



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

182/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Banca Agricola Popolare di Ragusa oggi Dovalue SPA, per conto e nell'interesse di Luzzatti POP
NPLS 2021 SRIL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dr. Daniele Carlo Madia

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/10/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Salvatore Leandri

CF:LNSVT75E03F158I

con studio in MESSINA (ME) via Grattoni 39

telefono: 335228046

email: studio.leandri@gmail.com

PEC: salvatore.leandri@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 182/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa bifamiliare a MESSINA Via Marina - villaggio Ganzirri 123, della superficie commerciale di **165,57** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto della presente stima a soluzione indipendente monofamiliare, si sviluppa tra il piano terra, primo e secondo (sotto tetto) collegati tra loro a mezzo di una scala auto portante. La struttura è in muratura collaborante e c.a. con tramezzi divisorii in laterizio forato. La copertura è a doppia falda inclinata realizzata in struttura lignea. La distribuzione interna dell'unità immobiliare è così articolata: Piano terra composto da un soggiorno - pranzo da cui avviene l'accesso, una cucina, un disimpegno in cui è posizionata la scala di collegamento ai vari piani oltre ad un bagno; Piano primo composto da due camere da letto (in pianta L1 e L2) disimpegno e bagno. Oltre a due piccoli balconi ed un terrazzo a livello con accesso dalla camera L1; Piano secondo (sotto tetto) composto da disimpegno, bagno e due camere da letto (in pianta L3 e L4) . La superficie esterna lorda (SEL) è pari a circa mq. 170,01, mentre la superficie calpestabile dell'unità è di circa mq. 46,12 al P.T., circa mq. 33,97 al P. 1, e mq. circa 34,70 al P.2. (sotto tetto), per una superficie totale pari a circa mq. 114,79. I balconi sviluppano una superficie totale pari a circa mq. 4,00, mentre il terrazzo pari a circa mq. 14,44. L'altezza interna al piano terra è pari a ml. 3,30, quella al piano primo è pari a ml. 2,90, mentre quella del sotto tetto sviluppa un'altezza alla gronda di mt. 0,85 e al colmo di mt. 2,90. Il pavimento interno degli ambienti è in gres porcellanato, così come il rivestimento dei bagni e della cucina. Gli infissi esterni sono del tipo in alluminio con vetro camera, protetti da persiane anch'esse in alluminio. Le porte interne sono in legno. La tinteggiatura di tutti gli ambienti risulta eseguita con idropittura lavabile. Inoltre il cespite è munito di impianto di riscaldamento autonomo alimentato da una caldaia standard di vecchia generazione che garantisce anche la produzione di ACS. Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in discreto stato manutentivo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 482 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 10, consistenza 8,5 vani, rendita 395,09 Euro, indirizzo catastale: Via Marina 123, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Via Marina, vicolo Mangraviti, via Parenti, altra U.I., salvo altri

L'immobile sub 3 deriva dalla fusione dei cespiti contraddistinti dal sub 1 e sub 2 come da variazione catastale prot. ME0031724 del 21/02/2006

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1939 ristrutturato nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	165,57 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 138.048,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 117.341,23
Data della valutazione: 26/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 **volontaria**, iscritta il 26/04/2011 ai nn. 13621/1946, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia di mutuo del 21/04/2011 n. rep. 7446/4217.

Importo ipoteca: 345000.

Importo capitale: 230000.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 10/09/2003 a firma di Notaio Paderni Giovanni ai nn. 60377 di repertorio, iscritta il 14/01/2022 ai nn. 911/734, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Accettazione tacita eredita .

La formalità è riferita solamente a Immobile di cui al fg. 42 part. 482 sub 2

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 04/11/2021 ai nn. 2673/2021, trascritta il 08/11/2021 ai nn. 29987/23535, 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
Ulteriori avvertenze:	
Trattasi di unità monofamiliare indipendente senza condominio	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 21/04/2011), con atto stipulato il 21/04/2011 a firma di Maiorana Bernardo ai nn. 7445/4216 di repertorio, trascritto il 26/04/2011 a Messina ai nn. 13620/9951

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 10/09/2003 fino al 21/04/2011), con atto stipulato il 10/09/2003 a firma di Paderni Giovanni ai nn. 63077 di repertorio, trascritto il 11/09/2003 ai nn. 25100/20234.

Il titolo è riferito solamente a U.I. part. 482 sub 2.

L'immobile è pervenuto ai sigg. [REDACTED] in I. [REDACTED] C.F. [REDACTED] e [REDACTED] per successione legittima in morte di [REDACTED] nato a Messina in data 21/10/1928, dichiarazione di successione n. 1 vol. 461 trascritta in data 28/04/1987 ai nn. 10806/9083.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 21/02/2006 fino al 21/04/2011), con atto stipulato il 10/09/2003 a firma di Paderni Giovanni ai nn. 63077 di repertorio, trascritto il 11/09/2003 ai nn. 25099/20233.

Il titolo è riferito solamente a U.I. part. 482 sub 1.

L'immobile è pervenuto ai sigg. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/4 a [REDACTED]
[REDACTED] atto di compravendita del 05/05/1980 in notaio Giovanni Paderni trascritto in data 21/05/1980 ai nn. 10279/9110 da potere di [REDACTED] nato a Messina il 27/07/1937; in parte per la quota di 1/8 ciascuno a [REDACTED] per successione legittima in morte di [REDACTED] [REDACTED] dichiarazione di successione n. 1 vol. 461 trascritta in data 28/04/1987 ai nn. 10806/9083; in parte per la quota di 1/4 ciascuno [REDACTED] [REDACTED] successione in morte di [REDACTED] nato il 27/07/1937 a Messina C.F. [REDACTED] [REDACTED] deceduto in data 16/04/2000 dichiarazione di successione del 09/03/2001 n. 38 vol. 2247 e successiva accettazione di eredità del 10/09/2003 n. rep. 63077 Notaio Paderni Giovanni trascritta in data 26/04/2011 ai nn. 13614/9945.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA "dichiarazione inizio attività" N. **7042/05**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria del fabbricato esistente oltre la fusione dei due immobili presenti nel fabbricato, presentata il 04/10/2005 con il n. 7042 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.D.R. n. 686/2002 e n. 858/2003, l'immobile ricade in zona A3 - art. 34 "del Tirone, della valle della Badiazza e dei centri originari dei villaggi". Norme tecniche di attuazione ed indici: Comprendono tessuti caratterizzati da valori storici ed ambientali diffusi, conformati da edilizia minore con impianto viario ed edilizio precedente al terremoto del 1908, presente in molti villaggi, nell'area urbana denominata il "Tirone" e nell'insediamento diffuso a carattere storico, paesistico e ambientale della valle della "Badiazza". E' prescritta la formazione di Piano Particolareggiato esteso all'intera zona; nelle more, sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria, restauro conservativo e ristrutturazione previo consolidamento statico dell'immobile. In tutti i villaggi, nelle more della formazione del Piano Particolareggiato, sono altresì consentiti interventi di nuova edificazione alle seguenti condizioni: a) nel caso di sostituzione edilizia, gli immobili da sostituire siano assolutamente privi di valori formali, culturali, storici o ambientali; b) su strade o spazi pubblici non vengano previsti corpi avanzati rispetto agli allineamenti esistenti o preesistenti; c) l'altezza massima (misurata all'estradosso e/o al colmo, qualunque esso sia, posizionato più in alto nell'edificio, compreso l'eventuale torrino scala) non superi, analogicamente e per le parti corrispondenti, la maggiore tra le altezze di tutti gli edifici immediatamente circostanti (intesi come fabbricati dotati di una propria autonomia statica); d) non venga comunque superato l'indice di fabbricabilità fondiaria di mc/mq 3,00, con altezza massima e numero massimo di piani fuori terra (compreso eventuale porticato) pari a m 11 e tre piani; la rispondenza a detti indici e parametri deve essere determinata con i criteri di cui al precedente art. 3; e) siano rigorosamente e pedissequamente rispettate tutte le prescrizioni particolari riportate nel precedente art. 33 (lettere a, b, c, d, e, f, g) e le stesse siano oggetto di apposita progettazione particolareggiata con particolari costruttivi rappresentati anche alla scala 1/1, da sottoporre all'esame della Commissione Edilizia e degli Enti territorialmente competenti per la salvaguardia dei beni culturali, architettonici ed ambientali; f) anche l'edificazione di eventuali lotti liberi o il completamento di lotti già edificati avvengano nel rigoroso rispetto di tutte le condizioni sopra indicate. Per ogni tipo di intervento, di iniziativa pubblica e privata, vanno rispettate le prescrizioni particolari di cui al precedente art. 33. Gli interventi sono comunque subordinati al preventivo nulla osta della competente Soprintendenza B.C.A. . Il Piano Particolareggiato, da redigere previa specifica relazione geologica con particolare riguardo agli aspetti geosismici, dovrà prevedere che sia gli interventi edilizi sugli immobili esistenti sia quelli di nuovo impianto vengano supportati da strutture antisismiche con le prescrizioni particolari di cui ai relativi approfondimenti geosismici. Inoltre, il Piano Particolareggiato dovrà prevedere un calendario programma di adeguamento sismico di tutti gli immobili esistenti, con specifiche prescrizioni di immediatezza per gli immobili oggetto di manutenzione straordinaria e restauro conservativo. In tutti gli spazi pubblici o comunque visibili da pubbliche strade o piazze, gli interventi che interessano elementi di arredo urbano, quali corpi illuminanti, fondi stradali, antiche fontane ed altre emergenze architettoniche, devono essere volti alla salvaguardia o al recupero dei valori formali degli stessi, nel rispetto delle caratteristiche tipiche e d'epoca del Villaggio. A tal fine, particolare cura deve essere prestata nella scelta dei materiali e delle caratteristiche costruttive, privilegiando quelle tipiche del luogo. Deve escludersi tassativamente il rifacimento dei fondi stradali per mezzo di bitumazione e la collocazione di corpi illuminanti abbaglianti o con caratteristiche estetiche che non si armonizzano con i valori formali del contesto ambientale.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al piano terra sono state allargate le aperture di collegamento tra il vano soggiorno ed il pranzo e tra il disimpegno ed il vano soggiorno, mediante l'eliminazione di porzioni di muratura portante. Inoltre, nella copertura sono state realizzate delle finestre complanari (tipo velux). Per tale intervento, non è stato acquisito il preventivo N.O. del Genio Civile. Inoltre, il piano sotto tetto è stato trasformato da locale di sgombero in unità abitativa, realizzando inoltre, una diversa distribuzione degli spazi interni. Per tale intervento sarà necessario eseguire il recupero abitativo in sanatoria ai sensi dell'art. 5 della L.R. 16/16 (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01 e L.R. 16/16)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: 1) Richiesta parere preventivo di conformità alle norme sismiche ai sensi del DPR 380/01 Cap IV sez. III presso l'ufficio del Genio Civile, per la regolarizzazione delle aperture. 2) Recupero abitativo del sotto tetto ai sensi dell'art. 5 L.R. 16/16 e diversa distribuzione degli spazi interni mediante presentazione di P.d.C. al S.U.E. di Messina.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Competenze professionali per redazione progetto da presentare presso l'ufficio del Genio Civile comprensivo di oneri fiscali e versamenti quali diritti.: €3.500,00
- Oneri concessori per recupero abitativo del sotto tetto ai sensi dell'art. 5 L.R. 16/16 (stimato) e sanzioni amministrative: €23.000,00
- Spese per diritti di segreteria bolli etc: €300,00
- Competenze professionali per redazione progetto in sanatoria per la regolarizzazione di tutti gli abusi da presentare presso il SUE del comune di Messina comprensivo di oneri fiscali: €4.000,00
- Realizzazione di portali in acciaio da collocare nelle nuove aperture e mano d'opera per il ripristino delle opere murarie : €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 anno.

1) Richiesta parere preventivo di conformità alle norme sismiche ai sensi del DPR 380/01 Cap IV sez. III presso l'ufficio del Genio Civile, per la regolarizzazione dell'ampliamento dei vani di collegamento al piano terra, nonché per la realizzazione delle finestre complanari realizzate nella copertura.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

E' stata eseguita da parte del CTU variazione catastale prot. ME011265 del 24/10/2023 adeguando la planimetria all'attuale stato di fatto rilevato in corso di sopralluogo. Inoltre, in data 25/10/2023 è stata presentata variazione catastale prot. ME0113459 per errata dichiarazione prot. ME011265 del 24/10/2023, al fine di correggere il sub delle schede planimetriche

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



BENI IN MESSINA VIA MARINA - VILLAGGIO GANZIRRI 123

VILLA BIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

villa bifamiliare a MESSINA Via Marina - villaggio Ganzirri 123, della superficie commerciale di **165,57** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto della presente stima a soluzione indipendente monofamiliare, si sviluppa tra il piano terra, primo e secondo (sotto tetto) collegati tra loro a mezzo di una scala auto portante. La struttura è in muratura collaborante e c.a. con tramezzi divisorii in laterizio forato. La copertura è a doppia falda inclinata realizzata in struttura lignea. La distribuzione interna dell'unità immobiliare è così articolata: Piano terra composto da un soggiorno - pranzo da cui avviene l'accesso, una cucina, un disimpegno in cui è posizionata la scala di collegamento ai vari piani oltre ad un bagno; Piano primo composto da due camere da letto (in pianta L1 e L2) disimpegno e bagno. Oltre a due piccoli balconi ed un terrazzo a livello con accesso dalla camera L1; Piano secondo (sotto tetto) composto da disimpegno, bagno e due camere da letto (in pianta L3 e L4) . La superficie esterna lorda (SEL) è pari a circa mq. 170,01, mentre la superficie calpestabile dell'unità è di circa mq. 46,12 al P.T., circa mq. 33,97 al P. 1, e mq. circa 34,70 al P.2. (sotto tetto), per una superficie totale pari a circa mq. 114,79. I balconi sviluppano una superficie totale pari a circa mq. 4,00, mentre il terrazzo pari a circa mq. 14,44. L'altezza interna al piano terra è pari a ml. 3,30, quella al piano primo è pari a ml. 2,90, mentre quella del sotto tetto sviluppa un'altezza alla gronda di mt. 0,85 e al colmo di mt. 2,90. Il pavimento interno degli ambienti è in gres porcellanato, così come il rivestimento dei bagni e della cucina. Gli infissi esterni sono del tipo in alluminio con vetro camera, protetti da persiane anch'esse in alluminio. Le porte interne sono in legno. La tinteggiatura di tutti gli ambienti risulta eseguita con idropittura lavabile. Inoltre il cespite è munito di impianto di riscaldamento autonomo alimentato da una caldaia standard di vecchia generazione che garantisce anche la produzione di ACS. Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in discreto stato manutentivo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 482 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 10, consistenza 8,5 vani, rendita 395,09 Euro, indirizzo catastale: Via Marina 123, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Via Marina, vicolo Mangraviti, via Parenti, altra U.I., salvo altri

L'immobile sub 3 deriva dalla fusione dei cespiti contraddistinti dal sub 1 e sub 2 come da variazione catastale prot. ME0031724 del 21/02/2006

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1939 ristrutturato nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: laghi di Ganzirri - riserva naturale di Capo Peloro.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



stato di manutenzione generale:
servizi:

nella media 
nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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 P.T.	66,81	x	100 %	=	66,81
Superficie piano 1	51,60	x	100 %	=	51,60
Mansarda con requisiti abitativi	51,60	x	80 %	=	41,28
Balconi P. 1	4,00	x	30 %	=	1,20
Terrazza piano primo	15,60	x	30 %	=	4,68
Totale:	189,61				165,57

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 165,57 x 1.050,00 = **173.848,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 173.848,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 173.848,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'immobile oggetto della presente stima, è ubicato nel villaggio di Ganzirri della zona nord del comune di Messina. Il cespite, è sito a poche decine di metri dalla fascia costiera ionica, in zona a vocazione pressochè balneare - turistica. Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile in questione è stato adottato il valore medio di mercato rapportato al mq. di superficie esterna lorda (SEL), che include lo spessore dei muri perimetrali (se contigui, da conteggiare al 50%), dei pilastri/colonne, dei condotti verticali (cavedi interni all'immobile), dello spessore dei tramezzi.

Detto valore è stato desunto da indagini e ricerche riferite ad altri immobili siti nella medesima zona e con le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità da stimare. Tale procedimento di "stima sintetica comparativa parametrica", è ottenuto con l'applicazione del prezzo unitario medio alla data della perizia e stimato in €/mq. 1.050,00. Inoltre, per la superficie del piano mansardato avente requisiti abitativi è stato applicato il coefficiente di ragguaglio pari al 80%, mentre per la superficie dei balconi, e del terrazzo è stato applicato il coefficiente di ragguaglio pari al 30%.



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: Messina, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle entrate, il Borsino Immobiliare, il Sole 24 ore

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	villa bifamiliare	165,57	0,00	173.848,50	173.848,50
				173.848,50 €	173.848,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 35.800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 138.048,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 20.707,28**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 117.341,23**

data 26/10/2023

il tecnico incaricato
Salvatore Leandri



“All. 1”

QUOTAZIONI IMMOBILIARI



Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: **MESSINA**

Comune: **MESSINA**

Fascia/zona: **Periferica/TORRE FARO - GANZIRRI - TIMPAZZI - TORRENTE PAPARDO**

Codice zona: **D3**

Microzona: **14**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

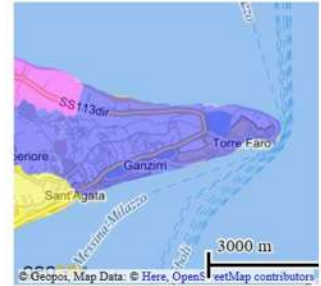
Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1000	1500	L	3,7	5,4	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	920	1350	L	3,5	5,1	N
Box	Normale	380	540	L	3,7	5,4	N
Posti auto scoperti	Normale	240	335	L	1,9	2,8	N
Ville e Villini	Normale	1350	2050	L	4,5	6,5	N

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni



“All. 2”

Immobile censito al N.C.U “Fg. 42 - part. 482 - sub 3”

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Prospetto "vista 1"



Prospetto "vista 2"



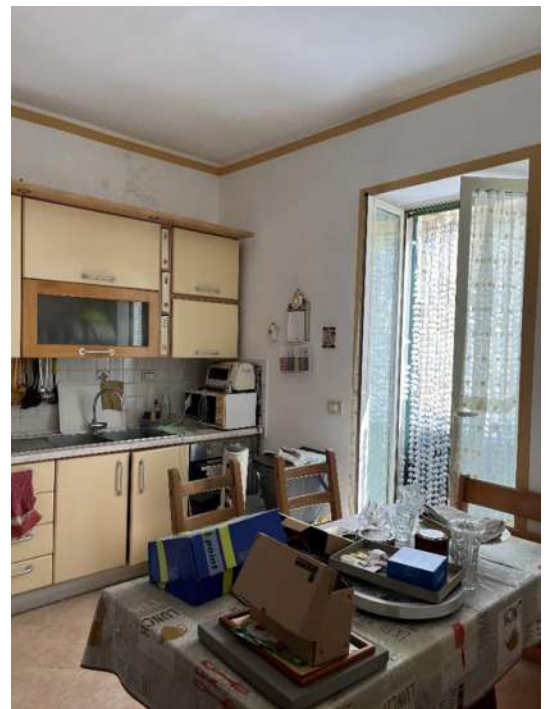
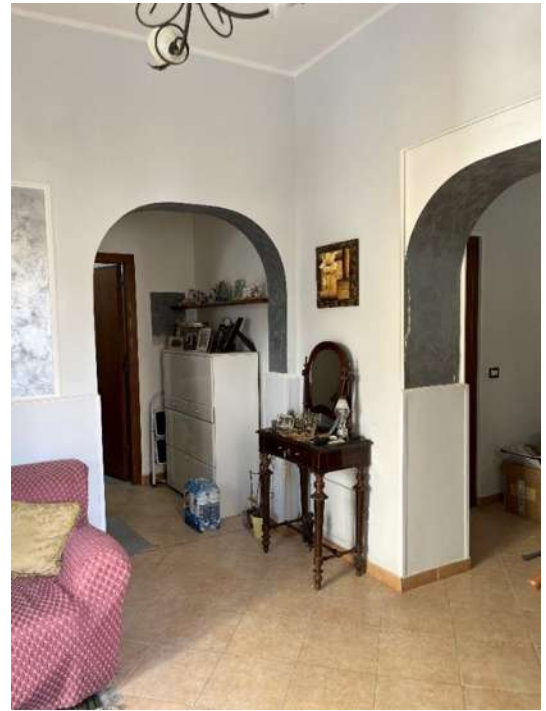
Prospetto "vista 3"



