



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

164/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/08/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Antonino Sciarrone

CF:SCRNNN74B28F158J

con studio in MESSINA (ME) V.CAVALIERS DELLA STELLA 8

telefono: 0902008349

e-mail: info@studiosciarrone.com

PEC: antonino.sciarrone2@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 164/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **studio** a MESSINA via Nazionale 118, frazione , vill. Giampilieri, quartiere Marina, della superficie commerciale di **95,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è sito al piano terra (piano rialzato) di un fabbricato a 2 elevazioni f.t. Risulta locato con regolare contratto come studio Veterinario e quindi è attualmente utilizzato . E' direttamente accessibile dal marciapiede su via ex Nazionale tramite una piccola scala che conduce a un ballatoio comune che da accesso anche ad altre unità. L'unità immobiliare gode di due affacci opposti ovvero su via ex Nazionale e sulla corte retrostante. Risulta essere in sufficiente stato di manutenzione e d'uso. L'unità immobiliare non risulta dotata di impianto termico ma esclusivamente di impianto idrico, elettrico. Gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre gli esterni sono in alluminio non a taglio termico. La zona risulta frequentata da traffico locale e l'immobile è posto a circa 500 m dal litorale ionico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 206 particella 901 sub. 7 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/10, classe 1, rendita 704,96 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE VILLAGGIO GIAMPILIERI MARINA n. 118 MESSINA, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da cambio di destinazione con diversa distribuzione da C2 a A10
Coerenze: via Nazionale, altra u.i.u., spazio verde di altra ditta e fabbrica altra ditta
l'immobile viene utilizzato come studio veterinario

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1966 ristrutturato nel 2001.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	95,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 66.571,43
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 59.914,29
Data di conclusione della relazione:	11/08/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 01/02/2001, con scadenza il 01/02/2031, registrato il 14/02/2001 a Messina ai nn. 898 s 3 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 4'800.

L'immobile al momento del sopralluogo risultava locato alla dott.ssa [REDACTED], ad uso ufficio, ovvero come studio veterinario con regolare contratto di affitto debitamente registrato e rinnovato,

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale** attiva, registrata il 03/10/2016 a Messina ai nn. 35956/2015, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo esattoriale n 35956/2015.

Importo ipoteca: 193'147,04.

Importo capitale: 96'573,52

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 12/04/2011 a firma di Arrigo N , registrata il 12/04/2011 a Messina ai nn. 15016/5054, iscritta il 13/04/2011 a Messina ai nn. 12112/1684, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 220'000.

Importo capitale: 110'000.

Durata ipoteca: 15

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 09/04/2023 a Messina ai nn. 2859, trascritta il 10/03/2023 a Messina ai nn. 27240/21578, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di donazione, trascritto il 29/04/1981 a Messina ai nn. 8292/1366.

Il titolo è riferito solamente a nuda proprietà.

In morte di [REDACTED] (usufruttuaria) a seguito di ricongiungimento di usufrutto ottiene la piena proprietà per 1/2

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di donazione, trascritto il 29/04/1981 a Messina ai nn. 8292/1366.

Il titolo è riferito solamente a nuda proprietà.

In morte di [REDACTED] (usufruttuaria) a seguito di ricongiungimento di usufrutto ottiene la piena proprietà per 1/2

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Trattasi di vecchio immobile realizzato in data antecedente al 1967 e originariamente destinato a deposito. Dalle verifiche effettuate presso l'ufficio Tecnico e Archivio Edilizia del Comune di Messina non sono state rilevate pratiche edilizie. Nello specifico non è stato possibile verificare la regolarità del cambio di destinazione d'uso da deposito C2 (prima destinazione d'uso di accatastamento d'impianto) a ufficio A10, effettuato nel 2001 di cui si ha solo traccia catastale.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

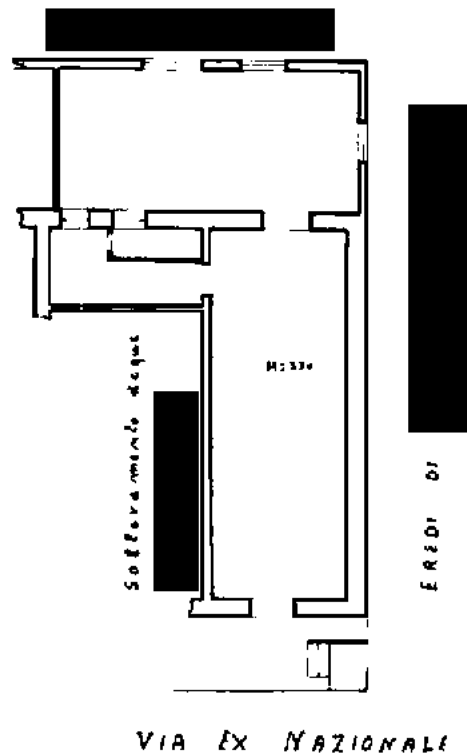
CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione e cambio di destinazione da C2. a A10
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pdc in sanatoria: €2.000,00

