



# TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 136/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
S.P.C. Spa Procuratrice speciale della BPM spa

DEBITORE:



GIUDICE:

Danilo Maffa

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/11/2019

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**SALVATORE PANTANO**

CF.PNTSVT69T24F158Z

con studio in MESSINA (ME) VIA CESAREO, 26

telefono: 090771541

fax: 090771541

email: salvino.pantano@libero.it

PEC: salvino.pantano@pec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 136/2018

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

**A** appartamento a MESSINA Via Noviziato Casazza 56  
DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE.

L'appartamento in oggetto fa parte di un più consistente complesso edilizio costituito da 6 piani (sette elevazioni F.T.) a forma ferro di cavallo con prospetto principale sulla Via Noviziato Casazza. La parte centrale, distacco tra le due ali, è pertinenza scoperta condominiale sulla quale si sviluppa l'accesso all'edificio che immette in un ampio androne di forma rettangolare e che a sua volta separa la scala "B" posta sulla sinistra rispetto all'ingresso e la scala "A" sul versante opposto, così come riprodotta nella foto N. 1

L'accesso ai piani avviene alternativamente a piedi o a mezzo dei rispettivi ascensori posti in adiacenza dello sviluppo delle rampe e ballatoi con sbarco su questi ultimi in coincidenza di ciascun piano.

L'immobile in esame, posto sull'ala di destra rispetto all'ingresso principale, non ha affaccio e prospetto sulla Via Pubblica ma le vedute, l'aerazione e l'illuminazione avvengono attraverso aperture che prospettano esclusivamente verso spazi d'isolamento o di distacco con altre unità immobiliari.

Raggiunto il piano quinto e individuato quello in esame, oltrepassato il portone d'ingresso ci si immette nel comodo vano ingresso (riprodotto foto n. 2) il quale a sua volta si collega con il corridoio disimpegno a forma di L che consente l'autonomo accesso al vano pranzo-soggiorno e dal primo disimpegno da apertura ad arco priva di porta.

Frontalmente al vano pranzo e sulla sinistra del corridoio si ha altro vano polifunzionale (guardaroba, studio e altro come può osservarsi dalla foto n. 3 il quale è collegato con il balcone posto a servizio del successivo vano cucina/tinello aerato ed illuminato da una finestra adiacente all'apertura di collegamento con il balcone con veduta su spazio d'isolamento e/o cortile interno.

Procedendo sul secondo tratto del corridoio sulla sua sinistra si ha l'accesso al comodo vano cucina/tinello predisposto negli allacci idrici, elettrici e scarico delle acque reflue tutti sotto intonaco con una parete rivestita con mattonelle di ceramica smaltata a decoro (*vedasi documentazione fotografica N.4*).

Le restanti pareti sono rifinite con idropitture lavabili a tinta unita disuniti dal soffitto mediante collocazione di cornice in gesso. Sul versante Nord-Ovest detto ambiente ha la porta finestra che lo collega con l'annesso balcone già collegato con il precedente vano per cui anche questo si trova ad avere visuale e prospetto orientato su cortile interno e/o spazio d'isolamento.

La pavimentazione è identica a quella del corridoio e degli altri ambienti essendo stata realizzata a "tappeto".

Nella parte terminale del corridoio si hanno le due camere da letto con il bagno posto tra la cucina-tinello e la camera da letto matrimoniale; di seguito la camera da letto 2 che fruisce di balcone ricavato dall'arretramento della parete prospettica.

L'immobile è completamente rifinito per civile abitazione presentando una pavimentazione a tappeto in gres porcellanato; tinteggiatura delle pareti e dei soffitti con tinte a colori uniti lavabili; corredato di adeguato impianto elettrico, idrico.

Di seguito si ha il vano WC arretrato rispetto alla linea del corridoio in modo da ottenere il disimpegno per gli accessi sia al detto vano che al vano successivo destinato a letto.

Il vano WC si presenta corredato di tutti i pezzi igienico sanitari oltre al box doccia di media qualità,



in perfetto stato d'uso ivi compresa la rubinetteria a monocomando in acciaio satinato idoneamente collegati alla rete idrica e a quella fognaria. Le pareti sono rifinite con piastrelle di ceramica smaltata a decoro per una altezza di circa MT 2.20; ha diretta aerazione ed illuminazione mediante finestra orientata pressoché a Nord-Ovest che prospetta similmente al successivo vano letto su spazio d'isolamento.

Per quanto non meglio descritto si rinvia alla foto n.5.

Proseguendo e quindi completandosi la consistenza dell'appartamento si hanno le due camere da letto di cui quella posta frontalmente alla parte terminale del corridoio si avvale di un balcone realizzato per arretramento della parete orientata pressoché a Sud-Est che costituisce anche fronte di veduta e prospetto sempre su spazio d'isolamento.

L'annesso balcone è stato nel tempo trasformato in veranda coperta avendo realizzato chiusura in profilati di alluminio e vetri; la parte più estrema verso Nord-Est è stata destinata a piccolo ripostiglio (documentati dalle foto 6 e 7).

Per tale variazione, non avendo avuto possibilità di accesso agli atti presso l'archivio del Comune, non si può riferire se è stata presentata o meno la richiesta autorizzativa che se presentata sarebbe stata esitata con parere favorevole in quanto non prospettando su strada o spazi pubblici era consentito realizzarla in applicazione all'art. 9 delle L.R. 37/85, oggi C.I.L.A. in sanatoria, ai sensi del DPR 380/01 e ss mm ii., così come previsto dall'art. 20 comma 3 della L.R. n. 04/03.

L'appartamento, sicuramente in buone condizioni di agibilità ed abitabilità, è dotato di porte interne tamburate e rifinite con legno mogano e maniglie in ottone e tutti gli ambienti ulteriormente arredati con cornici in gesso, il tutto rendendo l'immobile alquanto gradevole e confortevole.

Gli aspetti negativi sono costituiti dalla dotazione di un solo servizio igienico, con preclusione di poterne ricava altro e soprattutto dalla sua esposizione totalmente posta ed orientata verso spazi d'isolamento o cortili quindi con assoluta mancanza di panoramicità. Proprio per i motivi appena esposti, dal fronte strada non è possibile riprodurre l'immobile in questione e solo per una globale individuazione si riproduce il rilievo fotografico dell'ala in cui esso al 5° piano ricade (foto n.8).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quinto, scala A, ha un'altezza interna di 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 120 particella 634 sub. 17 (catasto fabbricati), partita 38577, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8, consistenza 6 vani, rendita 204,52 Euro, indirizzo catastale: Via Noviziato Casazza n. 56, piano: 5° Scala A, intestato a [REDACTED]  
Coerenza: ad est e nord con spazio libero; ad ovest con altra unità immobiliare di proprietà [REDACTED] e spazio libero

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 0,00
Data della valutazione:	28/11/2019



**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

**4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:****4.2.1. Iscrizioni:**

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 22/12/2008 a firma di notaio M.Porceddu G.N. 71414 di repertorio, registrata il 22/12/2008 a Messina G.N. 11169, a favore di Banca Popolare di Lodi, contro [REDACTED], derivante da mutuo ipotecario.

Importo ipoteca: 204.584,38.

Importo capitale: 199.566,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a appartamento sito in Via Noviziato Casazza.

Nota di trascrizione Registro particolare 8650 del 16/05/2016 (Verbale di pignoramento immobiliare)

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

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

[REDACTED] per la quota di 100/100, in forza di atto notarile (dal 12/12/2008), con atto stipulato il 12/12/2008 a firma di [REDACTED] ai nn. 22998 di repertorio, registrato il 22/12/2008 a Messina ai nn. 11170, trascritto il 23/12/2008 a Messina ai nn. 51553/34223.

Il titolo è riferito solamente a all'immobile in oggetto



## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. 353 , intestata a [REDACTED], per lavori di costruzione di un edificio a 6 elevazione fuori terra oltre piano seminterrato, rilasciata il 09/04/1964 con il n. 353 di protocollo. Il titolo è riferito solamente all'intero complesso

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona B

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: Autorizzazione Genio Civile di Messina n. 2413/28826 del 16/01/64)

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- 

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- 

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Conforme al PRG dell'epoca (Piano Tekne))

L'immobile risulta **conforme**.

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

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta .

BENI IN MESSINA VIA NOVIZIATO CASAZZA 56

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A



**appartamento a MESSINA Via Noviziato Casazza 56**  
**DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE.**

L'appartamento in oggetto fa parte di un più consistente complesso edilizio costituito da 6 piani (sette elevazioni F.T.) a forma ferro di cavallo con prospetto principale sulla Via Noviziato Casazza. La parte centrale, distacco tra le due ali, è pertinenza scoperta condominiale sulla quale si sviluppa l'accesso all'edificio che immette in un ampio androne di forma rettangolare e che a sua volta separa la scala "B" posta sulla sinistra rispetto all'ingresso e la scala "A" sul versante opposto, così come riprodotta nella foto N. 1

L'accesso ai piani avviene alternativamente a piedi o a mezzo dei rispettivi ascensori posti in adiacenza dello sviluppo delle rampe e ballatoi con sbarco su questi ultimi in coincidenza di ciascun piano.