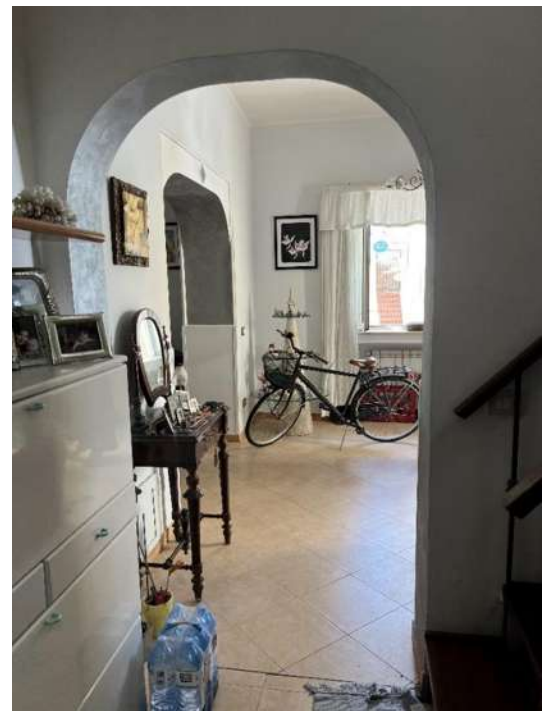
Soggiorno "vista 1"



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



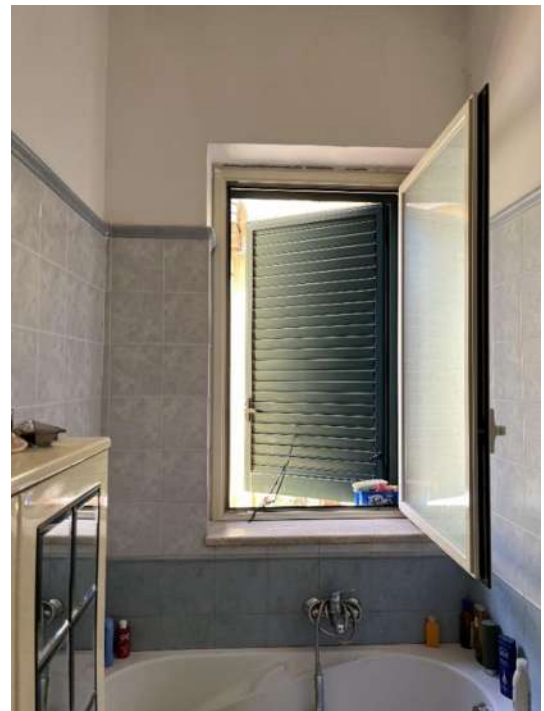
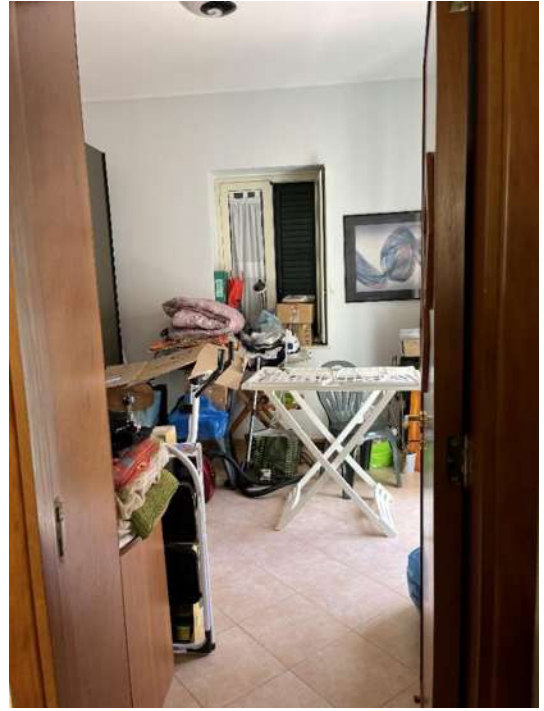
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



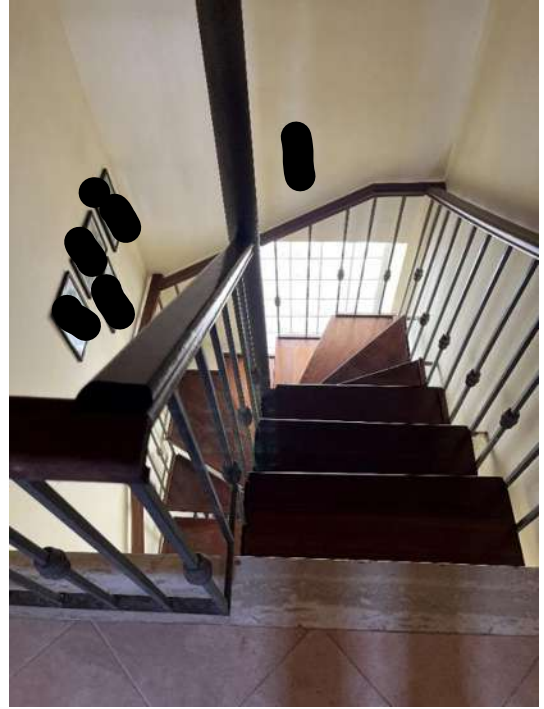
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



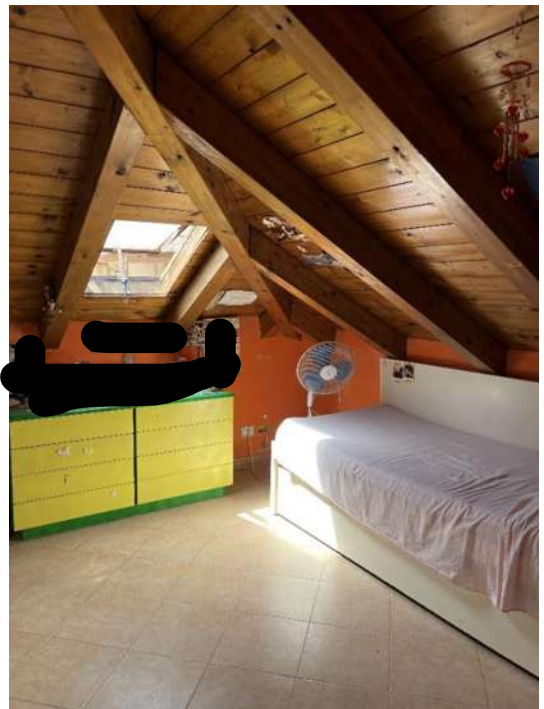
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



“All. 3”

Immobile censito al N.C.U “Fg. 42 - part. 482 - sub 3”

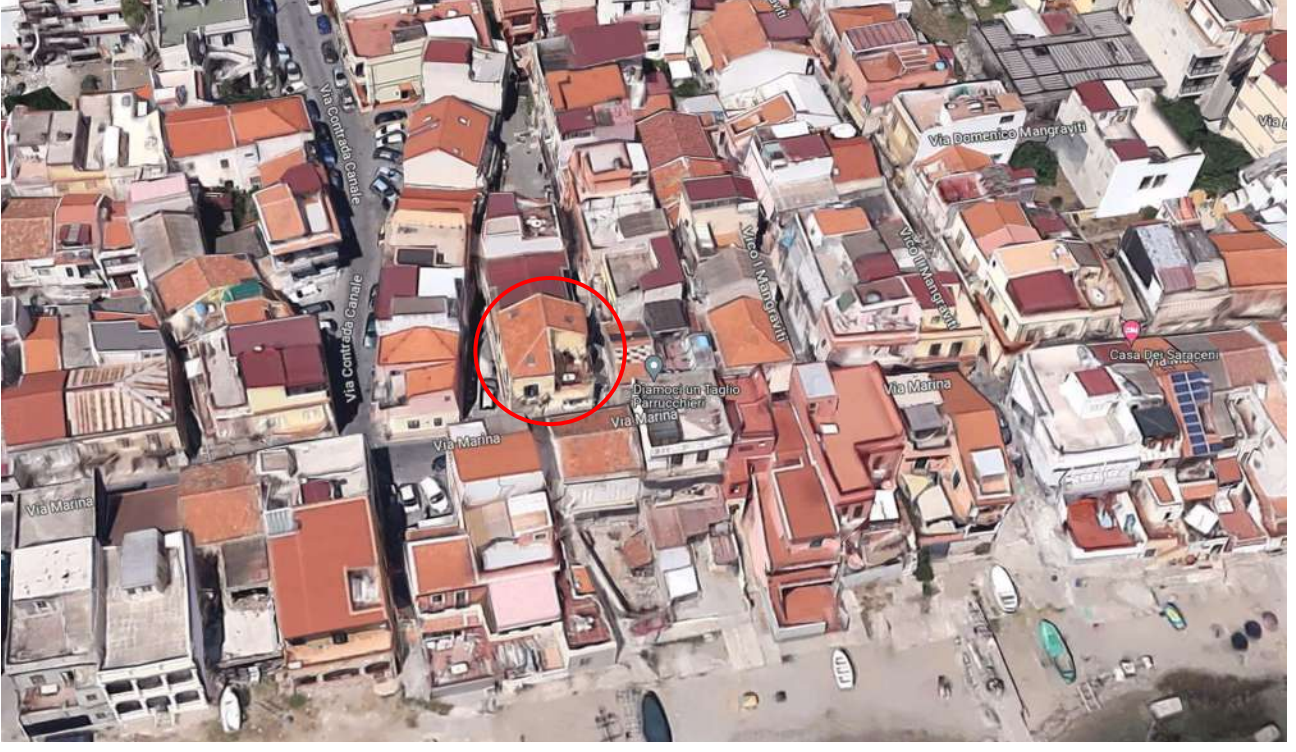
INQUADRAMENTO TERRITORIALE

- Orto foto satellitare;
- Stralcio P.R.G.;



