

---

**TRIBUNALE DI MESSINA**  
**GIUDICE DELL'ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**  
**Unicredit Credit Management Bank Spa (proc.68/12) e Passeri**  
**Domenico (proc.182/08)**  
contro

**(proc.68/12)**

**N. Gen. Rep. 0182/08+68/12**

**Giudice Dr. Madia Daniele Carlo**

**RAPPORTO DI STIMA**

*Tecnico incaricato: Ing. Davide Sottile*  
*iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 2123*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di MESSINA al N. 1422*  
*C.F. STTDVD70D01F158K- P.Iva 02122150838*

*con studio in Messina Via Santa Cecilia*  
*telefono: 090673814*  
*cellulare: 3472726385*  
*fax: 090673814*  
*email: studiosottile@inwind.it*

**Beni in Messina -Messina- Via San Jachiddu (o Strada Comunale  
Tremonti) Complesso Nomadelfia Corpo C Int.3  
Lotto 001**

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

A. box singolo sito in comune di Messina -Messina- ,Via San Jachiddu (o Strada Comunale Tremonti) Complesso Nomadelfia Corpo C Int.3 in ragione di:

- Proprietà superficiaria per la quota di 1/2 (Anni restanti di godimento dell'immobile: 64 su 99anni totali)
- Proprietà superficiaria per la quota di 1/2 (Anni restanti di godimento dell'immobile: 64 su 99anni totali)

Composto da Il garage ed il retro originari sono stati variati abusivamente nella destinazione d'uso in pranzo soggiorno con cucina tinello, ripostiglio nel sottoscala; è posto al piano terra del fabbricato a schiera ricadente nel corpo denominato "C" e distinto in pianta con il numero 3 ed esternamente vi è un cortile di pertinenza.

Confina su di un lato con viabilità interna al complesso, con unità immobiliare altre ditte da due lati e con terrapieno.

Ha una superficie lorda di 41,50mq e di cortile annesso 21,75mq.

E' ricadente nel Piano di Zona Ritiro Tremonti.

L'intero complesso residenziale fu costruito intorno agli anni '80 con C.E. 6027 del 24.07.1979; C.E. 7331/6027/bis del 03.03.1983; C.E. 7451/6027/bis del 28.05.1983; 8347/6027/ter del 04.04.1985. posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 48<sup>1</sup>

Identificato in catasto: foglio 97 mappale 353 subalterno 1, categoria C/6, classe 7, della superficie catastale di mq 39, posto al piano T, - rendita: 72,51.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Il garage ed il retro originari sono stati variati abusivamente nella destinazione d'uso in pranzo soggiorno con cucina tinello, ripostiglio nel sottoscala; è posto al piano terra del fabbricato a schiera ricadente nel corpo denominato "C" e distinto in pianta con il numero 3 ed esternamente vi è un cortile di pertinenza.

Confina su di un lato con viabilità interna al complesso, con unità immobiliare altre ditte da due lati e con terrapieno.

Ha una superficie lorda di 41,50mq e di cortile annesso 21,75mq.

E' ricadente nel Piano di Zona Ritiro Tremonti.

L'intero complesso residenziale fu costruito intorno agli anni '80 con C.E. 6027 del 24.07.1979; C.E. 7331/6027/bis del 03.03.1983; C.E. 7451/6027/bis del 28.05.1983; 8347/6027/ter del 04.04.1985.

Caratteristiche zona: semicentro (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici (Km): autobus (0,2), autostrada (2), tram (2).

Servizi offerti dalla zona: asilo nido (buono), farmacie (buono), negozio al dettaglio (buono)

Occupato da [redacted] e i suoi familiari senza alcun contratto scritto e comprato, quindi senza alcun titolo. La detenzione del bene [redacted] a inizio dal 07/10/2004. L'immobile è pervenuto ai coniugi [redacted] (Provincia di Messina)  
C.F. VCR LTT 63L00 60/40 [redacted] C.F. VNT FPP [redacted]  
[redacted] per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni, giusto atto di vendita in notaio Silverio Magno [redacted] presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina in data 15.10.2004 al numero 20000/24108

Il garage previsto nell'originario progetto, è stato variato abusivamente nella destinazione d'uso in un pranzo soggiorno con cucina tinello. Il sopralluogo si è svolto alla presenza della sola [redacted] che viveva l'immobile assieme ai suoi familiari.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. *Domandè 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:*

La proprietà dell'immobile è di tipo superficiaria, in quanto il Comune di Messina è proprietario dell'area di sedime..

##### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

###### 4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna*

###### 4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare contro [redacted]

[redacted] 158U - a firma di Tribunale di Messina in data [redacted] g.  
dat [redacted] trascritto a Messina in data [redacted] g.

spese legali.

Riferito limitatamente a: Foglio 97 Part.353 Sub. 1 e 2

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare contro [redacted]

[redacted] di UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK SPA - a firma di Tribunale di Messina in data [redacted] trascritto a Messina in data [redacted] tivo

alla somma di € 204.467,40 oltre interessi vari e spese legali.

Riferito limitatamente a: Foglio 97 Part.353 Sub. 1 e 2

###### 4.2.3. *Altri oneri:*

Ipoteca legale derivante da atto di garanzia contro il [redacted] i  
SERIT SICILIA S.P.A. - a firma di Serit Sicilia S.p.a. in data 09/01/2009 ai nn. 116376/2008 trascritto a Messina in data 23/01/2009

Pa [redacted] relativo al montante ipotecario di € 304.184,10 oltre eventuali interessi legali e/o moratori.

Riferito limitatamente a: Foglio 97 Part.353 Sub. 1 e 2

Ipoteca legale derivante da atto di garanzia contro il [redacted]  
SERIT SICILIA S.P.A. - a firma di Serit Sicilia S.p.a. in data 08/10/2010 ai nn. [redacted] trascritto a Messina in data 12/11/2010 ai nn. Reg. Gen. 35799 Reg. Part. 0688 - relativo al montante ipotecario di € 326.110,42 oltre eventuali interessi legali e/o moratori.

Riferito limitatamente a: Foglio 97 Part.353 Sub. 1 e 2

Ipoteca legale derivante da atto di garanzia contro il [redacted]  
SERIT SICILIA S.P.A. - a firma di Serit Sicilia S.p.a. in data 31/03/2011 ai nn. 10558/2011 trascritto a Messina in data 29/04/2011 g.

P [redacted] relativo al montante ipotecario di € 233.693,58 oltre eventuali interessi legali e/o moratori.

Riferito limitatamente a: Foglio 97 Part.353 Sub. 1 e 2

#### 4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

##### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Difficoltà riscontrate: Al piano terra è stata variata la destinazione d'uso dell'originario garage e del retro, unificando i due subalterni originari (sub.1 e 2), accorpando i relativi ambienti, regolarizzabili mediante Condono Edilizio (art.40 L.47/85) Gli oneri di oblazione, presentando un progetto invocando l'art.40 della L.47/85, possono essere quantificati utilizzando i parametri dell'ultima legge del condono edilizio (L.326/03) in euro 100 al metro quadrato, ottenendo 36mq. x 100 euro = 3.600 euro, mentre gli oneri concessori sono quantificabili orientativamente in 3.000 euro; eventuali conguagli saranno determinati dagli uffici competenti.

Oneri: oblazione: € 6.600,00 oneri ASL: € 0,00 oneri tecnico: € 1.800,00

##### 4.3.2. Conformità catastale:

Difficoltà riscontrate: Non è conforme in quanto allo stato attuale la distribuzione interna al piano terra risulta essere diversa da quella riportata nella planimetria catastale; è stata di fatto variata la destinazione d'uso da C/6 (box auto) in A/2 (appartamento) ed unificati gli ambienti e le unità immobiliari degli originari sub.1 e 2, regolarizzabili mediante Accatastamento in fusione, diversa distribuzione degli spazi interni e cambio di destinazione d'uso.

