

TRIBUNALE DI MESSINA
II SEZIONE CIVILE

Esecuzione Forzata**AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. rappresentata da Sistemìa S.P.A.****Contro**
**N. Gen. Rep. nr. 194/2020****Giudice Dr. Domenico Armaleo****RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

Allegati digitali:

- All. 1 :verbali di sopralluogo delle operazioni peritali
- All. 2: documentazione fotografica
- All. 3 : documentazione uffici tecnici
- All. 4 : documentazione catastale
- All. 5 : banca dati delle quotazioni immobiliari
- All. 6 : Attestati di Prestazione Energetica
- All. 7: rogito not. 
- All. 8 rogito not. 



Lotto 1
Immobile nel comune di Rometta
Foglio 1 part. 3140 sub 12(già subb. 6-7)
Porzione di terreno : foglio 1 part. 3159

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Locale commerciale prospiciente la via Nazionale, ubicato nella frazione di Rometta marea, ubicato al piano terra di un fabbricato a tre elevazioni f.t. oltre lastrico solare.
 Buone le condizioni dell'immobile, sebbene necessiti di alcuni interventi di manutenzione ordinaria. L'immobile è costituito da un unico ampio vano, destinato ad attività commerciale oltre ad un locale w.c., la porzione dell'immobile, già identificata con il sub. 7 e destinata a parcheggio, è oggi utilizzata come locale commerciale. Ampia la superficie esterna di pertinenza del bene, oggi destinata ad area di esposizione.

Non sono stati consegnati documenti relativi agli impianti esistenti.

Identificato al catasto fabbricati del comune di Rometta nel foglio 1 part. 3140 sub.12 già subb. 6-7, rendita € 5.198,40, cat. C/1, sup. cat. 233 mq
 E' da considerarsi nel lotto in oggetto la porzione di terreno identificata al catasto nel foglio 1 part. 3159 – superficie 25 mq -

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: l'immobile è prospiciente la via Nazionale

Caratteristiche zone limitrofe: zona destinata prevalentemente ad edilizia residenziale e balneare nei mesi estivi;

3. STATO DI POSSESSO:

L'accesso all'immobile è stato garantito dal sig. [REDACTED] Il bene in oggetto è in affitto alla ditta [REDACTED]

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:**

Si evidenzia quanto sotto riportato:

- Trascrizione del 22.12.2017, ai nn. 30671/23612, nascente da atto di locazione a favore della società [REDACTED] avente per oggetto l'intero in piena proprietà degli immobili identificati al catasto del comune di Rometta nel foglio 1 part. 3140 subb. 6-7. La certificazione notarile del not. [REDACTED] già agli atti, deve intendersi integralmente riportata.
-

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

4.2.1. **GRAVAMI:** si riportano le formalità pregiudizievoli, come indicato nella relazione notarile del not.

- **Atto esecutivo o cautelare**, trascritto il 29.10.2020 ai nn. 26534/18175, nascente da verbale di pignoramento del 12.10.2020, Trib Messina, rep. 2062, a favore Banca Monte Paschi di Siena S.p.a., contro [REDACTED] avente per oggetto i beni oggetto della presente.
- **Ipoteca legale**, iscritta il 11.10.2005 ai nn. 37318/13096, nascente da ruolo esattoriale del 10.10.2005, rep. nr. 12302/2005, a favore di Montepaschi SERIT SPA, contro [REDACTED] [REDACTED] montante ipotecario € 9.941,24 ed un capitale € 4.970,62, gravante sull'immobile foglio 1 part. 3140 sub.6.
- **Ipoteca volontaria**, iscritta il 15.11.2007 nn. 44557/12610, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 13.11.2007 not. [REDACTED] a favore Banca Monte Paschi di Siena S.p.a., contro [REDACTED] [REDACTED] montante ipotecario € 500.000,00 e capitale 250.000, gravante sui beni oggetto della presente procedura.
- **Ipoteca legale**, iscritta il 05.10.2010 nn. 31287/5615, a favore di Serit Sicilia S.P.A., contro [REDACTED] [REDACTED] montante ipotecario € 108.306,28 ed un capitale € 54.153,14
- **Ipoteca legale**, iscritta il 28.09.2017 nn. 22995/2629, ruolo esattoriale del 25.09.2017, rep. n. 699/2016, a favore Riscossione Sicilia contro [REDACTED] [REDACTED] montante ipotecario € 152.219,46 e capitale € 78.609,73.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

L'immobile è difforme rispetto al progetto approvato. I subb. 6 -7 sono stati oggetto di fusione e quindi accorpati, il sub. 7 destinato a parcheggio, è utilizzato come negozio.

Pertanto le variazioni non sono autorizzate né autorizzabili, sarà necessario ripristinare i luoghi secondo le autorizzazioni già rilasciate.

Oneri tecnici – amministrati a carico dell'acquirente per ripristinare i luoghi e sanare la condizione tecnico-amministrativa : € 5.000,00.

Oneri per spese per lavori, spese tecniche ed amministrative: **euro +5.000,00**

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Lo stato dei luoghi è difforme rispetto alle planimetrie catastali depositate presso la banca dati del Catasto edilizio. Gli immobili sono ostati oggetto di accorpamento.

Si è proceduto alla redazione del docfa.

Eventuali accertamenti da parte dell'agenzia delle Entrate, per variazioni della rendita catastale saranno possibili per i 5 anni successivi alla catastazione.