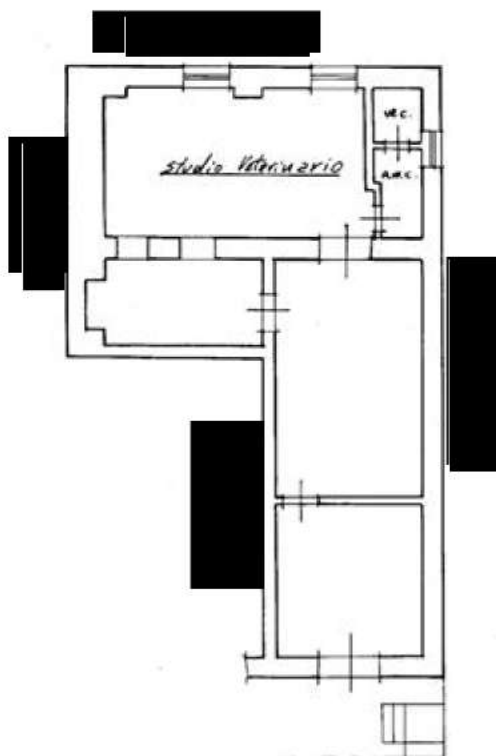
Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese



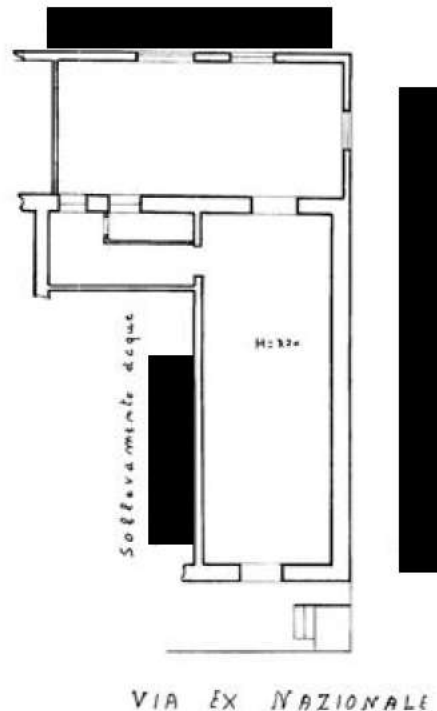
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.



distribuzione attuale



distribuzione originaria

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**..

Fabbricato ante 1967 al di fuori del centro urbano

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**..

Certificazioni impiantistiche presenti in atti

BENI IN MESSINA VIA NAZIONALE 118, FRAZIONE , VILL. GIAMPILIERI,

QUARTIERE MARINA

STUDIO

DI CUI AL PUNTO A

studio a MESSINA via Nazionale 118, frazione , vill. Giampilieri, quartiere Marina, della superficie commerciale di **95,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è sito al piano terra (piano rialzato) di un fabbricato a 2 elevazioni f.t. Risulta locato con regolare contratto come studio Veterinario e quindi è attivamente utilizzato . E' direttamente accessibile dal marciapiede su via ex Nazionale tramite una piccola scala che conduce a un ballatoio comune che dà accesso anche ad altre unità. L'unità immobiliare gode di due affacci opposti ovvero su via ex Nazionale e sulla corte retrostante. Risulta essere in sufficiente stato di manutenzione e d'uso. L'unità immobiliare non risulta dotata di impianto termico ma esclusivamente di impianto idrico, elettrico. Gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre gli esterni sono in alluminio non a taglio termico. La zona risulta frequentata da traffico locale e l'immobile è posto a circa 500 m dal litorale ionico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 206 particella 901 sub. 7 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/10, classe 1, rendita 704,96 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE VILLAGGIO GIAMPILIERI MARINA n. 118 MESSINA, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da cambio di destinazione con diversa distribuzione da C2 a A10
Coerenze: via Nazionale, altra u.i.u., spazio verde di altra ditta e fabbrica altra ditta
l'immobile viene utilizzato come studio veterinario

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1966 ristrutturato nel 2001.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Taormina). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile, posto al piano terra rialzato rispetto alla via Nazionale, si compone di un ampio ingresso utilizzato a sala d'attesa per i pazienti dello studio, quindi si passa in un vano utilizzato come studio medico privo di aperture finestrate, dal quale si accede a un piccolo ambulatorio, anch'esso privo di finestre e quindi a un ampio vano sul quale insiste il locale igienico dello studio. Ambedue i suddetti vani sono dotati di finestratura lucifera. Le condizioni di manutenzione dello studio veterinario sono sufficienti anche se nella parte retrostante sono evidenti danni da pregresse infiltrazioni e fenomeni di umidità di risalita. Si ribadisce quanto potuto appurare che per la destinazione a studio veterinario-ufficio non è stata rilevata in comune alcuna pratica edilizia e pertanto occorrerà verificare i requisiti tecnici sanitari per il mantenimento dell'attività al momento esercitata con regolare contratto d'affitto nei suddetti locali. È stata esibita una certificazione degli impianti.



