



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

39/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

G.E. Dott. ARMALEO DOMENICO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/04/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

BENEDETTO PARISI

CF: PRSBDT58H01F901T

con studio in NIZZA DI SICILIA (ME) VIA UMBERTO I, 413

telefono: 0942090108

fax: 0942090287

email: benpar.arch@gmail.com

PEC: benedetto.parisi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 39/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a ALI' TERME Via Roma 106 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene è ubicato in zona omogenea "B1" del vigente PRG di Alì Terme, in un'area mista residenziale/commerciale, con insediamenti nelle immediate vicinanze, a carattere turistico con forte vocazione termale. Il traffico nella zona è intenso in quanto la Via Roma è l'unica viabilità di collegamento con il centro abitato di Alì, i parcheggi sono quasi inesistenti. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Piano Terra, ha un'altezza interna di m 3,10 con porzione da m 3,10 a m 2,85. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 230 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 169,66 Euro, indirizzo catastale: Via Roma, 106, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 1 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2002.

B appartamento a ALI' TERME Via Roma 106 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene è ubicato in zona omogenea "B1" del vigente PRG di Alì Terme, in un'area mista residenziale/commerciale, con insediamenti nelle immediate vicinanze, a carattere turistico con forte vocazione termale. Il traffico nella zona è intenso in quanto la Via Roma è l'unica viabilità di collegamento con il centro abitato di Alì, i parcheggi sono quasi inesistenti. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo sottostrada - 1° sem.to-, scala esterna, ha un'altezza interna di 3,80. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 230 sub. 1 (catasto fabbricati), classe 3, consistenza 4 vani, rendita 202,45 Euro, indirizzo catastale: Via Roma 106/A, piano: S1 - Sottostrada 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 1 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2002.

C cantina a ALI' TERME Via Roma 106 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene è ubicato in zona omogenea "B1" del vigente PRG di Alì Terme, in un'area mista residenziale/commerciale, con insediamenti nelle immediate vicinanze, a carattere turistico con forte vocazione termale. Il traffico nella zona è intenso in quanto la Via Roma è l'unica viabilità di collegamento con il centro abitato di Alì, i parcheggi sono quasi inesistenti. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Sem.to 2 - 2° sottostrada, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 230 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 24 mq, rendita 48,34 Euro, indirizzo catastale: Via Roma n. 106/B, piano: S2 - Seminterrato 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 1 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 99.990,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 94.990,50
Data della valutazione:	02/04/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile individuato come "corpo A" risulta abitato dal proprietario mentre, quelli individuati come "corpo B" e "corpo C" liberi ed in uso allo stesso proprietario.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 06/03/2020 a MESSINA ai nn. 318, trascritta in [REDACTED] MESSINA ai nn. [REDACTED] favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di proprietà per 1/1, in forza di testamento pubblico dell'8/12/2004 prot. n. ME0012885 (dal 08/12/2004), con atto stipulato il 23/12/2004 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. rep 134298 di repertorio, registrato il 29/12/2004 a Messina ai nn. 102195 serie 1, trascritto il [REDACTED] a Messina ai nn. [REDACTED]

Dichiarazione di successione (n. 3176.1/2006) presentata all'Ag. delle En. di ME il 06/12/2005, n. 1 vol. 2439. Tale titolo di proprietà è riferito solamente al corpo B (part. 230 sub 2 ex 230), per ciò che concerne i corpi A e C, si è provveduto al loro accatastamento come da disposizione del G.E.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Le consistenze immobiliari in oggetto costituiscono un fabbricato in muratura ad una elevazione f.t. oltre piano seminterrato 1° e 2° sottostrada; Cronologicamente, dal punto di vista delle fasi di realizzazione dei tre livelli, visti i documenti acquisiti, si può affermare che il primo livello sottostrada -corpo B- ed il secondo -corpo B-, siano stati realizzati tra il 1950 ed il 1973 (vedi atto di donazione del 1950 e licenza edilizia del 17/05/1974) sicuramente prima del 1967 essendo stata presentata la denuncia di nuovo fabbricato presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Messina, in data 08/04/1960. Piano Terra -corpo A-: alla luce delle verifiche ed accertamenti effettuati il 25/01/2021 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ali Terme, al [REDACTED] è stata rilasciata licenza edilizia n. 215 del 17 maggio 1973 per la parziale sopraelevazione di un fabbricato a due piani seminterrati alla quale successivamente fa seguito, a nome del Sig. [REDACTED] classe 1972, una richiesta di ex art. 13 L. 47/85 (P. di C. in sanatoria n. 02/18 del 19/02/2018) finalizzata all'accertamento di conformità per l'ampliamento di tale piano terra aggettante su Via Roma.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia **N. 1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di parziale sopraelevazione di un fabbricato esistente a due piani seminterrati sito in via Roma nel Comune di Ali Terme, presentata il 15/07/1973, rilasciata il 17/05/1974 con il n. 215/1973 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) **N. 2**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di per l'ampliamento del piano terra del fabbricato a una elev. f.t. oltre piano seminterrato e piano cantinato sito in via Roma 106, presentata il 02/03/2011, rilasciata il 19/02/2018 con il n. 1315 prat. ed. 3/11 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera adottato con delib N. 06 dell'8/03/2017 e approvato dall'ARTA con Decreto 10/11/2020 pubblicato sulla GURS n° 60 del 4.12.2020 , l'immobile ricade in zona "B1" Area Urbana Consolidata. Norme tecniche di attuazione ed indici: PRG vigente art. 8 NTA con: i.f.= 5 mc/mq - n° piani = 3 - Hm = 11,00m. Il titolo è riferito solamente al INTERO FABBRICATO

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

CORPO A: Permesso di costruire n° 02/18 ai sensi dell'ex art. 13 della L. 47/85, notificato alla ditta in data 21/02/2018 ed il cui inizio dei lavori doveva essere effettuato entro il 19/02/2019 ed a seguito degli adempimenti propedeutici

CORPO B: Realizzazione sul balcone aggettante dal prospetto lato Sud Sud-Ovest, di due piccoli vani in muratura di forati da cm 10 e pannellatura in doghe di legno aventi copertura leggera in lastre tipo onduline, per una superficie coperta rispettivamente di circa: vano n. 1 -destinato a WC- mq 1,40+1,40; vano n. 2 -destinato anch'esso a WC- di mq 1,40+1,30. Entrambi hanno altezza di m. 2,50 alla gronda e di m. 2,80 al colmo e sono dotati di infissi in alluminio anodizzato e lastre in vetro. Tali chiusure, per quanto è stato possibile constatare dal sottoscritto CTU a seguito di sopralluogo presso il comune di Ali Terme e sulla scorta della documentazione catastale assunta telematicamente presso l'Ufficio Prov.le del Territorio di Messina, sono state realizzate verosimilmente prima del 1967 senza alcuna autorizzazione ne comunale ne tanto meno sismica; Si può affermare che allo stato attuale, l'opera non costituisce pregiudizio alcuno per la statica dell'immobile sul quale essa insiste e che comunque, possono essere rimosse senza che venga ad essere intaccata in alcun modo la struttura portante dello stabile. La destinazione di tali ambienti, per come è possibile evincere dalle foto allegate, è per entrambi a WC con la dotazione in uno di vaso igienico e nell'altro di lavabo. (normativa di riferimento: Edilizia ed Igienico sanitaria)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione della parte realizzata in doghe di legno dei vani realizzati su porzione del balcone da considerarsi verosimilmente edificata successivamente al 1967

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione della porzione realizzata in doghe di legno a ridosso di entrambi i vani insistenti sul balcone e conseguenti ripristini necessari.: €1.500,00

CORPO C: modifiche interne non soggette a comunicazione (edilizia libera)



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è stato ottemperato a quanto prescritto nel P. di C. in sanatoria n.2/18 del 19/02/2018 che richiedeva: 1) la presentazione dell'inizio dei lavori entro l'anno dal rilascio; 2) il versamento al comune delle rimanenti due rate degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione; 3) denuncia ai fini sismici al Genio Civile delle opere realizzate (CIS); (normativa di riferimento: Edilizia e sismica)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: verifica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ali Terme della possibilità di riconsiderare il P. di C. in sanatoria rilasciato

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- non quantificabile alla data odierna in considerazione delle variazioni normative.

Tempi necessari per la regolarizzazione: mesi 6

Questa situazione è riferita solamente a Ampliamento corpo A.

Alla data odierna non sono cambiate alcuna delle condizioni presenti all'epoca di rilascio del P. di C. e quindi si ritiene, salvo imprevisti, che tale titolo possa essere riconsiderato con i debiti adempimenti.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN ALI' TERME VIA ROMA 106

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ALI' TERME Via Roma 106 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene è ubicato in zona omogenea "B1" del vigente PRG di Ali Terme, in un'area mista residenziale/commerciale, con insediamenti nelle immediate vicinanze, a carattere turistico con forte vocazione termale. Il traffico nella zona è intenso in quanto la Via Roma è l'unica viabilità di collegamento con il centro abitato di Ali, i parcheggi sono quasi inesistenti. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Piano Terra, ha un'altezza interna di m 3,10 con porzione da m 3,10 a m 2,85. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 230 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 169,66 Euro, indirizzo catastale: Via Roma, 106, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 1 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2002.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è congestionato, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i

servizi di urbanizzazione primaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Metano.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di immobile per civile abitazione, posto al piano Terra con ingresso dalla via Roma; Esso si sviluppa su una superficie coperta lorda di mq 72,00 e mq. 7,00 di balconi. La superficie utile calpestabile interna (mq 58,75) dei vani principali ed accessori risulta costituita da un ingresso/soggiorno di mq 23.65, una cucina di mq 8,20, una camera da letto di mq 14,40, un wc di mq 3,80, un deposito di mq 7,00 ed un dis. di mq 1.70. L'appartamento nel suo complesso presenta finiture interne discrete ed è ben illuminato ed areato per quanto riguarda tutti i vani; L'altezza interna netta è di ml 3,10 ad esclusione dei vani letto e cucina dove l'altezza varia da ml 3.10 a ml. 2.85; La copertura risulta essere a terrazzo piano in laterocemento non praticabile per i 2/3 della pianta mentre, la rimanente parte ha copertura in Isopac.





CLASSE ENERGETICA:



[168.5780 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20220329-083003-78487 registrata in data 29/03/2022

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si premette che la misurazione della superficie commerciale dell'unità immobiliare è avvenuta a lordo della superficie coperta dai muri perimetrali e per metà di quelli di confine, nonché dei tramezzi interni. Il compendio in oggetto ha una superficie di mq 72,00. Il criterio di stima adottato, considerando il bene in oggetto, è il cosiddetto "più probabile valore di mercato", cioè quel valore che alla data odierna avrebbe la maggior probabilità, tra i possibili valori, di segnare il punto di incontro fra la domanda e l'offerta in una libera contrattazione con una pluralità di operatori economici. Il valore di mercato, esprimibile in euro al metro quadrato (€/mq), si è ottenuto con il procedimento di stima sintetico-comparativa, che consiste nella determinazione del valore sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Le quotazioni medie di riferimento riguardano edifici nuovi o totalmente ristrutturati; a tali quotazioni vanno poi applicati dei coefficienti correttivi tenendo conto delle condizioni generali dei fabbricati (stato di conservazione, età, qualità) e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da stimare. Gli indicatori di mercato utilizzati hanno fatto rilevare che per immobili a destinazione residenziale, nella quale ricade

L'unità immobiliare in oggetto, la quotazione media di riferimento (O.M.I. 2° sem. 2021) è di € 1.045,00/mq (abitaz popolare: € 1.250,00/€ 840,00). A tale valore sono stati applicati dei coefficienti correttivi, che tengono conto delle condizioni del fabbricato in cui l'immobile è ubicato e delle caratteristiche relative all'unità immobiliari (livello di piano, funzionali, estetiche, dimensionali e di conservazione).

Pertanto, avremo:

0.95, che si riferisce all'età (oltre 20 anni);

0.95, che si riferisce all'affaccio (due affacci su spazi aperti);

1.00, che si riferisce al livello di piano (Piano Terra);

0.95, che si riferisce alle caratteristiche funzionali (scarsa qualità servizi, assenza di riscaldamento, condizionamento);

0.95, che si riferisce alle caratteristiche estetiche (finiture mediocri);

1.00, che si riferisce allo stato di locazione (occupato dal proprietario);

1.00, che si riferisce alle caratteristiche dimensionali;

0.90 che si riferisce alla conservazione (mediocre).

Il valore precedente pertanto si trasforma in:

€1.045,00/mq x 0.95 x 0.95 x 1.00 x 0.95 x 0.95 x 1.00 x 1.00 x 0.90 = €766,04/mq;

PERTANTO IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'APPARTAMENTO È, IN CIFRA TONDA, DI €765,00/MQ.

Valore superficie principale: $72,00 + (7,00 * 0.50) \times 765,00 = 57.757,50$ e, in c.t. € 57.750,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **57.750,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 57.750,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 57.750,00**

BENI IN ALI' TERME VIA ROMA 106

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a ALI' TERME Via Roma 106 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

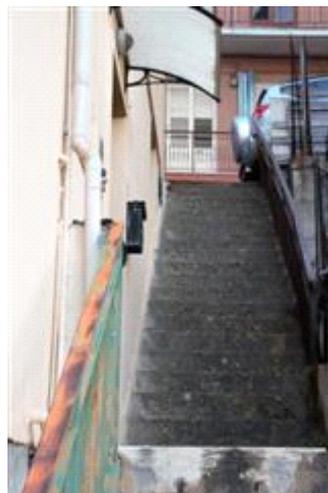
Il bene è ubicato in zona omogenea "B1" del vigente PRG di Alì Terme, in un'area mista residenziale/commerciale, con insediamenti nelle immediate vicinanze, a carattere turistico con forte vocazione termale. Il traffico nella zona è intenso in quanto la Via Roma è l'unica viabilità di collegamento con il centro abitato di Alì, i parcheggi sono quasi insistenti. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo sottostrada - 1° sem.to-, scala esterna, ha un'altezza interna di 3,80. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 230 sub. 1 (catasto fabbricati), classe 3, consistenza 4 vani, rendita 202,45 Euro, indirizzo catastale: Via Roma 106/A, piano: S1 - Sottostrada 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 1 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1967

ristrutturato nel 2002.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è congestionato, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Metano.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di immobile per civile abitazione, posto al piano primo sottostrada senza ascensore a quota -4,00 ml rispetto la via Roma; Esso si sviluppa su una superficie coperta lorda di mq 72,00 (escluso scala di accesso esterna), oltre mq. 5,15 di balconi aperti e mq 2,70 chiusi in muratura e destinati a servizi igienici. La superficie utile calpestabile interna (mq 47,35) dei vani principali ed accessori risulta costituita da un ingresso/disimpegno di mq 8.15, una cucina di mq 12,40, una camera da letto di mq 16,00, due wc entrambi di mq 1,35 posti esternamente sul balcone dal quale vi si accede ed un ripostiglio di mq 10,80. L'appartamento nel suo complesso presenta finiture interne sotto la media ed è ben illuminato ed areato per quanto riguarda la camera da letto e l'ingresso/disimpegno a differenza del vano cucina che risulta scarsamente illuminato; L'altezza interna netta è di ml 3,80 per tutti i vani; L'accesso è garantito per il tramite di scala esterna aperta dipartentesi dalla Via Roma avente larghezza media di ml 1,35, pedata ed alzata rispettivamente di cm 33 e cm 20 ed uno sviluppo in piano di ml 6.60 circa; Tale scala ricade all'interno di un area censita al catasto terreni del comune di Ali Terme al fg 8 part. 272 di cui la ditta [REDACTED] risulta proprietaria per una quota pari a 6/48 in comune con altre ditte come da visura catastale. Edificato superiormente al bene in oggetto, vi è il piano terra (CORPO A) avente accesso diretto dalla Via Roma mentre, al piano sottostante vi è il secondo livello sottostrada (CORPO C) con accesso autonomo dalla scala esterna: sia il CORPO A che il CORPO C fanno parte, insieme al CORPO B del lotto 1 della presente perizia.



Vista scala esterna di accesso

CLASSE ENERGETICA:



[118,10 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20220329-083003-78477 registrata in data 29/03/2022

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si premette che la misurazione della superficie commerciale dell'unità immobiliare è avvenuta a lordo della superficie coperta dai muri perimetrali e per metà di quelli di confine, nonché dei tramezzi interni. Il compendio in oggetto ha una superficie di mq 72,00. Il criterio di stima adottato, considerando il bene in oggetto, è il cosiddetto "più probabile valore di mercato", cioè quel valore che alla data odierna avrebbe la maggior probabilità, tra i possibili valori, di segnare il punto di incontro fra la domanda e l'offerta in una libera contrattazione con una pluralità di operatori economici. Il valore di mercato, esprimibile in euro al metro quadrato (€/mq), si è ottenuto con il procedimento di stima sintetico-comparativa, che consiste nella determinazione del valore sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Le quotazioni medie di riferimento riguardano edifici nuovi o totalmente ristrutturati; a tali quotazioni vanno poi applicati dei coefficienti correttivi tenendo conto delle condizioni generali dei fabbricati (stato di conservazione, età, qualità) e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da stimare. Gli indicatori di mercato utilizzati hanno fatto rilevare che per immobili a destinazione residenziale, nella quale ricade l'unità immobiliare in oggetto, la quotazione media di riferimento (O.M.I. 2° sem. 2021) è di € 1.045,00/mq (abitaz popolare: € 1.250,00/€ 840,00). A tale valore sono stati applicati dei coefficienti correttivi, che tengono conto delle condizioni del fabbricato in cui l'immobile è ubicato e delle caratteristiche relative all'unità immobiliari (livello di piano, funzionali, estetiche, dimensionali e di conservazione).

