

Espropriazioni immobiliari N. 138/2022 promossa da:

tecnico incaricato: LUCA D'AMICO



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

138/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:
DANIELE CARLO MADIA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/02/2023

TECNICO INCARICATO:
LUCA D'AMICO

con studio in MESSINA (ME) VIA SAN SEBASTIANO, 15



Espropriazioni immobiliari N. 138/2022 promossa da: [REDACTED]

tecnico incaricato: LUCA D'AMICO

TRIBUNALE ORDINARIO – MESSINA – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 138/2022

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

A **Locale commerciale** a VENETICO (ME) VIA SICILIA sn, piano terra, della superficie commerciale di **111** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ([REDACTED]).

Locale commerciale in edificio a tre elevazioni fuori terra più garage, prospiciente su Via Sicilia e su Via Nino Bixio. L'accesso avviene da entrambi i lati prospicienti su strade pubbliche. Il locale si sviluppa interamente al piano terra lievemente rialzato rispetto alla quota stradale, l'accesso avviene attraverso 4 gradini lato Via Sicilia e attraverso l'androne condominiale lato Via Nino Bixio. Il locale è costituito da un unico ambiente di circa mq 84, dalla zona di servizio comprendente i WC di circa mq 8, dalle superfici accessorie del pianerottolo più scalini d'ingresso di circa mq 9 e del ripostiglio sottoscala con altezza non abitabile di circa mq 7. L'immobile è stato realizzato nel 2010 e si tratta di un edificio in calcestruzzo armato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e ha un'altezza interna di m 3,00.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1965 sub.9 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 1, consistenza 88 mq, rendita € 2299,68 indirizzo catastale: VIA SICILIA SN, piano T, intestato a [REDACTED] derivante da atto del 08/10/2010 – unità afferenti edificate su area urbana (n.15886.1/2010)
Coerenze: Nord terreno stessa ditta, Est Via Sicilia, Sud fabbricato altra ditta; ovest Via nino Bixio.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, di cui 3 piani fuori terra, 1 piano seminterrato. Immobile costruito nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	111 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 177.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 150.000,00
Data della valutazione:	08/02/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta non utilizzato e in possesso di [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:

Trascrizione nn. 846/736 del 12/01/2009 CONCESSIONE EDILIZIA (atto amministrativo del 14/11/2008 n.rep. 493/2008 RESPONSABILE UFFICIO TECNICO Cod.fiscale 00415010834 Sede Venetico (ME).

A favore di [REDACTED] (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)

Contro [REDACTED] (per il diritto di proprietà per la quota di 0,25/1), [REDACTED]

[REDACTED] (per il diritto di proprietà per la quota di 0,25/1) e [REDACTED]

(per il diritto di proprietà per la quota di 0,25/1).



Espropriazioni immobiliari N. 138/2022 promossa da: [REDACTED]

tecnico incaricato: LUCA D'AMICO

Immobile in Venetico (ME) Via Nino Bixio angolo Via Sicilia distinto in catasto fabbricati FG2 Part. 1965 Natura A2

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca volontaria attiva, derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato, stipulata il 03/06/2010

[REDACTED]
REP. 34239/11507 di repertorio, iscritta nn.17776/2777 del 04/06/2010, a favore di

[REDACTED] (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1) contro [REDACTED]

[REDACTED] (per il diritto di proprietà per

la quota di 1/1) sull'immobile in Venetico, Via sicilia, in catasto fabbricati al FG2 part 1965 Natura C – FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE – Piano terra

Importo ipoteca: 460.000.

Importo capitale: 230.000.

Durata ipoteca: anni 10.

A MARGINE SI SEGNA LA ANNOTAZIONE N.5659/834 DEL 21/02/2011 FRAZIONAMENTO IN QUOTA derivante da atto notarile pubblico del 28/01/2011 REP nn. 34683/11798 [REDACTED]

Unità negoziale n.1: immobile in Venetico(ME), in catasto fabbricati FG2 Part 1965 sub9 Natura C1 – Piano Terra

Importo ipoteca: 266.000.

Importo capitale: 133.000.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, del 20/07/2022 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI MESSINA ai nn. REP.2365 di repertorio, trascritta il 19/08/2022 a MESSINA ai nn. 23525/18856, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1) [REDACTED]

[REDACTED] (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1), derivante da

ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

€. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:

€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota

di 1000/1000, in forza di acquisto (dal 04/08/2008), con atto di vendita con riserva d'area ed appalto, stipulato il

04/08/2008 a firma di notaio Lillo Fleres ai nn. rep.48638, registrato il 08/08/2008 a

Messina ai nn. 7695/1T

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuno

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:



Espropriazioni immobiliari N. 138/2022 promossa da: [REDACTED]

tecnico incaricato: LUCA D'AMICO

CONCESSIONE EDILIZIA (atto amministrativo del 14/11/2008 n.rep. 493/2008) e successiva variante in corso d'opera

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

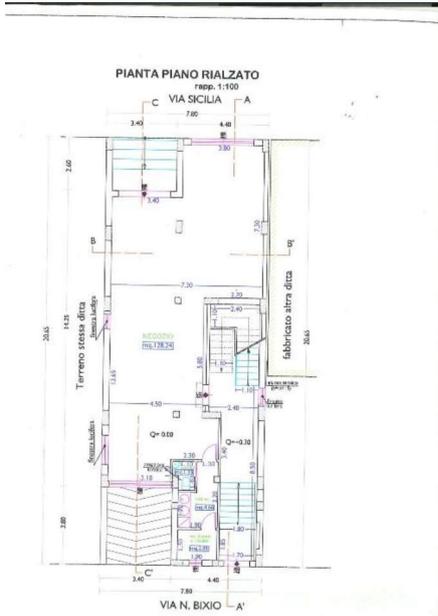
PRG - piano regolatore generale vigente, l'immobile ricade in zona omogenea di completamento B1. Progetto redatto secondo le Norme tecniche d'attuazione dello strumento vigente e regolamento edilizio, e secondo la L.r. 22/04/2005 n.4 riguardante le norme sul contenimento dei consumi energetici.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITA' NESSUNA

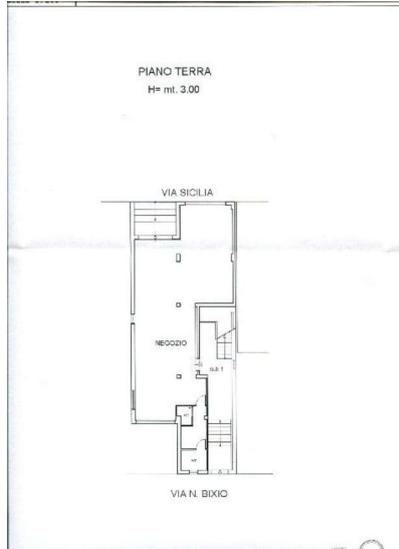
L'immobile risulta **conforme**.



