad una elev. F.t. (sup cat. 45 mq, consistenza 13 mq) con tettoia e struttura in legno e finiture al rustico, accessibile dal terreno di pertinenza.

Il corpo C è stato oggetto di condono edilizio (ai sensi della L. 724/94) con pratica di sanatoria prot. N. 6085/SCE del 28/02/1995 (su istanza del [REDACTED]).

Allo stato di fatto, il deposito non è più esistente.

Oggi i due corpi B e C risultano due vani cantina seminterrati (livello S1) ad uso appartamento per civile abitazione di 104 mq ed ufficio di circa 101 mq, raggiungibili da due distinte scale in c.a. collegate sia con il P.T. che con il P. S2.

Al livello S2 è stato realizzato un parcheggio interrato di 159 mq adiacente ad un'area scoperta di pertinenza dei circa 169 mq.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **259,22**

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a [REDACTED] **foglio 18 mappale 51** categoria A/2, classe 5, composto da vani 7 VANI, posto al piano T, - rendita: € 148,22.  
Coerenze: con ditta [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], con stradella privata e con terreno stessa ditta.
- fabbricati: intestata a [REDACTED] **foglio 18 mappale 5 subalterno 1**, categoria C/2, classe 4, superficie catastale 45mq, composto da vani 13 mq, posto al piano T, - rendita: 28,87.
- fabbricati: intestata a [REDACTED] **foglio 18 mappale 1 subalterno 2**, categoria C/2, classe 4, superficie catastale 67mq, composto da vani 45mq, posto al piano T, - rendita: 99,93.

#### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D. Assessoriale n. 152 del 18 aprile 1985 pubblicato su GURS n.31 del 27 luglio 1985 l'immobile è identificato nella zona Zona E1.

Norme tecniche ed indici: **Zona E1 - Verde agricolo**

Sono ammessi edifici per la residenza dei proprietari diretti conduttori del fondo, di coltivatori diretti o conduttori in economia, delle cooperative agricole, nonché degli affittuari e dei mezzadri che hanno acquistato il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere soggette alle concessioni, ed edifici per attività agrituristiche.

Al fine di potenziare le attività agrituristiche i fabbricati esistenti possono essere ampliati fino ad un massimo del 30% della cubatura esistente e, comunque, per non più di 300 metri cubi.

Sono ammessi impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione di prodotti agricoli o zootecnici locali ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali agricole, secondo le seguenti indicazioni:

- a) rapporto di copertura non superiore a un decimo dell'area di proprietà proposta per l'insediamento;
- b) distacchi tra fabbricati non inferiori a m 20,00;
- c) distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dall art. 26 del D.P.R. 16-12-92, n.495;



- d) parcheggi in misura non inferiore ad un quinto dell'area interessata;  
e) il rispetto delle distanze stabilite dall'art. 15 della L.R. 12-06-76 n. 78, come interpretato dall'art. 2 della L.R. 30-04-91 n. 15;  
f) altezza massima m 6,00 con un piano fuori terra.

Il Piano Regolatore Generale si attua per intervento diretto (concessione o autorizzazione edilizia) nel rispetto dei seguenti indici:

*indice di fabbricabilità fondiario per residenze anche con attività agrituristiche:  $I_f=0,03$  mc/mq;*  
*rapporto di copertura per locali di servizio destinati ad uso agricolo:  $R_c=1/100$  ;*  
*distanze: come disciplinate dall'art. 3 delle presenti norme ;*  
*altezza massima per residenze anche con attività agrituristiche: m 7,50 con due piani fuori terra;*  
*altezza massima per locali di servizio destinati ad uso agricolo: m 4,00 con un piano fuori terra.*

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
appartamento	Sup. reale lorda	129,00	1,00	129,00
area scoperta di pertinenza a livello p.terra	Sup. reale lorda	129,00	0,10	12,90
area scoperta di pertinenza a livello pt	Sup. reale lorda	131,00	0,02	2,62
portico in c.a.	Sup. reale lorda	25,00	0,30	7,50
portico in c.a.	Sup. reale lorda	25,00	0,10	2,50
cantina ad uso appartamento	Sup. reale lorda	104,00	0,25	26,00
cantina ad uso ufficio	Sup. reale lorda	101,00	0,25	25,25
parcheggio interrato livello S2	Sup. reale lorda	159,00	0,25	39,75
area scoperta di pertinenza livello S2	Sup. reale lorda	129,00	0,10	12,90
area scoperta di pertinenza livello S2	Sup. reale lorda	40,00	0,02	0,80
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>972,00</b>		<b>259,22</b>

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* materiale: c.a.  
*Travi:* materiale: c.a.  
*Solai:* tipologia: soletta in c.a. in opera.  
*Copertura:* tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: da ristrutturare.  
*Scale:* tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: esterna.

#### Componenti edilizie e costruttive:

*Cancello:* tipologia: scorrevole, materiale: acciaio, apertura: elettrica.  
*Infissi esterni:* tipologia: ante a battente e fissi, materiale: alluminio, protezione: inferriate, materiale protezione: ferro.  
*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato.  
*Pareti esterne:* materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.  
*Pavim. Esterna:* materiale: mattonelle di granigliato, condizioni: buone.  
*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

#### Impianti:

*Condizionamento:* tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, diffusori: ventilatori.  
*Gas:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano.  
*Elettrico:* tipologia: sottotraccia.  
*Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale.  
*Termico:* tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni in alluminio.

#### Accessori:

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima



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

Quotazioni OMI 1 semestre 2021:

da €/mq 1.350,00 a 2.000,00 (fascia semi centrale zona C2 tipologia: ville e villini);

Quotazioni Ag. Immobiliari €/mq 1.600,00.