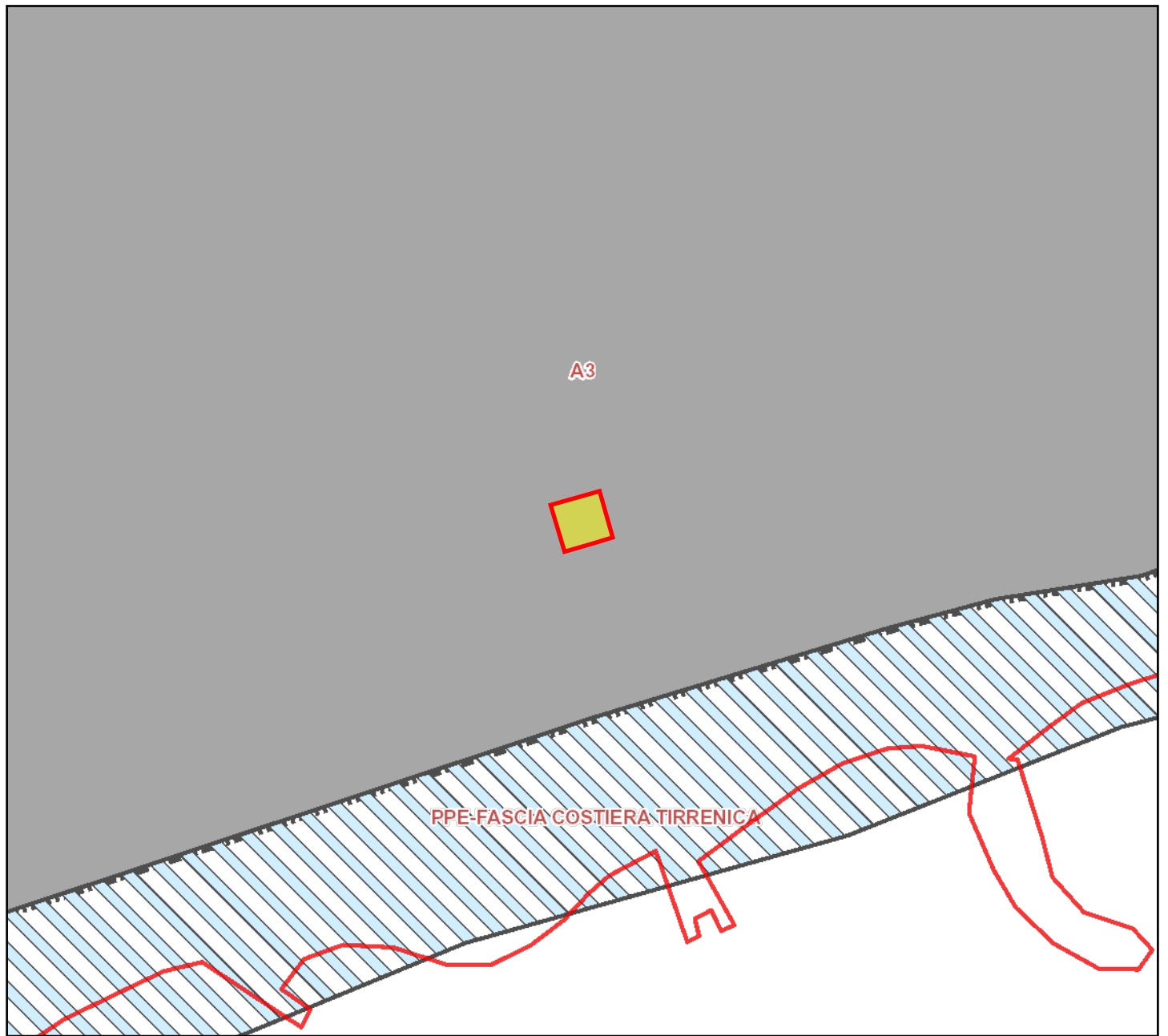
ORTOFOTO SATELLITARI







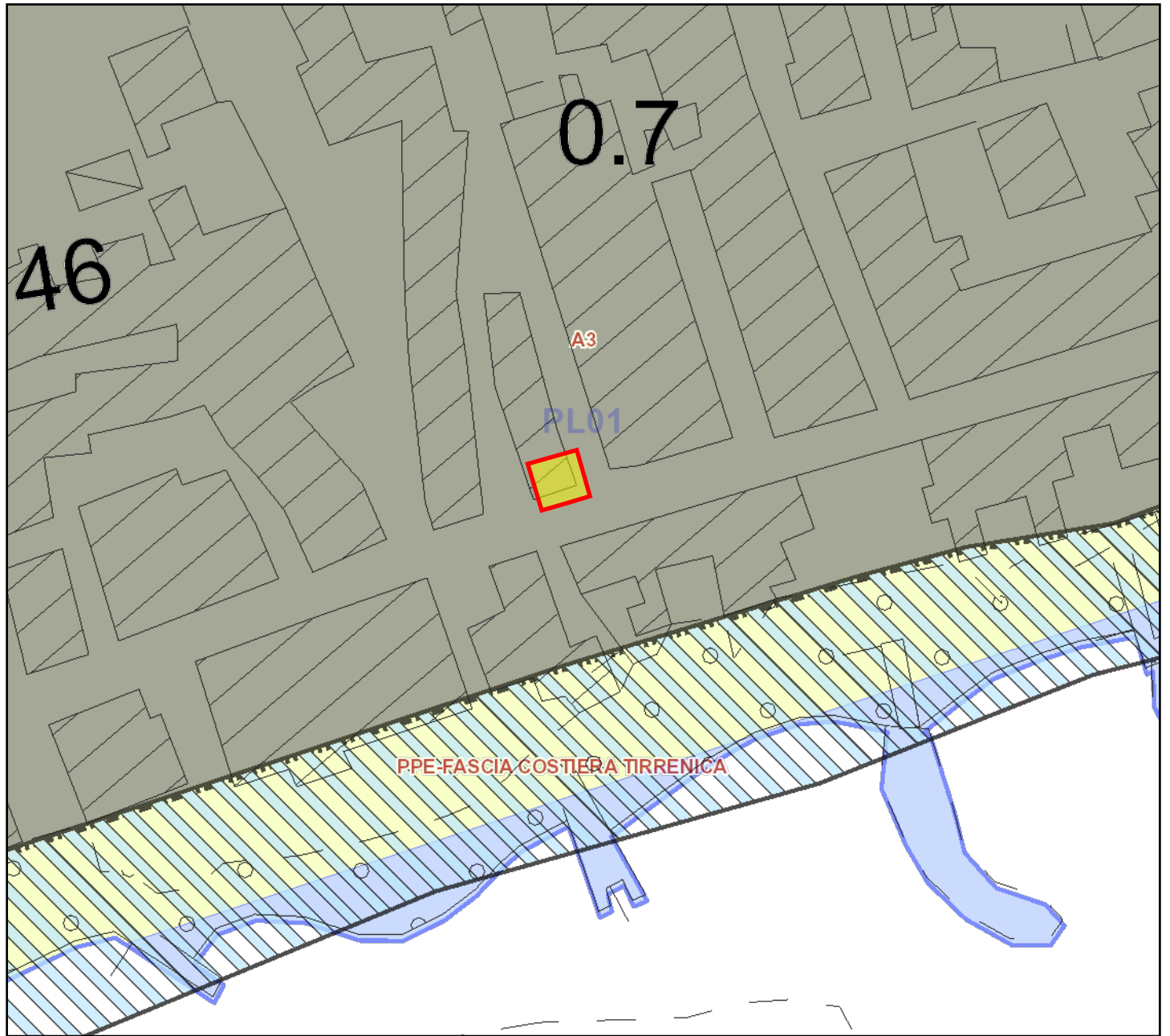
Zone Territoriali Omogenee



30m

1:1.000

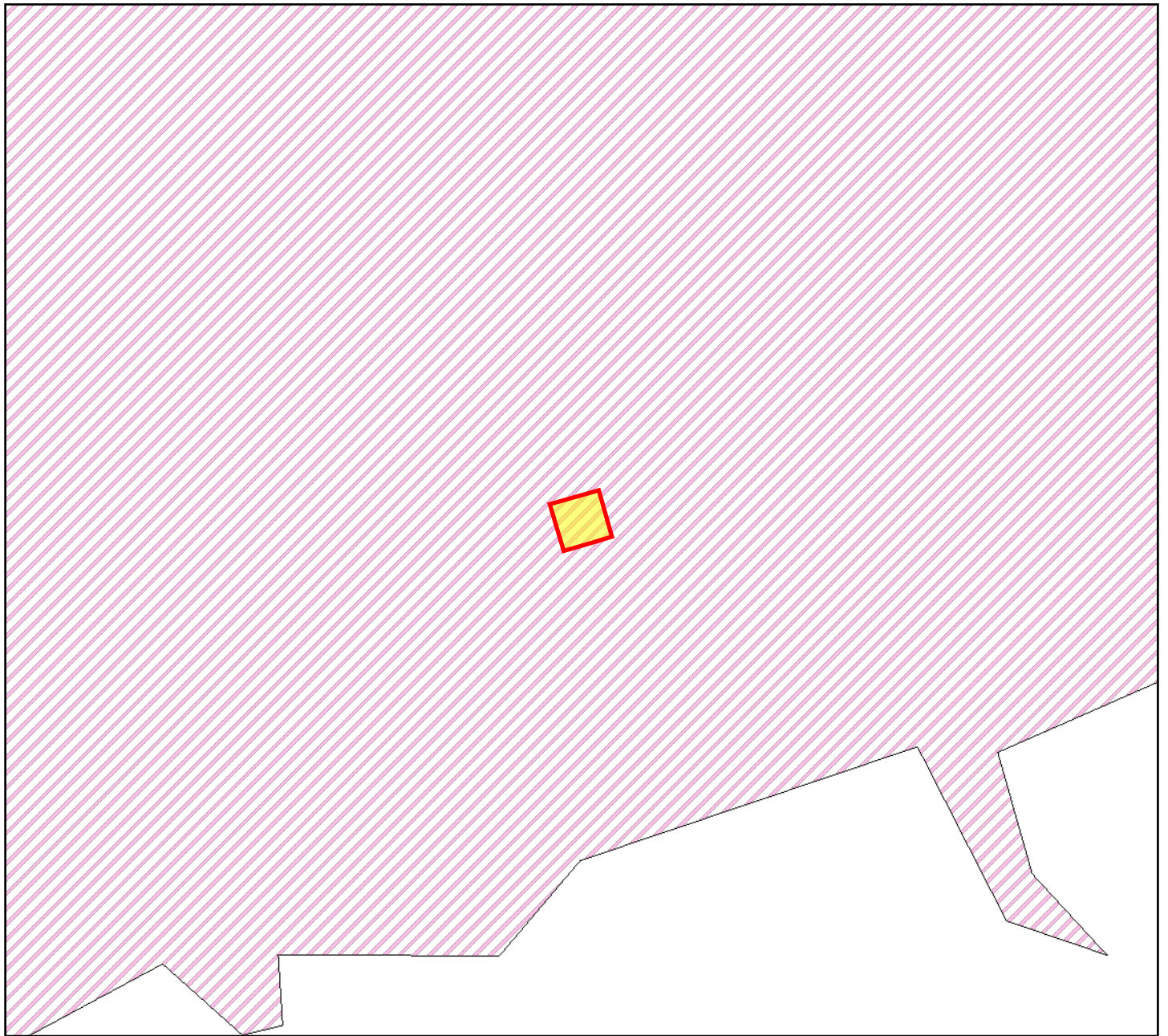




30m

1:1.000





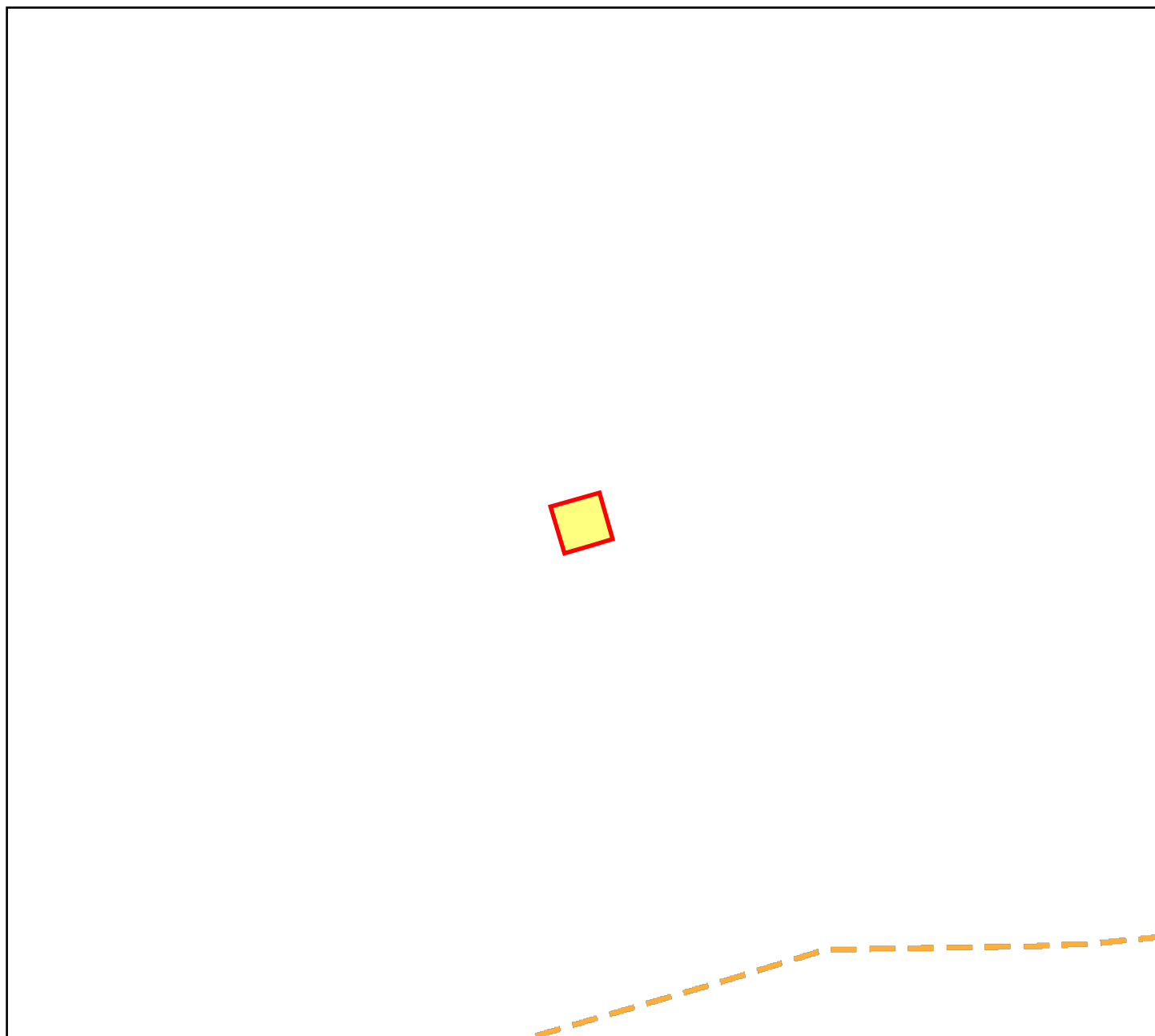
30m

1:1.000





Riserva (Capo Peloro) - SIC - ZPS



30m

1:1.000





art. 18 legge 865/1971 - Zone interessate da costruzioni autorizzate con Licenza Edilizia rilasciata anterior



30m

1:1.000



“All. 4”

Immobile censito al N.C.U “Fg. 42 - part. 482 - sub 3”

DOCUMENTAZIONE RILASCIATA DALL’UFFICIO TECNICO



Comunicazione pervenuta il	protocollo
AREA COORDINAMENTO POLITICHE DEL TERRITORIO PERVENUTA IL	
04 OTT 2005	
7042	

Al Signor Sindaco del Comune di Messina

Dipartimento 7 - Politica del Territorio

Via Industriale - Isolato F/H

MESSINA

Oggetto: Comunicazione di **D. I. A.** (Denuncia di Inizio Attivita') (Art.1, commi 6, 7, 8, 9,10 della Legge 21.12. 2001 n. 443, recepito dall'art. 14 della L.R. 26. 3.02 n. 2)

Il sottoscritto [redacted] cod. fisc.: [redacted] ente in MESSINA..... Via C/DA BAGLIO VILL. SAGATA... n. SN., tel....., in qualità di proprietario [redacted] (vedi nota 1) dell'unità immobiliare sita in Messina Via MARINA VILL. GANZIRRI n. SN....., in catasto al foglio di mappa n. ...42....., part. 482, sub. 1 e 2

COMUNICA

ai sensi e per gli effetti dell'art.1 della Legge 21.12.2001 n. 443 recepita dall'art.14 della L.R. 26.03.2002 n. 2 :

- 1) che tra trenta giorni, decorrenti dalla data di presentazione o di ricezione della presente denuncia presso il Dipartimento Politica del Territorio, darà inizio ai lavori specificati nell'allegata relazione e progetto, consistenti **NELLA MANUTENZIONE STRAORDINARIA DEL FABBRICATO ESISTENTE OLTRE LA FUSIONE DEI DUE IMMOBILI PRESENTI NEL FABBRICATO.**
- 2) che affida l'esecuzione dei lavori di che trattasi all'Impresa (VEDI PUNTO 3)....., con sede in..... via....., n., cod. fisc.: (oppure:)
- 3) che effettuerà i lavori in economia;
- 4) di eleggere domicilio all'indirizzo sopra indicato e ai fini del presente atto di ritenere valido, per ogni effetto, anche il domicilio presso lo studio del tecnico progettista-direttore dei lavori sotto indicato

DICHIARA

sotto la propria personale responsabilità e consapevole delle sanzioni penali, nel caso di dichiarazioni non veritiere, ai sensi del D.P.R. n. 445 del 28 dicembre 2000 e successive modifiche ed integrazioni (2)

da contrassegnare con una (SI) sul lato sinistro le dichiarazioni che si vogliono effettuare e con un (NO) le dichiarazioni che non si vogliono effettuare:

- (SI) che le opere da realizzare con la presente denuncia riguardano un immobile di proprietà della sottoscritta ditta richiedente, giusto Atto Repertorio N°63077 del 10/09/2003 rogato dal Notaio GIOVANNI PATERNI, che in copia si allega
- (NO) che l'immobile oggetto dell'intervento è vincolato ai sensi delle leggi 1/6/1939 n.1089 e 29/6/1939 n.1497 e 8/8/1985 n.431 e D. Leg.vo 29/10/1999 n.490;
- (SI) che l'immobile oggetto dell'intervento è sottoposto a tutela storico-artistica o paesaggistico-ambientale, per cui si allega il preventivo parere o autorizzazione da parte della Soprintendenza ai BB.CC.AA;
- (NO) che l'immobile oggetto dell'intervento è sottoposto ai seguenti vincoli la cui tutela compete all'Amministrazione Comunale di Messina: per i quali ha già ottenuto i nulla-osta, che si allegano alla presente e sono elencati in calce alla D.I.A.
- (NO)

(1) Specificare se titolare di altro diritto reale sull'immobile o di altro titolo legittimante l'esecuzione dell'intervento in questione
 (2) Si allega copia fotostatica documento di identità, Patente Auto rilasciato dal prefetto di Messina. il 03/03/1996. n° ME5005027H

[redacted signature]

Il sottoscritto geom. [REDACTED] la qualità di Progettista e Direttore dei Lavori, C.F. CTN LTR 65B12 F158L, iscritto all'Albo dei GEOMETRI.....della provincia di MESSINA..... al n° 2596..con studio in...MESSINA... Via ANTONIO MARIA JACI..... n° 23 tel. 09053309 su incarico della ditta sopra specificata, esperiti i necessari accertamenti e verifiche ;

DICHIARA

che le opere da eseguire sulla unita' immobiliare sopra specificata con la presente DIA, consistono in: (descrizione sintetica e analitica dell'intervento da effettuare : **MANUTENZIONE STRAORDINARIA DI UN FABBRICATO ESISTENTE A DUE ELEVAZIONI F.T. OLTRE SOTTOTETTO E FUSIONE DEI DUE IMMOBILI PRESENTI NEL FABBRICATO**)

.....

.....

DICHIARA ANCORA

- Che le opere da realizzare riguardano un edificio o un'area classificata dal P.R.G. vigente in zona omogenea " A3."
- Che la rappresentazione grafica (di piante, prospetti e sezioni) effettuata nel progetto allegato alla presente D.I.A., nella sua parte anteriore, denominata "regolarita' tecnico/amministrativa dell'immobile", e' conforme all'ultimo progetto approvato dal Comune di Messina e munito di licenza, concessione o autorizzazione edilizia, esplicita o auto-assentita, di cui se ne riportano qui di seguito gli estremi e per il resto si rinvia alla relazione tecnica allegata alla presente comunicazione contenente anche la descrizione analitica dell'intervento (IMMOBILE REALIZZATO IN DATA ANTECEDENTE AL 1967)
- Che il progetto allegato alla presente DIA rispetta tutte le condizioni e/o prescrizioni indicate nelle licenze, concessioni e/o autorizzazioni edilizie rilasciate e quelle dettate dai competenti Enti cui compete la tutela di un vincolo;
- Che il progetto allegato alla presente DIA rispetterà tutte le condizioni e/o prescrizioni che saranno dettate dai competenti Enti (Soprintendenza ai BB.CC.AA, Genio Civile, A.U.S.L., etc.) cui compete la tutela del vincolo, così come indicate nei loro nulla-osta e pareri, allegati in copia alla presente D.I.A.

DICHIARA ALTRESI'

da contrassegnare con un (SI) sul lato sinistro le dichiarazioni che si vogliono effettuare e con un (NO) le dichiarazioni che non si vogliono effettuare :

(NO) Che relativamente all'unità immobiliare sopra indicata, è stata inoltrata domanda di condono edilizio ai sensi della Legge 28/2/1985 n. 47, L.R. 10/08/1985 n. 37, Legge n. 724/94, Legge n. 326/2003, debitamente integrata con quanto richiesto dall'ufficio condono edilizio in data, prot. e sulla quale si è formato il silenzio-assenso, essendo trascorsi oltre 12/24 mesi dalla integrazione, come risulta dall'allegato certificato rilasciato dall' ufficio condono edilizio

(NO) Che relativamente all'unità immobiliare sopra indicata è stata inoltrata domanda di condono edilizio prot. n. del, ai sensi della Legge 28/2/1985 n. 47, L.R. 10/08/1985 n. 37, Legge n. 724/94, Legge n. 326/2003, non ancora definita, ma che i lavori oggetto della presente denuncia non attengono direttamente alla costruzione oggetto di condono ma riguardano parti esterne (recinzione terreno, muri di sostegno, sistemazioni del terreno, vasca di irrigazione e lavori non direttamente connessi all'edificio oggetto di condono)

- Di obbligarsi a comunicare al Comune di Messina la data di ultimazione dei lavori, entro la scadenza del termine massimo di validità della presente denuncia che è di tre anni e pertanto entro il 05/11/2008 (tre anni e 31 giorni dalla data di presentazione della D.I.A)
- Di obbligarsi ad emettere il certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato entro il termine di validità della D.I.A.

• Che le suddette opere di cui alla presente Comunicazione di Inizio Attivita' :

- 1) sono conformi agli strumenti urbanistici e regolamenti comunali vigenti e/o adottati
- 2) rispettano le norme di sicurezza
- 3) rispettano le norme igienico-sanitarie
- 4) non interessano immobili vincolati ai sensi della Legge 1.6.1939 n.1089 e 29.6 1939 n.1497 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché le leggi n.431/85 e D. Leg.vo n.490 del 29.10.1999

da contrassegnare con un (SI) sul lato sinistro le dichiarazioni che si vogliono effettuare e con un (NO) le dichiarazioni che non si vogliono effettuare :

(NO) che il cambio di destinazione d'uso, anche con opere, non riguarda immobili compresi nelle zone omogenee " A "

(NO) che la variante (alla concessione edilizia n° del ancora valida) non incide sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, non cambia la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non altera la sagoma e non viola le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia

Tutto ciò premesso, il sottoscritto progettista abilitato, consapevole delle responsabilità anche penali che gli derivano dalla qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt.359 e 471 C.P., riconosciutiagli dal comma 12° dell'art. 4 della L. 398/93 assevera le superiori dichiarazioni e pertanto

ASSEVERA

ai sensi dell'art. I della L. 21.12.2001 n. 443 recepita dall'art. 14 della L.R. 26.03.2002 n. 2 :

1. la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati
2. la conformità delle opere da realizzare ai regolamenti edilizi vigenti
3. il rispetto delle norme di sicurezza
4. il rispetto delle norme igienico - sanitarie
5. la regolarità del fabbricato, o dell'unità immobiliare, sul quale si intende effettuare i lavori

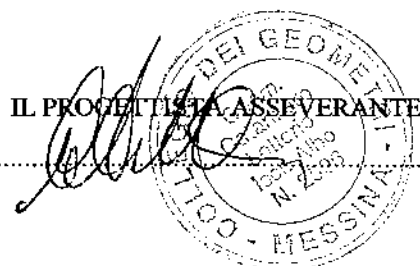
Elenco degli allegati :


- 1) Progetto delle opere da realizzare, a firma del sottoscritto progettista abilitato, stampato in due copie su carta plotter o eliografica. (È esclusa l'impaginazione a libretto. È rappresentata nell'elaborato grafico, nella sua parte anteriore denominata "regolarità tecnico/amministrativa dell'immobile", la situazione dell'ultimo progetto approvato e munito di licenza, concessione o autorizzazione edilizia, esplicita o auto-assentita, di cui se ne riportano gli estremi nella relazione tecnica).
- 2) Relazione Tecnica a firma del sottoscritto progettista abilitato, in due copie, descrittiva dell'intervento e che assevera la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.
- 3) Documentazione Fotografica in due copie (con data, timbro e firma del sottoscritto progettista).
- 4) Titolo di proprietà, in copia.

da contrassegnare con un (SI) sul lato sinistro per i pareri e/o allegati di cui si dichiara necessaria l'acquisizione e con un (NO) per i pareri e/o allegati di cui si dichiara non necessaria l'acquisizione:

- | | | |
|---|--|------------|
| (SI) parere igienico sanitario rilasciato dall'AUSL | (nota prot. n. 1473-05..... del 14/02/2005.....) | (allegato) |
| (SI) nulla-osta della Soprintendenza ai BB.CC.AA. | (nota prot. n. 1879/cc..... del 15/06/2005.....) | " |
| (SI) nulla-osta dell'Ufficio del Genio Civile | (nota prot. n. 18209..... del 23/09/2005.....) | " |
| (NO) nulla-osta idrogeologico | (nota prot. n. del | " |
| (NO) nulla-osta forestale | (nota prot. n. del | " |
| (NO) nulla-osta idraulico | (nota prot. n. del | " |
| (NO) nulla-osta doganale | (nota prot. n. del | " |
| (NO) nulla-osta A.S.I. | (nota prot. n. del | " |
| (NO) parere AMAM | (nota prot. n. del | " |
| (NO) parere Ufficio Fognatura | (nota prot. n. del | " |
| (NO) nulla-osta Demaniale ai sensi art.55 C.N. | (nota prot. n. del | " |
| (NO) nulla-osta Demaniale ai sensi art.36 C.N. | (nota prot. n. del | " |
| (NO) nulla-osta Vigili del Fuoco | (nota prot. n. del | " |
| (NO) nulla-osta Viabilità | (nota prot. n. del | " |
| (NO) nulla-osta Settore Ambiente ed Ecologia | (nota prot. n. del | " |
| (NO) nulla-osta FF.SS. | (nota prot. n. del | " |
| (NO) nulla-osta ANAS | (nota prot. n. del | " |
| (NO) nulla-osta Provincia Regionale | (nota prot. n. del | " |
| (NO) calcolo del costo di costruzione, con eventuale raffronto con il calcolo dell'ultimo progetto approvato | | |
| (NO) computo metrico estimativo delle opere da eseguire, eseguito con i prezzi riportati nell'ultimo prezziario regionale | | |
| (NO) studio geologico | | |
| (NO) perizia giurata in ottemperanza al comma 9 dell'art.18 della L.R. n. 4/2003 | | |
| (NO) ricevuta del versamento di euro effettuato in data n.per costo di costruzione sul c/c n° 14063986 intestato al Comune di Messina – Servizi di Tesoreria Comunale (causale: Cap. 671/2) | | |
| (NO) ricevuta del versamento di euro effettuato in data n. per oneri di urbanizzazione sul c/c n° 14063986 intestato al Comune di Messina – Servizi di Tesoreria Comunale (causale: Cap. 671/2) | | |
| (SI) ricevuta del versamento di euro 25,82 (per le opere rientranti ex art.5 L.R. 37/85) o di €. 51,65 (per le opere soggette a Concessione Edilizia) per esame progetto, effettuato in data 04/10005 n. 0102, sul c/c n° 14063986 intestato al Comune di Messina –Servizi di Tesoreria Comunale (causale: art. 6 R.E. – Cap. 327/1) | | |
| (SI) ricevuta del versamento di euro 51,65 (sia per le opere rientranti ex art.5 L.R. 37/85 che per le opere soggette a Concessione Edilizia, e comunque secondo le modalità stabilite con Deliberazione di G.M. n. 1145 del 17.10.2000) per diritti comunali amministrativi di ufficio, effettuato in data 04/10/2005 n. 0101, sul c/c n° 14063986 intestato al Comune di Messina –Servizi di Tesoreria Comunale (causale: diritti comunali amministrativi di ufficio – Cap. 327/1) | | |
| (NO) ricevuta del versamento di euro effettuato in data n., in favore della Regione Siciliana, in ottemperanza al comma 9 dell'art.18 della L.R. n.4/2003. | | |
| (NO) | | |
| (NO) | | |
| Messina, li 04/10/2005 | | |

IL PROGETTISTA ASSEVERANTE



Spazio riservato all'ufficio		riservato alla firma	
prospetto iter seguito dalla pratica		il tecnico istruttore	il direttore sezione tecnica
assegnato per le verifiche sul progetto il al tecnico istruttore		///	
dalle verifiche effettuate in data..... sul progetto (che viene munito di apposito bollo attestante l'esito delle verifiche) si sono riscontrate le condizioni stabilite dalla vigente normativa, fatti salvi i diritti dei terzi.			
dalle verifiche effettuate in data sul progetto si è riscontrata l'assenza delle condizioni stabilite dalla vigente normativa			
Pertanto sul progetto viene apposto il bollo: "verifica con esito contrario". Inviato ordine di non eseguire i lavori con nota prot..... del.....			
Istanza di riesame: prof. del.....			
Esito:			
eventuali prescrizioni e/o condizioni di ufficio:			
.....			
IL DIRIGENTE AMMINISTRATIVO		IL DIRETTORE DEL DIPARTIMENTO	
.....		
			