Planimetria stato di fatto e di progetto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



Planimetria catastale



visura catastale



Firmato Da: D'AMICO LUCA Eneeso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4140cf816168431d52335a0e4461e0c7

Espropriazioni immobiliari N. 138/2022 promossa da [REDACTED]

tecnico incaricato: LUCA D'AMICO

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:L'immobile risulta **conforme**.**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.**8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **non conforme**. L'immobile necessita di revisione impianti elettrici.

.....**BENI IN VENETICO VIA SICILIA snc**.....
**LOCALE COMMERCIALE NEGOZIO**.....
**DI CUI AL PUNTO A**.....

Locale commerciale a VENETICO (ME) VIA SICILIA sn, piano terra, della superficie commerciale di **105 mq** per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

Locale commerciale in edificio a tre elevazioni fuori terra più garage, prospiciente su Via Sicilia e su Via Nino Bixio. L'accesso avviene da entrambi i lati prospicienti su strade pubbliche. Il locale si sviluppa interamente al piano terra lievemente rialzato rispetto alla quota stradale, l'accesso avviene attraverso 4 gradini lato Via Sicilia e attraverso l'androne condominiale lato Via Nino Bixio. Il locale è costituito da un unico ambiente di circa mq 84, dalla zona di servizio comprendente i WC di circa mq 8, dalle superfici accessorie del pianerottolo più scalini d'ingresso di circa mq 9 e del ripostiglio sottoscala con altezza non abitabile di circa mq 7. L'immobile è stato realizzato nel 2010 e si tratta di un edificio in calcestruzzo armato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e ha un'altezza interna di m 3,00.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1965 sub.9 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 1, consistenza 88 mq, rendita € 2299,68 indirizzo catastale: VIA SICILIA SN, piano T, intestato a [REDACTED] derivante da atto del 08/10/2010 – unità afferenti edificate su area urbana (n.15886.1/2010)

Coerenze: Nord terreno stessa ditta, Est Via Sicilia, Sud fabbricato altra ditta; ovest Via nino Bixio.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, di cui 3 piani fuori terra, 1 piano seminterrato.

Immobile costruito nel 2010.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Espropriazioni immobiliari N. 138/2022 promossa da: [REDACTED]

tecnico incaricato: LUCA D'AMICO

residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono in provincia di Messina). Il traffico nella zona è normale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: borghi collinari limitrofi.



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 40 km
 autobus distante 1 km
 autostrada distante 2 km
 ferrovia distante 2 km
 porto distante 10 km
 tram distante 50 km

nella media
 nella media
 nella media
 nella media
 nella media
 al di sotto della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
 esposizione:
 luminosità:
 panoramicità:
 impianti tecnici:
 stato di manutenzione generale:
 servizi:

nella media
 nella media
 nella media
 nella media
 al di sotto della media
 nella media
 nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il negozio con altezza interna di m 3, si sviluppa su circa 92 mq utili abitabili calpestabili, ed è così suddiviso: locale aperto al pubblico con doppio ingresso su due lati opposti, con vetrine sulla strada principale, unico vano mq 84; locali di servizio mq8. Le superfici accessorie dirette sono costituite dal pianerottolo più scalini d'ingresso di circa mq 9 lato Via Sicilia e del ripostiglio sottoscala con altezza non abitabile di circa mq 7. Gli intonaci interni sono di tipo tradizionale, i pavimenti in ceramica monocottura, i rivestimenti dei WC in ceramica monocottura colorata e posti in opera fino ad un'altezza di metri 2, i sanitari in ceramica, gli infissi esterni in alluminio con vetrocamera. L'impianto elettrico sottotraccia in tubi in PVC corrugati e secondo le norme CEI. L'impianto idrico sottotraccia con tubi in PVC di adeguate dimensioni. Gli scarichi sono realizzati con unica tubazione per le acque nere che vengono convogliate in fognatura pubblica. Il locale non è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato, con caldaia, ma è dotato di pompe di calore per la climatizzazione funzionanti. L'acqua calda sanitaria è fornita da boiler elettrico. Nel calcolo delle prestazioni energetiche dell'appartamento si è tenuto conto di un impianto simulato. Sono visibili manomissioni dell'impianto elettrico e alcuni tramezzi in cartongesso ammalorati da rimuovere. Il locale è dotato di impianto citofonico e attrezzature specifiche per la funzione fino ad ora svolta di bar. Nella complessità la dotazione impiantistica è di medio livello. Su strada



Espropriazioni immobiliari N. 138/2022 promossa da: [REDACTED]

tecnico incaricato: LUCA D'AMICO

affacciano due vetrine di cui una con relativa saracinesca in ferro. L'accesso può avvenire anche dall'androne condominiale dove sono ubicati i servizi o retrobottega

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> realizzato in ferro con apertura a serranda	buono
<i>infissi esterni:</i> a taglio termico realizzati in alluminio	ottimo
<i>infissi interni:</i> porte realizzati in legno tamburato	nella media
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto	ottimo
<i>pareti esterne:</i> costruite in mattoni forati a camera d'aria il rivestimento è realizzato in intonaco	ottimo
<i>pavimentazione interna ed esterna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	nella media
<i>plafoni:</i> realizzati in cartongesso	buono
<i>portone di ingresso:</i> anta doppia a battente realizzato in alluminio	buono
<i>protezioni infissi esterni:</i> grate in ferro	buono
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco	nella media
<i>rivestimento interno:</i> pittura tradizionale	buono
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagni realizzato in piastrelle ceramica	buono
<i>rivestimento interno:</i> posto in cucina realizzato in intonaco e pitturazione in parte e piastrelle in parte	buono
<i>scale:</i> esterne con rivestimento in pietra	nella media
Degli Impianti:	
<i>antenna collettiva:</i> tradizionale terrestre	nella media
<i>antifurto:</i> con videosorveglianza	nella media
<i>citofonico:</i> tradizionale	nella media
<i>condizionamento:</i> pompe di calore con alimentazione a elettrico con diffusori in split interni	buono
<i>elettrico:</i> civile abitazione due linee , la tensione è di 220 v	buono
<i>fognatura:</i> realizzata in pvc e convogliata in rete pubblica	nella media
<i>idrico:</i> tubazioni in pvc sottotraccia con alimentazione acqua pubblica	nella media
<i>telefonico:</i>	nella media
<i>termico:</i> pompe di calore	nella media