## 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina.

## 8.3. Valutazione corpi

### A. appartamento

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
appartamento	129,00	€ 1.600,00	€ 206.400,00
area scoperta di pertinenza a livello p.terra	12,90	€ 1.600,00	€ 20.640,00
area scoperta di pertinenza a livello pt	2,62	€ 1.600,00	€ 4.192,00
portico in c.a.	7,50	€ 1.600,00	€ 12.000,00
portico in c.a.	2,50	€ 1.600,00	€ 4.000,00
cantina ad uso appartamento	26,00	€ 1.600,00	€ 41.600,00
cantina ad uso ufficio	25,25	€ 1.600,00	€ 40.400,00
parcheggio interrato livello S2	39,75	€ 1.600,00	€ 63.600,00
area scoperta di pertinenza livello S2	12,90	€ 1.600,00	€ 20.640,00
area scoperta di pertinenza livello S2	0,80	€ 1.600,00	€ 1.280,00
	<b>259,22</b>		<b>€ 414.752,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 414.752,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 414.752,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 414.752,00</b>

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>appartamento</b>	259,22	€ 414.752,00	<b>€ 414.752,00</b>

## 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€ 62.212,80**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 22.000,00**

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, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: € 352.539,20

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: € 330.539,20

Relazione lotto 001 creata in data 14/02/2022  
Codice documento: E080-21-000035-001

Il Perito  
Arch. Daniela Calabrò



**QUESITI FORMULATI IN ORDINANZA E RISPOSTE****Quesito 2a**

*Verifichi la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c .....:*

**risposta quesito 2a**

E' presente agli atti certificazione notarile e la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c è completa.

**Quesito 2b**

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

**risposta quesito 2b**

La sottoscritta CTU ha effettuato le visure delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina in data 27.10.2021 e in data 17.02.2022. L'atto di provenienza ultraventennale è stato acquisito c/o la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina.

**Quesito 2c**

*Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione...:*

**risposta quesito 2c**

La planimetria del bene LOTTO 1 non è conforme allo stato di fatto. Non c'è conformità catastale.

**Quesito 2d**

*Verifichi se è possibile od opportuno vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all' identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa, i tipi debitamente approvati dall' Ufficio Tecnico Erariale:*

**risposta quesito 2d**

E' opportuno vendere il bene pignorato in un unico lotto.

**Quesito 2e**

*Dica se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti...:*

**risposta quesito 2e**

L' immobile pignorato (LOTTO 1) è in piena proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED]



**Quesito 2f**

*Rediga la relazione di stima, conformemente alle prescrizioni contenute nell'art.173-bis disp. att. c.p.c.....e, quanto alla determinazione del valore,..... con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle ricerche effettuate, previo accesso all'immobile, con l'ausilio del custode.....:*

**risposta quesito 2f (punto a, b, c, d):**

Si rimanda all'elaborato peritale redatto con il software predisposto dal Tribunale e si allegano:

**1.**documentazione fotografica; **2.** planimetria del bene **3.** visure e planimetrie catastali **4.** verbale d'accesso; **5.** descrizione del bene in triplice copia; **6.** Attestazione di Prestazione Energetica.



**VALUTAZIONI SULLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI**

In data 23/02/2022, la sottoscritta arch. Daniela Calabrò, nominata C.T.U. dal Tribunale di Messina nella Proc. Es. R.G. n. **35/2021** (promossa da **CF LIBERTY SERVICING SPA** contro [REDACTED] [REDACTED] trasmette, con email certificata, copia della relazione di stima alle parti.

In data 04/03/2022, la parte debitrice ha trasmesso con email certificata, le proprie osservazioni al C.T.U.; nessuna osservazione è stata trasmessa dalla parte creditrice. In riferimento alle osservazioni presentate, la sottoscritta C.T.U., relaziona quanto appresso:

\*\*\*\*\*

In merito alle osservazioni presentate dal [REDACTED] debitore esecutato:

*“... La valutazione dell'immobile pari complessivamente ad € 330.539,20, al netto delle spese dell'immobile e al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale, compiuta dal Consulente appare eccessiva e fuori mercato...A ciò si aggiunga che nessuna considerazione è stata prestata alle aliquote abusive dell'immobile che necessariamente riducono almeno del 50% il valore del bene, nonché la ulteriore diminuzione del prezzo provocata dalla vetustà della struttura e della necessità di sostanziose opere di ristrutturazione...”*

si specifica che il criterio di stima, adottato dalla sottoscritta CTU è stato quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato, di beni analoghi a quello da stimare (**metodo sintetico comparativo**). Sono state confrontate le informazioni estratte dalle seguenti fonti: Agenzia del Territorio (banca dati OMI), agenzie immobiliari del loco e siti web di agenzie on-line, esaminando immobili con caratteristiche simili al bene oggetto di consulenza.

Le quotazioni OMI disponibili, riferite al 1 semestre 2021, variano da un min. di 1.350,00 €/mq a un max. di 2.000,00 €/mq, per la zona semi - centrale di Faro Superiore, villaggio in cui è ubicato l'immobile oggetto di causa. Le quotazioni medie delle agenzie immobiliari della zona, e quelle riportate sui siti web, indicano un valore medio di 1.600,00 €/mq per immobili con caratteristiche simili per età, qualità e stato dell'edificio.

Pertanto, considerate le buone condizioni delle componenti edilizie e costruttive dell'immobile oggetto di causa, la presenza delle circostanti aree scoperte (circa 260 mq + 169 mq) di pertinenza esclusiva dell'immobile, e, i due vani cantina con il parcheggio interrato, si è ritenuto adeguato attribuire un valore di € 1.600,00 €/mq, giungendo ad un valore finale di stima pari a € **414.752,00**.

Sottraendo poi al valore di € 414.752,00, i costi presumibili per la regolarizzazione urbanistica/catastale (che andranno a carico dell'aggiudicatario), e, operando la riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, si giunge ad un prezzo finale a base d'asta del lotto pari a € **330.539,20**.



In merito poi alle osservazioni:

“... Non si rileva alcun risalto al vincolo trascritto sul bene in favore della ex moglie [REDACTED] [REDACTED] costituito dal decreto di omologazione separazione consensuale derivante da atto giudiziario della stessa contro [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] con la quale “La casa coniugale sita in Messina vill. Faro Superiore, Contrada Rovetto in catasto del Comune di Messina Foglio [REDACTED] rimane assegnata in via definitiva alla moglie, ivi inclusi i mobili e gli arredi che la compongono”.....”

si specifica che il provvedimento del diritto di assegnazione della casa familiare è stato trascritto sul bene pignorato successivamente ad iscrizione di ipoteca sul medesimo bene. La trascrizione del diritto di assegnazione della casa familiare è, pertanto, inopponibile alla procedura esecutiva quando il pignoramento trovi il proprio titolo in un'ipoteca iscritta in epoca anteriore alla trascrizione dell'assegnazione della casa familiare (ipoteca volontaria attiva derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di BANCA POPOLARE ITALIANA SOCIETA' COOPERATIVA, contro [REDACTED] con atto iscritto a Ufficio provinciale del Territorio di Messina in data [REDACTED].