Pertanto, avremo:

- 0.87, che si riferisce all'età (oltre 45 anni);
- 0.90, che si riferisce all'affaccio (un affaccio su spazi aperti);
- 0.90, che si riferisce al livello di piano (Primo sottostrada);
- 0.90, che si riferisce alle caratteristiche funzionali (scarsa qualità servizi, assenza di riscaldamento, condizionamento);
- 0.95, che si riferisce alle caratteristiche estetiche (finiture mediocri);
- 1.00, che si riferisce allo stato di locazione (libero);
- 1.00, che si riferisce alle caratteristiche dimensionali;
- 0.90 che si riferisce alla conservazione (mediocre).

Il valore precedente pertanto si trasforma in:

€1.045,00/mq x 0.70 x 0.90 x 0.90 x 0.90 x 0.95 x 1.00 x 1.00 x 0.90 = €506,60/mq;

PERTANTO IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'APPARTAMENTO È, IN CIFRA TONDA, DI €500,00/MQ.

Valore superficie principale: 72,00 x 500,00 = 36.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **36.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 36.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 36.000,00**

BENI IN ALI' TERME VIA ROMA 106

CANTINA

DI CUI AL PUNTO C

cantina a ALI' TERME Via Roma 106 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene è ubicato in zona omogenea "B1" del vigente PRG di Alì Terme, in un'area mista residenziale/commerciale, con insediamenti nelle immediate vicinanze, a carattere turistico con forte vocazione termale. Il traffico nella zona è intenso in quanto la Via Roma è l'unica viabilità di collegamento con il centro abitato di Alì, i parcheggi sono quasi inesistenti. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Sem.to 2 - 2° sottostrada, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 230 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 24 mq, rendita 48,34 Euro, indirizzo catastale: Via Roma n. 106/B, piano: S2 - Seminterrato 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 1 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è congestionato, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Metano.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di unità con destinazione d'uso cantina/deposito (CORPO C), posto al piano sem.to secondo sottostrada senza ascensore a quota - 7,00 ml rispetto la via Roma; Esso si sviluppa su una superficie coperta lorda di mq 38,70 (escluso scala di accesso esterna e corte entrambe censite catastalmente nello stesso foglio ma alla part.Ila 272 di uso non esclusivo), La superficie utile calpestabile interna (mq 24,20) risulta costituita da un vano con destinazione e cantina/deposito di mq 21.70 ed un ripostiglio di mq 2,20. L'immobile nel suo complesso presenta finiture interne scarse ed è illuminato ed areato in maniera non sufficiente visto la collocazione al di sotto della

quota strada e con un solo lato esposto; L'altezza interna netta è di ml 3,00; L'accesso è garantito per il tramite di scala esterna scoperta dipartentesi dalla Via Roma avente larghezza media di ml 1,35, pedata ed alzata rispettivamente di cm 33 e cm 20 ed uno sviluppo in piano di ml 6.60 circa relativamente al tratto da Via Roma fino al piano sem.to 1 e varia a seguire fino al cortile sul quale trova accesso l'immobile di che trattasi (CORPO C); L'area sulla quale insiste tale scala, a partire dalla Via Roma è in comune con altre ditte ed è individuata catastalmente al C.T. fg. 8, part.lla 272 di are 2,20 . Edificato superiormente al bene in oggetto, vi è il piano sem.to 1 con destinazione a residenza (CORPO B) avente unico accesso diretto dalla predetta scala mentre, ancora sopra, al piano terra, vi è un appartamento con accesso esclusivo da Via Roma (CORPO A): sia il CORPO A che il CORPO B fanno parte insieme al CORPO C del lotto 1 della presente perizia.



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si premette che la misurazione della superficie commerciale dell'unità immobiliare è avvenuta a lordo della superficie coperta dai muri perimetrali e per metà di quelli di confine, nonché dei tramezzi interni.

Il compendio in oggetto ha una superficie di mq 38,70.

Il criterio di stima adottato, considerando il bene in oggetto, è il cosiddetto "più probabile valore di mercato", cioè quel valore che alla data odierna avrebbe la maggior probabilità, tra i possibili valori, di segnare il punto di incontro fra la domanda e l'offerta in una libera contrattazione con una pluralità di operatori economici. Il valore di mercato, esprimibile in euro al metro quadrato (€/mq), si è ottenuto con il procedimento di stima sintetico-comparativa, che consiste nella determinazione del valore sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Le quotazioni

medie di riferimento riguardano edifici nuovi o totalmente ristrutturati; a tali quotazioni vanno poi applicati dei coefficienti correttivi tenendo conto delle condizioni generali dei fabbricati (stato di conservazione, età, qualità) e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da stimare. Gli indicatori di mercato utilizzati hanno fatto rilevare che per immobili a destinazione Deposito/Cantina/Box, nella quale ricade l'unità immobiliare in oggetto, la quotazione media di riferimento (O.M.I. 2° sem. 2021) è di €630,00/mq (box: min.€ 510,00/max € 750,00). A tale valore sono stati applicati dei coefficienti correttivi, che tengono conto delle condizioni del fabbricato in cui l'immobile è ubicato e delle caratteristiche relative all'unità immobiliari (livello di piano, funzionali, estetiche, dimensionali e di conservazione).

Pertanto, avremo:

0.70, che si riferisce all'età (oltre 45 anni);

0.90, che si riferisce all'affaccio (un affaccio su spazi aperti);

0.80, che si riferisce al livello di piano (Secondo sottostrada);

0.80, che si riferisce alle caratteristiche funzionali (scarsa qualità servizi, assenza di riscaldamento, condizionamento);

0.95, che si riferisce alle caratteristiche estetiche (finiture mediocri);

1.00, che si riferisce allo stato di locazione (libero);

0.90, che si riferisce alle caratteristiche dimensionali;

0.90 che si riferisce alla conservazione (mediocre).

Il valore precedente pertanto si trasforma in:

$€630,00/mq \times 0.70 \times 0.90 \times 0.80 \times 0.80 \times 0.95 \times 1.00 \times 0.90 \times 0.90 = €195,46/mq;$

PERTANTO IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'APPARTAMENTO È, IN CIFRA TONDA, DI €200,00/MQ.

Valore superficie principale: $38,70 \times 200,00 = 7.740,00$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	7.740,00
-----------------	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 7.740,00
--	-------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 7.740,00
---	-------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MESSINA, ufficio del registro di MESSINA, conservatoria dei registri immobiliari di MESSINA, ufficio tecnico di ALI' TERME, agenzie: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del mercato Immobiliare (anno 2020 - sem 1)

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della

professione;

- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	0,00	0,00	57.750,00	57.750,00
B	appartamento	0,00	0,00	36.000,00	36.000,00
C	cantina	0,00	0,00	7.740,00	7.740,00
				101.490,00 €	101.490,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Beni la cui divisione è facilmente attuabile in quanto già autonomamente fruibili singolarmente avendo ingresso autonomo e quindi comodamente divisibili senza problemi tecnici di dispendiosa soluzione, o la menomazione della funzionalità o del valore economico.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 99.990,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 4.999,50**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 94.990,50**

data 02/04/2022

il tecnico incaricato
BENEDETTO PARISI

COMUNE di ALI TERME

PROVINCIA di Messina

LICENZA EDILIZIA

IL SINDACO

Vista la domanda del Sig. [redacted] residente Ali Terme per ottenere la licenza per (1) la parziale sopraelevazione di un fabbricato consistente a due piani seminterrati sito in Via Roma in questo Comune [redacted]

Visti i disegni di progetto allegati alla domanda stessa;

Sentito il parere della Commissione edilizia in data 14 agosto 1973;

Visto il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario in data 14 agosto 1973;

Visti i regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene, Polizia locale e tutela delle strade comunali;

Visto il T. U. delle Leggi Sanitarie 27 Luglio 1934, n. 1265;

Vista la legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150; modificata ed integrata dalla legge 6-8-67 n. 765;

Vista la domanda per l'ispezione delle opere in cemento armato in data =====;

Vista la ricevuta del versamento alla Cassa Previdenza Ingegneri;

Visto il regolamento generale per l'igiene del lavoro, approvato con R. D. 14 aprile 1927 n. 530;

CONCEDE al Sig. [redacted]

LICENZA

per (1) la parziale sopraelevazione di cui in narrativa salvo e riservati i diritti di terzi e sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, di igiene e di polizia locale (2) ed in conformità al progetto presentato, secondo le migliori norme dell'arte, affinché l'opera riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati quanto per il sistema costruttivo adottato.

Dovranno essere inoltre osservate le prescrizioni di seguito riportate:

- 1) il proprietario committente e l'assuntore dei lavori sono tenuti a dare tempestivo avviso dell'inizio dei lavori (2) e chiede la linea di fabbrica ed i punti di livello all'Ufficio Tecnico del Comune.

(1) Costruire, ampliare, modificare, demolire o eseguire opere di urbanizzazione del terreno (descriverle).

(2) Da cancellare nel caso si tratti di demolizione di costruzioni esistenti.

294
10 MAG. 1974

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI
PROVVEDITORATO ALLE OO.PP. DI PALERMO

Reg

UFFICIO DEL GENIO CIVILE
M E S S I N A

Messina, li

N. 7452 Prot. Sez. 1^a/C
Allegati una copia
progetto

4 MAG. 1974

- Alla Ditta [redacted]
presso Ing. [redacted]
V. [redacted]

e p.c.

ALI^o TERME

- Al Sig. SINDACO del COMUNE di

ALI^o TERME

OGGETTO: COMUNE di ALI^o TERME -
Progetto per la parziale sopraelevazione di un fabbricato
- consistente a due piani seminterrati sito in Via Roma
-
-
-
Ditta [redacted]

Munito del visto ai sensi dell'Art. 25 delle norme tecniche di edilizia
antisismica di cui alla Legge 25-11-1962 n. 1684, restituisco un esempla-
ro del progetto in argomento redatto dall'Ing. [redacted]

-
-
-
- Per l'attuazione dell'opera, codesta Ditta è tenuta a dare adempimento a tutte le disposizioni di legge vigenti in materia, ed in particolare:
 - Al pagamento a favore della Cassa Nazionale di Previdenza per gli **Ingg. ed Archh.** di cui alle leggi vigenti;
 - Al conseguimento della licenza di costruzione rilasciata dal Sindaco ai sensi dell'Art. 31 della Legge 17-8-1942 n. 1150 e successive modifiche;
 - Alla denuncia a questo Ufficio delle opere in c.a. ai sensi dell'Art. 4 della Legge 5-11-1971 n. 1086;
 - Alla osservanza delle norme tecniche di costruzione antisismica vigenti per i Comuni di **II** categoria di cui alla Legge 25-11-1962, n. 1684;
 - A rendere salvi i diritti dei terzi;
 - A dare comunicazione della data dell'inizio dei lavori;
-
-
-
-

Subordinatamente all'osservanza di quanto sopra, autorizzo ~~mi~~ ~~riservo~~ ~~di~~ ~~autorizzare~~, ai sensi dell'Art. 26 delle norme vigenti, lo
inizio dei lavori e mi riservo di disporre gli accertamenti in corso
d'opera.

L'INGEGNERE CAPO
(Mario Coscia)
[Signature]

M.Z./

RELAZIONE TECNICA

AL PROGETTO DI SOPRAELEVAZIONE DI UN PIANO DI
UNA CASA PER CIVILE ABITAZIONE COSTITUITA DI
UN PIANO CANTINATO E DI UN PIANO SEMINTERRATO
SITA SULLA VIA ROMA DEL COMUNE DI ALI' TERME.

DITTA: [REDACTED]

Ali Terme 15 luglio 1973

Il progettista

(ing. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED])



RELAZIONE TECNICA

AL PROGETTO DI SOPRAELEVAZIONE DI UN PIANO DELLA CASA DI CIVILE ABITAZIONE DELLA DITTA [REDACTED] SITA IN VIA ROMA DEL COMUNE DI ALI' TERME.

La casa di civile abitazione in epigrafe, e' ubicata sul ciglio della scarpata sud della via Roma, dimodocche' date le quote dei luoghi, l'altezza totale dei piani, cantinato e seminterrato esistenti, supera di qualche decimetro il piano della cunetta della stessa via.

Sulla terrazza del piano seminterrato, il sig. [REDACTED] intende un piano fabbricato, accessibile direttamente dalla stessa via Roma.

Il piano cantinato che in profondita' non si estende, dato il gioco delle quote della scarpata, oltre il muro mediano della casa, e' delimitato da murature di pietrame di grosso spessore, specie quello lato scarpata la cui sezione e' di mt. 0,90 circa.

Analogamente per il piano seminterrato, attualmente adibito ad abitazione, ed a cui si accede a mezzo di una scalinata ricavata sul ridosso della scarpata. In questo piano i muri laterali sono confezionati con murature di mattoni pieni e malta cementizia, mentre quelli interni sono in pietrame di grosso spessore, specie quello lato scarpata la cui sezione e' di circa mt. 0,80.

Per quanto riguardano le fondazioni e le condizioni di carico laterale dei muri lato scarpata, data la natura della roccia su cui sorge l'edificio, roccia arenaria compatta e cementata mista a banchi calcarei, non si hanno particolari problemi statici o di stabilita'. Il peso del nuovo piano non che migliorare le condizioni di lavoro dei muri lato scarpata.

Le strutture murarie del nuovo piano sono previste in murature di mattoni pieni e malta cementizia. Gli spessori esistenti e quelli dei muri da costruire soddisfano alle condizioni richieste dalle norme tecniche vigenti.

La copertura prevista e' del tipo misto a nervature parallele, mentre per l'assenza di una scala, il nuovo terrazzo sara' impraticabile.

La sopraelevazione progettata non interessera' l'intera area attualmente coperta ma si limitera' alla maglia lato monte delle strutture murarie esistenti.

Nella realizzazione del nuovo piano sono previste pure tutte quelle opere e servizi nonche' le rifiniture per renderlo dal punto tecnico ed igienico sanitario abitabile.

PARAMETRI

- Superficie del lotto: inferiore ai 120 mq.
- Densita' ammessa: 8 mc./mq.
- Altezza max ammessa: 11 mt.
- *Altezza tot. dell'edificio: 11 mt.

Parcheggio

- Trattandosi di sopraelevazione, ai sensi della legge reg. 31.5.973, non richiesto.

Alì Terme 15 luglio 1973

IL PROGETTISTA

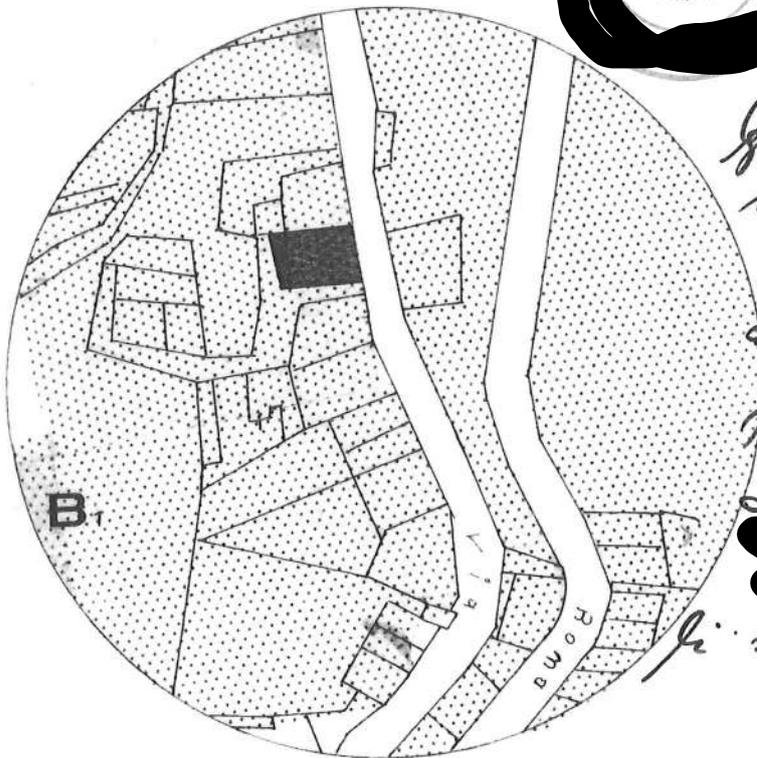
(ing.  )



DITTA: [REDACTED]	
progetto: di sopraelevazione di una casa per civile abitazione sita nel comune di: ALI TERME	disegni scala 1:100
STUDIO TECNICO: dott. ing. [REDACTED]	