L'immobile in esame, posto sull'ala di destra rispetto all'ingresso principale, non ha affaccio e prospetto sulla Via Pubblica ma le vedute, l'aerazione e l'illuminazione avvengono attraverso aperture che prospettano esclusivamente verso spazi d'isolamento o di distacco con altre unità immobiliari.

Raggiunto il piano quinto e individuato quello in esame, oltrepassato il portone d'ingresso ci si immette nel comodo vano ingresso (riprodotto foto n. 2) il quale a sua volta si collega con il corridoio disimpegno a forma di L che consente l'autonomo accesso al vano pranzo-soggiorno e dal primo disimpegnato da apertura ad arco priva di porta.

Frontalmente al vano pranzo e sulla sinistra del corridoio si ha altro vano polifunzionale (guardaroba, studio e altro come può osservarsi dalla foto n. 3 il quale è collegato con il balcone posto a servizio del successivo vano cucina/tinello aerato ed illuminato da una finestra adiacente all'apertura di collegamento con il balcone con veduta su spazio d'isolamento e/o cortile interno.

Procedendo sul secondo tratto del corridoio sulla sua sinistra si ha l'accesso al comodo vano cucina/tinello predisposto negli allacci idrici, elettrici e scarico delle acque reflue tutti sotto intonaco con una parete rivestita con mattonelle di ceramica smaltata a decoro (*vedasi documentazione fotografica N,4*).

Le restanti pareti sono rifinite con idropitture lavabili a tinta unita disuniti dal soffitto mediante collocazione di cornice in gesso. Sul versante Nord-Ovest detto ambiente ha la porta finestra che lo collega con l'annesso balcone già collegato con il precedente vano per cui anche questo si trova ad avere visuale e prospetto orientato su cortile interno e/o spazio d'isolamento.

La pavimentazione è identica a quella del corridoio e degli altri ambienti essendo stata realizzata a "tappeto".

Nella parte terminale del corridoio si hanno le due camere da letto con il bagno posto tra la cucina – tinello e la camera da letto matrimoniale; di seguito la camera da letto 2 che fruisce di balcone ricavato dall'arretramento della parete prospettica.

L'immobile è completamente rifinito per civile abitazione presentando una pavimentazione a tappeto in gres porcellanato; tinteggiatura delle pareti e dei soffitti con tinte a colori uniti lavabili; corredato di adeguato impianto elettrico, idrico.

Di seguito si ha il vano WC arretrato rispetto alla linea del corridoio in modo da ottenere il disimpegno per gli accessi sia al detto vano che al vano successivo destinato a letto.

Il vano WC si presenta corredato di tutti i pezzi igienico sanitari oltre al box doccia di media qualità, in perfetto stato d'uso ivi compresa la rubinetteria a monocomando in acciaio satinato idoneamente collegati alla rete idrica e a quella fognaria. Le pareti sono rifinite con piastrelle di ceramica smaltata a decoro per una altezza di circa MT 2.20; ha diretta aerazione ed illuminazione mediante finestra orientata pressoché a Nord-Ovest che prospetta similmente al successivo vano letto su spazio d'isolamento.

Per quanto non meglio descritto si rinvia alla foto n.5.

Proseguendo e quindi completandosi la consistenza dell'appartamento si hanno le due camere da letto di cui quella posta frontalmente alla parte terminale del corridoio si avvale di un balcone realizzato per arretramento della parete orientata pressoché a Sud-Est che costituisce anche fronte di



veduta e prospetto sempre su spazio d'isolamento.

L'annesso balcone è stato nel tempo trasformato in veranda coperta avendo realizzato chiusura in profilati di alluminio e vetri; la parte più estrema verso Nord-Est è stata destinata a piccolo ripostiglio (documentati dalle foto 6 e 7).

Per tale variazione, non avendo avuto possibilità di accesso agli atti presso l'archivio del Comune, non si può riferire se è stata presentata o meno la richiesta autorizzativa che se presentata sarebbe stata esitata con parere favorevole in quanto non prospettando su strada o spazi pubblici era consentito realizzarla in applicazione all'art. 9 delle L.R. 37/85, oggi C.I.L.A. in sanatoria, ai sensi del DPR 380/01 e ss mm.ii., così come previsto dall'art. 20 comma 3 della L.R. n. 04/03.

L'appartamento, sicuramente in buone condizioni di agibilità ed abitabilità, è dotato di porte interne tamburate e rifinite con legno mogano e maniglie in ottone e tutti gli ambienti ulteriormente arredati con cornici in gesso, il tutto rendendo l'immobile alquanto gradevole e confortevole.

Gli aspetti negativi sono costituiti dalla dotazione di un solo servizio igienico, con preclusione di poterne ricava altro e soprattutto dalla sua esposizione totalmente posta ed orientata verso spazi d'isolamento o cortili quindi con assoluta mancanza di panoramicità. Proprio per i motivi appena esposti, dal fronte strada non è possibile riprodurre l'immobile in questione e solo per una globale individuazione si riproduce il rilievo fotografico dell'ala in cui esso al 5° piano ricade (foto n.8).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quinto, scala A, ha un'altezza interna di 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 120 particella 634 sub. 17 (catasto fabbricati), partita 38577, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8, consistenza 6 vani, rendita 204,52 Euro, indirizzo catastale: Via Noviziato Casazza n. 56, piano: 5° Scala A, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: ad est e nord con spazio libero; ad ovest con altra unità immobiliare di proprietà [REDACTED] vano scala; a sud con altra unità immobiliare proprietà [REDACTED] spazio libero

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Centro assistenza anziani (O.N.M.I.)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Installazione a breve della fibra ottica.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CLASSE ENERGETICA:



[76.1900 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 650547 registrata in data 23/11/2019



**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 30/06/2019  
Fonte di informazione: Agenzia dell'Entrate Provincia di Messina  
Descrizione: appartamento  
Indirizzo: Via Noviziato Casazza - Montepiselli  
Superfici principali e secondarie: 107  
Superfici accessorie:  
Prezzo/Prezzo richiesto: 141.310,00 pari a 1.320,65 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 31/10/2019  
Fonte di informazione: Immobiliare Toscano  
Descrizione: panoramico, composto da 4 vani e doppi servizi con posto auto dalla superficie commerciale di mq 118  
Indirizzo: Immobile Via Principe Umberto di fronte bar Noviziato  
Superfici principali e secondarie: 118  
Superfici accessorie:  
Prezzo/Prezzo richiesto: 114.000,00 pari a 966,10 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 30/11/2019  
Fonte di informazione: immobiliare Tempocasa  
Descrizione: di 3 vani con ascensore di mq 87  
Indirizzo: Via Noviziato Casazza numero civico 96  
Superfici principali e secondarie: 87  
Superfici accessorie:  
Prezzo/Prezzo richiesto: 97.000,00 pari a 1.114,94 Euro/mq

## COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 30/10/2019  
Fonte di informazione: Immobiliare Tempocasa  
Descrizione: di 3 vani con doppi servizi al 3° piano con ascensore



Indirizzo: Via Noviziato Casazza numero civico e 52

Superfici principali e secondarie: 132

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 147.000,00 pari a 1.113,64 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il borsino immobiliare, riferito all'ultimo semestre del 2018, emanato dall'Agenzia delle Entrate per il Comune di Messina, zona semicentrale, indica il prezzo unitario degli immobili per civile abitazione tra il valore minimo di € 1.050,00 e massimo di € 1.550,00/mq.

Nel rispetto dei criteri enunciati per i criteri di stima, si sono effettuate ulteriori indagini contattando imprese edili, agenzie immobiliari, ed effettuando ricerche attraverso internet degli immobili posti in vendita e ubicati nella zona o comunque nelle vicinanze, comparandone anche le caratteristiche.

Impresa Alveario, l'impresa Russo e Gulli e l'impresa Contraffatto, unanimemente hanno confermato che in quella zona, per immobile aventi simili caratteristiche, in buono stato di manutenzione e conservazione e con le rifiniture medie del periodo costruttivo (anni '65-'66) il prezzo medio corrente non può eccedere gli € 1.050,00/mq di superficie commerciale.

Considerate le buone condizioni di abitabilità e conservazione dell'immobile, tenuto conto della sua ubicazione non distante dal centro ma, valutato lo stato di viabilità che dopo l'innesto con il Viale Principe Umberto si estrinseca in una strada di limitata ampiezza con difficoltà al doppio senso di circolazione e soprattutto alla sua esposizione, **si ritiene oggettivamente equo attribuire al bene in esame il prezzo unitario di € 1.150,00/mq**, valore desunto tra tutto quanto sopra accertato e così come ricompreso in quella forchetta di valori tra minimo e massimo riferiti all'ultimo semestre del 2018, emanato dall'Agenzia delle Entrate per il Comune di Messina, in zona semicentrale.

