

**TRIBUNALE DI MESSINA**  
**II SEZIONE CIVILE – Esecuzioni forzate**  
**R.G. 111/2015**

**Esecuzione Immobiliare post legge 80**

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

**Giudice Dr. Maffa Danilo**

**Elaborato peritale**

***Tecnico incaricato: Arch. Massimiliano Coppolino***  
*iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti di Messina al N.1333*  
*iscritto all'Albo CTU del Tribunale di Messina al N. 2036*  
**C.F. CPPMSM72H15F1581**  
*email: arch.coppolino@libero.it*  
*pec: massimiliano.coppolino@archiworldpec.it*

Emessa Da: BEOTINA MADIA Emessa Da: ABI IRADPEC S P A N/C P A 3 Concilia: 709999CH709999S002-0411575-04/15/2015 - Firmata Da: COPPOLINO MASSIMILIANO Emessa Da: ABI IRADPEC S P A N/C P A 3 Concilia: 709999CH709999S002-0411575-04/15/2015

## INDICE

### **INTRODUZIONE**

### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

### **ELABORATO PERITALE redatto con Heimdall Studio**

### **QUESITI FORMULATI IN ORDINANZA E RISPOSTE**

### **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

### **ELABORATI GRAFICI CTU**

### **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)**

### **COMPETENZE TECNICHE CTU**

### **ALLEGATI:**

- 1) Visura e planimetria catastale;
- 2) Stralcio (1: 2000) del P.R.G. Comune di Messina (zona in cui è ubicato l'immobile);
- 3) Verbale di [REDACTED];
- 4) Atto di co [REDACTED] io Parisi G.
- 5) Ispezione ipotecaria;
- 6) Quotazioni OMI;
- 7) Certificato di Abitabilità del 22/12/1959;
- 8) Progetto depositato pr [REDACTED] comprensivo della documentazione richiesta per il rilascio del nulla osta;
- 9) Progetto depositato Dipart. Soprintendenza BB.CC.AA. di Messina comprensivo della documentazione richiesta per il rilascio del nulla osta;
- 10) Comunicazione avvio procedimento per l'accertamento e la riscossione delle sanzioni pecuniarie ex art. 167 del D.L.22/01/04 (Regione Siciliana - Soprintendenza BBCCAA di Messina);
- 11) Progetto per Dip. Foreste Regione Sicilia (in attesa di essere depositato);
- 12) Progetto per Dip. Genio Civile (in attesa di essere depositato).



Territorio, Ufficio Catasto di Messina, in corrispondenza con quanto risultante dalle ispezioni ipotecarie effettuate.

2) L'immobile oggetto della procedura esecutiva, consiste in un fabbricato a due elevazioni fuori terra, configurato "di fatto" in una singola unità immobiliare (ed unico subalterno) su due piani, collegati da una scala interna [redacted]

invece, due appartamenti identici, uno per piano, distinti e non comunicanti. Al piano primo, si rileva, altresì, la presenza di un balcone, non presente nel progetto originario.

Tali difformità, riscontrate dal progetto originario (autorizzato con parere favorevole della Commissione Edilizia del 04/06/1959), vengono qui di seguito specificate:

- scala esterna posta sul prospetto Sud, di forma e dimensione differente dal progetto;
- realizzazione di un balcone posto sul prospetto Ovest;
- balcone realizzato sul prospetto Est, di misura ridotta, rispetto al progetto originario (mt 3,43 < mt 5,43);
- realizzazione di scala interna in cemento armato, di collegamento tra i piani;
- foratura del solaio d'interpiano, [redacted]
- diversa distribuzione degli spazi interni, [redacted]
- realizzazione di due finestre sul prospetto sud, una al p. terra ed una al p. primo;
- realizzazione di finestra, in corrispondenza dell'attuale vano scala interno al piano primo, sul prospetto Ovest;
- inesistenza di una finestra che, nel progetto originario, era prevista sul prospetto Nord;
- realizzazione del solaio di copertura piano (terrazza), diversamente da quanto rappresentato e descritto (solaio laterocementizio a falde inclinate), all'interno degli elaborati originali.

Tali palesi diversità, anche strutturali, rilevate sui luoghi, e riscontrate a seguito delle ricerche documentali effettuate presso gli archivi del Dipartimento Edilizia Privata (accesso atti del 08/03/2016), e del Genio Civile del Comune di Messina (accesso atti del 04/10/2016), non hanno, pertanto, consentito di attestare la regolarità tecnico-amministrativa dell'immobile in oggetto.

Con la sopra menzionata comunicazione del 24/03/2016, il sottoscritto CTU, elencava, altresì, i molteplici adempimenti principali, necessari per regolarizzare le sopradescritte difformità/abusi edilizi, preventivando l'ammontare delle spese, in € 10.000,00 circa:

- Redazione di progetto e calcoli strutturali, da depositare presso il Genio Civile di Messina;
- Redazione di progetto da depositare presso la Soprintendenza B.B.C.C.A.A. di Messina per il rilascio del nulla osta di competenza;



- Redazione di progetto, da depositare presso il Dipartimento Foreste Regione Sicilia, per il rilascio del nulla osta vincolo idrogeologico;

- Redazione di progetto (art. 13 in sanatoria), da depositare presso il Dipartimento Edilizia Privata del Comune di Messina.

