

TRIBUNALE DI MESSINA
II Sezione Civile

**OGGETTO: Relazione di stima nel procedimento esecutivo
n°253/2015 R.G.E.**

**BARCLAYS BANK PLC - creditore procedente
contro**



**L'Esperto del G.E.
Ing. Filippo Gullo**

Ing. Filippo Gullo
Via Uccelliera is. 438/A n. 1 98121 Messina Tel/Fax 090/59631
P.I. 02062700832 PEC filippo.gullo@ingpec.eu



ALLEGATI

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

VERBALI DI SOPRALLUOGO

STRALCIO FOGLIO DI MAPPA

VISURA CATASTALE STORICA

PLANIMETRIE CATASTALI APPARTAMENTO

PLANIMETRIE IMMOBILE COME DA RILIEVO



RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

(art. 173-bis disp. att. come novellato dal D.L. 27/06/2015 conv. dalla L. 06/08/2015 n°132)

Ill.mo Dott. Antonino Orifici, Giudice delle esecuzioni presso il Tribunale di Messina - II Sezione Civile.

1) Premessa

La S.V.I. nominava me sottoscritto Ing. Filippo Gullo, con studio in Messina Via Uccelliera is.438/A n.1,esperto nel procedimento esecutivo n°253/2015 Ruolo Generale delle esecuzioni tra la Barclays Bank PLC, creditore procedente contro i Sigg. [REDACTED]

[REDACTED] debitori esecutati, disponendo che lo scrivente proceda preliminarmente alla verifica della completezza della documentazione ex art. 567 c.2 cpc ed alla successiva redazione della relazione di stima secondo il disposto dell'art. 173 bis di cui alla Legge 06/08/2015. La S.S. inoltre prescriveva la redazione dll'APE da allegare alla suddetta relazione estimativa.

2) Svolgimento delle operazioni di consulenza

Le operazioni di consulenza ebbero inizio presso il mio studio con un attento esame dei fascicoli prodotti dalle parti provvedendo successivamente ad acquisire la necessaria documentazione catastale presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Messina propedeutica al prosieguo dell'incarico.

Alla data del 15/04/2016, comunicata nei tempi debiti alla parte esecutata, lo scrivente non poté accedere ai luoghi per assenza del [REDACTED] il quale contattato telefonicamente dal sottoscritto, affermava di non aver ricevuto la raccomandata che lo avvisava del sopralluogo.

Pertanto si stabilì in tale occasione la data del 19 aprile per l'accesso all'immobile e quindi alle ore 9:00 del



giorno stabilito effettuai il sopralluogo di rito unitamente al debitore esecutato [REDACTED] che presenziò in modo continuativo alle operazioni peritali. Si è quindi proceduto ad un dettagliato rilievo metrico strumentale e fotografico al fine di acquisire le informazioni dimensionali dell'immobile e confrontarle con quelle presenti in catasto. Per il dettaglio di quanto sopra descritto, si rimanda ai relativi verbali allegati alla fine della presente consulenza, che qui si intendono interamente richiamati. In seguito lo scrivente ha proceduto all'acquisizione di informazioni di natura commerciale sulle compravendite di beni analoghi a quello pignorato.

Le operazioni di consulenza proseguirono pertanto presso il mio studio con lo sviluppo del rilievo strumentale, l'elaborazione dei risultati e con lo studio della intera documentazione con particolare riferimento ai dati economici.

3) Verifica documentazione art.567 - comma 2 c.p.c.

In atto, nei fascicoli di cui alla procedura esecutiva oggetto della presente, esiste il certificato notarile attestante, sulla scorta dei registri immobiliari, la proprietà dei beni pignorati in ditta [REDACTED] [REDACTED] (debitori esecutati), ognuno per la quota di 1/3. In catasto fabbricati essi sono censiti nel Comune di Messina al foglio n°100 particelle 507 sub 1 e 507 sub 2 (vedasi visura storica allegata). Nel medesimo certificato, nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, risultano riportate le seguenti ipoteche pregiudizievoli:



Relazione di stima procedimento esecutivo n°253/2015 R.G.E.

- iscrizione del 24/03/2009 n. 11015/2150 a favore di Barclays Bank PLC nascente da mutuo fondiario;

- iscrizione del 12/03/2015 n. 5681/707 a favore di Banco Popolare Società Cooperativa con sede in Verona, nascente da decreto ingiuntivo n°225 del 01/03/2015 del Tribunale di Messina;

- iscrizione del 29/10/2015 n. 26780/19689 a favore di Mercurio Mortgage Finance s.r.l. con sede in Milano, nascente da pignoramento n°1898 del 10/09/2015 - Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Messina;

L'immobile oggetto di procedura esecutiva, perveniva ai debitori esecutati per successione in morte di [REDACTED] [REDACTED] deceduta il 06/06/2003 anche se, alla data del 04/11/2015, come riportato dal notaio nel medesimo certificato ipocatastale, non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità.

Da ciò si può attestare la completezza della documentazione di cui all'articolo in epigrafe.

Per quanto sopra e per quanto acquisito presso gli uffici del catasto, si è verificato lo stato dei luoghi rapportandolo con la planimetria dell'appartamento depositata presso gli uffici del catasto constatando la conformità a meno di alcuni dettagli grafici. L'immobile in questione, per le sue caratteristiche e tipologia edilizia, non consente la vendita in più lotti.

4) Descrizione di cui ai punti dell'art.173-bis

1) Il bene immobile per cui è causa, consiste in un appartamento con relativa cantina sito in Messina alla Via Salita Tremonti.



Relazione di stima procedimento esecutivo n°253/2015 R.G.E.

Esso è identificato al Foglio n°100 - particella 507 sub 1 del Catasto fabbricati del Comune di Messina con categoria A/4 - classe 9, consistenza pari a n°1 vani catastali e rendita pari ad € 21,17 per quanto concerne il locale cantina ed al Foglio 100 p.lla 507 sub 2 categoria A/4 classe 10 4,5 vani rendita 111,55 per quanto riguarda i locali destinati ad abitazione.

Il fabbricato risulta libero sui quattro lati avendo intorno un cortile pertinenziale con relativo ingresso dalla pubblica via comune alle altre unità abitative presenti. Al di fuori della suddetta pertinenza, esistono lotti di terreno di proprietà altre ditte.

(cfr visura catastale storica e stralcio foglio di mappa)

2) Il fabbricato è composto da piano seminterrato, piano terra e sottotetto oltre terreno di pertinenza costituito da giardino e rampa d'accesso carrabile. Dal sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 24/11/2015, emerge la seguente distribuzione dei vani:

Piano seminterrato: cantina ;

Piano primo: corridoio con porta d'ingresso all'appartamento, soggiorno-salotto, cucina, un w.c., due camere da letto. Tutti gli immobili sono provvisti di finestre con serramenti in alluminio ed avvolgibili. Esiste in corrispondenza della porta d'accesso un ballatoio-balcone sul quale sbarca la scala che porta dal livello sottostante al piano primo.

Gli ambienti non sono dotati di impianto di riscaldamento.

L'appartamento risulta ad oggi in buone condizioni di stato e manutenzione.

Per lo schema distributivo dell'immobile oggetto di esecuzione, si rimanda all'allegato planimetrico di cui al



rilievo effettuato in sede di sopralluogo.

3) Il possesso del bene è dei debitori e quindi non risulta occupato da terzi.

4-5) Da quanto risulta allo scrivente, non esistono formalità, vincoli od altri oneri gravanti sul bene.

6) Riguardo la regolarità urbanistica da quanto in possesso dello scrivente e da quanto dichiarato in sede di sopralluogo dal debitore, non vi sono irregolarità.

Esso non è dotato di certificato di abitabilità/agibilità.

7) Il punto in questione non viene affrontato in quanto non vi sono spese da affrontare per la regolarizzazione di opere abusive.

8) Il bene pignorato non è gravato da censi, livello o uso civico.

9) Non si è a conoscenza di spese inerenti le parti comuni del fabbricato di cui gli esecutati siano debitori .

5) Determinazione del valore (art. 568 c.p.c.)

Il criterio di stima adottato è quello del valore di mercato che, secondo gli standard estimativi internazionali, è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione (International Valuation Standards, IVS 1-3.1).

La misura delle superfici degli immobili è stata svolta con un rilievo metrico utilizzando la superficie esterna lorda secondo lo Standard del "Codice delle valutazioni immobiliari



IV edizione" di Tecnoborsa (2011).