Delle Strutture:



Espropriazioni immobiliari N. 138/2022 promossa da: [REDACTED]

tecnico incaricato: LUCA D'AMICO

balconi: costruiti in cemento armato buono

copertura: a falde costruita in cemento armato nella media

solai: solaio in laterocemento nella media

strutture verticali: costruite in cemento armato buono

travi: costruite in cemento armato buono

CLASSE ENERGETICA:

C[77,44 KWh/m²/anno]

Certificazione APE

CODICE IDENTIFICATIVO 20230203-083104-77627

registrata in data 03/02/2023

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie vani principali	105,00	x	100 %	=	105,00
Accessorio a servizio diretto pianerottolo coperto	9,00	x	30 %	=	2,70
Accessorio a servizio diretto Ripostiglio sottoscala	7,00		50%	=	3,50
Totale:	121,00				111,20

ACCESSORI:**nessuno****VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/02/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Locale commerciale tabaccheria Nuovo

Indirizzo: via nazionale Venetico Marina

Superfici principali e secondarie: 350 mq

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 700.000,00 pari a 2.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 700.000,00 pari a 2.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/02/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: locale commerciale da ristrutturare

Indirizzo: via siracusano Venetico marina



Espropriazioni immobiliari N. 138/2022 promossa da: [REDACTED]

tecnico incaricato: LUCA D'AMICO

Superfici principali e secondarie: 40mq
 Superfici accessorie:
 Prezzo/Prezzo richiesto: 33.000,00 pari a 950,00 Euro/mq
 Sconto trattativa: 12 %
 Prezzo: 33.000,00 pari a 825,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 07/02/2023
 Fonte di informazione: Casa.it
 Descrizione: Negozio
 Indirizzo: via nazionale 182 Venetico Marina
 Superfici principali e secondarie: 80mq
 Superfici accessorie:
 Prezzo/Prezzo richiesto: 95.000,00 pari a 1.187,50 Euro/mq
 Sconto trattativa: 0 %
 Prezzo: 95.000 pari a 1.187,50 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle entrate banca delle quotazioni immobiliari (30/12/2022)
 Valore minimo: 810,00
 Valore massimo: 1.200,00

Note: Per negozi in stato conservativo normale. Il valore di mercato è espresso in €/mq e riferito alla superficie lorda. Microzona catastale n.1. Codice di zona B1.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Prezzo di mercato al mq di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in VENETICO (ME) ZONA CENTRALE B1 per immobili analoghi a quello in oggetto.

Per superficie lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali), e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm). Ad essa normalmente vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolati in base alla norma di riferimento. In questo caso ci sono superfici di pianerottolo con scalini al coperto lato via sicilia da considerare per il 30% fino a mq 25 e per il 10% per la restante parte; ripostiglio sottoscala con altezza inferiore a m 2,40 non abitabile da considerare al 50%.

In merito al criterio di stima che verrà adottato si osserva che si terrà conto dei principi teorici dell'estimo, inteso come l'insieme dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del più probabile valore dei beni economici, espresso in moneta sulla base di dati economici e tecnici relativi sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti.

Il metodo con cui verrà effettuata la stima è quello comparativo che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori dei beni noti e le loro caratteristiche, con l'oggetto della stima. In ottemperanza al metodo comparativo di cui si diceva sopra, si sono effettuate indagini presso agenzie immobiliari, agenzia delle entrate banca delle quotazioni immobiliari, notai e presso i proprietari di abitazioni in zona, onde accertare se nell'ultimo periodo fossero avvenute delle vendite di immobili, con caratteristiche confrontabili all'appartamento in oggetto, e a che prezzo unitario al metro quadro si fossero realizzate queste cessioni. Questi valori venali ottenuti possono servire come orientamento, seppure indicativo, ai fini della nostra stima. Pertanto si sono ottenuti dei valori al mq per immobili con caratteristiche simili, ovvero negozio in buone condizioni zona centrale, piano terra, con struttura portante in cemento armato, comunque ristrutturati, oscillanti tra € 1000 e € 2000 in base all'esposizione e alle condizioni dell'immobile; trattandosi di negozio già ristrutturato come bar, con arredi fissi compresi nella vendita, in condominio di buon aspetto, ristrutturato, con minime carenze impiantistiche, si ritiene di non scostarsi dalla realtà determinando il più probabile valore venale al mq in € 1.600 ritenendo tale immobile di fascia medio-alta se in condizioni ottimali e successivamente di applicare un deprezzamento percentuale in base ai costi necessari per colmare le carenze individuate.

Applicando quindi il criterio comparativo della stima sintetica, ed avendo fissato in € 1.600 al mq il valore medio del locale commerciale, moltiplicandolo per la superficie convenzionale di vendita o di stima si ottiene il valore del corpo. Considerando lo stato complessivo dell'immobile, con riferimento sia ai fattori valorizzanti, sia ai fattori deprezzanti, non risulta necessario fissare una percentuale di deprezzamento ma si calcolano, viste per le non perfette condizioni della parte impiantistica, solo le spese da affrontare per il ripristino delle perfette condizioni del locale (revisione impianto elettrico e pitturazione interna)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Espropriazioni immobiliari N. 138/2022 promossa da: [REDACTED]

tecnico incaricato: LUCA D'AMICO

Valore superficie commerciale: 111 x 1.600,00 = **177.600,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Pitturazione interna	-600,00
revisione impianto elettrico	-500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 176.500,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 176.500,00****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Metodo comparativo tra l'immobile oggetto di stima e immobili di analoghe caratteristiche nella zona interessata o in zone simili. Individuazione del prezzo di mercato per vendite di immobili con eguali caratteristiche.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Venetico. Agenzie: Grimaldi, Minutoli immobiliare, Gruppo 100case, osservatori del mercato immobiliare agenzia delle entrate osservatorio del mercato immobiliare, ed inoltre: motori di ricerca internet, Trovit.it, idealista.it, Immobiliare.it, Casa.it