Si aggiunga, infine, a completamento dell'iter sopra descritto, l'obbligatoria presentazione dell'istanza (e relativi allegati) per il rilascio del Certificato di Abitabilità dell'immobile, presso il Dipartimento Edilizia Privata del Comune di Messina;

- Preso atto, pertanto, di quanto sopra, il Giudice dell'Esecuzione, dott. U. Scavuzzo, con provvedimento del 30/03/2016, invitava il creditore procedente a prestare il consenso alla prosecuzione delle operazioni di stima, in relazione al nuovo ammontare delle spese preventivate;
- Con memoria autorizzativa del 17/05/2016, quindi, il legale di fiducia di Banca Nuova, avv. Ponz De Leon, manifestava l'accettazione del creditore procedente;
- Con il successivo provvedimento, depositato in data 25/05/2016, il Giudice dell'Esecuzione, dott. Danilo Maffa, autorizzava, pertanto, la prosecuzione dell'incarico peritale;
- A seguito di nuova istanza del nominato CTU, in data 09/06/2016, avente ad oggetto la richiesta di proroga del termine di deposito della perizia, il Giudice dott. D.Maffa, con provvedimento depositato in data 22/06/2016, fissava la data di successiva udienza per il 20/06/2017;

L'iter procedurale amministrativo intrapreso dal sottoscritto CTU, inerente la regolarizzazione tecnico-amministrativa dell'immobile esecutato, contraddistinto da molteplici adempimenti preliminari, incrociati con i vari dipartimenti di competenza, nonché i lunghi tempi di attesa per l'esitazione delle richieste da parte della P.A., non hanno consentito a tutt'oggi di assolvere totalmente l'incarico integrativo peritale affidato.

- In data 17/11/2016, il sottoscritto CTU ha proceduto alla correzione dei dati catastali dell'intestatario, presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, Ufficio Catasto Fabbricati di Messina;
- In data 15/03/2017 è stata inoltrata l'istanza presso la Soprintendenza per i Beni Culturali BB.CC.AA. di Messina, per il rilascio del nulla osta di competenza;
- In data 27/04/2017, la Soprintendenza per i Beni Culturali BB.CC.AA. di Messina ha dichiarato l'ammissibilità del nulla osta richiesto dallo scrivente C.T.U., comunicando, inoltre, al Dipartimento dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana – S.5.2 – Tutela del Paesaggio – Palermo, l'avvenuta trasmissione della perizia di stima della sanzione pecuniaria da irrogare;

Esecuzione Forzata N.000111/15  
 AMBRA SPV SRL (ex Banca Nuova SPA) contro [REDACTED]

**Beni in Messina (Messina) via Comunale contrada Reginella 1  
 Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di villa singola sito in Messina (Messina) via Comunale contrada Reginella 1.

Composto da costruzione che si configura come una casa unifamiliare sviluppata su due livelli, collegati da una scala interna in cemento armato. Il fabbricato è stato realizzato negli anni sessanta con struttura portante in cemento armato e solai d'interpiano e di copertura latero-cementizi.

I tamponamenti esterni e le tramezzature sono in laterizi forati, rifiniti ad intonaco civile e tinteggiati con idropittura lavabile del tipo ducotone; i serramenti esterni sono in alluminio. Sul prospetto Sud, insiste una scala esterna che collega, anch'essa, i due livelli del fabbricato. La scala, realizzata in c.a., si sviluppa su due rampe parallele e presenta i gradini con un rivestimento di mattonelle in monocottura per esterni. Il parapetto è realizzato parzialmente in muratura ordinaria, ed in parte con ringhiera in ferro.

Perimetralmente, è presente un'area esterna (perlopiù giardino terrazzato a livelli), che dalla visura catastale risulta essere classificata come ente urbano, cioè *area di corte* adiacente il fabbricato.

L'immobile, con destinazione d'uso residenziale, è così suddiviso: al piano terra sono stati realizzati due ampi vani (soggiorno e sala da pranzo), cucina e bagno (quest'ultimo in fase di ristrutturazione), per una superficie utile di circa mq 67,20, con altezza d'interpiano pari a mt. 3,00; il piano primo è composto da 4 vani (1 camera letto matrimoniale, 3 camere letto singole), bagno e disimpegno (per una superficie utile di circa mq 66,10, con altezza d'interpiano pari a mt. 2,95), più due balconi che insistono rispettivamente sul prospetto Ovest e sul prospetto Est. I balconi, realizzati in c.a., presentano una pavimentazione con mattonelle in monocottura per esterni ed un parapetto con ringhiera in ferro.

I due piani sono collegati, anche da una scala interna in c.a. che si sviluppa su tre rampe. I gradini di quest'ultima sono rivestiti con mattonelle in cotto, ed il parapetto è costituito da una ringhiera in ferro battuto.

Nell'area adiacente il fabbricato, insiste un piccolo deposito di circa 20 mq, acquistato, contestualmente all'immobile, dallo stesso proprietario, e catastato al fgl.86 con la part.265.

L'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 228

Identificato al catasto fabbricati: intestata [REDACTED] foglio 86 mappale 169 subalterno 1, categoria A/7, classe 8, superficie catastale 160 mq, composto da vani 10 vani, - rendita: € 485,47.