Spese catastali : **-€ 500,00-** affrontate dalla procedura -

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non sono state fornite informazioni in merito, né di eventuali quote condominiali non saldate.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: si riporta quanto indicato nella certificazione notarile relativamente allo storico ventennale.

- L'immobile è pervenuto al sig. [REDACTED] nato a Messina il [REDACTED]. F. : [REDACTED] per la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni, giusto atto di compravendita del 10.05.1997 not. [REDACTED] ep. 37283 trascritto il 16.05.1997 nn. 11746/10268, e precisamente la quota di 1/3 di usufrutto da potere di [REDACTED] la quota di 1/3 di nuda proprietà e 2/3 di piena proprietà da potere di [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Giusta richiesta di accesso agli atti, a mezzo pec, presso il comune di Rometta è stata acquisita in data 14.11.2022 la seguente documentazione :

- Certificato di agibilità del 25 marzo 1997 prot. nr. 2595/97
- Concessione edilizia nr. 27/92 del 22 maggio 1993 prot. nr. 6213/92
- Concessione edilizia in variante del 21 settembre 1996 nr. 1/96
- Fine lavori del 08.11.1961 prot. 13080
- Elaborati grafici e tecnici (piante, sezioni, prospetti e relazione tecnica)

Descrizione **immobile** di cui al punto **A**

Locale commerciale prospiciente la via Nazionale, ubicato nella frazione di Rometta marea, ubicato al piano terra di un fabbricato a tre elevazioni f.t. oltre lastrico solare.

Buone le condizioni dell'immobile, sebbene necessiti di alcuni interventi di manutenzione ordinaria. L'immobile è costituito da un unico ampio vano, destinato ad attività commerciale oltre ad un locale w.c., la porzione dell'immobile, già identificata con il sub. 7 e destinata a parcheggio, è oggi utilizzata come locale commerciale. Ampia la superficie esterna di pertinenza del bene, oggi destinata ad area di esposizione.

Non sono stati consegnati documenti relativi agli impianti esistenti.

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Giusta richiesta di accesso agli atti, a mezzo pec, presso il comune di Rometta è stata acquisita in data 14.11.2022 la seguente documentazione :

- Certificato di agibilità del 25 marzo 1997 prot. nr. 2595/97
- Concessione edilizia nr. 27/92 del 22 maggio 1993 prot. nr. 6213/92
- Concessione edilizia in variante del 21 settembre 1996 nr. 1/96
- Fine lavori del 08.11.1961 prot. 13080
- Elaborati grafici e tecnici (piante, sezioni, prospetti e relazione tecnica)

Ai fini del calcolo della superficie commerciale è stata considerata la superficie secondo la banca dati dell'Osservatorio immobiliare, secondo il D.P.R. 138/98.

Destinazione	Parametro	Valore reale/poteniale	Coefficiente	Valore equivalente
Commerciale (già sub.6)	Sup. reale lorda	155	1	155
Parcheggio (già sub. 7)	Sup lorda	65	0,5	32,5
Area esterna	Sup. lorda	64	0,2	12,8



Superficie tot. equivalente

200,30 mq

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

Per la valutazione del bene oggetto della presente consulenza è stato utilizzato il metodo di stima comparativo, tendente a valutare il più probabile prezzo di mercato del cespite in esame; sono state eseguite valutazioni di tipo oggettivo e soggettivo, inerenti le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, quali: la zona di ricadenza urbanistica e la relativa destinazione, l'ubicazione e l'accessibilità all'immobile, da tali considerazioni, dalle indagini effettuate sui luoghi e presso tecnici del settore, dal confronto con i prezzi di mercato ricorrenti per beni che presentano caratteristiche analoghe a quelle del cespite in esame, è scaturita la valutazione del più probabile prezzo di mercato.

In particolare, il valore dell'immobile è stato, anche, determinato sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi caratteristiche similari, ubicati nella medesima zona ed in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato.

In particolare, per la valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, sono state confrontate diverse fonti autorevoli, tra cui la Banca Dati dell'osservatorio immobiliare ed agenzie immobiliari oltre colleghi e tecnici del settore.

Considerando che la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., nella zona ove ricade l'immobile, individua valori compresi tra euro 1.000 ed euro 1.500, con riferimento al primo semestre dell'anno 2022 (ultimo dato pubblicato) valutate le difficoltà del mercato immobiliare, **si ritiene congruo un valore medio pari ad € 1.250/mq.**

8.2. Fonti di informazione

Catasto immobiliare di Messina, ufficio tecnico di Rometta, agenzie immobiliari, libri e riviste specialistiche di estimo.

8.3. Valutazione corpi**A. Immobile a destinazione residenziale**

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
commerciale	200,30 mq	€ 1.250,00/mq

- Valore complessivo: € 250.375,00

- spese tecniche per la sanatoria: € 5.000-che affronterà il promissario acquirente-

- spese catastali da affrontare: € 500,00

Più probabile valore dell'immobile: € 245.875 compresa la porzione di terreno identificata al catasto nel foglio 1 part. 3159

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi occulti e non, e per rimborso forfetario di eventuali spese per utenze ed oneri condominiali insoluti nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 36.881,25

Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile è divisibile.