Si presume che tali variazioni siano state effettuate almeno da 5 anni, quindi presentando il nuovo accatastamento non si pagherà alcuna sanzione pecuniaria.

Oneri: oblazione: € 100,00 oneri ASL: € 0,00 oneri tecnico: € 800,00

#### 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 insolite alla data della perizia:	€ 0,00

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuali proprietari

L'immobile è pervenuto ai coniugi \_\_\_\_\_ (provincia di Messina) i \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni, giusto atto di vendita in notaio Silverio Magno de \_\_\_\_\_ 14 \_\_\_\_\_

E..

ri

S

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 8347/6027/ter del 04.04.1985 per lavori di Costruzione di un Complesso Edilizio intestata a Cooperativa Nomadelfia. Concessione Edilizia Nel fascicolo edilizio (n°1153/10) non è stato trovato alcun documento inerente l'abitabilità anche se nel contratto di acquisto redatto dal Notaio \_\_\_\_\_ 08, viene dichiarato che la parte venditrice è in possesso del certificato e che lo stesso riporta la data del 18.06.1988.

Le concessioni edilizie con le quali fu costruito l'intero complesso residenziali sono le seguenti: C.E. 6027 del 24.07.1979; C.E. 7331/6027/bis del 03.03.1983; C.E. 7451/6027/bis del 28.05.1983; 8347/6027/ter del 04.04.1985.

Descrizione **box singolo** di cui al punto A

Immobile sito in comune di Messina -Messina- ,Via San Jachiddu (o Strada Comunale Tremonti) Complesso Nomadelfia Corpo C Int.3 in ragione di:

Giudice Dr. Madia Daniele Carlo  
Perito: Ing. Davide Sottile

- Proprietà superficiaria per la quota di 1/2 (Anni restanti di godimento dell'immobile: 64 su 99anni totali)
- Proprietà superficiaria per la quota di 1/2 (Anni restanti di godimento dell'immobile: 64 su 99anni totali)

Composto da il garage ed il retro originari sono stati variati abusivamente nella destinazione d'uso in pranzo soggiorno con cucina tinello, ripostiglio nel sottoscala; è posto al piano terra del fabbricato a schiera ricadente nel corpo denominato "C" e distinto in pianta con il numero 3 ed esternamente vi è un cortile di pertinenza.

Confina su di un lato con viabilità interna al complesso, con unità immobiliare altre ditte da due lati e con terrapieno.

Ha una superficie lorda di 41,50mq e di cortile annesso 21,75mq.

E' ricadente nel Piano di Zona Ritiro Tremonti.

L'intero complesso residenziale fu costruito intorno agli anni '80 con C.E. 6027 del 24.07.1979; C.E. 7331/6027/bis del 03.03.1983; C.E. 7451/6027/bis del 28.05.1983; 8347/6027/ter del 04.04.1985. posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 48<sup>2</sup>

Identificato in catasto: foglio 97 mappale 353 subalterno I, categoria C/6, classe 7, della superficie catastale di mq 39, posto al piano T, - rendita: 72,51.

L'edificio è stato costruito nel 1988.

Costituito da 1 piani complessivi, 1 piani interrati.

L'unità immobiliare è identificata con il numero A di interno, ha un'altezza interna di circa 245cm.

Dotazioni condominiali: Spazi esterni per viabilità e verde

I coniu

sono in regime di comunione legale dei beni e sono proprietari superficiari 1/2 ciascuno dell'immobile in oggetto.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
Pranzo soggiorno <sup>3</sup>	40,2	1	40,2	Sud - Est	Buone
Cortile <sup>4</sup>	21,75	0,3	6,525	Sud - Est	Buone
Ripostiglio <sup>5</sup>	1,3	1	1,3	Sud - Est	Buone
	63,25		48,025		

#### Caratteristiche descrittive:

Travi (struttura):

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Solai (struttura):

tipologia: soletta in c.a. in opera con nervature emergenti parallele, condizioni: scarse.

Balconi (struttura):

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Portone di ingresso (componente edilizia):

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.

Fondazioni (struttura):

tipologia: travi continue rovesce.

Strutture verticali (struttura):

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Scale (struttura):

tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: sufficienti.

Infissi esterni (componente edilizia):

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: sufficienti.

Infissi interni (componente edilizia):

tipologia: a battente, materiale: legno massello, condizioni: sufficienti.

Citofonico (impianto):

tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Elettrico (impianto):

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

<sup>2</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

<sup>3</sup> Posto al piano terra

<sup>4</sup> Posto al piano terra

<sup>5</sup> Posto al piano terra

<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: Cucina e sanitari dei due servizi igienici, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: fibra di vetro, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Il metodo di calcolo utilizzato è quello sintetico comparativo, basato sui prezzi correnti del mercato immobiliare, di immobili aventi analoghe caratteristiche a quello oggetto del presente studio, in considerazione delle zone di ubicazione, delle caratteristiche degli immobili e non considerando le condizioni di manutenzione. Viene tenuto conto anche di un deprezzamento del 15% dovuto al fatto che l'immobile è costruito su area non di proprietà ma con diritto di superficie per 99 anni (dei quali restano 64), giuste Deliberazioni della Giunta Municipale n°390/C del 22.06.1978 e n°6037 del 21.10.1978.

### 8.2. Fonti di informazione

non esistono fonti di informazione

### 8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. box singolo	48	€ 52.827,50	€ 34.151,11

### 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:

€ 5.122,67

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 9.300,00

### 8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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:

€ 29.028,44

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:

€ 19.728,44

**Beni in Messina -Messina- Via San Jachiddu (o Strada Comunale Tremonti) Complesso Nomadelfia Corpo C Int.3  
Lotto 002**

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

A. appartamento sito in comune di Messina -Messina- ,Via San Jachiddu (o Strada Comunale Tremonti) Complesso Nomadelfia Corpo C Int.3 in ragione di:

- Proprietà superficiale per la quota di 1/2 (Anni restanti di godimento dell'immobile: 64 su 99anni totali)
- Proprietà superficiale per la quota di 1/2 (Anni restanti di godimento dell'immobile: 64 su 99anni totali)

Composto da al piano terra l'originario ingresso e la cantina sono stati variati abusivamente nella destinazione d'uso in ingresso, ripostiglio e servizio igienico; tutti questi ambienti sono unificati con l'originario sub.1; al piano primo un soggiorno, un disimpegno, uno studio, un bagno, un balcone ed un cortile esterno; al piano secondo un disimpegno, tre camere da letto, un servizio igienico e due balconi; al piano sottotetto un unico ambiente, accessibile da una botola con scala retrattile rifinito ma visibilmente da tempo inutilizzato.

Il tutto ricadente in un fabbricato a schiera denominato "C" e distinto con il numero 3.

Confina su di un lato con viabilità interna al complesso, con unità immobiliare altre ditte da due lati e con terrapieno. Ha una superficie lorda complessiva di 168,30 mq oltre balconi per una superficie totale di 28,60mq., cortile esterno di 48,60mq. e di vano nel sottotetto di 46,10mq.

E' ricadente nel Piano di Zona Ritiro Tremonti.

L'intero complesso residenziale fu costruito intorno agli anni '80 con C.E. 6027 del 24.07.1979; C.E. 7331/6027/bis del 03.03.1983; C.E. 7451/6027/bis del 28.05.1983; 8347/6027/ter del 04.04.1985.