Per l'analisi estimativa si è considerata la superficie esterna lorda procedendo poi al calcolo di quella commerciale in funzione dei rapporti mercantili superficiali come da tabelle seguenti:

TABELLA INDICI E RAPPORTI MERCANTILI

Indice ed informazione	Importo
Saggio annuale di rivalutazione del prezzo	0
rapporto mercantile cantine, rimesse e garage locali deposito	0,5
Rapporto mercantile balconi e verande	0,3
Rapporto di posizione	0,9

TABELLA SUPERFICI RILEVATE E SUPERFICI COMMERCIALI

PIANO	DESTINAZIONE D'USO DI PROGETTO	SUPERFICIE RILEVATA ESTERNA	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)
		LORDA (MQ)	
SEMINTERRATO	CANTINA	22,64	11,32
PRIMA ELEVAZIONE	ABITATIVA	94,65	94,65
PRIMA ELEVAZIONE	BALCONE	8,80	2,64
SUPERFICIE TOTALE (MQ)		117,29	108,61

Si è pertanto proceduto ad analizzare il segmento di mercato di riferimento che è quello degli appartamenti siti nella stessa zona in fabbricati analoghi per finiture e tipologia e di categoria economico-popolare.

La metodologia di stima del valore di mercato si articola nel nostro caso nel Market Comparison Approach (MCA). Esso è basato sul confronto con compravendite recenti di immobili



Relazione di stima procedimento esecutivo n°253/2015 R.G.E.

simili a quello da stimare.

A tal proposito occorre specificare che sono state effettuate tramite banche dati e studi notarili, numerose ricerche di compravendite. Pertanto nel segmento di mercato si sono rilevate due compravendite recenti e più precisamente:

- 1) Compravendita del 07/04/2016, rep. [REDACTED] in Notar Gaetano Parisi trascritto in [REDACTED] con il quale un appartamento posto al piano II, sito in Messina - Villa Lina Rione Giostra Piazza Carso, in catasto al foglio 100, part. 671 sub 6, 5,5 vani catastali, cat. A/4 - rendita 136,34 €, è stato compravenduto per la somma di €. 90.000,00;
- 2) Compravendita del 04/11/2015, rep. [REDACTED] in Notar Silverio Magno trascritto con [REDACTED] con il quale un appartamento posto al piano I, sito in Messina - Via San Riccardo pal.C, in catasto al foglio 101, particella 251 sub 3, 5 vani catastali, cat A/4 rendita 123,95 €, è stato compravenduto per la somma di €. 50.000,00.

I dati degl'immobili compravenduti usati come comparabili ed i dati dell'immobile da valutare (Subject), sono riportati, unitamente alla descrizione analitica della metodologia di stima e dei relativi risultati, al termine della presente relazione.

Qui comunque si riporta per comodità di lettura e di sintesi la valutazione dell'immobile oggetto di stima che secondo il metodo utilizzato del MCA, è pari a 89.000,00 € per un importo arrotondato di 820 €/mq.



Relazione di stima procedimento esecutivo n°253/2015 R.G.E.

La bozza di relazione è stata inviata alle parti in data 01/06/2016 e non sono state trasmesse allo scrivente contro deduzioni entro i successivi 15 giorni.

Pertanto si rassegna alla S.S. la presente relazione di stima definitiva, restando a disposizione per ogni chiarimento.

Messina lì 17/06/2016

L'Esperto del G.E.

Ing.Filippo Gullo



■ **Data della valutazione**

mercoledì 01/06/2016

■ **Data del rapporto**

mercoledì 01/06/2016

Relazione di stima nel procedimento esecutivo n°253-2015

BARCLAYS BANK PLC (CREDITORE PRO [REDACTED])

■ **Numero della pratica**

001

■ **Richiedente valutazione**

Dott. Antonino Orifici

■ **Valutatore**

Ing. Filippo Gullo

■ **Tipo di Valutazione**

Giudiziaria

■ **Stato della pratica**

Consegnata

■ **Valore**

89.000,00 € Diconsi Euro ottantanovemila



■ Compendio

Classificazione	Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano)
Comune	MESSINA
Indirizzo	Salita Tremonti,
Proprietà	In condominio con altre unità.
Utilizzo	In proprietà
Dati catastali	Fg. 100 Part. 507 Sub. 1 Fg. 100 Part. 507 Sub. 2
Superficie (m ²)	108,60
Valore unitario (€/m ²)	819,52
Valore di mercato (€)	89.000,00



ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

1 Per l'immobile classificato come Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano), sito in Salita Tremonti - MESSINA (ME), SICILIA, (Subject) di seguito denominato "Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) Salita Tremonti, - MESSINA (ME)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 30/05/2016.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di MESSINA Comune Catastale di MESSINA

Catasto Fabbricati

Fg. 100 Part. 507 Sub. 1 Categoria: A 4 -Abitazione di tipo popolare, Classe 9, 1,00 vani, Rendita 21,17 €

Fg. 100 Part. 507 Sub. 2 Categoria: A 4 -Abitazione di tipo popolare, Classe 10, 4,50 vani, Rendita 111,55 €

PREMESSA

Il presente documento di valutazione immobiliare mira a comunicare al lettore il valore di stima, a confermare le finalità della valutazione, a esporre il procedimento e a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

Nel rapporto sono riportati i processi analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione.

Il rapporto è finalizzato a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza dei mercati immobiliari moderni, è svolto in applicazione degli standard di valutazione internazionali e nazionali:

- International Valuation Standard (IVS);
- RICS Valuation Standards by Royal Institution Of Chartered Surveyors;
- European Valuation Standards;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa in considerazione della realtà nazionale;
- Circolare della Banca d'Italia del 27 dicembre 2006 n. 263 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1 (che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48 - Credit Requirement Directive);
- Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie promosse da ABI per le valutazioni in ambito creditizio.
- Linee Guida per la valutazione degli immobili nelle vendite giudiziarie promosse da E-Valuations per le valutazioni in ambito giudiziario.

NOTE SULLA METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

Il principio economico estimativo di riferimento degli standard di valutazione richiamati è:

"Il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha fissato il prezzo di immobili simili".

Per immobili simili si intendono immobili appartenenti alla stessa unità elementare, non ulteriormente scindibile, del mercato immobiliare. (Segmento di mercato)

I metodi estimativi richiamati dagli Standard Internazionali sono riconducibili a tre grandi approcci: Market Approach o metodo del confronto di mercato, Income Approach o metodo della capitalizzazione dei redditi futuri, Cost Approach o metodo dei costi.

Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (Subject).

- Nei mercati attivi e dinamici sono disponibili i dati immobiliari delle compravendite (recentemente avvenute nell'arco degli ultimi mesi) di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato necessari per l'applicazione del metodo del confronto di mercato ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.

Il principio estimativo applicato dal metodo di confronto del mercato prevede che la differenza di valore tra gli immobili sia determinata dalla differenza degli ammontari delle caratteristiche che inducono una variazione di prezzo.



In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiano prezzi e quindi valori equivalenti mentre immobili con ammontari di caratteristiche diverse abbiano prezzi e quindi valori diversi. La differenza di prezzi totali di immobili simili è quindi spiegata dalle differenze degli ammontari delle loro caratteristiche.

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.

I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto.

L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche, dell'immobile in esame (Subject) e dell'immobile di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata.

La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla.

- Nei mercati stagnanti o poco attivi sono scarsamente disponibili i dati immobiliari delle compravendite di immobili simili, sono invece genericamente disponibili i canoni di affitto, è quindi possibile simulare il mercato delle compravendite mediante il metodo finanziario comprendente i procedimenti per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale.

- Nei mercati di beni limitati o in presenza di immobili speciali è in totale assenza di dati immobiliari di compravendite e di canoni di affitto è possibile simulare il mercato delle compravendite mediante il metodo dei costi che determina il valore di mercato di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e l'obsolescenza.

MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

Il committente in data 02/02/2016 incaricava il valutatore di determinare il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare descritto negli immobili oggetto di stima.

SOGGETTI

Ruolo	Descrizione
Richiedente valutazione	Dott. Antonino Orifici
Valutatore	Ing. Filippo Gullo Nato il 28/08/1967 a MESSINA CF: GLLFPP67M28F158N



CRITERI E PROCEDIMENTI

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

■ Valore di mercato

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"importo stimato..."

si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

"...alla data della valutazione..."

richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..."

entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

"...dopo un'adeguata promozione commerciale..."

per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..."

presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o

Data rapporto mercoledì 01/06/2016

Pagina 5 di 21



speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Valore di mercato	[Stima a Market Comparison Approach]
Procedimento	Descrizione
Stima a Market Comparison Approach	<p>Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach</p> <p>Market Comparison Approach</p> <p>Il market comparison approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.</p>

LOTTI

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
01	<p>Lotto 1</p> <p>Data la tipologia degli immobili si considera la vendita in unico lotto.</p>
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) Salita Tremonti, - MESSINA (ME)



SCHEDA IMMOBILE

LOTTO 01-Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) Salita Tremonti, - MESSINA (ME)

Denominazione

Data inserimento	29/05/2016	Data ultima modifica	31/05/2016
Codice	Subject		
Classificazione	Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano)		
Denominazione	Subject		
Destinazione	Residenziale privata		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Usato in normale stato di manutenzione		
Superficie	108,60 m ² Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SE...		

