
TRIBUNALE DI PATTI
SEZIONE PROMISCUA

Esecuzione Forzata

XXX.
contro
XXX

N. Gen. 74/2017 R.G.E.

Giudice Dr. Ugo Scavuzzo

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Dott. Ing. Agostino Maurotto

iscritto all'Albo della Provincia di Messina al n. 1892

C.F. MRTGTN67L11F158I- P.Iva 02064910835

con studio in S. Angelo di Brolo (ME) piazza V. Emanuele

telefono: 090711953

cellulare: 3498111799

fax: 090711953

email: agostinomaurotto@libero.it - agostino.maurotto@ingpec.eu

Patti, li 02.08.2018



Elenco Allegati:

1. Verbale di Sopralluogo del 10/10/2017 e del 22.11.2017
2. Stralcio di Mappa Catastale Comune di Tusa foglio 20 part. 968 scala 1:1000
3. Visura catastale storica Comune di Tusa foglio 20 part. 690 sub 3, 968 sub 5
4. Planimetria Catastale Comune di Tusa foglio 20 part. 690 sub 3, 968 sub 5
5. Planimetria dello stato attuale dell'immobile scala 1:200
6. Licenza Edilizia n. 27 del 04.12.2006 relativa al condono edilizio n. 47/1985
7. Documentazione fotografica
8. Attestato di prestazione energetica
9. Avviso di vendita

Giudice Dr. Ugo Scavuzzo
Perito: Dott. Ing. Agostino Maurotto



1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

A) Piena proprietà di appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Tusa (ME), via Matteotti, 23, piano T,1,2,3, distinto in catasto fabbricati al foglio di mappa n° 20 particella 690 sub 3-968 sub 5.

Composto da nove vani, oltre accessori e servizi, posto al piano terra, primo, secondo e terzo, sviluppa una superficie lorda complessiva di mq. 298,47, oltre i balconi.

Identificato al Catasto Fabbricati in ditta:

- xxx nato a xxx il xxx proprietà per ciascuno per i propri diritti
- xxx nata a xxx il xxx, proprietà per ciascuno per i propri diritti. Foglio 20 particella 690 sub 3-968 sub 5, categoria A/2, classe 5 consistenza vani 13, superficie catastale mq. 306, rendita € 872,81 via Matteotti, 23 piano T-1-2-3. L'unità catastale deriva dalla variazione del 22.11.2000 per "fusione, ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni, variazione di toponomastica" delle originarie particelle 690 sub 1-2 e part. 968 sub 2 e successiva variazione del 09.07.2018 redatta dal sottoscritto per "diversa distribuzione degli spazi interni".

Dati derivanti da:

- Atto pubblico di compravendita del 03/05/1973, trascrizione n. 10413/8794 del 19/05/1973, rep. 9612 in Notar Tamburello Giuseppe, relativamente alla parte della signora xxx (originaria part. 690 sub 1 e sub 2);
- Sentenza traslativa del 29.12.1992, rep. n. 87 del Tribunale di Mistretta, trascritta il 14.07.2000 ai nn. 16085/13339 e dichiarazione di successione in morte di xxx n. 218 vol. 162 del 30.05.2001, relativamente alla parte di xxx (part. 968 sub 2).

Confina con via Matteotti, via Popolo e con fabbricati di altre ditte.

2 DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche della zona:

Zona centrale residenziale, a traffico scorrevole, con parcheggi sufficienti.

La zona è altresì dotata dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

3 STATO DI POSSESSO

All'atto del sopralluogo effettuato in data 10.10.2017 ed in data 22.11.2017 è risultato che l'immobile era occupato in parte dalla signora xxx, relativamente al piano primo, in parte locato con contratto di locazione del 01.04.2015, registrato il 27.04.2015, serie 3 n. 427, alla signora xxx, accorpato mediante apertura di un varco nel muro comune al negozio limitrofo di generi alimentari e frutta, relativamente alla porzione a piano terra ed in parte locato senza contratto di affitto ad uno studio dentistico (dichiarazioni della ditta proprietaria ed analisi dei luoghi), relativamente al piano secondo e terzo. Inoltre è emerso che la locazione del vano a piano terra è stata concessa dalla proprietaria dell'immobile limitrofo, attualmente in comunicazione con il primo. Per le motivazioni suddette in data 05.02.2018 veniva nominato quale custode giudiziario dei beni pignorati l'avvocato Santa Scaffidi Fonti, la quale regolamentava l'utilizzo consentito del bene pignorato, in base ai contenuti del mandato ricevuto.

