

Espropriazioni immobiliari N. 93/2018
promossa da: BANCA AGRICOLA DI RAGUSA, Soc. Coop. per azioni



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

93/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA AGRICOLA DI RAGUSA, Soc. Coop. per azioni

DEBITORE:

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/05/2019

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

GIUSEPPE ARMANDO MAIMONE

CF:MMNGPP66D03I311V
con studio in FURCI SICULO (ME) VIA ROMA N. 54
telefono: 00390942794693
fax: 00390942794693
email: geom.maimone@alice.it
PEC: giuseppe.armando.maimone@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 93/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A casa signorile a NIZZA DI SICILIA VIA UMBERTO I° 328, della superficie commerciale di **234,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (FRANCESCA TELLA)

IL PRESENTE FABBRICATO E' COMPOSTO DA TRE ELEVAZIONI F.T. SI ACCEDE DAL PIANO TERRA CHE DA DIRETTAMENTE SULLA VIA UMBERTO I° ED ATTRVERSO IL CORPO SCALA DECENTRATO SI ACCEDE AI VARI PIANI, PER OGNI SINGOLO PIANO E ADIBITO AD ABITAZIONE, CON DIVISINI INTERNE NON CONFORMI A QUANTO DICHIARATO NELLE PLANIMETRIE CATASTALI PRESENTI ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE UFF. TERRITORIO DI MESSINA, (DA AGGIORNARE). IL PIANO TERRA E COMPOSTO DA INGRESSO, CAMERETTA O RIPOSTIGLIO, DA CORRIDOIO CHE PORTA SIA LA CORPO SCALA CHE ALLA CUCINA TINELLO, WC, E CORTILETTO ESTERNO, IL PIANO SECONDO E' COMPOSTO DSA DUE CAMERE DA LETTO CUCINA IN AMPLIAMENTO SU TERRAZZO CON COPERTURA IN LEGNO, DA WC E TERRAZZO A LIVELLO, MENTRE IL SECONDO PIANO O COPERTURA A FALDA ALLO STATO ATTUALE ANCORA E' AL RUSTICO CIOE' PRIVO DI INTONACI E DITUTTE LE RIFINITURE INTERNE ED ESTERNE.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di MT 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 855 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 5 vani, rendita 32.046,00 Euro, indirizzo catastale: VIA UMBERTO I° N 328, piano: TERRA, PRIMO, SECONDO IN CORSO DI COMPLETAMENTO
Coerenze: L' IMMOBILE CONFINA CON LA VIA UMBERTO I°, CON FABBRICATO PART.LLA 2389, PART.LLA 2266, PART.LLA 2525 E PART.LLA 859

L'intero edificio sviluppa TRE piani, TRE piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2010.

A.1 albergo.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	234,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 292.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 292.500,00
Data della valutazione:	27/05/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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** attiva, stipulata il 02/03/2009 a firma di Notaio FLERES LILLO ai repertorio, registrata il

ai nn. 122, a favore di BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA, SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, c/c da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: €210.000,00.

Importo capitale: €140.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 26/01/2010 a firma di SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISC. repertorio, registrata il 19/02/2010 a CATANIA a

SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISC. PROV CATANIA, contr. derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R 602/73.

Importo ipoteca: €38.514,68.

Importo capitale: €77.029,36.

Durata ipoteca: FINO AL SODDISFO.

La formalità è riferita solamente a Comune F901 - NIZZA DI SICILIA (ME) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 8 Particella 855 Subalterno 5 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 8,5 vani Indirizzo VIA UMBERTO

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/01/2016 a firma di TRIBUNALE DI MESSINA ai nn. 559/2016 ai repertorio, trascritta il MESSINA ai nn. 4543/3452, a favore di BANCA AGRICOLA

POPOLARE DI RAGUSA SOC. COOP. PER AZIONI, c/c A, derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione 120 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Comune F901 - NIZZA DI SICILIA (ME) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 8 Particella 855 Subalterno 5 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 8,5 vani Indirizzo VIA UMBERTO I N. civico 328 Piano T-1.