Ubicazione

Salita Tremonti,
MESSINA - (ME)
Zona OMI: C3/Semicentrale/MARE JONIO, VIE: R. MARGHERITA, XXIV MAGGIO, MONSIGNOR D'ARRIGO, VI...

Descrizione principale

Fabbricato cielo terra costituito da due piani fuori terra e un piano seminterrato, in medio stato di manutenzione.

L'immobile è collocato su strada principale, di facile accesso e localizzazione rispetto al centro urbano. Il corpo di fabbrica è pressoché modulare, caratterizzato da struttura portante in cemento armato con muratura collaborante, copertura piana, muratura di tamponamento a vista, serramenti in alluminio colorato.

All'interno l'immobile si presenta in buono stato di manutenzione con illuminazione differenziata per caratterizzare le varie zone.

Descrizione pertinenze

L'appartamento possiede un vano cantina posto sottostante al piano ove lo stesso insiste il cui accesso è garantito da porta a due ante situata sul prospetto principale dell'edificio.

Parti comuni

Parti comuni sono la stradella d'accesso e la scala esterna che conduce al piano primo ed agli altri appartamenti presenti nel fabbricato



GEOGRAFIA

LOTTO 01-Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) Salita Tremonti, - MESSINA (ME)

Ubicazione

Regione	SICILIA	Provincia	ME
Comune	MESSINA		
Zona			
Indirizzo	Salita Tremonti		
Civico			Cap
Latitudine	38° 12' 39,7036"	Longitudine	15° 33' 12,1333"

Mappa



Confini

CONFINI

L'immobile confina sui lati liberi con particelle altre ditte.

MANUFATTI CON TERMINI

L'edificio è isolato con cortile di pertinenza, staticamente autonomo.

MODALITA' DI ACCESSO

Si accede all'immobile dalla pubblica viabilità mediante stradella privata non carrabile il cui accesso è garantito da cancello di proprietà condominiale.



CONSISTENZE SUPERFICIARIE
LOTTO 01-Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) Salita Tremonti, -
MESSINA (ME)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	<p>Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)</p> <p>La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.</p> <p>Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> · La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato. · Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale. · Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). <p>Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).</p> <p>Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.</p> <p>Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi; · i pilastri/colonne interne; · lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.); · la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio; · i condotti verticali dell'aria o di altro tipo; <p>mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · le rampe d'accesso esterne non coperte; · i balconi, terrazzi e simili; · il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio; · gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico; · le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.
----------------------------	---

Riassunto consistenza

Metodo di misura	Rilievo sul campo accurato e compensazione errori			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)
Superficie principale	S1	94,65	1,00	94,65
Superficie balconi	SUB	8,75	0,30	2,63
Superficie cantine	SUC	22,64	0,50	11,32
Totale Superficie (m²)		126,04		108,60
Totale Volume Commerciale (m³)				283,95



■ **Consistenza per il Piano Seminterrato**

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
cantina	22,64	SUC	0,50	11,32
Totale per piano	22,64			11,32

■ **Consistenza per il Piano Primo**

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)	Altezza (m)	Vol. Comm. (m ³)
superficie vani abitabili	94,65	S1	1,00	94,65	3,00	283,95
ballatoio	8,75	SUB	0,30	2,63	-	-
Totale per piano	103,40			97,28		283,95



CARATTERISTICHE
LOTTO 01-Apartmento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) Salita Tremonti, -
MESSINA (ME)

Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	STM	4	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	da 2 a 4 = 30.000,00 da 3 a 4 = 10.000,00

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	94,7	m ²	1,00
Superficie balconi	SUB	8,8	m ²	0,30
Superficie cantine	SUC	22,6	m ²	0,50
Superficie commerciale	SUP	108,6	m ²	-

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	30/05/2016	giorno/mese/anno	-



SEGMENTO DI MERCATO
LOTTO 01-Apartmento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) Salita Tremonti, -
MESSINA (ME)

Denominazione

Classificazione	Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano)
Destinazione	Residenziale privata

Localizzazione/Ubicazione

Comune	MESSINA	Provincia	ME
Località/Fraz./Zona			
Posizione	Centrale - semiperiferica		

Tipologia immobiliare

Tipologia	Fabbricato o edificio urbano	Categoria	Usato in normale stato di
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Unità Immobiliare	Abitazione di tipo popolare	Dimensione unità	Media

Tipologia edile

Edificio	Multipiano		
Indice Superficiario	Rapporto	Indice tipologico (%)	
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	108,60/108,60	100,00
Superficie principale	S1/SUP	94,65/108,60	87,15
Superficie balconi	SUB/SUP	8,75/108,60	8,06
Superficie cantine	SUC/SUP	22,64/108,60	20,85

Rapporti di posizione

Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)	1,00



CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	MESSINA	Provincia di	ME
--------------------------	---------	--------------	----

■ Fabbricati - Comune catastale di MESSINA (F158)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m ²)
1		100	507	1	A 4 -Abitazione di tipo popolare	9	1,00 vani	21,17	-
2		100	507	2	A 4 -Abitazione di tipo popolare	10	4,50 vani	111,55	-
Totali								132,72	0,00

■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 100 Part. 507 Sub. 1 (Bene principale) Situazione in atti al 29/05/2016

Tipo di particella: Edificio

Conduzione: Proprietà

Diritti Reali

(2) - Dettagli Particella Fg. 100 Part. 507 Sub. 2 (Bene principale) Situazione in atti al 29/05/2016

Piano di accesso: Piano Primo

Tipo di particella: Edificio

Conduzione: Proprietà

Diritti Reali



VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) sito in MESSINA (ME), avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è lunedì 30/05/2016.

COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

■ Appartamento - 5 vani (pentavano) - Via San Riccardo - MESSINA (ME) - Comparabile A

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	-
Destinazione	Residenziale privata
Superficie commerciale (SUP)	121,20 m ²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	-
Prezzo	50.000,00 €



■ **Appartamento - 5 vani (pentavano) - Villa Lina Rione Giostra - Piazza Carso - palazzina 7, interno 6 - MESSINA (ME) - Comparabile B**

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	-
Destinazione	Residenziale privata
Superficie commerciale (SUP)	100,56 m ²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	-
Prezzo	90.000,00 €



MARKET COMPARISON APPROACH
**LOTTO 01 - Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) Salita Tremonti, -
 MESSINA (ME)**

Stima a Market Comparison Approach

Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Superficie principale (S1): La superficie principale è una caratteristica superficiera relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile.

Unità di misura: m²;

- Superficie balconi (SUB): La superficie balcone è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m²;

- Superficie cantine (SUC): La superficie cantine è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m²;

- Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM): La caratteristica stato di manutenzione dell'unità immobiliare rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti esclusi gli impianti dell'unità immobiliare.

Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

Classe	Nomenclatore	Punto
Massimo o Buono	Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.	5
Discreto	Le condizioni di conservazione dell'unità sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.	4
Medio o Sufficiente	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza.	3
Mediocre	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato dell'unità e delle sue parti più esposte.	2
Minimo o Scarso	L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie di funzionalità.	1

Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano), come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 7. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.



■ Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B		Subject
Prezzo totale (PRZ) €	50.000,00	90.000,00		-
Superficie principale (S1) m ²	120,0	100,0		94,7
Superficie balconi (SUB) m ²	4,0	1,9		8,8
Superficie cantine (SUC) m ²				22,6
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	2	3		4

■ Rapporti di posizione

Rapporto	Comparabile A	Comparabile B		Subject
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00	1,00		1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e]	1,00	1,00		1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c]	1,00	1,00		1,00

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p_1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$p_A(S1) = 50.000,00 * 1,00 / 121,20 = 412,54 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 90.000,00 * 1,00 / 100,56 = 894,99 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 894,99 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 412,54 \text{ €/m}^2$$

■ Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

$$[i(S1)] = 1,00 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(S1) = 412,54 * 1,00 = 412,54 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 412,54 * 1,00 = 412,54 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie balconi (SUB)

$$[i(SUB)] = 0,30 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(SUB) = 412,54 * 0,30 = 123,76 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(SUB) = 412,54 * 0,30 = 123,76 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie cantine (SUC)

$$[i(SUC)] = 0,50 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(SUC) = 412,54 * 0,50 = 206,27 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(SUC) = 412,54 * 0,50 = 206,27 \text{ €/m}^2$$



Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione $p(\text{STM})$ è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo i nomenclatore.