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	Locale commerciale/Negozio	111	0	176.500,00	176.500,00
				176.500,00 €	176.500,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il lotto non risulta comodamente divisibile in più parti vendibili separatamente, in quanto si tratta di un locale ad unico ambiente con un affaccio principale e uno di servizio

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 176.500,00 €****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **15%** 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:

€. 26.475,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

Riduzione per arrotondamento

€ 25,00**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 150.000,00**

data 08/02/2023

il tecnico incaricato
LUCA D'AMICO

ALLEGATO FOTOGRAFICO



Ingresso da via sicilia



Affaccio su via Sicilia





Affaccio su via Nino Bixio



Accesso all'androne condominiale su via Nino Bixio





Citofono condominiale



Androne condominiale



Porta d'ingresso





Locale spazio unico visto dall'ingresso lato via Nino Bixio





Locale spazio unico visto dall'ingresso lato via sicilia





Porta d'ingresso/ vetrina lato via sicilia





vetrina lato via sicilia



Accesso alla zona servizi lato via Nino Bixio



WC



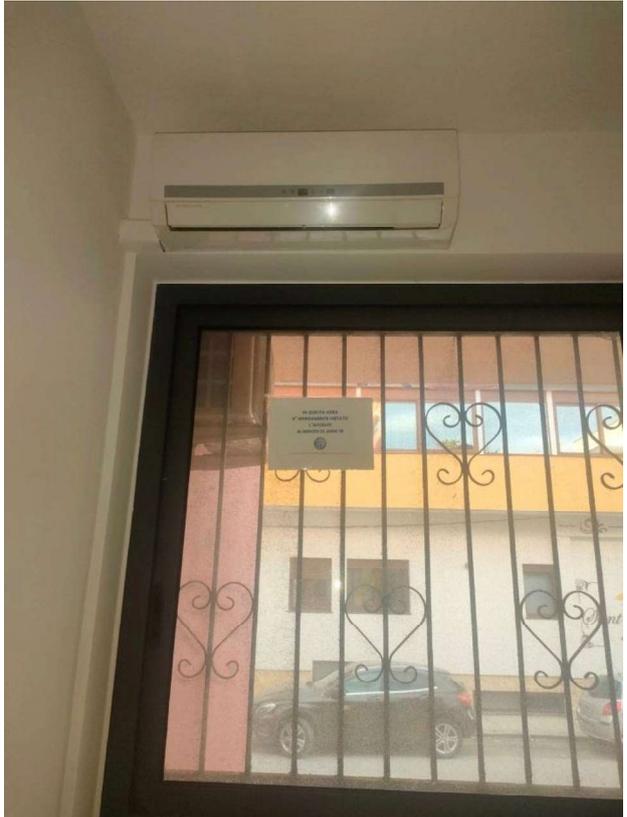


WC disabili con affaccio su Via Nino Bixio

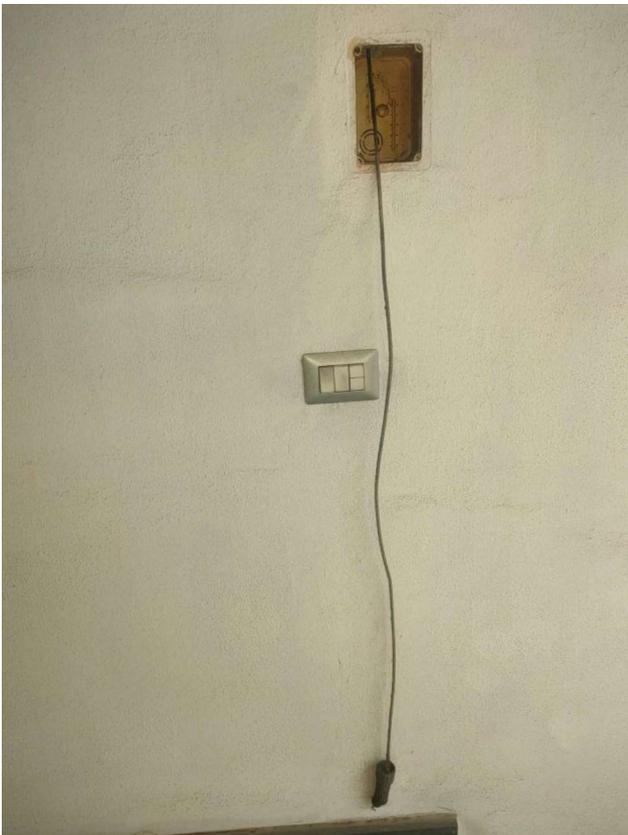




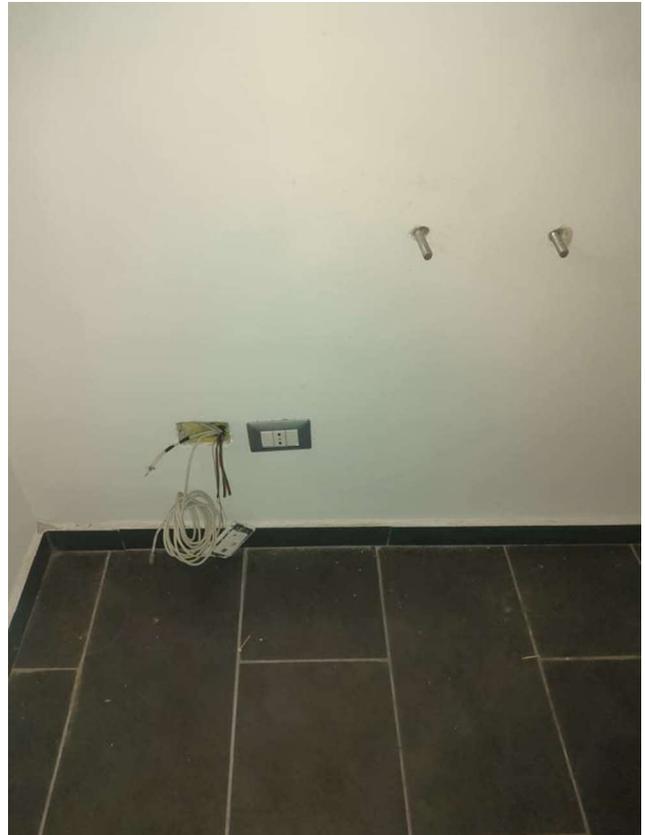
Finestra lucifera su giardino stessa ditta