Richiamando qui la allegata planimetria ove risultano riportate le superfici dei singoli vani e quella commerciale di seguito si esprime il

#### VALORE VENALE E PREZZO BASE D'ASTA

dell'appartamento per civile abitazione, ricadente in Messina Via Noviziato Casazza, 56 posto al Piano 5, composto da 4 vani utili oltre ingresso, corridoio, cucina tinello e WC, con due balconi di cui uno coperto, in N.C.E.U. identificato al foglio 120 particella 634 sub 17 cat A/2 classe 8

**VALORE COMMERCIALE: Mq 108,70 x € 1.150,00 = € 125.005,00**

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>125.000,00</b>
-----------------	-------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 125.000,00</b>
---	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 0,00</b>
--	---------------

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per bene, in economia deve intendersi un qualunque elemento esistente in natura o creato dall'uomo capace di soddisfare uno qualunque delle sue molteplici esigenze.

Da ciò ne deriva che uno stesso bene può essere osservato sotto diversi aspetti economici e di conseguenza può assumere altrettanti valori di stima.

Per giungere ad un giudizio di stima, oggettivo e coerente con l'attualità del mercato ed in condizioni di normalità, il tecnico incaricato dovrà prevedere quanti più prezzi di mercato possibile, quantità prodotte e quantità impiegate nel processo produttivo in cui interviene il bene da stimare e pertanto, relativamente a quel bene perverrà alla preposizione del tipo che meglio esprime il suo valore di



mercato.

Per poter pervenire ad una corretta valutazione dovrà ancora, l'esperto, fare tesoro degli indirizzi di estimo il quale costituisce l'insieme delle norme dottrinarie e di raziocinio che si devono osservare, nei vari casi, per poi giungere all'enunciazione del giudizio o apprezzamento del valore del bene economico che, in economia è rappresentato dall'apprezzamento dell'utilità che il bene stesso può fornire in un tempo più o meno immediato, ma sempre futuro.

Esplicitando i concetti sopra esposti, ne consegue che per esprimere un corretto giudizio di stima, che è sempre soggettivo ma che il perito deve far sì che sia il più possibile reale e coincidente con le condizioni di libero mercato, necessita che lo stesso sia posto nelle condizioni di conoscere a) la ragion pratica per cui la stima viene richiesta; b) determinare poi quale aspetto economico risolve logicamente quella ragion pratica; c) essere nelle condizioni di saper prevedere quantità e prezzi che, opportunamente coordinati, consentono la determinazione in moneta del probabile prezzo di mercato.

Da ciò è facile dedurre che qualunque sia l'aspetto economico del bene da stimare, il tecnico incaricato deve saper coordinare due aspetti fondamentali della stima e cioè: 1) l'accertamento dei prezzi; 2) quale è il giusto prezzo da stabilire.

Per raggiungere ciò e soprattutto per soddisfare il secondo aspetto è necessario che l'incaricato abbia una buona conoscenza del mercato locale, indispensabile per la sua comparazione con i prezzi ricercati, essere nelle condizioni di saper apprezzare ed oggettivamente valutare le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene, ciò fondamentale perché solo così si può stabilire il giusto gradino su cui collocare il bene in esame nella scala dei valori ricercata.

Preliminare alla determinazione del valore venale è l'indagine relativa alla conformità tecnico-amministrativa del bene.

Dalla visura storica rilasciata dal Catasto risulta che detta unità immobiliare sino al 25/12/1998 si apparteneva ai Sig ri [REDACTED] per poi per successione essere intestato ai Sig ri [REDACTED] i quali lo venderono il 19/05/2004 ai Sig ri [REDACTED], i quali con atto pubblico del 22/12/2008 a rogito notaio Giovanni Paterni registrato in pari data lo trasferirono alla [REDACTED] attuale proprietaria.

Le indagini portate avanti dallo scrivente, sono partite dal nome degli intestatari riportati nelle visure catastali precedentemente esposte, con il risultato che, nessuno di loro era il costruttore del complesso immobiliare; per cui effettuata anche la visura al micro film dell'impianto, sempre presso il Catasto, il risultato è stato, che detta unità immobiliare era originariamente intestata a certi Giacobbe e Trifirò a nome dei quali, non risultava alcuna concessione edilizia né in Via Noviziato Casazza né in altra parte del territorio comunale.

Le indagini sono proseguite in loco e risalendo quindi all'amministratore precedente che per diversi anni lo aveva amministrato, ovvero dott. Germanà, portano a conoscenza dello scrivente, che nemmeno questo ultimo ha saputo dire chi era il costruttore in quanto, dagli atti in suo possesso, risultavano solamente comunicazioni di manutenzione ordinaria, quindi non necessitanti di alcuna informazione tecnico-amministrativa. Proseguendo, da persone originarie del luogo, appresi che forse i costruttori potevano essere certi cugini De Stefano.

Da una prima ricerca effettuata presso il Genio Civile di Messina si è avuto un esito positivo accertando che i Sig ri Di Stefano Tommaso e De Stefano Tommaso avevano edificato un complesso edilizio in Via Noviziato Casazza. Visionando il fascicolo d'archivio si è accertata la corrispondenza tra la progettazione e l'edificio in cui ricade il bene, di conseguenza, si è chiesto il rilascio in copia della relativa documentazione da cui risulta la conformità sismica della costruzione (vedi documentazione allegata).

Sulla base di questo dato le indagini amministrative sono proseguite presso il Comune di Messina dai cui registri d'archivio si è accertato che il predetti Sig ri avevano presentato regolare progetto in Via Noviziato Casazza ottenendo la concessione edilizia in data 09/04/1964 n. 353 fascicolata nella cartella N. 402/15.

Fatta regolare richiesta di accesso agli atti, dopo vari solleciti, il Comune ebbe a riferire che il fascicolo non era più a sua disposizione in quanto inviato per la digitalizzazione informatica e non essere in grado di dire quando lo stesso sarebbe stato restituito. Carente di questa verifica, lo scrivente non può attestare la totale corrispondenza tecnica amministrativa dell'immobile per cui



doverosamente di ciò fatto presente al Sig. Giudice il quale di riscontro, ha autorizzato il deposito della relazione pur in mancanza di questa attestazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Comune di Messina - Dipartimento Urbanistico, agenzie: Varie della zona, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio immobiliare, ed inoltre: Imprese edili

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	0,00	0,00	125.000,00	0,00
				<b>125.000,00 €</b>	<b>0,00 €</b>

##### ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
	0,00
	<b>0,00 €</b>

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:** **€ 0,00**

#### 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 decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:** **€ 0,00**



data 28/11/2019

il tecnico incaricato  
SALVATORE PANTANO





## TRIBUNALE DI MESSINA

Seconda Sezione Civile

Ufficio Esecuzione Immobiliare

L'anno 2018 il giorno 24 del mese di LUGLIO nei locali del Tribunale di Messina – Ufficio Esecuzione Immobiliari.

Avanti al sottoscritto Funzionario Maria Bertino in servizio presso il Tribunale di Messina, è personalmente comparso ARCH. SALVATORE

PANTANO. Preliminarmente, si precisa che nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n° 136/2018 R.E.I. il G.E. ha nominato, ai sensi dell'art. 569 c.p.c., il suddetto ARCH. SALVATORE PANTANO esperto per la redazione della relazione di stima di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

Lo stesso, pertanto, dichiara oggi di accettare tale incarico e presta il giuramento di rito pronunciando le seguenti parole: " Giuro di adempiere bene e fedelmente le funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere ai giudici la verità ".

Il presente verbale, previa lettura, è confermato come segue:

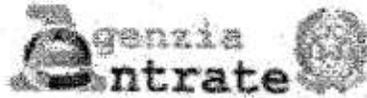
IL PERITO

IL CANCELLIERE

IL FUNZIONARIO

Maria Bertino





Direzione Provinciale di Messina  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/10/2018

Data: 03/10/2018 - Ora: 10.08.26 Segue

Visura n.: ME0171295 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di MESSINA ( Codice: F158) Provincia di MESSINA Foglio: 120 Particella: 634 Sub.: 17
Catasto Fabbricati	Dati relativi all'immobile selezionato

### INTESTATO

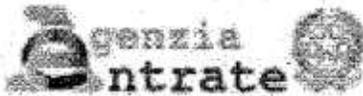
1												(1) Proprietà per 1/1
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----------------------

### Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		120	634	17	2		A/2	8	6 vani	Totale: 126 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 122 m <sup>2</sup>	Euro 204,52	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>		VIA NOVIZIATO CASAZZA n. 56 piano: 5 scala: A;										
<b>Annotazioni</b>		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

### Situazione dell'unità immobiliare dal 13/01/2012

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		120	634	17	2		A/2	8	6 vani		Euro 204,52	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/01/2012 protocollo n. ME0008910 in atti dal 13/01/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 676.1/2012)
<b>Indirizzo</b>		VIA NOVIZIATO CASAZZA n. 56 piano: 5 scala: A;										
<b>Annotazioni</b>		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										



Direzione Provinciale di Messina  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Data: 03/10/2018 - Ora: 10.08.26 Segue

Visura n.: ME0171295 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/10/2018

### Situazione dell'unità immobiliare dal 04/03/2011

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		120	634	17	2		A/2	8	6 vani		Euro 204,52	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 04/03/2011 protocollo n. ME0073952 in atti dal 04/03/2011 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 10738.1/2011)
Indirizzo		, VIA NOVIZIATO CASAZZA n. 56 piano: 5 scala: A;										
Annotazioni		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94).										