Coerenze: Sud - Est con strada comunale Colle San Rizzo (SP 50), Nord e Ovest con altre ditte.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico locale  
 la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria  
 Caratteristiche zone limitrofe: agricole

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato [REDACTED] qualità di proprietario del bene

**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:

Giudice Dr. Maffa Danilo (ex D'Angelo Maria Carmela)  
 Perito: Arch. Massimiliano Coppolino.

Esecuzione Forzata N.000111/1  
 AMBRA SPV SRL (ex Banca Nuova SPA) contro

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

**4.2.1. Iscrizioni:**

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di BANCA NUOVA S.P.A., contra [redacted] firma di Not. [redacted] da 08/11/2007 ai nn. 15114/6204 registrato a Messina in data 09/11/2007 ai nn. 8611 iscritto a Messina in data 10/11/2007 ai nn. 12533/44082

importo ipoteca: 151.549,08

**4.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da atto esecutivo a favore di Banca Nuova S.P.A. con [redacted] a firma di Tribunale Civile di Messina in data 14/04/2015 ai nn. 791 trascritto a Messina in data 11/05/2015 ai nn. 7855/10562

**4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna**

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

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

**4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Le difformità riscontrate, in difformità al progetto originario (autorizzato con parere favorevole della Commissione Edilizia del 04/06/1959), sono:

- scala esterna posta sul prospetto Sud, di forma e dimensione diversa;
- realizzazione di balcone posto sul prospetto Ovest;
- balcone realizzato sul prospetto Est, di misura ridotta, rispetto al progetto originario (mt 3,43 < mt 5,43);
- realizzazione scala interna in cemento armato, di collegamento tra i piani;
- foratura del solaio d'interpiano;
- diversa distribuzione degli spazi interni;
- realizzazione di due finestre sul prospetto sud, una al p. terra ed una al p. primo;
- realizzazione di finestra, in corrispondenza dell'attuale vano scala interno al piano primo, sul prospetto Ovest;
- inesistenza di una finestra, che, nel progetto originario, appariva sul prospetto Nord;
- realizzazione del solaio di copertura piano (terrazza), diversamente da quanto rappresentato e descritto (solaio latero cementizio a falde inclinate), all'interno degli elaborati originali.

regolarizzabili mediante:

- Redazione di progetto e calcoli strutturali, da depositare presso il Genio Civile di Messina (oneri € 4.046,00);
- Redazione di progetto da depositare presso la Soprintendenza B.B.C.C.A.A. di Messina per il rilascio del nulla osta di competenza (oneri € 1.355,69);
- Redazione di progetto, da depositare presso il Dipartimento Foreste Regione Sicilia, per il rilascio del nulla osta vincolo idrogeologico (oneri € 387,10);
- Redazione di progetto (art. 13 in sanatoria), da depositare presso il Dipartimento Edilizia Privata del Comune di Messina (oneri € 2.039,65);
- Presentazione dell'istanza (e relativi allegati) per il rilascio del Certificato di Abitabilità dell'immobile, presso il Dipartimento Edilizia Privata del Comune di Messina;
- rilascio nuovo Certificato Abitabilità: € 2.500,00
- Oneri totali: € 2.500,00

**4.3.2. Conformità catastale:**

Giudice Dr. Maffà Danilo (ex D'Angelo Maria Camela)  
 Perito Arch. Massimiliano Coppolino



Esecuzione Forzata N.000111/15  
 AMBRA SPV SRL (ex Banca Nuova SPA) contro

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Esistono irregolarità catastali. Intestazione non aggiornata e planimetria della terrazza di copertura (opera non conforme al progetto originario) non presente in atti.  
 regolarizzabili mediante: Aggiornamento dati catastali e procedura Docfa

Dall'esame della visura catastale aggiornata dell'immobile [redacted] esecutiva, è emerso che lo stesso risultava intestato all'attuale proprietario/debitore [redacted]. Tale circostanza trovava origine in un refuso di dati storici catastali, riferiti ai precedenti proprietari. Pertanto, il sottoscritto CTU, in data 17/11/2016, ha proceduto ad aggiornare i dati catastali, mediante correzione/allineamento degli stessi, presso Agenzia del Territorio, Ufficio Catasto di Messina, in corrispondenza con quanto risultante dalle ispezioni ipotecarie effettuate. Oneri € 50,00.

Inoltre, la planimetria della terrazza di copertura (opera non conforme al progetto originario), raggiungibile mediante scala a chiocciola esterna, non è presente in atti; la relativa catastazione potrà effettuarsi mediante procedura DOCFA, successivamente al completamento dell'iter procedurale di sanatoria in corso. Oneri € 150,00.

procedura DOCFA: € 150,00

Oneri totali: € 150,00

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **Attuali proprietari:**

[redacted] proprietario dal 08/11/2007 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Parisi Gaetano in data 08/11/2007 ai nn. 15113/6203 trascritto a Messina in data 10/11/2007 ai nn. 25507/44081

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. 1 parere favorevole Commissione edilizia** rilasciata in data 04/06/1959 La costruzione è stata iniziata in data anteriore al 01.09.1967.

**P.E. n. 2 abitabilità** l'abitabilità è stata rilasciata in data 21/12/1959 E' presente solo l'abitabilità per il piano terra.

Descrizione **villa singola** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di villa singola sito in Messina (Messina) via Comunale contrada Reginella 1.