Comune F901 - NIZZA DI SICILIA (ME) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 8 Particella 855 Subalterno 5 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 8,5 vani Indirizzo VIA UMBERTO I N. civico 328 Piano T-1

pignoramento, stipulata il 06/03/2018 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI CATANIA ai n CATANIA ai n a favore di

BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA, SOC. COOP. PER AZIONI, c/c I derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 8 Particella 855 Subalterno 5 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 8,5 vani 212 metri quadri Indirizzo VIA UMBERTO I N. civico 328 Piano T-1

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:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

;
(
/
I

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DENUNCIA D'INIZIO ATTIVITA' N. 253 , di
PROGETTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E REALIZZAZIONE DI UNA TETTOIA IN
LEGNO NEL FABBRICATO IN M.O. A DUE ELEVAZIONI F.T. UBICATO SULLA VIA UMBERTO
I° N. 238, presentata il 16/04/2010 con il n. 253 di protocollo, rilasciata il 19/04/2010, agibilità **non
ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

SI FA PRESENTE CHE L'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENBTO ALLO STATO ATTUALE
ALL'AGENZIA DELL'ENTRATE DI MESSINA UFF. TERRITORIO MANCA L'INSERIMENTO DEL
PIANO COPERTURA NONCHE SECONDA ELEVAZIONE IN CORSO DI COSTRUZIONE, IN
QUANTO LO STESSO E PRIVO DI FINITURE INTERNE.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: ART.20 LR. 4/2003 E ART. 12 L.R. 15/20106)
L'immobile risulta **conforme**.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: MESI UNO

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN NIZZA DI SICILIA VIA UMBERTO I° 328

CASA SIGNORILE

DI CUI AL PUNTO A

casa signorile a NIZZA DI SICILIA VIA UMBERTO I° 328, della superficie commerciale di **234,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà
IL PRESENTE FABBRICATO E' COMPOSTO DA TRE ELEVAZIONI F.T. SI ACCEDE DAL PIANO TERRA CHE DA DIRETTAMENTE SULLA VIA UMBERTO I° ED ATTRVERSO IL CORPO SCALA DECENTRATO SI ACCEDE AI VARI PIANI, PER OGNI SINGOLO PIANO E ADIBITO AD

ABITAZIONE, CON DIVISINI INTERNE NON CONFORMI A QUANTO DICHIARATO NELLE PLANIMETRIE CATASTALI PRESENTI ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE UFF. TERRITORIO DI MESSINA, (DA AGGIORNARE). IL PIANO TERRA E COMPOSTO DA INGRESSO, CAMERETTA O RIPOSTIGLIO, DA CORRIDOIO CHE PORTA SIA LA CORPO SCALA CHE ALLA CUCINA TINELLO, WC, E CORTILETTO ESTERNO, IL PIANO SECONDO E' COMPOSTO DSA DUE CAMERE DA LETTO CUCINA IN AMPLIAMENTO SU TERRAZZO CON COPERTURA IN LEGNO, DA WC E TERRAZZO A LIVELLO, MENTRE IL SECONDO PIANO O COPERTURA A FALDA ALLO STATO ATTUALE ANCORA E' AL RUSTICO CIOE' PRIVO DI INTONACI E DITUTTE LE RIFINITURE INTERNE ED ESTERNE.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di MT 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 855 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 5 vani, rendita 32.046,00 Euro, indirizzo catastale: VIA UMBERTO I° N 328, piano: TERRA, PRIMO, SECONDO IN CORSO DI COMPLETAMENTO
Coerenze: L' IMMOBILE CONFINA CON LA vIA uMBERTO I°, CON FABBRICATO PART.LLA 2389, PART.LLA 2266, PART.LLA 2525 E PART.LLA 859

L'intero edificio sviluppa TRE piani, TRE piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2010.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole.