L'appartamento si sviluppa su quattro livelli di calpestio nei quali vi sono:

- al piano terra l'originario ingresso e la cantina sono stati variati abusivamente nella destinazione d'uso in ingresso, ripostiglio e servizio igienico; tutti questi ambienti sono unificati con l'originario sub.1; al piano primo un soggiorno, un disimpegno, uno studio, un bagno, un balcone ed un cortile esterno; al piano secondo un disimpegno, tre camere da letto, un servizio igienico e due balconi; al piano sottotetto un unico ambiente, accessibile da una botola con scala retrattile rifinito ma visibilmente da tempo inutilizzato.

Il tutto ricadente in un fabbricato a schiera denominato "C" e distinto con il numero 3.

Confina su di un lato con viabilità interna al complesso, con unità immobiliare altre ditte da due lati e con terrapieno.

Ha una superficie lorda complessiva di 168,30 mq oltre balconi per una superficie totale di 28,60mq., cortile esterno di 48,60mq. e di vano nel sottotetto di 46,10mq.

E' ricadente nel Piano di Zona Ritiro Tremonti.

L'intero complesso residenziale fu costruito intorno agli anni '80 con C.E. 6027 del 24.07.1979; C.E. 7331/6027/bis del 03.03.1983; C.E. 7451/6027/bis del 28.05.1983; 8347/6027/ter del 04.04.1985.

Nel progetto urbanistico vi è una scala a chiocciola al piano secondo che conduce in un piano soprastante, non rappresentato, ma riportato solo in sezione: si presume quindi che tale spazio fosse un locale di sgombero. posto al piano Terra, Primo, Secondo e Sottotetto sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 214,51<sup>6</sup>

Identificato in catasto: foglio 97 mappale 353 subalterno 2, categoria A/2, classe 9, composto da vani 7,5, posto al piano T-1-2, - rendita: 298,25.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

<sup>6</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

L'appartamento si sviluppa su quattro livelli di calpestio nei quali vi sono:

- al piano terra l'originario ingresso e la cantina sono stati variati abusivamente nella destinazione d'uso in ingresso, ripostiglio e servizio igienico; tutti questi ambienti sono unificati con l'originario sub.1; al piano primo un soggiorno, un disimpegno, uno studio, un bagno, un balcone ed un cortile esterno; al piano secondo un disimpegno, tre camere da letto, un servizio igienico e due balconi; al piano sottotetto un unico ambiente, accessibile da una botola con scala retrattile rifinito ma visibilmente da tempo inutilizzato.

Il tutto ricadente in un fabbricato a schiera denominato "C" e distinto con il numero 3.

Confina su di un lato con viabilità interna al complesso, con unità immobiliare altre ditte da due lati e con terrapieno.

Ha una superficie lorda complessiva di 168,30 mq oltre balconi per una superficie totale di 28,60mq., cortile esterno di 48,60mq. e di vano nel sottotetto di 46,10mq.

E' ricadente nel Piano di Zona Ritiro Tremonti.

L'intero complesso residenziale fu costruito intorno agli anni '80 con C.E. 6027 del 24.07.1979; C.E. 7331/6027/bis del 03.03.1983; C.E. 7451/6027/bis del 28.05.1983; 8347/6027/ter del 04.04.1985.

Nel progetto urbanistico vi è una scala a chiocciola al piano secondo che conduce in un piano soprastante, non rappresentato, ma riportato solo in sezione: si presume quindi che tale spazio fosse un locale di sgombero.

Caratteristiche zona: semicentro (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici (Km): autobus (0,2), autostrada (2), tram (2).

Servizi offerti dalla zona: asilo nido (buono), farmacie (buono), negozio al dettaglio (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono).

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da: \_\_\_\_\_ senza alcun contratto d'affitto o compromesso, è pervenuto ai coniziati \_\_\_\_\_

60  
\_\_\_\_\_ in nome di comunione dei beni, giusto atto vendita in notaio Silverio Magno del \_\_\_\_\_ presso Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina in data \_\_\_\_\_ ed acquistata dai Sig.ri \_\_\_\_\_

Il garage previsto nell'originario progetto, è stato variato abusivamente nella destinazione d'uso in un pranzo soggiorno con cucina tinello. Il sopralluogo si è svolto alla presenza della sola \_\_\_\_\_ occupava l'immobile assieme ai suoi familiari.

### 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:

La proprietà dell'immobile è di tipo superficiaria, in quanto il Comune di Messina è proprietario dell'area di sedime..

#### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni: Nessuna

4.2.2. Pignoramenti:



Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare contro la  
li **PASSERI DOMENICO NATO A MESSINA IL**  
**21.02.1940 C.F. PSS DNC 40B21 F158U** - a firma di Tribunale di Messina in  
data 00/05/2008 ai nn. 785  
Ge - relativo alla somma di € 1.805,55 oltre interessi e  
spese legali.

Riferito limitatamente a: Foglio 97 Part.353 Sub. 1 e 2

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare contro i  
ore di **UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK**  
**SPA** - a firma di Tribunale di Messina in data 27/02/2012 ai nn. 535 scritto a  
4618 - relativo

alla somma di € 204.467,40 oltre interessi vari e spese legali.

Riferito limitatamente a: Foglio 97 Part.353 Sub. 1 e 2

**4.2.3. Altri oneri:**

Ipoteca legale derivante da atto di garanzia contr  
**SERIT SICILIA S.P.A.** - a firma di Serit Sicilia S.p.A. in data 08/01/2000 ai nn.  
1007/0000 iscritto a Messina i  
- relativo al montante ipotecario di € 364.184,10 oltre eventuali  
interessi legali e/o moratori.

Riferito limitatamente a: Foglio 97 Part.353 Sub. 1 e 2

Ipoteca legale derivante da atto di garanzia contro il Sig  
**SERIT SICILIA S.P.A.** - a firma di Serit Sicilia S.p.A. in data 08/10/2010 ai nn.  
- relativo al montante ipotecario di € 326.110,42 oltre eventuali  
interessi legali e/o moratori.

Riferito limitatamente a: Foglio 97 Part.353 Sub. 1 e 2

Ipoteca legale derivante da atto di garanzia contro il  
**SERIT SICILIA S.P.A.** - a firma di Serit Sicilia S.p.A. in data 27/02/2012 ai nn.  
1  
Part. 2037 - relativo al montante ipotecario di € 233.693,58 oltre eventuali  
interessi legali e/o moratori.

Riferito limitatamente a: Foglio 97 Part.353 Sub. 1 e 2

**4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

**4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**

Diffomità riscontrate: Al piano terra l'originario ingresso e la cantina sono stati  
variati abusivamente nella destinazione d'uso in ingresso, ripostiglio e servizio  
igienico, unificando i due subalterni originari (sub.1 e 2). regolarizzabili mediante  
Condono Edilizio (art.40 L.47/85) Gli oneri di oblazione, presentando un progetto  
invocando l'art.40 della L.47/85, possono essere quantificati utilizzando i  
parametri dell'ultima legge del condono edilizio (L.326/03) in euro 100 al metro  
quadrato, ottenendo 20mq. x 100 euro = 2.000 euro, mentre gli oneri concessori  
sono quantificabili orientativamente in 1.500 euro; eventuali conguagli saranno  
determinati dagli uffici competenti.

Oneri: oblazione: € 3.500,00 oneri ASL: € 0,00 oneri tecnico: € 1.800,00

**4.3.2. Conformità catastale:**

Difformità riscontrate: Non è conforme in quanto allo stato attuale la distribuzione interna al piano terra risulta essere diversa da quella riportata nella planimetria catastale; è stata di fatto variata la distribuzione degli spazi interni, non è più una pertinenza dell'unità immobiliare (Sub.2) ed è di fatto unificata con gli ambienti del Sub.1. Il piano sottotetto non è inserito tra le planimetrie catastali in atti regolarizzabili mediante Accatastamento in ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni ed inserimento del piano terzo mancante adibito a locale di sgombero.