Composto da costruzione che si configura come una casa unifamiliare sviluppata su due livelli, collegati da una scala interna in cemento armato. Il fabbricato è stato realizzato negli anni sessanta con struttura portante in cemento armato e solai d'interpiano e di copertura latero-cementizi.

I tamponamenti esterni e le tramezzature sono in laterizi forati, rifiniti ad intonaco civile e tinteggiati con idropittura lavabile del tipo ducotone; i serramenti esterni sono in alluminio.

Sul prospetto Sud, insiste una scala esterna che collega, anch'essa, i due livelli del fabbricato. La scala, realizzata in c.a., si sviluppa su due rampe parallele e presenta i gradini con un rivestimento di mattonelle in monocottura per esterni. Il parapetto è realizzato parzialmente in muratura ordinaria, ed in parte con ringhiera in ferro.

Perimetralmente, è presente un'area esterna (perlopiù giardino terrazzato a livelli), che dalla visura catastale risulta essere classificata come ente urbano, cioè *area di corte* adiacente il fabbricato.

Giudice Dr. Maffa Danilo (ex D'Angelo Maria Carmela)  
 Perito: Arch. Massimiliano Coppolino





**8.3. Valutazione corpi****A. villa singola***Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
villa unifamiliare su 2 piani	160,13	€ 900,00	€ 144.117,00
balconi	3,17	€ 900,00	€ 2.853,90
area a giardino	52,66	€ 900,00	€ 47.392,20
terrazza di copertura praticabile	12,48	€ 900,00	€ 11.227,95
	<b>228,43</b>		<b>€ 205.591,06</b>

- Valore corpo:	<b>€ 205.591,06</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 205.591,06</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 205.591,06</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>villa singola</b>	<b>228</b>	<b>€ 205.591,06</b>	<b>€ 205.591,06</b>

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

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:

**€ 30.838,66**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 2.650,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

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

**Nessuna**

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile è comodamente divisibile

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

**€ 174.752,40**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

**€ 172.102,40****il perito**

Arch. Massimiliano Coppolino



l'iter procedurale-amministrativo da percorrere, richiederebbe, in aggiunta agli adempimenti descritti nella presente Consulenza Tecnica, anche la gravosa ed antieconomica realizzazione delle opere murarie necessarie a dividere "materialmente" l'immobile in due unità autonome e funzionali (demolizione della scala in cemento armato, ricostituzione del solaio latero-cementizio, murature, realizzazione degli impianti elettrici e idrici ecc....).

**Quesito 2e**

Dica se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti....;

**risposta quesito 2e**

L'immobile pignorato è in piena proprietà per la quota 1/1 del Sig. [REDACTED] in merito alla divisibilità del bene si riporta alla risposta al quesito 2d.

**Quesito 2f**

Rediga la relazione di stima, conformemente alle prescrizioni... Alla redazione dovranno essere allegati: documentazione fotografica, planimetria, visura, abitabilità, verbale accesso, ecc....; l'attestato di prestazione energetica (APE) dell'immobile pignorato e triplice copia con descrizione del bene;

**risposta quesito 2f**

Per la relazione di stima, si rimanda all'elaborato peritale redatto con il software predisposto dal Tribunale. Gli elaborati richiesti sono qui di seguito allegati al presente documento. L'immobile risulta classificato in classe energetica G. Si allega l'attestato di prestazione energetica (APE) redatto e firmato dal sottoscritto CTU.

Ritenendo di aver diligentemente assolto l'incarico conferito, il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente Relazione di Consulenza tecnica, conferma la propria disponibilità al completamento dell'iter amministrativo già avviato per la regolarizzazione dell'immobile esecutato, rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, per qualsiasi eventuale chiarimento o integrazione alla presente.

Messina li 22 maggio 2017.

Il C.T.U.

Arch. Massimiliano Coppolino

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**







FOTO 5  
Prospetto Est piano terra

P.ES. RG 111/2105

Arch. Massimiliano Coppolino



FOTO 6  
Prospetto Est piano primo



**FOTO 7**

P.ES. RG 111/2105

Arch. Massimiliano Coppolino

**Prospetto Ovest      piano terra**



**FOTO 8**

**Piano copertura**



P.ES. RG 111/2105

Arch. Massimiliano Coppolino

**FOTO 9**  
lato Est confine con la SP50



**FOTO 10**  
lato Est confine con la SP50



Firma: Dr. PEPPIRO MARIA EMERSON No. 481184812 S. P. A. N. C. P. A. 3. Cariale. 70159574520420094415720441592. Firma: Dr. PEPPIRO MARIA EMERSON No. 481184812 S. P. A. N. C. P. A. 3. Cariale. 70159574520420094415720441592





P.ES. RG 111/2105

Arch. Massimiliano Coppolino

FOTO 15  
bagno piano primo



FOTO 16  
Letto piano primo



Firma in Da: BERTINA MADIA, Emesso Da: ARIBABER S P A, NIC C.A. 9, Serial#: 70192547829845299494117574944444, Firmato Da: COPPOLINO MASSIMILIANO, Emesso Da: ARIBABER S P A, NIC C.A. 9, Serial#: 958154482984529949411757494444

