



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

133/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCO BPM SPA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DANIELE CARLO MADIA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/05/2019

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

MARIASMERALDA PAGANO

CF: PGNMSM68L45F158I
con studio in MESSINA (ME) VIA DEI MILLE, 243 - IS. 101
telefono: 090670911
fax: 0902982163
email: smeraldapagano@gmail.com

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 133/2018

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

A appartamento a MESSINA CONTRADA MONTESANTO 21, della superficie commerciale di **85,83** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato in Messina, contrada Montesanto, nelle immediate vicinanze del Viale Europa. L'immobile si trova al primo piano di un piccolo fabbricato a due elevazioni fuori terra ed è stato realizzato a seguito di sopraelevazione del preesistente piano terra risalente ad epoca antecedente al 1959, così come si evince dall'atto di Compravendita stipulato tra la signora [REDACTED] ed il precedente proprietario dell'immobile signor [REDACTED] (reperito presso l'Archivio Notarile di Messina). La tipologia edilizia è di tipo popolare a basso costo, così come quella degli immobili adiacenti. L'immobile è raggiungibile attraverso una stradella carrabile che introduce ad altra via pedonale, ove si trova l'accesso indipendente all'immobile che avviene attraverso una scala esterna delimitata da un cancelletto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di cm 220/cm 275. Identificazione catastale:

- foglio 119 particella 587 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 11, consistenza 5 vani, rendita 144,61 Euro, indirizzo catastale: SALITA MONTESANTO N. 21, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1959.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 85,83 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 57.543,20 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 57.543,00 |
| Data della valutazione: | 02/05/2019 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

In sede di sopralluogo l'accesso all'immobile è stato eseguito alla presenza del Sig. Luigi Manganaro nella qualità di parente delegato dalla proprietaria.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Messina in data 10/12/2004 al n. 10438

ipoteca **volontaria**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Messina al n. 9234

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

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:

E' stata richiesta (presso l'Archivio Notarile di Messina) copia dell'atto di compravendita stipulato nell'anno 1959 tra la Signora ██████████ ed il Sig. ██████████, al fine di risalire con maggiore approssimazione all'epoca di realizzazione dell'immobile in oggetto.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 06/12/2004), con atto stipulato il 06/12/2004 a firma di Notaio Gaetano Parisi ai nn. Rep. n. 11911/4272 di repertorio, trascritto il 10/12/2004 a Messina ai nn. 28809

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 28/03/1942 fino al 20/08/1959), con atto stipulato il 28/03/1942 a firma di Notaio Pietro Saija.

Il titolo è riferito solamente a piano terreno.

Dichiara nell'atto che a lei è pervenuto il pianterreno su cui ha poi costruito l'appartamento.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 20/08/1959 fino al 16/12/1994), con atto stipulato il 20/08/1959 a firma di Notaio Giovanni Fleres ai nn. Rep. 27063 e Racc. 8941 di repertorio, registrato il 05/09/1959 a Messina ai nn. 1061 vol. 411 f. 54

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di Successione legittima del Sig. Pantò Paolo (dal 16/12/1994 fino al 06/12/2004), registrato il 22/04/1995 a Messina ai nn. 5 vol. n. 1997, trascritto il 04/12/1995 a Messina ai nn. 25835

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di Successione legittima del Sig. Pantò Paolo (dal 16/12/1994 fino al 06/12/2004), registrato il 22/04/1995 a Messina ai nn. 5 vol. n. 1997, trascritto il 04/12/1995 a Messina ai nn. 25835

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di Successione legittima del Sig. Pantò Paolo (dal 16/12/1994 fino al 06/12/2004), registrato il 22/04/1995 a Messina ai nn. 5 vol. n. 1997, trascritto il 04/12/1995 a Messina ai nn. 25835

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile in oggetto è stato realizzato prima dell'anno 1959. La sottoscritta ha comunque eseguito l'accesso agli atti sia al Comune di Messina che al Genio Civile. In entrambi gli uffici nonostante l'esecuzione delle ricerche, non è stato rinvenuto alcun fascicolo relativo all'immobile oggetto di esecuzione.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B5b. Zona con prevalenza di edilizia degradata

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Con riferimento alla conformità catastale, si evidenzia che in ottemperanza all'incarico ricevuto la sottoscritta ha provveduto ad eseguire pratica DOCFA di variazione catastale, e pertanto alla data odierna la planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi.