### Situazione dell'unità immobiliare dal 23/08/2004

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		120	634	17	2		A/2	8	5,5 vani		Euro 187,47	VARIAZIONE TERRITORIALE del 23/08/2004 in atti dal 23/08/2004 - Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati (n. 1468/2004)
Indirizzo		, VIA NOVIZIATO CASAZZA piano: 5;										
Annotazioni		- proviene per vet dal foglio 2/120										

### Situazione degli intestati dal 22/12/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/12/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 23/12/2008 Repertorio n.: 71413 Rogante: PADERNI GIOVANNI Sede: MESSINA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 34223.1/2008)	

### Situazione degli intestati dal 23/08/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] fino al 22/12/2008
2			(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] fino al 22/12/2008
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE TERRITORIALE del 23/08/2004 in atti dal 23/08/2004 Registrazione: - Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati (n. 1468/2004)	

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

Dichiarazione protocollo n. ME0073952 del 04/03/2011

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

Via Noviziato Casazza

civ. 56

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 120

Particella: 634

Subalterno: 17

Compilata da:

Ciraolo Santi

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Messina

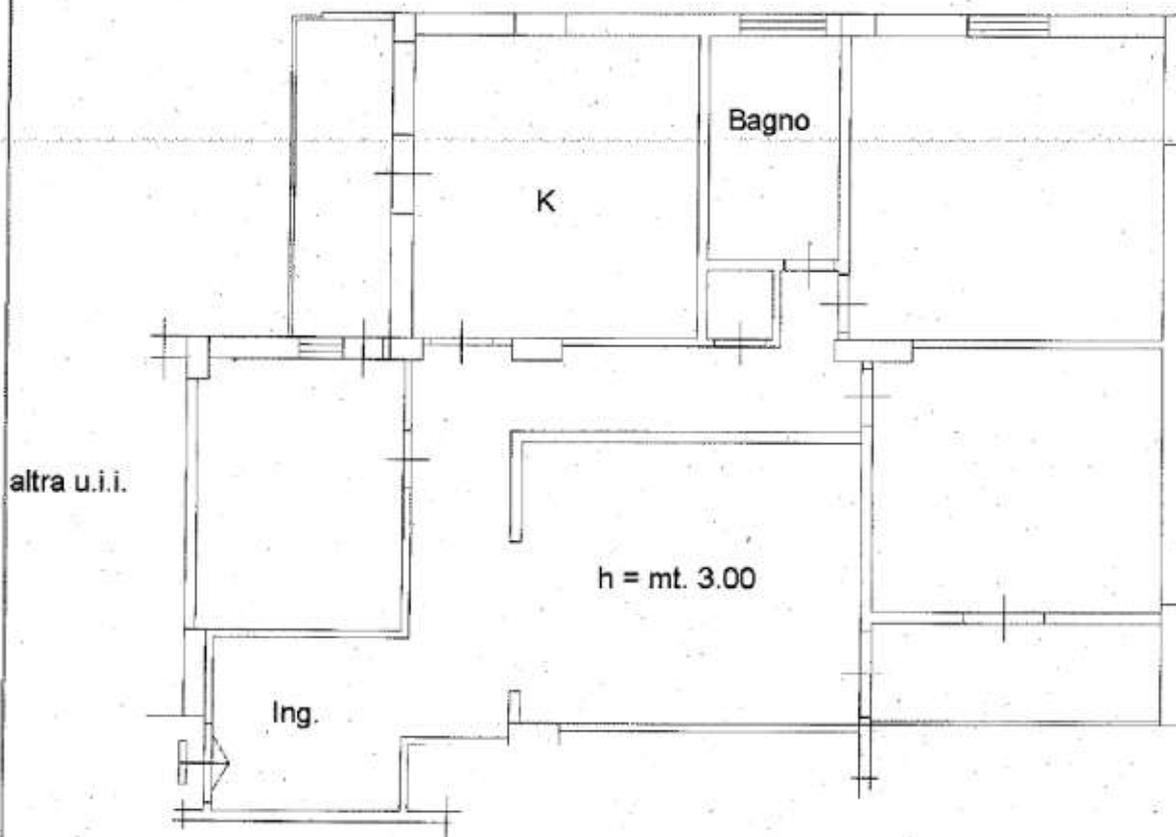
N. 2675

Scheda n. 1

Scala 1:100

## PIANTA PIANO QUINTO

Spazio Libero



Spazio Libero

altra u.i.i.



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/10/2018 - Comune di MESSINA(F158) - < Foglio: 120 Particella: 634 - Subalterno 17 >  
VIA NOVIZIATO CASAZZA n. 56 piano: 5 scala: A;

STUDIO TECNICO  
di Domenico e Salvatore PANTANO  
Via. G. Cesareo n.26 tel/Fax 090771541- 98123 Messina  
e-mail: [pantanostudiotecnico@libero.it](mailto:pantanostudiotecnico@libero.it)

Messina 19/12/2018

Preg.mo Sig.  
BONGIARDO AVV. ALDO  
dom.pec:  
[aldo.bongiardo@pec.ordineavvocaticatania.it](mailto:aldo.bongiardo@pec.ordineavvocaticatania.it)

[REDACTED]  
[REDACTED]  
Via Noviziato Casazza, 56  
98124 MESSINA

Oggetto: esecuzione immobiliare iscritta al Tribunale di Messina Prot 136/18 R.G.  
vertente tra ex S.p.A. B.P.M. contro [REDACTED]

In ottemperanza all'incarico conferito dal Sig. G.E. del Tribunale di Messina Dott. Danilo Maffa, essendo necessario procedere alla verifica dei beni sottoposti all'esecuzione, con la presente si informano le S.L.Ill.me che in data 03 gennaio 2019 ore 15,30 e seguenti mi porterò in Via Noviziato Casazza, 56 piano V per procedere alle operazioni peritali di rito.

Distintamente  
arch. Salvatore Pantano



Recapiti personali: cellulare: 347-2659641 - e-mail pec: [salvino.pantano@pec.it](mailto:salvino.pantano@pec.it)



**Avviso di ricevimento**

compilazione a cura del mittente

Raccomandata  Pacco

Assicurata Euro \_\_\_\_\_

1	5	3	1	1	8	3	1	7	6	9	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Numero

Data di spedizione 17/12/2013 12.19 Dall'ufficio di FRAC. 32073 S. GIO. MESSINA 5

compilazione a cura del mittente

Destinatario SIG. RA

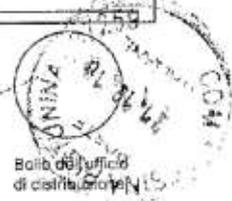
Via NOVIZIATO CAJAZZA, 56

C.A.P. 98124 Località MESSINA

Firma per esteso del ricevente (Nome e Cognome) \_\_\_\_\_

Data 21/12/13

Firma dell'incaricato alla distribuzione \_\_\_\_\_



Consegna effettuata ai sensi dell'art. 21 della Delibera AGCom 385/12/CONS del 20 giugno 2013:

- Invi multipli a un unico destinatario
- Sottoscrizione rifiutata

N. Raccomandata

15311831769-2



**Posteitaliane**

EP1516D1801 Mod. 228 - MOD. 34002 (P. 1) - 01/11/06 (0)

Accettazione **RACCOMANDATA** RICEVUTA  
 È vietato introdurre denaro e valori nella raccomandata. Poste Italiane SpA non ne risponde

Si prega di compilare a cura del mittente a macchina o in stampatello

DESTINATARIO	DESTINATARIO	
	VIA / PIAZZA	N° CIV.
	C.A.P. COMUNE	PROV.
MITTENTE	MITTENTE	
	VIA / PIAZZA	N° CIV.
	C.A.P. COMUNE	PROV.

SERVIZI ACCESSORI RICHIESTI

Contrassegnare la casella interessata

Via aerea  A.R.

Assegno € \_\_\_\_\_ (in cifre)

TASSE

Bollo (accettazione manuale)

## Verbale di Sopralluogo

NEL GIUDIZIO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

ISCRITTO AL N° 136/18 R.G. Promossa da ex

S.p.A. BPM contro [REDACTED] -

Il giorno 3 del mese di gennaio dell'anno 2019 alle ore 15,30 giusta convocazione notificata alle parti interessate, il sottoscritto Arch. Salvatore Pantano in esecuzione al conferito incarico del Tribunale di Messina si è portato in Via Norziato Cesaro, 56 Piano Quinto e qui ha avuto la presenza della S.p.A. [REDACTED]

[REDACTED] madre della [REDACTED] la quale ha messo a disposizione l'immobile per gli accertamenti dello stesso -

Visitando l'immobile delle sue esecuzioni, consistenze e stato di refusi si sono presi appunti in fogli separati -

Non avendo allo stato necessità di eseguire ulteriori indagini il presente sopralluogo dopo le 14 ore viene sottoscritto dagli inter-  
venuti -

dal che il prete [REDACTED]

Arch. Salvatore Pantano

UFFICIO DEL BENIO CIVILE

Prot. N. 2413/Saz. 1<sup>ca</sup>

MESSINA

Messina, 17 GEN. 1964

Allegati n. 1 *copie progetto*

ALLA DITTA *Cugini*

e p.c.