Giudice Dr. Ugo Scavuzzo
Perito: Dott. Ing. Agostino Maurotto



4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione n. **28142/3336** del 15.12.2000 proveniente da mutuo del 13.12.2000 rep. n. 23024, a favore della Banca Popolare Sant'Angelo Soc. Coop. Arl sede di Licata, codice fiscale 00089160840, contro xxx, nato a xxx il xxx e xxx, nata a xxx il xxx; debitore non datore di ipoteca xxx, codice fiscale xxx, mutuo lire 300.000.000, durata 10 anni, ipoteca lire 600.000.000 anche su l'immobile sito nel Comune di Tusa, via Matteotti n. 25, in catasto al foglio di mappa n. 20 part. 968 sub 5-690 sub 3, di proprietà dei signori xxx e xxx
- Iscrizione n. **21836/3083** del 11.06.2008, proveniente da decreto ingiuntivo n. 774/8 del 21.05.2008 del Tribunale di Messina, a favore di Unicredit Corporate Banking s.p.a., sede di Verona, codice fiscale 03656170960, contro xxx nato a xxx il xxx ed xxx sede di xxx; Sorte Capitale di euro 686.407,85, ipoteca euro 800.000,00 anche su l'immobile di proprietà xxx, in catasto al foglio di mappa n. 20 part. 690 sub 3
- Iscrizione n. **24707/3759** del 04.07.2008, proveniente da decreto ingiuntivo n. 29 del 10.06.2008 del Tribunale di Mistretta (ME), a favore del Banco di Sicilia Società per Azioni, sede di Palermo, codice fiscale 05102070827, contro xxx nato a xxx il xxx ed xxx. sede di xxx, xxx nato a xxx il xxx; Sorte Capitale di euro 870.000,00, ipoteca euro 1.000.000,00 anche su l'immobile di proprietà xxx, in catasto al foglio di mappa n. 20 part. 690 sub 3
- Iscrizione n. **13577/2778** del 14.04.2009, proveniente da decreto ingiuntivo n. 59 del 25.03.2009 del Tribunale di Mistretta (ME), a favore di Credito Siciliano s.p.a., sede di Palermo, codice fiscale 04226470823, contro xxx, nata a xxx il xxx, xxx nato a xxx il xxx, xxx nato xxx il xxx; Sorte Capitale di euro 286.521,07, ipoteca euro 410.000,00 anche su l'immobile di proprietà xxx, in catasto al foglio di mappa n. 20 part. 690 sub 3 e di proprietà xxx, in catasto al foglio di mappa n. 20 part. 968 sub 5
- Iscrizione n. **13578/2779** del 14.04.2009, proveniente da decreto ingiuntivo n. 60 del 25.03.2009 del Tribunale di Mistretta (ME), a favore di Credito Siciliano s.p.a., sede di Palermo, codice fiscale 04226470823, contro xxx, nata a xxx il xxx, xxx nato a xxx il xxx, xxx nato a xxx il xxx; Sorte Capitale di euro 89.065,30, ipoteca euro 140.000,00 anche su l'immobile di proprietà xxx, in catasto al foglio di mappa n. 20 part. 690 sub 3 e di proprietà xxx, in catasto al foglio di mappa n. 20 part. 968 sub 5
- Iscrizione n. **18123/2849** del 08.06.2010, proveniente da ipoteca legale del 27.05.2010, ruolo esattoriale n. 92804/2009, a favore della Serit Sicilia s.p.a., sede di Messina, codice fiscale 04739330829, contro xxx nato a xxx il xxx; Sorte Capitale di euro 304.901,32, ipoteca euro 609.802,64 su l'intera proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione
- Iscrizione n. **2376/195** del 04.02.2014, proveniente da ipoteca legale in seguito a provvedimento del Presidente Commissione Tributaria del 20.12.2013, rep. n. 801/2013, a favore di Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Messina, sede di Messina, codice fiscale 06363391001, contro xxx nato a Palermo il xxx; Sorte Capitale di euro 590.308,25, ipoteca euro 590.308,25 anche su l'immobile in catasto al foglio di mappa n. 20 part. 690 sub 3
- Iscrizione n. **29808/3744** del 18.11.2016, proveniente da ipoteca legale del 10.11.2016, ruolo esattoriale n. 554/2016, a favore di Riscossione Sicilia s.p.a., sede di Messina, codice fiscale 00833920150, contro xxx nato a xxx il xxx; Sorte Capitale di euro 1.394.005,99, ipoteca euro 2.788.011,98 su quota di ½ dell'immobile in catasto al foglio di mappa

