



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

65/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DoBank s.p.a.

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. Danilo Maffa

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/05/2019

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

MARCO FORESTIERI

CF:FRSMRC78A28F158K

con studio in VILLAFRANCA TIRRENA (ME) Via Antonio Vivaldi 6
telefono: 090334608

email: marcoforestieri@hotmail.com



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 65/2018

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

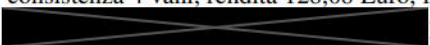
A appartamento a MESSINA Viale Aranci is. 9, quartiere Viale Giostra, della superficie commerciale di **58,40** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà 
- 1/2 di piena proprietà 

Appartamento sito in Messina Viale Aranci is. 9 pal A piano secondo, costituito da numero 3 vani più accessori e più precisamente da un soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, un w.c., disimpegno e ripostiglio, e da un terrazzino comune di accesso all'immobile.

L'appartamento si presenta in uno stato di manutenzione mediocre. Non vi è la presenza di infiltrazioni e umidità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, scala A, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 108 particella 514 sub. 50 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 128,08 Euro, indirizzo catastale: Viale Aranci, piano: 2, intestato a  proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni, derivante da Variazione del 09.11.2015 inserimento in visura dei dati di superficie

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1939.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	58,40 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 45.720,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 38.862,00
Data della valutazione:	30/05/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da 
in qualità di proprietario

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:**4.2.1. Iscrizioni:**

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 14/11/2002 a Messina ai nn. 161001, a favore di Unicredit Banca s.p.a. con sede in Genova cod. fisc. 12931320159 - domicilio ipotecario eletto in Messina, contro

derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo n. rep. 161001 in Notar Contartese Pasquale del 14.11.2002.

Importo ipoteca: 104.000,00.

Importo capitale: 52.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 28/03/2018 a Messina ai nn. 7200/5509, a favore di Unicredit s.p.a. con sede in Roma cod. fisc. 00348170101,

derivante da atto di pignoramento

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: **€. 0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

in forza di atto di compravendita (dal 14/11/2002), con atto stipulato il 14/11/2002 a firma di Notaio Contartese Pasquale ai nn. 161000 di repertorio, trascritto il 15/11/2002 a Messina ai nn. 29160/24010.

l'immobile oggetto della procedura esecutiva era pervenuto giusto atto di vendita in Notar Contartese Pasquale del 14.11.2002, rep. n. 161000 trascritto il 15.11.2002 ai nn. 29160/24010 da potere

l'immobile oggetto della procedura esecutiva era a sua volta pervenuto giusto atto di vendita in Notar Arrigo Antonino del 08.01.1980 trascritto il 01.02.1980 ai nn. 2145/1906 da potere di



[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 14/11/2002), con atto stipulato il 14/11/2002 a firma di Notar Contartese Pasquale ai nn. 161000 di repertorio, trascritto il 15/11/2002 a Messina ai nn. 29160/24010.

[REDACTED] l'immobile oggetto della procedura esecutiva era pervenuto giusto atto di vendita in Notar Contartese Pasquale del 14.11.2002, rep. n. 161000 trascritto il 15.11.2002 ai nn. 29160/24010 da potere [REDACTED]. Al Signor

[REDACTED] l'immobile oggetto della procedura esecutiva era a sua volta pervenuto giusto atto di vendita in Notar Arrigo Antonino del 08.01.1980 trascritto il 01.02.1980 ai nn. 2145/1906 da potere di [REDACTED].

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito di ricerche effettuate presso gli archivi degli uffici Comunali il fabbricato in cui ricadi l'immobile risulta costruito in data antecedente al 1° settembre 1967.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dal sopralluogo effettuato in data 09.10.2018 si è potuto constatare una diversa distribuzione interna rispetto alla planimetria catastale depositata agli atti all'Agenzia delle Entrate del Territorio di Messina, per tanto il sottoscritto CTU provvederà come da mandato ad effettuare la variazione catastale mediante DOCFA (che si allega) presentata il 27.05.2019 e registrata il 29.05.2019 con protocollo accettazione n.: ME0061804/2019.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione di spazi interni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: mediante DOCFA per variazione catastale presentata dal sottoscritto CTU e registrata il 29.05.2019 Protocollo accettazione n.: ME0061804/2019

L'immobile risulta .