Casistica opere eseguibili con DIA:

- opere di manutenzione straordinaria (come da definizione di cui all'art. 20, lett. b, L.R. n. 71/78): le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
- restauro e risanamento conservativo (come da definizione di cui allo art. 20, lett. c, L.R. n. 71/78): interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- ristrutturazione edilizia (come da definizione di cui all'art. 20, lett. d, L.R. n. 71/78; art. 9 N.T.A.; L.R. n. 2 del 26.03.2002): interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Gli interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. È compresa la ristrutturazione come demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma (ai fini del calcolo della volumetria non si tiene conto delle innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. La modifica della tipologia della copertura non costituisce modifica di sagoma.
- opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, consistenti in rampe di accesso o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- recinzioni - muri di cinta - cancellate;
- aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- cambi di destinazione d'uso, anche con opere, ad esclusione degli immobili compresi nelle zone omogenee "A";
- revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
- varianti a concessioni edilizie già rilasciate ed efficaci che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;
- interventi sottoposti a concessione, se sono specificamente disciplinati da piano attuativi che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal Consiglio Comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti (atto di ricognizione del piano richiesto il prot. n.; occorre allegare relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate);
- i sopralti, le addizioni, gli ampliamenti e le nuove edificazioni in diretta esecuzione di idonei strumenti urbanistici diversi da quelli indicati alla lettera c), comma 6, art. 1 Legge 21.12.2001 n°443 (sopra riportati sotto il titolo "interventi ora sottoposti a concessione"), ma recanti analoghe previsioni di dettaglio;
- gli interventi descritti nelle delibere di G.M. n. 887 del 27.07.2000 e n. 759 del 09.10.2001 e rientranti nelle tipologie sopra individuate;
- gli interventi rientranti tra quelli soggetti ad "Autorizzazione Edilizia" ex art. 5 L.R. 37/85, con esclusione delle opere di Edilizia Cimiteriale.
- parcheggi ai sensi della L. 122/89, se conformi agli strumenti urbanistici.
- interventi previsti dalla L.R. n. 4/2003 art. 18, comma 4 (recupero abitativo dei sottotetti, delle pertinenze, dei locali accessori e dei seminterrati degli edifici esistenti e regolarmente realizzati alla data di approvazione della L.R. sopra indicata).

Avvertenze per la compilazione

- La presente DIA, con il relativo progetto, relazione e documentazione fotografica e quant'altro, deve essere presentata in triplice copia; qualora siano previsti interventi di nuova costruzione, di demolizione e ricostruzione delle pareti esterne e della copertura, oppure il rifacimento degli impianti (idrico, elettrico, termico, ect.) va presentata direttamente dagli interessati un'ulteriore copia al competente Ufficio Impianti di questo Dipartimento per il deposito di Legge.
- I simboli () vanno contrassegnati con un (SI) per le dichiarazioni che si vogliono effettuare e con un (NO) per le dichiarazioni che non si vogliono effettuare
- I punti neri " . " non vanno contrassegnati e si intendono asseverati dal dichiarante.
- verificare che il modello D.I.A. sia l'ultima versione predisposta da questo Dipartimento (aggiornamento a novembre 2004)

(modello da presentare, a norma del 9° ed 11° c. art.4 L. 493/93 e succ. mod. ed integr., quale comunicazione di ultimazione dei lavori e certificato di collaudo finale, a cura del progettista abilitato che ha asseverato la D.L.A. alla fine dei lavori ed entro la scadenza del termine massimo di validità della denuncia di inizio attività che è di tre anni)

POLITICA DEL TERRITORIO PROTOCOLLO
22 FEB 2006
Prot. N. 2/1135

Al Signor Sindaco del Comune
Dipartimento Edilizia Privata
Via Industriale - Isol. F/H
Messina

**OGGETTO: DICHIARAZIONE DI FINE LAVORI E CERTIFICAZIONE DI COLLAUDO
FINALE DI OPERE OGGETTO DI DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ**

Il sottoscritto [redacted] residente in MESSINA Via C/DA BAGLIO VILL. S.AGATA n. SN, tel., in qualità di proprietario delle unità immobiliari, siti IN MESSINA Via MARINA VILL. GANZIRRI ed identificata catastalmente nel N.C.E.U. al foglio n. 42 particella n° 482, sub. 1 e 2, oggetto della Denuncia di Inizio Attività presentata in data 04/10/2005 protocollo n° 7042.

DICHIARA

che in data 15/02/2006 tutti i lavori di cui alla denuncia di inizio attività sopra indicata sono terminati.

Messina, li 20/02/2006

In Fede
IL DICHIARANTE

Il sottoscritto [redacted] codice fiscale CTN LTR 65B12 F158L, iscritto all'Albo DEI GEOMETRI al n° 2596 della provincia di MESSINA, con studio in Via ANTONIO MARIA JACI N° 23, tel. 09053309, su incarico del [redacted] residente in Via C/DA BAGLIO VILL. S.AGATA DEL COMUNE DI MESSINA n. SN, esperiti i necessari accertamenti e verifiche ;

CERTIFICA


che le opere realizzate con la sopraccitata Denuncia di Inizio Attività sono conformi al progetto presentato unitamente alla stessa.

Si allega denuncia di avvenuta catastazione n° ME0031724 del 21/02/2006 ove ricorrano le condizioni ai sensi dell'articolo 1 comma 558 della legge finanziaria 2004

Messina, li 21/02/2006

In Fede
IL DICHIARANTE

[redacted signature]





Regione Siciliana
 ASSESSORATO LAVORI PUBBLICI
 UFFICIO GENIO CIVILE
 MESSINA

23 SET. 2005

Messina li.

U.O.B. 2^a - U.S. 12
 Prot. n. 18209
 Allegati: 1 Copia di Progetto

Oggetto: Legge 2/2/74 n. 64 artt. 17 e 18 - L. R. 19/05/2003 n° 7 art. 32.

Comune di MESSINA

Lavori di ristrutturazione e sostituzione della copertura a tetto in un fabbricato in muratura a due elevazioni fuori terra già esistente in via Marina Vill. "GANZIRRI"

DITTA: [REDACTED]
PROGETTISTA: Geom. Letterio CATANZARO [REDACTED]
CALCOLISTA: Ing. Cosimo POLIZZI
DIRETTORE DEI LAVORI: Geom. Letterio CATANZARO
CONSTRUTTORE: lavori in economia

 Alla [REDACTED]
 c/o Geom. CATANZARO Letterio
 Via A. M. JACI n. 23
 MESSINA

e p.c. Al Sig. Sindaco del Comune di MESSINA


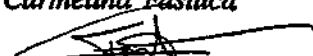
Vista la dichiarazione del tecnico attestante che i lavori in progetto sono conformi allo strumento urbanistico vigente

Vista la ricevuta di versamento di € 100,00 n° VCY 0208 del 05/08/05 sul c/c postale n. 11669983 intestato Uff. Prov. le di Cassa Regionale del Banco di Sicilia di Messina, per diritti fissi di cui al comma 1 dell'art. 37 della L.R. n° 20 del 3.12.2003

In relazione al contenuto dell'art. 32 della Legge Regionale 19.05.2003 n° 7, ed al progetto presentato da codesta Ditta, si comunica che questo Ufficio ha completato l'istruttoria del progetto suindicato non rilevando osservazioni in merito alla completezza degli elaborati previsti all'art.17 della Legge 2/2/1974 n. 64 ed alla conformità del progetto alle norme sismiche.

Si autorizza pertanto, ai sensi della Legge 2/2/1974 n. 64, l'esecuzione dei lavori in oggetto e si fa carico a codesta ditta di:

- presentare al Comune il progetto per la verifica della rispondenza dello stesso con quello agli atti del Comune;
- osservare le leggi in oggetto indicate, i relativi DD. MM. che disciplinano le costruzioni in zone sismiche e l'Ordinanza del D.P.C.M. del 20/03/2003;
- osservare le norme di cui alla Legge 05.11.1971 n° 1086 e relativi DD.MM. che disciplinano le opere in conglomerato cementizio armato normale, precompresso ed a struttura metallica;
- comunicare tempestivamente i nominativi e la residenza del Costruttore e del Direttore dei Lavori se sostituiti;
- tenere conto delle indicazioni di cui alla circolare del Min. LL. PP. n° 65/ AA.GG. del 10/4/97;
- a rendere salvi i diritti dei terzi.

 L'INGEGNERE CAPO
 IL FUNZIONARIO DIRETTIVO
 Arch. Carmelina Fastuca




AREA DIPARTIMENTALE IGIENE E SANITA' PUBBLICA
Servizio Igiene Ambienti di Vita SIAV
Ufficio Igiene Edilizia

V.le Giostra ex P.O. Mandalari, Tel - fax 090 365 3916

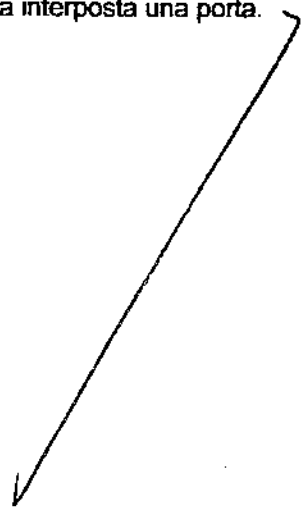
APR. 2005

Prot. n **1473-05** ENTRATA > 14/02/2005 USCITA >
Risposta a **ISTANZA DELL' UTENTE** ***** Copie esaminate **2**
OGGETTO : **Manutenzione Straordinaria Di Un Fabbricato A Due Elev.F.T. E Sottotetto**
LOCALITA': **Ganzirri** VIA : **Marina**
DITTA : **[REDACTED]**
Al Capo Rip.Urbanistica Comune di Messina

Visti ed esaminati gli elaborati grafici DATATI : ***** PROGETTAZIONE: PRIMA

Questo ufficio ritiene che l'intervento rappresentato in progetto possa essere accettato sotto il profilo della distribuzione interna a condizione:

- 1) che in fase di realizzazione vengano osservate le prescrizioni di cui agli artt.87 e 88 del vigente RE.
- 2) che tra locale sottotetto privo di caratteristiche abitative ed alloggio sottostante venga interposta una porta.



Il sopradescritto parere è reso esclusivamente sotto il profilo igienico sanitario ed è da considerare nullo in mancanza degli altri requisiti di legge. Il relativo controllo spetta alla Rip.Urbanistica che dovrà verificare anche, prima del rilascio della autorizzazione o concessione edilizia, l'esistenza delle condizioni che consentano un regolamentare approvvigionamento idrico e smaltimento dei liquami .

07/04/05

Il Dirigente Medico
Dr. G. Arena



[Handwritten signature]





Regione Siciliana

Assessorato dei Beni Culturali ed Ambientali
e della Pubblica IstruzioneSoprintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali
Servizio per i Beni Architettonici, Paesistici,
Urbanistici, Naturali e Naturalistici.
MESSINA

Gruppo U.O.VI N. di prot. 1879/cc

Num. codice fiscale 80012000826
Partita I.V.A. 02711070827

15 GIU. 2005

Risposta a _____ istanza

del 16/02/05

OGGETTO: MESSINA: Progetto per la manutenzione straordinaria di un fabbricato esistente a due elevazioni f. t. e sottotetto sito in via Marina del villaggio ganzirri.

DITTA: _____

Allegati N. _____

Via A.M.Jaci n.23.
MESSINA

e p.c. Al Comune di MESSINA

In applicazione della vigente normativa paesaggistica:

- CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO di cui al D. L.vo n° 42 del 22/01/04 (in G.U.R.I. n° 45 del 24/02/04);
- Linee Guida del Piano Paesistico Regionale (D. A. n° 690/99 del 21/05/99);
- D.P.R.S. del 06/07/1967 n° 3867 in G.U.R.S. del 05/08/1967 n.34 con il quale è stata sottoposta a vincolo di notevole interesse pubblico la fascia costiera nord dalla foce del torrente Annunziata (esclusa) alla foce del torrente Tono.

ESAMINATI gli elaborati progettuali riguardanti le opere indicate in oggetto trasmessi con l'istanza che si riscontra;

ACCERTATO che gli stessi ricadono in area sottoposta a vincolo ai sensi del citato D.P.R.S.;

VERIFICATO che l'intervento risulta compatibile rispetto ai valori paesaggistici dell'area protetta in quanto ripropone le caratteristiche tipologiche della zona.

Questa Soprintendenza, per quanto di competenza ai fini della tutela panoramica e paesaggistica della località, ai sensi dell'art. 146 del citato CODICE, rilascia

AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

per la realizzazione delle opere rappresentate negli elaborati progettuali, che allegati alla presente ne formano parte integrante, alle seguenti condizioni:

- gli intonaci esterni siano tinteggiati con tonalità cromatiche scelte tra i colori: giallo ocre, terra di Siena, salmone e rosa cammeo; le stesse possono essere abbinare alle tonalità del bianco o del grigio;
- gli infissi esterni siano realizzati in legno o in alluminio preverniciato con gelosie esterne del tipo a persiana a stecche mobili o fisse nei colori verde scuro, marrone o simil legno;
- il manto delle coperture sia realizzato con tegole del tipo coppi;
- il sistema di canalizzazione delle acque piovane, se esterno, sia in rame;
- tutte le opere esterne in ferro siano finite con vernici a dispersione micacea, pigmentate nei colori propri dei materiali ferrosi;
- la pavimentazione esterna sia realizzata con elementi in cotto o similare;

**Assessorato dei Beni Culturali ed Ambientali
e della Pubblica Istruzione.**
Soprintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali di Messina.
*Servizio per i Beni Architettonici, Paesistici,
Urbanistici, Naturali e Naturalistici.*
MESSINA

Regione Siciliana

foglio n. 2

seguito lettera

Si trattiene agli atti una copia degli elaborati trasmessi e si precisa quanto segue:

- la presente autorizzazione costituisce atto distinto e presupposto della concessione o degli altri titoli legittimanti l'intervento edilizio;
- i lavori non possono essere iniziati in difetto di essa;
- diventa efficace dopo il decorso di venti giorni dalla sua emanazione.

Contro il presente provvedimento è ammesso ricorso gerarchico all'Assessorato Regionale BB.CC.AA. e della P.I. entro trenta giorni dall'acquisita conoscenza o al Tribunale Amministrativo Regionale entro sessanta giorni.

SD/U. O. VI : Arch. Anna Maria Piccione.

il Direttore
(arch. *Rocco* SCIMONE)



Visto: il Soprintendente
✓ (dott. *Gianfilippo* VILLARI)

COMUNE DI MESSINA
DIPARTIMENTO POLITICA DEL TERRITORIO
(Ufficio Edilizia Privata)

DITTA: [REDACTED]

OGGETTO: Progetto per la manutenzione straordinaria di un fabbricato esistente a due elevazioni f.t. e sottotetto, sito in Messina Via Marina Vill. Ganzirri, oltre la fusione dei due immobili presenti nel fabbricato.

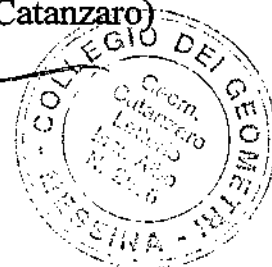
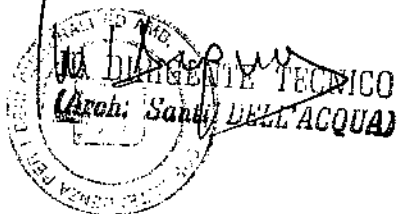
ELABORATI: Planimetria generale scala 1:200;
grafici stato di fatto e di progetto, scala 1:100

Messina,

SOPRINTENDENZA PER I BENI CULTURALI E AMBIENTALI
MESSINA
Servizio BB. AA. PP. NN. NN. UU.

