
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 48¹

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 superficaria, 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 [redacted]

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/ [redacted] 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 insolute 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 48²

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 superficari 1/2 ciascuno dell'immobile in oggetto.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
Pranzo soggiorno ³	40,2	1	40,2	Sud - Est	Buone
Cortile ⁴	21,75	0,3	6,525	Sud - Est	Buone
Ripostiglio ⁵	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.

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

³ Posto al piano terra

⁴ Posto al piano terra

⁵ 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 214,51⁶

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:

⁶ 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 possessori _____

60
_____ in esecuzione di un atto di comunione dei beni, il cui atto di 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 08/10/2010 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:

Difformità 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 superficaria per la quota di 1/2 (Anni restanti di godimento dell'immobile: 64 su 99anni totali)
- Proprietà superficaria 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 214,51⁷

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 ⁸	9	1	9	Sud - Est	Buone
Ripostiglio ⁹	12	1	12	Sud - Est	Buone
W.C. ¹⁰	6	1	6	Sud - Est	Buone
Soggiorno ¹¹	46,3	1	46,3	Sud - Est	Buone

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

⁸ Posto al piano terra

⁹ Posto al piano terra

¹⁰ Posto al piano terra

¹¹ Posto al piano primo

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

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.
Idrico (impianto): 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.
Strutture verticali (struttura): materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Copertura (struttura): tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Pareti esterne (componente edilizia): materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: fibra di vetro, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.

- ¹² Posto al piano primo
- ¹³ Posto al piano primo
- ¹⁴ Posto al piano primo
- ¹⁵ Posto al piano primo
- ¹⁶ Posto al piano primo
- ¹⁷ Posto al piano secondo
- ¹⁸ Posto al piano secondo
- ¹⁹ Posto al piano secondo
- ²⁰ Posto al piano secondo
- ²¹ Posto al piano secondo
- ²² Posto al piano secondo
- ²³ Posto al piano secondo
- ²⁴ 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 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

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

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 ²	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 m² 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	(11)		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

Visura ordinaria

Richiedente: **SOTTILE**

Tributi erariali: Euro 1,00

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



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 cornice: 770,000 x 552,000 metri

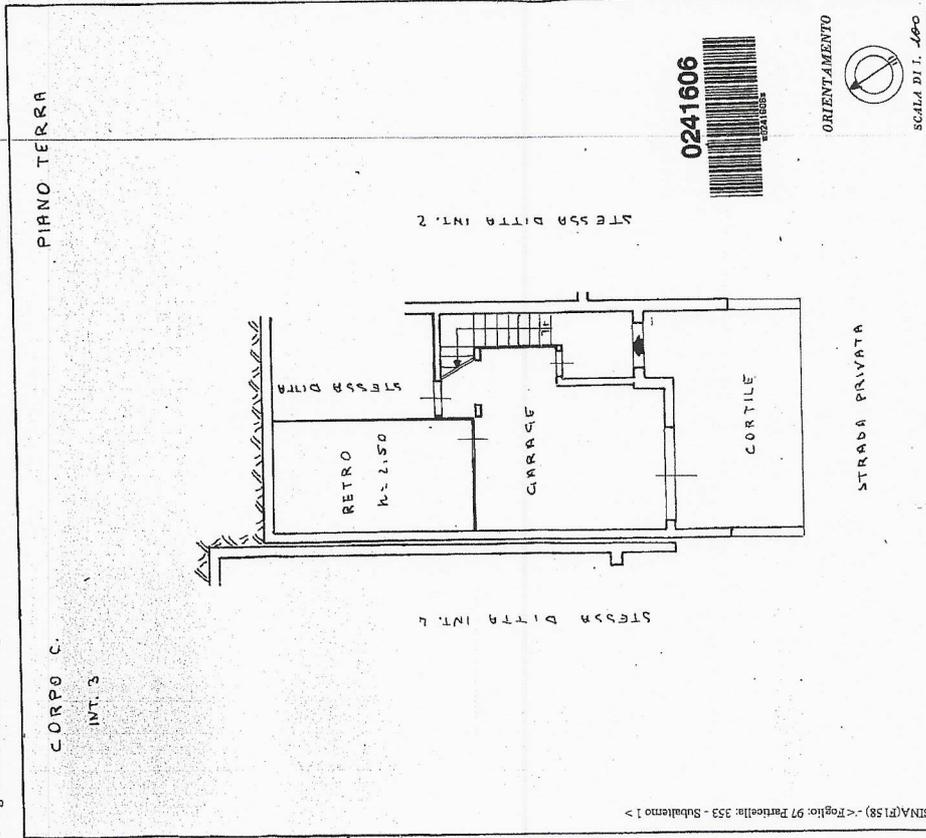
CANT. MESSINA
Foglio: 87
Richiedente: sottile