La scrivente C.T.U. ritiene di avere risposto esaurientemente a quanto oggetto del mandato, dichiarando la propria disponibilità ad illustrare, ulteriormente, ogni richiesta che la S.V. ritenga opportuno effettuare. Tanto in doveroso ossequio al mandato conferito.

Messina, 16/03/2022

Il C.T.U.

Arch. Daniela Calabrò



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

**e**

**ELABORATI GRAFICI CTU**



# Immobile in Villaggio Faro superiore (ME)

C.da Rovetta n.5



Foto n 1 Prospetto Est



Foto n 2 prospetto Est

# Immobile in Villaggio Faro superiore (ME)

C.da Rovetta n.5



Foto n **3** Prospetto Nord



Foto n **4** Prospetto Nord

# Immobile in Villaggio Faro superiore (ME)

C.da Rovetta n.5



Foto n **5** Cannello ingresso lato Est



Foto n **6** Strada privata di accesso

# Immobile in Villaggio Faro superiore (ME)

C.da Rovetta n.5



Foto n 7 Strada privata di accesso



Foto n 8 Strada privata di accesso

# Immobile in Villaggio Faro superiore (ME)

C.da Rovetta n.5



Foto n **9** cucina



Foto n **10** cucina - soggiorno

# Immobile in Villaggio Faro superiore (ME)

C.da Rovetta n.5



Foto n 11 soggiorno



Foto n 12 soggiorno

# Immobile in Villaggio Faro superiore (ME)

C.da Rovetta n.5



Foto n **13** corridoio - ripostiglio



Foto n **14** corridoio - camera letto

# Immobile in Villaggio Faro superiore (ME)

C.da Rovetta n.5



Foto n **15** camera letto matrimoniale

Foto n **16** bagno camera

# Immobile in Villaggio Faro superiore (ME)

C.da Rovetta n.5



Foto n **17** camera letto doppia



Foto n **18** bagno

# Immobile in Villaggio Faro superiore (ME)

C.da Rovetta n.5