SERVIZI

asilo nido

al di sopra della media 

cinema	nella media	
centro sportivo	buono	
farmacie	al di sopra della media	
scuola elementare	al di sopra della media	
scuola media inferiore	al di sopra della media	
vigili del fuoco	buono	

COLLEGAMENTI

autobus distante SOTTO CASA	buono	
autostrada distante A CIRCA TRE KM DA ROCCALUMERA	al di sopra della media	
ferrovia distante CIRCA I KM	ottimo	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> A UNICA E DOPPIE ANTAE realizzati in ALLUMINIO ANOTIZZATO COLORATO	buono	
<i>infissi interni:</i> PORTE A UNA ANTA 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 INTONACO COLORATO , il rivestimento è realizzato in ORLATURA INTORNO ALLE PORTE	al di sopra della media	
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in CERAMICA ANTISCIVOLO	al di sopra della media	
<i>portone di ingresso:</i> UNICA ANTA realizzato in ALLUMINIO ANOTIZZATO COLORATO	al di sopra della media	
<i>protezioni infissi esterni:</i> PERSIANE AD ANTE realizzate in alluminio	al di sopra della media	
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in RIVESTIMENTO A SPESSORE AI SILIGATI DI POTASSIO	al di sopra della media	
<i>rivestimento interno:</i> posto in TINTEGGIATURA CON MATERIALE TRASPIRANTE IN TUTTI I LOCALI realizzato in IDROPITTURA TRASPIRANTE	buono	

<i>scale:</i> CENTRALE con rivestimento in IN ACCIAIO RIVESTITA IN PIETRA LAVICA MARTELLATA	buono	
Degli Impianti:		
<i>citofonico:</i> FARFISA conformità: CONFORME ALLE VIGENTI LEGGI IN MATERIA	buono	
<i>condizionamento:</i> ZEPHIR con alimentazione a ELETTRICA con diffusori in POMPA DI CALORE INVERTER conformità: CONFORME AL PERIODO DI INSTALLAZIONE ANTECEDENTE ALL'ANNO 2018	ottimo	
<i>elettrico:</i> SOTTO TRACCIA , la tensione è di KW 220 conformità: CONFORME ALLE NORME CEE, RIFERITI ALL'ANNO DI ISTALLAZIONE, COME DA LAVORI ESEGUITI NELL'ANNO 2010	buono	
<i>fognatura:</i> SOTTO TRACCIA la reti di smaltimento è realizzata in RETE COMUNALE PUBBLICA con recapito in COMUNE DI NIZZA DI SICILIA UFF. TECNICO conformità: CONFORME	buono	
<i>idrico:</i> SOTTOTRACCIA CON TUBO IN PVC A SALDARE con alimentazione in ACQUA POTABILE , la rete di distribuzione è realizzata in ACQUEDOTTO COMUNALE conformità: CONFORME	al di sopra della media	
Delle Strutture:		
<i>balconi:</i> costruiti in CEMENTO ARMATO PIENO	al di sopra della media	
<i>copertura:</i> COPERTURA MISTA, A FALDE E TERRAZZO costruita in ACCIAIO, TEGOLE, E TERRAZZO IN LATERO CEMENTO	al di sopra della media	
<i>fondazioni:</i> IN RIFERIMENTO AL TIPO DI STRUTTURA DEL FABBRICATO LE FONDAZIONI SI POSSONO CLASSIFICARE SOLO IN MURATURA costruite in CONGLOMERATO CEMENTIZIO E PIETRAME	al di sopra della media	
<i>scale interne:</i> CHIOCCIOLA realizzate in ACCIAIO CON SCALINI INPIETRA LAVICA MARTELLATA	buono	
<i>solai:</i> LATERO CEMENTO	al di sopra della media	
<i>strutture verticali:</i> costruite in MURATURA IN PIETRAME LISTATA	al di sopra della media	
<i>travi:</i> costruite in CORDOLI PERIMETRALI IN C.A.	al di sopra della media	

CLASSE ENERGETICA:

[168..17 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 600084 registrata in data 27/05/2019