E=46200

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

in alternativa al catasto di abitazioni, ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. a) del D.L. n. 112 del 30.06.2008

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **HESSINA**, Loc. **TRE MONTI** Via **COH. TRE MONTI**
Ditta **COOPERATIVA EDILIZIA "ROMA DELEIA"**
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Centrale di **HESSINA**



Completata dal **Geom. Alberto Palumbo**
 Inscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Ancona
 Data **28.06.2013**
 Firma: *[Signature]*

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO
 5584
 Reg. n. 1450

PIANO PRIMO

STRADA PRIVATA

CORTILE

W.C.B.

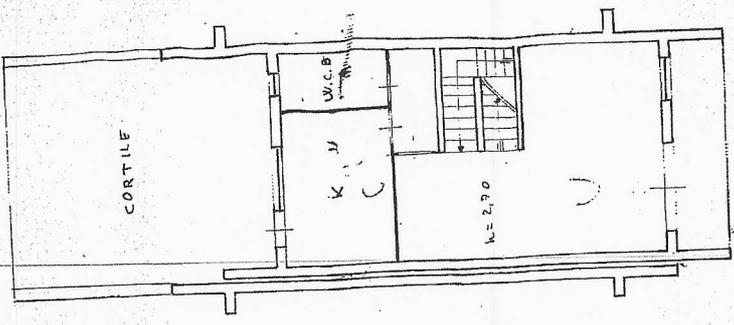
K

C

M=2,70

DATA

PROG. N.



CORPO C

INT. 3

PIANO TERRA

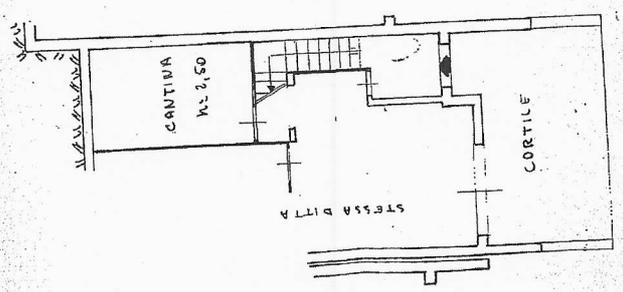
STRADA PRIVATA

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

TOR. SECONDO - FORMATO DI ACQ.: A3 (27/84/20) - FIG. DI SCAL. 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

Piano di Fabbricati - Situazione Ed. 13/10/83 - Comune di MESSINA (FI 58) - < Foglio: 97 Particella: 353 - Subalterno 2 >
 MILITARE TRE MONTI piano: 1 - numero: 3 scala: C;

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio)



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
 Ditta COOPERATIVA EDILIZIA "NOMADELFIA"
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MESSINA