Foto n **19** corridoio - soggiorno



Foto n **20** corridoio- ingresso

# Immobile in Villaggio Faro superiore (ME)

C.da Rovetta n.5



Foto n **21** corte lato est



Foto n **22** corte lato nord

# Immobile in Villaggio Faro superiore (ME)

C.da Rovetta n.5



Foto n **23** prospetto Piano S1-S2



Foto n **24** prospetto Piano S1-S2

# Immobile in Villaggio Faro superiore (ME)

C.da Rovetta n.5



Foto n **25** prospetto Piano S1-S2



Foto n **26**  
scala di accesso p. S1



# Immobile in Villaggio Faro superiore (ME)

C.da Rovetta n.5



Foto n **27** di accesso al piano S1



Foto n **28** scala di accesso al p.S1



# Immobilabile in Villaggio Faro superiore (ME)

C.da Rovetta n.5



Foto n **29** vano ufficio piano S1



Foto n **30** vano ufficio piano S1

# Immobile in Villaggio Faro superiore (ME)

C.da Rovetta n.5

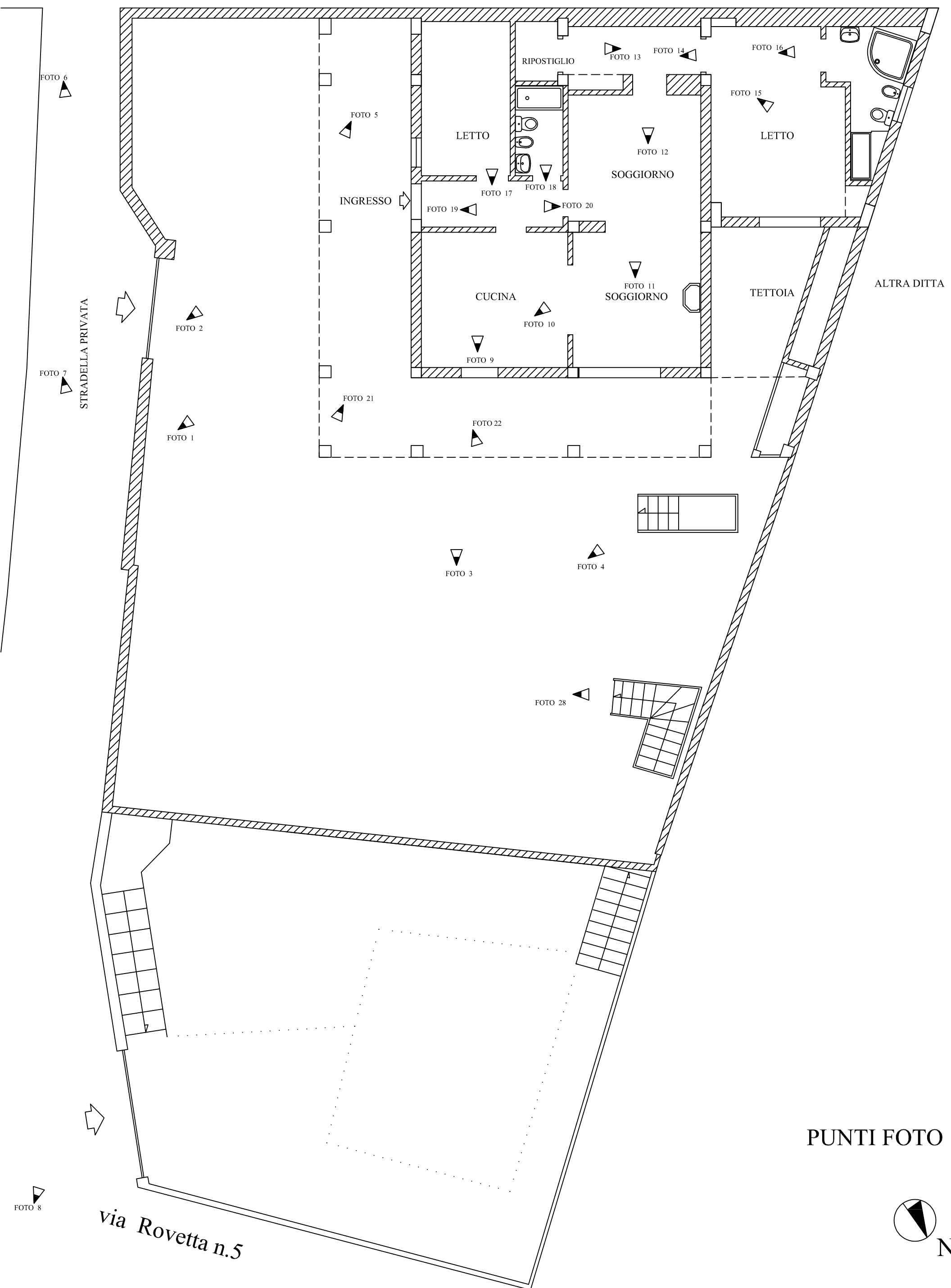


Foto n **31** soggiorno piano S1

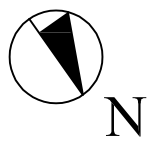


Foto n **32** camera letto piano S1

ALTRA DITTA



PUNTI FOTO



Scala 1:100

Pianta Piano Terra

Comune di Messina fgl 18 Part. 261 c.da Rovetta

Firmato Da: CALABRO' DANIELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2131c5261175bb3d7f659c317b1fd8cf

FOTO 8

via Rovetta n.5

FOTO 7

STRADELLA PRIVATA

FOTO 1

FOTO 2

FOTO 6

FOTO 5

LETTO

INGRESSO

FOTO 19

CUCINA

FOTO 10

FOTO 9

FOTO 22

FOTO 21

FOTO 3

FOTO 4

FOTO 3

FOTO 28

FOTO 17

FOTO 20

FOTO 12

SOGGIORNO

FOTO 11  
SOGGIORNO

FOTO 13

FOTO 14

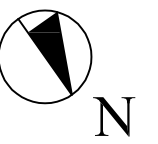
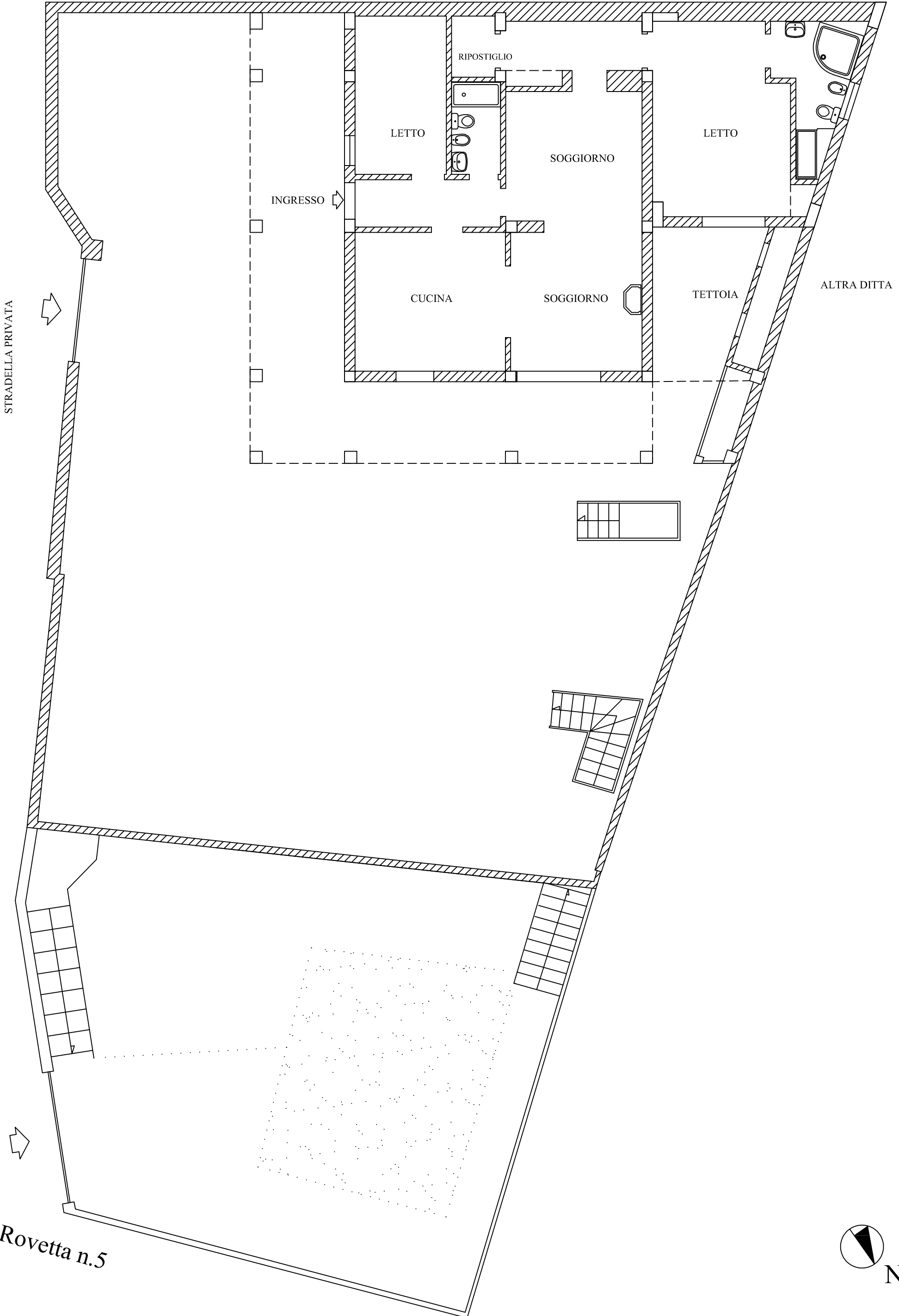
FOTO 15