I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(STM)]	Modalità di stima
2 (Mediocre)	4 (Discreto)	30.000,00	
3 (Medio o Sufficiente)	4 (Discreto)	10.000,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{STM}) = 30.000,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{STM}) = 10.000,00 \text{ €}$$

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	
Superficie principale (S1) €/m ²	412,54	412,54	
Superficie balconi (SUB) €/m ²	123,76	123,76	
Superficie cantine (SUC) €/m ²	206,27	206,27	
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) €	30.000,00	10.000,00	



■ Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)	
Prezzo totale (PRZ)		50.000,00		90.000,00	
Superficie principale (S1)	(94,7-120,0)	-10.457,89	(94,7-100,0)	-2.207,09	
Superficie balconi (SUB)	(8,8-4,0)	587,87	(8,8-1,9)	850,24	
Superficie cantine (SUC)	(22,6-0,0)	4.669,95	(22,6-0,0)	4.669,95	
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)	(4-2)	30.000,00	(4-3)	10.000,00	
Prezzo corretto		74.799,93		103.313,11	

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(103.313,11 - 74.799,93) * 100] / 74.799,93 = 38,12\% > 5\%$.

■ Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a $(74.799,93 + 103.313,11) / 2 = 89.056,52$ €.



RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 01 - Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) Salita Tremonti, - MESSINA (ME)

Valore di mercato

Valore di mercato	[Stima a Market Comparison Approach]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	89.056,52

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per difetto a:

89.000,00 €

Diconsi Euro ottantanovemila

QUADRO RIASSUNTIVO

Lotto 01 - Lotto 1

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) sito in Salita Tremonti, MESSINA (ME) il Valore di mercato alla data di stima del 30/05/2016 è pari a 89.000,00 € per 108,6 m ² pari a 819,52 €/m ²	89.000,00
Totale		89.000,00

LIMITI E ASSUNZIONI

Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) Salita Tremonti, - MESSINA (ME)

In riferimento all'immobile indicato il perito dichiara che la consulenza è redatta secondo i seguenti limiti:

Attività	Nota
	Il valutatore è stato esentato dal richiedente in fase di incarico.

CONCLUSIONI

Relazione di stima nel procedimento esecutivo n°253-2015

La presente versione del documento è da considerarsi provvisoria in quanto viene consegnata in bozza alle parti per eventuali contro deduzioni nei termini di giorni quindici dal ricevimento.



Indice

Relazione di stima nel procedimento esecutivo n°253-2015

BARCLAYS BANK PLC (CREDITORE PROC.) - [REDACTED]

Frontespizio	1
Elenco immobili oggetto di stima	3
Premessa	3
Mandato e assunzioni preliminari	4
Soggetti	4
Criteri e procedimenti	5
Lotti	6
Lotto 1	
Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) Salita Tremonti, - MESSINA (ME)	
Scheda immobile	7
Geografia	8
Consistenze superficiali	9
Caratteristiche	11
Segmento di mercato	12
Consistenza catastale	13
Valutazione	14
Comparabili	14
Market Comparison Approach	16
Risultati della valutazione	20
Quadro riassuntivo	20
Limiti e assunzioni	20
Conclusioni Relazione di stima nel procedimento esecutivo n°253-2015	20



Foto 1-2 Via Tremonti con innesto strada privata accesso fabbricato e prospetto principale edificio



Foto n° 3-4 Ingresso cantina e vista interna (part 507 sub 1)



Foto n°5-6 Ingresso con corridoio e cucina appartamento p.lla 507 sub 2



Foto n°7-8 vano camera letto



Foto n°9-10 vano soggiorno - salotto



Foto n°11-12 vano w.c.



Foto n°13-14 vano camera letto matrimoniale



Verbale di Sopralluogo n° 2

L'anno duemilasettecento il giorno 19 del mese di Aprile alle ore 09:00, previo avviso alla parte esecutata, lo scrivente ing. F. Gullone esperto del G. E., si è recato sui luoghi oggetto della presente procedura esecutiva. Partendo alle presunte dal sig. [redacted] e del mio collaboratore ing. A. Altavilla, il sottoscritto ha proceduto ad un sopralluogo rilievo metrico e fotografico degli immobili oggetto di pignoramento presentando appunto in allegato foglio. Riguardo gli immobili trattasi di un deposito posto al piano terra e di un appartamento posto al piano primo destinato a civile abitazione. Di presente sopra si scrive il presente verbale che viene letto e viene firmato dalla parti presenti.

[redacted]

"IL COCCABONITORE"
[redacted]

L'ESPERTO DEL
G. E.
[redacted]



22-Mar-2016 17:46:8
Prot. n. T317245/2016

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: MESSINA
Foglio: 100



NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

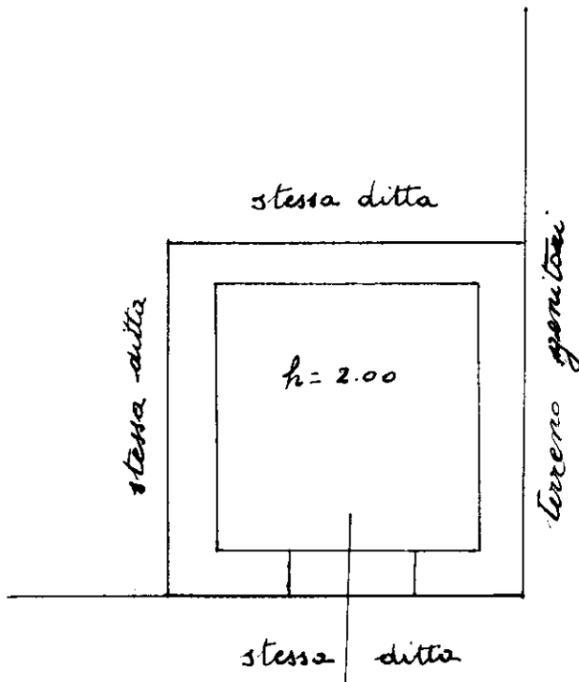
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Messina Via Cremonesi-Fondo Nastasi

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Messina

piano seminterrato

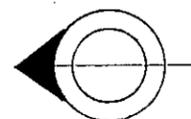


0156041



0156041

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1. 100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO



firmata dal geometra

[REDACTED]

iscritto all'Albo de geometri

della Provincia di Messina

DATA 30-11-1966

Firma: [REDACTED]