8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Il più probabile valore dell'immobile, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova e con eventuali vizi occulti o difetti, è pari a : € 208.993,75

Messina, 12.01.2023

IL CONSULENTE TECNICO**ing. Domenico Lupo'**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

lotto unico



Foto nr. 1: prospetto lato strada statale

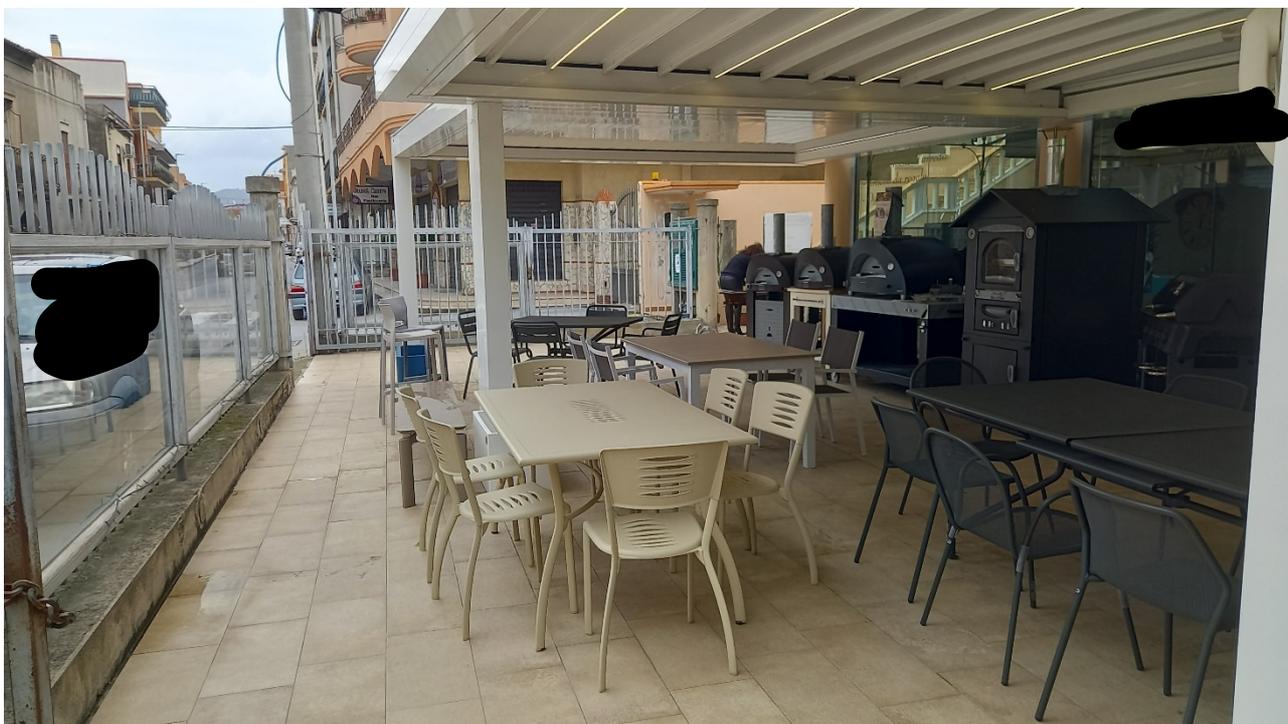


Foto nr. 2: spazio esterno di pertinenza dell'immobile



Foto nr. 3: spazio esterno, progettualmente destinato a viabilità

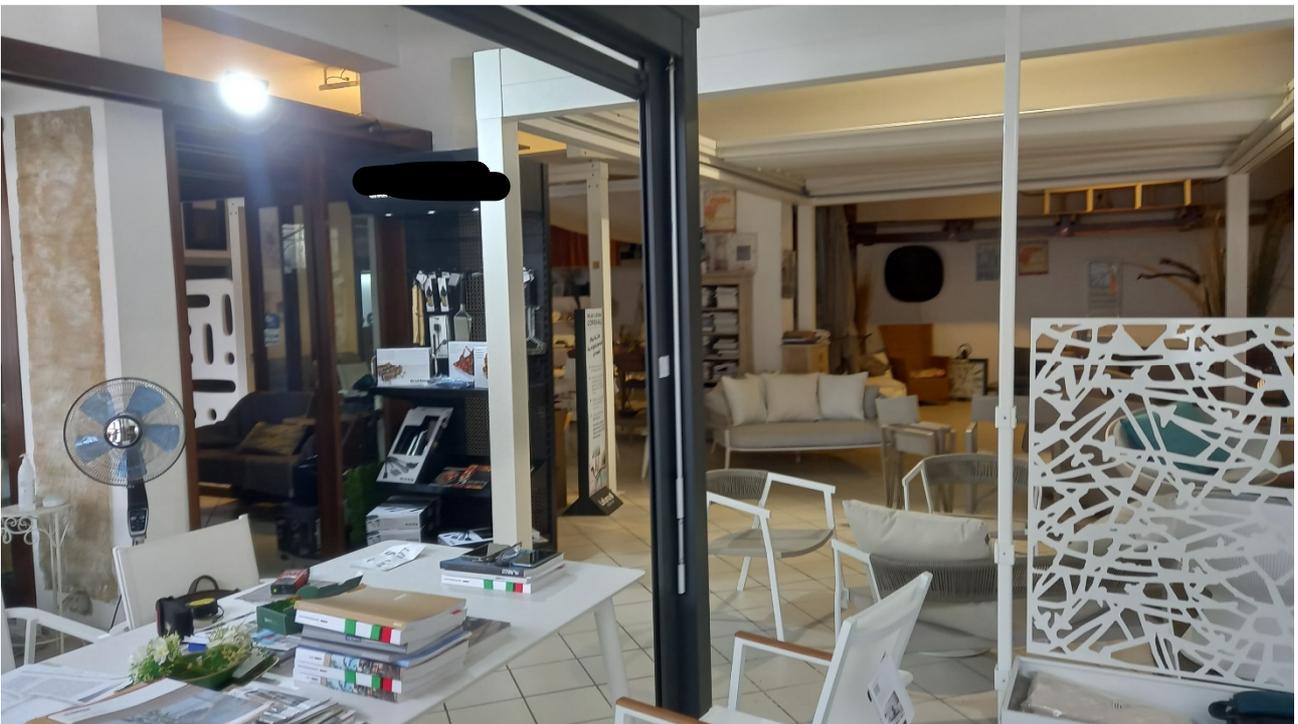


Foto nr. 4: particolare dell'interno dell'immobile



Foto nr. 5: particolare dell'interno dell'immobile



Foto nr. 6: particolare dell'interno dell'immobile

Messina, 14 dicembre 2022

il tecnico

ing. Domenico Lupo'





COMUNE DI ROMETTA

Provincia di Messina

Pratica edilizia n° 27/92

Rep. n° 63

Prot. n° 6213/92

CONCESSIONE EDILIZIA CON CONTRIBUTO

IL SINDACO

VISTA la domanda presentata dalla Sig. [redacted]

[redacted]

[redacted] ed
ivi residente in via Nazionale n°429, assunta in prot. al
n°6213 del 04.06.92, diretta ad ottenere la Concessione
Edilizia per la costruzione di un fabbricato in c.a. a due
elevazioni f.t. e seminterrato, da adibire a civili
abitazioni i piani terra e primo, ed a parcheggio il piano
seminterrato, in Rometta Marea via Nazionale;

VISTO il progetto redatto dall'Ing. [redacted]
relativo al fabbricato di cui sopra, da realizzarsi sull'area
identificata in catasto al foglio 1 part. 529;

ACCERTATO che la richiedente ha titolo per richiedere la
suddetta concessione nella qualità di proprietaria come
risulta da documentazione in atti;

VISTO il parere dell'ufficiale sanitario;

VISTO il parere della Commissione Edilizia Comunale espresso
nella seduta del 16.12.92 verbale n°29;

VISTA la delibera consiliare n°28 del 21.04.79 con la quale
sulla base del D.A. Regionale per lo Sviluppo Economico è

COMUNE DI ROMETTA (Prov. di Messina)

RELAZIONE DI NOTIFICA

Il sottoscritto [redacted] Comune di
Rometta [redacted] copia della presente
al Sig. [redacted] mediante
consegna [redacted]
in data 29-6-93

M. Nicol



stata stabilita l'incidenza degli oneri di cui agli articoli 5 e 6 della legge n°10 del 28.01.77 e succ. mod. ed integ.;

VISTE le leggi vigenti in materia;