Giudice Dr. Ugo Scavuzzo
Perito: Dott. Ing. Agostino Maurotto



n. 20 part. 690 sub 3

- Trascrizione n. 15304/11798 del 29.06.2017, proveniente da Pignoramento immobiliare n. 582 del 03.06.2017, Ufficiale Giudiziario Tribunale di Patti, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Messina ai numeri 15304 R.G. e 11798 R.P., in favore di Credito Siciliano s.p.a. con sede in Acireale, via Sclafani n° 40/B, codice fiscale 04226470823 e contro xxx nato a xxx il xxx, per il montante di € 71.941,63.

GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICA – EDILIZIA E CATASTALE

Con istanza di accesso agli atti, inoltrata via pec in data 08/11/2017, lo scrivente successivamente si recava presso l'ufficio tecnico del Comune di Tusa in data 22.11.2017.

Dalla visione del fascicolo è emerso che:

- su istanza della signora xxx (xxx) il signor Sindaco del Comune di Tusa ha rilasciato con il n. 27 del 04.12.2006 relativo alla pratica edilizia n° 3553/1986, la licenza edilizia in sanatoria ai sensi della legge n. 47 del 28.02.1985 per il fabbricato per civile abitazione a quattro elevazioni fuori terra sito tra la via Del Popolo e la via Matteotti;
- la sanatoria edilizia ha riguardato la realizzazione della quarta elevazione fuori terra, oltre abusi minori ai piani sottostanti, in difformità al titolo abilitativo edilizio n. 36 del 30.05.1978.

Rispetto ai contenuti degli elaborati grafici allegati alla licenza edilizia sopraccitata, l'analisi dello stato dei luoghi ha messo in evidenza qualche lieve differenza nella sagoma esterna, lato via Popolo e nella distribuzione interna dei vari piani dello stabile. Si è riscontrata inoltre la presenza di un vano a piano terra, con accesso dalla via Popolo, collegato tramite piccola rampa di scale alla parte restante dell'appartamento a piano primo, nel quale è ubicata anche la caldaia a servizio dell'immobile; quest'ultimo vano tuttavia non risulta presente né negli elaborati grafici inerenti la licenza edilizia in sanatoria sopraccitata, né nelle planimetrie inerenti la situazione depositata al Catasto. Pertanto si è ritenuto di non considerarlo nella consistenza immobiliare dell'esecuzione, non rilevando alcun titolo di possesso dello stesso.

Relativamente al vano situato a piano terra, oggetto di esecuzione, si è rilevato che esso era adibito a locale commerciale, con apertura di un varco nella muratura comune e relativo accorpamento con l'immobile limitrofo. L'effettiva destinazione d'uso e l'intervento sulla muratura portante non sono tuttavia state rilevate né negli elaborati grafici depositati al Comune di Tusa, né nella situazione planimetrica catastale. Non si sono rilevate invece evidenti difformità nella sagoma esterna, ad eccezione di qualche differenza nella conformazione degli infissi di accesso.

E' emerso inoltre che l'edificio ricade nel PRG vigente in zona "A2", in cui è ammessa la trasformazione per singoli edifici.

L'immobile è stato registrato in catasto con ultima variazione in data 09/07/2018 prot. ME0128621.