Comune di MESSINA (F158) - < Foglio: 100 - Particella: 507 - Subalterno: 1 >

DATA
PROT. N°

ISTITUTO POLIGRAFICO DELLO STATO

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
20

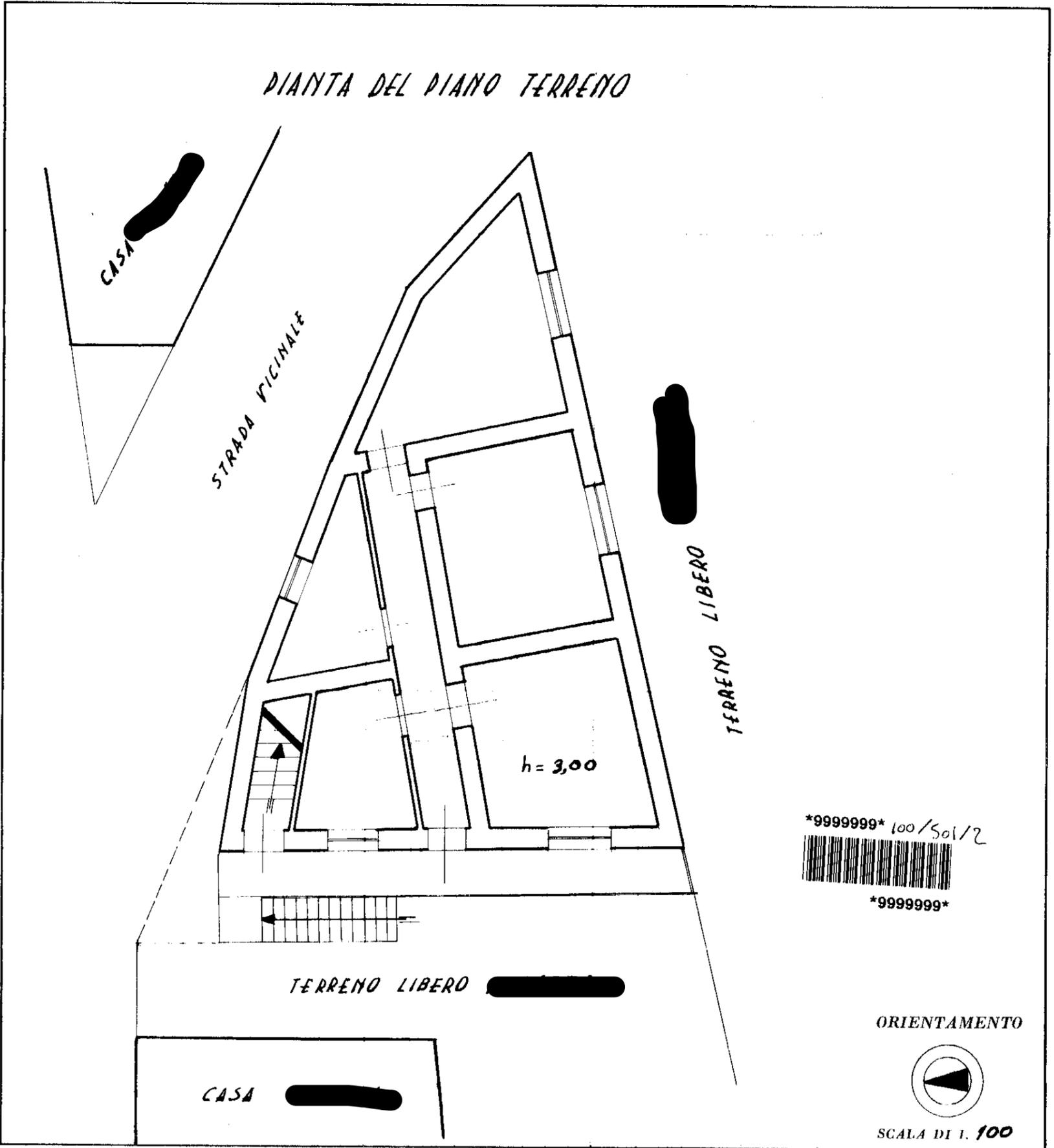
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

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

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di *Messina* Via *Salita Tre Monti fondo Nastasi*

Ditta : [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico [REDACTED]



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	
PROT. N°	

Compilata dal *Per. edile*
 [REDACTED]
 (Titolo, nome e cognome del tecnico)
 Iscritto all'Albo dei *Periti Tecnici*
 della Provincia di *Messina*
 DATA *6 - 7 - 1962*
 Firma: [REDACTED]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/03/2016 - Comune di MESSINA (F158) - < Foglio: 100 - Particella: 507 - Subalterno: 2 >
VIA TREMONTI piano: 1;

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/03/2016

Dati della richiesta	Comune di MESSINA (Codice: F158)
Catasto Fabbricati	Provincia di MESSINA Foglio: 100 Particella: 507 Sub.: 1

INTESTATI

1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta` per 1/3
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta` per 1/3
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta` per 1/3

Unità immobiliare dal 22/03/2016

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		100	507	1	2		A/4	9	1 vani	Totale: 25 m ² Totale escluse aree scoperte**: 25 m ²	Euro 21,17	VARIAZIONE del 22/03/2016 n. 6086.1/2016 in atti dal 22/03/2016 (protocollo n. ME0035197) AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO
Indirizzo				VIA TREMONTI piano: T;								
Annotazioni				di stadio: acquisizione planimetria								

Mappali Terreni Correlati

Sezione - Foglio 100 - Particella 507

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/09/2013

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		100	507	1	2		A/4	9	1 vani		Euro 21,17	Variazione del 30/09/2013 n. 40217.1/2013 in atti dal 30/09/2013 (protocollo n. ME0204254) BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE
Indirizzo				, VIA TREMONTI piano: T;								
Annotazioni				di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 100 pla 501 sub 1 per allineamento mappe								

Visura storica per immobile

Data: 22/03/2016 - Ora: 17.43.59 Fine

Visura n.: T316225 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/03/2016

Situazione degli intestati dal 30/09/2013

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta` per 1/3
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta` per 1/3
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta` per 1/3
DATI DERIVANTI DA del 30/09/2013 n. 40217.1/2013 in atti dal 30/09/2013 (protocollo n. ME0204254) Registrazione: BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 15/03/2004

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		100	501	1	2		A/4	9	1 vani		Euro 21,17	VARIAZIONE TERRITORIALE del 15/03/2004 n. 783/2004 in atti dal 15/03/2004 - Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati
Indirizzo				VIA TREMONTI piano: T;								
Annotazioni				- proviene per vct dal foglio 2/100								

Situazione degli intestati dal 15/03/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta` per 1/3 fino al 30/09/2013
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta` per 1/3 fino al 30/09/2013
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta` per 1/3 fino al 30/09/2013
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE TERRITORIALE del 15/03/2004 n. 783/2004 in atti dal 15/03/2004 Registrazione: - Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

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).

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/03/2016

Dati della richiesta	Comune di MESSINA (Codice: F158)
Catasto Fabbricati	Provincia di MESSINA Foglio: 100 Particella: 507 Sub.: 2

INTESTATI

1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta` per 1/3
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta` per 1/3
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta` per 1/3

Unità immobiliare dal 22/03/2016

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		100	507	2	2		A/4	10	4,5 vani	Totale: 88 m ² Totale escluse aree scoperte**: 88 m ²	Euro 111,55	VARIAZIONE del 22/03/2016 n. 6115.1/2016 in atti dal 22/03/2016 (protocollo n. ME0035637) AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO
Indirizzo				VIA TREMONTI piano: 1;								
Annotazioni				di stadio: correzione su dati identificativi del protocollo di presentazione planimetrica n.1464/1962								

Mappali Terreni Correlati

Sezione - Foglio 100 - Particella 507

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/03/2016

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		100	507	2	2		A/4	10	4,5 vani	Totale: 88 m ² Totale escluse aree scoperte**: 88 m ²	Euro 111,55	VARIAZIONE del 22/03/2016 n. 6114.1/2016 in atti dal 22/03/2016 (protocollo n. ME0035635) AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO
Indirizzo				, VIA TREMONTI piano: 1;								
Annotazioni				di stadio: conferma superficie incoerente del protocollo di presentazione planimetrica n.1464/1962								

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/03/2016

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/03/2016

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		100	507	2	2		A/4	10	4,5 vani		Euro 111,55	VARIAZIONE del 22/03/2016 n. 6113.1/2016 in atti dal 22/03/2016 (protocollo n. ME0035634) AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO
Indirizzo		, VIA TREMONTI piano: 1;										
Annotazioni		di stadio: cancellazione planimetria del protocollo di presentazione planimetrica n.17962/1965										

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/03/2016

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		100	507	2	2		A/4	10	4,5 vani		Euro 111,55	VARIAZIONE del 22/03/2016 n. 6112.1/2016 in atti dal 22/03/2016 (protocollo n. ME0035631) AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO
Indirizzo		, VIA TREMONTI piano: 1;										
Annotazioni		di stadio: cancellazione planimetria del protocollo di presentazione planimetrica n.17962/1965										

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/09/2013

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		100	507	2	2		A/4	10	4,5 vani		Euro 111,55	Variatione del 30/09/2013 n. 40218.1/2013 in atti dal 30/09/2013 (protocollo n. ME0204254) BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE
Indirizzo		, VIA TREMONTI piano: 1;										
Annotazioni		di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 100 pla 501 sub 2 per allineamento mappe										

Situazione degli intestati dal 30/09/2013

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/3
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/3
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/3

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/03/2016

DATI DERIVANTI DA		del 30/09/2013 n. 40218.1/2013 in atti dal 30/09/2013 (protocollo n. ME0204254) Registrazione: BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE										
Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 15/03/2004												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1		100	501	2	2		A/4	10	4,5 vani		Euro 111,55	VARIAZIONE TERRITORIALE del 15/03/2004 n. 783/2004 in atti dal 15/03/2004 - Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati
Indirizzo		VIA TREMONTI piano: 1;										
Annotazioni		- proviene per vct dal foglio 2/100										

Situazione degli intestati dal 15/03/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta` per 1/3 fino al 30/09/2013
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta` per 1/3 fino al 30/09/2013
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta` per 1/3 fino al 30/09/2013
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE TERRITORIALE del 15/03/2004 n. 783/2004 in atti dal 15/03/2004 Registrazione: - Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati	