VISTO che il contributo dovuto per gli oneri di cui agli artt. 5 e 6 della legge 28.10.77 n° 10 è stato determinato in £ 25.910.600 ed accertato che il concessionario ha versato la somma di £ 6.477.650 con bollettino di versamento n° 712 del 10.05.93 dell'Ufficio postale di Rometta Marea, relativo alla prima rata, ed ha presentato polizza fidejussoria n° 29.969.511-2 agenzia di Spadafora, della "R.A.S.", per le successive tre rate, così suddivise:

Seconda rata di £ 6.477.650 entro il 10.11.93;

Terza rata di £ 6.477.650 entro il 10.05.94;

Quarta rata di £ 6.477.650 entro il 10.11.94;

VISTO il Regolamento Edilizio Comunale con annesso P.d.F.;

VISTA l'autorizzazione all'inizio dei lavori n°28049, rilasciata dal Genio Civile di Messina il 13.03.93 ed assunta al protocollo del Comune di Rometta il 06.04.93 al n°4535;

VISTA l'autorizzazione n°15/92 del 09.03.92 rilasciata dall'Ente Ferrovie dello Stato;

R I L A S C I A

alla ditta [redacted] (cod.

fisc. [redacted] ed ivi residente in via [redacted]

[redacted] la Concessione Edilizia relativa all'esecuzione dei lavori in premessa specificati in conformità al progetto



allegato facente parte integrante del presente atto, nonché alle seguenti prescrizioni:

- 1) L'inizio dei lavori deve avvenire entro mesi dodici dalla data di notifica della presente, fatti salvi i diritti ai terzi ed i poteri attribuiti agli altri organi;
- 2) Il termine per l'ultimazione entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile è di tre anni dalla data di comunicazione dell'inizio dei lavori ed in ogni caso non può essere superiore ai quattro anni decorrenti dalla data di notifica del presente atto;
- 3) Nel cantiere di lavoro deve essere affissa una tabella delle dimensioni minime di mt. 1,00 x 1,20 in cui siano indicati tutti gli estremi, atti ad individuare l'opera;
- 4) La concessione e tutti gli elaborati progettuali dovranno essere tenuti in cantiere a disposizione degli organi di controllo;
- 5) Il fabbricato sorgerà nella zona urbanistica "Bo";
- 6) In applicazione alla legge regionale n°71 del 22.12.78, art.36, le aree asservite all'immobile sono quelle destinate a parcheggio di mq. 122,64 meglio individuate sui grafici;
- 7) Ad ultimazione dei lavori previsti, il proprietario dovrà presentare al Comune la denuncia di fine lavori;
- 8) Che il parcheggio sia munito di idoneo sistema di aspirazione forzata;