CLASSE ENERGETICA:

[84,19 KWh/m²/anno]

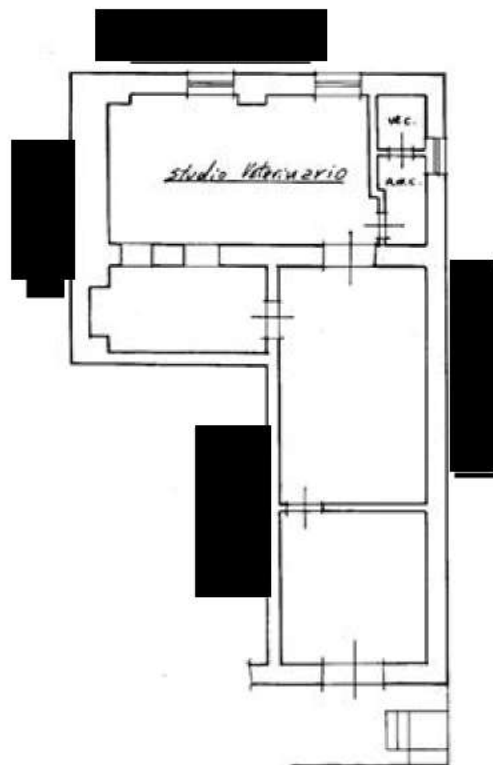
Certificazione APE N. 20250811-083048-02515 registrata in data 11/08/2025

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie commerciale	95,00	x	100 %	=	95,00
Totale:	95,00				95,00



Planimetria studio veterinario

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

PREMESSA PER LA STIMA

Risultando l'immobile locato al momento della presente stima e non essendo stato il contratto disdetto si ritiene di utilizzare esclusivamente come metodo di stima la capitalizzazione dei redditi e di non prendere in considerazione il metodo comparativo sia per l'assenza di immobili messi in vendita e perché i valori dell'OMI (2° semestre 2024) relativi a immobili ricompresi nella categoria "terziari" risultano notevolmente bassi considerata la macro area di Briga e Giampilieri, la quale con due valori pressoché simili pari a 650/970 €/mq raggruppa realtà economiche abbastanza dissimili e non attinenti ai valori degli immobili posti nelle immediate vicinanze della strada statale. Di seguito pertanto si espliciteranno i parametri utilizzati per la stima per capitalizzazione dei redditi.

LA STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Il valore di un immobile dipende dalla sua capacità di generare un reddito futuro. Partendo da questo principio, basato sul rapporto tra l'importo della locazione annuale e il valore di un immobile, si utilizza il criterio di valutazione reddituale. Tale criterio si basa sulla essenziale natura ordinaria dei flussi reddituali e delle spese operative. Partendo dal presupposto che il bene immobiliare abbia un ciclo di vita estremamente lungo si assume, nella prassi valutativa, di utilizzare l'espressione della rendita perpetua illimitata. Il procedimento di stima si basa sull'individuazione del bene e del suo economico atteso (reddito) ed il relativo tasso di capitalizzazione.

Per il calcolo del valore dell'immobile, la formula è la seguente: $V_m = R / r$

Dove:

V_m = valore di mercato dell'immobile R = Reddito annuale (canone di locazione) r = tasso di capitalizzazione

Il modello finanziario impiegato è stato costruito considerando un tasso d'inflazione del 1,4% (Istat - Inflazione Prezzi al Consumo – Novembre 2024), moltiplicato per un coefficiente di 0,75, previsto nei singoli contratti di locazione.

Gli step per la costruzione del modello reddituale sono i seguenti:

- determinazione dei ricavi;
- determinazione dei costi;
- stima del saggio di capitalizzazione;
- i risultati del modello di stima.

Nella stima dei ricavi la voce principale che compone il beneficio economico generato dall'immobile è rappresentata principalmente dal ricavo da canone di locazione lordo. Il canone di locazione lordo attualmente percepito è pari a € 4.800,00 (canone percepito e non rivalutata dal 2001).

La stima dei costi

Per giungere al valore del Reddito Operativo Netto occorre detrarre dal reddito operativo lordo le spese operative relative alla gestione ordinaria annuale dell'immobile, oltre alle quote dovute all'inesigibilità e al possibile sfratto.

In merito alle spese operative (IMU, assicurazione, reintegrazione dell'obsolescenza del capitale, imposta di registro) e le quote di inesigibilità e di commercializzazione, sono state considerate le seguenti voci:

- le spese di property e facility management si stimano al 1,50% del reddito operativo lordo.
- l'imposta sulla proprietà (IMU) è determinata in € 1255,35 annui, in base alle modalità di calcolo prescritte dal Comune di Messina;
- l'assicurazione è stimata parametricamente in 250 euro annui;
- la reintegrazione dell'obsolescenza del capitale, attraverso la quota di manutenzione straordinaria, valutata percentualmente al 0,5% del costo di ricostruzione a nuovo.