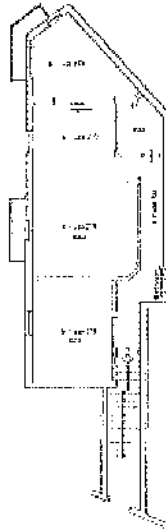
8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CONFORMITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi modifiche alla tramezzatura
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica CILA in sanatoria
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- sanzione: €.1.000,00
- onorario professionale per redazione pratica CILA: €.1.500,00
- Diritti di segreteria - cap. 327/1: €.20,00
- Tariffa Urbanistica - cap. 327/3: €.15,00



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: lieve diversa distribuzione degli spazi interni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica Docfa di variazione

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: la regolarizzazione catastale è già stata eseguita in ottemperanza al mandato ricevuto.

La sottoscritta CTU ha provveduto alla regolarizzazione catastale tramite presentazione di Pratica Docfa

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MESSINA CONTRADA MONTESANTO 21

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MESSINA CONTRADA MONTESANTO 21, della superficie commerciale di **85,83** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

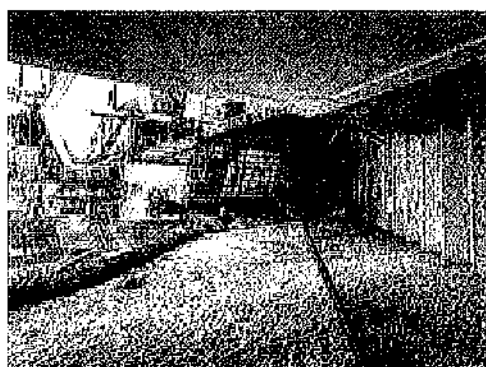
L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato in Messina, contrada Montesanto, nelle immediate vicinanze del Viale Europa. L'immobile si trova al primo piano di un piccolo fabbricato a due elevazioni fuori terra ed è stato realizzato a seguito di sopraelevazione del preesistente piano terra risalente ad epoca antecedente al 1959, così come si evince dall'atto di Compravendita stipulato tra la signora **[REDACTED]** ed il precedente proprietario dell'immobile signor **[REDACTED]**

(reperito presso l'Archivio Notarile di Messina). La tipologia edilizia è di tipo popolare a basso costo, così come quella degli immobili adiacenti. L'immobile è raggiungibile attraverso una stradella carrabile che introduce ad altra via pedonale, ove si trova l'accesso indipendente all'immobile che avviene attraverso una scala esterna delimitata da un cancelletto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di cm 220/cm 275. Identificazione catastale:

- foglio 119 particella 587 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 11, consistenza 5 vani, rendita 144,61 Euro, indirizzo catastale: SALITA MONTESANTO N. 21, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1959.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area

mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

| | | | |
|---------------------|-------------|------|------|
| farmacie | buono | ☆☆☆☆ | ☆☆☆☆ |
| negozi al dettaglio | nella media | ☆☆☆☆ | ☆☆☆☆ |
| ospedale | ottimo | ☆☆☆☆ | ☆☆☆☆ |

COLLEGAMENTI

| | | | |
|------------|-------------------------|------|------|
| autobus | al di sopra della media | ☆☆☆☆ | ☆☆☆☆ |
| autostrada | al di sopra della media | ☆☆☆☆ | ☆☆☆☆ |
| tram | al di sopra della media | ☆☆☆☆ | ☆☆☆☆ |