Il progettista
(geom. Letterio Catanzaro)

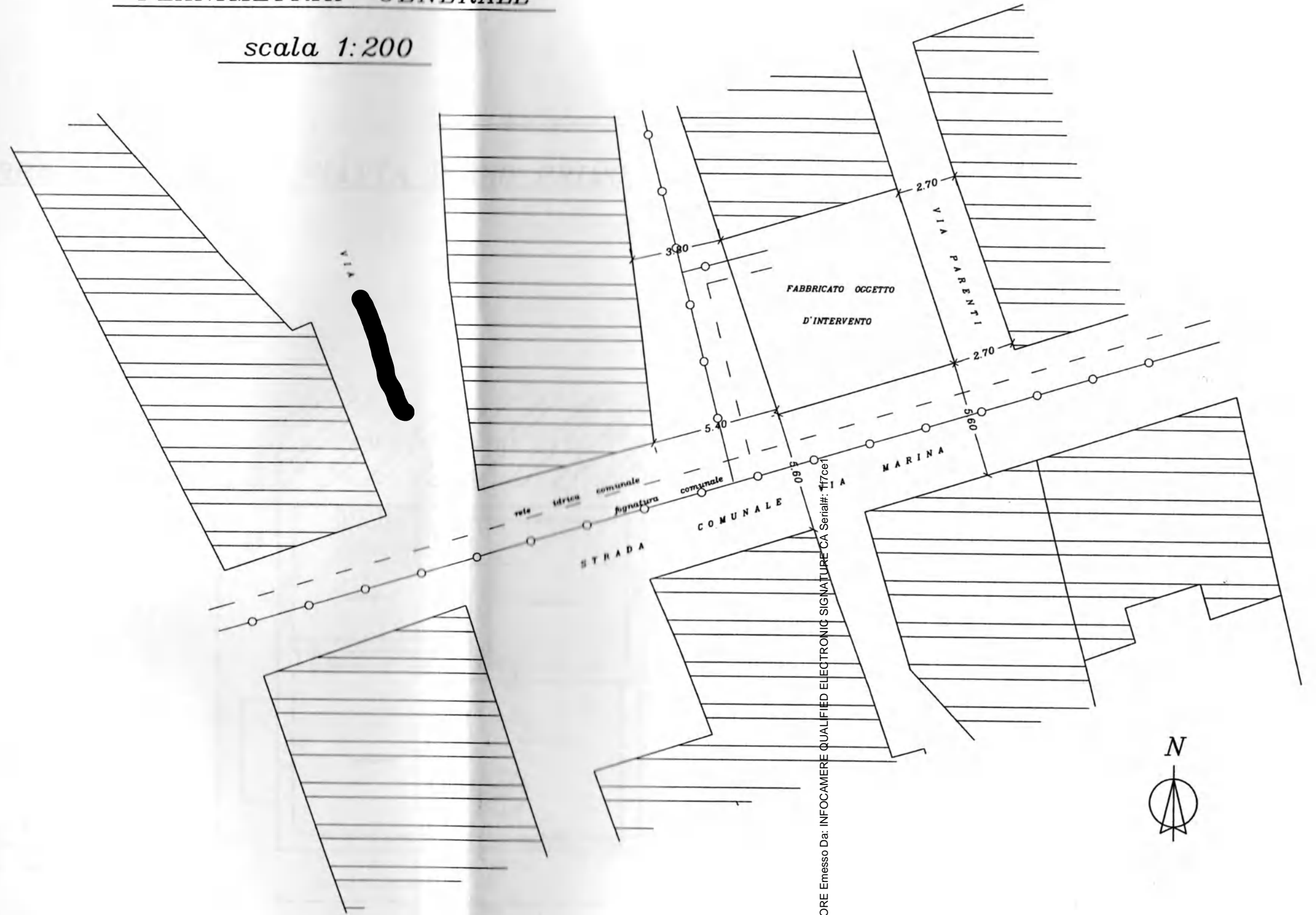
APPROVATO
A CONDIZIONE
Rif. nota n. 1874 del 15 GIU 2005



STUDIO TECNICO: Geom. Letterio CATANZARO Via Antonio M. JACI n° 23 - Tel. 09053309 - fax 0905729196
98121 MESSINA

PLANIMETRIA GENERALE

scala 1:200

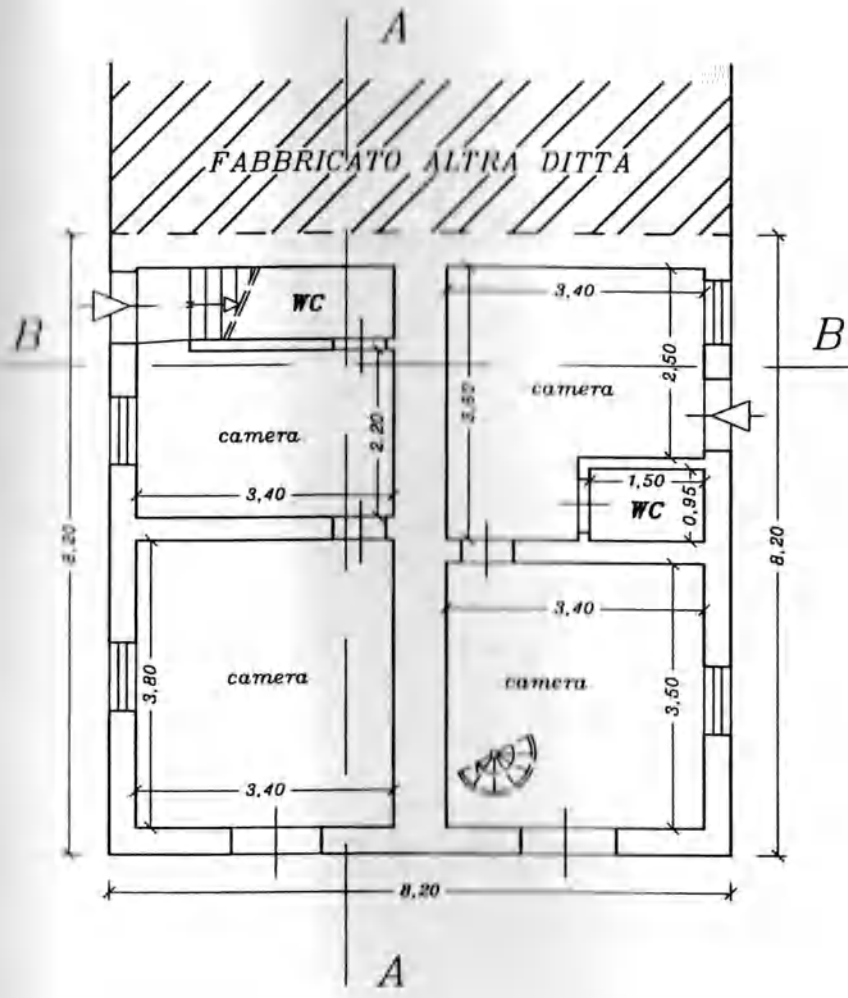


Firmato Da: LEANDRI SALVATORE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 117ce1

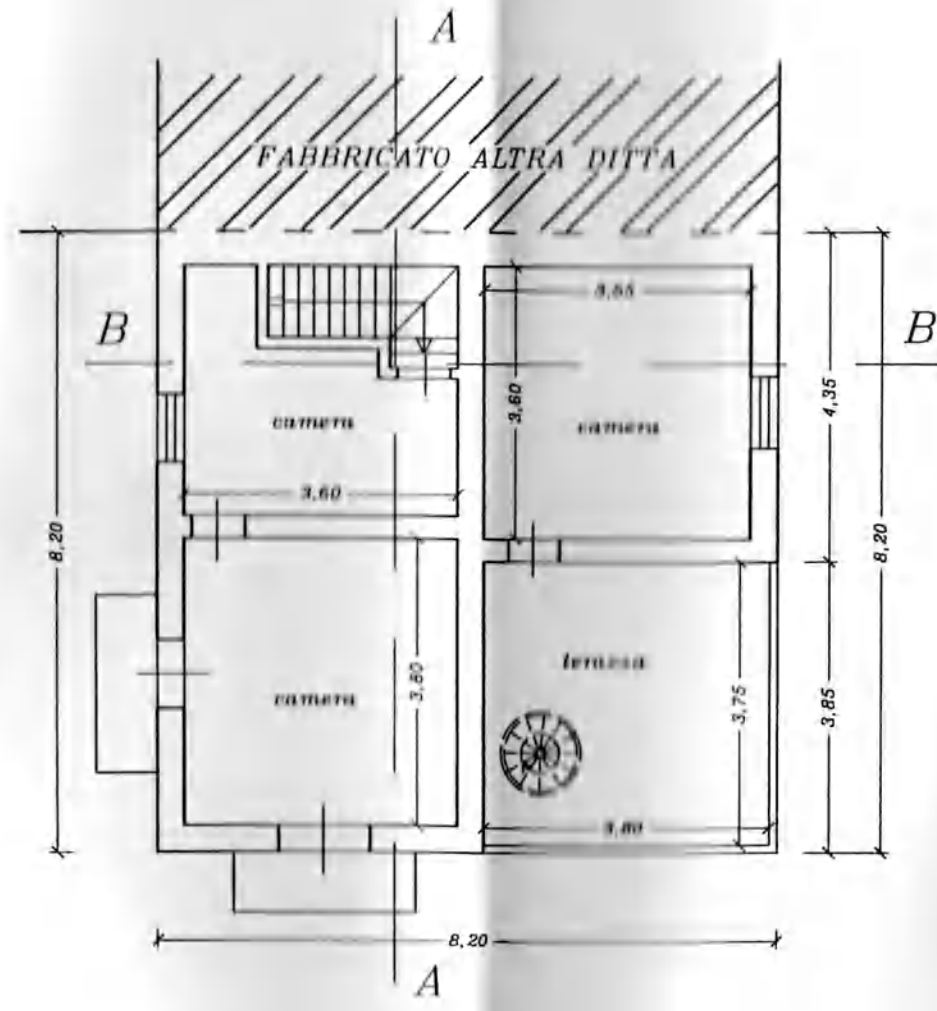


STATO DI FATTO

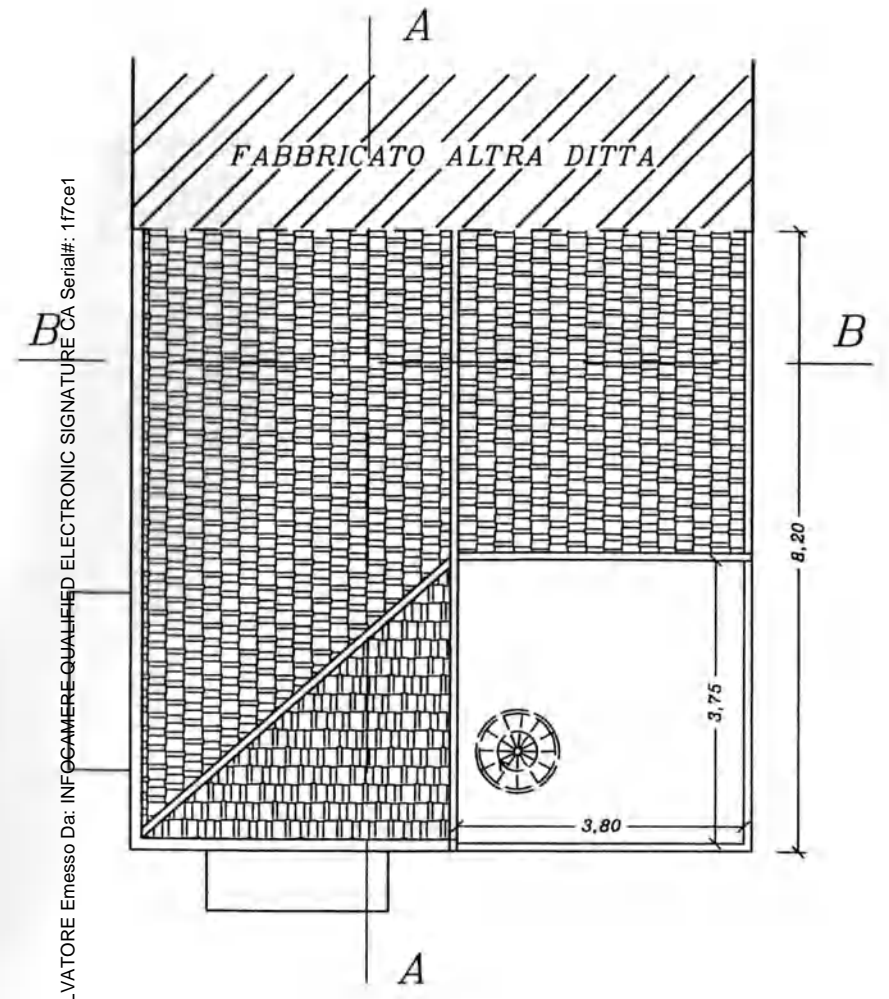
PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



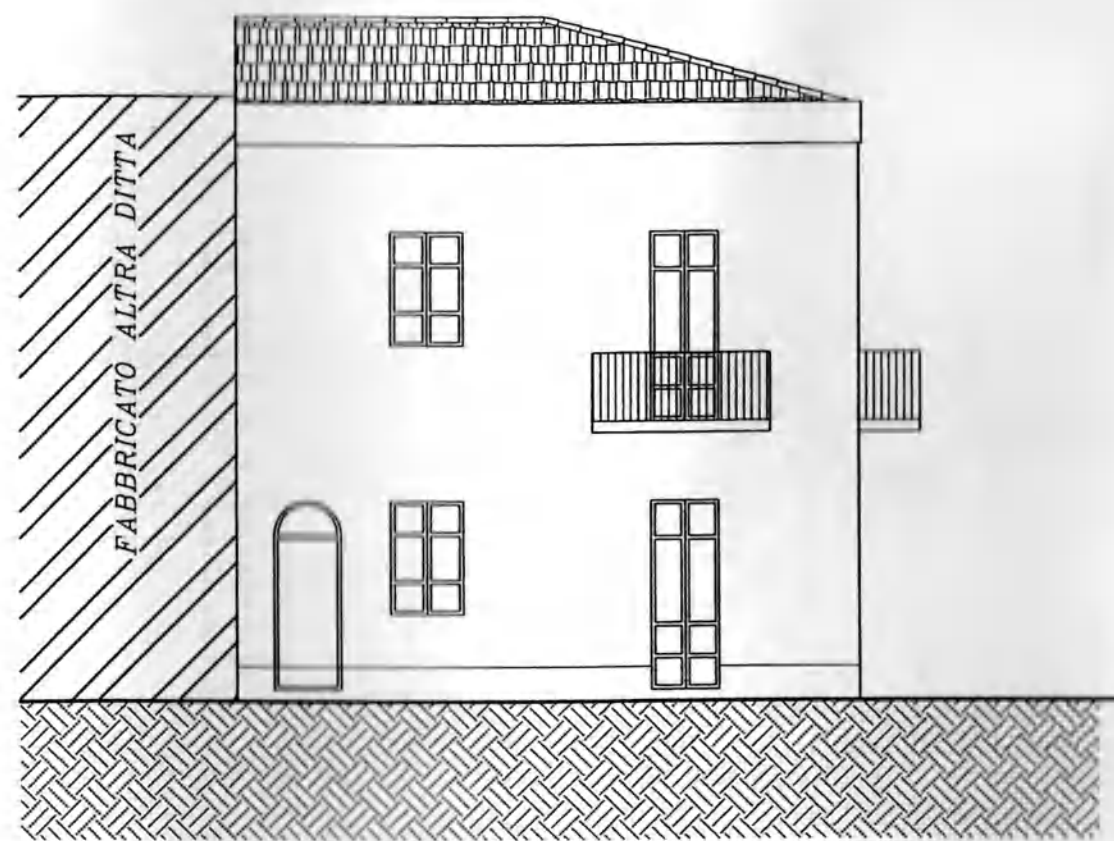
PIANTA SOTTOTETTO



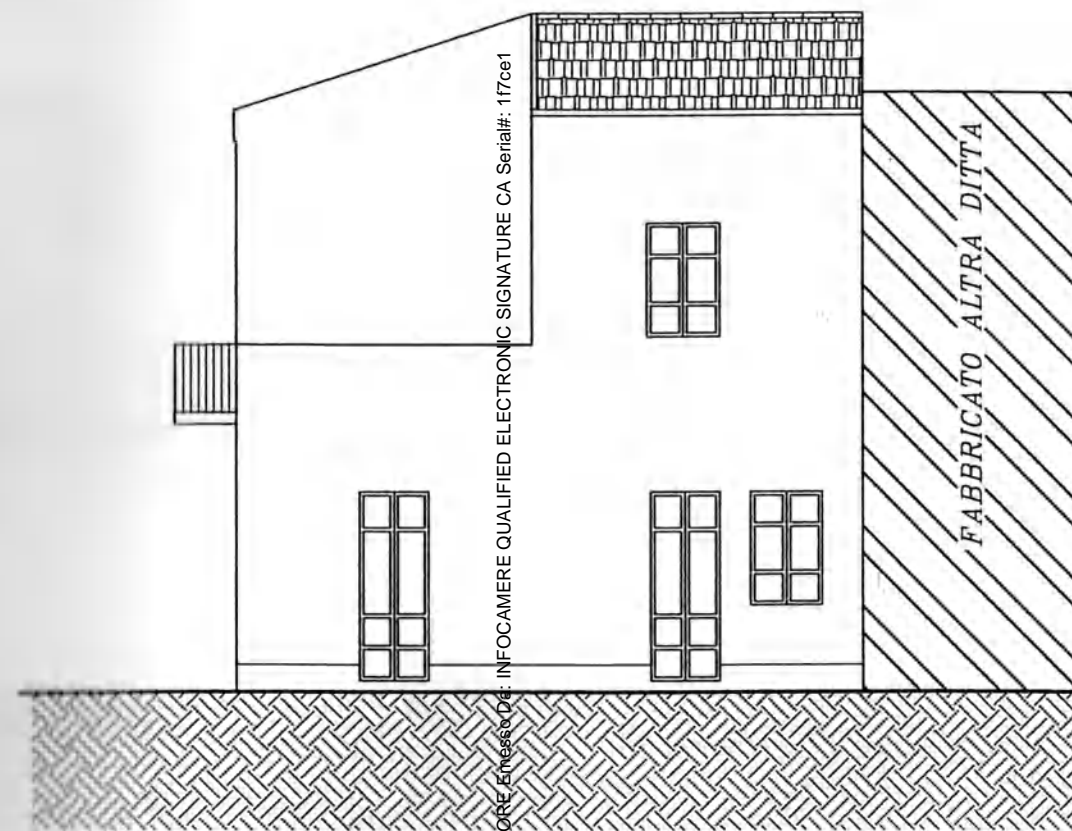
Firmato Da: LEANDRI SALVATORE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 117ce1



PROSPETTO LATERALE



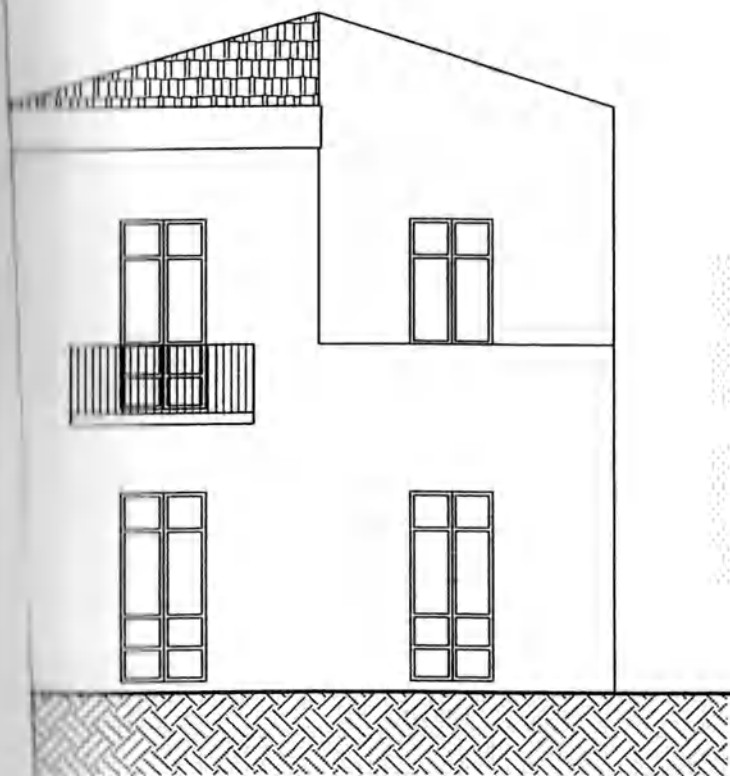
PROSPETTO SU VIA PARENTI



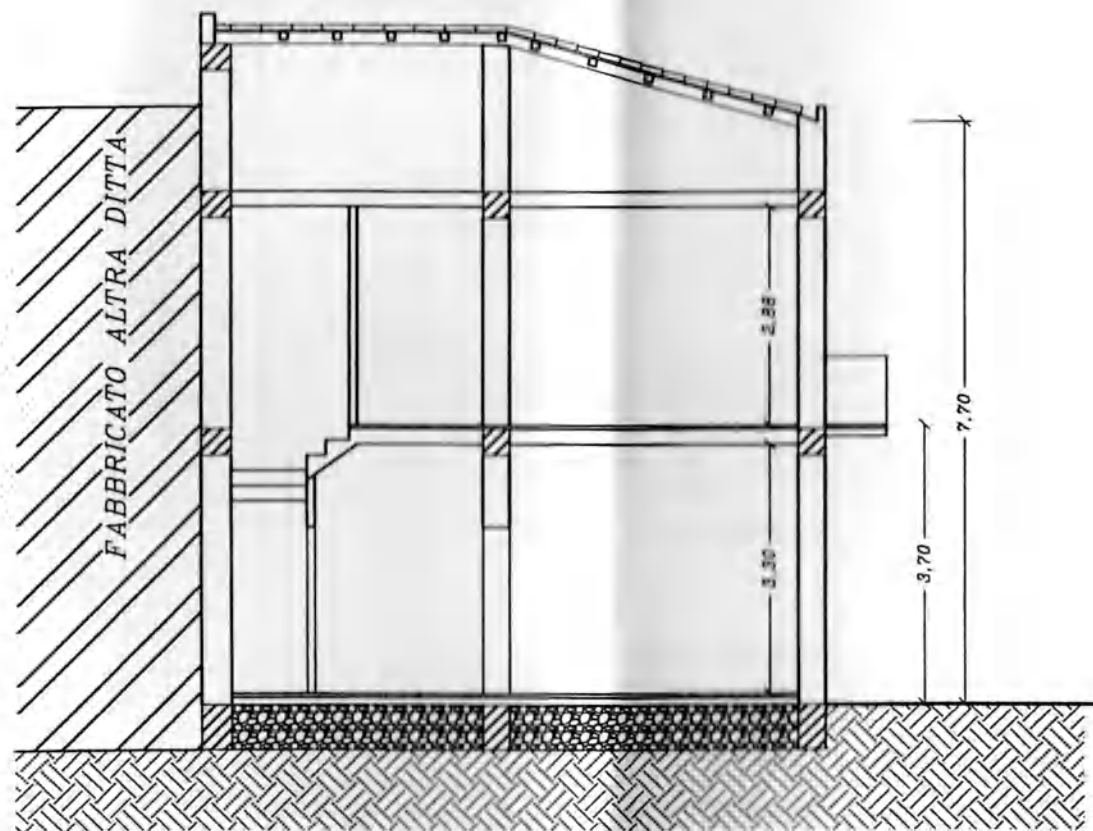
Firmato Da: LEANDRI SALVATORE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 117ce1