Tale costo è stimato moltiplicando la superficie lorda dell'intero complesso (95 mq) per un costo di costruzione unitario, stimato per procedimento sintetico in 500 Euro/mq. La quota di reintegro viene imputata a partire dall'anno successivo all'esecuzione degli interventi di riqualificazione;

imposta di registro è stimata parametricamente al 0,5% del reddito operativo lordo di ciascun anno;

La quota di inesigibilità è stata assunta pari al 1,00 % dei ricavi durante tutto il periodo considerato, desunta dalla più utilizzata pubblicistica di settore. In merito alla quota di sfratto, si è assunto, vista la particolare collocazione del bene, un periodo pari a due anni per poter rilocalizzare l'immobile. Tale voce è stata imputata al primo anno del contratto di locazione. Le spese necessarie alla commercializzazione del bene (pubblicità, spese di contratto, etc.), sono state stimate al 1% dei ricavi lordi effettivi annui. In merito alle spese di avviamento, si è stimato che il locatore riceverà un 30% in meno del canone al primo anno del contratto per modifiche e migliorie, ridotto al 10% al secondo anno, per poi dal terzo anno ricevere l'intera quota del canone. In merito alla quota relativa allo sfratto è stata assunta pari al 3,00 % dei ricavi durante tutto il periodo considerato, desunta dalla più utilizzata pubblicistica di settore.

La stima del saggio di capitalizzazione

Il tasso di capitalizzazione (cap rate) è un tasso di rendimento per una proprietà immobiliare che riflette la relazione tra le attese del reddito operativo netto di un singolo anno e il prezzo o valore totale della proprietà e viene utilizzato per convertire il reddito operativo in un'indicazione di valore totale della proprietà. Il saggio di capitalizzazione viene calcolato utilizzando il metodo del costo medio ponderato del capitale o WACC (Weighted Average Cost of Capital). Il saggio di capitalizzazione è stimato considerando un impiego di capitale proprio del 100%, senza l'apporto di capitale di debito, coerentemente con l'attuale situazione patrimoniale. La stima del costo del capitale

proprio e` stata effettuata assumendo come componente priva di rischio, l'emissione di titoli di stato italiani e quindi il BTP a 10 anni, investimento a medio termine che ad oggi presenta un rendimento pari a 4 %. A questo si aggiungono le componenti rettificative legate al rischio dell'investimento. I rischi legati all'asset sono stati considerati di valore medio, in funzione della tipologia del bene (1,00%). Per quanto riguarda i rischi legati alle formule contrattuali sono stati considerati di valore medio basso (1,00%), mentre quelle relative al mercato (1,00%) poiché si assume una sufficiente disponibilità alla locazione del bene. In sintesi, la componente del saggio di capitalizzazione legata a capitale proprio e` stimata in 7,00%. Data l'assenza di componente di debito, tale valore corrisponde anche al saggio di capitalizzazione netto finale, pari al 7%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Canone annuo: Euro 4'800,00

Tasso di capitalizzazione: 8%

Valore immobile: € 68'571,43

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **68.571,43**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 68.571,43

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 68.571,43

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:***** DATO OSCURATO *****

Per la determinazione del più probabile valore dell'immobile, considerata la presenza di un dato certo e duraturo nel tempo quale la locazione con regolare contratto dell'immobile oggetto di stima, si procederà alla determinazione dei valori ottenuti attraverso l'utilizzo del metodo di stima, detto metodo "Analitico", basato sulla capitalizzazione presunta del reddito dell'immobile utilizzando i parametri economici legati al canone di locazione presunto, reale o ipotetico,

Non si ritiene pertanto di utilizzare il metodo ""Sintetico-Comparativo"", basato sul valore medio del prezzo di mercato per immobili esistenti nelle zone simili limitrofe e con analoghe caratteristiche. Si ritiene non veritiero rispetto al valore di mercato il valore così determinato, poiché la zona non ha caratteristiche tali che possano incentivare attività direzionali, considerata la posizione del bene e del suo potenziale utilizzo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, agenzie: Remax, Grimaldi immobiliare, Habitanto, Gabetti,, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: IMMOBILIARE.IT e Borsino immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;

- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	studio	95,00	0,00	68.571,43	68.571,43
				68.571,43 €	68.571,43 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il lotto non risulta divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 66.571,43**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 6.657,14**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