Espropriazioni immobiliari N. 93/2018
promossa da: BANCA AGRICOLA DI RAGUSA, Soc. Coop. per azioni

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
FABBRICATO SU TRE ELEVAZIONI F.T., DI CUI IL PIANO TERRA E PRIMO FORMANO UNICA U.I.U., IL SECONDO IN CORSO DI COSTRUZIONE	167,00	x	100 %	=	167,00
PIANO SECONDO IN CORSO DI RIFINITURE	67,00	x	100 %	=	67,00
Totale:	234,00				234,00



ACCESSORI:

albergo.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
 Fonte di informazione: O.M.I.
 Superfici principali e secondarie: 167
 Superfici accessorie:
 Prezzo/Prezzo richiesto: 217.100,00 pari a 1.300,00 Euro/mq
 Sconto trattativa: 4 %
 Prezzo: 208.416,00 pari a 1.248,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
 Fonte di informazione: O.M.I.
 Descrizione: LOCALE POSTO AL PIANO SECONDO AL RUSTICO IN CORSO DI RIFINITURE
 Indirizzo: VIA UMBERTO I NIZZA DI SICILIA
 Superfici principali e secondarie: 67
 Superfici accessorie:
 Prezzo/Prezzo richiesto: 73.600,00 pari a 1.098,51 Euro/mq
 Sconto trattativa: 4 %
 Prezzo: 70.656,00 pari a 1.054,57 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

IL CRITERIO DI STIMA UTILIZZATO PER L'IMMOBILE IN OGGETTO E DEL TIPO COMPARATIVO MONOPARAMETRICO IN BASE AL PREZZO MEDIO ADOTTATO NEL COMPENSORIO OVE E COLLOCATO L'IMMOBILE.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	234,00	x	1.250,00	=	292.500,00
Valore superficie accessori:	0,00	x	1.250,00	=	0,00
					292.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 292.500,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 292.500,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

IL CRITERIO DI STIMA UTILIZZATO PER L'IMMOBILE IN OGGETTO E DEL TIPO COMPARATIVO MONOPARAMETRICO IN BASE AL PREZZO MEDIO ADOTTATO NEL COMPENSORIO OVE E COLLOCATO L'IMMOBILE.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di UFFICIO DEL TERRITORIO DI MESSINA, agenzie: SITI NEI COMUNI LIMITROFI, QUALI FURCI SICULO S. TERESA DI RIVA, ALI TERME E ROCCALUMERA, osservatori del mercato immobiliare OMI OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE AGENZIA ENTRATE DI MESSINA

Espropriazioni immobiliari N. 93/2018
promossa da: BANCA AGRICOLA DI RAGUSA, Soc. Coop. per azioni

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	casa signorile	234,00	0,00	292.500,00	292.500,00
				292.500,00 €	292.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 292.500,00

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle décurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 292.500,00

data 27/05/2019



Depositato in Cancelleria
oggi 28.5.19
Il Funzionario Giudiziario
Giovanna Buda

Handwritten signature: Giovanni Buda



326

















ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: VALIDO FINO AL: 18/3/2029

APE
2015

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: **E1.1**

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio:
1

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

Dati identificativi



Regione: **SICILIA**
Comune: **Nizza di Sicilia (ME)**
Indirizzo: **VIA UMBERTO I**
Piano: **TERRA-PRIMO**
Interno:
Coordinate GIS: **N 37,991445, E 15,410958**

Zona climatica: **B**
Anno di costruzione: **1955**
Superficie utile riscaldata (m²): **190.19**
Superficie utile raffrescata (m²): **0.00**
Volume lordo riscaldato (m³): **866.31**
Volume lordo raffrescato (m³): **0.00**

Comune catastale			F901			Sezione			N.D.			Foglio			8			Particella			855		
Subalterni	da	-5	a	-		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