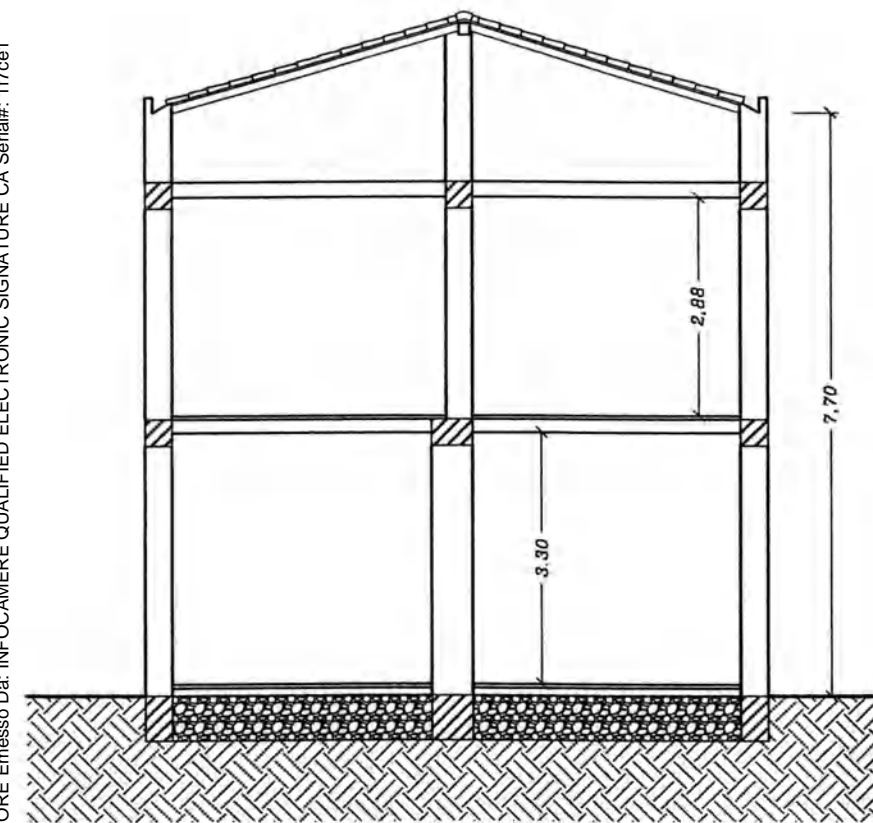
PROSPETTO SU VIA MARINA



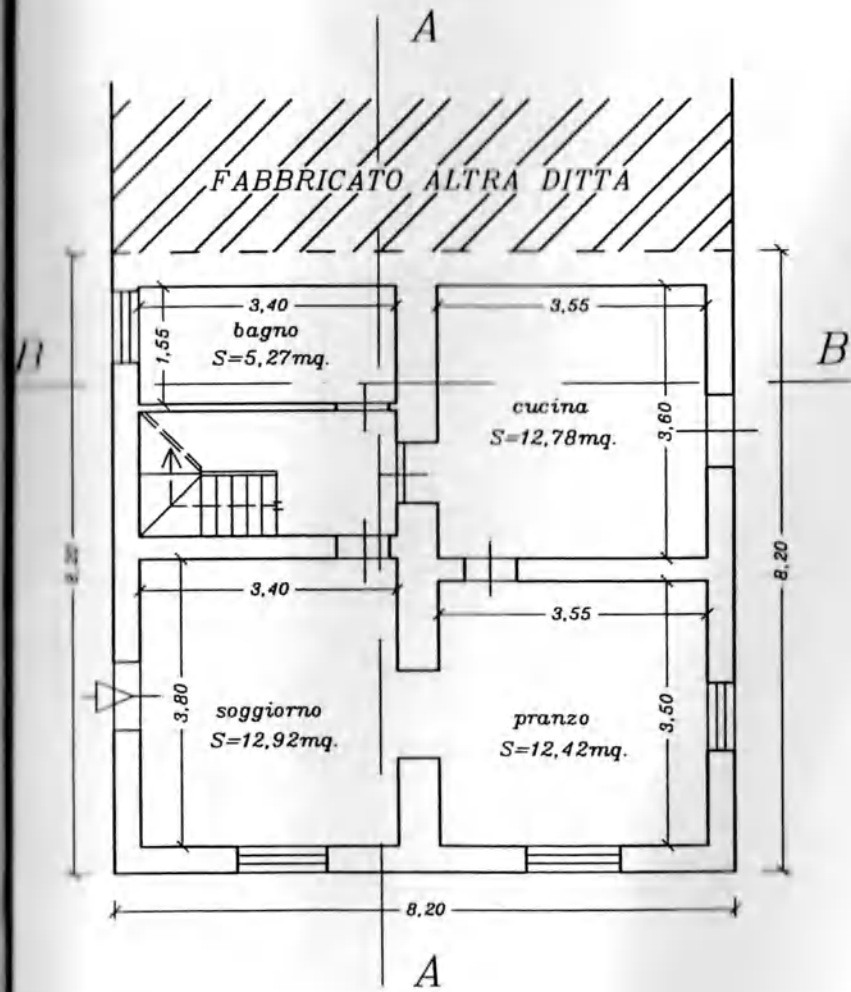
SEZIONE A - A



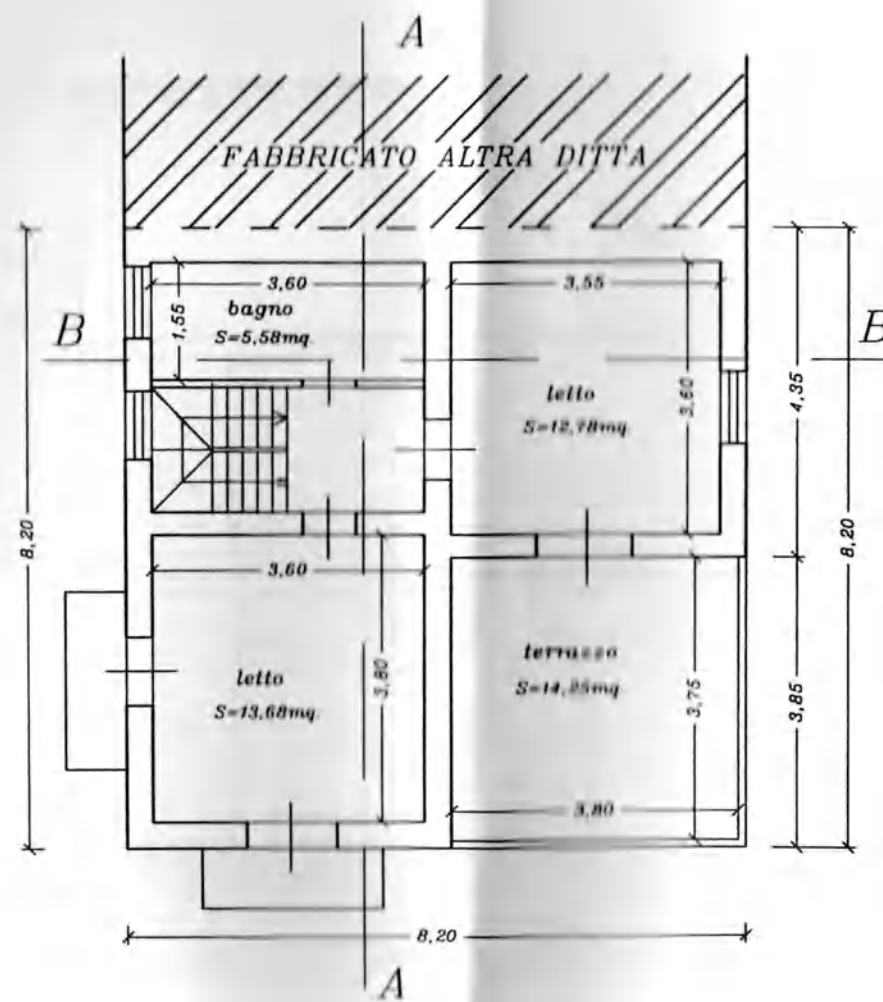
SEZIONE B - B



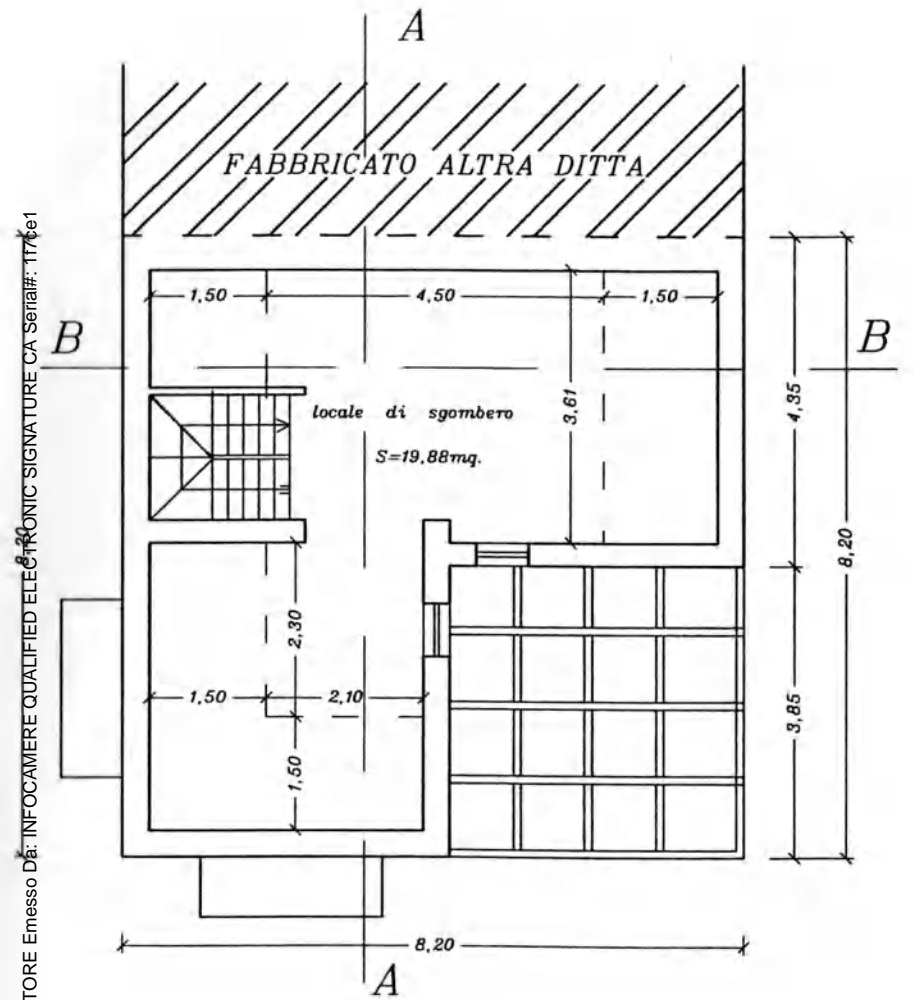
PIANTA PIANO TERRA



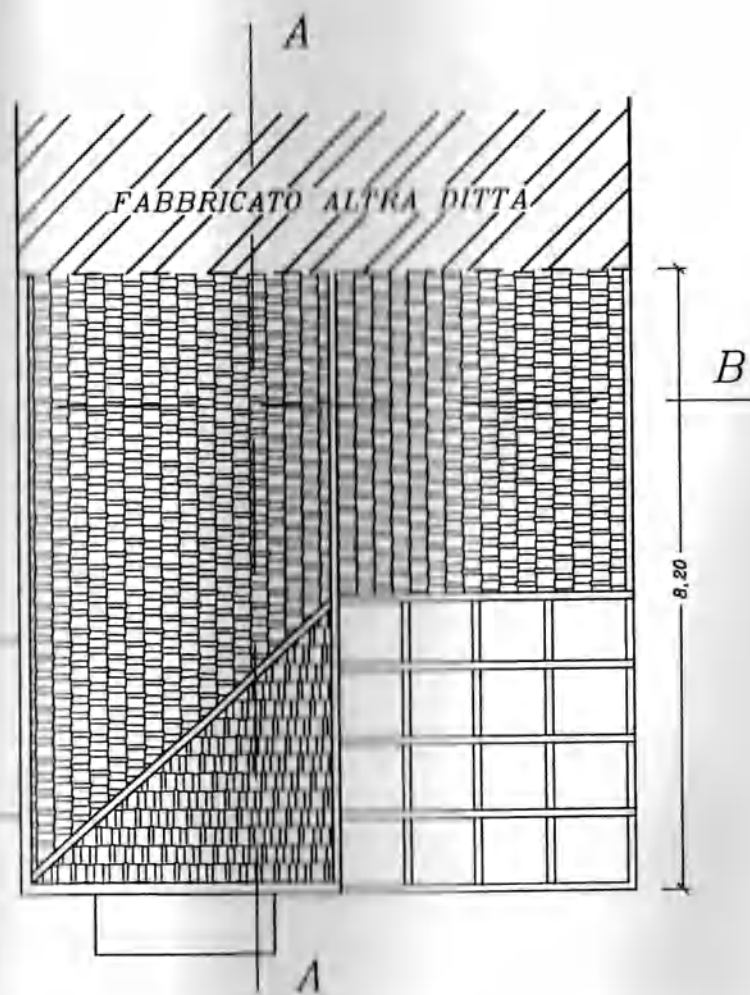
PIANTA PIANO PRIMO



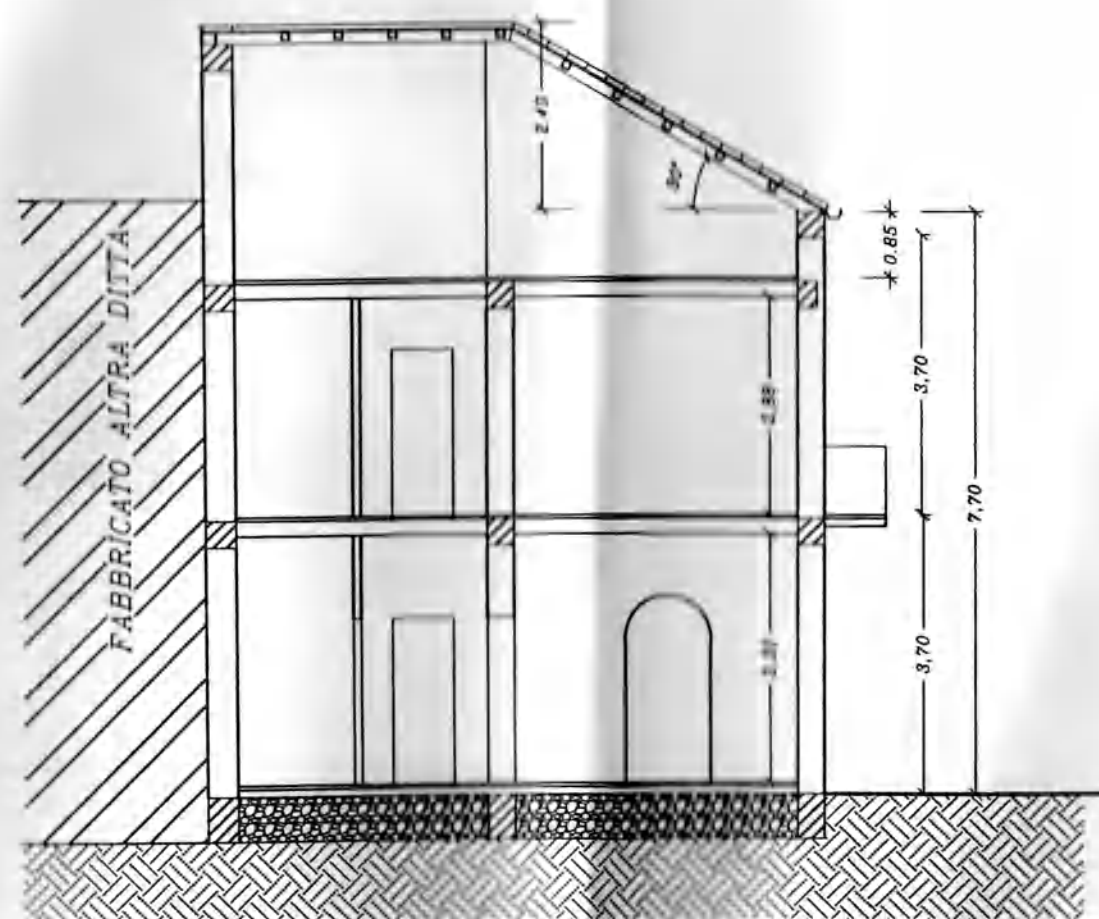
PIANTA SOTTOTETTO



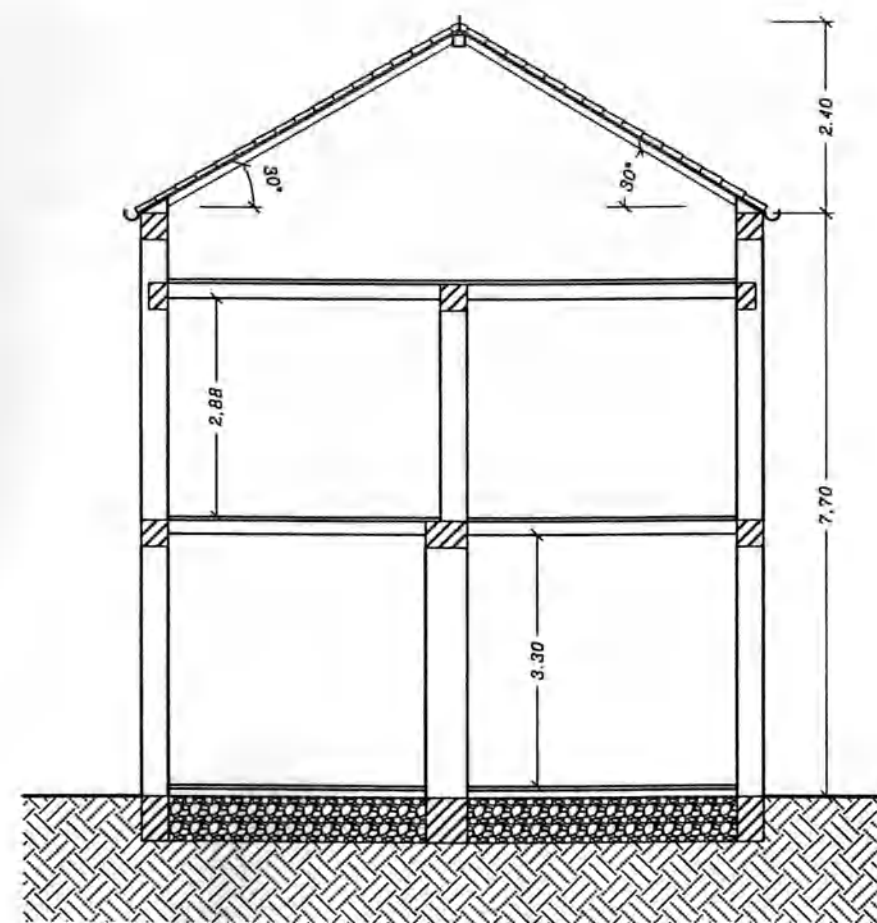
PIANTA COPERTURA



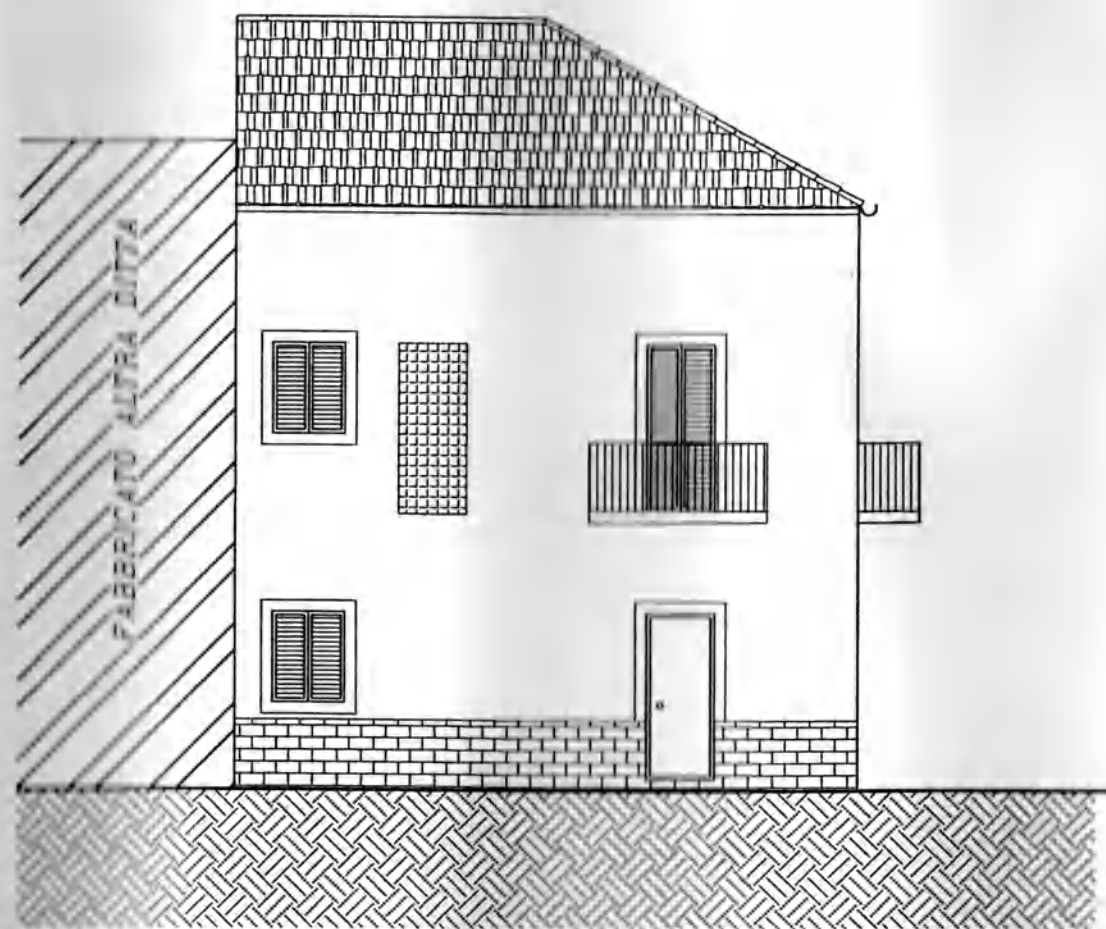
SEZIONE A - A



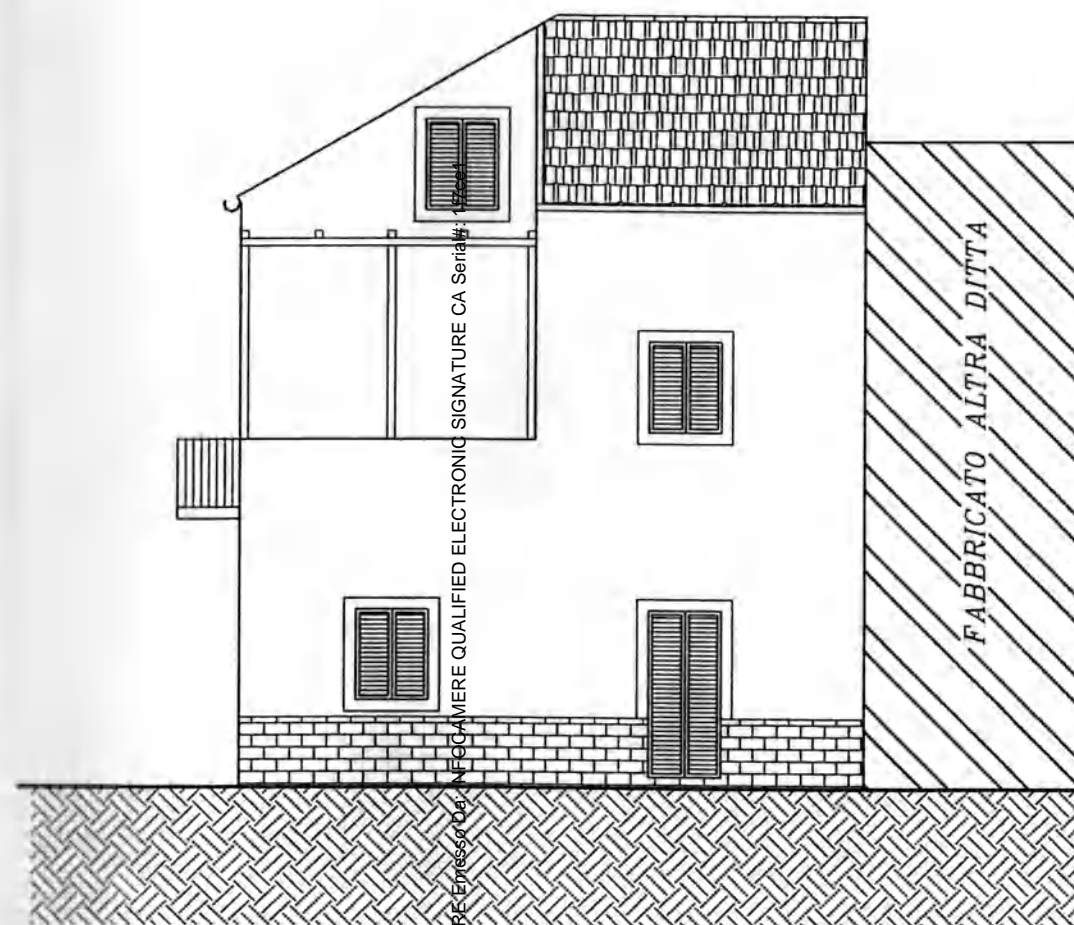
SEZIONE B - B



PROSPETTO LATERALE



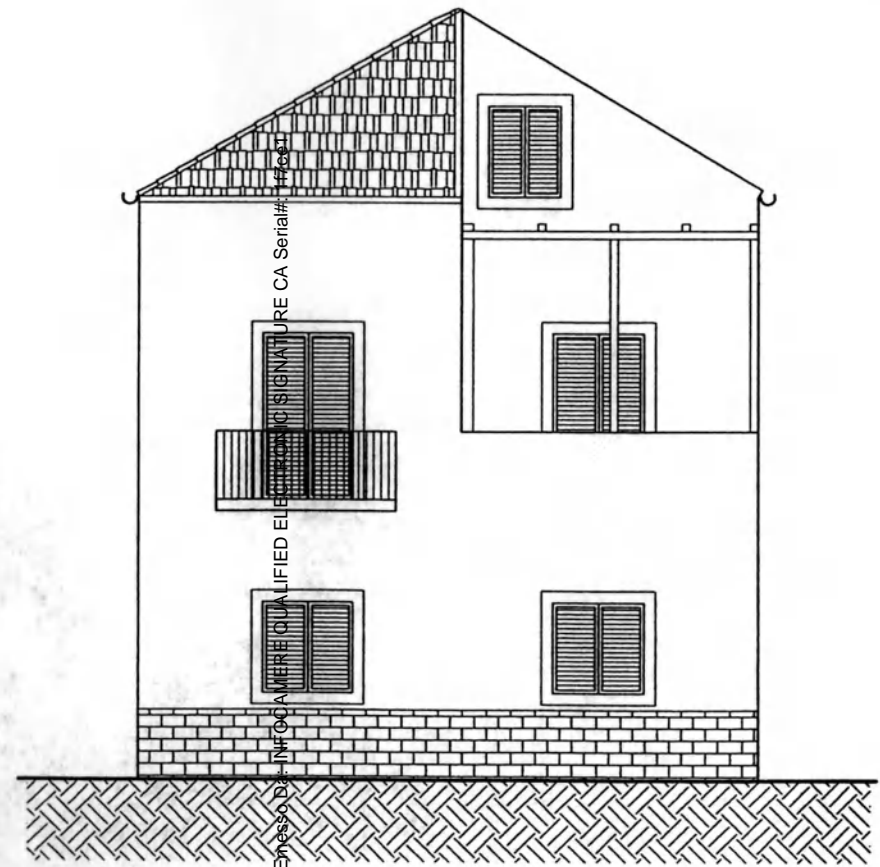
PROSPETTO SU VIA PARENTI



Firmato Da: LEANDRI SALVATORE - Impresa Di - FOGGIA - CAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial# 1234567890



PROSPETTO SU VIA MARINA



Firmato Da: LEANDRI SALVATORE Empresa Di Ingegneria Civile e Ambientale Via S. Maria 100 80138 Napoli (NA) Italy Tel: +39 081 5511111 Fax: +39 081 5511112 Email: info@leandri.it



“All. 5”

Immobile censito al N.C.U “Fg. 42 - part. 482 - sub 3”

VISURE E PLANIMETRIE RILASCIATE DALL’U.T.E. DI MESSINA



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 25/10/2023

Dati della richiesta	Comune di MESSINA (Codice:F158)
Catasto Fabbricati	Provincia di MESSINA
	Foglio: 42 Particella: 482 Sub.: 3

INTESTATO

1		(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
---	--	--

Unità immobiliare dal 25/10/2023

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		42	482	3	2		A/2	10	8,5 vani	Totale: 145 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 139 m ²	Euro 395,09	VARIAZIONE del 25/10/2023 Pratica n. ME0113549 in atti dal 25/10/2023 Errata dichiar. prot. 112165/2023 (n. 113549.1/2023)	
Indirizzo		VIA MARINA n. 123 Piano T-1 - 2											
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni		-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F158 - Foglio 42 - Particella 482

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/10/2023

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		42	482	3	2		A/2	10	8,5 vani	Totale: 145 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 139 m ²	Euro 395,09	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 21/10/2023 Pratica n. ME0112165 in atti dal 24/10/2023 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 112165.1/2023)

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 25/10/2023

Indirizzo	VIA MARINA n. 123 Piano T-1 - 2				
Notifica		Partita		Mod.58	
Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)				

Situazione dell'unità 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		42	482	3	2		A/2	10	7 vani	Totale: 152 m² Totale: escluse aree scoperte**: 146 m²	Euro 325,37	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA MARINA Piano T-1 - 2										