Finestra lucifera su via Nino Bixio



Dettagli impiantistica da rivedere





Dettagli impiantistica da rivedere





Angolo Cucina/bar nell'open space della sala



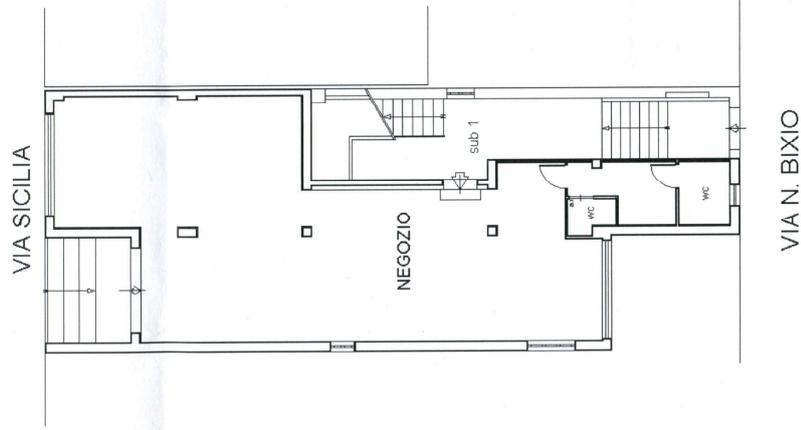
Piccolo ripostiglio sottoscala





PIANO TERRA

H= mt. 3.00





Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 12/12/2022
Ora: 12:09:17
Numero Pratica: ME0117754/2022
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 12/12/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 12/12/2022

Dati identificativi: Comune di **VENETICO (L735) (ME)**

Foglio **2** Particella **1965** Subalterno **9**

Classamento:

Rendita: **Euro 2.299,68**

Categoria **C/1^a**, Classe **1**, Consistenza **88 m²**

Indirizzo: VIA SICILIA n. SN Piano T

Dati di superficie: Totale: **105 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2016, Pratica n. ME0148428, in atti dal 20/09/2016 **VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC** (n. 47151.1/2016)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.NI. 701794)

> **Dati identificativi**

Comune di **VENETICO (L735) (ME)**

Foglio **2** Particella **1965** Subalterno **9**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **VENETICO (L735) (ME)**

Foglio **2** Particella **1965**

Variazione del 08/10/2010 Pratica n. ME0324118, in atti dal 08/10/2010 **UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA** (n. 15886.1/2010)

> **Indirizzo**

VIA SICILIA n. SN Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2016 Pratica n. ME0148428, in atti dal 20/09/2016 **VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC** (n. 47151.1/2016)



Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 12/12/2022
Ora: 12:09:17
Numero Pratica: ME0117754/2022
Pag: 2 - Fine

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 2.299,68**
Categoria C/1st, Classe 1, Consistenza 88 m²

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/10/2011
Pratica n. ME0284500 in atti dal 08/10/2011
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 36448.1/2011)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati di superficie**

Totale: 105 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria, data di presentazione
08/10/2010, prot. n. ME0324118

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. del 08/10/2010 Pratica n. ME0324118 in atti dal
08/10/2010 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA
URBANA (n. 15886.1/2010)

**Nel documento sono indicati gli identificativi
catastali dell'immobile originario dell'attuale
VENETICO (L735) (ME)
Foglio 2 Particella 1965**

Documento rilasciato da: Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Dati contabili: Ricevuta n. 30851 del 12/12/2022 Tributi speciali: Euro 1,00
Richiedente: LUCA D'AMICO

Legenda

a) C/1: Negozi e botteghe

COMUNE DI VENETICO

Prot. n. 30p3/07

Li 02/10/2008



PROVINCIA DI MESSINA

PRATICA EDILIZIA N. 493

ANNO 2008

CONCESSIONE

(1) _____ EDILIZIA _____

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Vista la domanda di concessione presentata in data 10/04/2007 prot. 3003

da: _____

con allegato progetto redatto dal _____

relativa al progetto di un fabbricato a tre elevazioni f.t. e piano seminterrato tra la Via Nino Bixio e la Via Sicilia

Piani: 3 f.t. più seminterrato e sottotetto

Destinazione: residenziale

Ubicato: Via Nino Bixio – Via Sicilia

sull'area identificata nel catasto comunale : fgl.2 part.1965

Accertato che il richiedente ha titolo per richiedere la suddetta concessione nella qualità di comproprietario come risulta dalla documentazione in atti:

Viste le caratteristiche di progetto:

- Superficie utile mq. 146,98
- Altezza massima m.11,00
- Volume mc.1245,86

Arretramento dal ciglio stradale : allineamento preesistente

Arretramento dai confini interni di proprietà : a confine

- Recapito degli scarichi : alle rispettive reti Comunali

Sentito il parere favorevole, dell'organo sanitario competente espresso a norma dell'art. 220 del T.U. delle leggi sanitarie 27 luglio 1934, prot. n.139 in data 06/04/2007

Sentito il parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale in data 25/07/2007 verb. n.6.