Si presume che tali variazioni siano state effettuate almeno da 5 anni, quindi presentando il nuovo accatastamento non si pagherà alcuna sanzione pecuniaria.

Oneri: oblazione: € 50,00 oneri ASL: € 0,00 oneri tecnico: € 1.300,00

**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**

L'immobile è posseduto da:

..... per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni, giusto atto di vendita in ..... 004 rep.21369 raccolta 5008 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina in data 13.10.2004 ai numeri .....

Silverio Magno i  
ai nn. 45/

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

P.E. n. 8347/6027/ter del 04.04.1985 per lavori di Costruzione di un Complesso Edilizio intestata a Cooperativa Nomadelfia. Concessione Edilizia Nel fascicolo edilizio (n°1153/10) non è stato trovato alcun documento inerente l'abitabilità anche se nel contratto di acquisto redatto dal Notaio Silverio Magno del 07.10.2004 rep.21369 raccolta 5008, viene dichiarato che la parte venditrice è in possesso del certificato e che lo stesso riporta la data del 18.06.1988.

Le concessioni edilizie con le quali fu costruito l'intero complesso residenziali sono le seguenti: C.E. 6027 del 24.07.1979; C.E. 7331/6027/bis del 03.03.1983; C.E. 7451/6027/bis del 28.05.1983; 8347/6027/ter del 04.04.1985.

**Descrizione appartamento di cui al punto A**

Immobile sito in comune di Messina -Messina-, Via San Jachiddu (o Strada Comunale Tremonti) Complesso Nomadelfia Corpo C Int.3 in ragione di:

- Proprietà superficiaria per la quota di 1/2 (Anni restanti di godimento dell'immobile: 64 su 99anni totali)
- Proprietà superficiaria per la quota di 1/2 (Anni restanti di godimento dell'immobile: 64 su 99anni totali)

Composto da al piano terra l'originario ingresso e la cantina sono stati variati abusivamente nella destinazione d'uso in ingresso, ripostiglio e servizio igienico; tutti questi ambienti sono unificati con l'originario sub.1; al piano primo un soggiorno, un disimpegno, uno studio, un bagno, un balcone ed un cortile esterno; al piano secondo un disimpegno, tre camere da letto, un servizio igienico e due balconi; al piano sottotetto un unico ambiente, accessibile da una botola con scala retrattile rifinito ma visibilmente da tempo inutilizzato.

Il tutto ricadente in un fabbricato a schiera denominato "C" e distinto con il numero 3.

Confina su di un lato con viabilità interna al complesso, con unità immobiliare altre ditte da due lati e con terrapieno. Ha una superficie lorda complessiva di 168,30 mq oltre balconi per una superficie totale di 28,60mq., cortile esterno di 48,60mq. e di vano nel sottotetto di 46,10mq.

E' ricadente nel Piano di Zona Ritiro Tremonti.

L'intero complesso residenziale fu costruito intorno agli anni '80 con C.E. 6027 del 24.07.1979; C.E. 7331/6027/bis del 03.03.1983; C.E. 7451/6027/bis del 28.05.1983; 8347/6027/ter del 04.04.1985.

L'appartamento si sviluppa su quattro livelli di calpestio nei quali vi sono:

- al piano terra l'originario ingresso e la cantina sono stati variati abusivamente nella destinazione d'uso in ingresso, ripostiglio e servizio igienico; tutti questi ambienti sono unificati con l'originario sub.1; al piano primo un soggiorno, un disimpegno, uno studio, un bagno, un balcone ed un cortile esterno; al piano secondo un disimpegno, tre camere da letto, un servizio igienico e due balconi; al piano sottotetto un unico ambiente, accessibile da una botola con scala retrattile rifinito ma visibilmente da tempo inutilizzato.

Il tutto ricadente in un fabbricato a schiera denominato "C" e distinto con il numero 3.

Confina su di un lato con viabilità interna al complesso, con unità immobiliare altre ditte da due lati e con terrapieno.

Ha una superficie lorda complessiva di 168,30 mq oltre balconi per una superficie totale di 28,60mq., cortile esterno di 48,60mq. e di vano nel sottotetto di 46,10mq.

E' ricadente nel Piano di Zona Ritiro Tremonti.

L'intero complesso residenziale fu costruito intorno agli anni '80 con C.E. 6027 del 24.07.1979; C.E. 7331/6027/bis del 03.03.1983; C.E. 7451/6027/bis del 28.05.1983; 8347/6027/ter del 04.04.1985.

Nel progetto urbanistico vi è una scala a chiocciola al piano secondo che conduce in un piano soprastante, non rappresentato, ma riportato solo in sezione: si presume quindi che tale spazio fosse un locale di sgombero, posto al piano Terra, Primo, Secondo e Sottotetto sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 214,51<sup>7</sup>

Identificato in catasto: foglio 97 mappale 353 subalterno 2, categoria A/2, classe 9, composto da vani 7,5, posto al piano T-1-2, - rendita: 298,25.

L'edificio è stato costruito nel 1988.

Costituito da 4 piani complessivi, 3 piani fuori terra, 1 piani interrati.

L'unità immobiliare è identificata con il numero A di interno, ha un'altezza interna di circa 275cm.

Dotazioni condominiali: Spazi comuni, verde e verde

I coniugi sono in regime di comunione legale dei beni e sono proprietari superficiali di ciascuno dell'immobile in oggetto.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
Ingresso <sup>8</sup>	9	1	9	Sud - Est	Buone
Ripostiglio <sup>9</sup>	12	1	12	Sud - Est	Buone
W.C. <sup>10</sup>	6	1	6	Sud - Est	Buone
Soggiorno <sup>11</sup>	46,3	1	46,3	Sud - Est	Buone

<sup>7</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

<sup>8</sup> Posto al piano terra

<sup>9</sup> Posto al piano terra

<sup>10</sup> Posto al piano terra

<sup>11</sup> Posto al piano primo

Studio <sup>12</sup>	15,85	1	15,85	Nord - Est	Buone
W.C. <sup>13</sup>	6,4	1	6,4	Nord - Est	Buone
Disimpegno <sup>14</sup>	4,3	1	4,3	Nord - Est	Buone
Balcone <sup>15</sup>	8,4	0,3	2,52	Sud - Est	Buone
Cortile <sup>16</sup>	48,6	0,3	14,58	Nord - Est	Buone
Letto <sup>17</sup>	13,6	1	13,6	Sud - Est	Buone
Letto <sup>18</sup>	13,8	1	13,8	Sud - Est	Buone
Letto <sup>19</sup>	21,8	1	21,8	Nord - Est	Buone
W.C. <sup>20</sup>	7,1	1	7,1	Nord - Est	Buone
Disimpegno <sup>21</sup>	12,15	1	12,15	Nord - Est	Buone
Balcone <sup>22</sup>	8,4	0,3	2,52	Sud - Est	Buone
Balcone <sup>23</sup>	11,8	0,3	3,54	Nord - Est	Buone
Locale di sgombero <sup>24</sup>	46,1	0,5	23,05	Sud - Est	Buone
	291,6		214,51		

### Caratteristiche descrittive:

<i>Travi (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: soletta in c.a. in opera con nervature emergenti parallele, condizioni: scarse.
<i>Balconi (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.
<i>Fondazioni (struttura):</i>	tipologia: travi continue rovesce.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Scale (struttura):</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: a battente, materiale: legno massello, condizioni: sufficienti.
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: Cucina e sanitari dei due servizi igienici, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: fibra di vetro, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.