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | | | |
|---------------------------------|-------------------------|------|------|
| livello di piano: | buono | ☆☆☆☆ | ☆☆☆☆ |
| esposizione: | al di sotto della media | ☆☆☆☆ | ☆☆☆☆ |
| luminosità: | al di sotto della media | ☆☆☆☆ | ☆☆☆☆ |
| panoramicità: | buono | ☆☆☆☆ | ☆☆☆☆ |
| impianti tecnici: | mediocre | ☆☆☆☆ | ☆☆☆☆ |
| stato di manutenzione generale: | mediocre | ☆☆☆☆ | ☆☆☆☆ |
| servizi: | mediocre | ☆☆☆☆ | ☆☆☆☆ |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile in oggetto si trova al primo piano di un piccolo fabbricato risalente ad epoca antecedente all'anno 1959. L'accesso allo stesso avviene attraverso un piccolo cancelletto pedonale dal quale si diparte una scala esterna a rampa unica, ed è così composto: un ingresso diretto su un lungo disimpegno di mq 9,94, dal quale si accede a due camere da letto della superficie utile rispettivamente di mq 15,27 e mq 18,62, ad un vano adibito a cucina/soggiorno della superficie utile pari a mq 23,97 ed un bagno della superficie utile di mq 4,32 circa. Tutte le camere, ad eccezione del bagno che è cieco, affacciano sull'unica parete finestrata dell'immobile; in particolare la cucina/soggiorno e la camera da letto più grande sono dotate di due piccoli balconi rispettivamente di circa mq 2,49 quello del vano cucina e di circa mq 1,93 quello della camera da letto. In prossimità dell'ingresso, nel disimpegno insiste una stretta ripida scala in ferro che conduce ad una botola dalla quale si accede alla copertura, in parte a tetto ed in parte costituita da due piccole terrazze non praticabili. L'altezza utile interna è variabile ed oscilla tra i cm 220 del disimpegno, i cm 225 di parte del vano adibito a cucina ed i restanti cm 275. La pavimentazione dell'intero immobile è costituita da mattonelle di ceramica, gli infissi esterni sono in alluminio verniciato e dotati di persiane sempre in alluminio verniciato ad eccezione di quelli del soggiorno/cucina che sono in alluminio anodizzato privi di

persiane. Il portoncino di ingresso è del tipo corazzato e le porte interne sono in legno tamburato; le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile tipo "Ducotone". Il bagno è dotato di tutti i sanitari ed è rivestito con mattonelle di ceramica sino ad una altezza di circa cm 200. L'impianto elettrico è sottotraccia, quello di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas. In occasione del sopralluogo si è notata la presenza di considerevoli presenze di muffe dovute anche a probabili infiltrazioni provenienti dalla copertura e dal terrapieno, oltre a importanti distacchi di intonaco nel soffitto della cucina ove risultano attualmente visibili i ferri di armatura del solaio. Nel complesso l'immobile versa in uno stato di conservazione scadente e necessita di interventi di isolamento, impermeabilizzazione e ripristino.

Delle Componenti Edilizie:

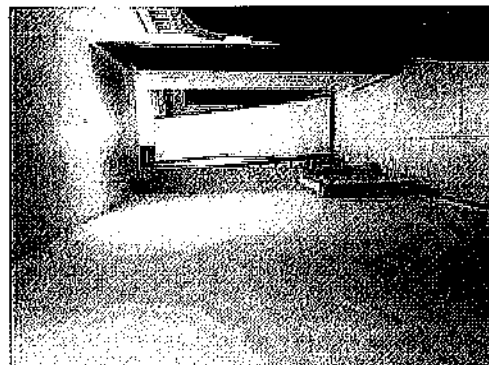
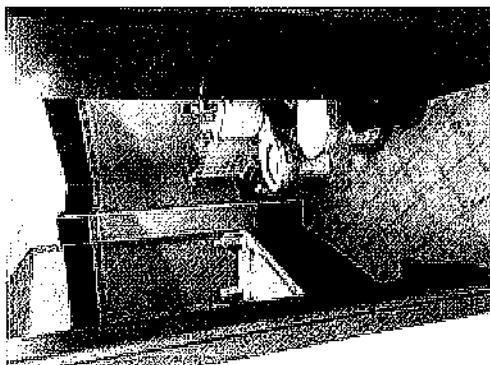
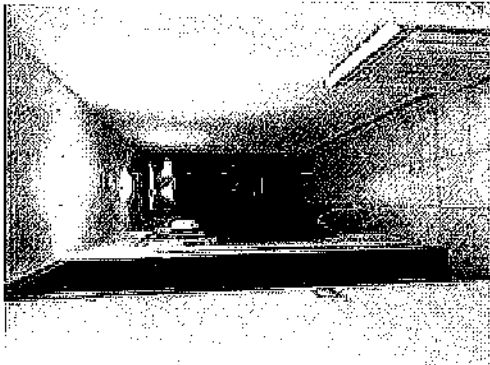
| | | | |
|--|-------------------------|---|------|
| <i>cancello</i> : pedonale realizzato in ferro | al di sopra della media | | ☆☆☆☆ |
| <i>infissi esterni</i> : realizzati in alluminio verniciato bianco | buono | ☆ | ☆☆☆☆ |
| <i>infissi esterni</i> : realizzati in alluminio anodizzato | al di sopra della media | | ☆☆☆☆ |
| <i>infissi interni</i> : porta a battente realizzati in legno tamburato | al di sopra della media | | ☆☆☆☆ |
| <i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole in cotto | al di sopra della media | | ☆☆☆☆ |
| <i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni forati, il rivestimento è realizzato in tinteggiatura | al di sopra della media | | ☆☆☆☆ |
| <i>pavimentazione esterna</i> : | al di sopra della media | | ☆☆☆☆ |
| <i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica | buono | ☆ | ☆☆☆☆ |
| <i>portone di ingresso</i> : corazzato | al di sopra della media | | ☆☆☆☆ |
| <i>protezioni infissi esterni</i> : persiane realizzate in alluminio verniciato | buono | ☆ | ☆☆☆☆ |
| <i>scale</i> : disimpegno con rivestimento in ferro | nella media | | ☆☆☆☆ |
| <i>scale</i> : esterna | al di sopra della media | | ☆☆☆☆ |