ALLA PREFETTURA di

AL SINDACO DEL COMUNE di

MESSINA

OGGETTO: Comune di *Messina*  
Progetto *per la costruzione di un fabbricato a sei piani fuori Terra*

*oltre mantenuto da sorgere in Via Novigato Casazza.*

Munito del visto ai sensi dell'art.25 delle norme tecniche di edili-

zia antisismica di cui alla legge 25/11/1962 n.1684, restituisco un esem-

pliare del progetto riguardante la *costruzione del fabbricato a sei piani*

*fuori Terra oltre mantenuto da sorgere in Messina*

*Via Novigato Casazza. progetto della Ditta Cugini*

*il progetto di calcolo statico sono stati redatti dal libero professionista*

*ing. Paolo Mito in carico della Ditta Modugno*

Per l'attuazione dell'opera, codesta Ditta è tenuta a dare adempimento

a tutte le disposizioni di legge vigenti in materia, ed in particolare:

=Al pagamento del contributo a favore della Cassa Nazionale di Previdenza per gli Ingegneri ed Architetti di cui all'art.24 della legge 4/3/1958 n.179 ed all'art.6 del D.P.R. 31 marzo 1961 n.521;

=Al conseguimento della licenza di costruzione rilasciata dal Sindaco ai sensi dell'art.31 della legge 17/8/1942 n.1150;

=Alla denuncia alla Prefettura delle opere in c.a. ai sensi dell'art.4 del D.L. 16/11/1939 n.2229;

=All'osservanza delle norme tecniche di costruzione antisismica vigenti per i Comuni di 1<sup>ca</sup> categoria di cui alla legge 25/11/1962 n. 1684;

=A rendere salvi i diritti dei terzi;

*to proteggere dalle spinte del vento e della torsione*

*il nuovo costruito, una serie costruttiva di un*

*costruzione*

Subordinatamente all'osservanza di quanto sopra, autorizzo ~~mi riservo~~

~~di autorizzare~~, ai sensi dell'art.26 delle norme vigenti l'inizio dei lavori e mi riservo di disporre gli accertamenti *durante il corso dei*

*lavori stessi.*

Firmato Da: PANTANO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e6203964146170783661e46eac5



VIA S. CECILIA, 55 - MESSINA

52B

Messina, 6-5-1964

Spett./le PREFETTURA DI  
MESSINA

Div. 4<sup>a</sup>

OGGETTO: D  
T

Fabbricato in Messina  
Via Noviziato-Casazza.

e p.c. GENIO CIVILE DI  
MESSINA

e p.c. MUNICIPIO DI  
MESSINA

SEZIONE 1<sup>a</sup> "C"  
11 MAG. 1964 823

*Luigi Capello*  
11-5-64  
*R. R. R.*

Ai sensi dell'art. 4 del D.L. 16.II.1939 n. 2229 trasmette a codesta Prefettura copia del progetto di cui trattasi e fascicolo dei calcoli relativi.

Nel dare comunicazione dell'avvenuto inizio dei lavori rendo noto che il progetto è stato approvato dalla Commissione Edilizia Comunale in data 16.I.1964 e autorizzato dal Genio Civile di Messina con nota n. 28826 del 16.I.64, e che è stata rilasciata licenza di costruzione n. 353 in data 9.4.64.

Distintamente.

Allegati: come dal contesto

*IC*  
*9*  
9 MAG. 1964

*[Signature]*

UFFICIO GENIO CIVILE  
MESSINA  
9 MAG 1964  
NUMERO 12181

52B

VIA S. CECILIA, 55 - MESSINA

Messina, 6-5-1964

Spett./le PREFETTURA DI  
M E S S I N A

Dir. 4°

OGGETTO:

Fabbricato in Messina  
Via Noviziato-Casazza.

e p.c.

GENIO CIVILE DI  
M E S S I N A

e p.c.

MUNICIPIO DI  
M E S S I N A

SEZIONE 1° "C."  
11 MAG. 1964 823

*Luigi Cuffello*  
11-5-64  
*R. Ruffini*

Ai sensi dell'art. 4 del D.L. 16.II.1939 n. 2229 trasmette a code-  
sta Prefettura copia del progetto di cui trattasi e fascicolo dei calcoli  
relativi.

Nel dare comunicazione dell'avvenuto inizio dei lavori rende no-  
to che il progetto è stato approvato dalla Commissione Edilizia Comunale in  
data 16.I.1964 e ~~stato~~ dal Genio Civile di Messina con nota n. 28826 del  
16.I.64, e che è stata rilasciata licenza di costruzione n. 353 in data 9.4.64.

Distintamente.

Allegati: come dal contesto

*IC*  
*9*  
- 9 MAG. 1964

*[Handwritten signature]*

UFFICIO GENIO CIVILE  
MESSINA  
9. MAG. 1964  
NUMERO 12181



**CORPO DEL GENIO CIVILE**  
UFFICIO DI MESSINA

**IL SOTTOSCRITTO INGEGNERE CAPO**

VISTA la domanda della ditta [redacted] data 31 gennaio 1966 assunta al protocollo di quest'Ufficio al n.º 2761 del 2 febbraio 1966;

VISTO il progetto di *continuazione* di un fabbricato a sei elevi, su cui tena oltre piano seminterrato sito in Messina - Via Nongiato Carazza ad il suddetto progetto di variante <sup>allo stesso</sup>, entrambi redatti da quest'Ufficio;

VISTO l'esito degli accertamenti sopralluogo effettuati dal funzionario di quest'Ufficio all'uopo incaricato;

VISTA l'autorizzazione all'inizio dei lavori rilasciata da quest'Ufficio con note n.º 28826 del 16-1-1964 e n.º 5599 del 17-3-1966

CONSTATATO che le opere al momento dell'accertamento risultano ultimate *limitatamente al corpo di fabbricato lato valle*;

VISTA la Circolare del Ministero dei LL.PP. n. 2535 del 12-6-1963

**C E R T I F I C A**

Che le opere eseguite per la *costituzione* del corpo di fabbricato lato valle a sei elevi su cui tena oltre piano seminterrato sito in Messina - Via Nongiato Carazza di piano ~~completamente ultimato~~ della ditta [redacted]

[redacted] non danno luogo ad osservazioni in relazione all'applicazione della legge 25-11-1962 n. 1684.

Si rilascia il presente a norma dell'art. 37 della Legge 25-11-1962 n. 1684.-

D.R. *[Signature]*

L'INGEGNERE CAPO  
(Carlo Catalano)  
*[Signature]*



LA BANCA  
A PORTATA  
DI MANO



Gruppo INTESA SANPAOLO

Banca 5 S.p.A. (già Banca ITB S.p.A.) Via G. Bensi 15, 20132 Milano www.banca5.com -  
N.V. 800.005.005 - Fax 0236610220 - e-mail info@banca5.com Cap. Soc. €20.000.000  
- R.I. Nr. Società partecipante al Gruppo IVA "Intesa Sanpaolo" - PIVA 11991500015  
(IT11991500015) CF. 05435910962 - Albo Banche 5692 - Abi 03385 Aderente al  
Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi, Fondo Nazionale di Garanzia Appartenente  
al Gruppo Bancario Intesa Sanpaolo iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari. Sede Unica  
Direzione e Coordinamento Intesa Sanpaolo S.p.A.

Copia Cliente:

**SERVIZIO DI PAGAMENTO**

Distinta (riepilogo operazioni) nro. 0079731  
Operazioni da lei disposte il 05/04/19 10:16  
CPL:0020393940022 Utente:0006660100002931141

CF del cliente che ha eseguito i pagamenti:  
PNTDNC41B05H516K

OPERAZIONI	IMPORTO	BANCA	TOTALE
Boll. Postale(*)	15,00	2,00	17,00

(\*)la voce BANCA comprende anche gli oneri Poste Italiane

Totale: € 17,00

Di cui: € 15,00 \* importo operazione  
€ 2,00 \* commissioni Banca 5

TRANSAZIONI REGOLATE PER CONTANTI  
\*IA0000000388762225\*

Per informazioni relative alle operazioni o per richiedere  
copia delle ricevute di pagamento, accedere all'apposita  
area del sito di Banca 5 [www.banca5.com](http://www.banca5.com)  
oppure contattare Banca 5 al numero verde 800.005.005

ESERCIZIO CONVENZIONATO  
BISAZZA ANDREA  
VIA CENTONZE 230  
98123 MESSINA

RICEVUTA DI PAGAMENTO PER IL SERVIZIO "BOLLETTINI"

Come da Sua richiesta abbiamo disposto il  
pagamento del  
Bollettino nr. 909555090003792387  
Conto Corrente nr. 11669983  
Intestato a: CASSIERE DELLA REGIONE SICILIANA  
MESSINA  
Causale: DIR FISSI CAP 1734 CAP 18  
Eseguito da: PANTANO SALVATORE  
Indirizzo: VIA CESAREO 25  
Cap: 98123 Città: MESSINA Prov: ME  
Ordinante: DOMENICO PANTANO  
CF Ordinante: PNTDNC41B05H516K  
Numero d'ordine: 1980465792607



Totale: € 17,00

Di cui: € 15,00 \* importo operazione  
€ 2,00 \* commissioni Banca 5(\*)

(\*)la voce BANCA comprende anche gli oneri Poste Italiane.