- <sup>12</sup> Posto al piano primo  
<sup>13</sup> Posto al piano primo  
<sup>14</sup> Posto al piano primo  
<sup>15</sup> Posto al piano primo  
<sup>16</sup> Posto al piano primo  
<sup>17</sup> Posto al piano secondo  
<sup>18</sup> Posto al piano secondo  
<sup>19</sup> Posto al piano secondo  
<sup>20</sup> Posto al piano secondo  
<sup>21</sup> Posto al piano secondo  
<sup>22</sup> Posto al piano secondo  
<sup>23</sup> Posto al piano secondo  
<sup>24</sup> Posto al piano sottotetto

Giudice Dr. Madia Daniele Carlo  
 Perito: Ing. Davide Sottile

Fognatura (impianto):

tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Il metodo di calcolo utilizzato è quello sintetico comparativo, basato sui prezzi correnti del mercato immobiliare, di immobili aventi analoghe caratteristiche a quello oggetto del presente studio, in considerazione delle zone di ubicazione, delle caratteristiche degli immobili e non considerando le condizioni di manutenzione. Viene tenuto conto anche di un deprezzamento del 15% dovuto al fatto che l'immobile è costruito su area non di proprietà ma con diritto di superficie per 99 anni (dei quali restano 64), giuste Deliberazioni della Giunta Municipale n°390/C del 22.06.1978 e n°6037 del 21.10.1978.

### 8.2. Fonti di informazione

non esistono fonti di informazione

### 8.3. Valutazioni delle superfici

Immobilie	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. appartamento	214,51	€ 321.765,00	€ 208.009,70

### 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:

€ 31.201,45

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 6.650,00

### 8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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:

€ 176.808,24

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:

€ 170.158,24

giovedì, 13 giu. 2013

il perito  
Ing. Davide Sottile



Depositato in Cancelleria  
13.6.13  
Il Funzionario di Cancelleria  
Mari...  
OSSI

Giudice Dr. Madia Daniele Carlo  
Perito: Ing. Davide Sottile

# Visura per soggetto

## Situazione degli atti informatizzati al 1/06/2013

Ufficio Provinciale di Messina - Territorio  
Servizi Catastali

<b>Dati della richiesta</b>	<b>VICARIO LEONETTA</b>
<b>Soggetto individuato</b>	<b>Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di MESSINA</b> <b>VICARIO LEONETTA nata a LONGI il 20/02/1963 C.F.: VCRLTT63B60E674U</b>

**1. Unità Immobiliari site nel Comune di MESSINA (Codice F158) - Catasto dei Fabbricati**

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		97	353	1	2		C/6	7	39 m <sup>2</sup>	Euro 72,51 L. 140.400	VIA MILITARE TRE MONTI piano: T interno: 3 scala: C; Impianto meccanografico del 30/06/1987	
2		97	353	2	2		A/2	9	7,5 vani	Euro 298,25 L. 577.500	VIA MILITARE TRE MONTI piano: T -1 -2 interno: 3 scala: C; Impianto meccanografico del 30/06/1987	

**Totale: vani 7,5 m<sup>2</sup> 39 Rendita: Euro 370,76**

**Intestazione degli immobili indicati al n. 1**

N.	COMUNE DI MESSINA con sede in MESSINA	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			00080270838*	(1) Proprietà per l'area
2				(1s) Proprietà superficaria 1/2 in regime di comunione dei beni
3				(1s) Proprietà superficaria 1/2 in regime di comunione dei beni
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO d 107/K strazione: Sede: RA101	atti dal 27/10/20	broccino n. ME0298342

Unità immobiliari n. 2 Ricevuta n. 46963 Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria Richiedente: **SOTTILE**

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



E=46200

Ufficio Provinciale di Messina - Territorio Servizi Catastali - Direttore Ing. PAKISI ARIURINU

visura ordinaria (i.u.v. euro)

11-Civ-2013 12/18

Prot. n. MDD131189/2013

Scala originale: 1:2000

Dimensione cartice: 770.000 x 552.000 metri

Comune: MESSINA

Foglio: 87

Richiedente: sottile

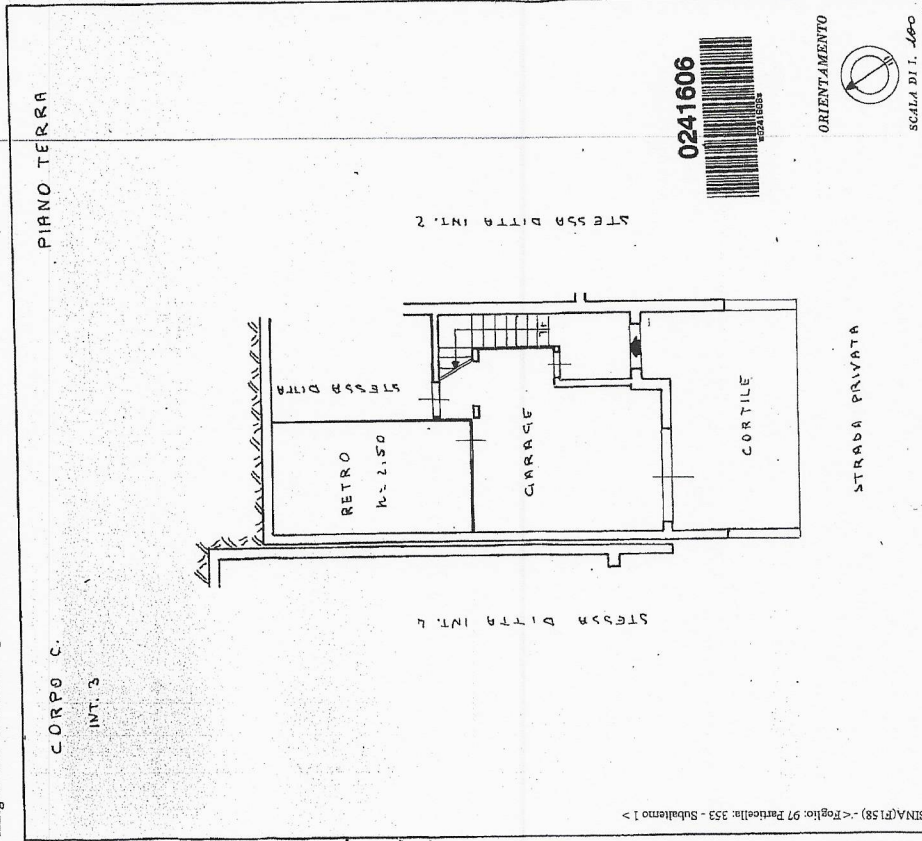
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

in alternativa al catasto di abitazioni, n. 4/80

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **HESSINA** - CO. TRE MONTI Via COH. TRE MONTI

Ditta **COOPERATIVA EDILIZIA "ROMA DELEIA"** - **HESSINA**

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Centrale di **HESSINA**



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

5584  
1450

Completata dal **Geom. Albino Palumbo**  
(Firma, nome e cognome di stampa)

Inscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Ancona  
n. 288-1111111  
Firma: **Albino Palumbo**



PIANO PRIMO

STRADA PRIVATA

CORTILE

W.C.B.

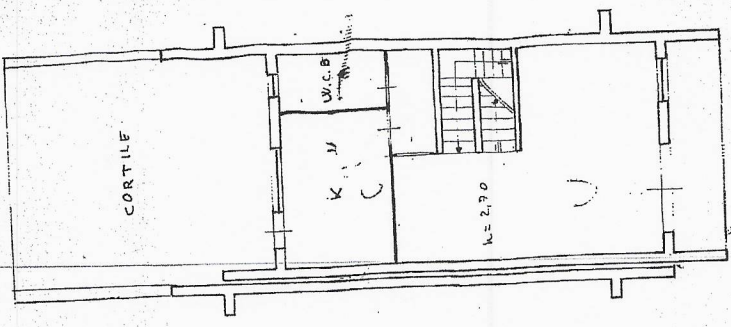
K

C

M=2,70

DATA

PROG. N.