Notifica		Partita			Mod.58							
Annotazioni		-classamento e rendita validati										

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/05/2014

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		42	482	3	2		A/2	10	7 vani		Euro 325,37	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/05/2014 Pratica n. ME0227946 in atti dal 26/05/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 156009.1/2014)
Indirizzo		VIA MARINA Piano T-1 - 2										
Notifica		Partita			Mod.58							
Annotazioni		-classamento e rendita validati										

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 25/10/2023

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/02/2006

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		42	482	3	2		A/2	10	7 vani		Euro 325,37	VARIAZIONE del 21/02/2006 Pratica n. ME0031724 in atti dal 21/02/2006 FUSIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 1250.1/2006)	
Indirizzo		VIA MARINA - VILLAGGIO GANZIRRI Piano T-1 - 2											
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni		-classamento e rendita validati											

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

Situazione degli intestati dal 21/04/2011

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA		Atto del 21/04/2011 Pubblico ufficiale di MESSINA in atti dal 20/04/2011 [REDACTED] torio n. 7445 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello [REDACTED]	

Situazione degli intestati dal 21/02/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1 fino al 21/04/2011
DATI DERIVANTI DA		Atto del 10/09/2003 Pubblico ufficiale [REDACTED] io n. 63077 [REDACTED]	

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Foglio 42 Particella 482 Subalterno 1; Foglio 42 Particella 482 Subalterno 2;

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

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

Dichiarazione protocollo n. ME0113549 del 25/10/2023

Comune di Messina

Via Marina (ganzirri)

civ. 123

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 42

Particella: 482

Subalterno: 3

Compilata da:
Leandri Salvatore

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Messina

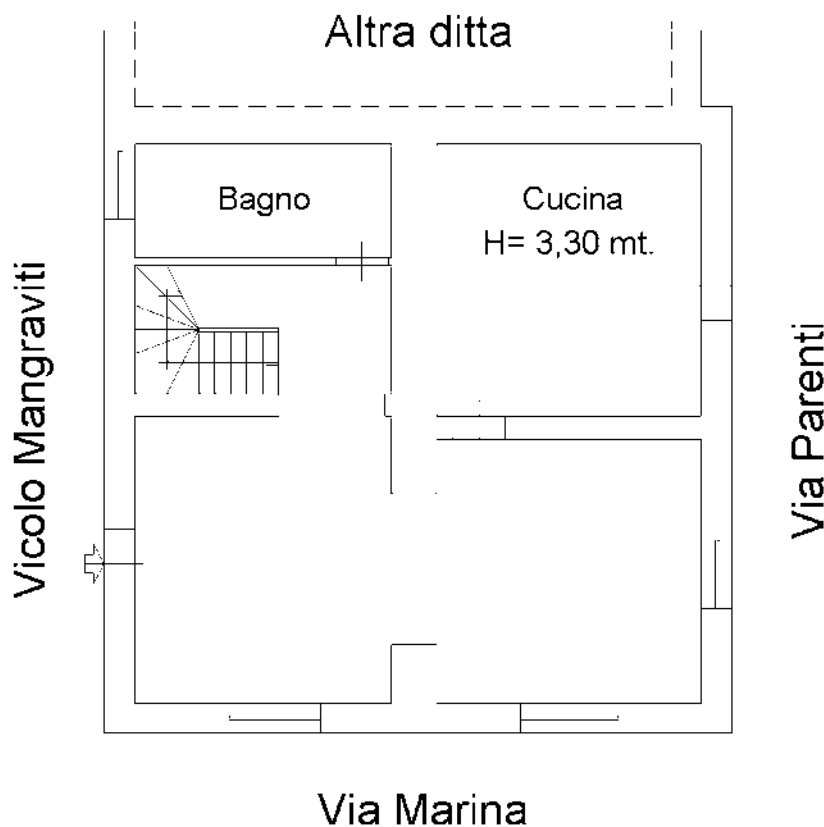
N. 2786

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1: 100

PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina

Dichiarazione protocollo n. ME0113549 del 25/10/2023

Comune di Messina

Via Marina (ganzirri)

civ. 123

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 42

Particella: 482

Subalterno: 3

Compilata da:

Leandri Salvatore

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Messina

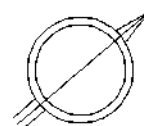
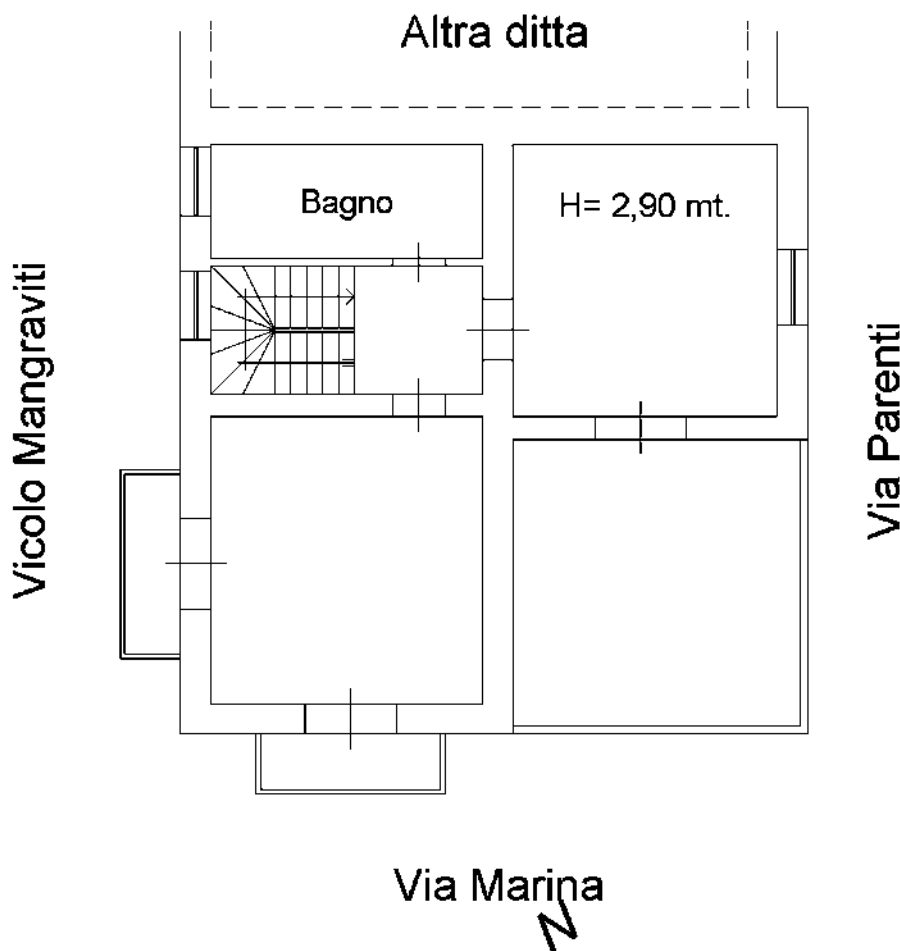
N. 2786