05/04/19 10:17 Distinta:0079731 Prog.:001

L'operazione non è stornabile. Ulteriore copia della quietan-  
za con il timbro postale (che Banca 5 custodirà per i pros-  
simi dieci anni) potrà essere acquisita dal sito Internet  
[www.banca5.com](http://www.banca5.com).

La presenza del logo a colori di Banca 5 (o Banca ITB)  
sul retro dello scontrino ne conferma la validità.  
Segnali al numero verde 800.005.005 eventuali  
irregolarità.

AVVERTENZE: per una migliore conservazione nel tempo,  
mantenere lontano da luce e fonti di calore, evitare  
il contatto diretto con materiali plastici  
(es. buste in PVC).



09 APR. 2019

**RICHIESTA DI ACCESSO ATTI**

Il/la sottoscritto/a Pantano SALVATORE  
 nato/a a Messina prov. ME il 24/12/1969 residente a MESSINA PROT. N. 1145/15  
 prov. ME via CESAREO N. 25 email pantano.studio@tecnico@libero.it  
 telefono 090/471541 fax \_\_\_\_\_ doc. di identità \_\_\_\_\_  
 PEC \_\_\_\_\_ (da allegare in copia)

Consapevole del fatto che le dichiarazioni rese con la presente istanza sono sostitutive di atti di notorietà, ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 e seguenti del D.P.R. 445 del 28/12/2000, e che in caso di dichiarazione mendace o di falsità della sottoscrizione, sono previste le sanzioni di cui all'art. 76 del D.P.R. 445/2000, e dalle leggi penali in materia di falsità di atti, oltre alle conseguenze amministrative legale all'istanza.

**DICHIARA**

*salvino.pantano@pec.it*

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000  
 Di essere legittimato in qualità di (barrare la voce d' interesse)

- proprietario / comproprietario     condomino     usufruttuario     affittuario  
 amministratore condominiale     promissario acquirente (allegare copia del compromesso)

proprietario/comproprietario dell'immobile confinante avente i seguenti dati catastali:  
 foglio \_\_\_\_\_ particella \_\_\_\_\_ sub \_\_\_\_\_

Altro (allegare documento comprovante la legittimazione del richiedente) \_\_\_\_\_

C.T.U./C.T.P. nel procedimento n. 136/2018 R.G.E (indicare il numero di registro procedura ed allegare nomina corredata con la copia del documento di identità);

**CHIEDE**

Di esercitare l'accesso agli atti mediante:  visura e/o  rilascio di copie relative alla pratica oggetto di  
 rilascio di concessione/autorizzazione edilizia LICENZA EDILIZIA N° 353 del 9.4.1964  L.47/85  L.724/1994  L.326/2003 di cui risulta titolare la ditta: \_\_\_\_\_ - FABBRICATO IN VIA NOVIZIO CASAZZA - raccolti nel fascicolo LICENZA EDILIZIA N° 353 e relativi alla pratica edilizia prot. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

località MESSINA dati catastali (foglio, particella, sub) \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ in proprietà del \_\_\_\_\_ sig. Luca/15 Numero del fascicolo residente in \_\_\_\_\_

**DICHIARA CHE**

*off. 20/04/2019 fatto presente alla ditta della espensiera*

L'interesse diretto, concreto ed attuale, corrispondente ad una situazione giuridicamente rilevante e connesso alla presente richiesta è il seguente <sup>(1)</sup>: PER ATTESTARE LA REGOLARITA' TECNICO AMMINISTRATIVA NEL PROCEDIMENTO IN CORSO

<sup>1</sup> dichiarare in modo chiaro l'interesse diretto concreto ed attuale corrispondente alla situazione giuridicamente rilevante che intende relare e collegata al documento al quale è chiesto l'accesso, ovvero di esercitare l'accesso per: *Presentazione progetto; Stipula atto notile; Richiesta mutuo; Verifica conformità dello stato dei luoghi al progetto; Contenzioso in corso; Prestanza lesione di interessi; mancato rispetto delle norme urbanistiche Altro* (la motivazione non può essere vaga e deve attenersi alla qualità di richiedente legittimato all'accesso). Coloro che presentano la richiesta di accesso per conto di enti, associazioni, istituzioni etc. devono dichiarare la carica coperta o la funzione svolta, che legittima l'esercizio del diritto per conto del ...

Il sottoscritto ARCH. SALVATORE PANTANO, nato a Messina il 24/12/1969  
C.F. PNT SVT 69T24 F158Z nominato C.T.U dal Tribunale di Messina nella  
procedura iscritta al N. 136/2018 avendo presentato istanza per accesso e ritiro atti  
relativi al fabbricato realizzato dalla Ditta Di Stefano in Via Noviziato Casazza

**D E L E G A**

Per il ritiro della documentazione necessaria per riferire al Magistrato il Geom.  
Domenico Pantano nato a Rombiolo il 05/02/1941 C.F PNT DNC 41B04H516K  
E residente in Messina Via Cesareo,26.

Messina 05/04/2019

In Fede

---

SI ALLEGA:

Fotocopia dei documenti d'identità





**CITTA' DI MESSINA**  
**Dipartimento Edilizia Privata**  
**Piazza Vittoria 6 (ex Real Convitto Dante Alighieri)**

Prot. 181041

Messina 11/06/2019

**Pantano Salvatore**  
**Via Cesareo n. 26**  
**Messina**

Oggetto istanza prot.114525 del 09/04/2019 inoltrata dal sig. Pantano Salvatore, con riferimento all' istanza indicata in oggetto con la quale si chiede l'accesso agli atti contenuti nel fascicolo n.402/15, si comunica che lo stesso è stato consegnato alla ditta Archiviando per la digitalizzazione.

Considerato che lo stesso non è stato ancora restituito, questo dipartimento ha affidato la ditta alla riconsegna dei fascicoli indebitamente tenuti in possesso dalla stessa.

Successivamente alla restituzione del fascicolo questo dipartimento provvederà alla evasione della richiesta in argomento, ove codesta ditta sia ancora interessata.

Cordiali saluti

Geom. F. Venuti

**Il Dirigente del Dipartimento**  
**(arch. A. Cutroneo)**



**TRIBUNALE D MESSINA**

Procedimento esecutivo immobiliare iscritto al **N. 136/2018 R.G.E.**

\*\*\*\*\*

Alla cortese attenzione del Sig. G.E. Dott. Danilo MAFFA

A seguito di Vs. Ordinanza del 20 luglio 2018 con la quale si nominava il sottoscritto C.T.T. per la stima dell'immobile sottoposto ad esecuzione forzata, lo scrivente in data 24 luglio 2018 ha prestato giuramento di rito in cancelleria per poi subito dopo inviare le notifiche per l'accesso all'immobile regolarmente eseguito in data 3 gennaio 2019 con verifica dello stato dei luoghi e sua corrispondenza con gli atti catastali e di provenienza che in precedenza si era acquisiti.

Stante che dagli atti già in possesso, dai quali non si è riusciti a risalire a nessun dato ai fini di iniziare una mirata ricerca presso gli uffici competenti, ovvero archivio del Dipartimento Edilizia Privata di Messina ed archivio del Genio Civile di Messina, reperito il vecchio portiere dello stabile, si è avuta indicazione che verosimilmente i costruttori potevano essere stati i [REDACTED].

Partendo da questo dato esperita indagine mirata presso il Genio Civile si è rintracciato il fascicolo e dalla documentazione allegata si è risalito anche alla rilasciata C.E.

In data 09/04/2019 lo scrivente ha presentato regolare istanza di accesso agli atti presso l'archivio del Dipartimento Edilizia Privata di Messina.

Dopo varie insistenze e sollecitazioni solamente in data 11/06/2019 il Dipartimento Edilizia Privata di Messina mi comunica di non essere ancora in possesso del fascicolo, senza previsione di una eventuale data, per cui lo scrivente può procedere, sulla scorta di tutto quanto già acquisito alla stima del bene, senza l'attestazione della conformità tecnica urbanistica non avendo potuto verificare se il complesso edificato è in possesso degli attestati di conformità e di agibilità e/o abitabilità.



**STUDIO DI ARCHITETTURA**  
di Salvatore PANTANO  
Via G. Cesareo,26 tel/Fax 090771541  
e-mail [pantanostudiotecnico@libero.it](mailto:pantanostudiotecnico@libero.it)  
98123 MESSINA

Ciò esposto, il sottoscritto rivolge istanza alla S.S.Ill.ma al fine di sapere se deve procedere alla stima senza l'attestazione della conformità o se invece deve, reiterandone il sollecito, attendere a che il Comune metta a disposizione il fascicolo per le dovute verifiche.