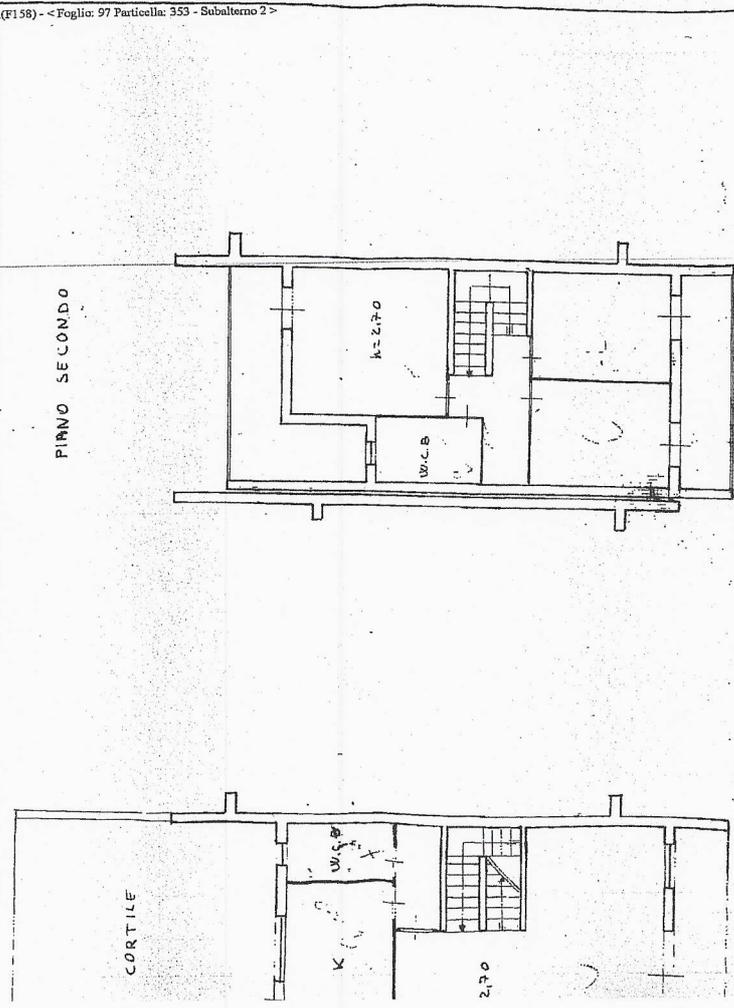
MESSINA 486

PIANO PRIMO

STRADA PRIVATA

CORTILE

PIANO SECONDO



0241605



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA: 1/1/84
 PROT. n° 1/1/84

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

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

