
Tribunale di Messina
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: Omissis

N° Gen. Rep. **6/2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice GIUSEPPE MINUTOLI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: dott. ing. Lorenzo Ficarra
Codice fiscale: [REDACTED]
Studio in: viale S. Martino 365 - 98123 Messina
Mobile: [REDACTED]
Email: ing.lorenzoficarra@tiscali.it
Pec: lorenzoc.ficarra@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: SS 114 km 3,500 Pal. ILES - Villaggio Contesse - Messina (ME) - 98125

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Omissis nato a Messina il 14.07.1995, foglio 140, particella 151, subalterno 15, indirizzo Strada Statale 114, piano terra, comune Messina, categoria A/4, classe 12, consistenza 5,5, superficie 89 m², rendita € 187,47

2. Stato di possesso

Bene: SS 114 km 3,500 Pal. ILES - Villaggio Contesse - Messina (ME) - 98125

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: SS 114 km 3,500 Pal. ILES - Villaggio Contesse - Messina (ME) - 98125

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: SS 114 km 3,500 Pal. ILES - Villaggio Contesse - Messina (ME) - 98125

Lotto: 001

5. Comproprietari

Beni: SS 114 km 3,500 Pal. ILES - Villaggio Contesse - Messina (ME) - 98125

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: nessuno

6. Misure Penali

Beni: SS 114 km 3,500 Pal. ILES - Villaggio Contesse - Messina (ME) - 98125

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: SS 114 km 3,500 Pal. ILES - Villaggio Contesse - Messina (ME) - 98125

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: SS 114 km 3,500 Pal. ILES - Villaggio Contesse - Messina (ME) - 98125

Lotto: 001

Valore complessivo intero: € 92.400,00

Beni in Messina (ME)
Località/Frazione Villaggio Contesse
 SS 114 km 3,500 Pal. ILES

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La certificazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria e catastale, redatta ai sensi dell'art. 567 cpc, è stata sottoscritta dal notaio [redacted] del Collegio Notarile di Bologna in data 17 giugno 2020.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

L'immobile oggetto della procedura risulta, in atto, nella piena proprietà di Omissis nato a [redacted] il [redacted], in catasto fabbricati del Comune di Messina: foglio 140, mappale 151, sub 15, S.S. 114, p.t., cat. A/4, classe 12, vani 5,5, superficie catastale m² 89, rendita 187,47 €; così distinto per variazione toponomastica del 13.06.2014 prot. n. ME0252102 in atti del 13.06.2014 - variazione toponomastica n. 172404.1/2014 e per variazione territoriale del 04.10.2014 in atti del 04.10.2004 - variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati n. 1684/2004 della precedente Sezione urbana 2 foglio 140 mappale 151 sub 15 e dell'impianto meccanografico del 30.06.1987.

Risulta:

- 1) l'immobile è di piena proprietà del signor Omissis;
- 2) a tutto il giorno 11.05.2020 l'immobile risulta libero da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri ad eccezione di quanto appreso indicato:

TRASCRIZIONI VERBALE DI PIGNORAMENTO immobile trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Messina - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina all'articolo Reg. Part. 6624 Reg. gen. 9687 del 07.05.2020 a favore [redacted] con sede in Bologna [redacted] contro: OMISSIS nato a Messina il [redacted] titolare della piena proprietà;

Titolo: Atto di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Messina del 10.12.2019 rep. 4055/2019 Grava: la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto della presente certificazione.

ISCRIZIONI: IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Messina - Servizio di pubblicità immobiliare di Messina all'articolo Reg. Part. 637 Reg. Gen. 7537 del 02.04.2014, per la somma di Euro 264.988,64 a garanzia di un mutuo di Euro 132.494,32, da restituire in anni 30 anni a favore [redacted] SPA con sede in Bologna [redacted] che elegge domicilio in Bologna - [redacted], contro: OMISSIS nato a Messina [redacted] titolare della piena proprietà

Titolo: Contratto di mutuo del Notaio [redacted] del 28.03.2014 rep. 28840/12250, grava: la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto della presente certificazione.