- 9) Che i bagni principali siano muniti dei quattro pezzi sanitari previsti;
- 10) Che il vano copriscala non superi l'altezza di ml. 2,40 misurata all'estradosso del solaio;
- 11) Che venga costruita un arecinzione lato Ferrovia alta ml. 1,50 alla distanza di ml. 1,00 dal piede del rilevato ferroviario, in osservanza a quanto disposto dall'art.52 del D.P.R. 753/80;

Alla presente Concessione Edilizia, si allega copia dei progetti approvati facendo presente che il Comune di Rometta resta esonerato da qualsiasi responsabilità verso i proprietari contigui e verso altre persone di cui sono fatti salvi i rispettati eventuali diritti ed azioni in sede amministrativa o giudiziaria.

Rometta, li 22 MAG. 1993

[Signature]



IL SINDACO

(Ing. Stefano Barbera)

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto certifica che la presente concessione è stata pubblicata all'Albo del Comune per 15 giorni con decorrenza dal 24 MAG. 1993 al 7 GIU. 1993 e che contro la stessa non sono stati presentati reclami.-

Rometta li 9 GIU. 1993

Il Segretario Comunale

[Signature]



Esatte Lire 156.000
 Contro inguanto in carta

Eseguita registrazione al n. 721 Serie 3
 Milazzo, li 16 GIU. 1993

IL DIRETTORE
 (Dr. Antonino Tosconi)

IL CASSIERE

[Signature]

[Signature]



COMUNE DI ROMETTA

Provincia di Messina

prot. n°2595/97

CERTIFICATO DI AGIBILITA'

IL SINDACO

VISTA l'istanza presentata dalla Sig. [redacted] nata a

[redacted] ivi residente in via Nazionale

[redacted] assunta in protocollo al n°2595 del 06.03.97,

tendente ad ottenere il certificato di agibilità

dell'immobile ubicato al piano terra del fabbricato sito

in Rometta Marea, via Nazionale, oggetto della C.E.

01/96;

VISTA la Concessione Edilizia n°27/92 rilasciata in data

22.05.93, registrata a Milazzo il 16.06.93 al n°721,

serie III, ed eseguita trascrizione alla Conservatoria

dei Registri Immobiliari di Messina, a favore del Comune

di Rometta il 23.07.93 ai numeri 18360/15487;

VISTA la Concessione Edilizia in Variante n°01/96 rilasciata

in data 21.09.96, ed eseguita trascrizione alla

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, a

favore del Comune di Rometta il 03.12.96 ai numeri

26281/21605;

VISTA la comunicazione di inizio lavori assunta in protocollo

al n°12229 del 18.10.96;

VISTA la comunicazione di fine lavori, limitatamente al piano



terra, assunta in protocollo al n°13080 del 08.11.96;

VISTO il certificato di collaudo statico redatto dal Dott. Ing. [REDACTED] redatto ai sensi dell'art.7 della legge 05.11.71 n°1086 e depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Messina in data 09.12.96;

VISTO il certificato di conformità delle strutture rilasciato in data 25.01.97, prot. n°50695 sez. 5°, dall'Ufficio del Genio Civile di Messina, ai sensi dell'art.28 della legge 02.02.74 n°64, assunto al protocollo del Comune di Rometta al n°1346 del 31.01.97;

ACCERTATO che l'immobile risulta catastato al foglio 1 particella 3140, sub.6;

VISTA l'attestazione dell'avvenuto versamento della Tassa di Concessione Comunale rilasciata dall'Ufficio postale di Rometta, n°909 del 06.03.97 per l'importo di £.11.500;

VISTA l'autorizzazione di allaccio alla rete idrica comunale;

VISTA l'autorizzazione n°420 del 13.03.97, prot. n°2257, per l'allaccio alla rete fognante comunale di scarichi civili;

VISTA la perizia giurata redatta dal Direttore dei Lavori Ing. [REDACTED] ai sensi dell'art.3 della legge regionale 17/94 e dell'art.4 del D.P.R. n.425 del 22.04.94;

VISTA la dichiarazione di conformità alle norme CEI, di cui all'art.7 della legge n°46 del 05.03.90, relativamente



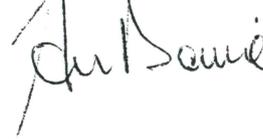
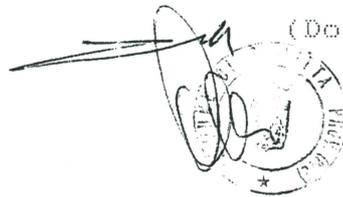
all'impianto Elettrico, sottoscritto dalla ditta
[REDACTED] iscritto alla Camera di
Commercio di Messina al registro delle ditte n°155333;

AUTORIZZA

per il fabbricato sito in via Nazionale, di cui alla C.E.
01/96 del 21.09.96, l'agibilità dell'immobile ubicato al piano
terra, distinto in catasto al foglio 1 particella 3140 sub.6.
Rometta li 25 MAR. 1997