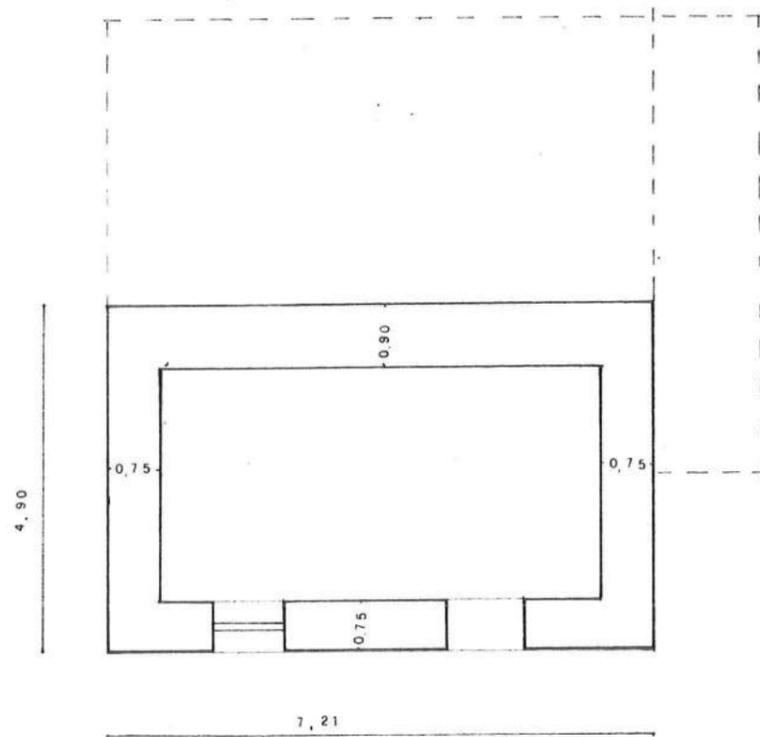
[REDACTED]



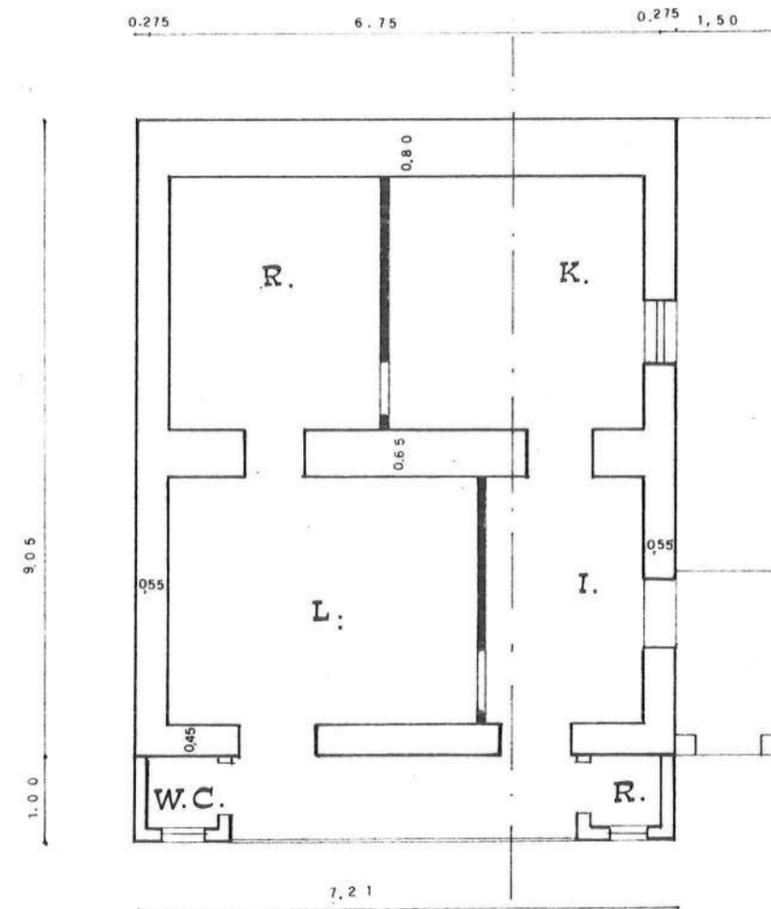
gli elaborati del progetto sono conformi alle prescrizioni dei criteri di esecuzione ed alle prescrizioni del P.F. in vigore. Il lotto è inferiore a mq. 120. [REDACTED] li. 20.7.1973.

STRALCIO DAL PROGRAMMA
DI FABBRICAZIONE

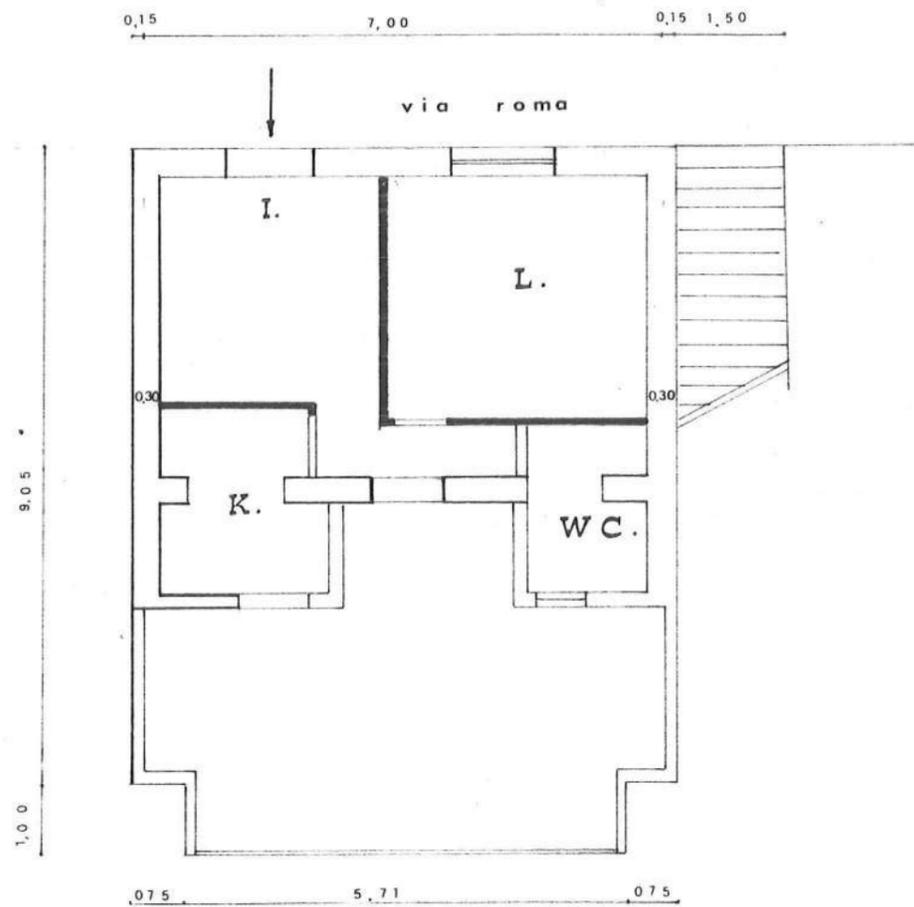
SCALA - 1 : 1000



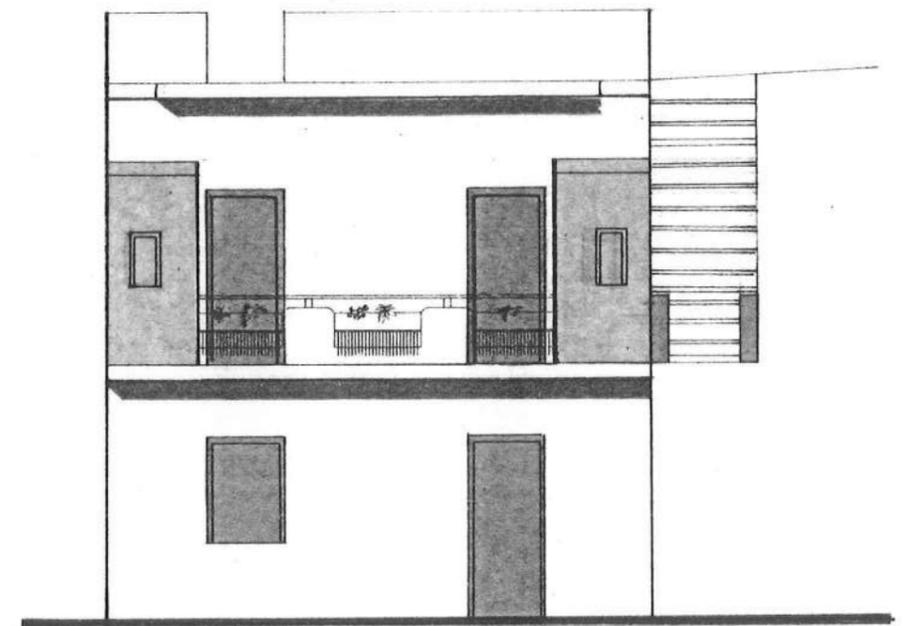
PIANO CANTINATO ESISTENTE



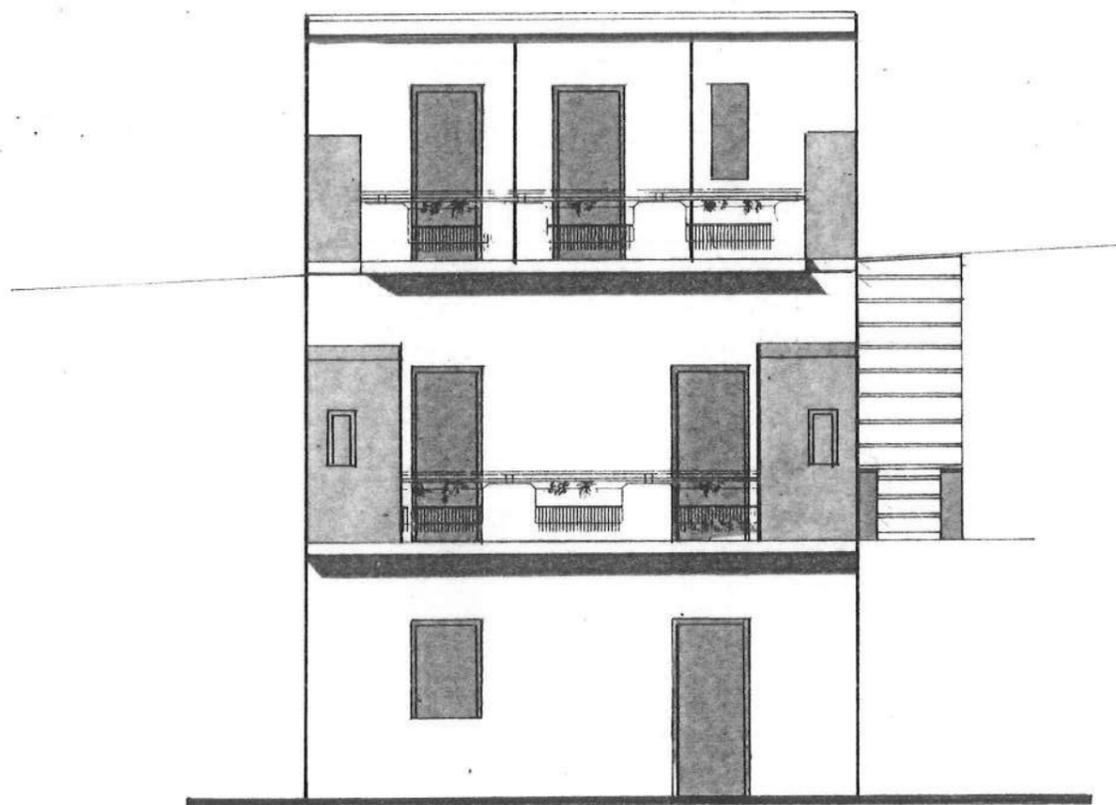
PIANO SEMINTERRATO ESISTENTE



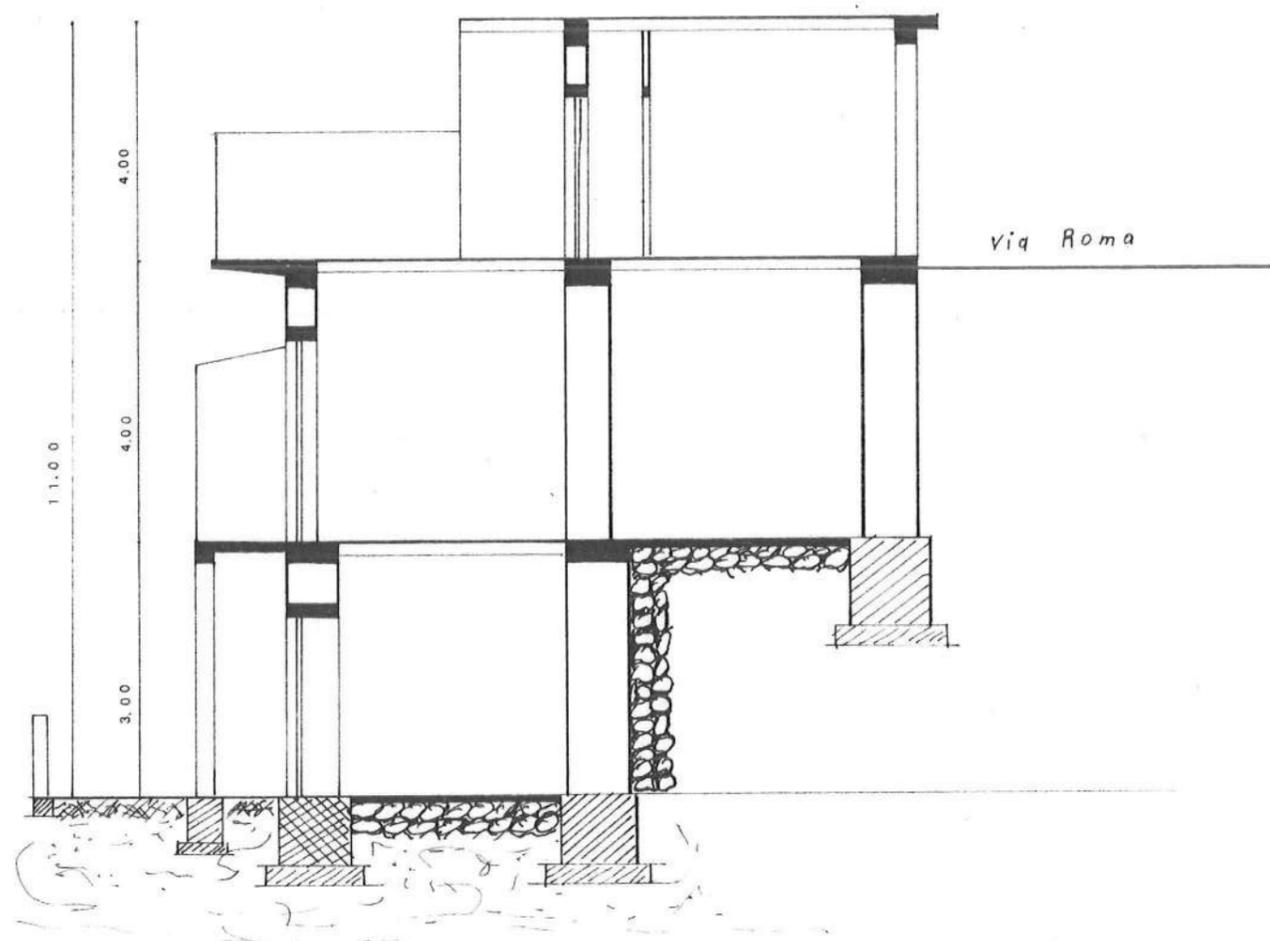
PIANO DA SOPRAELEVARE



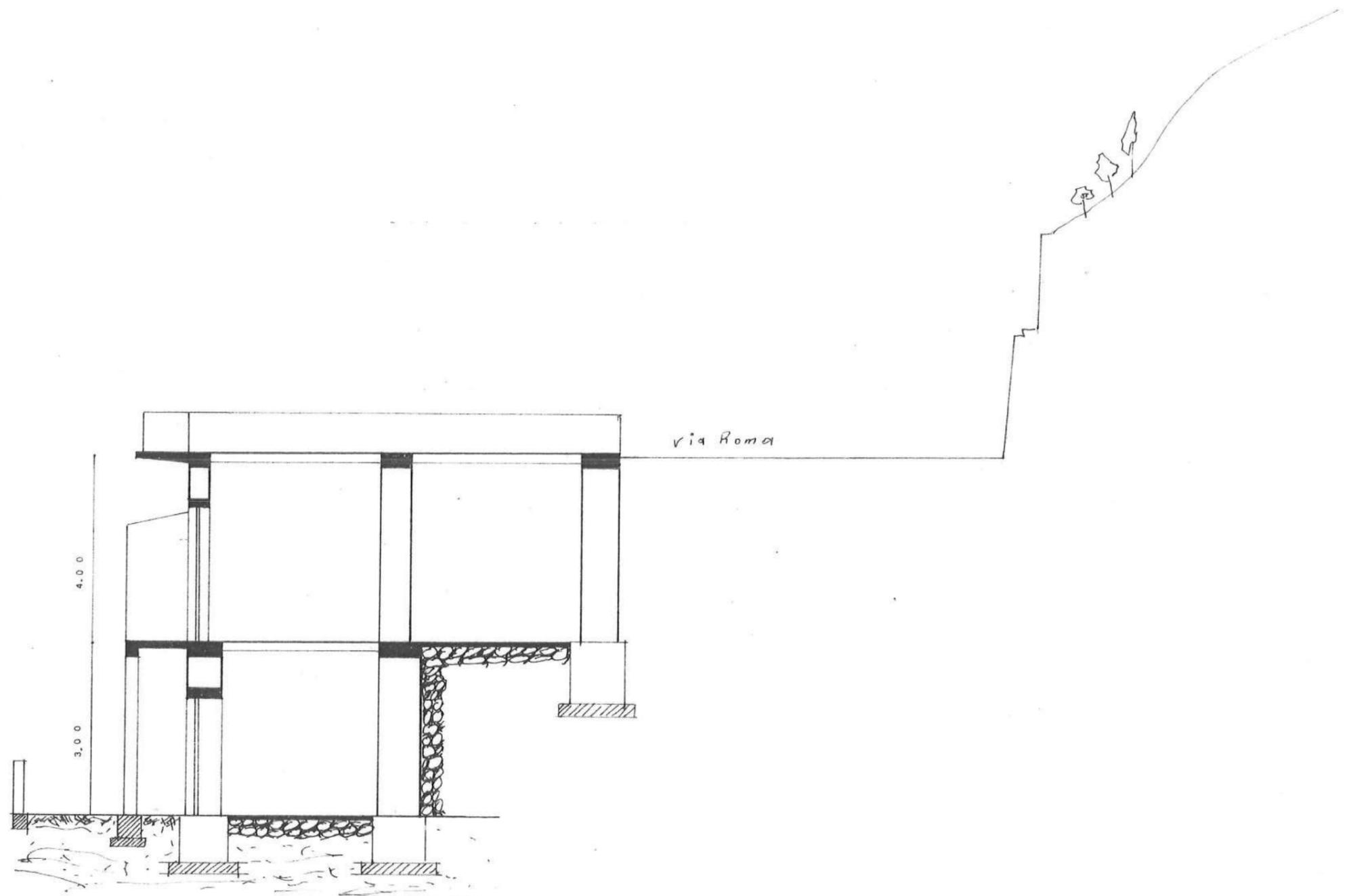
PROSPETTO SUD ESISTENTE



PROSPETTO SUD CON SOPRAELEVAZIONE



SEZIONE CON SOPRAELEVAZIONE



SEZIONE ESISTENTE

f. B. L.