TITOLI DI PROVENIENZA NEL VENTENNIO:

Al signor Omissis, sopra generalizzato, la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto della presente certificazione, è pervenuta per atto di acquisto a ministero Notaio [redacted] del 28.03.2014 rep. 28839/12249, trascritto a Messina - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina all'articolo reg. part. 5799 reg. gen. 7536 del 02.04.2014, dai signori Omissis, [redacted] titolare della quota di 7/24 di nuda proprietà e 2/24 di piena proprietà in regime di comunione legale, Omissis nata a Messina il [redacted] titolare della quota di 7/24 di nuda proprietà e 8/24 di piena proprietà in regime di comunione legale, Omissis nata [redacted] titolare di 14/24 di usufrutto. Alla signora Omissis, sopra generalizzata, la quota di 3/4 di piena proprietà in regime di comunione legale dell'unità immobiliare oggetto della presente certificazione, è pervenuta per atto di acquisto a ministero Notaio [redacted] del 24.10.2002 rep. 21600, trascritto a Messina - servizio di pubblicità Immobiliare di Messina all'articolo Reg. Part. 24840 reg. gen. 30124 del 23.11.2002, dai signori Omissis, sopra generalizzata, indicata come titolare della quota di 9/24 di piena proprietà, e Omissis, [redacted], indicato come titolare della quota di 9/24 di piena proprietà.

Nel quadro D di detta nota viene indicato fra l'altro quanto segue: la signora Omissis si è riservata l'usufrut-

to vita natural durante a lei spettante pari a 7/12 dell'intero.

Ai signori Omissis e Omissis, sopra generalizzati, la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà gravata dall'usufrutto legale a favore della signora Omissis, sopra generalizzata, è pervenuta per atto di successione in morte del signor Omissis, nato [redacted] titolare della quota di 1/2 di piena proprietà, [redacted] Den. n. 11 vol. 1342, trascritta a Messina – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina all'articolo Reg. Part. 9250 del 15.07.1975.

Ai signori Omissis e Omissis, sopra generalizzati, la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà è pervenuta per atto di acquisto a ministero notaio [redacted] 10.10.1972, trascritto a Messina – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina all'articolo Reg. Part. 18172 Reg. gen. 20663 del 14.10.1972, dai signori OMISSIS, nato a [redacted] e Omissis, nata a [redacted] titolare della piena proprietà.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Villaggio Contesse, SS 114 km 3,500 Pal. ILES

Note: U.i. ubicata in edificio signorile, in zona divenuta centrale, servita da tutti i servizi essenziali.

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno

Note: U.i. sita al piano terra.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Omissis [redacted] 5, foglio 140, particella 151, subalterno 15, indirizzo Strada Statale 114, piano terra, comune Messina, categoria A/4, classe 12, consistenza 5,5, superficie 89 m², rendita € 187,47

Derivante da: Atto di acquisto a ministero notaio [redacted] del 28.03.2014 rep. 28839/12249, trascritto a Messina - servizio di pubblicità immobiliare di Messina all'articolo reg. part. 5799 reg. gen. 7536 del 02.04.2014, dai signori Omissis [redacted] titolare della quota di 7/24 di nuda proprietà e 2/24 di piena proprietà in regime di comunione legale, Omissis [redacted] titolare della quota di 7/24 di nuda proprietà e di 8/24 di piena proprietà in regime di comunione legale, Omissis [redacted] titolare dei 14/24 di usufrutto.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 14,330/1000

Confini: l'U.i. confina a Nord con pozzo luce, ad Est con altra u.i, a Sud con spazio di isolamento e ad Ovest con altra u.i..

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'u.i., oggetto della procedura, fa parte di un edificio ad uso residenziale ubicato sulla SS 114 km 3,500 del comune di Messina villaggio Contesse. L'immobile è ubicato in prossimità degli svincoli autostradali Gazzi e S. Filippo della A18 Messina - Catania. La zona risulta totalmente urbanizzata e servita di tutti i servizi essenziali. L'immobile dista circa 500 m dal mare.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Policlinico Universitario Messina.

Servizi offerti dalla zona: La zona è servita di tutti i servizi essenziali

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: VILLA DE PASQUALE.

Principali collegamenti pubblici: TPL con la città, con la città di Catania e i paesi limitrofi della costa jonica.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai 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:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni: Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Messina – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina all'articolo Reg. Part. 637 Reg. Gen. 7537 del 02.04.2014, per la somma di Euro 264.988,64 a garanzia di un mutuo di Euro 132.494,32 da restituire in anni 30 a favore:

[REDACTED] che elegge domicilio in [REDACTED] contro: Omissis, nato a Messina (ME) il ; , Codice Fiscale: , titolare della piena proprietà. Titolo: Contratto di mutuo [REDACTED] del 28.03.2014 rep. 28840/12250.

Grava: la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto della presente certificazione.