Unità immobiliari n. 1

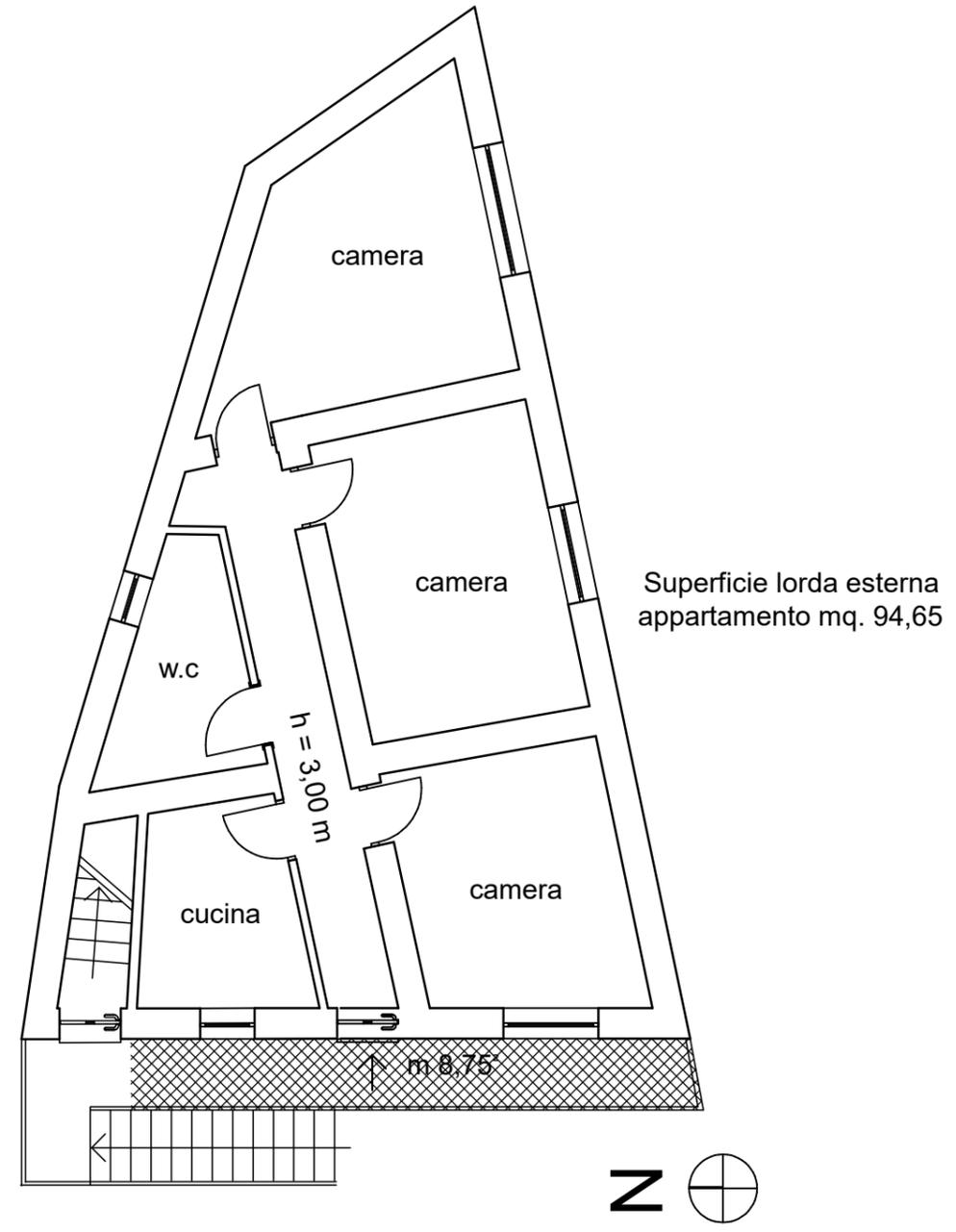
Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

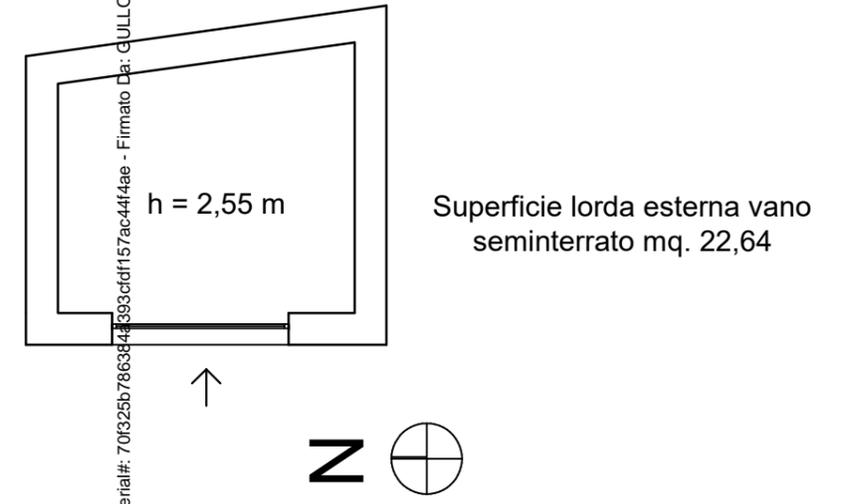
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** 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).

Planimetria dell'unità immobiliare sita nel Comune di Messina
in Catasto al foglio 100 particella 507 sub. 2 - Piano terra - Scala 1:100



Piano seminterrato fg. 100 part 507 sub 1
scala 1:100



Firmato Da: BERTINO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70325b7863843393cdf157ac444ae - Firmato Da: GULLO FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6456229d8a181941619bb85919019fa2





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO:



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: **E1(1)**
abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliari

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

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

Dati identificativi



Regione: SICILIA
 Comune: MESSINA
 Indirizzo: Via Salita Tremonti - Fondo Nastasi, SN
 Piano: pi, pt
 Interno:
 Coordinate GIS: Lat: 38°11'36" Long: 15°33'14"

Zona climatica: B
 Anno di costruzione: 1962
 Superficie utile riscaldata (m²): 75.95
 Superficie utile raffrescata (m²): 0.00
 Volume lordo riscaldato (m³): 347.90
 Volume lordo raffrescato (m³): 0.00

Comune catastale	Messina (ME) - F158					Sezione	1	Foglio	100	Particella	507
Subalterni	da	1	a	2	\	da	a	\	da	a	\
Altri subalterni											

Servizi energetici presenti

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

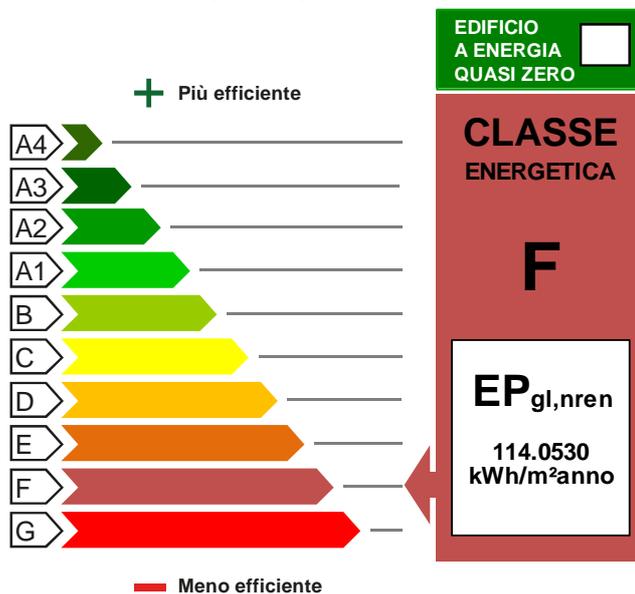
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

Prestazione energetica del fabbricato

INVERNO	ESTATE

Prestazione energetica globale



Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

C (57.44)

Se esistenti:





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO:



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 uno standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	1542.13 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} 114.05 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	561.39 Nm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 9.54 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		Emissioni di CO ₂ 24.41 kg/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro:		

RACCOMANDAZIONI

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO:



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico: Elettricità
-------------------	---------------	---------------------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	347.90	m ³
S - Superficie disperdente	259.00	m ²
Rapporto S/V	0.74	
EP _{H,nd}	54.756	kWh/m ² anno
A _{sol} /A _{sup,utile}	0.08	-
Y _{IE}	0.0872	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Impianto Simulato	-	-	Metano	-	0.74	η_H	0.00	74.46
Climatizzazione estiva	-	-	-	-	-	-	η_C	-	-
Prod. acqua calda sanitaria	1 - Impianto 1...	1000		Elettricità	1.00	0.36	η_W	9.54	39.59
Impianti combinati	-	-	-	-	-	-		-	-
Produzione da fonti rinnovabili	-	-	-	-	-	-		-	-
Ventilazione meccanica	-	-	-	-	-	-		-	-
Illuminazione	-	-	-	-	-	-		-	-