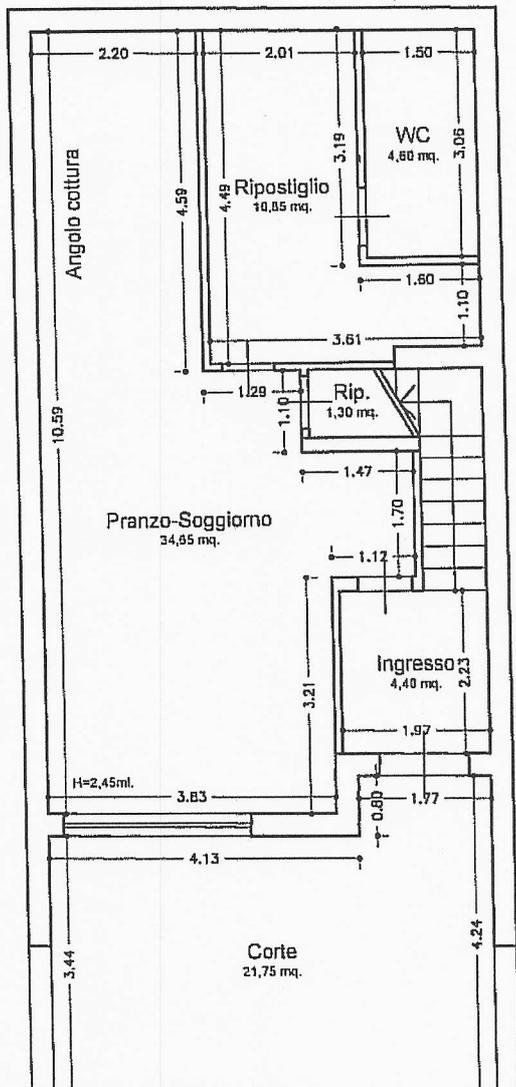
Allegato

Le planimetrie degli immobili riportanti le attuali modifiche

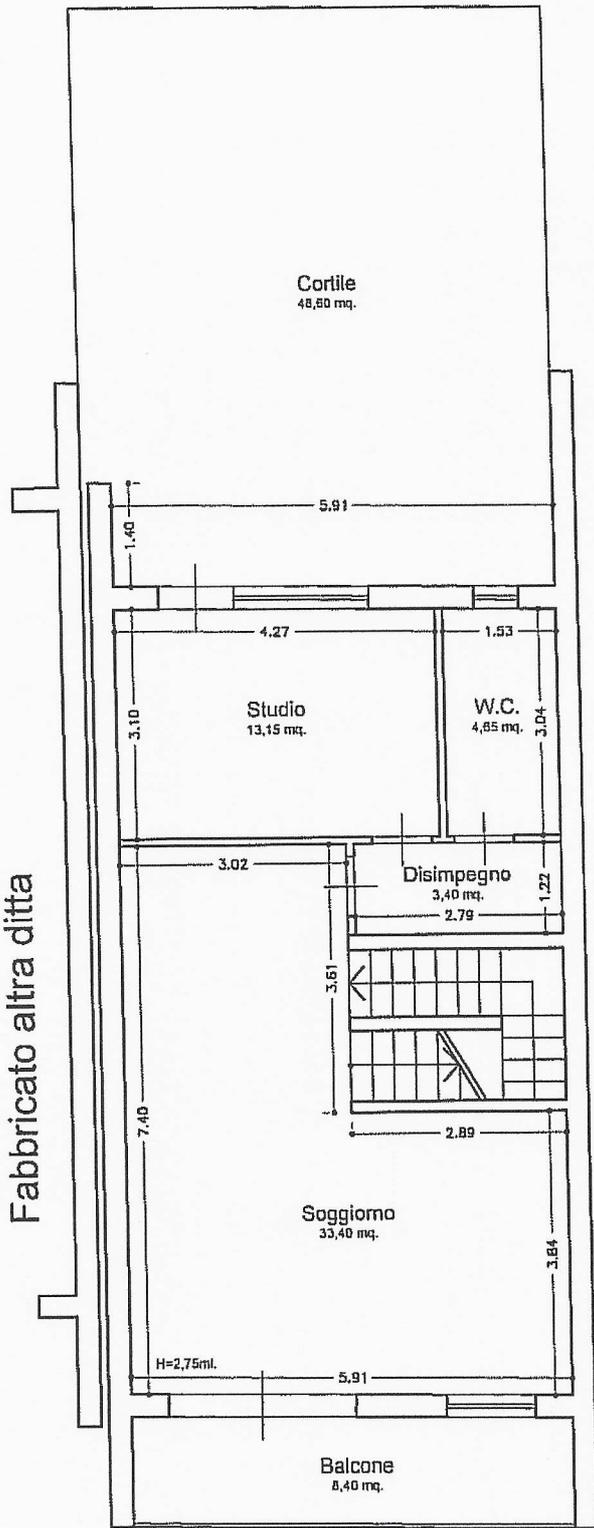
Nord



Terrapieno



STATO DI FATTO
Pianta Piano Terra scala 1:100



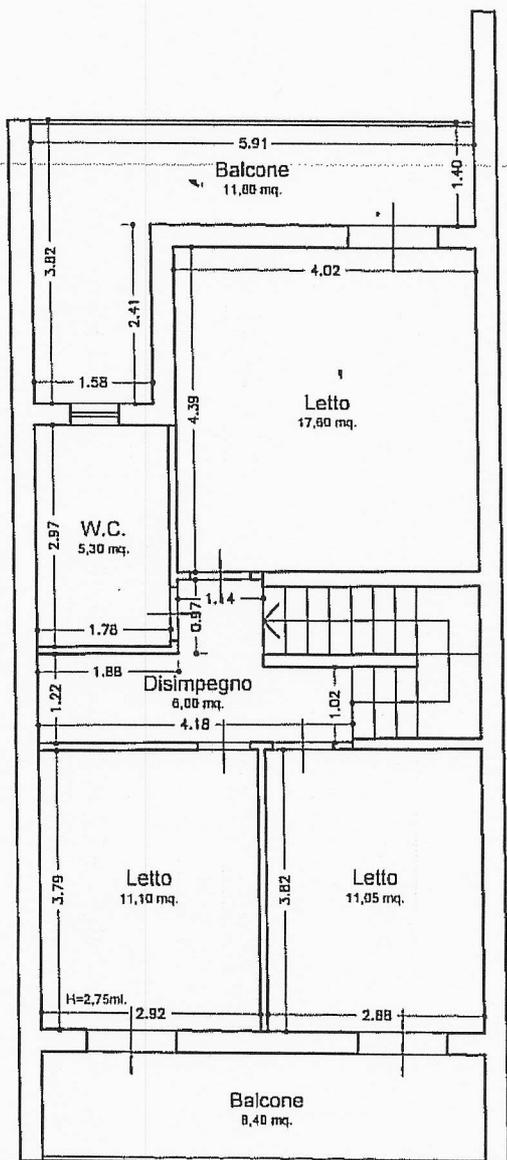
STATO DI FATTO
Pianta Piano Primo scala 1:100