LETTO

FOTO 16

ALTRA DITTA

ALTRA DITTA

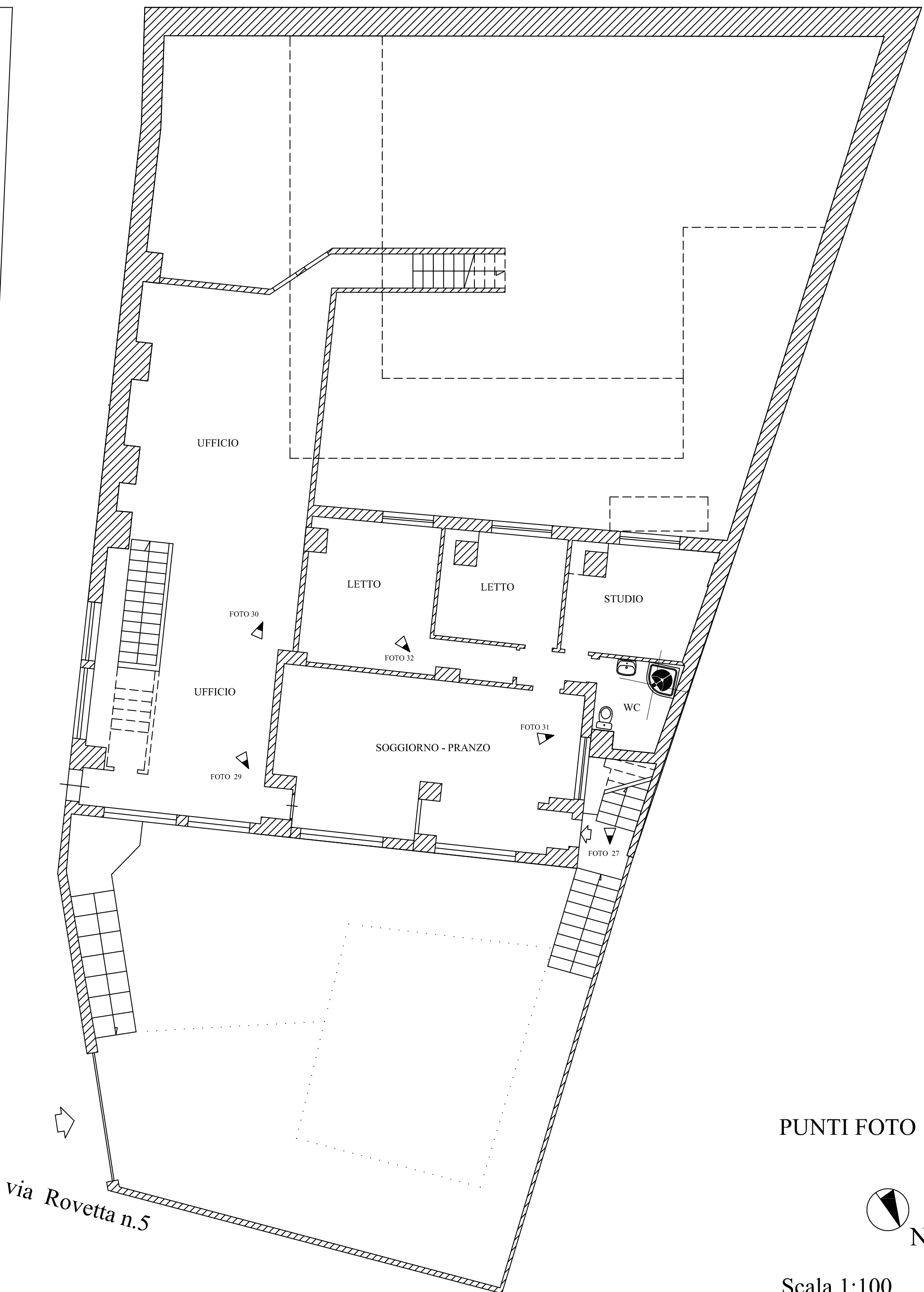


Scala 1:100

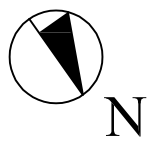
Comune di Messina fgl 18 Part. 261 c.da Rovetta

Pianta Piano Terra

Firmato Da: CALABRO' DANIELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 231c5261175bb3d7f659c317b1fd8cf