Distintamente

Il C.T.U.

arch. Salvatore Pantano

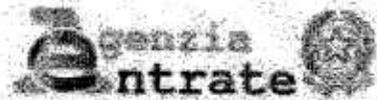
Si allega:

Certificazione rilasciata dal Genio Civile di Messina;

Istanza di accesso agli atti presentata al Dipartimento Edilizia Privata di Messina;

Risposta del Dipartimento Edilizia Privata di Messina.





Direzione Provinciale di Messina  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/03/2019

Data: 26/03/2019 - Ora: 09.31.19 Segue

Visura n.: ME0041289 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di MESSINA ( Codice: F158)</b>
	<b>Provincia di MESSINA</b>
	<b>Foglio: 120 Particella: 634 Sub.: 17</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Dati relativi all'immobile selezionato</b>

### INTESTATO

1			(1) Proprieta' per 1/1
---	--	--	------------------------

### Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		120	634	17	2		A/2	8	6 vani	Totale: 126 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte** : 122 m <sup>2</sup>	Euro 204,52	Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>		VIA NOVIZIATO CASAZZA n. 56 piano: 5 scala: A;										
<b>Annotazioni</b>		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F158 - Sezione - Foglio 120 - Particella 634

### Situazione dell'unità immobiliare dal 13/01/2012

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		120	634	17	2		A/2	8	6 vani		Euro 204,52	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/01/2012 protocollo n. ME0008910 in atti dal 13/01/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 676.1/2012)
<b>Indirizzo</b>		VIA NOVIZIATO CASAZZA n. 56 piano: 5 scala: A;										
<b>Annotazioni</b>		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										



Direzione Provinciale di Messina  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/03/2019

Data: 26/03/2019 - Ora: 09.31.35 Segue

Visura n.: ME0041290 Pag: 2

### Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

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	802	120	634	17	2		A/2	8	5,5 vani		L. 1.221	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		VIA NOVIZIATO CASAZZA piano: 5;										
Notifica		Partita		38577		Mod.58						

### Situazione degli intestati dal 14/05/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] fino al 23/08/2004
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] fino al 23/08/2004
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/05/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 19/05/2004 Repertorio n.: 11325 Rogante: PARISI GAETANO Sede: MESSINA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 12517.1/2004)	

### Situazione degli intestati dal 22/04/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 14/05/2004
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 14/05/2004
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/04/2003 protocollo n. 211635 in atti dal 05/09/2003 Registrazione: US Sede: MESSINA Volume: 2345 n: 59 del 14/05/2003 IN MORTE I [REDACTED] (n. 142710.1/2003)	

### Situazione degli intestati dal 25/12/1998

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/6 fino al 22/04/2003
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/6 fino al 22/04/2003
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/6 fino al 22/04/2003
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 25/12/1998 protocollo n. 114843 in atti dal 02/05/2003 Registrazione: UR Sede: MESSINA Volume: 2148 n: 49 del 12/01/1999 SUCC. [REDACTED] (n. 306.1/1999)	

### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 25/12/1998
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 25/12/1998

PARTITA N. <b>38577</b>		Comune <b>MESSINA</b>		La partita si compone di N. _____ schede di cui questa è la _____		PARTITA N. <b>38577</b>									
DITTA		DITTA		Plaz. N. _____ Matr. N. _____		GIACOMO TOSCANO									
1		par 1/2													
1		par 3/2													
<b>CAUSE ED ESTREMI DELLE MUTAZIONI</b>															
ATTI E DOCUMENTI GIURIDICATIVI				ALTRE INDICAZIONI											
NOTA di voltura o di vertenza		DECRETO del Giudice													
Numero	Data	Numero	Data												
1	24-10-56	✓		ORDINANZA DI VERIFICAZIONE n. 16073 in data 19-7-96 - SI SANZA IL foglio 120 n. 534 sub. 17											
2	24-10-56	✓		COMPRAVENDITA in data 30-12-55 Atto n. 17168 rettoio Arrigo in Meola ne fgl. registrato l'11-1-56 al n. 181 in base al quale al compratore è nominativi intestati all'impianto											
3	19-11-82			ANNOTAMENTO: Comessa Esenzione I.F. per l'U.I.V. di data al F. 120 n. 534 sub. 17 del 31-1-56 al 30-1-91 Nota N. 5891 in data 28-4-80											
<b>INDICAZIONE DEI BENI</b>															
Riferimento al n. d'ord. delle mutazioni	PARTITA		RIFERIMENTO ALLA MAPPA		USUAZIONE	Dati di cingimento			CONSISTENZA CATASTALE			RENTITA CATASTALE L.	Fondità catastale ridotta per esenzione a L. 19 al 9	NOTE	
	di Provenienza	di Carica	Sec. Foglio	Numero Finc. Sub.		Via, Piazza, Vico, Calle, ecc.	N.	Zone cens.	Categ. classe	Vol.	m <sup>2</sup>				m <sup>2</sup>
1-3	N.G.		180	534 12	V. Nazistato-Caserta	5	2	A/2	8	5	8	1221	zone	91	

CATALOGO EDIZIONE URBANO Mod. N. 57 Revisione F. S. T. 30

SCHEDARIO PARTITE

MINISTERO DEL CANTIERE - DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI CATASTALI

Data della richiesta: Catasto dei Fabbricati - Comune di MESSINA (PI 58) - Partita 38577

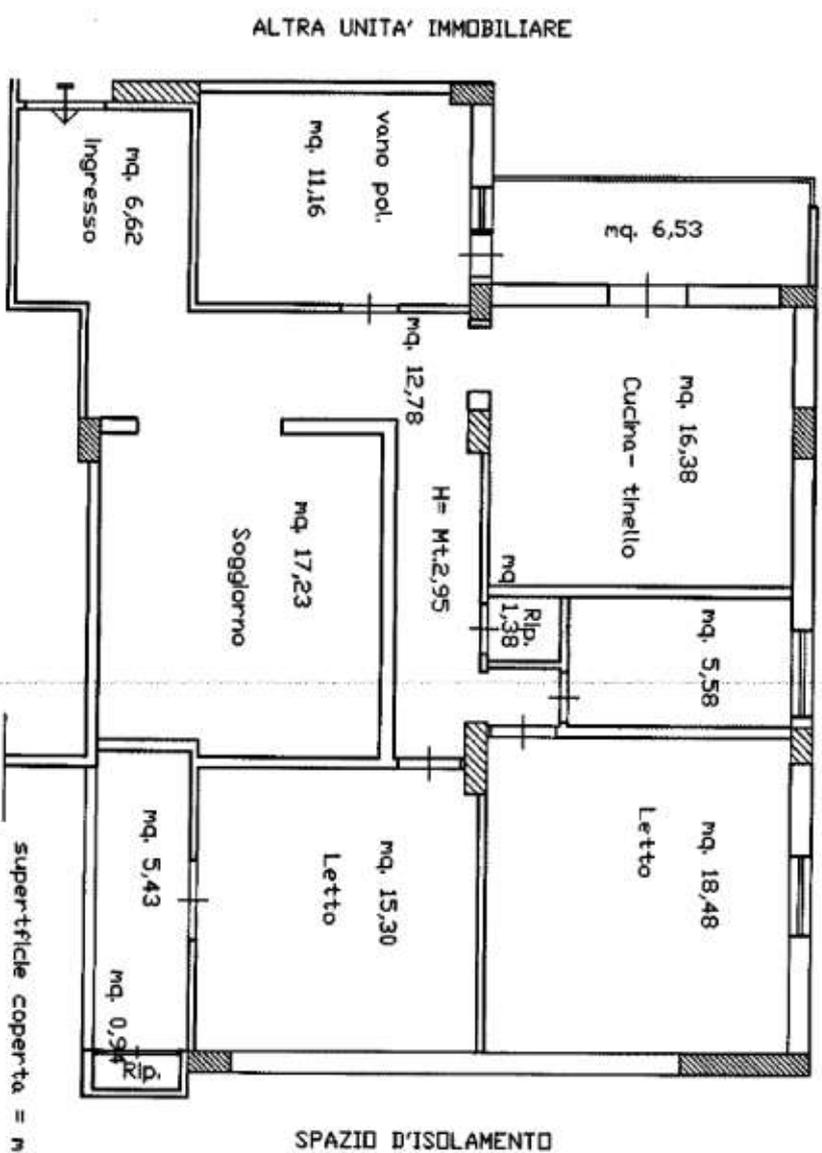


# PLANIMETRIA DELLO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE DELLA DITTA



SPAZIO D'ISOLAMENTO

Rapp. 1: 100



superficie coperta = mq. 126,67  
 superficie utile abitabile = mq. 105,37  
 superficie balconi = mq. 11,16

**SUPERFICIE COMMERCIALE**  
 superficie coperta = mq. 126,67 +  
 balconi 11,16 x 0,25 = mq. 2,79 =  
**TOTALE MQ. 129,46**



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 1227

VALIDO FINO AL: 31/12/2020



## 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: Procedura Esecutiva Immobiliare

### Dati identificativi



Regione: SICILIA

Comune: MESSINA

Indirizzo: Via Naviziato Casazza, 56

Piano: 5

Interno:

Coordinate GIS: Lat: 38°11'14" Long: 15°32'42"

Zona climatica: B

Anno di costruzione: 1966

Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>): 104.91

Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>): 0.00

Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>): 366.62

Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>): 0.00

Comune catastale:	MESSINA (ME) - F158		Sezione	Foglio	120	Particella	634
Subalterni	da	17 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, a netto del rendimento degli impianti presenti.