CONFORMITA' CATASTALE

Dall'analisi dello stralcio catastale rilasciato dal catasto in data 22.06.2017, inerente il foglio di mappa n. 20, è emerso che erroneamente la particella n. 690 non risulta limitrofa a quella n. 968, ubicata su via Matteotti, ma bensì in altro sito, anche se l'immobile risulta invece censito nella visura catastale come part. 690 sub 3, aggraffata con la part. 968 sub 5. Dalla sovrapposizione tra la sagoma dell'immobile e lo stralcio catastale emerge inoltre che il medesimo in realtà ricadrebbe in parte sulla particella n. 967, in parte sulla particella n. 968 ed in parte sulla particella n. 966, la quale dovrebbe identificare la particella n. 690 che risulta attualmente nella visura catastale.

Risulta quindi accertato un errore di identificazione catastale, il quale dovrebbe essere rettificato con successiva pratica di variazione catastale, non incidendo tuttavia ai fini della vendita del bene. Dalla comparazione tra la planimetria catastale precedentemente acquisita e quella redatta in



seguito ai rilievi effettuati dal sottoscritto, è emerso inoltre che lo stato attuale dell'immobile presentava qualche lieve differenza rispetto alla situazione registrata in catasto, relativamente alla presenza di un pannello divisorio smontabile in alluminio, in corrispondenza dell'ingresso dell'appartamento a piano primo su via Popolo, della mancanza di qualche tratto di partizioni interne al piano secondo e qualche lieve differenza nella sagoma esterna, lato via Popolo. Si rilevava inoltre che il vano a piano terra, destinato a locale commerciale, oltre a non avere la corretta destinazione d'uso, era stato diviso in due vani comunicanti tramite porta interna, mediante la realizzazione di tramezzatura.

In conseguenza delle modifiche apportate, non era stata aggiornata dai debitori eseguiti la planimetria catastale.

In seguito a ciò il sottoscritto ha provveduto a redigere la necessaria variazione catastale con procedura DOCFA, approvata in data 09.07.2018, prot. n. ME0128621, con la conseguente regolarizzazione delle differenze riscontrate.

Si fa rilevare inoltre che dalla visura catastale acquisita presso l'Agenzia del Territorio, era emersa l'intestazione erronea sull'immobile de quo dei signori xxx e xxx, entrambi risultanti erroneamente nati il xxx, sicuramente deceduti. Si è provveduto pertanto, in seguito a lunghe ricerche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, al fine di analizzare tutti gli atti di provenienza del bene, ad inoltrare presso l'Ufficio medesimo, istanza di rettifica della ditta intestataria, prot. n. 93563/18. Quest'ultima, dopo numerose ricerche ed analisi degli atti pregressi, ha permesso di correggere l'intestazione catastale del bene, oggi unicamente in ditta ai signori xxx e xxx, ciascuno per i propri diritti.

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non note

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: non note

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non note

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

L'immobile risulta essere di proprietà per l'intero del signor xxx, nato a xxx il xxx e della signora xxx, nata a xxx il xxx.

L'unità catastale deriva originariamente dalla variazione del 22.11.2000 per "fusione, ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni, variazione di toponomastica" delle originarie particelle 690 sub 1-2 e part. 968 sub 2.

Alla ditta suddetta gli immobili erano pervenuti con:

- Atto pubblico di compravendita del 03/05/1973, trascrizione nn. 10413/8794 del 19/05/1973, rep. n. 9612 in Notar Tamburello Giuseppe, relativamente alla parte della signora xxx (originaria part. 690 sub 1 e sub 2), da potere di xxx nato a [redacted] il xxx;
- Sentenza traslativa del 29.12.1992, rep. n. 87 del Tribunale di Mistretta, trascritta il 14.07.2000 ai nn. 16085/13339 e dichiarazione di successione in morte di xxx n. 218 vol. 162 del 30.05.2001, relativamente alla parte di xxx (part. 968 sub 2).

7 PRATICHE EDILIZIE

Come già sopraccitato, il fabbricato oggetto della presente relazione è stato ampliato in assenza di

Giudice Dr. Ugo Scavuzzo
Perito: Dott. Ing. Agostino Maurotto



concessione edilizia e regolarizzato con concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge n. 47/85 n. 27/2006.

Descrizione Appartamento per civile abitazione cui al punto A

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Tusa (ME), via Matteotti, 23, piano T,1,2,3, distinto in catasto fabbricati al foglio di mappa n° 20 particella 690 sub 3- 968 sub 5.