1136

Al sig. Sindaco del Comune di

ALI TERME

OGGETTO: Richiesta concessione edilizia.

Progetto ai sensi dell'art. 13 della L.R. 47/85 per l'ampliamento del piano terra del fabbricato ad una elevazione fuori terra, oltre piano seminterrato e piano cantinato, sito in Via Roma n° 106.

DITTA [REDACTED]

Il sottoscritto [REDACTED]

residente in [REDACTED]

[REDACTED] nella qualità di proprietario del fabbricato censito al N.C.E.U. al

foglio 8 particella 230,

CHIEDE

alla S.V.Ill.ma, ai sensi dell'art. 13 della Legge 28/02/1985 n°47, il rilascio della Concessione Edilizia.

Il progettista dei lavori è il [REDACTED] con studio tecnico sito in Nizza di Sicilia Via Umberto I°.

Alla presente si allega:

- n° 3 copie di elaborati progettuali;
- n° 3 copie relazione tecnica;
- documentazione fotografica;
- visura catastale ed estratto di mappa;
- titolo di proprietà.

Ali Terme, li 02/03/2011

Con Osservanza

[REDACTED]



UFFICIO TECNICO
 Prot. Int. N° 289
 Data - 2 MAR 2011

COMUNE DI ALI TERME
CITTÀ METROPOLITANA DI MESSINA

PRATICA EDILIZIA N. 3/11

Li, 19/02/2018

Prot. N. 0001315

Diritti Segreteria
€ 25,82
N. DS/13/2018

**PERMESSO DI COSTRUIRE N. 02/18
IN SANATORIA**

PER L'AMPLIAMENTO DEL PIANO TERRA DEL FABBRICATO A UNA
ELEVAZIONE F.T. OLTRE PIANO SEMINTERRATO E PIANO CANTINATO SITO
IN VIA ROMA N. 106

IL RESPONSABILE DELLO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

- Vista la domanda di concessione in sanatoria presentata in data 02/03/2011 da [REDACTED] residente in [REDACTED] in allegato progetto, elaborato dal geom. [REDACTED], per l'ampliamento del piano terra del fabbricato a una elevazione f.t. oltre piano seminterrato e piano cantinato sito in Ali Terme Via Roma n. 106, immobile in catasto al foglio 8 particella 230, ricadente in zona "B1" del P.R.G. vigente;
 - Viste le caratteristiche del progetto;
 - Vista l'autocertificazione di conformità alle norme igienico-sanitarie in data 20/06/2012;
 - Rilevato che l'opera eseguita è conforme agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della domanda;
 - Accertato che è stata verificata la conformità del progetto alle norme per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche, ai sensi dell'art. 7 - comma 3 - del D.M. 14/6/1989, n. 236;
 - Visto il Regolamento Edilizio Comunale vigente;
 - Visti gli strumenti urbanistici vigenti;
 - Viste le leggi 17/8/1942 n. 1150, 28/1/1977 n. 10, 28/2/1985 n. 47 e il D.P.R. 6/6/2001 n. 380, come successivamente modificati e integrati;
 - Viste le leggi regionali 31/3/1972 n. 19, 27/12/1978 n. 71, 10/8/1985 n. 37, 10/8/2016 n. 16, come successivamente modificate e integrate;
 - Accertato che il contributo di costruzione di cui all'art. 7 della legge regionale n. 16/16 è stato determinato, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/01, in € 515,68 per gli oneri di urbanizzazione, da versarsi in tre rate, e in € 1.036,84 per il costo di costruzione, da versarsi in tre rate;
 - Vista la polizza fidejussoria n. 0431404647 del 01/02/2018 di € 1.033,18 della HDI Assicurazioni S.p.A. prestata a garanzia del pagamento degli oneri di cui sopra, accettata da questo Ufficio con determinazione n. 26/T del 13/02/2018;
 - Accertato il pagamento delle prime rate dei contributi dovuti, giusta attestazione di versamento n. 77 del 13/02/2018 sul c/c p. del Tesoriere Comunale;
 - Fatti salvi tutti i diritti dei terzi;
- rilascia a [REDACTED]

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA

per mantenere e completare le opere indicate nel progetto di cui in premessa alle seguenti condizioni e prescrizioni:

- ◆ Inizio lavori entro il 19/02/2019.
- ◆ Ultimazione lavori entro tre anni dall'inizio.
- ◆ Versamento al Comune delle rimanenti due rate degli oneri di urbanizzazione alle seguenti scadenze:
 € 171,89 entro il 28 FEBBRAIO 2019;
 € 171,89 entro il 29 FEBBRAIO 2020.
- ◆ Versamento al Comune delle rimanenti due rate del contributo commisurato al costo della costruzione alle seguenti scadenze:
 € 345,61 entro il 31 AGOSTO 2018;
 € 345,61 entro il 31 AGOSTO 2019.
- ◆ Le relative attestazioni di versamento, subito dopo effettuati i pagamenti, dovranno essere consegnate all'Ufficio Tecnico per le necessarie registrazioni.
- ◆ La ditta deve dare immediata comunicazione al Comune dell'inizio dei lavori così come dell'ultimazione.
- ◆ Prima dell'inizio dei lavori la ditta dovrà comunicare al Comune il nominativo e la residenza del direttore dei lavori e quelli del costruttore, unitamente alla documentazione di cui alla lettera c) dell'art. 90, comma 9, del D.Lgs. 9/4/2008, n. 81. Il direttore dei lavori e il costruttore, a loro volta, devono comunicare al Comune l'accettazione dell'incarico. Qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata con le modalità di cui sopra.
- ◆ Deve essere presentata all'Ufficio del Genio Civile la pratica sismica di cui alla L. n. 64/1974.
- ◆ Nei cantieri dove si eseguono le opere deve essere esposta una tabella recante l'oggetto dei lavori e, a ogni richiesta del personale di vigilanza o controllo, deve essere esibito il permesso di costruire.
- ◆ Il servizio igienico deve comprendere lavabo, vaso, bidet e vasca da bagno o doccia e avere le pareti di spessore non minore di cm 15.
- ◆ Ai fini dell'agibilità, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il titolare del permesso di costruire dovrà presentare al Comune la segnalazione certificata corredata dalla documentazione prevista dall'art. 24 del D.P.R. n. 380/01.

Il titolare del permesso di costruire, il direttore dei lavori e il costruttore, sono responsabili di ogni inosservanza delle norme di legge, dei regolamenti, delle prescrizioni stabilite dall'Amministrazione e delle modalità esecutive fissate nel presente permesso di costruire.

L'inosservanza del progetto comporta l'applicazione delle sanzioni di cui alla vigente legislazione in materia urbanistica.




IL RESPONSABILE DEL SUE
(Geom. Aldo Barbera)



RELATA DI NOTIFICA

Il sottoscritto Messo notificatore del Comune di Ali Terme dichiara di avere oggi notificato il presente permesso di costruire a [redacted] consegnandone copia, con gli annessi disegni, a mani DELLO STESSO Ali Terme, 21/02/2018



IL MESSO NOTIFICATORE



COMUNE DI ALI' TERME
(Provincia di Messina)

PROGETTO AI SENSI DELL'ART. 13 DELLA L. R. 47/85 PER
L'AMPLIAMENTO DEL PIANO TERRA DEL FABBRICATO AD UNA
ELEVAZIONE FUORI TERRA OLTRE PIANO SEMINTERRATO
E PIANO CANTINATO, SITO IN VIA ROMA N° 106

TAV.

2

RELAZIONE TECNICA

DATA

02/03/2011

DITTA:

IL PROGETTISTA

(Geom. [redacted])



VISTI

P. di C.

02/18

IL DIR. DEL PIANO TERRA (Geom. [redacted])

RELAZIONE TECNICA

Il [REDACTED] proprietario del fabbricato per civile abitazione ad una elevazione fuori terra, oltre piano seminterrato e piano cantinato sito nel Comune di Ali Terme Via Roma n° 106.

Il fabbricato è censito al N.C.E.U. al foglio 8 particella 230, confina a:

- Nord con la Via Roma;
- Est con scala riportata sul terreno;
- Sud con terreno libero;
- Ovest con fabbricato a più elevazioni fuori terra altra ditta.

Premesso:

- che in data 17/05/1974 è stata rilasciata Licenza Edilizia n° 125/1973 per la parziale sopraelevazione di un fabbricato consistente a due piani seminterrati sito in Via Roma;
- che in data 14/05/1974 prot. 7452 è stata rilasciata autorizzazione da parte del Genio Civile di Messina;
- che in data 28/07/2010 è stato eseguito sopralluogo da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale e da parte della Polizia Municipale ove veniva riscontrato un ampliamento del piano terra in assenza di concessione edilizia.

La ditta proprietaria, volendo procedere alla definizione della pratica ha dato incarico al sottoscritto per la redazione del progetto ai sensi dell'art. 13 della L.R. 47/85.

Il sottoscritto, ricevuto l'incarico, con la documentazione relativa fornitagli dalla ditta, si è recato sui luoghi ed ha effettuato tutti i rilievi necessari all'espletamento dell'incarico ricevuto.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO E DELLE OPERE OGGETTO DI CONDONO

L'immobile in oggetto è posto a piano terra di un fabbricato per civile abitazione ad una elevazione fuori terra oltre piano seminterrato e piano cantinato.

Le opere edilizie realizzate in assenza di concessione edilizia consistono in un parziale ampliamento del piano terra, dando origine ad un alloggio di civile abitazione costituito da un ingresso, una cucina, due camere da letto, un bagno e un ripostiglio.

COMUNE DI ALI' TERME
(Provincia di Messina)

PROGETTO AI SENSI DELL'ART. 13 DELLA L. R. 47/85 PER
L'AMPLIAMENTO DEL PIANO TERRA DEL FABBRICATO AD UNA
ELEVAZIONE FUORI TERRA OLTRE PIANO SEMINTERRATO
E PIANO CANTINATO, SITO IN VIA ROMA N° 106

TAV.

1

ELABORATI GRAFICI

DATA

DITTA

La Ditta

IL PROGETTISTA

VISTO

CAPIENTE TECNICO

PidiC

02/18

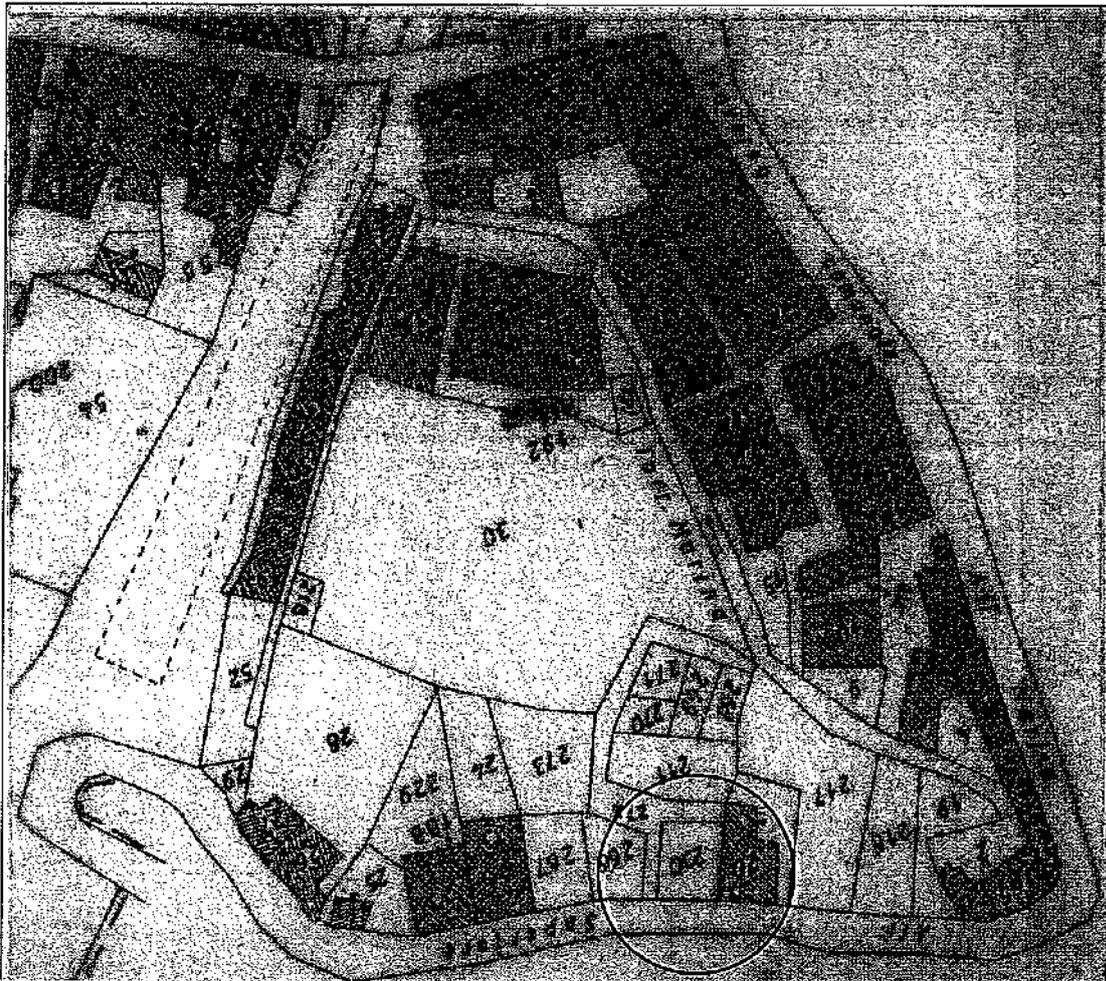
IL REPR. DELL'AREA TECNICA

(Cognome, Nome, Iniziale)

STRALCIO P.R.G.



STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE



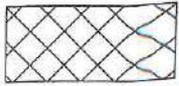
STRALCIO AEROFOTOGRAMMETRIA



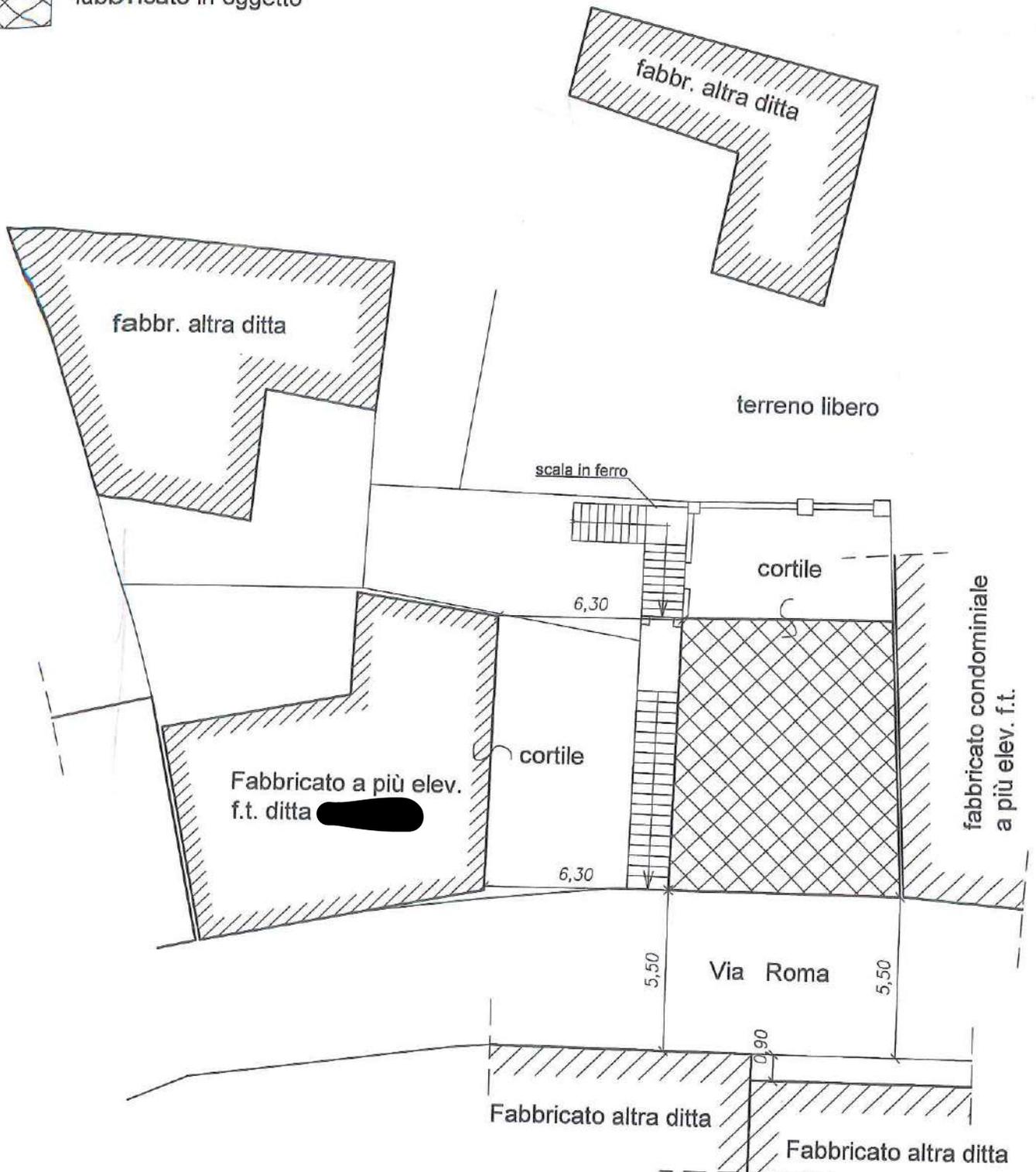
STRALCIO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE ALL'EPOCA DELL'ABUSO



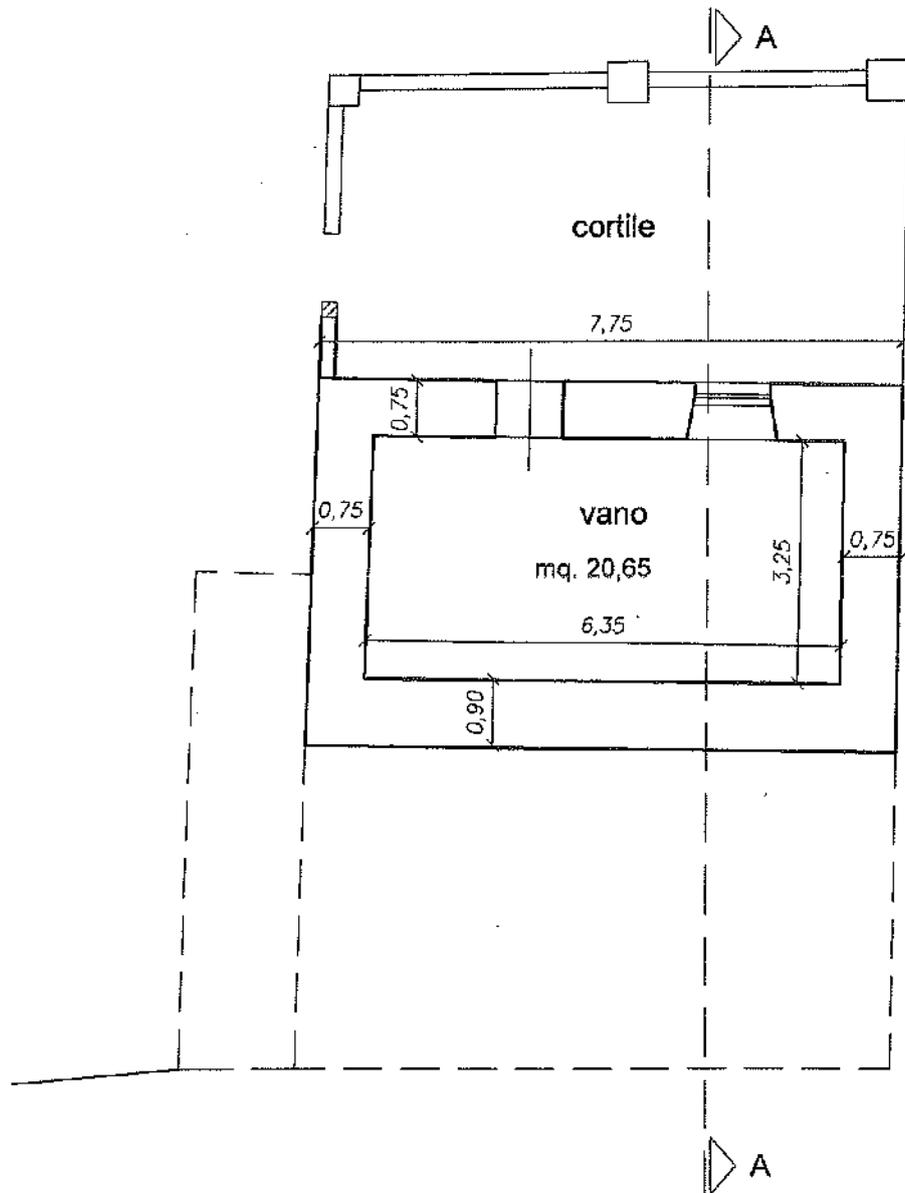
PLANIMETRIA GENERALE - RAPP. 1:200



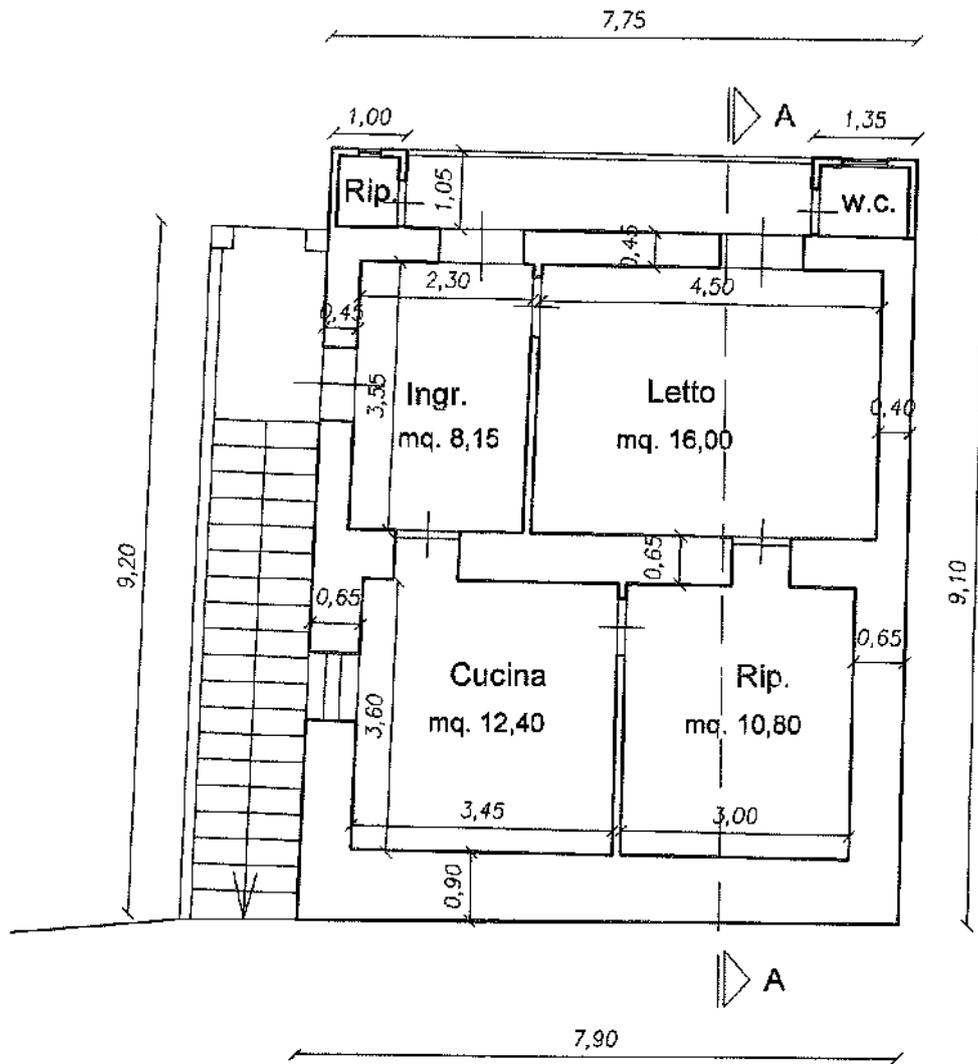
fabbricato in oggetto



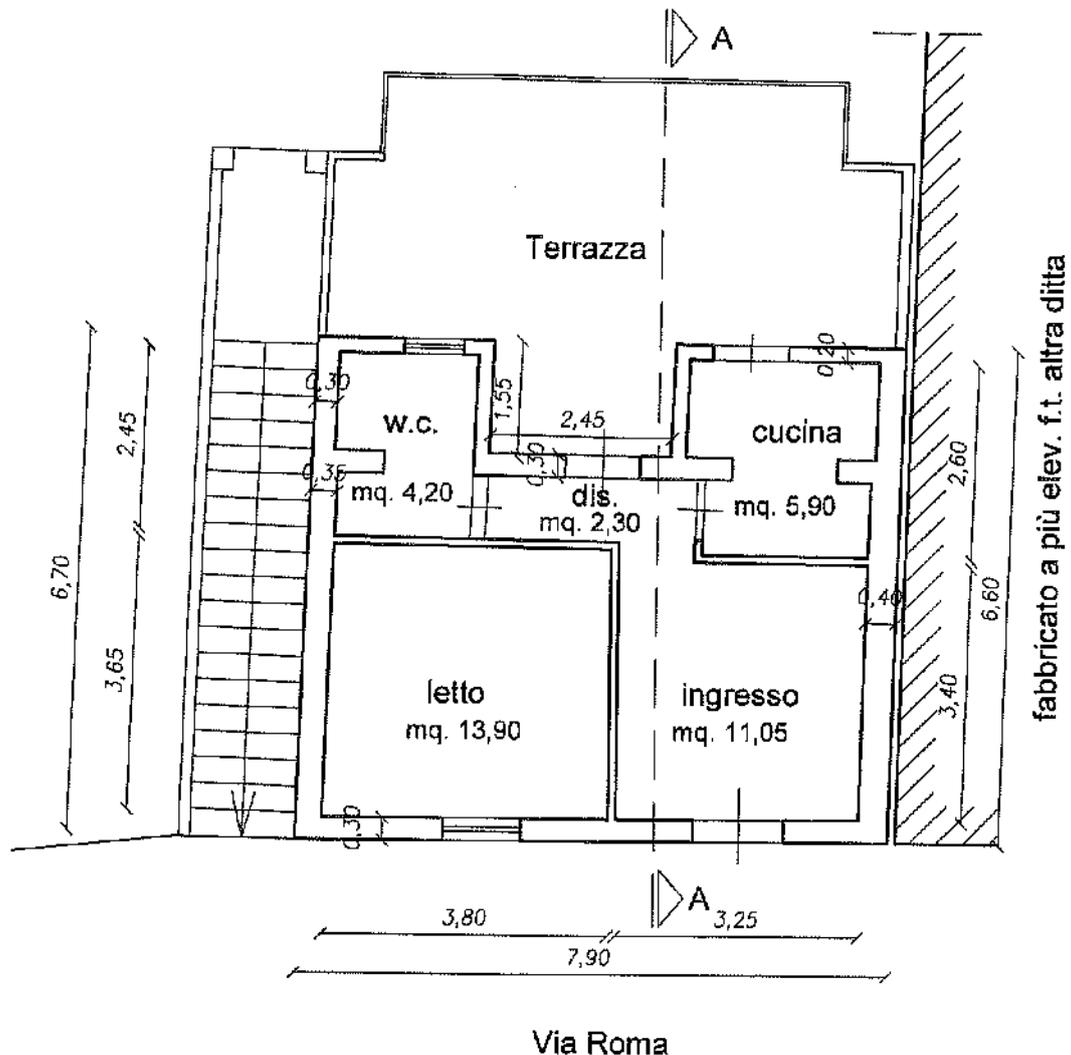
PIANTA PIANO CANTINATO - RAPP. 1:100
(non oggetto di intervento)



PIANTA PIANO SEMINTERRATO - RAPP. 1:100
(non oggetto di intervento)



PIANTA PIANO TERRA - RAPP. 1:100



Calcolo della superficie della sopraelevazione
giusta licenza edilizia n° 215/1973 del 17/05/1974

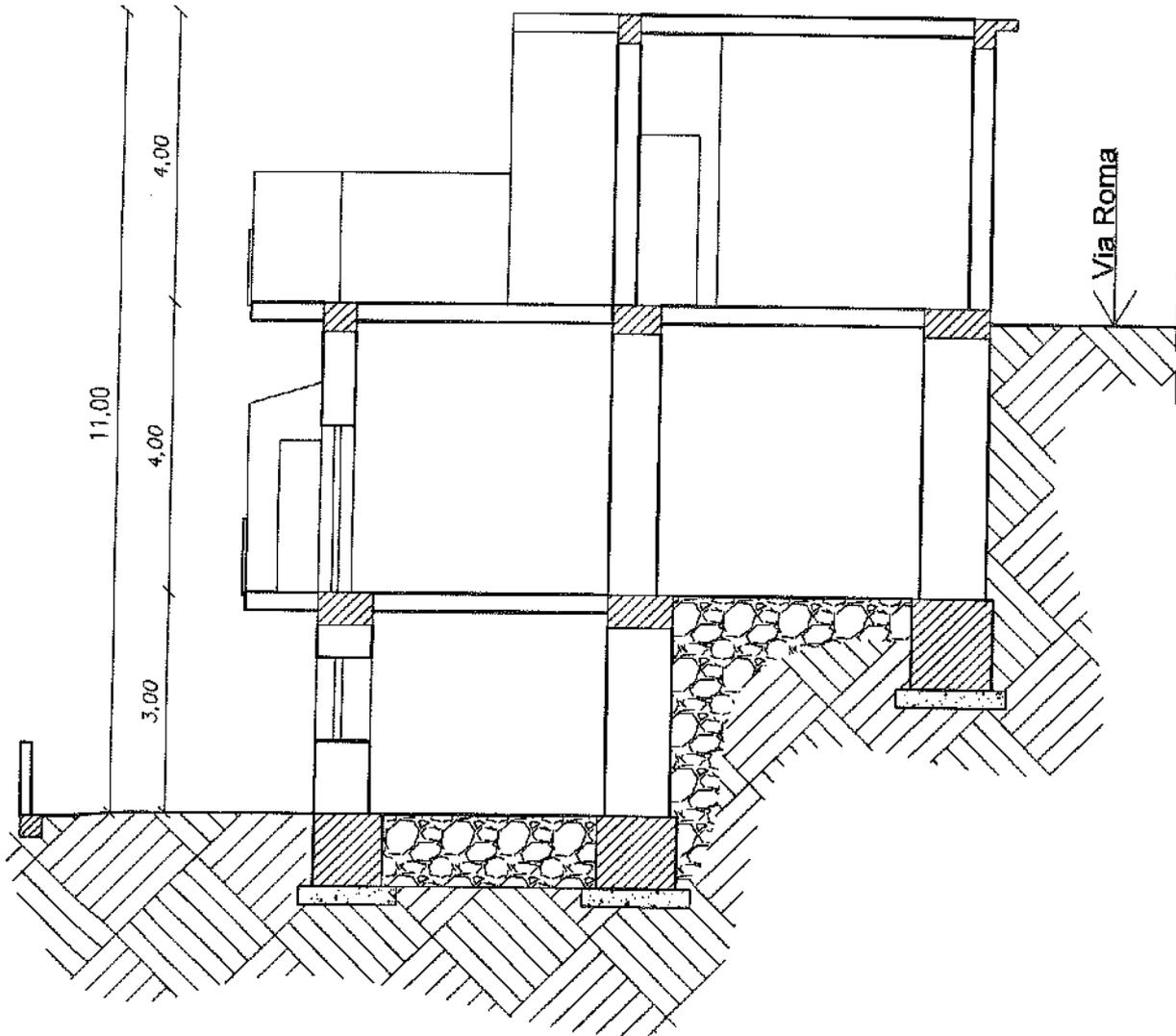
$$\text{ml. } (6,70 + 6,60) / 2 \times 7,90 = \text{mq. } 52,53$$

$$\text{a detrarre ml } (2,45 \times 1,55) = \underline{\text{mq. } 3,80}$$

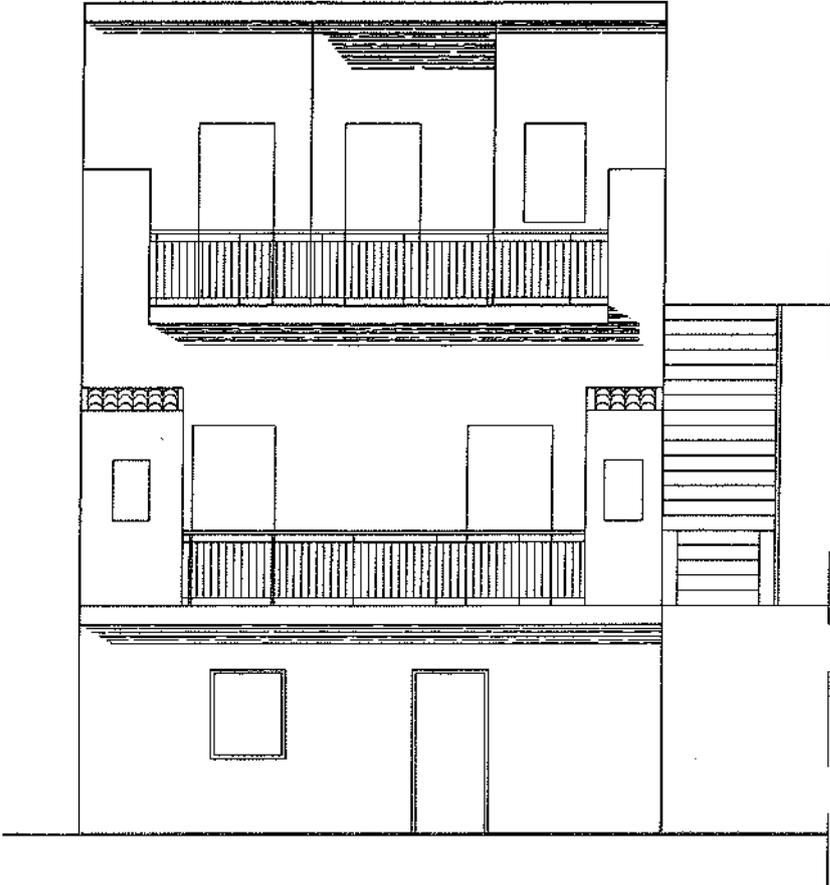
$$\text{mq. } 48,73$$

$$\text{Volume autorizzato mq. } 48,73 \times \text{h } 4,00 = \text{mc. } 194,92$$