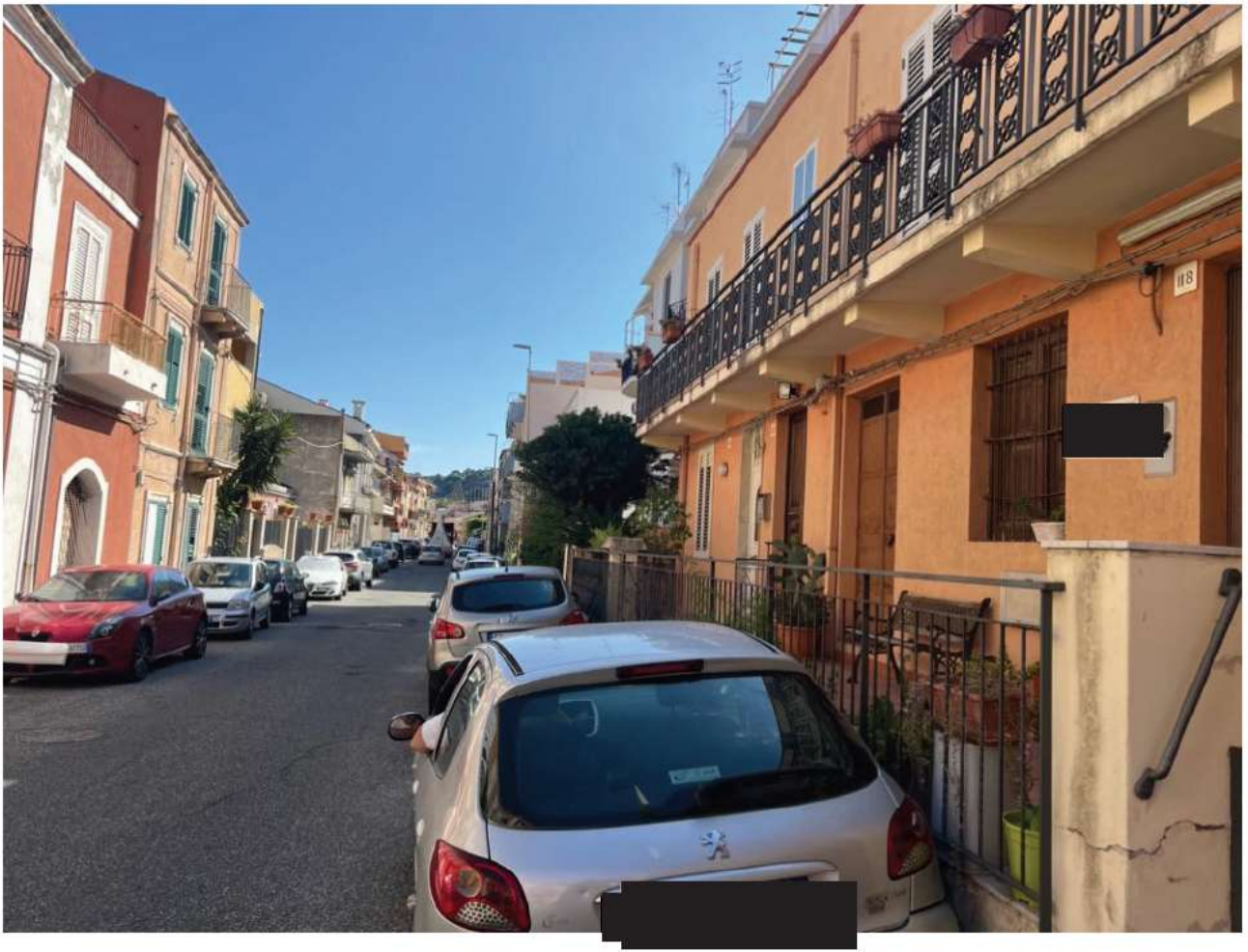
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 59.914,29**