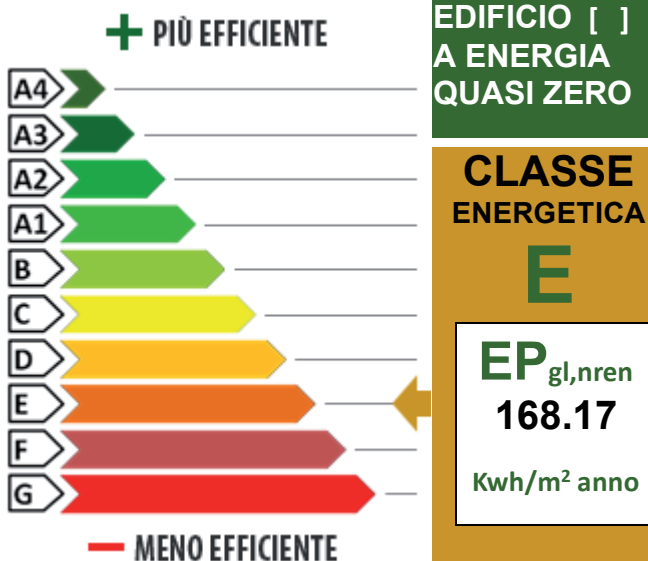
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

INVERNO	ESTATE

Prestazione energetica globale



Riferimenti

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

Se nuovi:

B(63.86 kWh/m²)

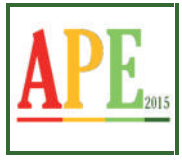
Se esistenti:

--



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: VALIDO FINO AL: 18/3/2029



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 di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indice di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	572 KWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren KWh/m ² anno 167.17
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	4351 Smc	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren KWh/m ² anno 1.42
<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 11.14
<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 migliorativi 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 (EPgl,nren KWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	Cappotto Termico	Si	9.70	C / 90.32	C 90.32 KWh/m² anno
-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: VALIDO FINO AL: 18/3/2029



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.

La Legge di Bilancio 2018 (Legge 205/2017) ha prorogato al 31 dicembre 2018 le Detrazioni Fiscali del 65%-50% per le spese relative ad interventi di riqualificazione energetica degli edifici.

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
--	---	--

Nome e Cognome / Denominazione	GIUSEPPE ARMANDO MAIMONE
Indirizzo	VIA ROMA n° 56 FURCI SICULO (ME)
E-mail	geom.maimone@alice.it
Telefono	+393342935504
Titolo	GEOMETRA
Ordine/iscrizione	MESSINA n° 2393
Dichiarazione di indipendenza	Ai sensi degli artt. 359 e 481 del C.P., ed ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 75/2013, il sottoscritto dichiara l'assenza di conflitto di interessi, ovvero di non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti dell'edificio da certificare nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente (come richiesto dall'art. III punto 2.3.b) del D.Lgs. n. 115/08), che in ogni caso non è ne' coniuge ne' parente fino al quarto grado della parte proprietaria.
Informazioni aggiuntive	Iscritto nell'Elenco regionale dei soggetti abilitati alla certificazione energetica degli edifici - D.D.G. del 3 marzo 2011 - al n. 9072 Attestato reso ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000 come previsto da D.L. 63/2013 convertito nella Legge 90/2013.

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' 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 18/03/2019

Firma e timbro del tecnico o firma digitale GIUSEPPE ARMANDO MAIMONE



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: VALIDO FINO AL: 18/3/2029



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

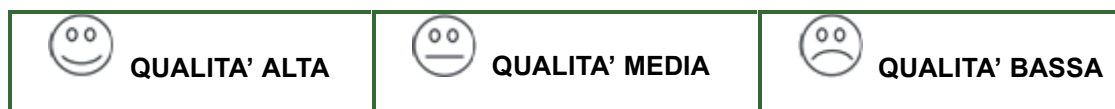
Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare 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 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:



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

Codici	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	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.