Visti: - il Regolamento Edilizio Comunale vigente;

- gli strumenti urbanistici;
- la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni;
- la legge 28 gennaio 1977 n. 10;
- la legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modifiche ed integrazioni;

Dato atto che l'opera di cui alla presente concessione non ricade nel caso di concessione gratuita

Vista la polizza Fidejussoria della Groupama Agenzia Barcellona P.G. n°06026781 datata 22/09/2008 prestata a garanzia degli oneri concessori per € 8.978,29

Accertato che gli oneri concessori di cui all'art.5 della legge Reg.le n.10/77 e succ. Dermina Dir. relativamente al costo di costruzione è stato calcolato preventivamente in € 5706,23 di cui €1.547,98 versati con CCP 123 del 26/09/2008 e degli OO.UU. ammonta a € 6.191,92 di cui € 1.857,58 versati con CCP 123 del 26/09/2008

Fatti salvi i diritti di terzi;

CONCEDE

A

[REDACTED]

di eseguire le opere indicate nel progetto di cui in premessa con:

- a) inizio lavori: entro un anno dalla notifica della presente
- b) termine ultimazione: entro 3 anni dalla comunicazione di inizio lavori
- c) versamento al Comune degli oneri di urbanizzazione di € 6.191,92 in rate scadenti :

€ 1.857,58 versate con CCP n° 123 del 26/09/2008

€ 1.444,78 entro il 02/10/2009

€ 1.444,78 entro il 02/04/2010

€ 1.444,78 entro il 02/10/2010

d) versamento al Comune degli oneri commisurati al costo di costruzione ammontanti a € 5.706,23 in rate scadenti:

€ 1.547,98 versate con CCP n° 123 del 26/09/2008

€ 2.079,12 entro un anno dalla comunicazione d'inizio

€ 2.079,12 a fine lavori e comunque entro 60gg.

14.04.2010
14.06.2012

E con l'osservanza delle condizioni e prescrizioni:

1.) L'inizio dei lavori, pena l' automatica invalidità del presente atto rimane subordinato a:

- Osservanza da quanto previsto dal D.L. n°81 del 09/04/2008
- Alla presentazione oltre che della copia della nota di deposito inoltrata all'Ufficio Genio Civile con relativa attestazione ai sensi dell'art.32 della L.R. del 19/05/2003 n°7, ai fini della verifica preliminare, è necessario presentare una dichiarazione sostitutiva, corredata dal documento di riconoscimento del direttore lavori, dalla quale risulti che il progetto presentato al Genio Civile è conforme a quello approvato dalla C.E.C.

1 a) Non potranno in corso d'opera apportarsi modificazioni senza preventiva autorizzazione del Comune.

2) Ai sensi e per gli effetti della legge n. 1086 del 5-11-1971, relativa alle norme per la costruzione delle opere in conglomerato cementizio armato, è fatto obbligo:

- a) al costruttore, di presentare denuncia al Genio Civile prima di iniziare le opere in cemento armato;

b) al committente di presentare al sindaco, al termine dei lavori, il certificato di collaudo delle opere vistato dal Genio Civile, onde ottenere l'abitabilità o l'agibilità.

3) La Ditta intestataria della presente concessione, a picchettazione avvenuta, e prima di dare inizio allo scavo delle fondazioni, dovrà darne comunicazione per iscritto all'Ufficio Tecnico del Comune ed ottenere il prescritto nulla osta.

Qualora non siano stati indicati nella domanda di concessione il nominativo e l'indirizzo dell'impresa assuntrice e quelli del direttore delle opere, come di regola deve avvenire, la ditta è tenuta egualmente a segnalarli per iscritto all'Ufficio tecnico comunale, prima dell'inizio dei lavori.

Nel caso di sostituzione dell'impresa esecutrice o del direttore dei lavori, il titolare della concessione dovrà darne immediata notizia segnalando i nuovi nominativi.

In tutte le opere per le quali è richiesto un tecnico progettista, è tassativamente la continuità della direzione lavori da parte di un tecnico iscritto al rispettivo albo professionale nei limiti di competenza.

La verifica per l'inizio dei lavori, nei casi previsti al n.3, non potrà avere luogo se prima il costruttore non avrà effettuato la denuncia delle opere in cemento armato, conformemente alla clausola 3° della presente concessione.

4) Nei cantieri dove si eseguono le opere deve essere esposta una tabella recante numero, data e titolare della concessione, l'oggetto dei lavori, l'intestazione della ditta esecutrice, le generalità del progettista, del direttore dei lavori e dell'assistente dei lavori ad ogni richiesta del personale di vigilanza o controllo, devono essere esibite la concessione e le varianti se ve ne sono.

5) Nelle manomissioni del suolo pubblico, che devono essere sempre esplicitamente e regolarmente autorizzate, si dovranno usare speciali cautele onde rimuovere ogni eventualità di danno agli impianti dei servizi pubblici, e, in presenza di tali impianti, si dovrà immediatamente darne avviso all'ufficio comunale competente.

6) Non è consentito ingombrare le vie e gli spazi pubblici.

Occorrendo l'occupazione di tali vie e spazi, deve essere richiesta l'apposita autorizzazione all'Ufficio Tecnico del Comune.

Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima, quando i lavori venissero abbandonati o sospesi per più di un mese.

7) Il luogo dei lavori deve essere chiuso, lungo i lati prospicienti vie e spazi pubblici, con assito o muretto.

Gli assiti e muretti dovranno essere di aspetto decoroso, alti almeno m.2.50, dipinti a strisce bianche e rosse per tutta l'altezza, muniti di rifrangenti.

Ogni angolo sporgente dovrà essere munito di lanterna a vetri rossi che dovrà restare accesa dall'ora corrispondente al tramonto a quella corrispondente al sorgere del sole.

8) Ai sensi dell'art. 9 della legge 30 aprile 1976, n. 373 e articoli 13-14 e 19 D.P.R. n.1052/1977, prima di dare inizio ai lavori di installazione dell'impianto termico, si deve presentare tutta la documentazione tecnica all'Ufficio Tecnico Comunale, che ne rilascerà ricevuta.

9) E' fatto obbligo di denunciare gli scarichi da effettuare qualunque sia il loro recapito (mare, acque superficiali e sotterranee, suolo, sottosuolo, fognature ecc.) mediante apposito modello da richiedere al Comune e di fare domanda alla competente autorità per essere autorizzati agli scarichi stessi.

10) La domanda di abitabilità o agibilità di quanto edificato, deve essere presentata all'Ufficio tecnico del Comune, con contemporaneo avviso di ultimazione lavori.

11) Il titolare della concessione, il committente e l'assuntore dei lavori, sono responsabili di ogni inosservanza delle norme di legge, dei regolamenti, delle prescrizioni stabilite dall'Amministrazione e delle modalità fissate nella presente concessione.

Il direttore dei lavori è responsabile per il rispetto delle modalità esecutive della concessione ad edificare.