Degli Impianti:

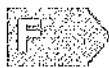
| | | | |
|---|-------------------------|---|------|
| <i>elettrico</i> : sottotraccia conformità: non è stato esibito alcun certificato di conformità | al di sopra della media | | ☆☆☆☆ |
| <i>termico</i> : autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori conformità: non è stato esibito alcun certificato di conformità | buono | ☆ | ☆☆☆☆ |

Delle Strutture:

| | | | |
|---|-------------------------|--|------|
| <i>balconi</i> : costruiti in cemento armato | al di sopra della media | | ☆☆☆☆ |
| <i>copertura</i> : a falde costruita in Eternit. E' assolutamente necessario procedere alla rimozione sicura dell'Eternit ed allo smaltimento sicuro dello stesso tramite apposita Ditta specializzata. | al di sopra della media | | ☆☆☆☆ |
| <i>copertura</i> : a terrazza | al di sopra della media | | ☆☆☆☆ |
| <i>strutture verticali</i> : costruite in cemento armato | al di sopra della media | | ☆☆☆☆ |
| <i>travi</i> : costruite in cemento armato | al di sopra della media | | ☆☆☆☆ |



CLASSE ENERGETICA:



[136,6 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 593319 registrata in data 02/05/2019

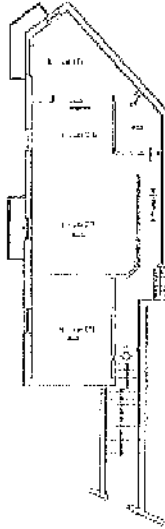
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|--------------|-------------|---|--------|---|-------------|
| appartamento | 84,50 | x | 100 % | = | 84,50 |

| | | | | | |
|----------------|--------------|---|------|---|--------------|
| balcone 1 | 2,49 | x | 30 % | = | 0,75 |
| balcone 2 | 1,93 | x | 30 % | = | 0,58 |
| Totale: | 88,92 | | | | 85,83 |

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/04/2019

Fonte di informazione: Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI)

Descrizione: Abitazioni di Tipo Economico

Indirizzo: Zona C4: Semicentrale/GRAVITELLI - CAMARO - BORDONARO - CATARATTI - SANTO

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 990,00 pari a 990,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/04/2019

Fonte di informazione: Immobiliare.it - CENTRO CASA IMMOBILIARE

Descrizione: VIA CARRUBBARA BIVANI PRESSI PIEMONTE

Indirizzo: via Carrubbara

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 45.000,00 pari a 900,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/04/2019

Fonte di informazione: immobiliare.it - SINTESI IMMOBILIARE

Descrizione: Via Piave, a pochi passi dal Viale Europa e dall' Ospedale Piemonte, proponiamo in vendita appartamento posto al piano primo così composto: ingresso, piccolo soggiorno, camera da letto, cameretta, cucinotto e bagno. Due balconi

Indirizzo: via Piave

Superfici principali e secondarie: 64

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 45.000,00 pari a 703,13 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/04/2019

Fonte di informazione: immobiliare.it - GABETTI

Descrizione: BILOCALE CON INGRESSO INDIPENDENTE PRESSI VIALE EUROPA

Indirizzo: Via Olona

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 46.000,00 pari a 920,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/04/2019

Fonte di informazione: immobiliare.it - GRIMALDI IMMOBILIARE

Descrizione: Nelle immediate vicinanze del Viale Europa (ospedale Piemonte), proponiamo in vendita una soluzione indipendente composta da soggiorno cucina, camera da letto e bagno.