FOTO 17

P.ES. RG 111/2105

Arch. Massimiliano Coppolino

Camera letto piano primo

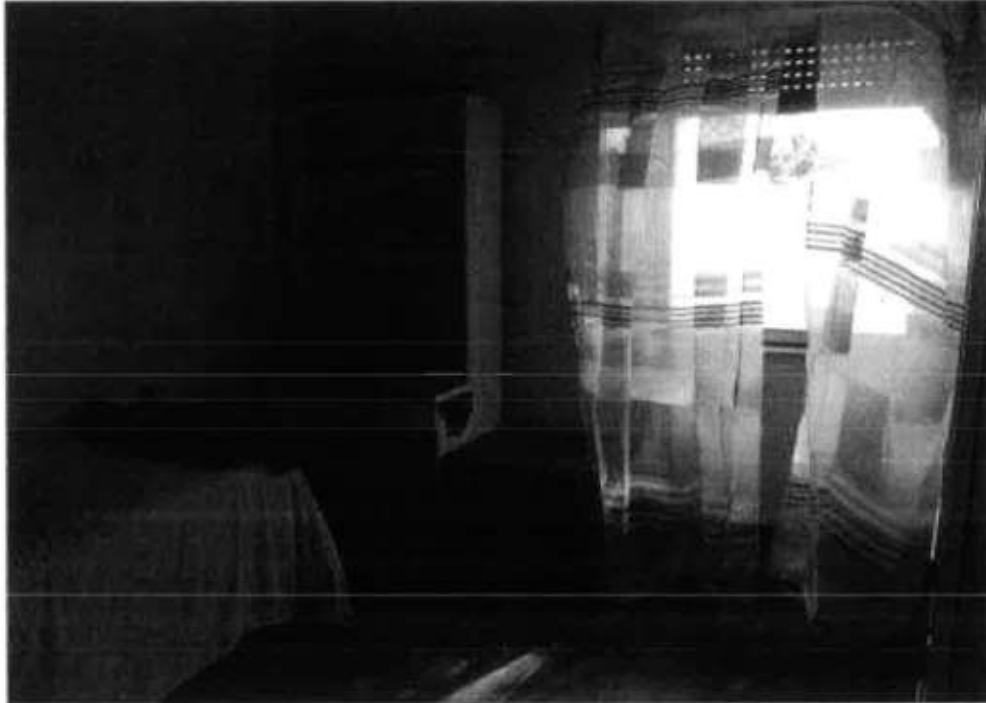
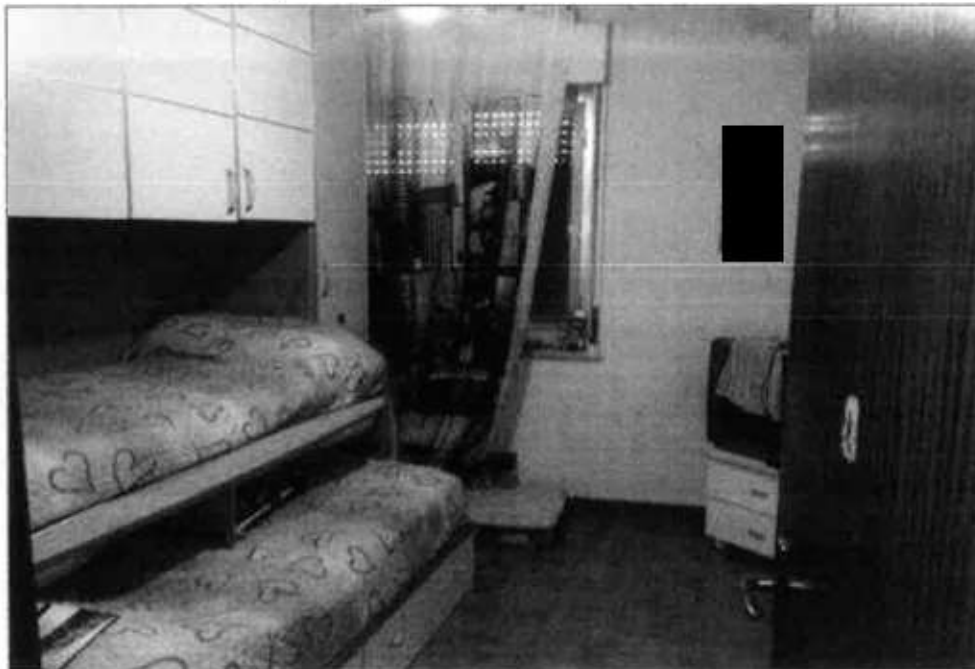