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO:



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

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

SOGGETTO CERTIFICATORE

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

Nome e Cognome / Denominazione	Filippo Gullo
Indirizzo	Via Uccelliera n. 1
E-mail	filippo.gullo@me.com
Telefono	3333334556
Titolo	Ingegnere
Ordine/iscrizione	Ordine degli Ingegneri di Messina / Matricola 1992
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore Filippo Gullo, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 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 ed 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 possano derivarne al richiedente, e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75
Informazioni aggiuntive	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilevato 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 **16/05/2016**

Firma e timbro del tecnico o firma digitale _____





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO:



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

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

PRIMA PAGINA

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

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

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



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

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

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

SECONDA PAGINA

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

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

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

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

TERZA PAGINA

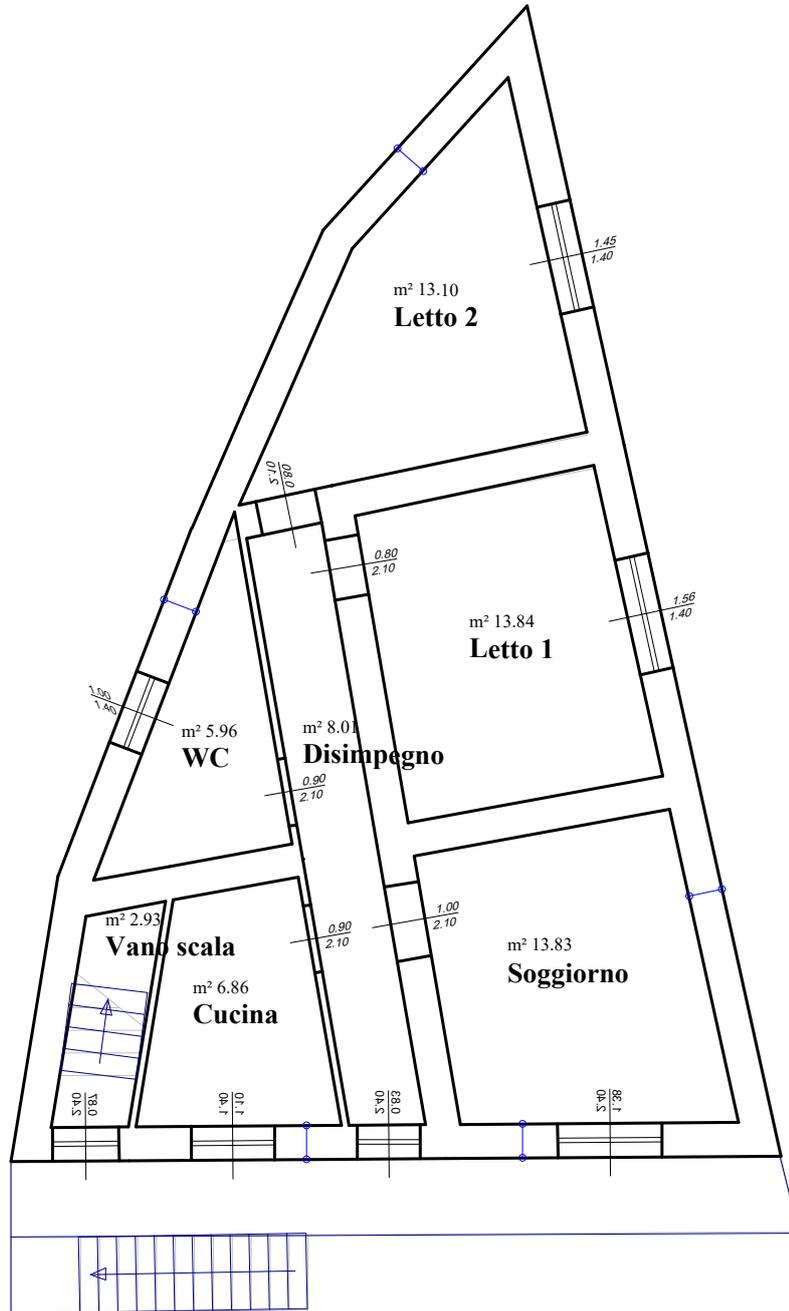
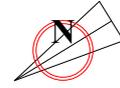
La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

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

PIANTA PIANO TERRA



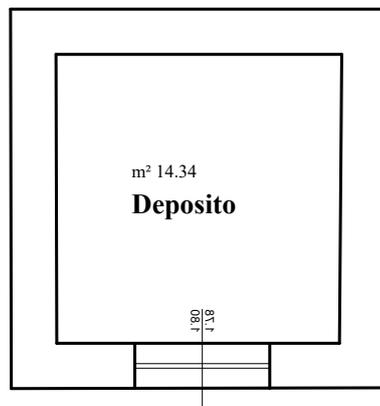
Centrale Termica



SCALA 1:100



PIANTA PIANO SEMINTERRATO



SCALA 1:100



ING. FILIPPO GULLO MRICS

Via Uccelliera is. 438/A n° 1 98121 Messina ☎/Fax 090-59631

Mobile 333-3334556

mail: filippo.gullo@icloud.com

Messina lì 30/07/2018

**Preg.ma Dott.ssa Claudia Giovanna Bisignano
G.E. nella procedura n°253/2015
presso il Tribunale di Messina - 2^ sezione civile**

Oggetto: Trasmissione DOCFA

Facendo seguito all'incarico ricevuto dalla S.S. in data 07/01/2019, lo scrivente Ing. Filippo Gullo, Esperto nella procedura di cui in epigrafe, trasmette in allegato l'aggiornamento DOCFA afferente il locale deposito erroneamente catastato, sin dall'impianto catastale, come A/4.

Si precisa che, a seguito dell'aggiornamento effettuato, per procedure catastali DOCFA non modificabili dal tecnico, l'unità in questione ha cambiato numero di sub passando dal n°1 (ora soppresso) al n°4 e pertanto si hanno i seguenti nuovi dati catastali:

Foglio 100 particella 507 sub 4 Cat C/2 classe 3.

Nulla cambia, ovviamente, per l'unità abitativa soprastante non oggetto di modifiche di categoria.

Ad ogni buon fine si allegano anche visura storica del sub, planimetria depositata in catasto ed elaborato planimetrico con elenco subalterni dell'intero fabbricato, redatti sempre dallo scrivente Esperto.

Nel rassegnare alla S.S. quanto richiesto con l'incarico conferito, si porgono cordiali saluti.

L'Esperto del G.E.
(Ing. Filippo Gullo)



Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

Catasto Fabbricati

Protocollo n.: ME0009542	Comune di MESSINA (Codice: U6AA)	Ditta n.: 1 di 1
Codice di Riscontro: 000AN7A23		
Operatore: MSNDGS	Unità a destinazione ordinaria n.: 1	Unità in variazione n.: -
Presenza allegati: Allegato.pdf (DLP)	Tipo Mappale n.: -	Unità a dest.speciale e particolare n.: -
	Beni Comuni non Censibili n.: -	Unità in costituzione n.: 1
		Unità in soppressione n.: 1
Motivo della variazione: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE A/4 A MAGAZZINO C/2		

UNITA' IMMOBILIARI

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

Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita	Rur
1	S		100	507	1								
2	C		100	507	4	VIA TREMONTI n. SN, p. T	002	C02	03	12	19	22,31	



Ricevuta di Trasmissione

Data ricevuta: 26/01/2019
Ora ricevuta: 09:24:25

Data invio: 26/01/2019
Ora invio: 09:24:18

Dati identificativi

Identificativo attribuito dall'utente: Esecuzione 253-2015
Identificativo attribuito dall'Amministrazione: 124204814

Codice fiscale dell'utente che ha inviato il documento: GLLFPP67M28F158N
Codice fiscale del firmatario del documento : GLLFPP67M28F158N

Ufficio Provinciale - Territorio di MESSINA - Servizi catastali
Presenza Allegati

Modalita' di Pagamento: Importi prelevati dal proprio deposito
Importo totale: Euro 50,00
relativo a 1 unita' immobiliari

Dettaglio dei tributi

Tributo		Importo
UIU categorie ordinarie A,B,C ed F	Euro	50,00
UIU categorie speciali D ed E	Euro	0,00