Indirizzo: Via Dora

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 50.000,00 pari a 833,33 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di Stima utilizzato è quello Sintetico-Comparativo. Per l'applicazione di questo metodo si fa riferimento al valore più probabile per il tipo di immobile in questione, tenendo conto della sua ubicazione, delle sue caratteristiche, della sua consistenza, ecc. Pertanto sono stati presi in considerazione una pluralità di elementi successivamente messi a confronto. In particolare, non

essendo stato possibile reperire atti di compravendita di immobili simili, (nonostante le ricerche eseguite presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Messina), sono stati analizzati i valori espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, confrontati con Annunci pubblicati da Agenzie Immobiliari per immobili con simili caratteristiche e ricadenti nella stessa zona.

Gli annunci sopra citati riportano un prezzo/mq richiesto che oscilla tra €. 703,00/mq per immobili da ristrutturare ad €. 900,00/mq per immobili descritti in buono stato di conservazione, mentre le quotazioni espresse dall'Osservatorio del mercato Immobiliare (OMI) per immobili ricadenti nella zona interessata e per edilizia economico e popolare ma in normale stato di conservazione, oscillano tra €.990,00/mq ed e. 1400,00/mq riferendosi evidentemente anche ad appartamenti in fabbricati a più elevazioni fuori terra che seppur ricadenti nella fascia dell'edilizia economica fanno parte di altra tipologia edilizia.

Alla luce di quanto sopra, in considerazione della zona di ricadenza che anche nel PRG viene indicata come a prevalente presenza di edilizia degradata, ed in considerazione della tipologia edilizia e dello stato di conservazione scadente in cui versa l'immobile oggetto di stima si ritiene di poter considerare congruo un prezzo di €. 700,00/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | |
|-----------------|------------------|
| Valore a corpo: | 60.078,20 |
|-----------------|------------------|

RIEPILOGO VALORI CORPO:

| | |
|--|---------------------|
| Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): | €. 60.078,20 |
|--|---------------------|

| | |
|---|---------------------|
| Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | €. 60.078,20 |
|---|---------------------|

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nonostante le ricerche effettuate presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Messina, al fine di reperire Atti di compravendita di immobili comparabili a quello oggetto della presente stima, da utilizzare per l'applicazione del metodo di stima MCA (Market Comparison Approach), non è stato possibile eseguire un confronto con immobili simili oggetto di compravendita nel periodo compreso tra l'01.04.2018 e il 23.04.2019, in quanto non esistenti nel segmento di mercato interessato. Pertanto è stato utilizzato il criterio di stima Sintetico-Comparativo. Per l'applicazione di questo metodo si fa riferimento al valore più probabile per il tipo di immobile in questione, tenendo conto della sua ubicazione, delle sue caratteristiche, della sua consistenza, ecc. Pertanto sono stati presi in considerazione una pluralità di elementi successivamente messi a confronto. In particolare sono stati analizzati i valori espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, confrontati con Annunci pubblicati da Agenzie Immobiliari per immobili con simili caratteristiche e ricadenti nella zona dell'immobile oggetto di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di COMUNE DI MESSINA, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate, ed inoltre: GENIO CIVILE DI MESSINA

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 | 85,83 | 0,00 | 60.078,20 | 60.078,20 |
| | | | | 60.078,20 € | 60.078,20 € |

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile per la sua conformazione non è divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.535,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 57.543,20

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% 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: **€. 0,00**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 0,20**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 57.543,00

data 02/05/2019

il tecnico incaricato
MARIASMERALDA PAGANO

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



31/12/2020

DATI GENERALI

| | | |
|---|--|---|
| Destinazione d'uso <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Non residenziale Classificazione D.P.R. 412/03: <u>E.1</u> | Oggetto dell'attestato <input checked="" type="checkbox"/> Intero edificio <input type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: <u>1</u> | <input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input checked="" type="checkbox"/> Altro: <u>CTU Esco Immobiliare</u> |
|---|--|---|

Dati identificativi



Regione: Sicilia
 Comune: Messina
 Indirizzo: Salita Montesanto n. 21
 Piano: 1
 Interno:
 Coordinate GIS: Lat. 38°10'54" Long. 15°32'32"

Zona climatica: B
 Anno di costruzione: 1999
 Superficie utile riscaldata (m²): 84
 Superficie utile raffrescata (m²): 0
 Volume lordo riscaldato (m³): 285
 Volume lordo raffrescato (m³): 0

| | | | | | | | | |
|------------------|---------|---|---------|---|--------|-----|------------|-----|
| Comune catastale | Messina | | Sezione | | Foglio | 119 | Particella | 887 |
| Subalterni | da | a | da | a | da | a | a | |
| Altri subalterni | 2 | | | | | | | |