4.2.2 Pignoramenti: Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Messina – servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina all'articolo Reg. Part. 6624 reg. gen. 9687 del 07.05.2020, a favore:

[REDACTED] contro: Omissis, nato a Messina il titolo: Atto di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Messina del 10.12.2019 rep. 4055/2019

Grava: la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto della presente certificazione.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non documentate - l'Amministratore non ha risposto alla pec

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non documentate - l'Amministratore non ha risposto alla pec.

Millesimi di proprietà: 14,330/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 234,8 kWh/mq anno

Note Indice di prestazione energetica: L'attestato di Prestazione Energetica, in corso di validità (10 anni), è stato redatto [redacted] al [redacted] in data 27.01.2014 (per passaggio di proprietà).

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Omissis nato a Messina il 14.07.1995 dal 28/03/2014 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito [redacted] in data 28/03/2014, ai nn. 28839/12249; trascritto a Messina, in data 02/04/2014, ai nn. 7536/5799.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Licenza edilizia anteriore al 1^a settembre 1967 (così specificato atto di compravendita)

Intestazione: ILES

Tipo pratica: Licenza Edilizia

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Note sulla conformità: Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A**

L.u.i. è costituita da: ingresso con corridoio che disimpegna n. 4 vani, ripostiglio, cucina e WC bagno.

1. Quota e tipologia del diritto

Superficie complessiva di circa m² **86,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito: iniziato ed ultimato in data anteriore al 01.09.1967

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.10

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui n. 2 in parte interrati.

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile versa in discreto stato di manutenzione

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

| | |
|---------------------|---|
| Infissi esterni | tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: tap-parelle condizioni: scarse |
| Infissi interni | tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti |
| Pareti esterne | materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti |
| Pavim. Interna | materiale: marmo condizioni: sufficienti |
| Portone di ingresso | tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro condizioni: sufficienti |
| Rivestimento | ubicazione: bagno materiale: mattone paramano condizioni: sufficienti |
| Rivestimento | ubicazione: cucina materiale: klinker |

Impianti:

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **scarse** conformità: **non a norma**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **230V** 50 Hz condizioni: **sufficienti** conformità: **non a norma**

Note: L'u.i. è provvista di centralino con interruttori magneto-termici differenziali, sprovvisto di dichiarazione di conformità ai sensi DM 37/2008 (ex L. 46/90).

Fognatura

tipologia: **mista** condizioni: **sufficienti**
conformità: **non a norma**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** condizioni: **sufficienti** conformità: **non a norma**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **sufficienti** conformità: **non a norma**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

| | |
|---|--|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | ante ex L. 46/90 |
| Impianto a norma | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |
| Note | L'impianto è provvisto di interruttori magnetotermici differenziali ma non risulta alcuna dichiarazione di conformità. |

Riscaldamento:

| | |
|----------------------------------|----|
| Esiste impianto di riscaldamento | NO |
|----------------------------------|----|

Condizionamento e climatizzazione:

| | |
|---|----|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |

Scarichi:

| | |
|---|----|
| Esistono scarichi potenzialmente pericolosi | NO |
|---|----|



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dell'u.i. è stata valutata secondo lo standard dell'Agenzia delle Entrate.

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
 - o di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - o di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Misurazione vani principali e accessori diretti: E' stata determinata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Appartamento | sup lorda di pavimento | 86,00 | 1,00 | 86,00 |
| Balconi | sup lorda di pavimento | 10,00 | 0,30 | 3,00 |
| | | 96,00 | | 89,00 |

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1^ 2020

Zona: Messina

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/m²): 950

Valore di mercato max (€/m²): 1400

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Il mercato immobiliare nella città di Messina ha subito, in questi ultimi anni, un notevole calo, in seguito alla crisi economica ed, in ultimo, all'emergenza sanitaria dovuta al Covid 19. Il più probabile valore di mercato [Vm] dell'u.i. è stato valutato con il metodo sintetico comparativo in rapporto ad altri immobili similari.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Messina

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari di Messina

Banca dati delle quotazioni immobiliari-Anno 2020 - semestre 1^
 Fascia/zona: Semicentrale/Policlinico-Pistunina-Tremestieri-Provinciale
 Codice di zona: C1-Microzona catastale: n. 12- Abitazioni civili;
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/m²): (950 - 1400) €/m²;

Altre fonti di informazione: Borsino immobiliare.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Appartamento | 86,00 | € 1.250,00 | € 107.500,00 |
| Balconi | 3,00 | € 400,00 | € 1.200,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 108.700,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 108.700,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 108.700,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|-----------|----------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A | Abitazione di tipo popolare [A4] | 89,00 | € 108.700,00 | € 108.700,00 |

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

| | |
|---|-------------|
| Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) | € 16.300,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 0,00 |
| Costi di cancellazione oneri e formalità: | € 0,00 |

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 92.400,00**

8.6 Regime fiscale della vendita

Libero

Il più probabile valore di mercato dell'u.i., oggetto della procedura, in c.t., è pari a € 92.400,00 (diconsi € novantaduemilaquattrocento/00).