Composto da nove vani oltre accessori, posto al piano terra, primo, secondo e terzo, sviluppa una superficie lorda complessiva di mq. 298,47, oltre i balconi della superficie complessiva di mq. 22,97.

Confina con via Matteotti, via Popolo e con fabbricati di altre ditte.

Destinazione Urbanistica

Nel Piano Regolatore Generale del Comune di Tusa, l'immobile oggetto di esecuzione ricade in zona "A2" di trasformazione dei centri storici per singoli edifici (art. 59 per la zona "A2" delle norme tecniche di attuazione).

Nella tabella che segue sono riportate le superfici utili o calpestabili dei singoli ambienti.

Destinazione	Superficie utile			
PIANO TERRA				
Locale commerciale	16,47			
Ripostiglio	8,76			
PIANO PRIMO				
Disimpegno-Corrid.	7,97			
Ripostiglio	0,93			
Cucina	23,15			
wc	5,69			
Camera 1	12,84			
Camera 2	9,67			
Camera 3	24,38			
Ingresso via Popolo	4,70			
Balconi v. Matteotti	7,53	0,30		
PIANO SECONDO				
Disimpegno-Corrid.	7,23			
Ripostiglio	2,15			
wc	3,65			
Camera 1	8,80			
Camera 2	17,14			
Camera 3	8,91			
Balcone v. Matteotti	5,49	0,30		
Balcone v. Popolo	2,11	0,30		
PIANO TERZO				
Disimpegno	1,24			
Camera 1	13,20			
Camera 2	34,17			

Giudice Dr. Ugo Scavuzzo
Perito: Dott. Ing. Agostino Maurotto



wc	1,23			
Balcone v. Matteotti	5,49	0,30		
Balcone v. Popolo	2,35	0,30		
Totale				
Superficie commerciale	Mq. 212,28		Sup. omogeneizzata	
Totale	212,28			
Superfici balconi	22,97	0,30	6,89	

Le superfici dei balconi sono state omogeneizzate alla superficie lorda con il coefficiente di 0,30.

Caratteristiche descrittive (strutturali di finitura ed impiantistiche)

Il fabbricato ha struttura portante in parte in cemento armato con struttura intelaiata di pilastri e travi ed in parte costituita da muratura; i solai sono misti in c.a e laterizi forati. Le murature esterne sono in parte in mattoni forati dello spessore di m. 0,30 ed in parte in pietrame.

Gli intonaci interni sono rifiniti al civile e tinteggiati.

Le porte sono con struttura in legno.

Gli infissi esterni sono in parte in alluminio anodizzato tipo finto legno con persiane esterne ed in parte in legno.

I rivestimenti dei servizi sono in ceramica fino all'altezza di circa m. 1,80.

Gli impianti idrico ed elettrico sono sottotraccia.

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Criterio di stima

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato si è fatto riferimento al metodo di stima cosiddetto sintetico comparativo. Esso consiste nel confrontare l'immobile oggetto di stima con altri similari per condizioni intrinseche ed estrinseche di cui si conoscono valori di compravendita. Applicando coefficienti specifici si effettua l'omogeneizzazione sotto il profilo temporale ed oggettivo.

Fonti di Informazioni

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, Ufficio Tecnico del Comune di Tusa, agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare, riviste specializzate, rete internet, OMI (osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate).

Valutazioni corpi

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Il calcolo delle superfici è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti.

ID	Immobile	Superficie Lorda in m ²	Prezzo unitario €/m ²	VALORE
A	Appartamento	305,36	650,00	€ 198.484,00

Adeguamenti e correzioni della stima

In base alle considerazioni sopracitate, in seguito alla vendita del bene pignorato, resteranno a carico dell'acquirente tutte le spese inerenti gli interventi edilizi necessari alla separazione e perfetta identificazione dell'immobile, rispetto alle porzioni non oggetto di pignoramento.

Gli interventi in particolare comprenderanno la chiusura della porta di accesso al vano cantinato sottostante su via Popolo, non oggetto di pignoramento, così come la chiusura del varco esistente



nella muratura comune, di comunicazione con il limitrofo locale commerciale. Si presuppone anche un necessario adeguamento dell'impianto termico ed idrico-sanitario dell'immobile, essendo la caldaia esistente posizionata proprio nel vano cantinato suddetto.