Servizi energetici presenti

- | | | |
|---|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale | <input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica | <input type="checkbox"/> Illuminazione |
| <input type="checkbox"/> Climatizzazione estiva | <input checked="" type="checkbox"/> Prod. Acqua calda sanitaria | <input type="checkbox"/> 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 F 136,6 kWh/m ² anno | Riferimenti Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi: Se esistenti: |
| INVERNO | ESTATE | | | | |



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



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 suo standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

| FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE | | Quantità annua consumata in uso standard (t/m²) | | Indici di prestazione energetica globali ed emissioni |
|-------------------------------------|---------------------------|---|-----|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Energia elettrica da rete | 146 | kWh | Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren kWh/m² anno 136,6 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Gas naturale | 1128 | Sm³ | |
| <input type="checkbox"/> | GPL | | Sm³ | |
| <input type="checkbox"/> | Carbone | | kg | Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren kWh/m² anno 0,8 |
| <input type="checkbox"/> | Biomasse solide | | kg | |
| <input type="checkbox"/> | Biomasse liquide | | kg | |
| <input type="checkbox"/> | Biomasse gassose | | kg | |
| <input type="checkbox"/> | Solare fotovoltaico | | kWh | |
| <input type="checkbox"/> | Solare termico | | kWh | Emissioni di CO ₂ kg/m² anno 27,4 |
| <input type="checkbox"/> | Eolico | | kWh | |
| <input type="checkbox"/> | Teleriscaldamento | | kWh | |
| <input type="checkbox"/> | Teleraffrescamento | | kWh | |
| <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/m² anno) | CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati |
|------------------|--|--|---|--|--|
| R _{EN1} | | SI / No | | | E 122,9 kWh/m² anno |
| R _{EN2} | | SI / No | | | |
| R _{EN3} | Viene proposto un intervento migliorativo consistente nella sostituzione della caldaia esistente con una a | SI / No | 7,6 | E - EPgl,nren = 122,9 | |
| R _{EN4} | | | | | |
| R _{EN5} | | | | | |
| R _{EN6} | | | | | |

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

| | | | | |
|-------------------|-----|----------|---------------------|-------------------|
| Energia generata: | 0,0 | kWh/anno | Vettore energetico: | Radiazione solare |
|-------------------|-----|----------|---------------------|-------------------|

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

| | | |
|---|-------|-------------------------|
| V - Volume riscaldato | 286 | m ³ |
| S - Superficie disperdente | 159 | m ² |
| Rapporto S/V | 0,56 | |
| EP _{H,nd} | 60,1 | kWh/m ² anno |
| A _{val,ed} /A _{sup,edile} | 0,014 | |
| Y _{tr} | 0,30 | W/m ² K |

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

| Servizio impiantistico | Tipo di impianto | Anno di installazione | Consumo di energia (kWh/m ² anno) | Vettore energetico | Efficienza energetica (%) | EP _{imp} (kWh/m ² anno) | Costo annuo (€) | |
|---------------------------------|------------------|-----------------------|--|--------------------|---------------------------|---|-----------------|-------|
| Climatizzazione invernale | | 2000 | | Gas naturale | 0,53 | η _H | 0,8 | 111,7 |
| | | | | | 0,00 | η _o | | |
| Climatizzazione estiva | | | | | 0,00 | η _o | | |
| Prod. Acqua calda sanitaria | Simulato | | | Gas naturale | 0,57 | η _{hw} | 0,0 | 24,9 |
| Impianti combinati | | | | | | η _{hw} | | |
| Produzione da fonti rinnovabili | Fotovoltaico | | | Rad. Solare | 0 | η _{pv} | 0,0 | 0,0 |
| | Solare termico | | | Rad. Solare | 0 | η _{st} | 0,0 | 0,0 |
| Ventilazione meccanica | | | | | | | | |
| Illuminazione | | | | | | | | |
| Trasporto di energia o acqua | | | | | | | | |



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



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.

E' stato proposto un intervento migliorativo consistente nella sostituzione della caldaia esistente con una nuova caldaia a condensazione. Il tempo di ritorno previsto per l'investimento risulta pari ad anni 7,8.