IL SINDACO

(Dott. Andrea Cordaro)



Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 12/01/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 12/01/2023

Dati identificativi: Comune di **ROMETTA (H519) (ME)**

Foglio 1 Particella **3140** Subalterno **12**

Classamento:

Rendita: **Euro 5.198,40**

Categoria **C/1^a**, Classe **3**, Consistenza **205 m²**

Indirizzo: VIA NAZIONALE n. SNC Piano T

Dati di superficie: Totale: **233 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 03/01/2023 Pratica n. ME0000539 in atti dal 04/01/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.20495.03/01/2023 FUSIONE E CAMBIO DI DESTINAZ. D'USO (n. 539.1/2023)

Annotazioni: Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

> **Dati identificativi**

Comune di **ROMETTA (H519) (ME)**
Foglio 1 Particella **3140** Subalterno **12**

VARIAZIONE del 03/01/2023 Pratica n. ME0000539 in atti dal 04/01/2023 FUSIONE E CAMBIO DI DESTINAZ. D'USO (n. 539.1/2023)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **ROMETTA (H519) (ME)**
Foglio 1 Particella **343**

> **Indirizzo**

VIA NAZIONALE n. SNC Piano T

VARIAZIONE del 03/01/2023 Pratica n. ME0000539 in atti dal 04/01/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.20495.03/01/2023 FUSIONE E CAMBIO DI DESTINAZ. D'USO (n. 539.1/2023)

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 5.198,40**
Categoria **C/1^a**, Classe **3**, Consistenza **205 m²**

VARIAZIONE del 03/01/2023 Pratica n. ME0000539 in atti dal 04/01/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.20495.03/01/2023 FUSIONE E CAMBIO DI DESTINAZ. D'USO (n. 539.1/2023)

Annotazioni: Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

> Dati di superficie

Totale: **233 m²**

VARIAZIONE del 03/01/2023 Pratica n. ME0000539 in atti dal 04/01/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.20495.03/01/2023 FUSIONE E CAMBIO DI DESTINAZ. D'USO (n. 539.1/2023)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 03/01/2023, prot. n. ME0000539

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2

> [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 10/05/1997 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede LETOJANNI (ME) Repertorio n. 37283 - COMPRAVENDITA Voltura r [REDACTED] atti dal 30/11/1998

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale

ROMETTA (H519) (ME)
Foglio 1 Particella **3140** Subalterno 6

> 2 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Diritto di: Usufrutto per 1/3 (deriva dall'atto 1)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) C/1: Negozi e botteghe

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

Dichiarazione protocollo n. ME0000539 del 03/01/2023

Comune di Rometta

Via Nazionale

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 1

Particella: 3140

Subalterno: 12

Compilata da:
Lupo' Domenico

Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Messina

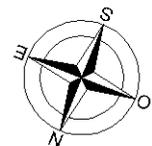
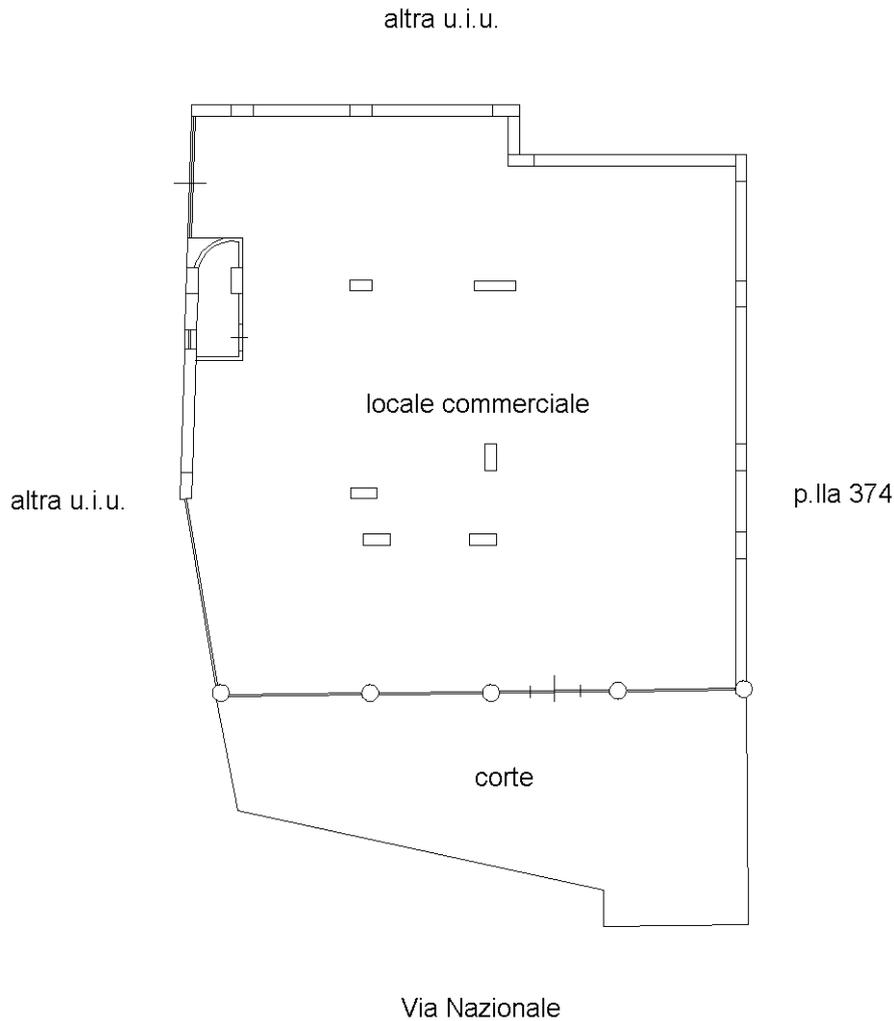
N. 3061

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200

Piano Terra
H = 3,50 m.