CORPO C

INT. 3

PIANO TERRA

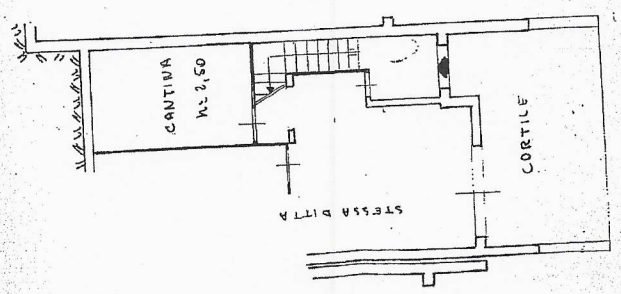
STRADA PRIVATA

CANTINA

M=2,50

STESSA DITTA INT. 2

STESSA DITTA INT. 4



DATA PRESENTAZIONE: 05/05/1984 - DATA: 11/06/2013 - n. MEDIO 1198 - RICHIEDENTE: SCOTTILE DAVIDE

TORSCIANO - Formato di acqu.: A3(29/74x20) - Fogli: di scalt.: 1:1

Ultima Pianimetria in situ

MILITARE TRE MONTI piano: 1-1-2-interior: 3 scale: C

Comune di MESSINA (P158) - < Foglio: 97 Particelle: 353 - Subalterno 2

Circa l'immobile sito in MESSINA, Comune di MESSINA (FI 58) - Foglio: 97 Particella: 353 - Subalterno 2 >  
 Fabbricati - Situazione 11/10/1984 - Comune di MESSINA (FI 58) - Foglio: 97 Particella: 353 - Subalterno 2 >  
 MILITARE TRE MONTI piano: 1 - Piano: 3 scala: C;

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)



MINISTERO DELLE FINANZE  
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

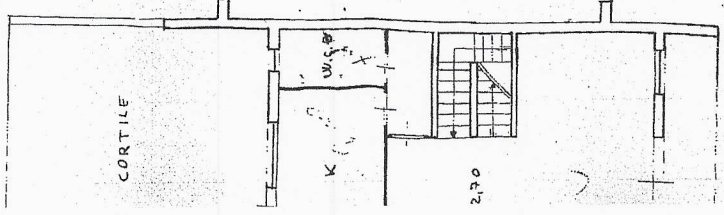
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

Pianimetria dell'immobile situato nel Comune di MESSINA-LOC. TRE MONTI  
 Via MESSINA-LOC. TRE MONTI n. 353  
 Ditta COOPERATIVA EDILIZIA "NOMADELFIA"  
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MESSINA

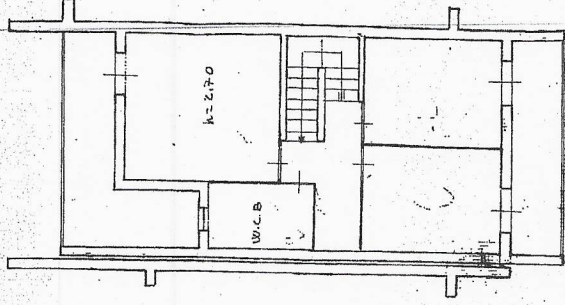
Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

PIANO PRIMO

STRADA PRIVATA



PIANO SECONDO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
 PROT. n° 1/1/185

Computata da *Esposito, Alessio, Scarpino*  
 (Firma, nome e cognome del funzionario)

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di *Messina*  
 DATA *28-6-1984*  
 Firma: *[Signature]*