SOGGETTO CERTIFICATORE

| | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|
| <input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico | | <input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato | | <input type="checkbox"/> Organismo/Società | |
| Nome e Cognome / Denominazione | | Mariasmeralda Pagano | | | |
| Indirizzo | | Via del Milite s. 101 n. 243 | | | |
| E-mail | | ameraldapagano@gmail.com | | | |
| Telefono | | 3331004044 | | | |
| Titolo | | Architetto | | | |
| Ordine/iscrizione | | Ordine Architetti PPC della Provincia di Messina matr. 972 | | | |
| Dichiarazione di indipendenza | | Il sottoscritto certificatore, Mariasmeralda Pagano consapevole della responsabilità asumita ai sensi degli artt. 369 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n.75, al fine di poter svolgere con indipendenza e imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possono derivarne al richiedente, e di non essere né coniuge, né parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n.75. | | | |
| Informazioni aggiuntive | | Iscritto nell'elenco dei certificatori della Regione Siciliana al n. 1195 | | | |

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

| | | |
|--|--|-----------------------------|
| E' stato eseguito almeno un sopralluogo/ rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE? | <input checked="" type="checkbox"/> SI | <input type="checkbox"/> No |
|--|--|-----------------------------|

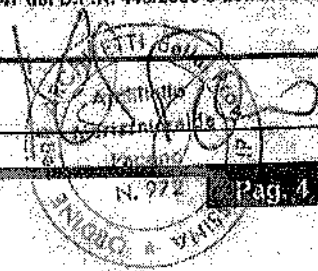
SOFTWARE UTILIZZATO

| | | |
|--|--|-----------------------------|
| 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? | <input checked="" type="checkbox"/> SI | <input type="checkbox"/> No |
| Al fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato? | <input checked="" type="checkbox"/> SI | <input type="checkbox"/> 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 16, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013.

Data emissione 02/05/2019

Firma e timbro del tecnico o firma digitale





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



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 descritto 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 comfort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:

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

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

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

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

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche dagli 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.



Direzione Provinciale
di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio

Data: 26/04/2019
Ora: 9.30.50
pag. 1 di 1

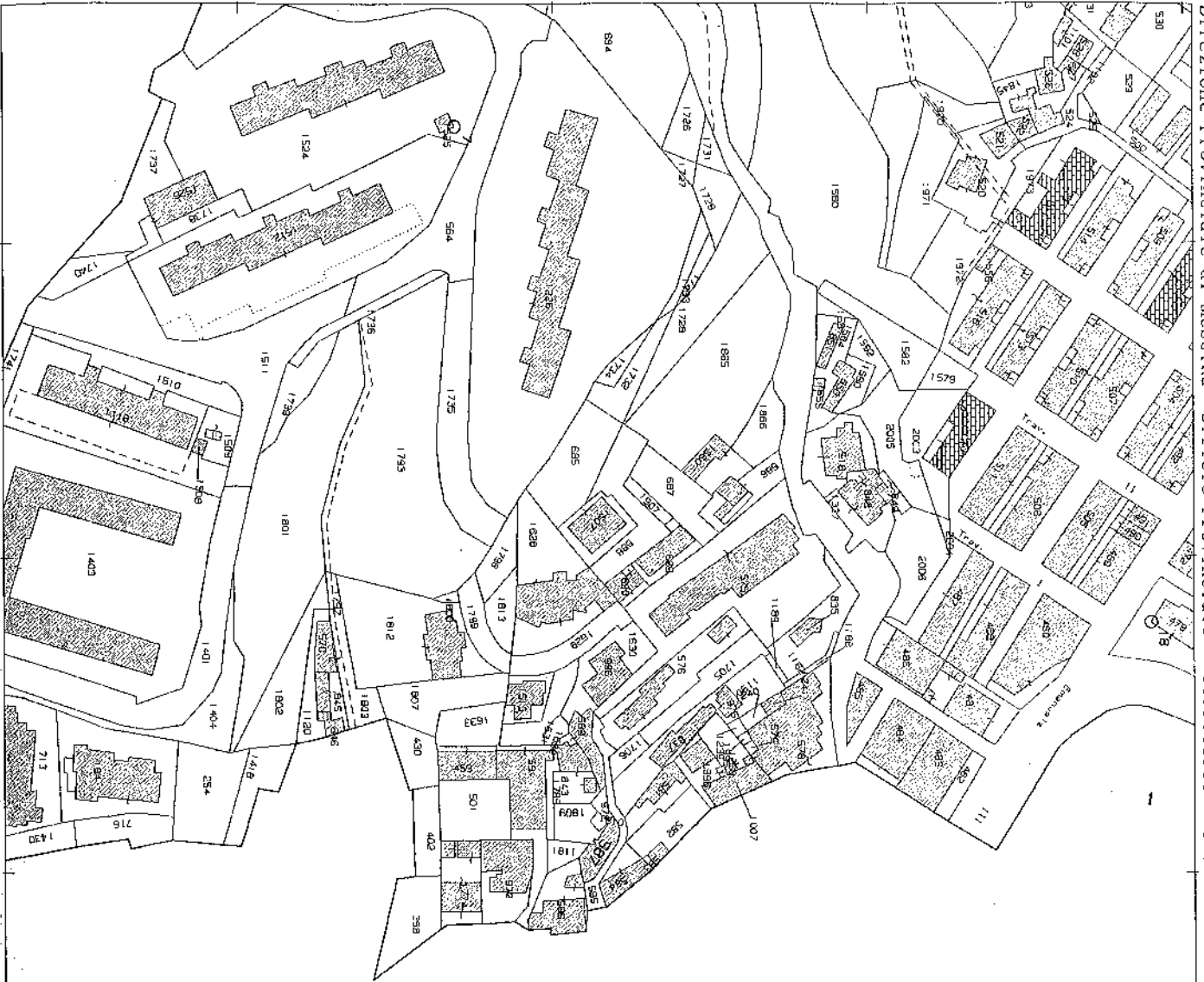
Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