Ultima planimetria in atti

COMUNE DI ROMETTA

PROV. DI MESSINA

Il presente è stato pubblicato all'atto verbale di ...
comune del 24-9-96 al 9-10-96 senza opposizione

Rometta li 10 OTT 1996

Il Segretario Comunale

COMUNE DI ROMETTA

Provincia di Messina

Pratica edilizia n°01/96

Prot. n°230 del 09.01.1996

Rep. n°133

CONCESSIONE EDILIZIA CON CONTRIBUTO

I L S I N D A C O

VISTA la domanda presentata dalla Sig. [redacted]
[redacted] ed ivi residente in via

[redacted]
assunta in protocollo al n°230 del 09.01.1996,
diretta ad ottenere la Concessione Edilizia in
Variante alla C.E. 27/92 per la costruzione di un
fabbricato in c.a. a due elevazioni f.t. e piano
seminterrato, interessando il terreno catastalmente
individuato al foglio 1, part.529;

VISTO il progetto redatto dall'Ing. [redacted]
ACCERTATO che la richiedente ha titolo per richiedere la
suddetta concessione nella qualità di proprietaria
come risulta da documentazione in atti;

VISTO il parere dell'Ufficiale Sanitario;

VISTO il parere della C.E.C. espresso in data 27.03.1996,
verbale n°68;

VISTO il profilo quotato dal quale si evince che la quota
del terreno al confine lato Ovest con la ditta
[redacted] in ogni punto, limitatamente alla



superficie destinata a negozio, non è superiore ad un metro rispetto alla quota del piano di calpestio dello stesso negozio;

VISTE le dichiarazioni previste dalle leggi 10/91 e 46/90;

VISTA la delibera Consiliare n°28 del 21.04.1979 con la quale sulla base del D.A. Regionale per lo sviluppo economico è stata stabilita l'incidenza degli oneri di cui agli articoli n°5 e n°6 della Legge n°10/77 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTE le leggi vigenti in materia;

VISTO che il contributo dovuto per gli oneri di cui ai predetti artt. 5 e 6 è stato determinato in £. 8.449.264 ed accertato che il concessionario ha versato la somma di £. 2.112.316 con ricevuta n°182 del 05.09.96, rilasciata dall'Ufficio Postale di Villafranca Tirrena, quale prima rata, e prestato polizza fidejussoria n°34.615.587-0 del 06.09.96 della "RAS", per le rimanenti rate il cui importo dovrà essere corrisposto nel modo seguente:

II^ rata di £. 2.112.316 entro il 06.03.97;

III^ rata di £. 2.112.316 entro il 06.09.97;

IV^ rata di £. 2.112.316 entro il 06.03.98;

VISTO il Regolamento Edilizio Comunale con annesso P.d.F.;

VISTA l'autorizzazione all'inizio dei lavori n°15306 sez.V^ del 26.06.96 rilasciata dal Genio Civile di

Messina ed assunta al protocollo del Comune di
Rometta al n°8218 del 06.07.96;

R I L A S C I A

alla Ditta [REDACTED] in premessa meglio individuata, la
Concessione Edilizia relativa all'esecuzione dei lavori sopra
specificati in conformità al progetto allegato e facente parte
integrante del presente atto, nonché alle seguenti
prescrizioni;

- 1) L'inizio dei lavori deve avvenire entro dodici mesi dalla
data della notifica della presente, fatti salvi i diritti
ai terzi ed i poteri attribuiti agli altri organi. Prima
dell'inizio dei lavori dovranno essere comunicati le
generalità ed i recapiti postali del Direttore e
dell'Assuntore dei Lavori i quali dovranno timbrare e
firmare in segno di accettazione;
- 2) Il termine per l'ultimazione entro il quale l'opera deve
essere abitabile o agibile è di tre anni dalla data di
comunicazione dell'inizio dei lavori ed in ogni caso non
può essere superiore ai quattro anni decorrenti dalla data
di notifica del presente atto;
- 3) Nel cantiere di lavoro deve essere affissa una tabella
dalle dimensioni minime di mt. 1,00 x 1,20 in cui siano
indicati tutti gli estremi, atti ad individuare l'opera;
- 4) La Concessione e tutti gli elaborati progettuali dovranno
essere tenuti in cantiere a disposizione degli organi di

controllo;

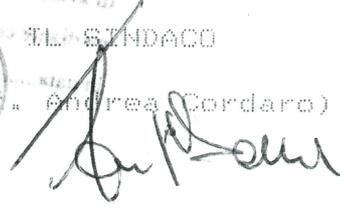
- 5) Il fabbricato sorge in zona urbanistica "E" tipo "Eo";
- 6) Ad ultimazione dei lavori previsti, il concessionario dovrà presentare al Comune, la denuncia di fine lavori;
- 7) E' permanentemente vincolata a parcheggio la superficie di mq.205,24, ubicata, per mq.134,86 nel terreno di pertinenza e per mq.70,38 al piano seminterrato, il tutto meglio evidenziato nell'elaborato grafico allegato;

Alla presente Concessione Edilizia, si allega copia del progetto approvato facendo presente che il Comune di Rometta resta esonerato da qualsiasi responsabilità verso i proprietari contigui e verso altre persone di cui sono fatti salvi e rispettati eventuali diritti ed azioni in sede amministrativa o giudiziaria.