Messina, lì 15.11.2022

**L'Esperto alla stima
dott. ing. Lorenzo Ficarra**



Lorenzo Ficarra

Dott. Ing. Francesco Brando

Comune di Messina

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

D.Lgs. n° 63 del 4 giugno 2013 Edifici Residenziali

S.S. 114 KM 3,500



PROPRIETARIO

Messina, li 27 Gennaio 2014

Il Tecnico
Dott. *Francesco Brando*
Iscritto
all'Albo di
Messina
Matric. 3314
Dott. Ing. FRANCESCO BRANDO
MESSINA

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA Edifici residenziali

1. INFORMAZIONI GENERALI

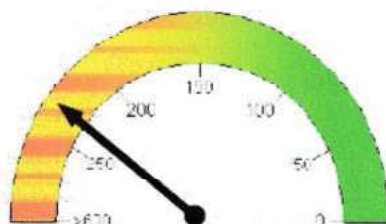
| | | | |
|-----------------------|---|-----------------------------|--------------------------|
| Codice Certificato | 03/2014 | Validità | Dieci anni dal rilascio |
| Riferimenti catastali | Foglio 140 Part. N° 151 Sub 15 Comune di Messina | | |
| Indirizzo edificio | S.S. 114 KM 3,500 Piano Terra Prima Elevazio Fuori Terra | | |
| Nuova costruzione | Passaggio di proprietà <input checked="" type="checkbox"/> Affitto | Riqualificazione energetica | <input type="checkbox"/> |
| Proprietà | [REDACTED] | | Telefono |
| Indirizzo | [REDACTED] | | E-mail |

2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

Edificio di classe: G

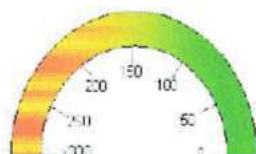
3. GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALE E PARZIALI

EMISSIONI DI CO2
41.6 kgCO2/m²/anno



PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE
234.8 kWh/m²/anno

PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE
kWh/m²/anno



PRESTAZIONE RAFFRESCAMENTO
kWh/m²/anno



PRESTAZIONE RISCALDAMENTO
191.2 kWh/m²/anno



PRESTAZIONE ACQUA CALDA
43.6 kWh/m²/anno

4. QUALITA' INVOLUCRO PROPOSTA (RAFFRESCAMENTO)

I

II

III

IV

V

5. Metodologie di calcolo adottate

DOCET Norme UNI/TS 11300

Ing. BRANDO Francesco

Via Ugo Bassi ls. 137 n° 238 98123 Messina [REDACTED]

E-mail: cicciobrando@gmail.com

Email certificata: francesco.brand@ingpec.eu

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

ALLEGATO 6 (Allegato A, paragrafo 8)

6. RACCOMANDAZIONI

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

| | | |
|---|------------------------------|------------|
| PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE (2) | kWh/m²anno | (<10 anni) |
|---|------------------------------|------------|

7. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

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

| | | |
|-----------|---------------------------------|--|
| A' | 13.1 < kWh/m ² *anno | Rif. legislativo = 34.5 kWh/m ² *anno |
| A | 17.3 < kWh/m ² *anno | |
| B | 24.4 < kWh/m ² *anno | |
| C | 34.5 < kWh/m ² *anno | |
| D | 41.6 < kWh/m ² *anno | |
| E | 52.9 < kWh/m ² *anno | |
| F | 71.3 < kWh/m ² *anno | |
| G | 71.3 ≥ kWh/m ² *anno | |

8. DATI PRESTAZIONI ENERGETICHE PARZIALI

| 8.1 RAFFRESCAMENTO | | 8.2 RISCALDAMENTO | | 8.3 ACQUA CALDA SANITARIA | |
|---|-------|---|---------------|---------------------------------|-------|
| Indice energia primaria (EPe) | | Indice energia primaria (EPi) | 191,20 | Indice energia primaria (EPacs) | 43,60 |
| Indice energia primaria limite di legge | | Indice energia primaria limite di legge (d.lgs. 192/05) | 16,50 | | |
| Indice involucro (EPe,invol) | 34,20 | Indice involucro (EPi,invol) | 105,80 | | |
| Rendimento impianto | | Rendimento medio stagionale impianto (h _g) | 0,55 | Fonti rinnovabili | 0 |
| Fonti rinnovabili | | Fonti rinnovabili | 0 | | |

Ing. BRANDO Francesco

Via Ugo Bassi ls. 137 n° 238 98123 Messina


E-mail: cicciobrando@gmail.com

Email certificata: francesco.brand@ingpec.eu

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**ALLEGATO 6** (Allegato A, paragrafo 8)**9. NOTE**

Nessuna nota di rilievo.