12) altre prescrizioni particolari :

L'esecuzione delle opere non rispondenti al progetto approvato e delle relative varianti autorizzate, comporta l'applicazione delle sanzioni di cui alla vigente legislazione in materia urbanistica

Il Responsabile UTC

Allegati: copia del progetto munito di visto

VOLTURA

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica che la presente concessione è stata pubblicata all'Albo Pretorio nei modi e termini di legge dal 02/10/2008 al 16/10/2008, senza ricorsi od opposizioni.
Venetico, li 13/11/2008

IL MESSO COMUNALE

IL SEGRETARIO COMUNALE

RELATA DI NOTIFICA

Il sottoscritto Messo notificatore del Comune di Venetico dichiara di avere oggi notificato la presente concessione al Sig. [redacted] consegnandone copia, con gli annessi disegni, a mani di [redacted]
Venetico, li 14-11-2008

IL RICEVENTE

IL MESSO NOTIFICATORE

Prot. 3387

AUTORIZZAZIONE DI VARIANTE PER OPERE IN CORSO

Il Responsabile U.T.C.

Vista la Concessione Edilizia n° 493 del 02.10.2008 rilasciata a:

Ferlazzo Annalaura e altri

per la costruzione di un fabbricato a tre elevazioni f.t. e seminterrato tra Via N.Bixio e Via Sicilia

Presa in esame la richiesta del concessionario datata 12.8.2010 prot. 8085 per ottenere l'autorizzazione a varianti al progetto originario ;

Accertato che la domanda è stata presentata prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori;

Ritenuto dall'esame dei documenti prodotti che le varianti richieste:

- sono conformi agli strumenti urbanistici e al regolamento edilizio vigenti;
- non sono in contrasto agli strumenti urbanistici al regolamento edilizio adottati;
- non si tratta di immobile vincolato ai sensi della legge 1.6.1939, n°1089 e 29 Giugno 1939, n°1497 e succ. modifiche;
- non riguardano interventi di restauro come definiti dall'art.31 della legge 5 Agosto 1978, n°457;
- Visto il parere favorevole espresso dalla C.E.C. in data 16.9.2010 verb.29

Vista la dichiarazione del progettista ai sensi della L.R. n°23 del 12.5.2010;

Visto il versamento CCP n°0068 del 23.9.2010 di €.1461,00 quale conguaglio degli oneri concessori.

Visti gli atti tecnici e amministrativi;

Visti i regolamenti di edilizia, d'igiene e di polizia urbana;

Visti gli strumenti urbanistici vigenti;

Viste le leggi 17.8.1942 n°1150; 6.8.1967 n°765; n°10 del 28.2.1985; n°47/1985; L.R. n°37/85; DPR n°380/2001 L.R. 12.5.2010 n°11

AUTORIZZA

di apportare alla concessione n°493 rilasciata in data 02.10.2008 la variante in premessa e ferme restando, anche per i lavori in variante, le condizioni tutte prescritte nella concessione, compreso il termine di ultimazione dei lavori e quelle che qui si indicano :

La ripresa lavori resta, inoltre, subordinata a quanto previsto dalla legge 2.2.1974 n°64 e successive modifiche ed integrazioni.

Prescrizioni: Osservanza del D.L. n°81/2008

28 SET. 2010

Il Responsabile U.T.C.

[Redacted signature area]

COMUNE DI VENETICO

(Provincia di Messina)

UFFICIO TECNICO

Pratica n° 493/2008

Prot. N. 10058

Del 18 OTT. 2010

OGGETTO: Certificato di abitabilità ai sensi dell'art.3 della L.R. 31/05/94 n°17

IL RESPONSABILE UTC

VISTA l'istanza presentata in data 15.10.2010 N.prot.9931 da: [REDACTED]

[REDACTED] volta ad ottenere il rilascio della prescritta l'autorizzazione di abitabilità di un fabbricato a tre elevazioni f.t. oltre seminterrato e sottotetto tra Via Sicilia e Via N.Bixio identificato catastalmente dalla part.n°1965 del foglio n°2.

ACCERTATO che i lavori vennero autorizzati con C.E. n 493/08 del 02.10.2008 e succ. Variante del 28.09.2010 prot.9387

VISTO l'art.28 della L.2.2.1974 n°64 e succ. rilasciato dal Genio Civile di Messina in data 13.9.2010 prot. 21550

CHE ai sensi dell'art.3 comma 2 della L.R. 17/94 la ditta ha presentato perizia giurata a firma del dott. Ing. [REDACTED] data 15.10.2010

VISTA l'iscrizione al Catasto Fabbricati prot.ME0324118 dell'8.10.2010

VISTA la L.R. n.17 del 31/05/1994 art.3 comma 2.

AUTORIZZA

L'Agibilità del Piano Seminterrato destinato a Parcheggio e locali di sgombero e del Sottotetto destinato a locale di sgombero dell'AGIBILITA' del Piano Rialzato destinato a locale Commerciale dell'ABITABILITA' dell'unità immobiliare ubicata al Piano Primo e delle due unità immobiliari ubicate al Piano Secondo destinate a civile abitazione facenti parte del fabbricato situato tra Via Sicilia e Via N.Bixio identificato catastalmente dalla part. 1965 del foglio di mappa n°2

(Venetico, li 18 OTT. 2010)

Luca Emisso
18/10/2010



RESPONSABILE AREA TECNICA

[REDACTED]



Regione Siciliana
ASSESSORATO LAVORI PUBBLICI
UFFICIO GENIO CIVILE
MESSINA

U.O.B. c.4 - U.O.B.s.1
 Prot. ent. n. 30104/07 - 9340
 Prot. usc. n.
 Allegati : 1 copia di progetto

REGIONE SICILIANA
Ufficio Genio Civile
Messina
 Protocollo informatico
 numero: 10878 in usc.
 Data: 27/03/2008

27 MAR 2008
 27 MAR 2008

COMUNE
VENETICO (ME)

Messina li.....

4 - APR 2008

Alla Ditta:

Prot. n.

2848

VENETICO

e p. c. **AL SINDACO DEL COMUNE DI**
VENETICO

Oggetto: Legge 2/2/1974 n. 64 -Legge Reg. 19/05/2003 n. 7 art. 32. Legge 05/11/1971 n. 1086 art. 4
 Lavori per la costruzione di un fabbricato a tre elevazioni f. t. oltre piano seminterrato, con
 struttura portante in c. a., tra la via N. Bixio e la via Sicilia nel Comune di Venetico.