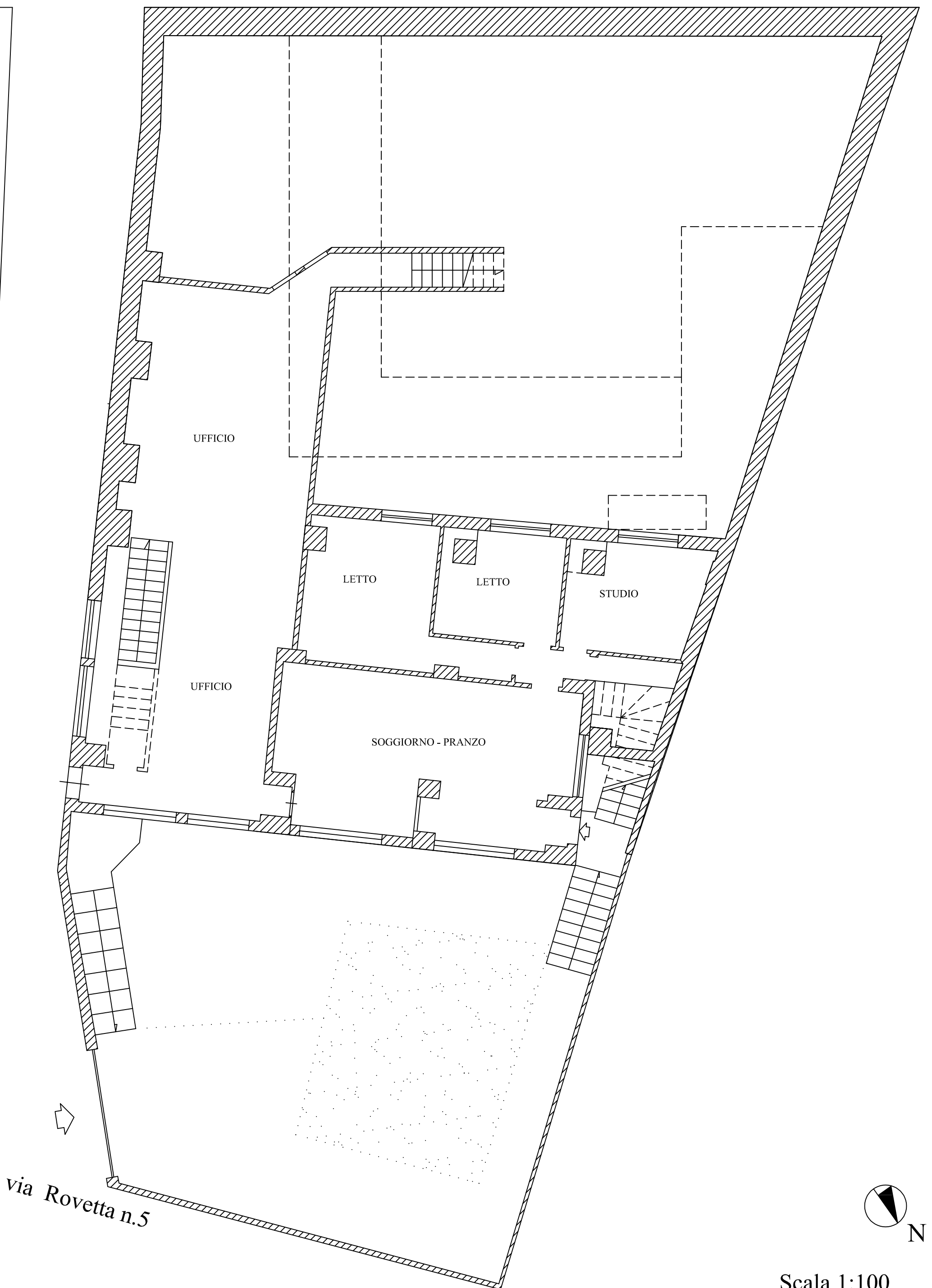
PUNTI FOTO



Scala 1:100

Pianta Piano S1

Comune di Messina fgl 18 Part. 261 c.da Rovetta



via Rovetta n.5

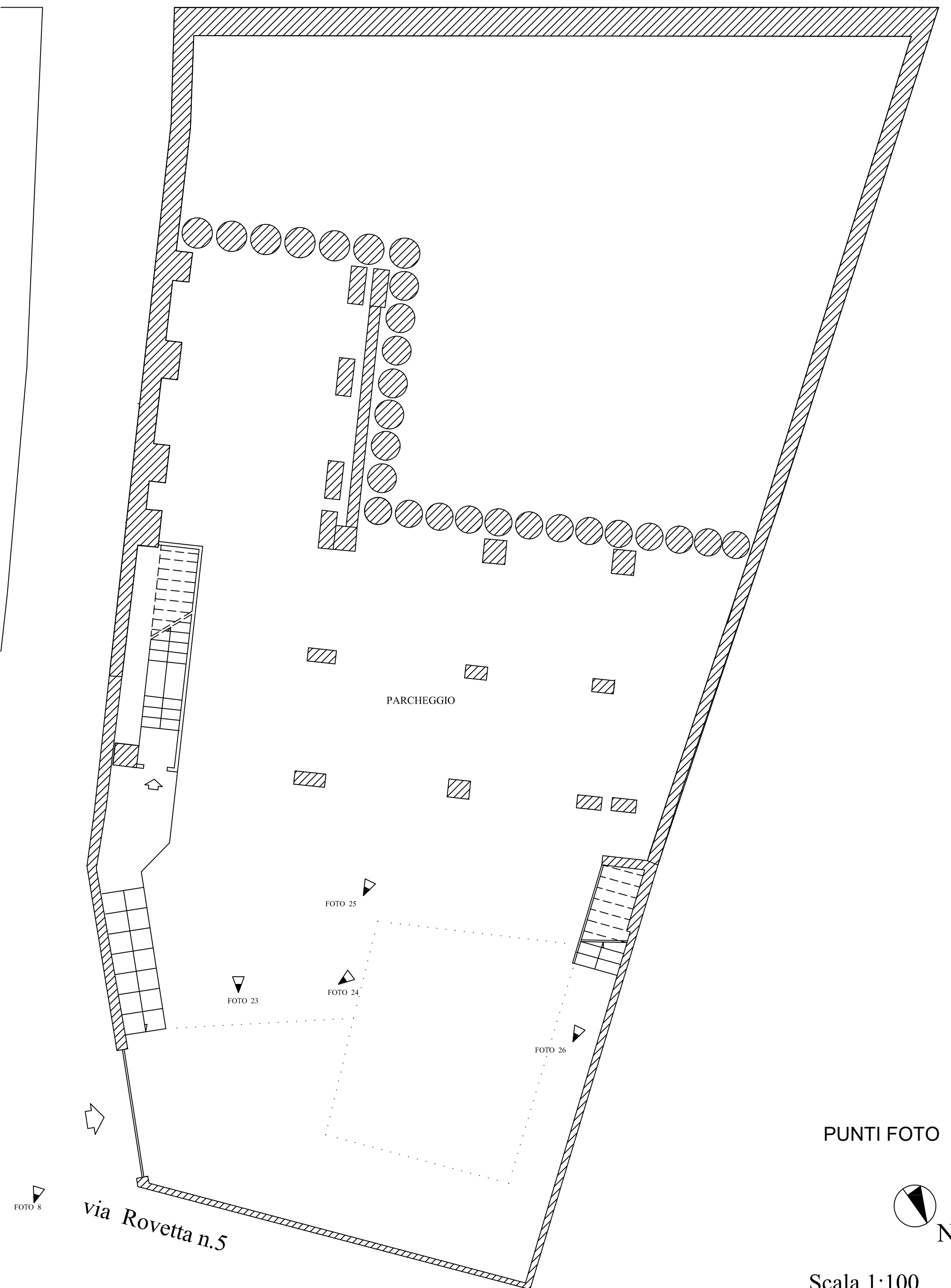


Scala 1:100

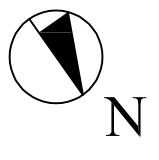
Comune di Messina fgl 18 Part. 261 c.da Rovetta