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna (normativa di riferimento: articolo 6, comma 5 del D.P.R. n. 380/2001, come modificato dall'art. 3, comma 5, L.R. 10 agosto 2016 n. 16)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Deposito presso il SUE di Messina mediante modello CIL
L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- sanzione amministrativa: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30gg

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



BENI IN MESSINA VIALE ARANCI IS. 9, QUARTIERE VIALE GIOSTRA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MESSINA Viale Aranci is. 9, quartiere Viale Giostra, della superficie commerciale di **58,40** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà

- 1/2 di piena proprietà

Appartamento sito in Messina Viale Aranci is. 9 pal A piano secondo, costituito da numero 3 vani più accessori e più precisamente da un soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, un w.c., disimpegno e ripostiglio, e da un terrazzino comune di accesso all'immobile.

L'appartamento si presenta in uno stato di manutenzione mediocre. Non vi è la presenza di infiltrazioni e umidità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, scala A, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 108 particella 514 sub. 50 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 128,08 Euro, indirizzo catastale: Viale Aranci, piano: 2, intestato a proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni, derivante da Variazione del 09.11.2015 inserimento in visura dei dati di superficie

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1939.



Prospetto interno



Prospetto esterno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 1 km

nella media ★★★★★★★★

autobus distante 1 km

nella media ★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in monocottura	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> doppia anta battente realizzati in alluminio con vetro camera	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> porta realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> doppia anta a battente realizzato in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco di cemento	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 3 kw/h	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas:</i> sottotraccia con alimentazione a metano	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CLASSE ENERGETICA:



[145,91 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. ID: 600125 registrata in data 27/05/2019

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Appartamento piano secondo. Considerando lo stato di manutenzione si ritiene opportuno deprezzare il valore di medio mercato di un valore pari a 20%	73,00	x	80 %	=	58,40
Totale:	73,00				58,40

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Trilocale via Aranci

Indirizzo: Messina

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 44.000,00 pari a 733,33 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI (30/04/2019)

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 1.250,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In base all'esperienza acquisita e quindi alla conoscenza di un numero sufficiente di prezzi reperiti sul mercato risulta qui evidente la scelta di operare con il metodo di stima commerciale per la determinazione del valore venale dell'appartamento. Infatti riferendosi alle caratteristiche dell'immobile (livello tecnologico e ubicazione oltre che dimensioni) si è determinato il più probabile prezzo di mercato riferito al mq di superficie coperta mediante opportuni ragguagli, tenendo conto, inoltre della zona di ricadenza, dell'esposizione, dell'affaccio dei vani, delle condizioni di manutenzione e conservazione, dell'absolvenza tecnologica e funzionale. Da analisi condotte comparando i correnti prezzi di mercato, in zone prossime all'unità immobiliare in oggetto e con riferimento all' " OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) " "Immobiliare.it" e "Mercato immobiliare", si assume quale valore di mercato il prezzo medio pari a €. 800,00 al mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	58,40	x	800,00	=	46.720,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 46.720,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 46.720,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si procederà alla determinazione della stima del valore del fabbricato in oggetto, mediante il metodo sintetico comparativo, basato sul valore medio del prezzo di mercato per immobili analoghi.

Tale scopo si raggiungerà mediante la consultazione dei valori medi immobiliari della zona ove insiste il fabbricato, estrapolati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) presso l'Agenzia delle Entrate. La banca dati dell'Osservatorio costituisce una rilevante fonte d'informazioni relative al mercato immobiliare nazionale, proponendosi come un utile strumento per tutti gli operatori del mercato, per i ricercatori e gli studiosi del settore immobiliare, per istituti di ricerca pubblici e privati, per la pubblica amministrazione e, più in generale, per il singolo cittadino. I valori di mercato infine



verranno elaborati con dei coefficienti correttivi, ottenuti dall'analisi dei valori estrinseci ed intrinseci dell'immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Ufficio tecnico di Messina, osservatori del mercato immobiliare OMI-immobiliare.it; mercato immobiliare;

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;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	58,40	0,00	46.720,00	46.720,00
				46.720,00 €	46.720,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 45.720,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: **€. 6.858,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 38.862,00**

data 30/05/2019

il tecnico incaricato
MARCO FORESTIERI





N=49200

Firmato Da: T08E81E81 MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56974c0b4d0c1669167270a82d34c - Firmato Da: BERTINO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70025b78c384a393cd157ac4d14ae

Direzione Provinciale di Messina Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore TOMMASO PRIOLO

Vis. tel. (0.90 euro)