Tenuto conto di quanto sopraccitato, di una stima effettuata delle categorie di lavoro, nonché dell'incidenza delle pratiche autorizzative necessarie per l'esecuzione degli interventi suddetti, si è ritenuto congruo apportare una decurtazione di euro 5.000,00 sul valore di stima, relativa proprio all'adeguamento dell'immobile.

1) Valore di mercato ordinario	€. 198.484,00 -
2) A dedurre 15% per mancanza di qualità e vizi	€. 29.772,60
3) Sommano	€. 168.711,40 -
4) A dedurre spese interventi edilizi	€. 5.000,00
5) Totale	€. 163.711,40

che si arrotonda per eccesso ad €. 163.712,00
(euro centosessantatremilasettecentododici/00)

Giudizio di comoda divisibilità

L'immobile, in relazione alla situazione urbanistica, alla superficie totale, allo stato dei luoghi ed alle dimensioni, potrebbe essere divisibile in due lotti.

Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova, con le spese di adeguamento sopraccitato a carico dell'acquirente, pari a €. 163.712,00 (euro centosessantatremilasettecentododici /00).

Patti, lì 02 Agosto 2018

L'Esperto per la Stima
Dott. Ing. Agostino Maurotto

Giudice Dr. Ugo Scavuzzo
Perito: Dott. Ing. Agostino Maurotto





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO AL 31/12/2019



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

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

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliari

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

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

Dati identificativi

Regione: SICILIA

Comune: TUSA

Indirizzo: via Matteotti

Piano: T-1-2-3

Interno:

Coordinate GIS: Lat: 37°59'2" Long: 14°14'12"

Zona climatica: D

Anno di costruzione: 1980

Superficie utile riscaldata (m²): 204.07

Superficie utile raffrescata (m²): 0.00

Volume lordo riscaldato (m³): 886.61

Volume lordo raffrescato (m³): 0.00

Comune catastale	TUSA (ME) - L478		Sezione	Foglio	20	Particella	690-968
Subalterni	da 3	a	da 5	a	da	a	
Altri subalterni							

Servizi energetici presenti

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

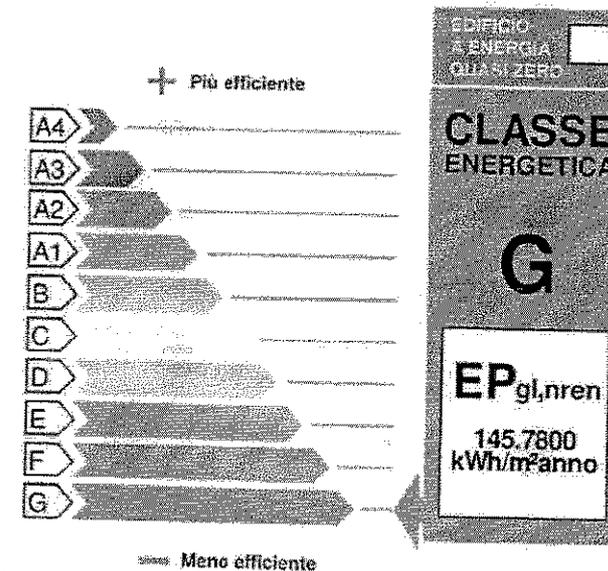
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

Prestazione energetica del fabbricato

INVERNO	ESTATE

Prestazione energetica globale



Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

B (30.50)

Se esistenti:



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO AL 31/12/2019



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	242.52 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} 145.78 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	2950.56 Sm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 0.56 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		Emissioni di CO ₂ 27.42 kg/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolica		
<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.