Pianta Piano S1





PUNTI FOTO



Scala 1:100

Pianta piano S2

FOTO 8

FOTO 23

FOTO 24

FOTO 25

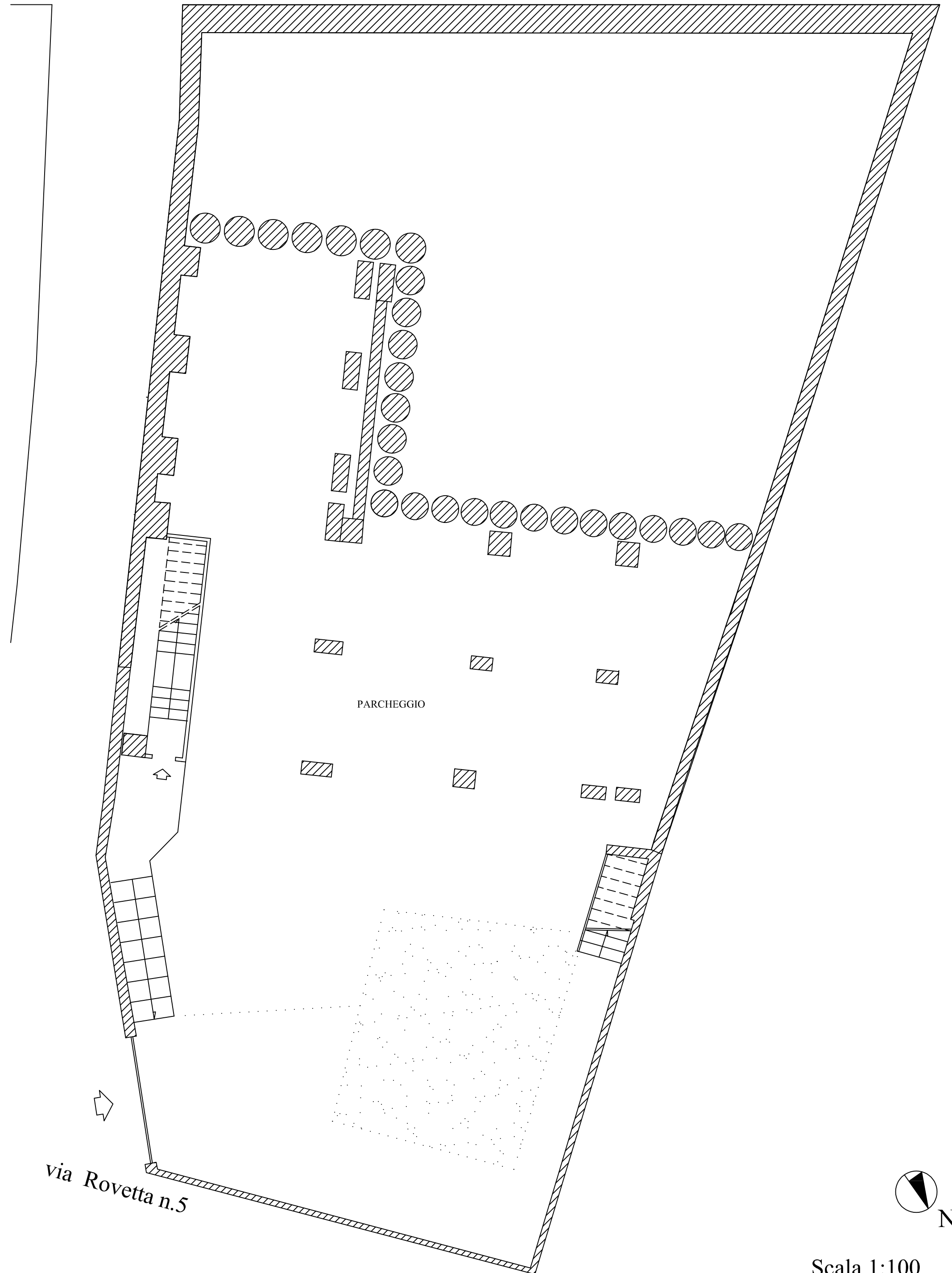
FOTO 26

PARCHEGGIO

via Rovetta n.5

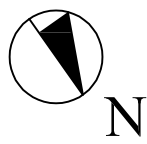
Comune di Messina fgl 18 Part. 261 c.da Rovetta

Firmato Da: CALABRO' DANIELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 231c5261175bb3d7f659c317b1fd8cf