SEZIONE A - A - RAPP. 1:100



PROSPETTO SUD - RAPP. 1:100

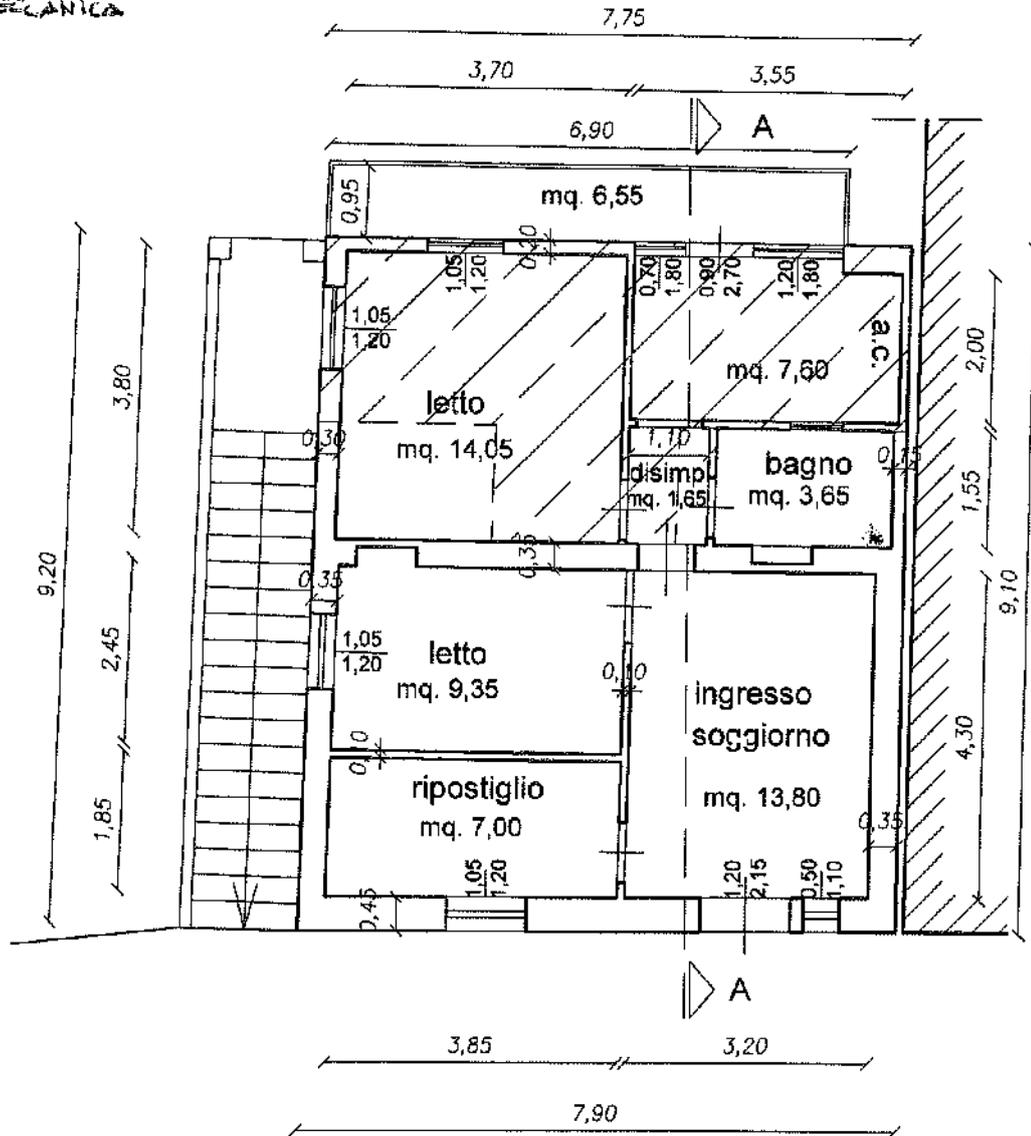


PIANTA PIANO TERRA - RAPP. 1:100



porzione di piano terra realizzata in assenza di concessione edilizia

* AERAZ. MECCANICA

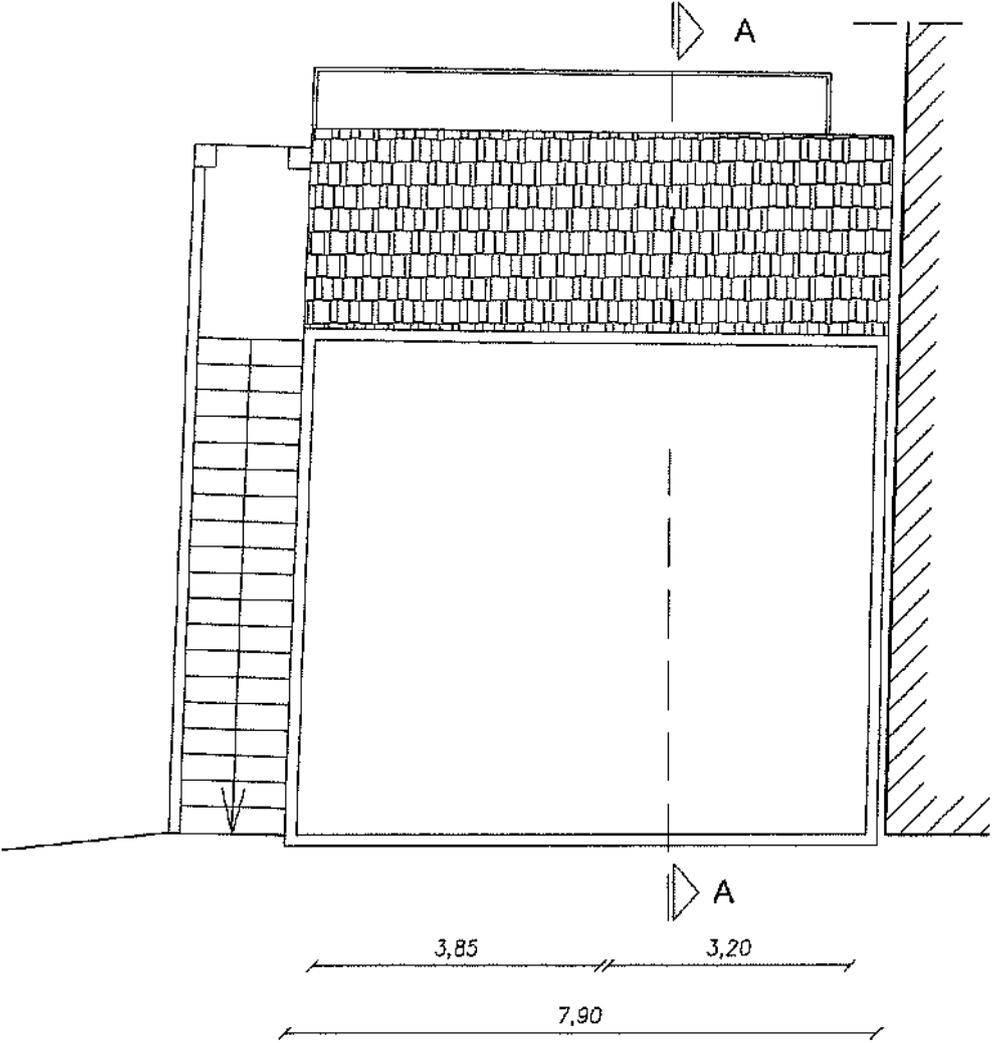


fabbricato a più elev. f.t. altra ditta

Superficie utile in ampliamento

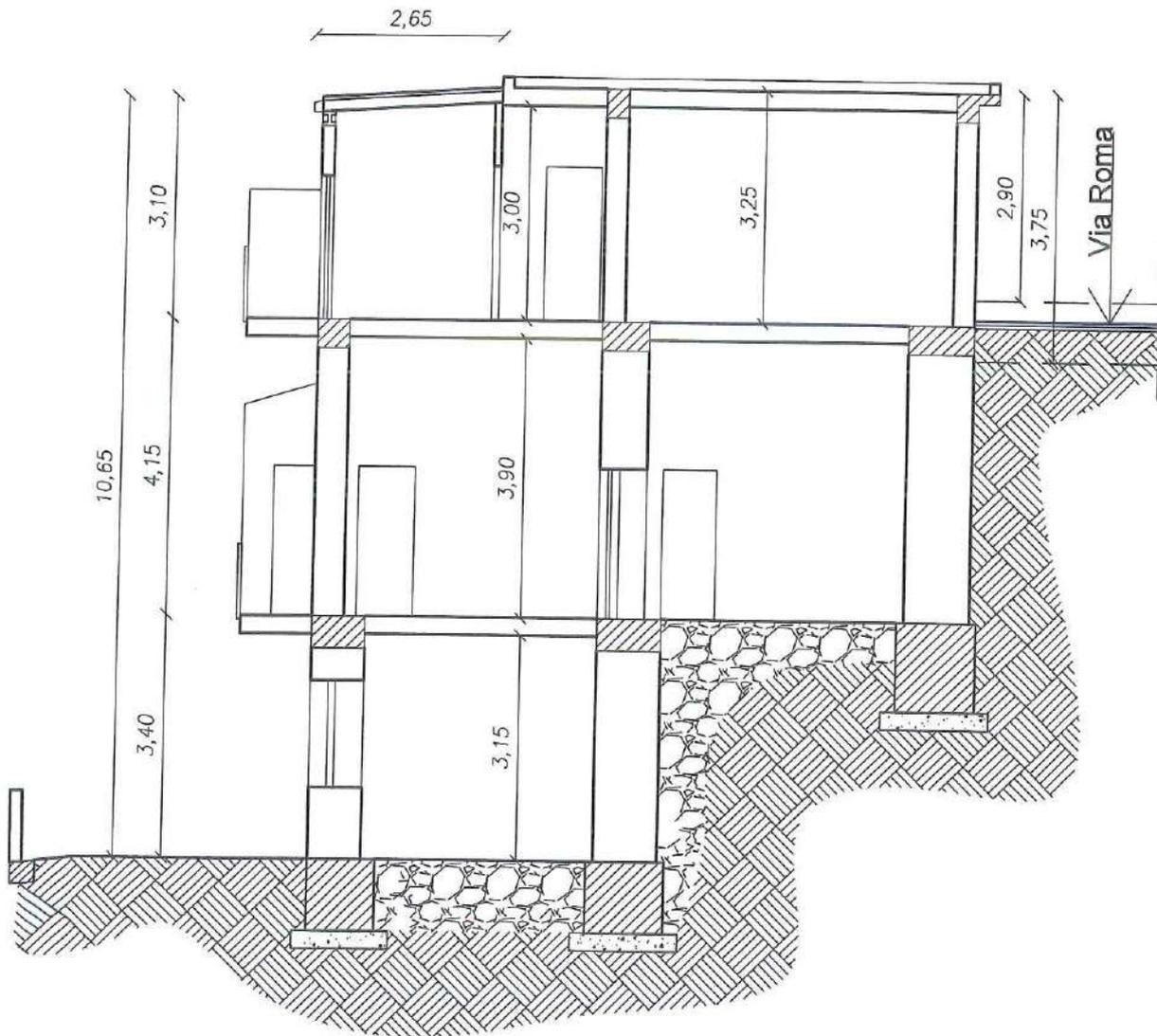
- letto mq. 11,00
- cucina mq. 7,55
- disimp. mq. 1,65
- mq. 20,20