10. EDIFICIO

| | | | | |
|---|--|---------------------------------|--------------|---|
| Tipologia edilizia | Edificio unifamiliare ad uso residenziale | | |  |
| Tipologia costruttiva | Struttura in C.A e muratura a cassa vuota con mattoni forati | | | |
| Anno di costruzione | Antecedente 1967 | Numero di appartamenti | | |
| Volume lordo riscaldato V (m ³) | 356,40 | Superficie utile m ² | 86,00 | |
| Superficie disperdente S(m ²) | 108,00 | Zona climatica/GG | B/707 | |
| Rapporto S/V | 0,33 | Destinazione d'uso | Residenziale | |

11. IMPIANTI

| | | | | |
|------------------------------|--|--|--------------|--|
| Riscaldamento | Anno di installazione | | Tipologia | |
| | Potenza nominale (kW) | | Combustibile | |
| Acqua calda sanitaria | Anno di installazione | | Tipologia | |
| | Potenza nominale (kW) | | Combustibile | |
| Raffrescamento | Anno di installazione | | Tipologia | |
| | Potenza nominale (kW) | | Combustibile | |
| Fonti rinnovabili | Anno di installazione | | Tipologia | |
| | Energia annuale prodotta (kWh _e /kWh _t) | | | |

12. PROGETTAZIONE

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

**Ing. BRANDO Francesco**

Via Ugo Bassi ls. 137 n° 238 98123 Messina Cell. [REDACTED]

E-mail: ciccibrando@gmail.comEmail certificata: francesco.brand@ingpec.eu

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**ALLEGATO 6** (Allegato A, paragrafo 8)

| 13. COSTRUZIONE | | | |
|--------------------|--|-----------------|--|
| Costruttore | | | |
| Indirizzo | | Telefono/e-mail | |
| Direttore/i lavori | | | |
| Indirizzo | | Telefono | |

| 14. SOGGETTO CERTIFICATORE | | | |
|--|--|--|----------------------------------|
| Ente/Organismo pubblico | Tecnico abilitato <input checked="" type="checkbox"/> | Energy Manager <input checked="" type="checkbox"/> | Organismo / Società |
| Nome e cognome / Denominazione | BRANDO Francesco | | |
| Indirizzo | Via Ugo Bassi is. 137 n. 128 - 98123 Messina (Me) | Telefono | ██████████ |
| Titolo | Ingegnere | Ordine/Iscrizione | Ordine Ingegneri Prov. ME n°3314 |
|  Dichiarazione di indipendenza | Il sottoscritto, consapevole delle responsabilità penali per false attestazioni, ai fini di assicurare indipendenza ed imparzialità di giudizio, dichiara l'assenza del conflitto di interessi ai sensi del comma 3 dell'Allegato III del Decreto Legislativo 30 Maggio 2008, n. 115 nell'asseveramento della presente attestazione. | | |
| Informazioni aggiuntive | Iscritto all'elenco Regionale dei Certificatori Energetici. N° 918 | | |

| 15. SOPRALLUOGHI | |
|------------------|------------|
| 1) | 27/03/2014 |
| 2) | |

| 16. DATI DI INGRESSO | | | |
|------------------------------|-----------------------|-----------------------|---|
| Progetto energetico | O | Rilievo sull'edificio | X |
| Provenienza e responsabilità | TECNICO CERTIFICATORE | | |

| 17. SOFTWARE | | | |
|---|-------|------------|-----------------|
| Denominazione | DOCET | Produttore | CNR-ITC ed ENEA |
| Metodologia di calcolo di riferimento nazionale DOCET, sulla base delle norme tecniche UNI TS 11300. 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 | | | |

Palermo 27.03.2014

 **Ingegnere**
 Iscritto all'Albo Ingegneri Messina Matric. 3314
 Francesco Brando

Ing. BRANDO Francesco

Via Ugo Bassi Is. 137 n° 238 98123 Messina

E-mail: cicciobrando@gmail.comEmail certificata: francesco.brand@ingpec.eu



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. No. [redacted]