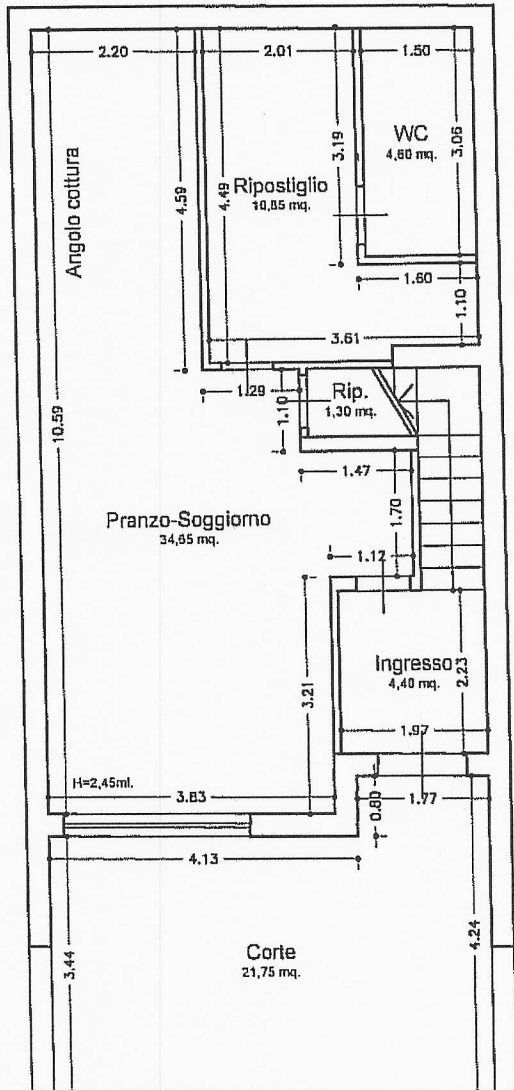
*Allegato*

*Le planimetrie degli immobili riportanti le attuali modifiche*

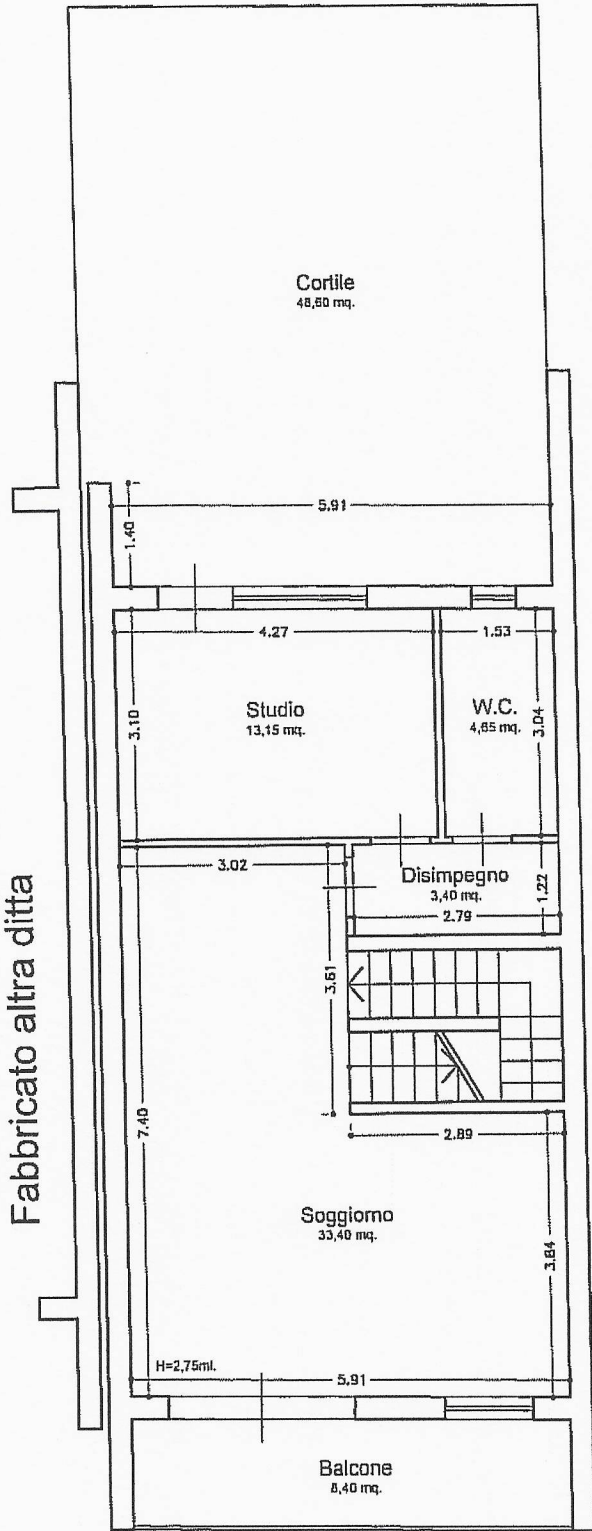
Nord



Terrapieno



STATO DI FATTO  
Pianta Piano Terra scala 1:100



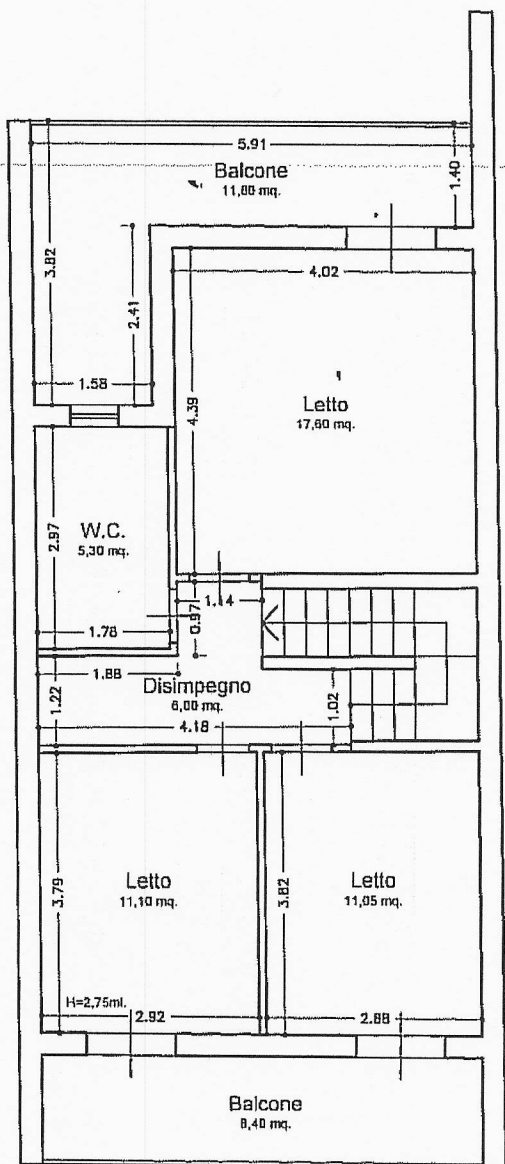
STATO DI FATTO  
Pianta Piano Primo scala 1:100



Nord

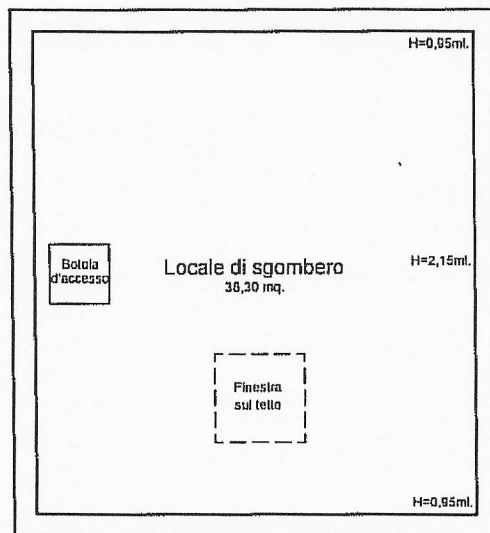


Fabbricato altra ditta



Fabbricato altra ditta

Fabbricato altra ditta



Fabbricato altra ditta



STATO DI FATTO  
Pianta Piano Secondo scala 1:100

STATO DI FATTO  
Pianta Piano Sottotetto scala 1:100

# ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Unità Immobiliare: abitazione-Edifici residenziali

## 1. INFORMAZIONI GENERALI

Codice Certificato	07/13	Validità	10 anni
Riferimenti catastali	Comune di Messina - Foglio 97 part. 353 sub. 1 e 2		
Indirizzo edificio	Via San Jachiddu (o Strada Comunale Tremonti) Complesso Nomadelfia Corpo C Int.3 Messina		
Nuova costruzione	<input type="radio"/>	Passaggio di proprietà	<input checked="" type="radio"/>
		Riqualificazione energetica	<input type="radio"/>

Proprietà	Comune di Messina Cod. Fisc. 00080270828 (area)	Telefono	
Indirizzo	Via San Jachiddu (o Strada Comunale Tremonti) Corpo C Int.3 Complesso Nomadelfia Messina	E-mail	

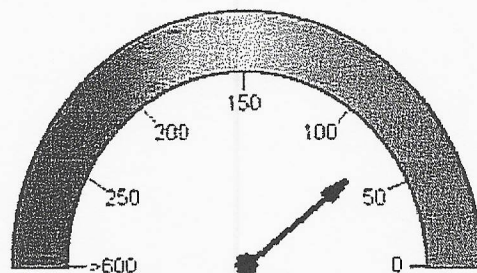
## 2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

Edificio di classe: **D**

## 3. GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALE E PARZIALI

EMISSIONI DI CO<sub>2</sub>

13,49 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>anno



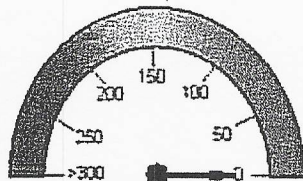
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE

67.525 kWh/m<sup>2</sup>anno

PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE

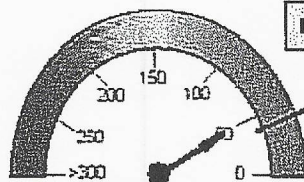
0 kWh/m<sup>2</sup>anno

LIMITI DI LEGGE



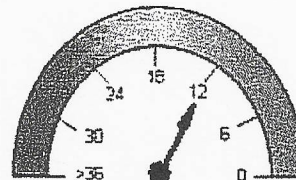
PRESTAZIONE RAFFRESCAMENTO

0 kWh/m<sup>2</sup>anno



PRESTAZIONE RISCALDAMENTO

54.795 kWh/m<sup>2</sup>anno



PRESTAZIONE ACQUA CALDA

12.79 kWh/m<sup>2</sup>anno

4. QUALITA' INVOLUCRO PROPOSTA (RAFFRESCAMENTO)

I

II

III

IV

V

5. Metodologie di calcolo adottate

Norme UNI/TS 11300

# ALLEGATO 6 (Allegato A, paragrafo 8)

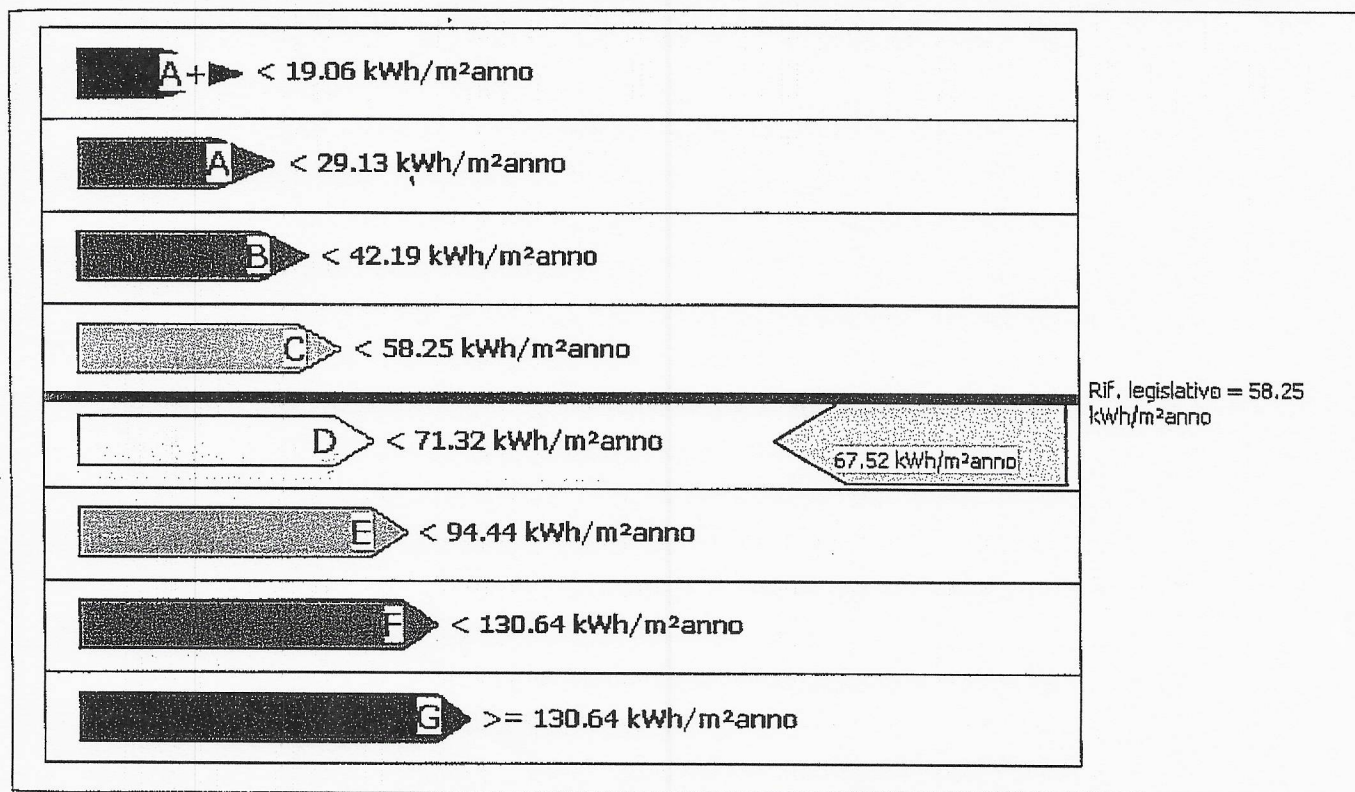
## 6. RACCOMANDAZIONI

Interventi	Prestazione Energetica/Classe a valle del singolo intervento	Tempo di ritorno(anni)
1)		
2)		
3)		
4)		
5)		

PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE <sup>(2)</sup>  $0 \text{ kWh/m}^2\text{anno}$  (<10 anni)

## 7. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

SERVIZI ENERGETICI INCLUSI NELLA CLASSIFICAZIONE	Riscaldamento <input checked="" type="checkbox"/>	Raffrescamento <input type="checkbox"/>	Acqua calda sanitaria <input checked="" type="checkbox"/>



## 8. DATI PRESTAZIONI ENERGETICHE PARZIALI

8.1 RAFFRESCAMENTO		8.2 RISCALDAMENTO		8.3 ACQUA CALDA SANITARIA	
Indice energia primaria (EPe)		Indice energia primaria (EPI)	54.79	Indice energia primaria (EPacs)	12.73
Indice energia primaria limite di legge		Indice energia primaria limite di legge (d.lgs. 192/05)	40.25		
Indice involucro (EPe,invol)	14.79	Indice involucro (EPI,invol)	46.97		
Rendimento impianto		Rendimento medio stagionale impianto ( $\eta_g$ )	84.79	Fonti rinnovabili	
Fonti rinnovabili		Fonti rinnovabili			

## ALLEGATO 6 (Allegato A, paragrafo 8)

### 9. NOTE

--	--

### 10. EDIFICIO

Tipologia edilizia	Villetta singola			<b>Foto dell'edificio</b> (non obbligatoria)
Tipologia costruttiva	Struttura in cemento armato con pareti perimetrali del tipo a doppia parete con pannello isolante intercluso.			
Anno di costruzione		Numero di appartamenti	1	
Volume lordo riscaldato V (m <sup>3</sup> )	655.05	Superficie utile m <sup>2</sup>	181.96	
Superficie disperdente S(m <sup>2</sup> )	737.73	Zona climatica/GG	B/707	
Rapporto S/V	1.13	Destinazione d'uso	E.1(1)	

### 11. IMPIANTI

<b>Riscaldamento</b>	Anno di installazione	1985	Tipologia	Autonomo
	Potenza nominale (kW)	24	Combustibile	Metano
<b>Acqua calda sanitaria</b>	Anno di installazione	1985	Tipologia	Autonomo
	Potenza nominale (kW)	24	Combustibile	Metano
<b>Raffrescamento</b>	Anno di installazione		Tipologia	
	Potenza nominale (kW)		Combustibile	
<b>Fonti rinnovabili</b>	Anno di installazione		Tipologia	
	Energia annuale prodotta (kWh <sub>e</sub> /kWh <sub>t</sub> )	0		

### 12. PROGETTAZIONE

<b>Progettista/i architettonico</b>			
Indirizzo		Telefono/e-mail	
<b>Progettista/i impianti</b>			
Indirizzo		Telefono/e-mail	



## ALLEGATO 6 (Allegato A, paragrafo 8)

### 13. COSTRUZIONE

Costruttore			
Indirizzo			Telefono/e-mail
Direttore/i lavori			
Indirizzo			Telefono/e-mail

### 14. SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico	Tecnico abilitato <input checked="" type="checkbox"/>	Energy Manager	Organismo / Società
Nome e cognome / Denominazione	Dott. Ing. Davide Sottile, nato a Messina il 01.04.1970 (C.F. STT DVD 70D01 F158K)		
Indirizzo	Via Santa Cecilia n°157 Messina	Telefono/e-mail	090673814
Titolo	Ingegnere	Ordine/Iscrizione	2123
Dichiarazione di indipendenza	Io sottoscritto Dott.Ing. Davide Sottile, nato a Messina il 01.04.1970 (C.F. STT DVD 70D01 F158K), dichiaro l'assenza di conflitto d'interessi in quanto non coinvolto nel processo di progettazione e realizzazione dell'edificio in oggetto.		
Informazioni aggiuntive	Iscritto nell'elenco regionale dei soggetti abilitati alla certificazione energetica - D.D.G. n. 65 del 3 marzo 2011 al n°2571.		

### 15. SOPRALLUOGHI

1) 15.05.2013	
2)	
3)	

### 16. DATI DI INGRESSO

Progetto energetico	<input type="checkbox"/>	Rilievo sull'edificio	<input checked="" type="checkbox"/>
Provenienza e responsabilità			

### 17. SOFTWARE

Denominazione	MC4 SUITE 2009	Produttore	MC4 Software
Dichiarazione di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti inferiore al +/- 5% rispetto ai valori della metodologia di calcolo di riferimento nazionale (UNI/TS 11300) fornito da CTI Certificato n. 4			
Certificato n. 004 rilasciato dal C.T.I. (Comitato Termotecnico Italiano) rilasciato il 27 ottobre 2009			

Messina 13.06.2013

Firma del tecnico