PIANTA COPERTURA - RAPP. 1:100



fabbricato a più elev. f.t. altra ditta

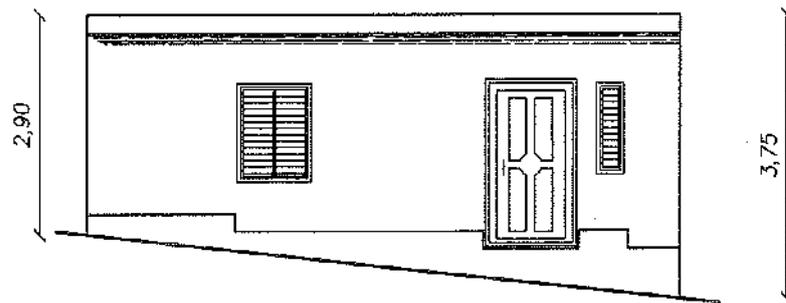
SEZIONE A - A - RAPP. 1:100



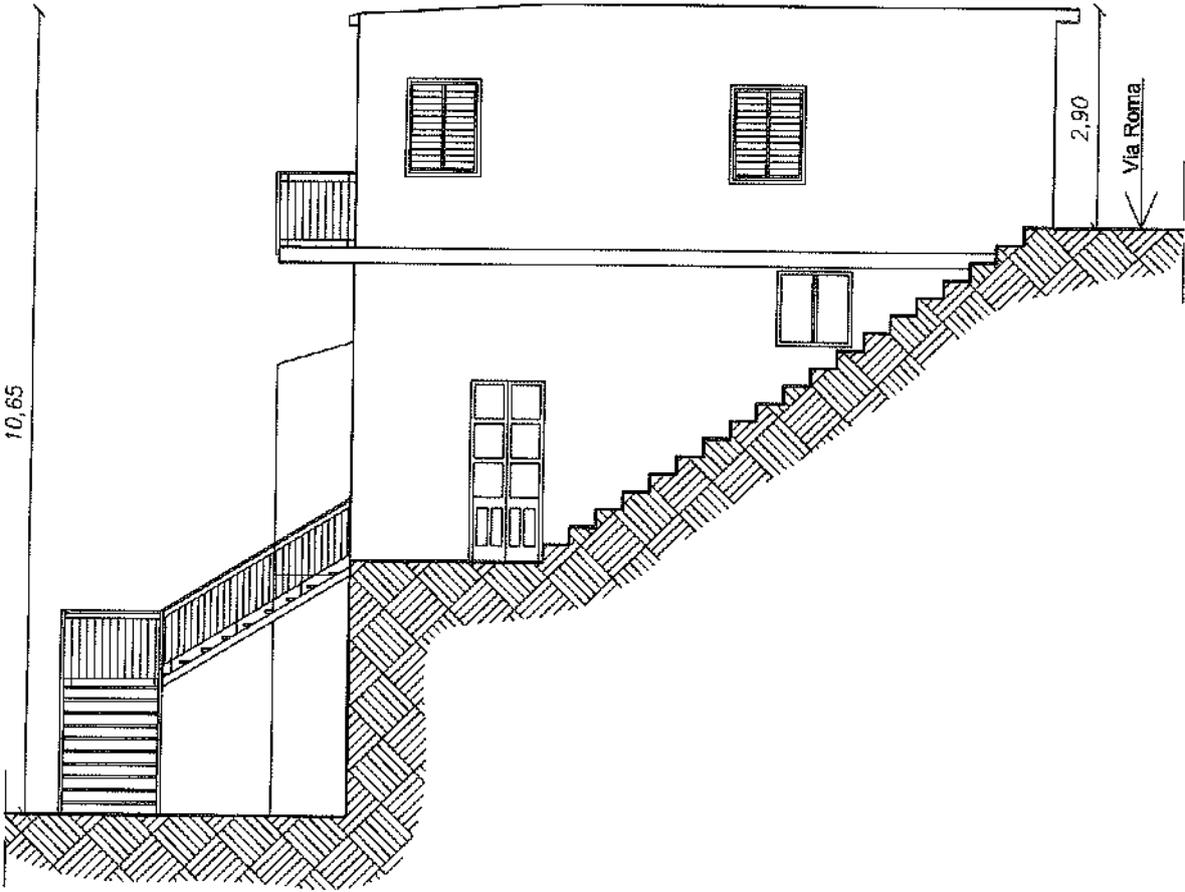
PROSPETTO SUD - RAPP. 1:100



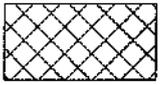
PROSPETTO NORD - RAPP. 1:100



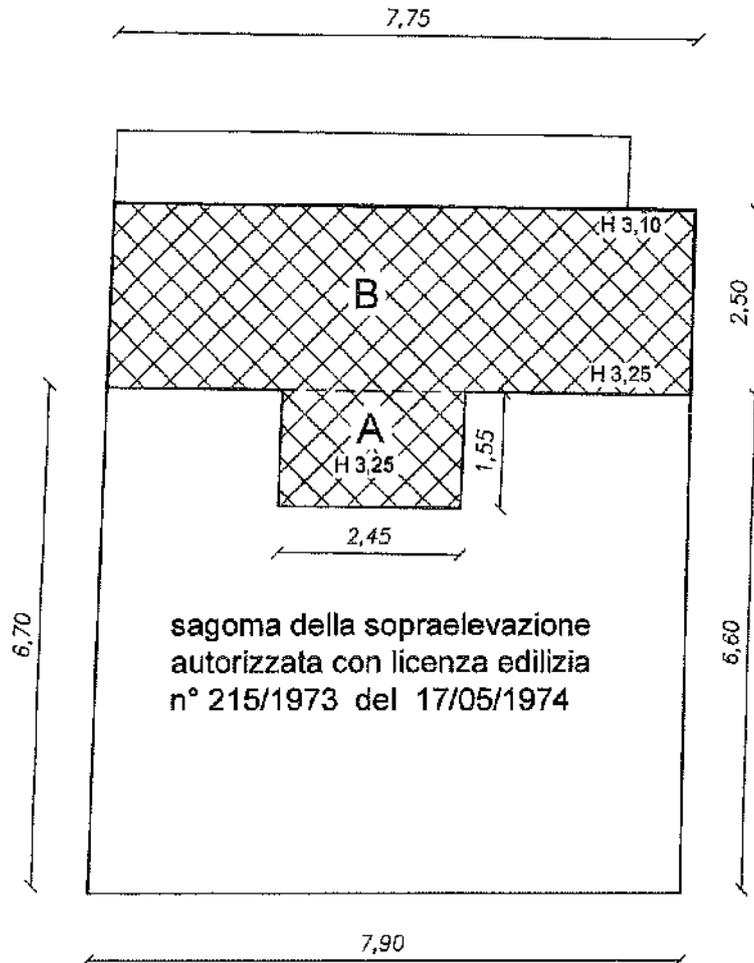
PROSPETTO EST - RAPP. 1:100



COMPUTO PLANOVOLUMETRICO



ampliamento realizzato in assenza
di concessione edilizia



Calcolo della superficie in ampliamento

$$\text{"A"} \text{ ml. } 2,45 \times 1,55 = \text{mq. } 3,80$$

$$\text{"B"} \text{ ml. } 2,50 \times 7,75 = \text{mq. } 19,38$$

Calcolo della volumetria in ampliamento

$$\text{"A"} \text{ mq. } 3,80 \times h \text{ } 3,25 = \text{mc. } 12,35$$

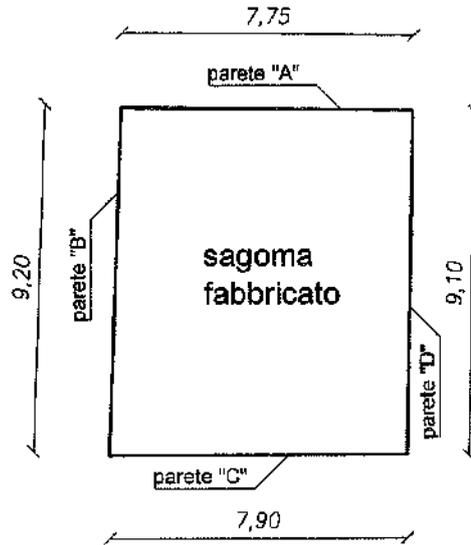
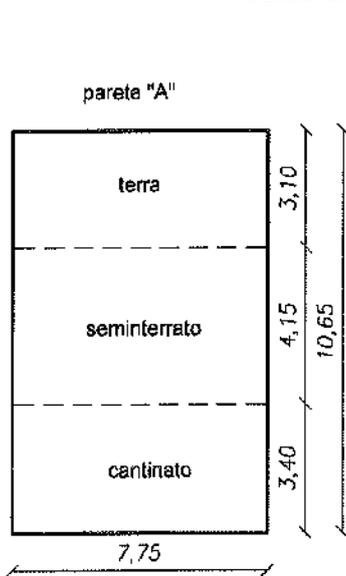
$$\text{"B"} \text{ mq. } 19,38 \times h_{\text{media}} \text{ } 3,175 = \text{mc. } 61,53$$

mc. 73,88

Calcolo della superficie del piano terra

$$\text{ml. } (7,90 + 7,75) / 2 \times (9,10 + 9,20) / 2 = \text{mq } 71,60$$

calcolo altezza media ponderale



Calcolo del perimetro del fabbricato

$$\text{ml. } (7,90 + 9,10 + 7,75 + 9,20) = \text{ml } 33,95$$

Calcolo della superficie delle pareti

Parete "A"

$$\text{ml. } 7,75 \times 10,65 = \text{mq. } 82,54$$

Parete "B"

$$\begin{aligned} \text{ml. } (7,25 + 7,40) / 2 \times 2,50 &= \text{mq. } 18,31 \\ \text{ml. } (7,40 + 2,90) / 2 \times 6,70 &= \text{mq. } 34,50 \\ &= \text{mq. } 52,81 \end{aligned}$$

Parete "C"

$$\text{ml. } (2,90 + 3,75) / 2 \times 7,90 = \text{mq. } 26,27$$

Parete "D"

$$\begin{aligned} \text{ml. } (3,25 \times 6,60) &= \text{mq. } 21,45 \\ \text{ml. } (3,25 + 3,10) / 2 \times 2,50 &= \text{mq. } 7,94 \\ \text{ml. } (4,15 \times 9,10) &= \text{mq. } 37,76 \\ \text{ml. } (3,40 \times 4,90) &= \text{mq. } 16,66 \\ &= \text{mq. } 84,14 \end{aligned}$$

Superfici delle pareti

$$\text{mq. } (82,54 + 52,81 + 26,27 + 84,14) = \text{mq } 245,76$$

Calcolo della altezza media ponderale

$$\text{mq. } 245,76 / \text{ml. } 33,95 = \text{m. } 7,24$$

Superficie fabbricato

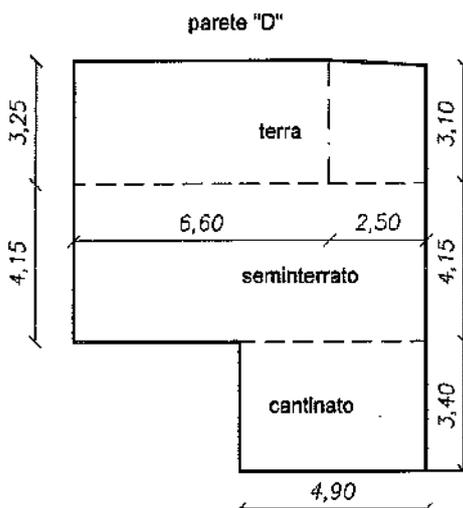
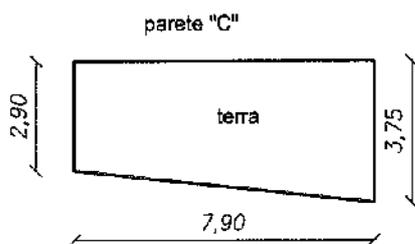
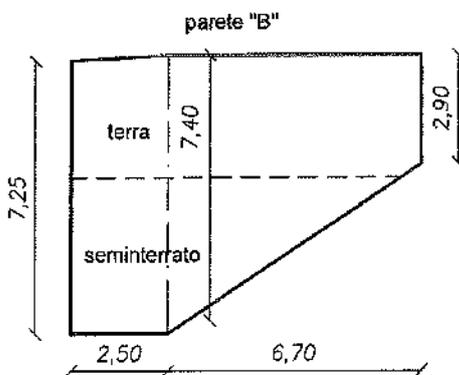
$$\text{ml } (9,20 + 9,10) / 2 \times (7,90 + 7,75) / 2 = \text{mq } 71,60$$

Volumetria ammissibile

$$\text{mq } 71,60 \times 9 = \text{mc. } 644,40$$

Volume del fabbricato

$$\text{mq } 71,60 \times 7,24 = \text{mc. } 518,38 < 644,40$$



Ricevuta di Avvenuta Dichiarazione di Fabbricato Urbano

Catasto Fabbricati

Pratica numero: ME0026440	Comune di ALI TERME (Codice: U6AD)	Ditta n.: 1 di 1
Codice di Riscontro: 000AE2P24		
Operatore: LMLGPP	Unita' a destinazione ordinaria n.: 1	Intestati n.: 1
Presenza allegati: Allegato.pdf (DLP)	Tipo Mappale n.: -	Unita' a dest.speciale e particolare n.: -
		Unita' in costituzione n.: 1
Causale: UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE		

INTESTAZIONE - TITOLO

Dati Anagrafici	C.F.
[REDACTED]	[REDACTED]

UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale	Dati di classamento proposti
--------------------------	------------------------------

Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita	Rur
1	C		8	230	2	VIA ROMA, 106, p. T	U	A/2	3	4,5	74	169,66	

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina

Dichiarazione protocollo n. del

Comune di Ali' Terme

Via Roma

civ. 106

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 8

Particella: 230

Subalterno: 2

Compilata da:
Parisi Benedetto

Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Messina

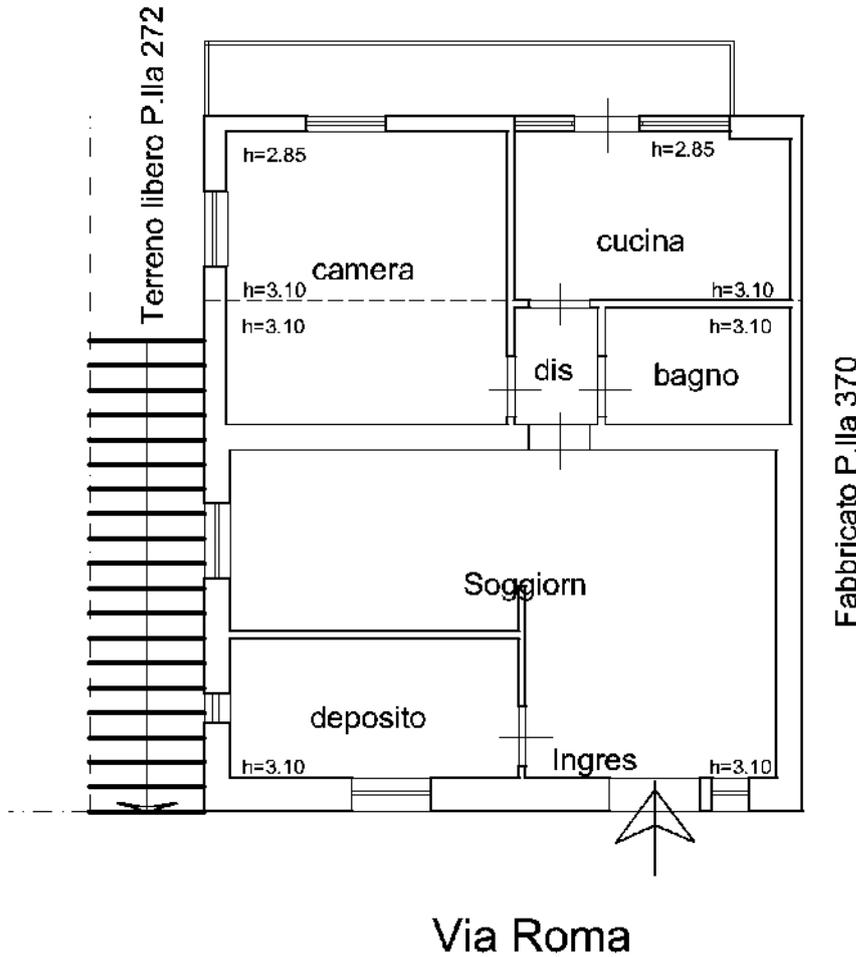
N. 346

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:100

Terreno Libero P.IIa 272



PIANO TERRA





Direzione Provinciale
di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio

AGE.AGEDP-ME.REGISTRO
UFFICIALE.0045773.25-03-2022.U

Data: 25/03/2022

Ora: 15.47.27

Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

pag: 1 di 1

Catasto Fabbricati

Pratica numero: ME0024397	Comune di ALI TERME (Codice: U6AD)	Ditta n.: 1 di 1
Codice di Riscontro: 000A4260X		
Operatore: GSMNNN	Unita' a destinazione ordinaria n.: 1	Unita' in variazione n.: -
Presenza allegati: Allegato.pdf (DLP)	Tipo Mappale n.: -	Unita' a dest.speciale e particolare n.: -
	Beni Comuni non Censibili n.: -	Unita' in costituzione n.: 1
		Unita' in soppressione n.: 1
	Motivo della variazione: AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI	

UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale	Dati di classamento proposti
--------------------------	------------------------------

Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita	Rur
1	S		8	230									
2	C		8	230	1	VIA ROMA, 106/A, p. S1	U	A/4	3	4	74	202,45	

Ricevuta di pagamento di euro 50,00

Quietanza n. 1709154 del 25/03/2022

Richiedente: PRSBDT58H01F901T

Altri dati: Prospetto di liquidazione N. 7591 del 25/03/2022 della Direzione Provinciale di MESSINA

COSTO TOTALE DEI SERVIZI EURO 50,00

MODALITA' DI PAGAMENTO:

CONTO CORRENTE POSTALE euro 50,00

PROSPETTO DI LIQUIDAZIONE N. 2125870 del 25/03/2022

Codice Servizio	Protocollo- Codice Riscontro	Dati di Richiesta del Servizio	Costo del Servizio	Elementi	Condizione	Tributo	Importo della Ricevuta
RC18/Dichiarazione di nuova costruzione e di variazione	ME0024397		50,00	I/u.i.u cat. ordinaria	Normale	886T	50,00

TOTALI:

ALTRE CONDIZIONI DI LIQUIDAZIONE:

Totale per tributo in EURO

TRIBUTI SPECIALI CATASTALI 886T

Il Cassiere
CSSGPP

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina**

Dichiarazione protocollo n. ME0024397 del 23/03/2022

Comune di Ali' Terme

Via Roma

civ. 106/A

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 8

Particella: 230

Subalterno: 1

Compilata da:

Parisi Benedetto

Iscritto all'albo:

Architetti

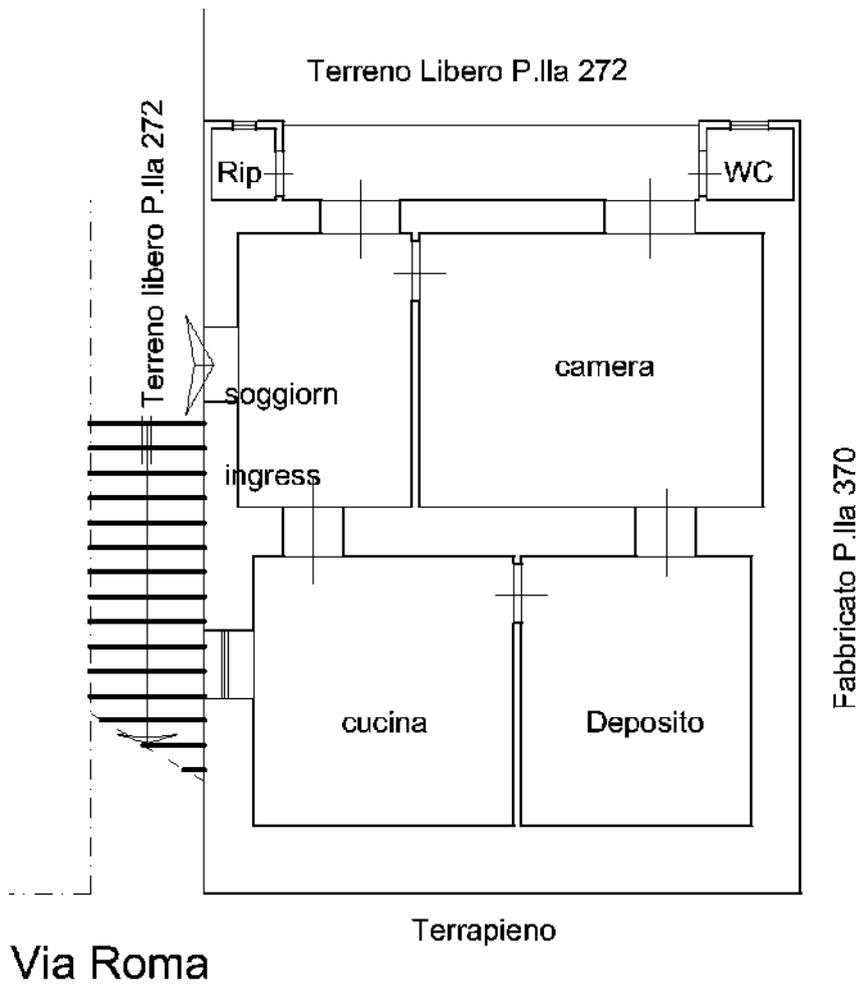
Prov. Messina

N. 346

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:100



PIANO SEM.TO 1 h=3,80m



Ultima planimetria in atti



Ricevuta di Avvenuta Dichiarazione di Fabbricato Urbano

Catasto Fabbricati

Pratica numero: ME0026444	Comune di ALI TERME (Codice: U6AD)	Ditta n.: 1 di 1
Codice di Riscontro: 000AE24P3		
Operatore: LMLGPP	Unita' a destinazione ordinaria n.: 1	Intestati n.: 1
Presenza allegati: Allegato.pdf (DLP)	Tipo Mappale n.: -	Unita' a dest.speciale e particolare n.: -
		Unita' in costituzione n.: 1
Causale: UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE		