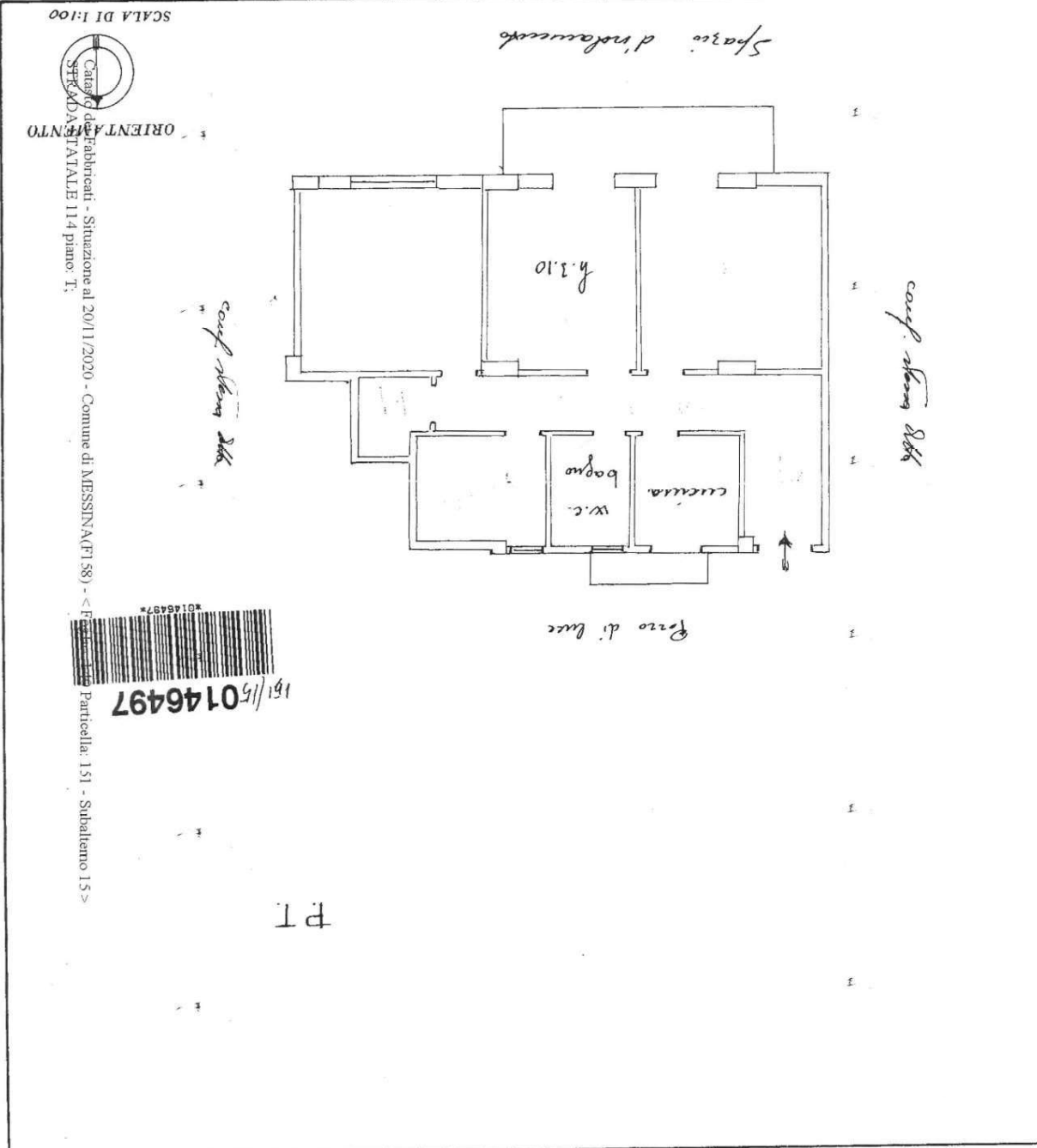
DATA [redacted]

Firma: [redacted]

Isritto all'Albo de [redacted]

della Provincia di [redacted]

Completata [redacted]



Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di *Messina*

Ditta [redacted]