via Rovetta n.5

PARCHEGGIO

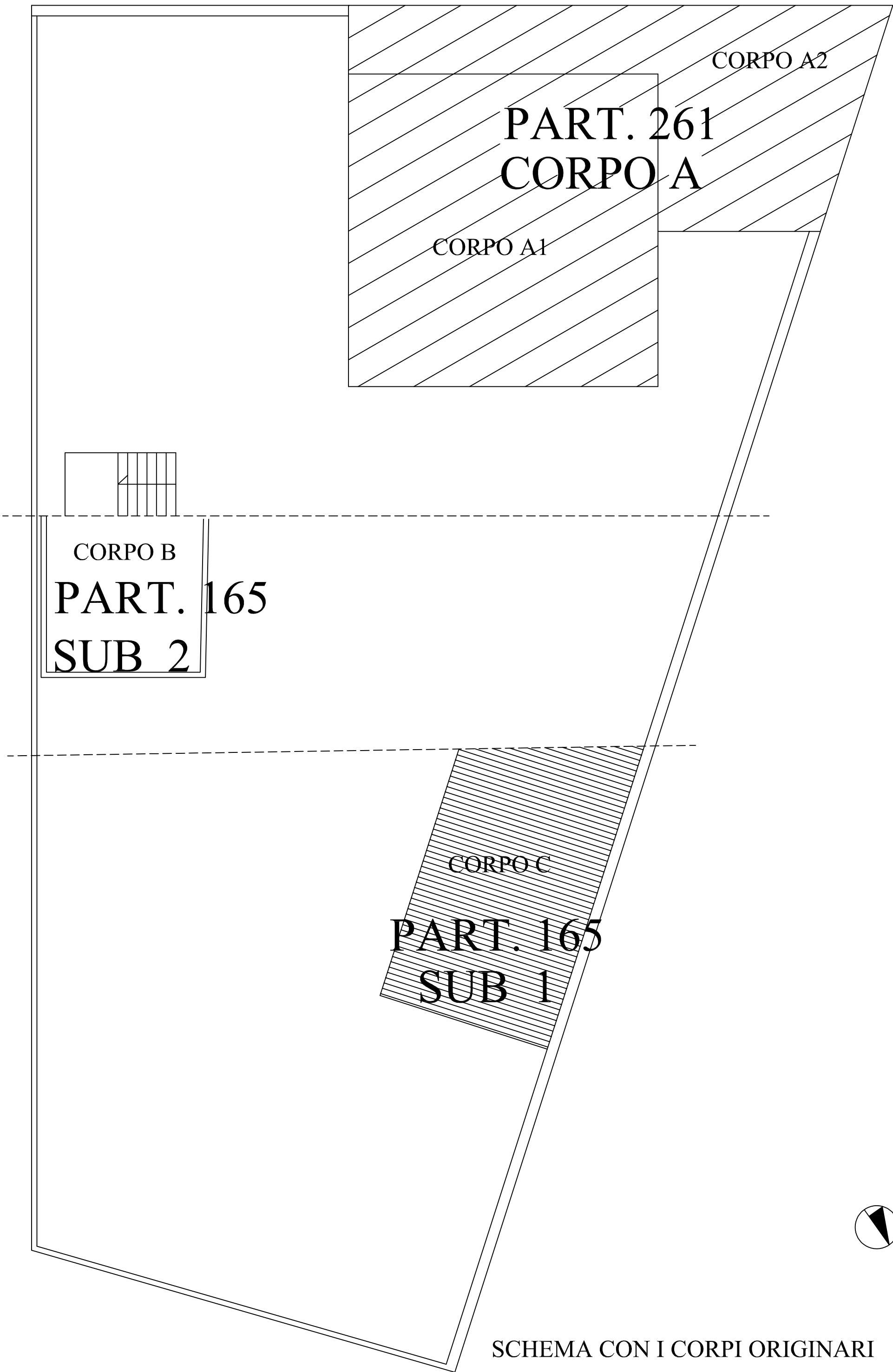


Scala 1:100

Comune di Messina fgl 18 Part. 261 c.da Rovetta

Pianta piano S2





SCHEMA CON I CORPI ORIGINARI

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)**





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20220222-083048-65777 VALIDO FINO AL: 22/02/2032



## 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 : **Messina (ME)**  
 Cod.Istat: **083048**  
 Indirizzo : **Faro Sup. C.da Ruvettosnc**  
**CAP 98158**  
 Piano : T - Interno :  
 Coord. GIS : **Lat : 38.273175 ; Long : 15.578108**

Zona climatica : **B**  
 Anno di costruzione : **1978**  
 Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>) : **104,69**  
 Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>) : **0,00**  
 Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>) : **438,60**  
 Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>) : **0,00**

Comune catastale		Messina				Sezione		Urb		Foglio		18		Particella		261	
Subalterni	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a	
Altri subalterni																	

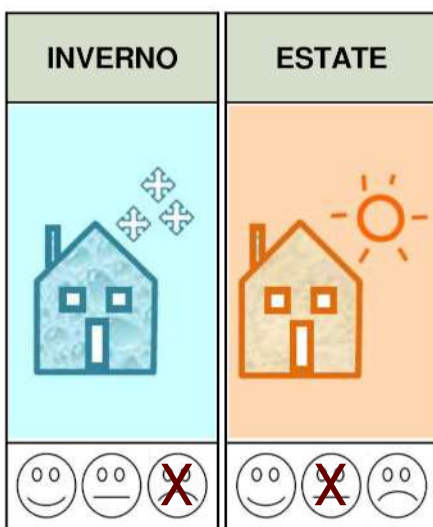
### Servizi energetici presenti

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

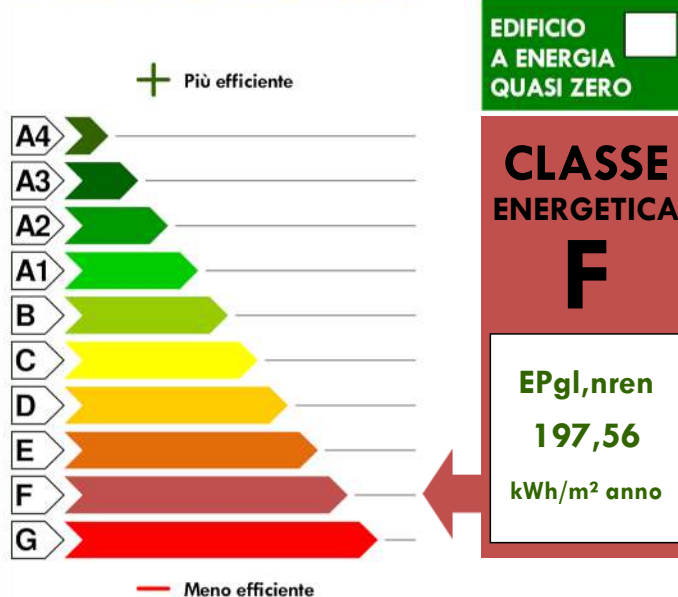
## PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

### Prestazione energetica del fabbricato



### Prestazione energetica globale



### Riferimenti

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

Se nuovi:

Se esistenti:



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20220222-083048-65777 VALIDO FINO AL: 22/02/2032



## 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	674,00 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile $EP_{gl,nren}$ kWh/m <sup>2</sup> anno 197,56
<input type="checkbox"/>	Gas naturale		
<input checked="" type="checkbox"/>	GPL	688,00 Sm <sup>3</sup>	
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile $EP_{gl,ren}$ kWh/m <sup>2</sup> anno 3,02
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		Emissioni di CO <sub>2</sub> kg/m <sup>2</sup> anno 45,25
<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 <sup>2</sup> anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1		NO	3,49	C (93,31)	C 93,31 (kWh/m <sup>2</sup> anno)



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20220222-083048-65777 VALIDO FINO AL: 22/02/2032



## ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata		Vettore energetico:
-------------------	--	---------------------

## ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	438,60	m <sup>3</sup>
S – Superficie disperdente	341,48	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	0,779	
EP <sub>H,nd</sub>	111,58	kWh/m <sup>2</sup> anno
A <sub>sol,est</sub> /A <sub>sup utile</sub>	0,0212	-
Y <sub>IE</sub>	0,3406	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	Caldaia standard	2012		GPL	31,00	0,67 $\eta_H$	0,78	165,15
Climatizzazione estiva								
Produzione acqua calda sanitaria	Caldaia standard	2012		GPL	31,00	0,38 $\eta_w$	2,24	32,41
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20220222-083048-65777 VALIDO FINO AL: 22/02/2032



## INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

Gli interventi di riqualificazione energetica previsti per l'immobile in oggetto, prevedono l'isolamento termico delle superfici disperdenti verticali e del soffitto

## 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>	Daniela Calabrò	
<b>Indirizzo</b>	Via Emilia n. 29 - Messina	
<b>E-mail</b>	architettodanielacalabro@gmail.com	
<b>Telefono</b>	347 0346556	
<b>Titolo</b>	Architetto	
<b>Ordine/iscrizione</b>	Ordine degli Architetti di Messina - matr. 898	
<b>Dichiarazione di indipendenza</b>	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.	
<b>Informazioni aggiuntive</b>	Iscrizione Elenco Certificatori al n. 11609	

## 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: 22/02/2022



Firma e timbro del tecnico o firma digitale



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20220222-083048-65777 VALIDO FINO AL: 22/02/2032



## 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	FONTE 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.