### Prestazione energetica del fabbricato

INVERNO	ESTATE

### Prestazione energetica globale



### Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

**B (29.34)**

Se esistenti:





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 1227

VALIDO FINO AL: 31/12/2025



## 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	150.76 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP <sub>gl,nren</sub> 76.19 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	775.92 Sm <sup>3</sup>	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP <sub>gl,ren</sub> 0.68 kWh/m <sup>2</sup> 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 <sub>2</sub> 14.38 kg/m <sup>2</sup> 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 <sub>gl,nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN2	Sostituzione infissi esistenti con infissi taglio termico	No	43.0	E (61.6)	E 61.60 kWh/m <sup>2</sup> anno





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 1227

VALIDO FINO AL: 31/12/2020



## ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico: Elettricit�
-------------------	---------------	---------------------------------

## ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	366.62	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	103.42	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	0.28	
EP <sub>H,nd</sub>	27.215	kWh/m <sup>2</sup> anno
A <sub>col</sub> /A <sub>sup,utile</sub>	0.00	-
Y <sub>E</sub>	0.8790	W/m <sup>2</sup> K

## DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipi di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	1 - Caldaia standard	2008		Metano	24.00	0.55	$\eta_H$	0.24	49.26
Climatizzazione estiva	-	-	-	-	-	-	$\eta_C$	-	-
Prod. acqua calda sanitaria	1 - Caldaia standard	2008		Metano	24.00	0.47	$\eta_W$	0.44	26.93
Impianti combinati	-	-	-	-	-	-		-	-
Produzione da fonti rinnovabili	-	-	-	-	-	-		-	-
Ventilazione meccanica	-	-	-	-	-	-		-	-
Illuminazione	-	-	-	-	-	-		-	-





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 1227

VALIDO FINO AL: 31/12/2019



## 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

Ente/Organismo pubblico     Tecnico abilitato     Organismo/Società

Nome e Cognome / Denominazione	Salvatore Pantano
Indirizzo	Via G. Cesareo, 26
E-mail	salvino.pantano@libero.it
Telefono	090771541
Titolo	Architetto
Ordine/iscrizione	Ordine degli Architetti di Messina n. 1003
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore Salvatore Pantano, 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 espresso attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possono derivarne al richiedente, e di non essere né coniuge, né parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75
Informazioni aggiuntive	Iscritto all'Albo dei Certificatori Energetici Regione Sicilia con Id. 1227

## 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 21/11/2019

Firma e timbro del tecnico o firma digitale





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 1227

VALIDO FINO AL: 31/12/2023



## 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 comfort 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
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.





# Comitato Termotecnico Italiano

## Energia e Ambiente

20124 Milano – Italy  
Via Scarlatti, 29  
Tel. +39 02 2662651  
Fax +39 02 26626550  
cti@cti2000.it  
www.cti2000.it

C.F. P.I.  
11494010157

Ente Federato all'UNI  
per l'unificazione nel  
settore termotecnico

Fondato nel 1933  
Sotto il Patrocinio del  
CNR

Riconosciuto dal MAP  
con D.D. del 4.6.1999  
Iscritto nel Registro  
delle Persone  
Giuridiche  
Col n. 604



### CERTIFICATO N. 82 di garanzia di conformità

rilasciato a

**Acca Software S.p.A.**  
Contrada Rosole 13 – 83043 Bagnoli Irpino (AV)  
P.IVA 01883740647 - prot. N. 87

### Il Comitato Termotecnico Italiano Energia e Ambiente

#### Certifica

che il software applicativo  
**TerMus - Versione 50.00d BIM**

è conforme alle UNI/TS 11300-1:2014, UNI/TS 11300-2:2014, UNI/TS 11300-3:2010, UNI/TS 11300-4:2016, UNI/TS 11300-5:2016, UNI/TS 11300-6:2016 e alla UNI EN 15193:2008.

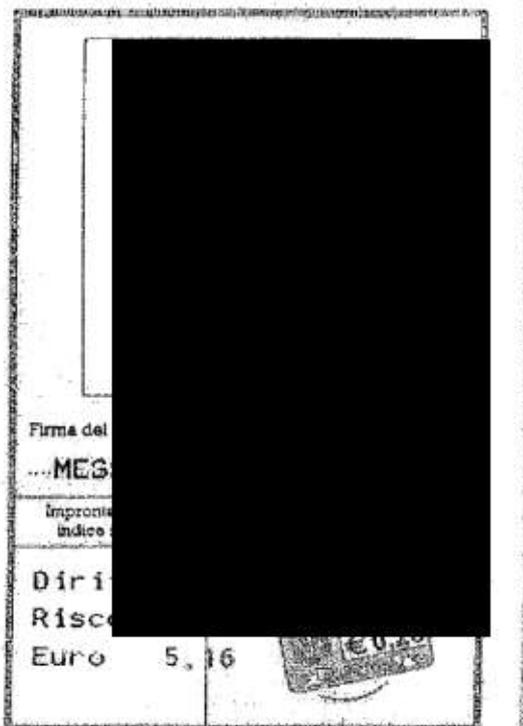
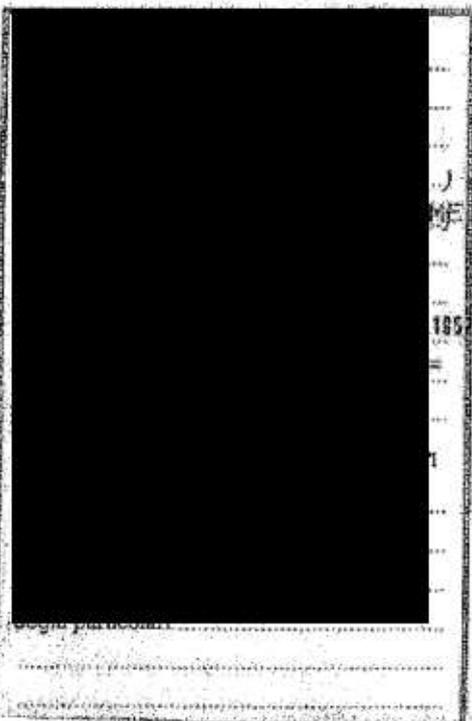
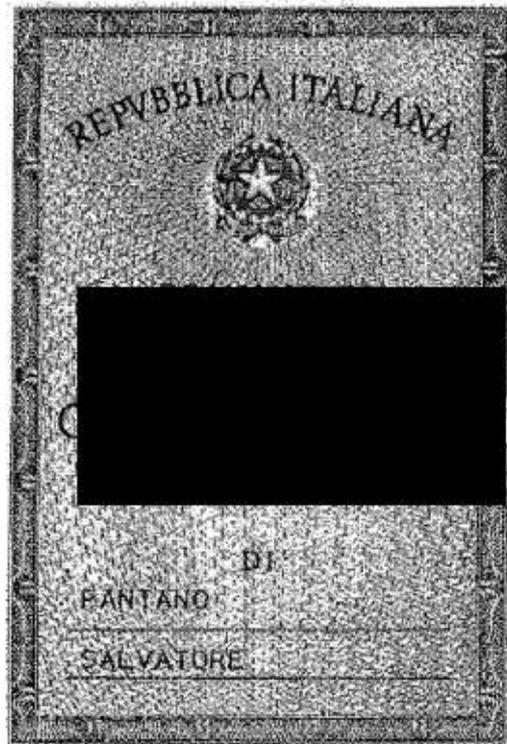
La certificazione esclude altre prestazioni del prodotto o modalità operative.



Il Presidente  
Prof. Ing. Cesare Boffa

Milano, 11 ottobre 2018





Da "Portale Energia Sicilia" <dipartimento.energia@certmail.regione.sicilia.it>

A "salvino.pantano@pec.it" <salvino.pantano@pec.it>

Data sabato 23 novembre 2019 - 11:22

## Caricamento APE

---

Gentile Salvatore Pantano, Le comunichiamo che alle ore 11:22 del 23 11 2019 si è conclusa la procedura di caricamento dell'APE nel Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana relativa all'immobile:

Provincia: Messina

Comune: Messina

Foglio: 120

Particella: 634

Subalterno: 17

Tipologia: altro

ID: 650547

N.B. La presente e-mail è stata generata automaticamente. Pertanto eventuali risposte alla casella che la trasmette non potranno essere prese in considerazione.

Cordiali saluti.

Dipartimento Energia della Regione Siciliana – Catasto Energetico Fabbricati

Le informazioni contenute nella presente e-mail e nei documenti eventualmente allegati sono confidenziali e sono comunque riservate al destinatario delle stesse. La loro diffusione, distribuzione e/o copia da parte di terzi è proibita e può costituire violazione della normativa che tutela il diritto alla privacy. Se avete ricevuto questa comunicazione per errore, Vi preghiamo di informare immediatamente il mittente del messaggio e di distruggere questa e-mail.