data 11/08/2025

il tecnico incaricato
Antonino Sciarrone





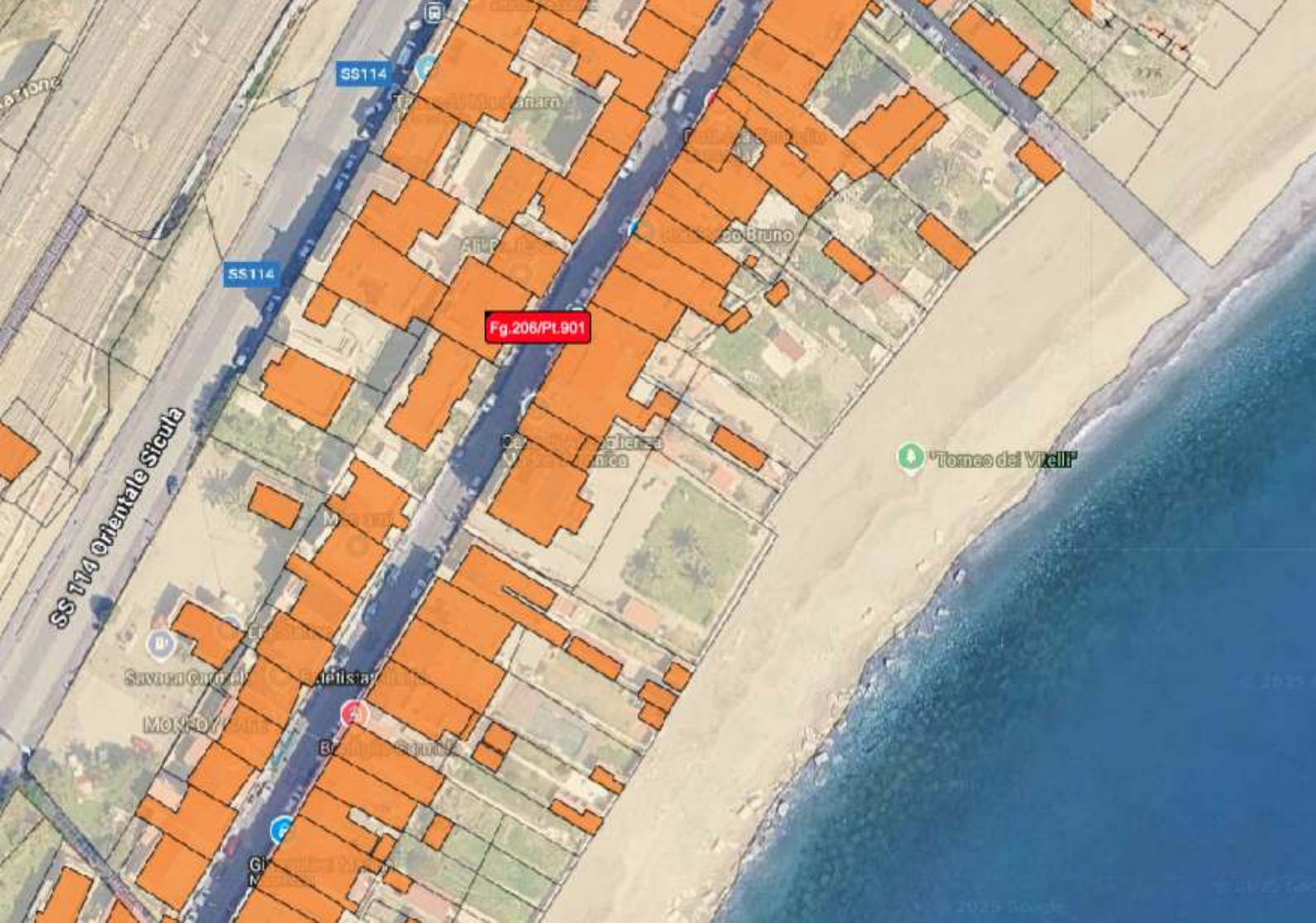












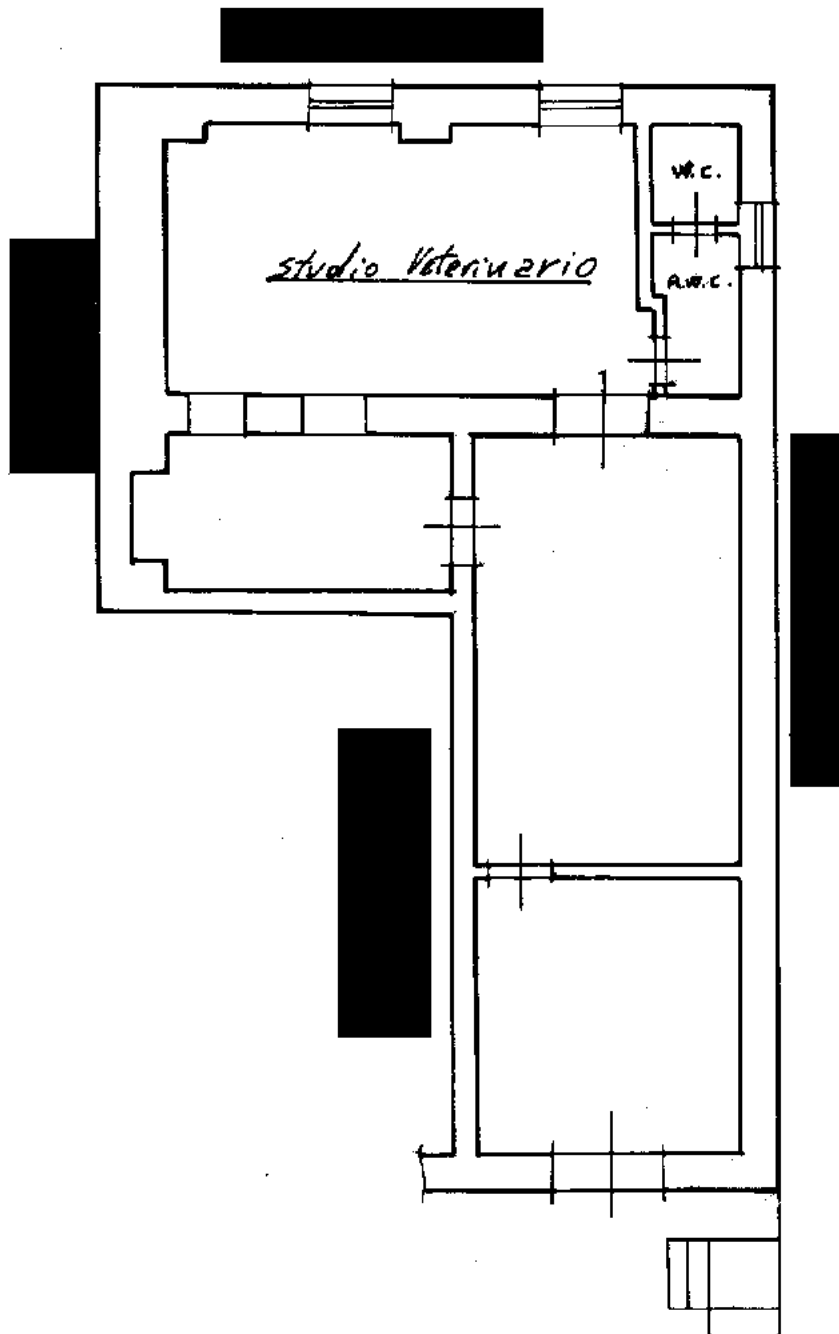
MODULARIO
B.T.F. n. 497

MINISTERO DELLE FINANZE

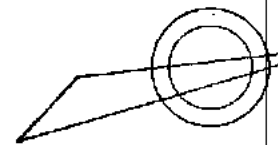
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
200Planimetria di u.i.u. in Comune di Messina via Giampilieri Marina 2, via Nazionale civ. 118Piano Terra
422,90 mt

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

Dichiarazione di N.C. ☐Ultima planimetria in atti ☒ variazione

Compilata dal

Geometra

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 15/03/2001 - Data: 21/05/2025 - n. T264012 - Richiedente: SCRNIN74B28F158J

Identificativi catastali: Iscritto all'albo del GeometraTotale schede: 2 Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)della provincia di Messinan. 501 sub. 7 data 12/03/2001 Firma [Signature]

MODULARIO
P. - C. - A. - 481



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

IN. DIRETTORE-LEGE IN. 1978, N. 652

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MESSINA VILLAGGIO. *VIA GIAMPILLERI MARINA VIA EX NAZIONALE*

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio^(*) TECNICO ERARIALE di MESSINA
(*) Tecnico Erariale o del Comune

PIANO TERRENO

Sottolavamento acque

H: 320

EREDI

0003460

VIA EX NAZIONALE

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 22-6-66
PROT. N° 15572

Compilata dal Geom. *[redacted]*

Iscritta all'Albo dei geometri
della Provincia di Messina

DATA 18-5-1966

Firma: *Giampillieri*

Ultima planimetria in atti

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 19/05/2025

Dati della richiesta	Comune di MESSINA (Codice:F158)
	Provincia di MESSINA
Catasto Fabbricati	Foglio: 206 Particella: 901 Sub.: 7

INTESTATI

1			

immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		206	901	7	2		A/10	1	3,5 vani	Totale: 95 m²	Euro 704,96	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo			VIA NAZIONALE VILLAGGIO GIAMPILIERI MARINA n 118 Piano T										
Notifica						Partita					Mod.58	-	
Annotazioni			-classamento e rendita validati										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F158 - Foglio 206 - Particella 901

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/04/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		206	901	7	2		A/10	1	3,5 vani		Euro 704,96	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/04/2003 Pratica n. 95739 in atti dal 09/04/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 1710.1/2003)
Indirizzo			VIA NAZIONALE VILLAGGIO GIAMPILIERI MARINA n 118 Piano T									

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 19/05/2025

Notifica		Partita		Mod.58	-
Annotazioni	-classamento e rendita validati				

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F158 - Foglio 206 - Particella 901

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/03/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		206	901	7	2		A/10	1	3,5 vani		Euro 704,96 L. 1.365.000	VARIAZIONE del 15/03/2001 Pratica n. 70270 in atti dal 15/03/2001 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-RESIDENZIALE-STUDIO VETERINARI (n. 1151.1/2001)
Indirizzo			VIA NAZIONALE VILL. GIAMPILIERI MARINA n. 118 Piano T									
Notifica						Partita					Mod.58	-
Annotazioni			-classamento e rendita validati									

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 15/03/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
1			
	-STUDIO		

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	2	206	901	6	2		C/2	2	66 m²		L. 198.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/05/2025

Indirizzo	VIA GIAMPILIERI MARINA n 126 VIA NAZIONALE GIAMPOLLIERI MARINA n 126 Piano T				
Notifica		Partita	1007930	Mod.58	-