I Particella: 514

Comune: MESSINA
Foglio: 108

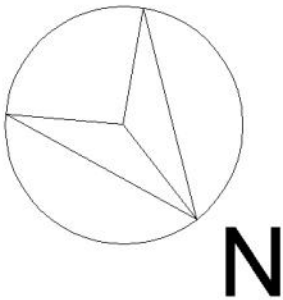
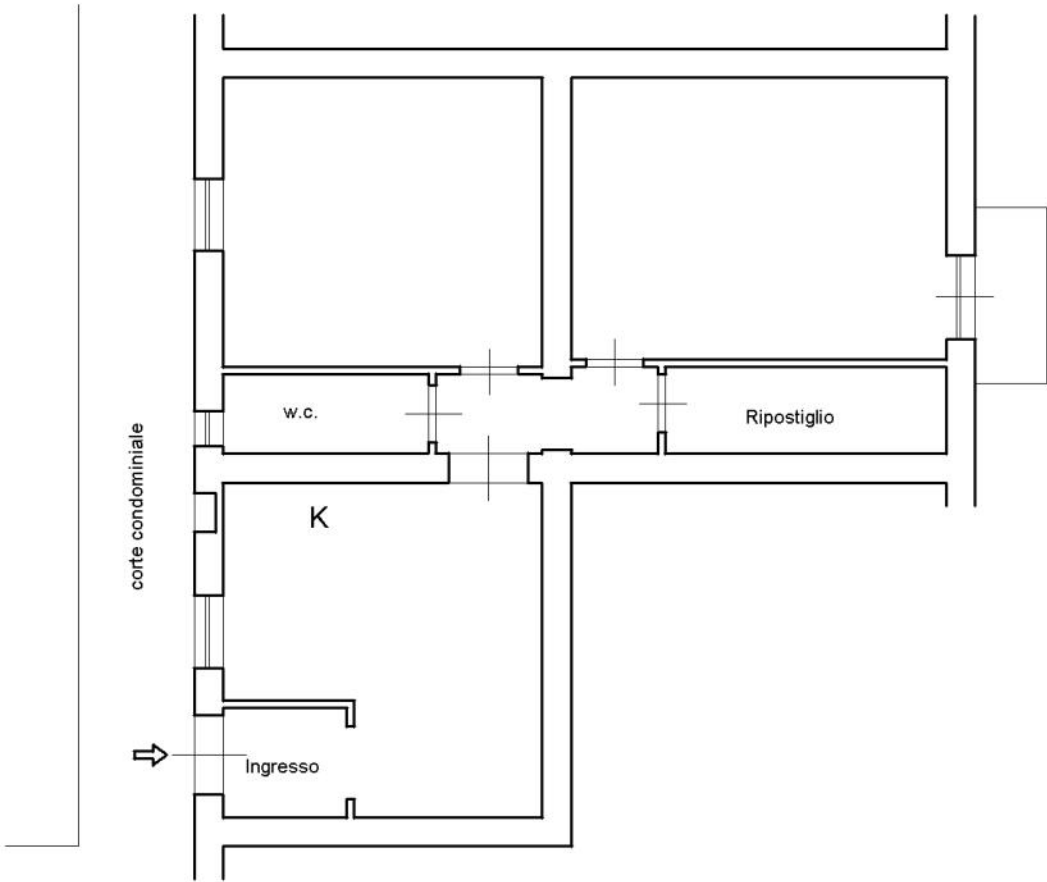
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

13-Set-2018 11:26:45
Prot. n. T122212/2018

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Comune di Messina	
Viale Aranci _____ civ. SNC _____	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Forestieri Marco
Sezione:	Iscritto all'albo: Periti Edili
Foglio: 108	
Particella: 514	
Subalterno: 50	Prov. Messina _____ N. 00730

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:100

PIANO SECONDO
H=3.00





**Direzione Provinciale
di Messina**
Ufficio Provinciale - Territorio

Data: 29/05/2019

Ora: 9.00.42

Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

pag: 1 di 1

Catasto Fabbricati

Protocollo n.: ME0061804 Codice di Risccontro: 000A26342 Operatore: MSNDGS Presenza allegati: Allegato.pdf (DLP)	Comune di MESSINA (Codice: U6AA) Unità a destinazione ordinaria n.: - Unità a dest.speciale e particolare n.: - Beni Comuni non Censibili n.: - Motivo della variazione: DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI	Ditta n.: 1 di 1 Unità in variazione n.: 1 Unità in costituzione n.: - Unità in soppressione n.: -
--	--	---

UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale							Dati di classamento proposti						
Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita	Rur
1	V		108	514	50	VIALE ARANCI n. SNC, p. 2	001	A04	02	4	86	128,08	



Riservato all'Ufficio

Prospetto di liquidazione n: 19967/2019

Importo della liquidazione: Euro 50,00

Data: 29/05/2019

Protocollo accettazione n.: ME0061804/2019

L'incaricato

Firmato Da: FORESTIERI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56974cb6de80cf56561c7270a8db234c - Firmato Da: BERTINO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70f325b786384a393cdf157ac44f4ae



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Area geografica

Regione **Sicilia**

Provincia di **Messina**

Comune di **MESSINA**

Ubicazione intervento

Viale Aranci is.9 pal A,

Proprietà



Progettista

Costruttore

Tecnico
Forestieri Marco

CODICE CERTIFICATO

03/2019



Data elaborazione: 27/05/2019





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO: 03/2019

VALIDO FINO AL: secondo legge



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- ☒ Residenziale
☐ Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.1.1

Oggetto dell'attestato

- ☐ Intero edificio
☒ Unità immobiliare
☐ Gruppo di unità immobiliari

numero di unità immobiliari
di cui è composto l'edificio:

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

Dati identificativi

Regione: Sicilia
Comune: MESSINA
Indirizzo: Viale Aranci is.9 pal A, n.
Piano: 2
Interno:
Coordinate GIS: 38.209311 ; 15.547641

Zona climatica: B
Anno di costruzione: 1939
Superficie utile riscaldata (m²): 74,15
Superficie utile raffrescata (m²): 0,00
Volume lordo riscaldato (m³): 291,10
Volume lordo raffrescato (m³): 0,00

Comune catastale				MESSINA				Sezione	Foglio	108	Particella	514
Subalterni	da	50	a	50	da	a		da	a	da	a	
Altri subalterni												

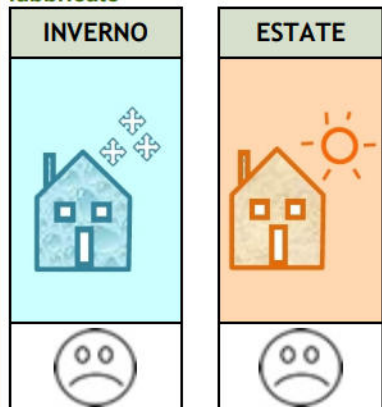
Servizi energetici presenti

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

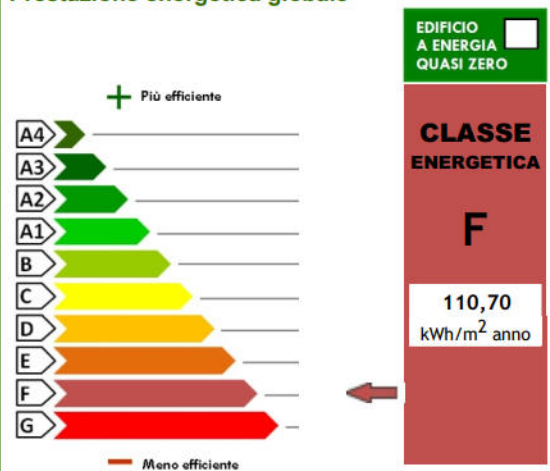
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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:

D

77,33
kWh/m² anno



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO: 03/2019

VALIDO FINO AL: secondo legge



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
☒	Energia elettrica da rete	1.511,58 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP_{gl,nren} kWh/m ² anno 145,91
☒	Gas naturale	793,33 m ³	
☐	GPL	-	
☐	Carbone	-	
☐	Gasolio	-	
☐	Olio combustibile	-	Indice della prestazione energetica rinnovabile EP_{gl,ren} kWh/m ² anno 9,58
☐	Propano	-	
☐	Butano	-	
☐	Kerosene	-	
☐	Antracite	-	
☐	Biomasse	-	Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 30,61
☐	Solare fotovoltaico	-	
☐	Solare termico	-	
☐	Eolico	-	
☐	Teleriscaldamento	-	
☐	Teleraffrescamento	-	
☐	Altro	-	