| | | |
|--|--|---|
| Catasto Fabbricati Protocollo n.: ME0051153 Codice di Risccontro: 000ANP382 Operatore: LMLGPP Presenza allegati: Allegato.pdf (DLP) | Comune di MESSINA (Codice: U6AA) Unità a destinazione ordinaria n.: - Tipo Mappale n.: - Motivo della variazione: DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI | Ditta n.: 1 di 1 Unità in variazione n.: 1 Unità in costituzione n.: - Unità in soppressione n.: - |
|--|--|---|

UNITA' IMMOBILIARI

| Identificativo catastale | | Dati di classamento proposti | | | | | | | | | | | |
|--------------------------|-----|------------------------------|--------|--------|------|----------------------------|-----|------|-----|-------|----------|---------|-----|
| Prog. | Op. | Sez.UR. | Foglio | Numero | Sub. | Ubicazione | ZC | Cat. | Cl. | Cons. | Sup.Cat. | Rendita | Rur |
| 1 | V | | 119 | 587 | 2 | VIA MONTESANTO n. 21, p. 1 | 002 | A04 | 11 | 4 | 90 | 115,69 | |

E=46600



I Particella: 587

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina

Dichiarazione protocollo n. ME0051153 del 26/04/2019

Comune di Messina

Via Montesanto

civ. 21

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 119
Particella: 587
Subalterno: 2

Compilata da:
Pagano Mariasmeralda
Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Messina

N. 972

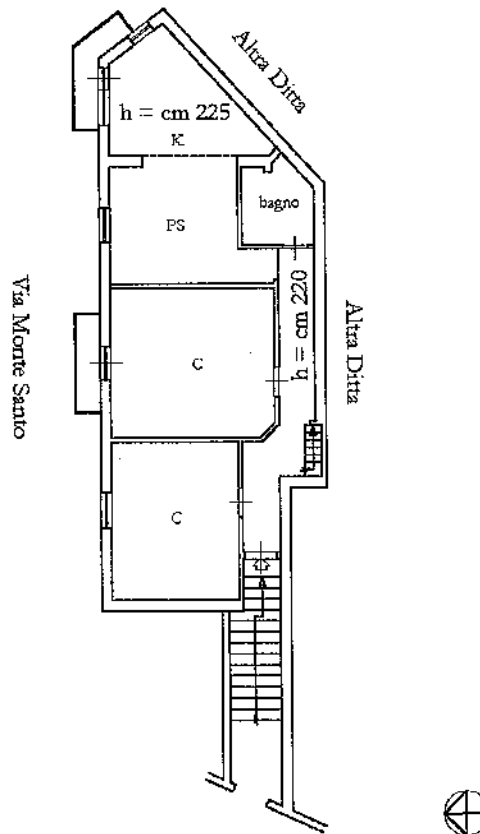
Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO PRIMO

H = cm 275



Ultima planimetria in atti

Data: 26/04/2019 - n. T88526 - Richiedente: PGNMSM68L45F158I

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)