Rometta, li 21 SET. 1996



IL SINDACO
(Dott. Andrea Cordaro)



CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto certifica che la presente Concessione è stata pubblicata all'Albo del Comune per giorni 15 con decorrenza dal _____ al _____ e che contro la stessa non sono stati presentati reclami.

Rometta li _____

IL SEGRETARIO COMUNALE
(Dott.ssa Gaetana Gambadoro)



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20230113-083076-70069 VALIDO FINO AL: 13/01/2033



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 : **Rometta (ME)**
 Cod.Istat: **083076**
 Indirizzo : **via Nazionale snc**
CAP 98043
 Piano : T - Interno :
 Coord. GIS : **Lat : 38.231377 ; Long : 15.413578**

Zona climatica : **D**
 Anno di costruzione : **1996**
 Superficie utile riscaldata (m²) : **196,95**
 Superficie utile raffrescata (m²) : **0,00**
 Volume lordo riscaldato (m³) : **699,77**
 Volume lordo raffrescato (m³) : **0,00**

Comune catastale			Rometta				Sezione		Foglio		1		Particella		3140	
Subalterni	da	12	a	12	da		a		da	a		da	a			
Altri subalterni																

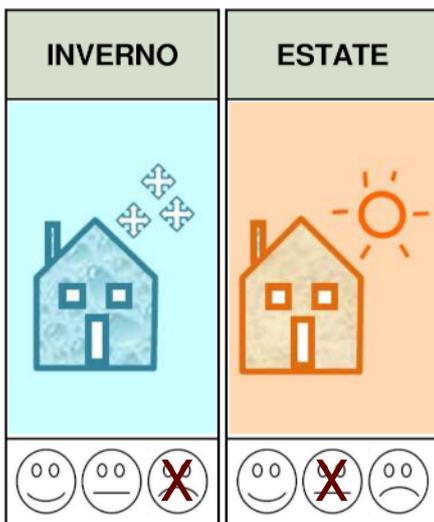
Servizi energetici presenti

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

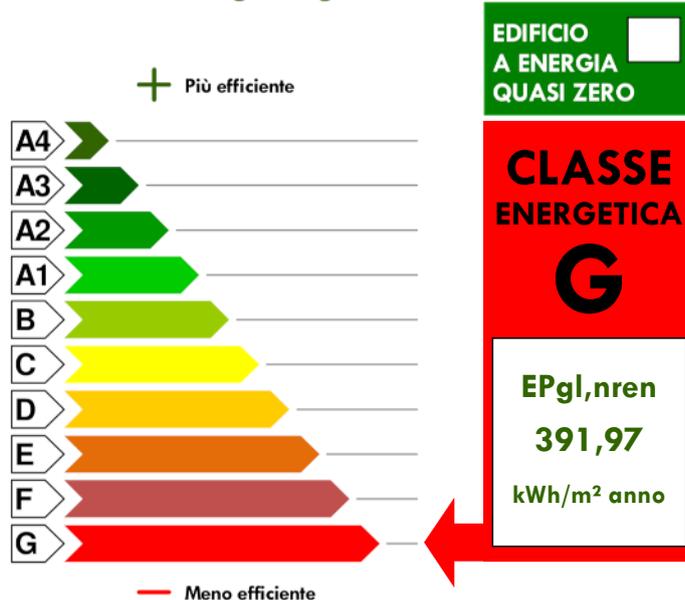
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

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

Se nuovi:

A1 (43,93)

Se esistenti:



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20230113-083076-70069 VALIDO FINO AL: 13/01/2033



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 391,97
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	7.780,00 Sm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile $EP_{gl,ren}$ kWh/m ² anno 0,00
<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 73,50
<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
REN3	Impianto di climatizzazione invernale	SI	2,00	F (150,00)	F 150,00 (kWh/m ² anno)



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20230113-083076-70069 VALIDO FINO AL: 13/01/2033



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	699,77	m ³
S – Superficie disperdente	629,69	m ²
Rapporto S/V	0,900	
EP _{H,nd}	287,26	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup utile}	0,0000	-
Y _{IE}	1,6253	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	391,97
Climatizzazione estiva								
Produzione acqua calda sanitaria								
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20230113-083076-70069 VALIDO FINO AL: 13/01/2023



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.

Data sopralluogo: 22/11/2022

dovrà essere installata una caldaia a condensazione per la produzione di acqua calda e per il riscaldamento e realizzato l'impianto.

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	domenico lupu'	
Indirizzo	piazza duomo 29, messina	
E-mail	domenico.lupo@2ingpec.eu	
Telefono		
Titolo	ingegnere	
Ordine/iscrizione	ingegneri di Messina, nr. 3061	
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: 13/01/2023

Firma e timbro del tecnico o firma digitale _____



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20230113-083076-70069 VALIDO FINO AL: 13/01/2033



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.

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

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