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina**

Dichiarazione protocollo n. ME0054586 del 22/02/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Nizza Di Sicilia

Via Umberto I

civ. 328

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 8
Particella: 855
Subalterno: 5

Compilata da:
Nocifora Antonio Agatino
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Messina

N. 3155

Scheda n. 1

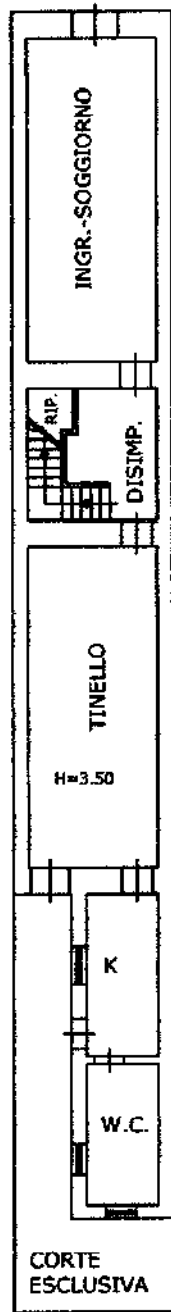
Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA

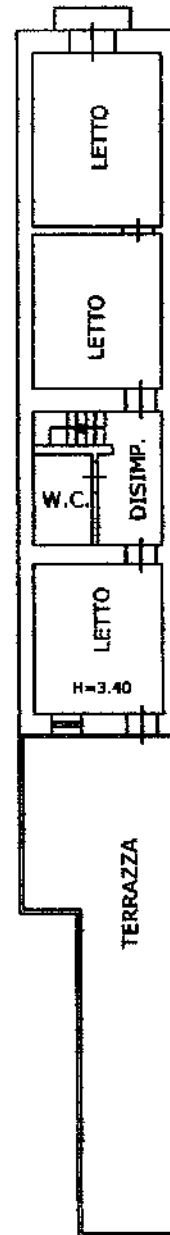
PIANTA PIANO PRIMO

VIA UMBERTO I

ALTRA U.I.U.



ALTRA U.I.U.



ALTRA U.I.U.



Ultima planimetria in atti



Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 05/11/2018 - Ora: 12.32.23 Segue

Visura n.: T156233 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/11/2018

Dati della richiesta	Comune di NIZZA DI SICILIA (Codice: F901)
Catasto Fabbricati	Provincia di MESSINA Foglio: 8 Particella: 855 Sub.: 5

INTESTATO

1	TLLFNC70L41Z112I*	(1) Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni
---	-------------------	--

Unità immobiliare dal 09/05/2016

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		8	855	5			A/2	6	8,5 vani	Totale: 212 m ² Totale escluse aree scoperte**: 200 m ²	Euro 320,46	o

Indirizzo	VIA UMBERTO PRIMO n. 328 piano: T-1;
Annotazioni	classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

Situazione dell'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		8	855	5			A/2	6	8,5 vani	Totale: 212 m ² Totale escluse aree scoperte**: 200 m ²	Euro 320,46	li

Indirizzo	, VIA UMBERTO I n. 328 piano: T-1;
Annotazioni	classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)



Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 05/11/2018 - Ora: 12.32.23 Segue

Visura n.: T156233 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/11/2018

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/02/2009

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		8	855	5			A/2	6	8,5 vani		Euro 320,46	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/02/2009 protocollo n. ME0049598 in atti dal 23/02/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2370.1/2009)
Indirizzo					, VIA UMBERTO I n. 328 piano: T-1;							
Annotazioni					classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)							

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/02/2008

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		8	855	5			A/2	6	8,5 vani		Euro 320,46	VARIAZIONE del 22/02/2008 protocollo n. ME0054586 in atti dal 22/02/2008 FRAZ. FUSIONE E DIVER. DIST. INTER (n. 2011.1/2008)
Indirizzo					, VIA UMBERTO I n. 328 piano: T-1;							
Annotazioni					classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)							

Situazione degli intestati dal 02/03/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
DATI			

Situazione degli intestati dal 22/02/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
DATI			

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 8 particella 855 subalterno 3
- foglio 8 particella 855 subalterno 4

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90



Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/11/2018

Data: 05/11/2018 - Ora: 12.32.23 Fine

Visura n.: T156233 Pag: 3

Visura telematica

* 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).