INTESTAZIONE - TITOLO

Dati Anagrafici	C.F.
[REDACTED]	[REDACTED]

UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale	Dati di classamento proposti
--------------------------	------------------------------

Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita	Rur
1	C		8	230	3	VIA ROMA, 106/B, p. S2	U	C/2	2	24	38	48,34	

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina

Dichiarazione protocollo n. del

Comune di Ali' Terme

Via Roma

civ. 106/B

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 8

Particella: 230

Subalterno: 3

Compilata da:
Parisi Benedetto

Iscritto all'albo:
Architetti

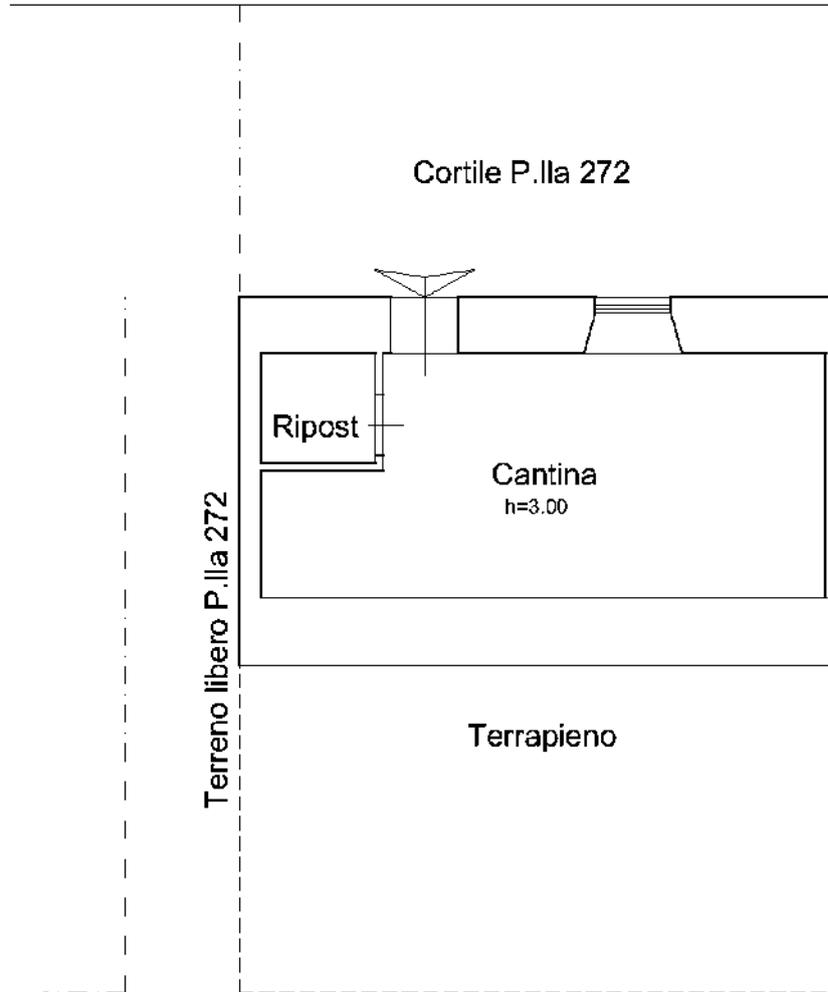
Prov. Messina

N. 346

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:100

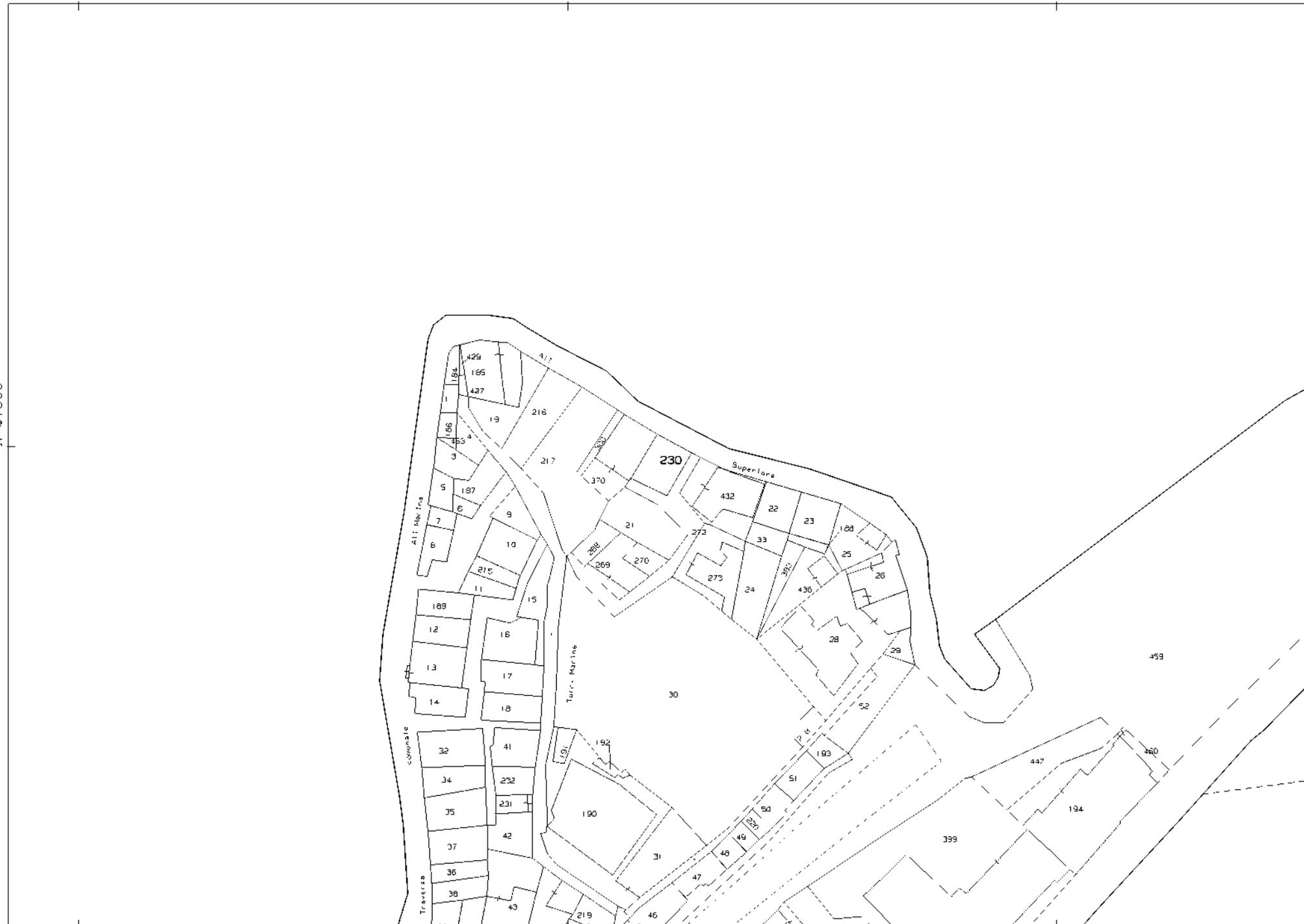


Via Roma

PIANO SEM.TO 2



N=27300



E=38700

1 Particella 230

Comune: ALI TERME
Foglio: 8

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

12-Jan-2021 12:15:41
Prot. n. TI61689/2021



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20220329-083003-78477 VALIDO FINO AL: 29/03/2032



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93:

E1(1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 3

- Nuova costruzione
 Passaggio di proprietà
 Locazione
 Ristrutturazione importante
 Riqualificazione energetica
 Altro: Vendita giudiziale

Dati identificativi



Regione : **Sicilia**
 Comune : **Ali Terme (ME)**
Cod.Istat: 083003
 Indirizzo : **Via Roma**
CAP 98021
 Piano : S1 - Interno : 0
 Coord. GIS : **Lat : 38.008889 ; Long : 15.427500**

Zona climatica : **B**
 Anno di costruzione : **1967**
 Superficie utile riscaldata (m²) : **58,65**
 Superficie utile raffrescata (m²) : **0,00**
 Volume lordo riscaldato (m³) : **275,30**
 Volume lordo raffrescato (m³) : **0,00**

Comune catastale				Ali' Terme (ME)				Sezione		-		Foglio		8		Particella		230	
Subalterni	da	1	a	1	da		a			da		a		da		a			
Altri subalterni																			

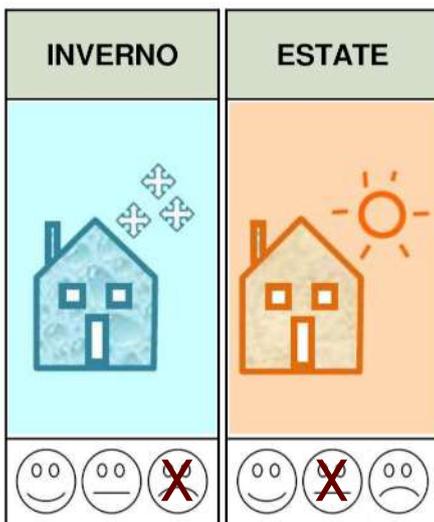
Servizi energetici presenti

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

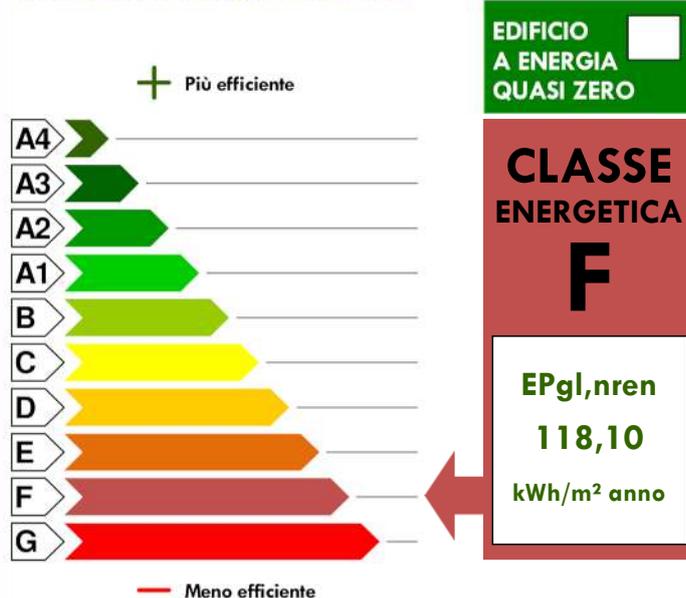
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



Riferimenti

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

Se nuovi:

C (55,64)

Se esistenti:



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20220329-083003-78477 VALIDO FINO AL: 29/03/2032



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi annui di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	1.353,00 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile $EP_{gl,nren}$ kWh/m ² anno 118,10
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	432,00 Sm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile $EP_{gl,ren}$ kWh/m ² anno 10,84
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 23,70
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)		

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica Raggiungibile con l'intervento ($EP_{gl,nren}$ kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN2	SOSTITUZIONE INFISSI	SI	1,00	F (162,79)	D 107,00 (kWh/m ² anno)



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20220329-083003-78477 VALIDO FINO AL: 29/03/2032



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	275,30	m ³
S – Superficie disperdente	364,21	m ²
Rapporto S/V	1,323	
EP _{H,nd}	53,90	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup utile}	0,0097	-
Y _{IE}	0,6518	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	SIMULATO IN QUANTO ASSENTE					0,74 η_H	0,00	73,12
Climatizzazione estiva								
Produzione acqua calda sanitaria	Boiler elettrico	2015	A201	Energia Elettrica	2,00	0,28 η_w	10,84	44,97
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20220329-083003-78477 VALIDO FINO AL: 29/03/2032



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

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

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	BENEDETTO PARISI	
Indirizzo	VIA UMBERTO 1, 415 98026 NIZZA DI SICILIA	
E-mail	benpar.arch@gmail.com	
Telefono	0942090108	
Titolo	ARCHITETTO	
Ordine/iscrizione	ALBO ARCHITETTI MESSINA - 346	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75.	
Informazioni aggiuntive	Iscrizione albo certificatori catasto energetico sicilia N. 5536, EX N.10425	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

È stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE	SI
---	----

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

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



Data di emissione: 29/03/2022

Firma e timbro del tecnico o firma digitale _____



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20220329-083003-78477 VALIDO FINO AL: 29/03/2032



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione **"raccomandazioni"** (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN 1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN 2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN 3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN 4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN 5	ALTRI IMPIANTI
REN 6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20220329-083003-78487 VALIDO FINO AL: 29/03/2032



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93:

E1(1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 3

- Nuova costruzione
 Passaggio di proprietà
 Locazione
 Ristrutturazione importante
 Riqualificazione energetica
 Altro: Vendita giudiziale

Dati identificativi



Regione : **Sicilia**
 Comune : **Ali Terme (ME)**
Cod.Istat: 083003
 Indirizzo : **Via Roma**
CAP 98021
 Piano : T - Interno : 0
 Coord. GIS : **Lat : 38.008889 ; Long : 15.427500**

Zona climatica : **B**
 Anno di costruzione : **1967**
 Superficie utile riscaldata (m²) : **54,00**
 Superficie utile raffrescata (m²) : **0,00**
 Volume lordo riscaldato (m³) : **232,51**
 Volume lordo raffrescato (m³) : **0,00**

Comune catastale				Ali Terme (ME)				Sezione		-		Foglio		8		Particella		230	
Subalterni	da	2	a	2	da	a			da	a		da	a						
Altri subalterni																			

Servizi energetici presenti

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

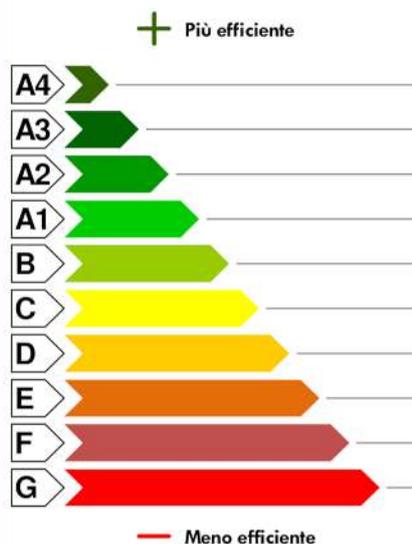
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO

CLASSE ENERGETICA

G

EP_{gl,nren}
168,58
kWh/m² anno

Riferimenti

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

Se nuovi:

C (55,54)

Se esistenti:



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20220329-083003-78487 VALIDO FINO AL: 29/03/2032



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi annui di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	1.285,00 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile $EP_{gl,nren}$ kWh/m ² anno 168,58
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	665,00 Sm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile $EP_{gl,ren}$ kWh/m ² anno 11,19
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 33,22
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)		

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica Raggiungibile con l'intervento ($EP_{gl,nren}$ kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN2	SOSTITUZIONE INFISSI	SI	10,00	C (162,79)	C 107,00 (kWh/m ² anno)
REN1	Cappotto su pareti verticali	SI	10,00	C (180,10)	
REN1	coibentazione terrazzo di copertura	SI	10,00	C (220,25)	



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20220329-083003-78487 VALIDO FINO AL: 29/03/2032



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	232,51	m ³
S – Superficie disperdente	232,02	m ²
Rapporto S/V	0,998	
EP _{H,nd}	89,85	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup utile}	0,0459	-
Y _{IE}	0,5282	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	SIMULATO IN QUANTO ASSENTE					0,74 η_H	0,00	122,17
Climatizzazione estiva								
Produzione acqua calda sanitaria	Boiler elettrico	2015	A201	Energia Elettrica	2,00	0,28 η_w	11,19	46,41
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20220329-083003-78487 VALIDO FINO AL: 29/03/2032



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

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

--

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	BENEDETTO PARISI	
Indirizzo	VIA UMBERTO 1, 415 98026 NIZZA DI SICILIA	
E-mail	benpar.arch@gmail.com	
Telefono	0942090108	
Titolo	ARCHITETTO	
Ordine/iscrizione	ALBO ARCHITETTI MESSINA - 346	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75.	
Informazioni aggiuntive	Iscrizione albo certificatori catasto energetico sicilia N. 5536, EX N.10425	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

È stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE	SI
---	----

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

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



Data di emissione: 29/03/2022

Firma e timbro del tecnico o firma digitale _____



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20220329-083003-78487 VALIDO FINO AL: 29/03/2032



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione **"raccomandazioni"** (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN 1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN 2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN 3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN 4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN 5	ALTRI IMPIANTI
REN 6	FONTE RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.