FOTO 18

Camera letto piano primo



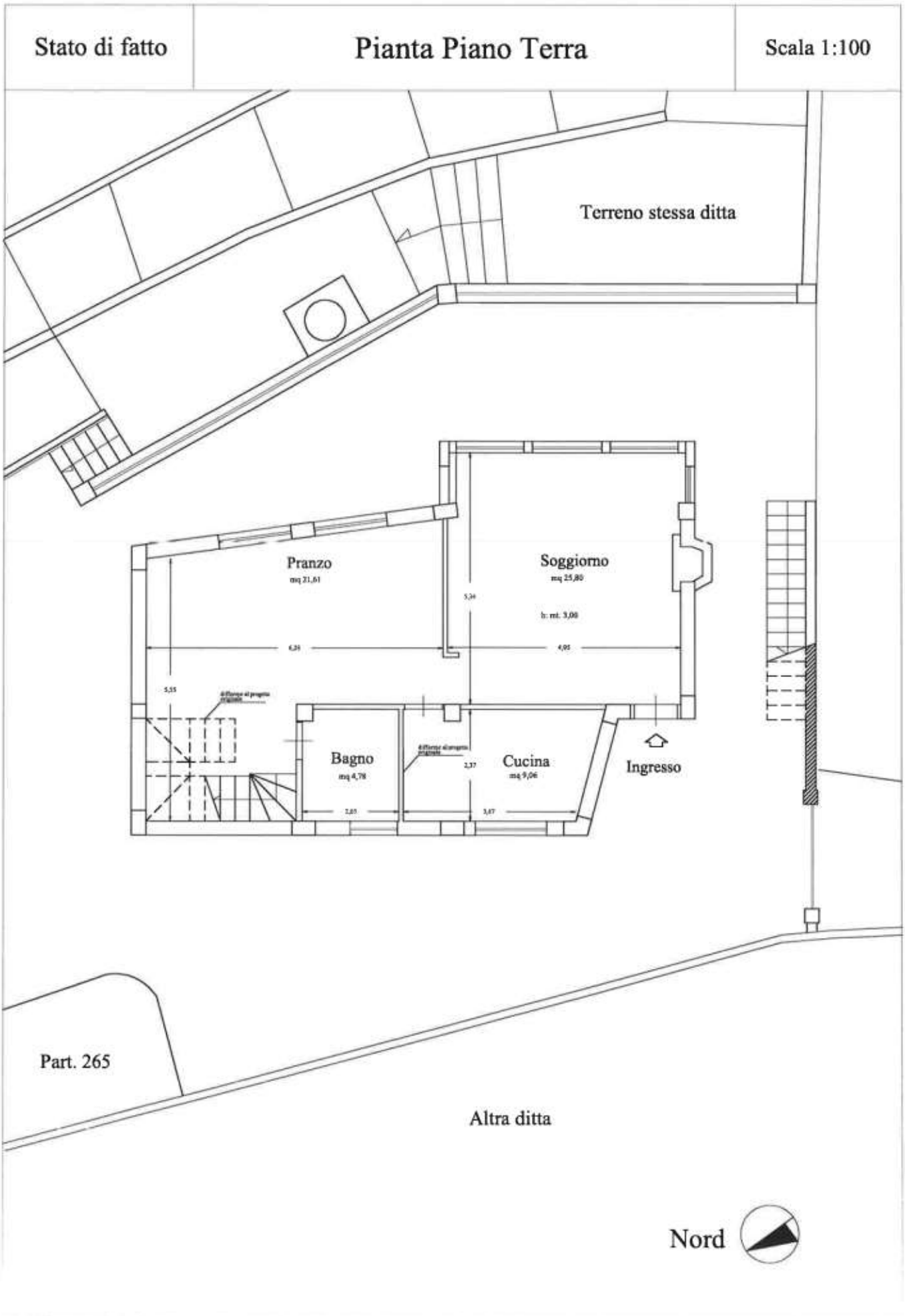
Firma Di: BERTINO MARIA Emocen No: 481194DEF. S. D. & N.C. C. & Seriali: 7111054742598490441572041144 - Firma Di: COPPOLINO MASSIMILIANO Emocen No: 481194DEF. S. D. & N.C. C. & Seriali: 2611441819181811084478447474





**ELABORATI GRAFICI CTU**

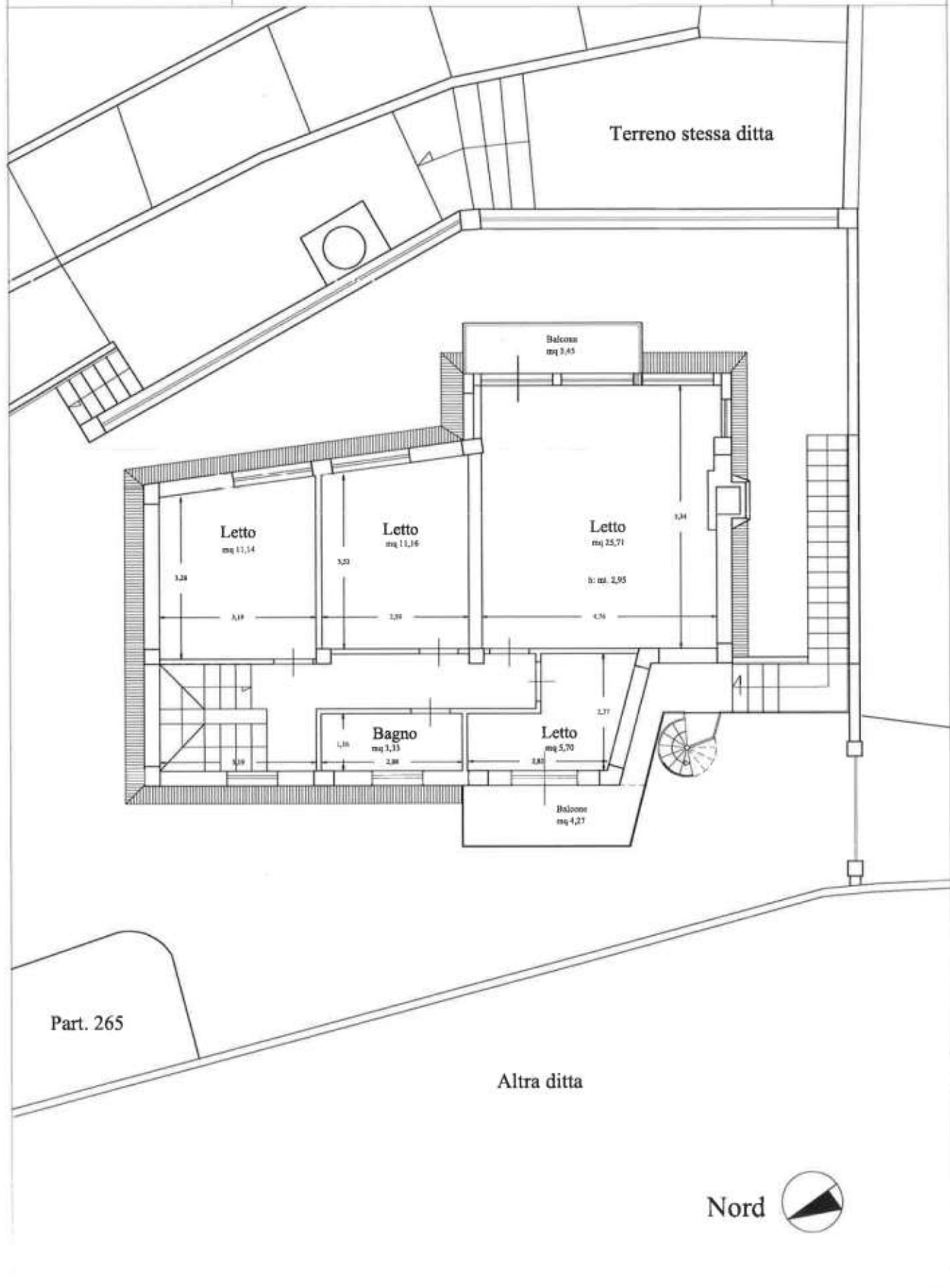
Comita P.s. BERTINO MARIA Emecen No. ABI IRADPEC S.p.A. N/C P.A. 3 Seriali: 73192547823242900441573044436. Firman No. COPPINI INO MASSIMILIO Emecen No. ABI IRADPEC S.p.A. N/C P.A. 3 Seriali: 968154158191911084279427491