Nord

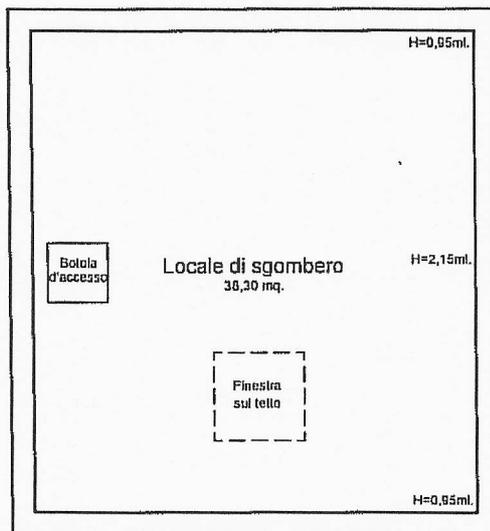


Fabbricato altra ditta



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	

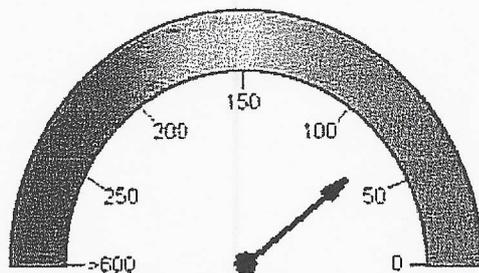
2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

Edificio di classe: **D**

3. GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALE E PARZIALI

EMISSIONI DI CO2

13,49 kgCO₂/m²anno



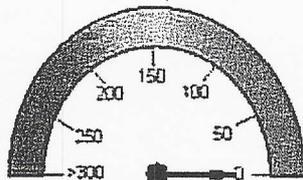
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE

67.525 kWh/m²anno

PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE

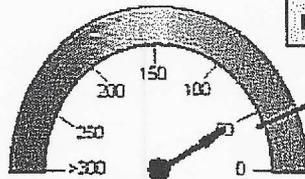
0 kWh/m²anno

LIMITI DI LEGGE



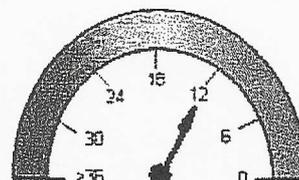
PRESTAZIONE RAFFRESCAMENTO

0 kWh/m²anno



PRESTAZIONE RISCALDAMENTO

54.795 kWh/m²anno



PRESTAZIONE ACQUA CALDA

12.79 kWh/m²anno

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)