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di *Messina*

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

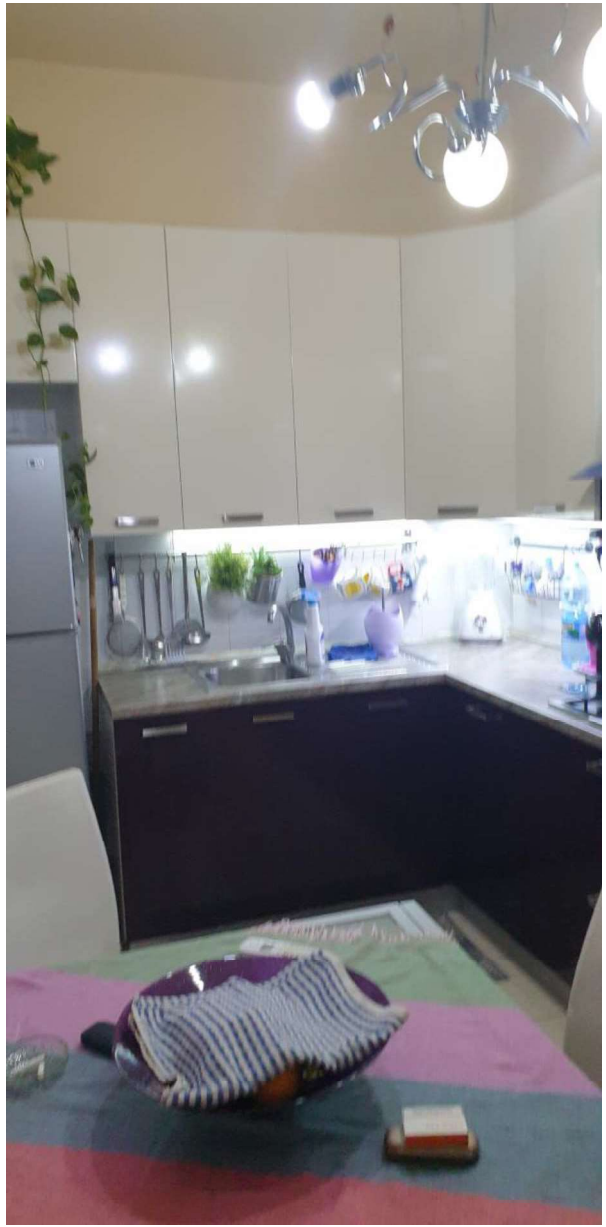
MOD. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

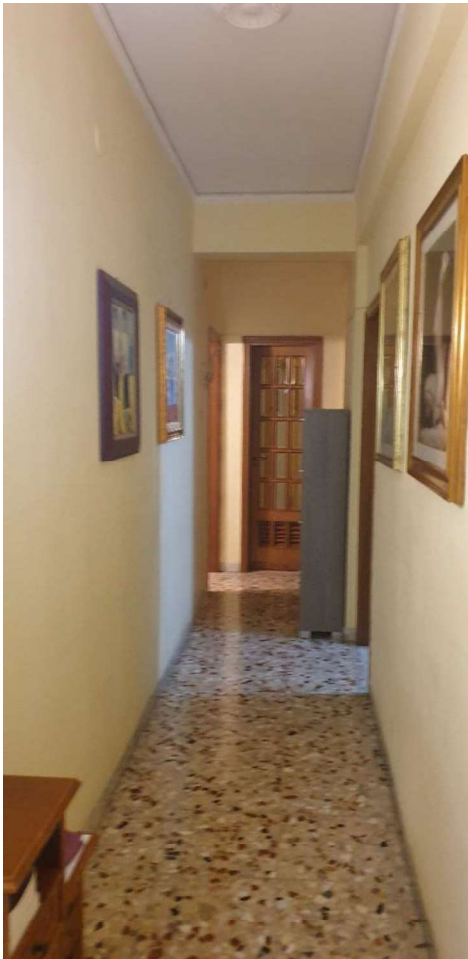
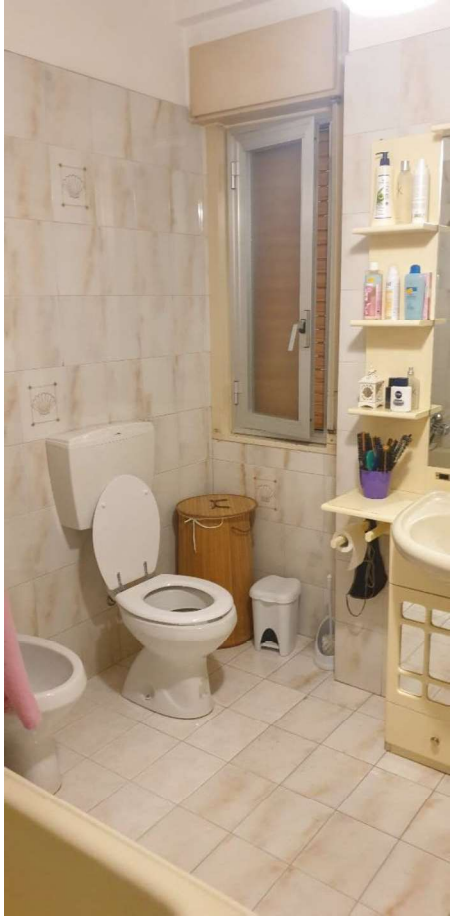
MODULARIO F. - Cat. S. Z. - 366

30 Lire

Documentazione Fotografica

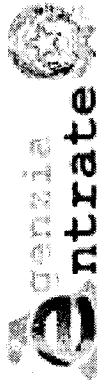
Proc. n. 6/2020 R.G.E.











Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/11/2020

Data: 20/11/2020 - Ora: 12.17.45 Segue

Visura n.: ME0079531 Pag: 1

| | |
|-----------------------------|--|
| Dati della richiesta | Comune di MESSINA (Codice: F158) |
| Catasto Fabbricati | Provincia di MESSINA Foglio: 140 Particella: 151 Sub.: 15 |

INTESTATO

| | | |
|---|------------|-----------------------|
| 1 | [REDACTED] | (1) Proprietà per 1/1 |
|---|------------|-----------------------|

Unità immobiliare dal 09/11/2015

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA | | | |
|------------------------------|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------------|--|----------------------|---|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita |
| 1 | | 140 | 151 | 15 | 2 | | A/4 | 12 | 5,5 vani | Totale: 89 m ² Totale escluse aree scoperte**: 86 m ² | Euro 187,47 | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |
| Indirizzo | | | | | | | | | | | | |
| STRADA STATALE 114 piano: T; | | | | | | | | | | | | |

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F158 - Sezione - Foglio 140 - Particella 151

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/06/2014

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA | | | |
|------------------------------|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------------|-------------|----------------------|---|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita |
| 1 | | 140 | 151 | 15 | 2 | | A/4 | 12 | 5,5 vani | | Euro 187,47 | VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/06/2014 protocollo n. ME0252102 in atti dal 13/06/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 172404.1/2014) |
| Indirizzo | | | | | | | | | | | | |
| STRADA STATALE 114 piano: T; | | | | | | | | | | | | |



Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/11/2020

Data: 20/11/2020 - Ora: 12.17.46 Segue

Visura n.: ME0079531 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/10/2004

| DATI IDENTIFICATIVI | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | DATI DERIVANTI DA | | | | | |
|---|---------|---------------------|------------|-----|------|-------|-------------------|--------|-------------|------------|-------------|--|
| N. | Sezione | Foglio | Particella | Sub | Zona | Micro | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie | Rendita | |
| 1 | Urbana | 140 | 151 | 15 | 2 | | A/4 | 12 | 5,5 vani | Catastale | Euro 187,47 | VARIAZIONE TERRITORIALE del 04/10/2004 in atti dal 04/10/2004 - Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati (n. 1684/2004) |
| Indirizzo , VIA VILLAGGIO CONTESSE SS. 114 piano: T; Annotazioni - proviene per vet dal foglio 2/140 | | | | | | | | | | | | |

Situazione degli intestati dal 28/03/2014

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|--|-----------------|----------------|------------------------|
| 1 | | | (1) Proprietà, per 1/1 |
| DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 28/03/2014 protocollo n. ME0166995 Voltura in atti dal 09/04/2014 Repertorio n.: 28839 Rogante: PGLMFL52B61F158V Sede: MESSINA Registrazione: Sede: TRASCRIZ.5799/2014 CANC. ANNOT. (n. 7224.1/2014) | | | |

Situazione degli intestati dal 28/03/2014

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|--|-----------------|----------------|---|
| 1 | | | (1) Proprietà, per 1/1 fino al 28/03/2014 |
| DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/03/2014 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 02/04/2014 Repertorio n.: 28839 Rogante: PUGLISI MARIA FLORA Sede: MESSINA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 5799.1/2014) | | | |

Situazione degli intestati dal 04/10/2004

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|--|-----------------|----------------|---|
| 1 | | | (1) Proprietà, per 1/1 fino al 28/03/2014 |
| 2 | | | (8) Usufrutto per 7/12 fino al 28/03/2014 |
| DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE TERRITORIALE del 04/10/2004 in atti dal 04/10/2004 Registrazione: - Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati (n. 1684/2004) | | | |

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 26938

Tributi erariali: Euro 1,00



Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 20/11/2020 - Ora: 12.17.46 Fine

Visura n.: ME0079531 Pag: 3

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/11/2020

Visura ordinaria

Richiedente: **FICARRA**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).