Stato di fatto

Pianta Piano Primo

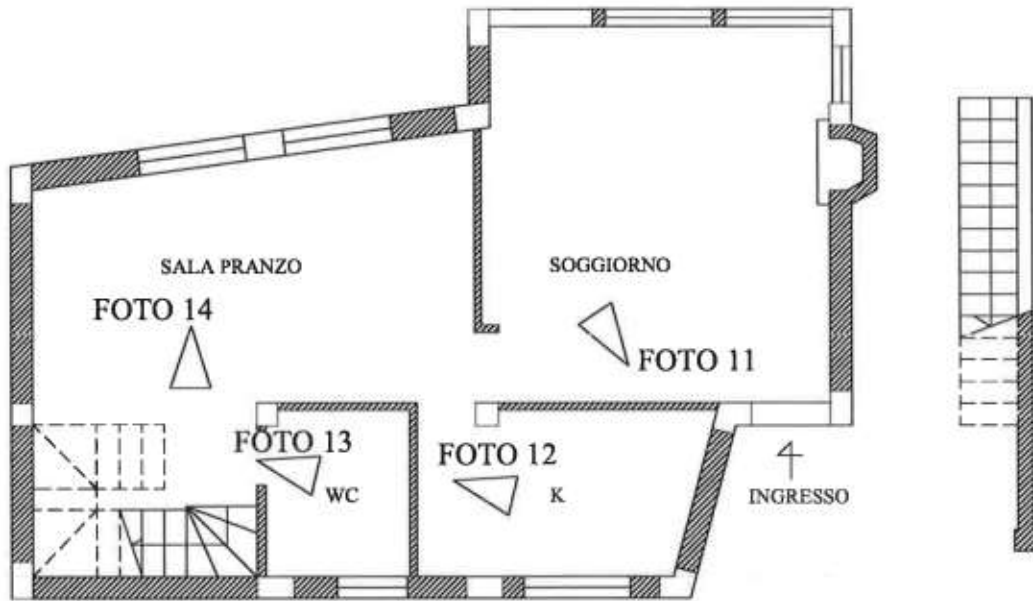
Scala 1:100



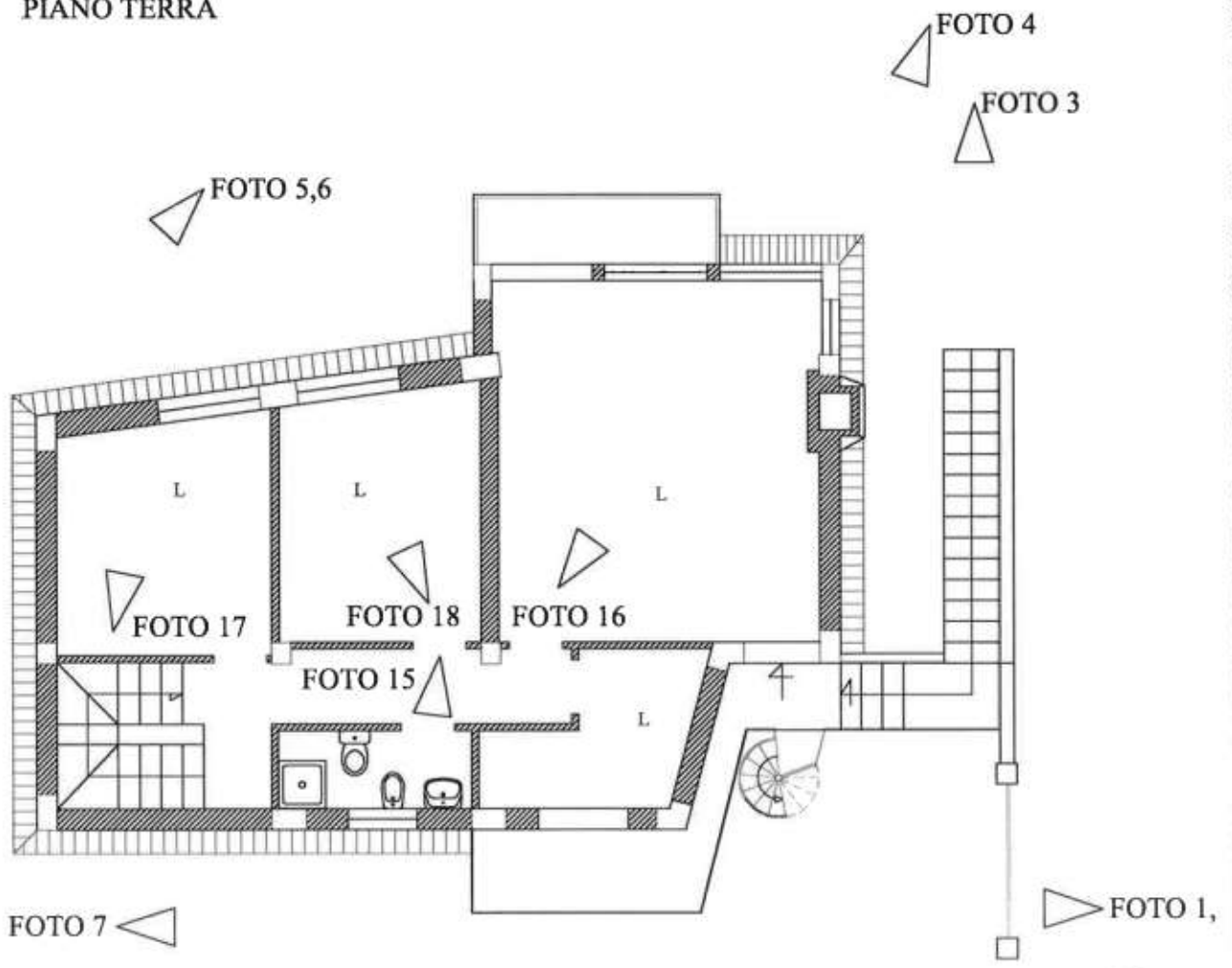
Civiltà No: BERTINO MARIA Emma No: 4011RADEF. S. P. A. N/C. C. 3 Seriali: 77705575599245-902-nd11675-nd1168 - Firmata No: CADOPU. NU. MASSIMI IANU Emma No: 4011RADEF. S. P. A. N/C. C. 3 Seriali: 95615-14516191919-1108-45-7845-7845



PLANIMETRIE CON PUNTI DI SCATTO



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

SCALA 1:100



Firma: Dr. BERTINO MARIIA Emanu. Dr. ADIBADER S. P. A. NIS P. A. 3 Serial: 71P5CH785C845004H457an4M5e. Firmen: Dr. COPPOLINO MASSIMILIANO Emanu. Dr. ADIBADER S. P. A. NIS P. A. 3 Serial: 9C8454C81091845H1084578457457

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)**

Firma: No: REDIMM MADIA Emission No: ARI IRADDER S P A N/C CA 2 Serial#: 78195h79E58d5902c4f41E7ac4d45e - Firmato No: COPPOLINO MASSIMILIANO Emission No: ARI IRADDER S P A N/C CA 2 Serial#: 9E8f5e4E04E04E04E04E04E04E04E04E



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO

ID: 438764

VALIDO FINO AL

04/05/2027



## DATI GENERALI

### Destinazione d'uso

- Residenziale
- Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.1

### Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
- Unità immobiliare
- Gruppo di unità immobiliari

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

- Nuova costruzione
- Passaggio di proprietà
- Locazione
- Ristrutturazione importante
- Riqualificazione energetica
- Altro: Proc.giud.esec.immob.

### Dati identificativi



Regione: Sicilia  
 Comune: Messina  
 Indirizzo: contrada Reginella 1  
 Piano: T - 1  
 Interno:  
 Coordinate GIS: 38.229544, 15.518548

Zona climatica: B  
 Anno di costruzione: 1960  
 Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>): 135  
 Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>): -  
 Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>): 636  
 Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>): -

Comune catastale	Messina	Sezione	Urb.	Foglio	86	Particella	169
Subalterni	da 1 a	da a	da a	da a	da a	da a	da a
Altri subalterni							

### Servizi energetici presenti

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

## PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

Prestazione energetica del fabbricato		Prestazione energetica globale	Riferimenti
INVERNO	ESTATE		
		<p><b>EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO</b></p> <p><b>CLASSE ENERGETICA G</b></p> <p><b>140,6</b></p> <p>lWh/m<sup>2</sup>anno</p>	<p>Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:</p> <p>Se nuovi: <b>30,9</b></p> <p>Se esistenti: <b>140,6</b></p>