Situazione degli intestati relativa ad atto del 13/04/1981 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	2	206	901	6	2		C/2	2	66 m ²		L. 211	Voltura del 13/04/1981 in atti dal 27/07/1988 (n. 9341/1981)
Indirizzo	VIA GIAMPILIERI MARINA n 126 VIA NAZIONALE GIAMPOLLIERI MARINA n 126 Piano T											
Notifica							Partita	1007930		Mod.58		-

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	2	206	901	6	2		C/2	2	66 m ²		L. 211	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo	VIA GIAMPILIERI MARINA n 126 VIA NAZIONALE n 126 Piano T											
Notifica							Partita	495		Mod.58		-

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati relativa ad atto del 15/09/1981 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
1			

Intestati relativa ad atto del 13/04/1981 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
1			
1			

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/05/2025

DATI DERIVANTI DA	Documento del 13/04/1981 Voltura in atti dal 27/07/1988 Repertorio n.: 37704 Rogante ARRIGO A. Sede MESSINA (ME) Registrazione UR Sede MESSINA (ME) n. 3267 del 23/04/1981 (n. 9341/1981)
-------------------	---

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REAL
1			
DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 30/06/1987		

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20250811-083048-02515 VALIDO FINO AL: 11/08/2035



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- ☐ Residenziale
☒ Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93:

E2 uffici 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: Procedura esecutiva

Dati identificativi



Regione : **Sicilia**
Comune : **Messina (ME)**
Cod.Istat: **083048**
Indirizzo : **via ex Nazionale Giampieri marina, 118**
CAP **98100**
Piano : - Interno :
Coord. GIS : **Lat : 38.064963 ; Long : 15.481303**

Zona climatica : **B**
Anno di costruzione : **1965**
Superficie utile riscaldata (m²) : **68,13**
Superficie utile raffrescata (m²) : **0,00**
Volume lordo riscaldato (m³) : **299,78**
Volume lordo raffrescato (m³) : **0,00**

Comune catastale				MESSINA				Sezione				Foglio		206		Particella		901	
Subalterni	da	7	a	7		da		a		da		a		da		a			
Altri subalterni																			

Servizi energetici presenti

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

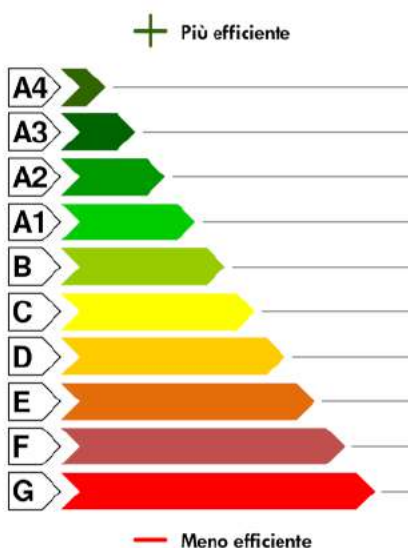
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



EDIFICIO
A ENERGIA
QUASI ZERO

**CLASSE
ENERGETICA
E**

**EP_{gl,nren}
84,19
kWh/m² anno**

Riferimenti

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

Se nuovi:

A1 (41,81)

Se esistenti:



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20250811-083048-02515 VALIDO FINO AL: 11/08/2035



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 checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	178,00 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile $EP_{gl,nren}$ kWh/m ² anno 84,19
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	543,00 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 1,23
<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 17,02
<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	Installazione dei seguenti impianti: Caldaia a condensazione	NO	26,00	D (70,19)	D 70,19 (kWh/m ² anno)



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20250811-083048-02515 VALIDO FINO AL: 11/08/2035



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	299,78	m ³
S – Superficie disperdente	243,05	m ²
Rapporto S/V	0,811	
EP _{H,nd}	58,01	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup utile}	0,0150	-
Y _{IE}	0,6596	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	EP _{ren}	EP _{nren}
Climatizzazione invernale	SIMULATO IN QUANTO ASSENTE					0,73 η_H	0,00	79,10
Climatizzazione estiva								
Produzione acqua calda sanitaria	Boiler elettrico	1000	Non presente	Energia Elettrica	2,00	0,29 η_W	1,23	5,09
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20250811-083048-02515 VALIDO FINO AL: 11/08/2035



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.

Si raccomanda di eseguire i lavori di efficientamento energetico consigliati nel presente documento per il raggiungimento di una classe energetica superiore.

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	Antonino Sciarrone	
Indirizzo	via Noviziato, 10 - 98100 - MESSINA (ME)	
E-mail	info@studiosciarrone.com	
Telefono	0902008349	
Titolo	Ingegnere	
Ordine/iscrizione	Ordine degli ingegneri della provincia di Messina - n° 2478	
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	Iscritto al n. 4260 nell'elenco regionale dei soggetti abilitati alla certificazione energetica degli edifici ai sensi del D.D.G. n. 65 del 06 marzo 2011.	

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: 11/08/2025

Firma e timbro del tecnico o firma digitale _____