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/02/2019

Dati della richiesta	Comune di MESSINA (Codice: F158)
Catasto Fabbricati	Provincia di MESSINA Foglio: 100 Particella: 507 Sub.: 4

INTESTATI

1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta` per 1/3
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta` per 1/3
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta` per 1/3

Unità immobiliare dal 29/01/2019

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		100	507	4	2		C/2	3	12 m ²	Totale: 19 m ²	Euro 22,31	VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 26/01/2019 protocollo n. ME0009542 in atti dal 29/01/2019 ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE A/4-MAGAZZINO C/2 (n. 1681.1/2019)
Indirizzo		VIA TREMONTI n. SN piano: T;										
Annotazioni		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F158 - Sezione - Foglio 100 - Particella 507

Situazione degli intestati dal 26/01/2019

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta` per 1/3
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta` per 1/3
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta` per 1/3
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 26/01/2019 protocollo n. ME0009542 in atti dal 29/01/2019 Registrazione: ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE A/4-MAGAZZINO C/2 (n. 1681.1/2019)	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/02/2019

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 22/03/2016

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		100	507	1	2		A/4	9	1 vani	Totale: 25 m ² Totale escluse aree scoperte**: 25 m ²	Euro 21,17	VARIAZIONE del 22/03/2016 protocollo n. ME0035197 in atti dal 22/03/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 6086.1/2016)
Indirizzo				VIA TREMONTI piano: T;								
Annotazioni				di stadio: acquisizione planimetria								

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/09/2013

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		100	507	1	2		A/4	9	1 vani		Euro 21,17	Variatione del 30/09/2013 protocollo n. ME0204254 in atti dal 30/09/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 40217.1/2013)
Indirizzo				, VIA TREMONTI piano: T;								
Annotazioni				di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 100 pla 501 sub 1 per allineamento mappe								

Situazione degli intestati dal 30/09/2013

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta` per 1/3 fino al 26/01/2019
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta` per 1/3 fino al 26/01/2019
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta` per 1/3 fino al 26/01/2019
DATI DERIVANTI DA			
del 30/09/2013 protocollo n. ME0204254 in atti dal 30/09/2013 Registrazione: BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 40217.1/2013)			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 15/03/2004

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		100	501	1	2		A/4	9	1 vani		Euro 21,17	VARIAZIONE TERRITORIALE del 15/03/2004 in atti dal 15/03/2004 - Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati (n. 783/2004)
Indirizzo				VIA TREMONTI piano: T;								

Annotazioni	- proviene per vct dal foglio 2/100	Fine
--------------------	-------------------------------------	------

Situazione degli intestati dal 15/03/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta` per 1/3 fino al 30/09/2013
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta` per 1/3 fino al 30/09/2013
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta` per 1/3 fino al 30/09/2013
DATI DERIVANTI DA			
VARIANTE TERRITORIALE del 15/03/2004 in atti dal 15/03/2004 Registrazione: - Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati (n. 783/2004)			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

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).



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

Dichiarazione protocollo n. ME0009542 del 29/01/2019

Planimetria di u.i.u. in Comune di Messina

Via Tremonti

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 100
Particella: 507
Subalterno: 4

Compilata da:
Gullo Filippo
Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Messina

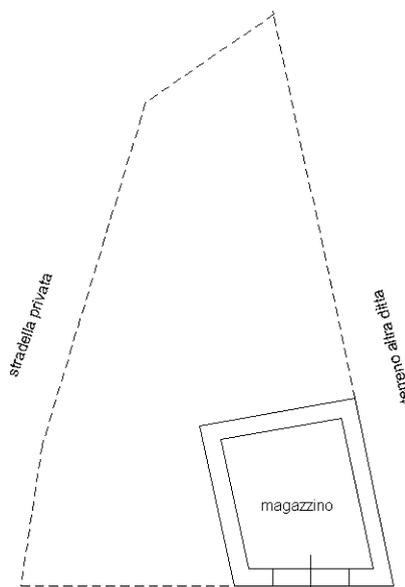
N. 1992

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA

H = 255 cm



part.lla 441



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/02/2019 - Comune di MESSINA (F158) - < Foglio: 100 - Particella: 507 - Subalterno: 4 >
Firmato DA **GIULIO EMILIO INFANNO** Ingresso Dipartimento di Informatica S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4630996c89d1244d948028aba73e94a



Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali
Comune di: MESSINA
Elenco SubalterniACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio 100	Particella 507	Tipo mappale	del:	
MESSINA						
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n° civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2	via tremonti	SN	1			ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE - A/4
3	via tremonti	SN	2			ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE - A/4
4	via tremonti	SN	T			MAGAZZINO

Unità immobiliari n. 4

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

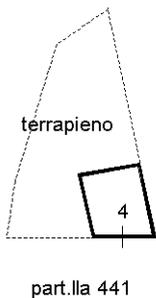


**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina**

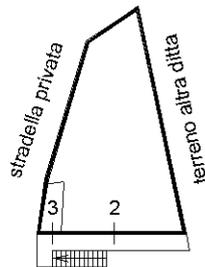
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Gullo Filippo	
Iscritto all'albo: Ingegneri	
Prov. Messina	N. 1992

Comune di Messina	Protocollo n. ME0009542 del 29/01/2019
Sezione: Foglio: 100 Particella: 507	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

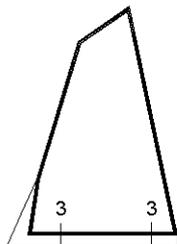
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



Ultima planimetria in atti



**ING. FILIPPO GULLO MRICS**

Via Uccelliera is. 438/A n° 1 98121 Messina ☎/Fax 090-59631

Mobile 333-3334556

mail: filippo.gullo@icloud.com

Messina lì 30/07/2018

**Preg.ma Dott.ssa Claudia Giovanna Bisignano
G.E. nella procedura n°253/2015
presso il Tribunale di Messina - 2^ sezione civile**

Oggetto: Richiesta chiarimenti del 10/07/2018

In riferimento ai chiarimenti dalla S.S. richiesti allo scrivente Esperto a seguito della nota a firma del Custode datata 04/07/2018, ove venivano lamentate, a parere dello stesso, "omissioni e discrasie", si rappresenta quanto segue:

- con riferimento al punto 2 lettera A) delle predette note, la dichiarazione di regolarità dell'immobile fatta dallo scrivente al paragrafo 6) della relazione di stima, è stata ritenuta sufficiente in quanto, da verifiche presso i competenti uffici, è emerso che, trattandosi di edificio ante 01/09/1967, lo stesso risultava al di fuori del perimetro del centro abitato così come a suo tempo individuato, e pertanto non soggetto ad obbligo di licenza edilizia. Alla luce di quanto sopra esposto, non si è ritenuto necessario aggiungere altro all'elaborato peritale. Ad ulteriore precisazione, il mandato conferito a suo tempo dal GE al contrario di quelli ultimamente emanati dalla II sezione civile, non prevedeva alcuna espressa citazione di titoli edilizi a cura del perito, ma rimandava all'art. 173 bis disp. att. cpc per la redazione della consulenza che sull'argomento, al comma 6, impone all'estimatore di effettuare "la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità...";
- riguardo al punto 2 lettera B) delle medesime note, non si è provveduto alla detrazione delle somme per la regolarizzazione del classamento catastale, in quanto la mancanza di quantificazione delle stesse, per altro esigue, non avrebbe avuto alcuna conseguenza ostativa al trasferimento del bene. Volendole comunque precisare, esse possono computarsi in 400,00 €;



- per ultimo, al punto C) ove si lamenta la mancanza della decurtazione del 15% dal valore determinato per mancanza di garanzia e/o vizi, occorre precisare che il "valore di vendita forzata", così come da tempo definito negli Standard Valutativi Internazionali (IVS-EVS) e così come ripreso nelle Linee Guida per la valutazione dei beni immobili a garanzia dei crediti inesigibili redatte dall'ABI ed in uso come prassi in vari Tribunali Italiani, viene assimilato ad un "Valore di Mercato con assunzioni" e le stesse Linee Guida non ammettono una semplice decurtazione percentuale dal valore di mercato in quanto sarebbe frutto di una arbitraria scelta del valutatore.

Pertanto, nel caso di specie, lo scrivente, ha provveduto già a considerare la mancanza di garanzie del bene all'interno del processo valutativo con la conseguenza che il valore determinato ed evidenziato nella relazione, risulta già un valore di mercato con assunzioni (di vendita forzata) da utilizzare come base di vendita del cespite stesso.

Nel rassegnare alla S.S. i presenti chiarimenti, si porgono cordiali saluti.

L'Esperto del G.E.
(Ing. Filippo Gullo)