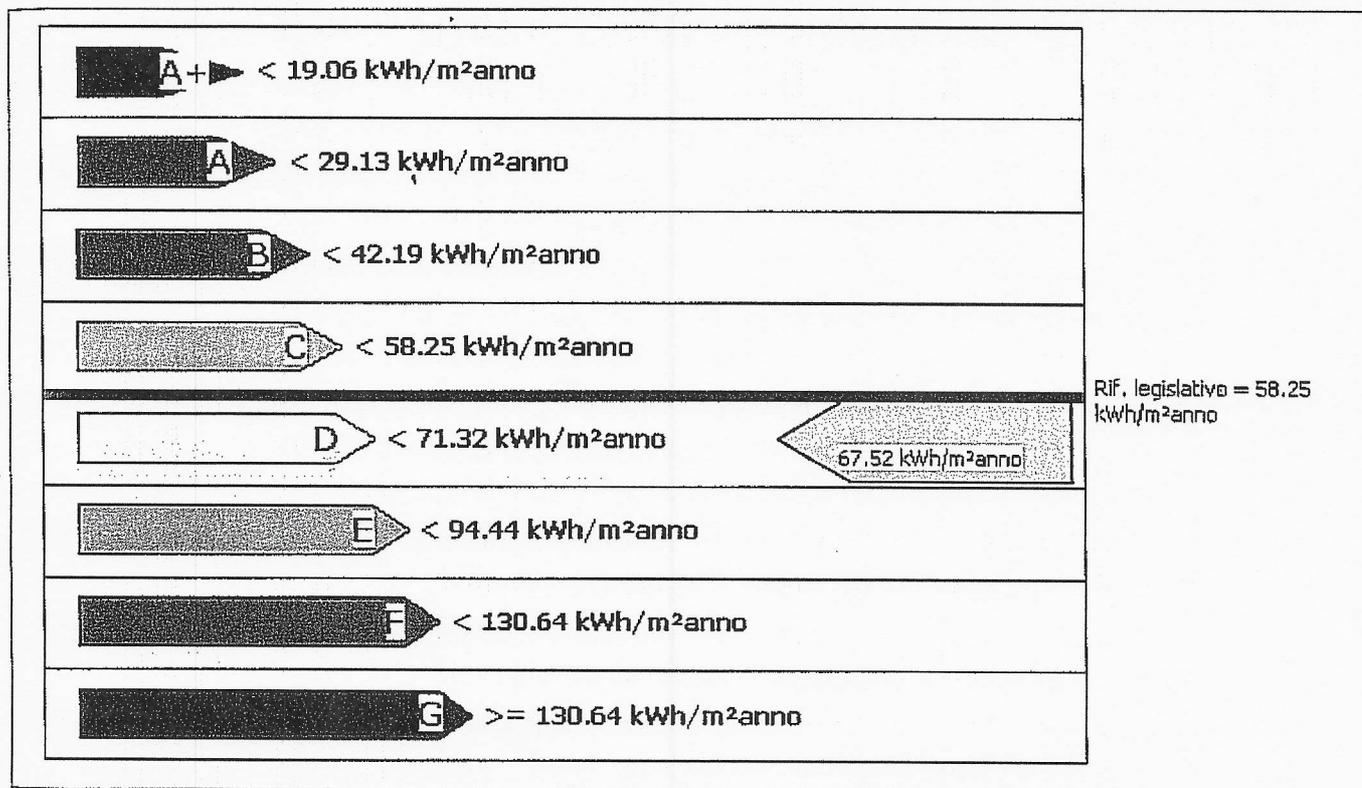
6. RACCOMANDAZIONI

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

PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE ⁽²⁾ $0 \text{ kWh/m}^2\text{anno}$ (<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 (η_g)	84.79	Fonti rinnovabili	
Fonti rinnovabili		Fonti rinnovabili			

ALLEGATO 6 (Allegato A, paragrafo 8)

9. NOTE

--	--

10. EDIFICIO

Tipologia edilizia	Villetta singola			Foto dell'edificio (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 ³)	655.05	Superficie utile m ²	181.96	
Superficie disperdente S(m ²)	737.73	Zona climatica/GG	B/707	
Rapporto S/V	1.13	Destinazione d'uso	E.1(1)	

11. IMPIANTI

Riscaldamento	Anno di installazione	1985	Tipologia	Autonomo
	Potenza nominale (kW)	24	Combustibile	Metano
Acqua calda sanitaria	Anno di installazione	1985	Tipologia	Autonomo
	Potenza nominale (kW)	24	Combustibile	Metano
Raffrescamento	Anno di installazione		Tipologia	
	Potenza nominale (kW)		Combustibile	
Fonti rinnovabili	Anno di installazione		Tipologia	
	Energia annuale prodotta (kWh _e /kWh _t)	0		

12. PROGETTAZIONE

Progettista/i architettonico			
Indirizzo		Telefono/e-mail	
Progettista/i impianti			
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