RIVALUTAZIONE 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
REN2	Sostituzione infissi con profili a taglio termico e vetrocamera con argon	No		G (125.27)	G 125.27 kWh/m ² anno





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO AL 31/12/2019



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	886.61	m ³
S - Superficie disperdente	317.06	m ²
Rapporto S/V	0.36	
EP _{H,rd}	75.539	kWh/m ² anno
A _{sol} /A _{sup,utile}	0.06	-
Y _{IE}	0.8436	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	I - Caldaia standard	-		Metano	21.50	0.61 η_H	0.35	122.86
Climatizzazione estiva	-	-	-	-	-	η_C	-	-
Prod. acqua calda sanitaria	I - Caldaia standard	-		Metano	21.50	0.58 η_W	0.21	22.92
Impianti combinati	-	-	-	-	-	-	-	-
Produzione da fonti rinnovabili	-	-	-	-	-	-	-	-
Ventilazione meccanica	-	-	-	-	-	-	-	-
Illuminazione	-	-	-	-	-	-	-	-
Trasporto di persone o cose	-	-	-	-	-	-	-	-





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



CODICE IDENTIFICATIVO:

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

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	Agostino Maurotto	
Indirizzo	PIAZZA DUOMO N. 25 SCALA C - MESSINA	
E-mail	agostinomaurotto@libero.it	
Telefono	090711953	
Titolo	ingegnere	
Ordine/iscrizione	1892	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore Agostino Maurotto, 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	Albo Certificatori Sicilia n.10554	

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 22/08/2018

Firma e timbro del tecnico



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO

VALIDO FINO AL 31/12/2019



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 dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



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

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

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

SECONDA PAGINA

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

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

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

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.



MUNICIPIO DELLA CITTA' DI TUSA

PROVINCIA DI MESSINA

COMUNE DEL CONSORZIO INTERCOMUNALE "VALLE DELL'HALAESA"

AREA TECNICA ASSETTO DEL TERRITORIO

TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO IN SANATORIA

N. 27 del 9 DIC 2006

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

*ritirata in
DATA 12/01/2007
[Signature]*

VISTA la determina sindacale n. 14/2002.

VISTA l'istanza prot. n. 3553 del 29.04.1986 presentata dalla

_____ in
qualità di _____, residente _____ nella _____, diretta ad

ottenere la concessione edilizia in sanatoria, ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, per avere realizzato in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, delle opere abusive nel fabbricato sito in Tusa (Me) in Via Popolo, riportato in catasto al fg. 20 part. 690 sub 3 e fg. 20 part. 968 sub 5;

VISTO il progetto redatto dal GEOM. (_____) regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Messina al n. _____;

VISTO il parere **FAVOREVOLE** espresso in linea tecnica dai Responsabili del Procedimento in data 29.11.2006;

VISTO il parere **FAVOREVOLE** espresso dall'Ufficiale Sanitario in data 31.10.2006;

VISTA la documentazione allegata all'istanza di sanatoria edilizia e che la stessa risulta completa secondo quanto prescritto dalla Legge 28.02.1985 n. 47;



VISTA la nota prot. 240 del 29.06.1993, con la quale l'Ufficio del Genio Civile di Messina, rilasciava, per il fabbricato sopra descritto, il visto ai fini dell'art. 18 della legge 02.02.1974 n. 64;

ACCERTATO che l'oblazione e gli oneri concessori versati risultano congrui;

ACCERTATO che la richiedente ha titolo per richiedere la predetta concessione edilizia in sanatoria, nella qualità di proprietaria;

VISTI gli strumenti urbanistici ed il R.E.C.;

VISTA la legge 47/85 e s.m.i.;

VISTA la L.R. n. 37/85 e s.m.i.;

RILASCIA

Alla Sig.ra

) il

, c.f.

in qualità di residente

nella

TITOLO ABILITATIVO IN SANATORIA

ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47, per le opere abusive nel fabbricato sito in Tusa (Me) in Via Popolo, riportato in catasto al fg. 20 part. 690 sub 3 e fg. 20 part. 968 sub 5, consistenti, prevalentemente, nella realizzazione della quarta elevazione fuori terra, oltre ad abusi rientranti nella tipologia 7, di cui alla tabella allegata alla legge 28.02.1985 n. 47.

Dovranno essere fatti salvi i diritti dei terzi compreso il Comune come ente patrimoniale.

Dalla residenza municipale addì 04/07/2004

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

(Geom. Calantoni Giuseppe)



Foglio di mappa n. 20 part. 968



Direzione Provinciale di Messina - Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore TOMMASO RILOLO

Comune: MESA
Foglio: 20

Scala originale 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

22 Giu 2017 17:2:16
Prot. n. 1288148/2017