Planimetria

Scheda n. 2

Scala 1:100

PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina

Dichiarazione protocollo n. ME0113549 del 25/10/2023

Comune di Messina

Via Marina (ganzirri)

civ. 123

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 42

Particella: 482

Subalterno: 3

Compilata da:
Leandri Salvatore

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Messina

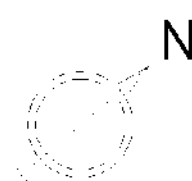
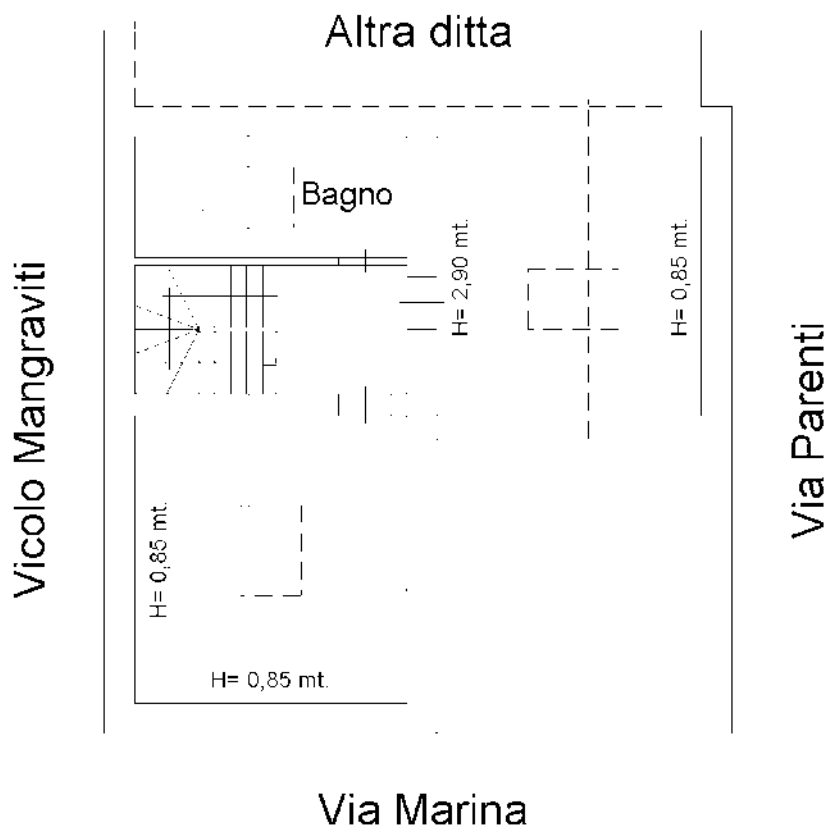
N. 2786

Planimetria

Scheda n. 3

Scala 1:100

PIANO SOTTOTETTO



Ultima planimetria in atti



N=4234500



E=2573400

1 Particella 482

“All. 6”

Immobile censito al N.C.U “Fg. 42 - part. 482 - sub 3”

RILIEVO UNITA' IMMOBILIARE



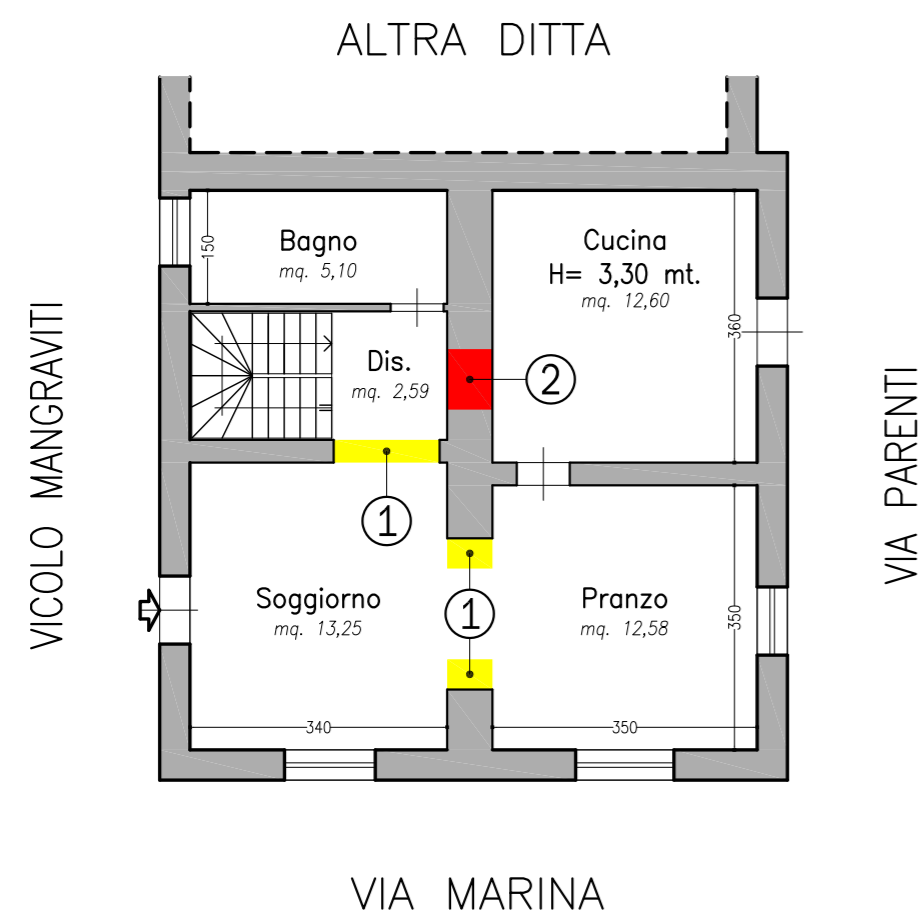
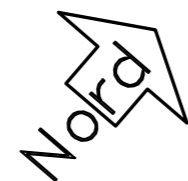
PIANTA UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DELLA VALUTAZIONE

Via Marina (Ganzirri) n. 123

Fg. 42 - part. 482 - sub 3

RILIEVO DELLO STATO DI FATTO *rapp. 1:100*

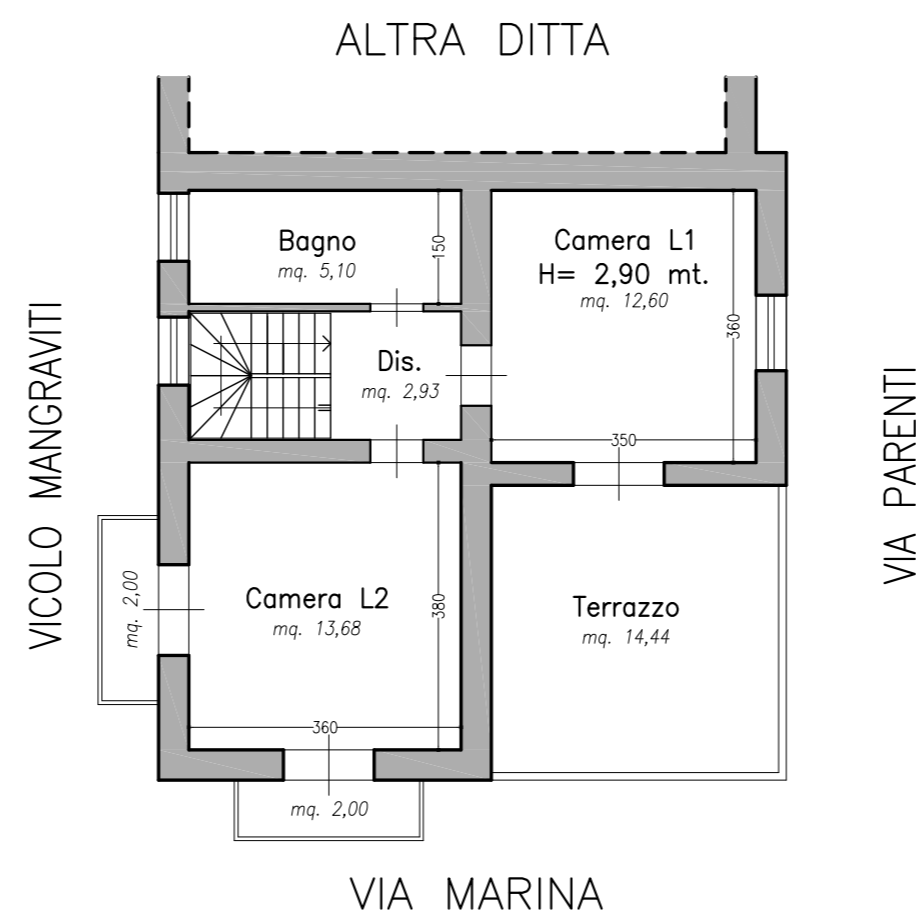
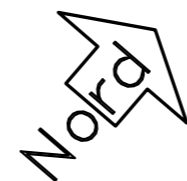
PIANTA PIANO TERRA



LEGENDA

- ① Allargamento vano mediante demolizione di porzioni di muratura;
- ② Chiusura porta;

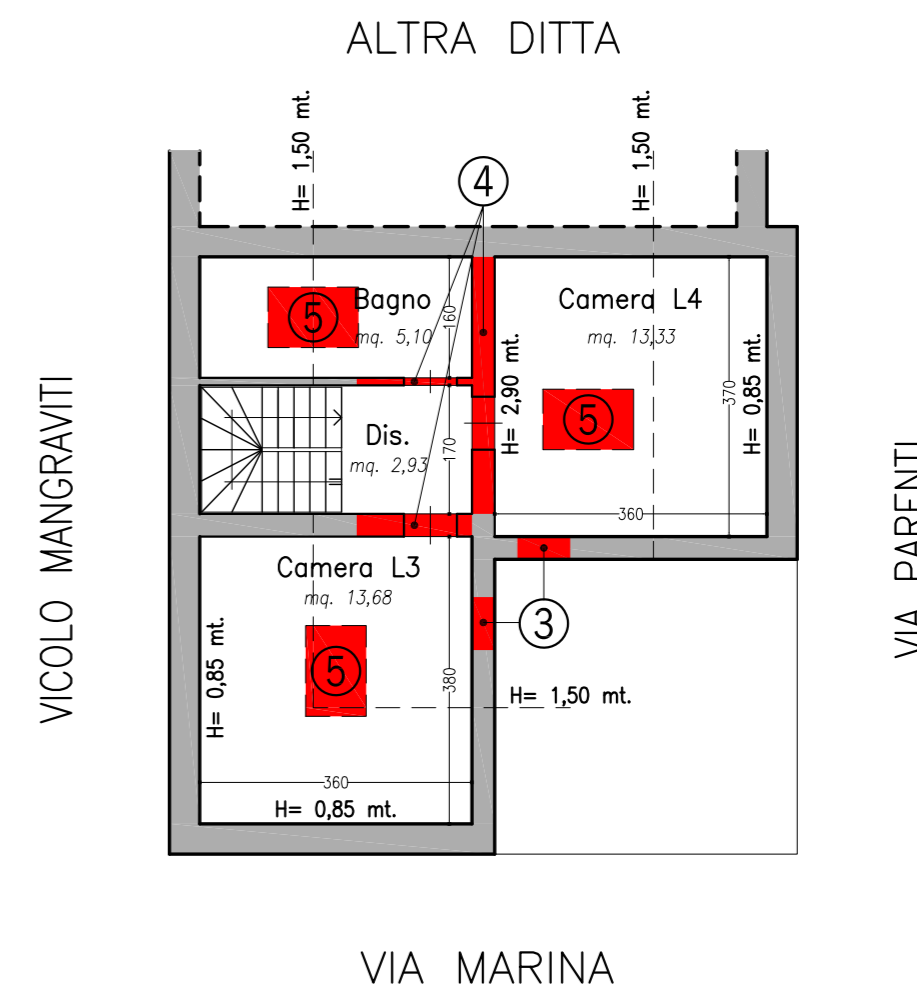
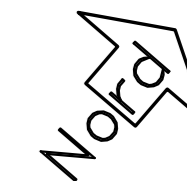
PIANTA PIANO PRIMO



LEGENDA

- ③ Chiusura finestre;
- ④ Realizzazione porzioni di murature e tramezzature;
- ⑤ Realizzazione finestre complanari a tetto (tipo velux);

PIANTA PIANO SOTTOTETTO



LEGENDA

- ③ Chiusura finestre;
- ④ Realizzazione porzioni di murature e tramezzature;
- ⑤ Realizzazione finestre complanari a tetto (tipo velux);

“All. 7”

Immobile censito al N.C.U “Fg. 42 - part. 482 - sub 3”

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20231024-083048-65287 VALIDO FINO AL: 24/10/2033



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93:

E1(1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliari

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

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

Dati identificativi



Regione : **Sicilia**
 Comune : **Messina (ME)**
 Cod.Istat: **083048**
 Indirizzo : **Via Marina**
 CAP **98165**
 Piano : T-1-2 - Interno : sn
 Coord. GIS : **Lat : 38.256944 ; Long : 15.611111**

Zona climatica : **B**
 Anno di costruzione : **2006**
 Superficie utile riscaldata (m²) : **128,06**
 Superficie utile raffrescata (m²) : **0,00**
 Volume lordo riscaldato (m³) : **596,87**
 Volume lordo raffrescato (m³) : **0,00**

Comune catastale				MESSINA (ME)				Sezione		Foglio		42		Particella		482	
Subalterni	da	3	a	3	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a	
Altri subalterni																	

Servizi energetici presenti

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

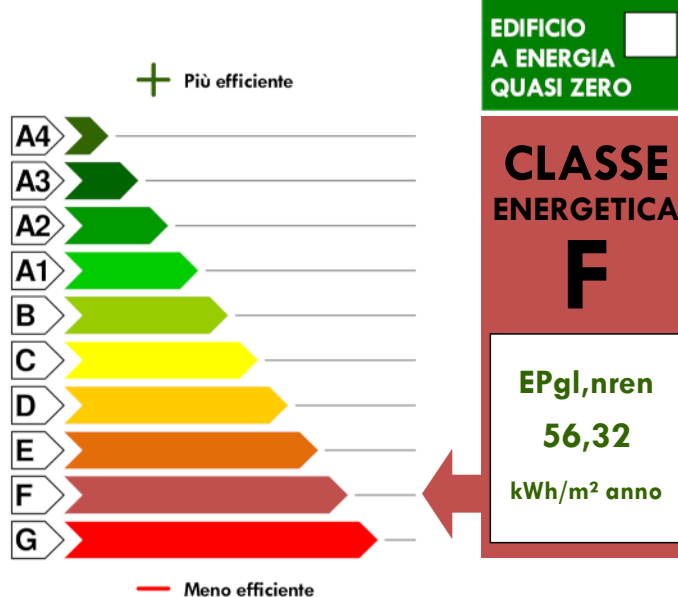
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



Riferimenti

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

Se nuovi:

Se esistenti:



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20231024-083048-65287 VALIDO FINO AL: 24/10/2033



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 56,32
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	727,00 Sm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile $EP_{gl, ren}$ kWh/m ² anno 0,00
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 10,56
<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
REN1	Cappotto Termico	NO	1,00	C (28,89)	B 21,04 (kWh/m ² anno)
REN2	Infissi a T.T	NO	1,00	D (31,39)	



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20231024-083048-65287 VALIDO FINO AL: 24/10/2033



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	596,87	m ³
S – Superficie disperdente	420,06	m ²
Rapporto S/V	0,704	
EP _{H,nd}	37,61	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup utile}	0,0463	-
Y _{IE}	0,9503	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	51,32
Climatizzazione estiva								
Produzione acqua calda sanitaria	SIMULATO IN QUANTO ASSENTE					0,57 η_w	0,00	5,00
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20231024-083048-65287 VALIDO FINO AL: 24/10/2033



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

Si consiglia la realizzazione di un isolamento termico a cappotto sulla tamponatura perimetrale e la collocazione di infissi a T.T. con vetri ad alta prestazione.

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	Salvatore Leandri	
Indirizzo	Via Grattoni n. 39 - 98122 - Messina	
E-mail	studio.leandri@gmail.com	
Telefono	335.5228046	
Titolo	Geometra	
Ordine/iscrizione	Collegio dei geometri della prov. di Messina - n. iscrizione 2786	
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 nell'elenco regionale dei soggetti abilitati alla Certificazione Energetica al n. 4051	

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: 24/10/2023

Firma e timbro del tecnico o firma digitale _____



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20231024-083048-65287 VALIDO FINO AL: 24/10/2033



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



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

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

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

SECONDA PAGINA

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

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

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

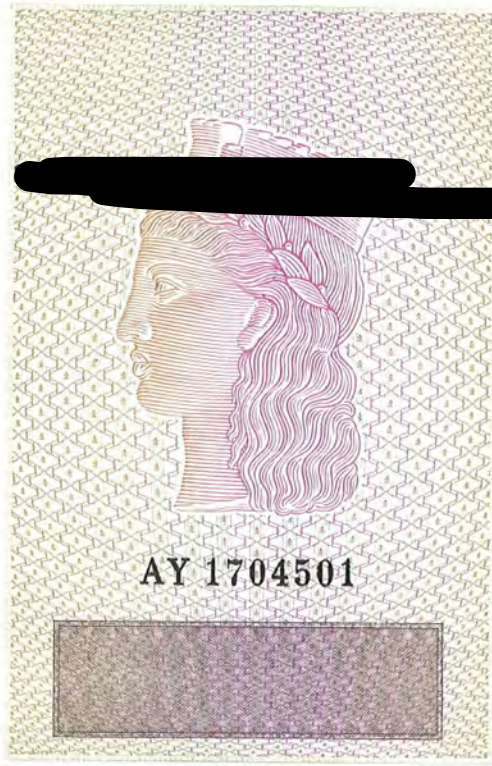
Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN 1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN 2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN 3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN 4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN 5	ALTRI IMPIANTI
REN 6	FONTE RINNOVABILI

TERZA PAGINA

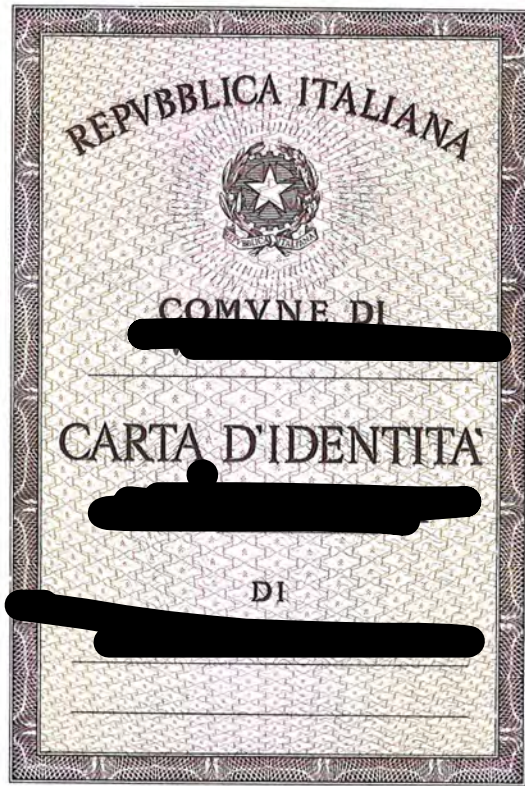
La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

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





IPZ.S. spa - O.G.V. - ROMA



Cognome.....
 Nome.....
 nato il.....
 (atto n. 1859 P. 1 S. A 1975)
 a MESSINA (ME))
 Cittadinanza Italiana
 Residenza.....
 Via.....
 Stato civile..... CO.....
 Professione.....
 CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI
 Statura..... 165.....
 Capelli..... Castani.....
 Occhi..... Castani.....
 Segni particolari..... *****