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 dell'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
REN1	Cappotto termico su muratura	Sì	26,0	D - 144,47	A2 32,84 kWh/m ² anno 26 anni
REN2	Intervento su infissi	No	0,0	F - 144,79	
REN3	Intervento su impianti di climatizzazione invernale	No	0,0	E - 0,00	
REN4					
REN5					
REN6					





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO: 03/2019

VALIDO FINO AL: secondo legge



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	291,10	m ³
S - Superficie disperdente	230,63	m ²
Rapporto S/V	0,79	
EPH,nd	78,1	kWh/m ² anno
Asol,est/Asup,utile	0,04	-
YIE	0,55	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	EPren kWh/m ² anno	EPnren kWh/m ² anno
Climatizzazione invernale	SIMULATO IN QUANTO ASSENTE					0,736 η_H	0,0	106,2
Climatizzazione estiva						η_C		
Prod. acqua calda sanitaria	Scaldino elettrico			Elettricit�	2,0	0,356 η_W	9,6	39,8
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO: 03/2019

VALIDO FINO AL: secondo legge



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

☐ Ente / Organismo pubblico	☒ Tecnico abilitato	☐ Organismo / Società
Nome e Cognome / Denominazione	Forestieri Marco	
Indirizzo	via A. Vivaldi , 6 - 98049 - VILLAFRANCA TIRRENA (ME)	
E-mail	marcoforestieri@hotmail.com	
Telefono	3409033400	
Titolo	Perito industriale Edile	
Ordine/iscrizione		
Dichiarazione di indipendenza	Consapevole delle responsabilità assunte in relazione ai contenuti del presente attestato di prestazione energetica, ai sensi degli artt. 359, 481 del Codice Penale, DICHIARO di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio, l'attività di soggetto certificatore per il sistema edificio/impianto di cui al punto 1 "informazioni generali" vista l'assenza di conflitti di interesse come esplicitati nel DPR n. 75 del 16 aprile 2013, articolo 3, comma 1, lettere a) e b).	
Informazioni aggiuntive	numero di iscrizione albo certificatori 17467	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

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

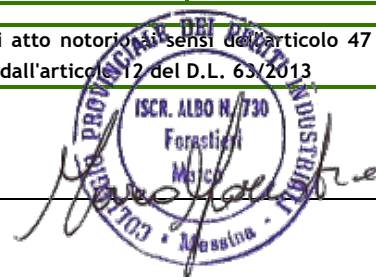
SOFTWARE UTILIZZATO

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?	Sì
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	No

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

Data di emissione 27/05/2019

Firma e timbro del tecnico o firma digitale





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO: 03/2019

VALIDO FINO AL: secondo legge



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 confort 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 (EP_{gl,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:

 QUALITA' ALTA	 QUALITA' MEDIA	 QUALITA' BASSA
--	---	---

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 quella 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
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	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.



TRIBUNALE DI MESSINA

II SEZIONE CIVILE

Consulenza tecnica d'ufficio nella proc. esec. imm.re R.G.Es. n. 65/2018 promossa da DoBank S.p.a. contro [REDACTED]

Beni oggetto della procedura esecutiva

LOTTO 1

Trattasi una unità immobiliare identificata in Catasto al fogli 108 part. 514 sub 50 cat. A/4 Classe 2 Vani 4 Rendita € 128,02

Beni oggetto della procedura esecutiva

- Immobile posto al piano secondo sito nel Comune di Messina, via Aranci is. 9 Pal. A piano 2°
- In proprietà [REDACTED]
- Sviluppa una superficie interna complessiva di mq 58,40 composto da:
Ingresso, cucina-soggiorno, due camere da letto, bagno, un balcone, ripostiglio;

Conformità Edilizia

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna

Le difformità sono regolarizzabili mediante deposito presso il SUE di Messina mediante modello CIL. Tempi necessari per la regolarizzazione: 30gg

Occupato da:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dai [REDACTED]

Risulta gravato da :

pignoramento, trascritto il 28/03/2018 a Messina ai nn. 7200/5509, a favore di Unicredit s.p.a. con sede in Roma cod. fisc. 00348170101, contro [REDACTED]

[REDACTED] derivante da atto di pignoramento derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo n. rep. 161001 in Notar Contartese Pasquale del 14.11.2002.

Importo ipoteca: 104.000,00.

Importo capitale: 52.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni



Valore di Mercato complessivo € 46.720,00

Valore di vendita giudiziaria € 38.862,00

così come meglio specificato nell'elaborato peritale.

Il Consulente

Perito Ind. Edile Marco Forestieri