Ditta

Progettista : ing. [REDACTED]
 Progettista Strutture : c.s.
 Direttore dei lavori : c.s.
 Costruttore : in economia
 Collaudatore : [REDACTED]

Viste le ricevute di versamento di €. 200,00 n° 37/216 VCY 0651 del 08/10/07 e di €. 100,00 n° 37/216 VCY 0615 del 06/03/08 sul c/c postale n° 11669983 intestato Uff. Prov.le di Cassa Regionale del Banco di Sicilia di Messina, per diritti fissi di cui al comma 1 dell'art. 37 della L.R. n° 20 del 3.12.2003;

In relazione al contenuto dell'art. 32 della Legge Regionale 19.05.2003 n° 7 ed al progetto presentato da codesta Ditta, si comunica che questo Ufficio ha completato l'istruttoria del progetto suindicato non rilevando osservazioni in merito alla completezza degli elaborati previsti all'art. 17 della L. 64/74 ed alla conformità del progetto alle norme sismiche.

Si autorizza pertanto, ai sensi della L. 64/74, l'esecuzione dei lavori in oggetto e si fa carico a codesta Ditta di:

- * presentare al Comune il progetto per la verifica della rispondenza dello stesso con quello agli atti del Comune.
- * rendere salvi i diritti dei terzi;
- * osservare le leggi in oggetto indicate e relativi DD.MM. che disciplinano le costruzioni in zone sismiche;
- * osservare le norme di cui alla Legge 05/11/1971 n. 1086 e relativi DD.MM. che disciplinano le opere in conglomerato cementizio armato normale, precompresso ed a struttura metallica;
- * comunicare tempestivamente il nominativo e la residenza del costruttore e del Direttore dei Lavori se sostituiti;
- * tenere conto delle indicazioni di cui alla circolare del Ministero LL. PP. N. 65/AA.GG. Del 10/4/1997.

La presente autorizzazione è resa fatti salvi gli adempimenti dell'Amm.ne Comunale sull'osservanza dei vincoli di compatibilità di cui al D.A. n. 298/41 dell'Assessorato Territorio e Ambiente del 04/7/2000.

L'INGEGNERE CAPO

[REDACTED SIGNATURE]



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20230203-083104-77627 VALIDO FINO AL: 03/02/2033



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93:

E5 attività commerciali e assimilabili

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 : **Venetico (ME)**
Cod.Istat: 083104
 Indirizzo : via sicilia
CAP 98043
 Piano : 1 - Interno : 1
 Coord. GIS : **Lat : 38.220278 ; Long : 15.369444**

Zona climatica : **B**
 Anno di costruzione : **2009**
 Superficie utile riscaldata (m²) : **90,04**
 Superficie utile raffrescata (m²) : **0,00**
 Volume lordo riscaldato (m³) : **385,62**
 Volume lordo raffrescato (m³) : **0,00**

Comune catastale				VENETICO (ME)				Sezione		Foglio		2		Particella		1965	
Subalterni	da	9	a	9	da	a	da	a	da	a	da	a	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

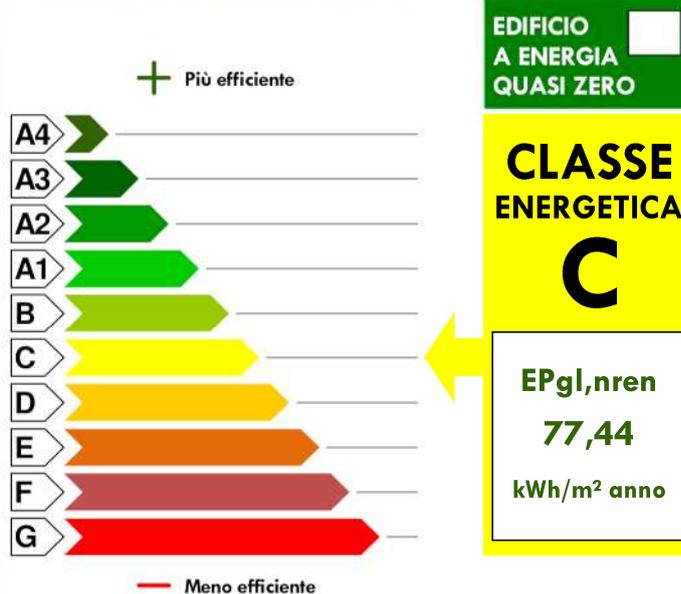
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



Riferimenti

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

Se nuovi:

A1 (54,09)

Se esistenti:



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20230203-083104-77627 VALIDO FINO AL: 03/02/2033



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi annui di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete		Indice della prestazione energetica non rinnovabile $EP_{gl,nren}$ kWh/m ² anno 77,44
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	703,00 Sm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile $EP_{gl,ren}$ kWh/m ² anno 0,00
<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 kg/m ² anno 14,05
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)		

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi 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
REN6	installazione pannelli fotovoltaici in copertura	NO	0,00	C (77,44)	C 77,44 (kWh/m ² anno)



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20230203-083104-77627 VALIDO FINO AL: 03/02/2033



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0,00 kWh/anno	Vettore energetico:	Energia elettrica
-------------------	---------------	---------------------	-------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	385,62	m ³
S – Superficie disperdente	314,02	m ²
Rapporto S/V	0,814	
EP _{H,nd}	54,24	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup utile}	0,0366	-
Y _{IE}	0,1398	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	SIMULATO IN QUANTO ASSENTE					0,73 η_H	0,00	74,01
Climatizzazione estiva								
Produzione acqua calda sanitaria	SIMULATO IN QUANTO ASSENTE					0,57 η_w	0,00	3,42
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione	Lampade ad incandescenza	2023		Energia Elettrica	0,00		0,00	0,00
Trasporto persone o cose								





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20230203-083104-77627 VALIDO FINO AL: 03/02/2033



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	luca d'amico	
Indirizzo	via san sebastiano 15 98122 messina	
E-mail	studiodamico@tiscali.it	
Telefono	090674912	
Titolo	architetto	
Ordine/iscrizione	ordine architetti messina matr.1086	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75.	
Informazioni aggiuntive		

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

È 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: 03/02/2023

Firma e timbro del tecnico o firma digitale _____



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20230203-083104-77627 VALIDO FINO AL: 03/02/2033



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.

RIVALUTAZIONE 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.

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

