



# TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 40/2017

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. Ugo Scavuzzo

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/10/2017

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**ANTONINO M. PIZZUTO**

CF: PZZNNN60S08D569E

con studio in CAPO D'ORLANDO (ME) V. LUCIO PICCOLO 10

telefono: 0941912791

fax: 0941912791

email: ampizzuto@virgilio.it



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 40/2017

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **negozio** a PATTI Piazza Marconi angolo Via Sant'Antonino snc, della superficie commerciale di **32,90** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Trattasi di locali a piano terra di un fabbricato a cinque elevazioni fuori terra oltre piano attico sito nel centro urbano di Patti prospiciente la Piazza Marconi.

Il piano terra è stato oggetto di lavori di ristrutturazione nel 2004. La struttura portante del fabbricato è in cemento armato con solai in latero cemento.

L'immobile ha l'ingresso da una stradina collegata alla via Sant'Antonino ed è costituito da due locali e un W.C. dotato di antibagno. Uno dei locali è attualmente adibito a negozio di prodotti erboristici, l'altro (retrobottega) è adibito a studio audioprotesico.

I locali sono rifiniti e appaiono in buono stato di conservazione. I pavimenti e i rivestimenti (bagno) sono in ceramica, le pareti sono intonacate, l'infixo esterno è in metallo con un'ampia vetrata, le porte interne in legno tamburato, lo studio è controsoffittato. Gli impianti idrico ed elettrico sono sottotraccia, mancante la dichiarazione di conformità.

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 129 sub. 51 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/1, classe 8, consistenza 22 mq, rendita 669,22 Euro, indirizzo catastale: Piazza Guglielmo Marconi s.c., piano: Terra, intestato a derivante da Variazione del 30/09/2004, frazionamento e fusione  
Coerenze: Prospetta su stradina di accesso dalla Via Sant'Antonino e confina con i sub 49, 50 e 52 della stessa particella, intestati ad altre ditte.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>32,90 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 46.060,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 39.150,00</b>
Data della valutazione:	<b>03/10/2017</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \_\_\_\_\_ in qualità di proprietario.

Utilizzato saltuariamente dal proprietario come studio audioprotesico e negozio di prodotti erboristici.



#### **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 E SPESE DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 29/03/2017 a Messina ai nn. 7347/5661, a favore di  
contro derivante da - Sentenza n° 155/2015 del  
05/02/2015 del Giudice del Lavoro del Tribunale di Barcellona P.G. notificata con formula esecutiva il  
4/03/2015 – Atto di pignoramento n° 105 rep. del Tribunale di Patti del 21/03/2017

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: -  
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: -  
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

##### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 02/03/2005), con atto stipulato il 02/03/2005 a firma di notaio Sebastiano Biondo ai nn. 22908/3020 di repertorio, registrato il 11/03/2005 a Barcellona Pozzo di Gotto ai nn. 295, trascritto il 15/03/2005 a Messina ai nn. 9326/5960, in forza di atto di compravendita

##### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita ( fino al 24/06/2004), con atto stipulato il 18/05/1980 a firma di notaio Antonino Buono ai nn. 10265 di repertorio, trascritto il 09/06/1980 a Messina ai nn. 11552/10251, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a parte dell'area su cui è stato realizzato il fabbricato

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di



compravendita ( fino al 24/06/2004), con atto stipulato il 15/05/1980 a firma di notaio Antonino Buono ai nn. 10258 di repertorio, trascritto il 09/06/1980 a Messina ai nn. 11550/10249, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a parte dell'area su cui è stato realizzato il fabbricato

per la quota di 1000/1000,  
in forza di atto di compravendita (dal 24/06/2004 fino al 02/03/2005), con atto stipulato il 24/06/2004 a firma di Notaio Giuseppe Amato ai nn. 59118/4968 di repertorio, registrato il 01/07/2004 a Barcellona Pozzo di Gotto ai nn. 625, trascritto il 01/07/2004 a Messina ai nn. 23918/15812, in forza di atto di compravendita

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 41 e successive varianti, per lavori di Costruzione del fabbricato, rilasciata il 10/10/1980

Concessione edilizia N. 3, per lavori di Variante alla Concessione Edilizia per la costruzione del fabbricato, rilasciata il 26/01/1982

Concessione edilizia N. 36, per lavori di Variante alla Concessione Edilizia per la costruzione del fabbricato, rilasciata il 13/05/1983

N. **autorizzazione edilizia**, per lavori di Variante distribuzione interna locali al piano cantinato, rilasciata il 13/07/1984, agibilità del 19/09/1984

N. **autorizzazione di agibilità**, per lavori di opere interne, agibilità del 20/01/2005

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PATTI PIAZZA MARCONI ANGOLO VIA SANT'ANTONINO SNC

**NEGOZIO**



Negozi	32,90	x	100 %	=	32,90
<b>Totale:</b>	<b>32,90</b>				<b>32,90</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 32,90 x 1.400,00 = **46.060,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 46.060,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 46.060,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Appare ovvio rilevare che nel nostro caso va ricercato il valore venale del bene, cioè un giudizio di equivalenza tra bene e moneta. La ricerca del valore venale in comune commercio va intesa come ricerca del più probabile valore venale attribuibile agli immobili da ordinari compratori ed ordinari venditori.

**Metodo di stima**

In un regime economico normale il metodo di stima più rigoroso e con risultati certamente attendibili è quello analitico. La rispondenza razionale tra reddito di un bene economico e il suo valore capitale non può però essere adottata perché ci troviamo in un momento particolare e non normale di mercato immobiliare in cui il reddito dei fabbricati non è proporzionato al valore di mercato degli stessi. Pertanto è preferibile il metodo di stima sintetico che consiste nel determinare direttamente il valore venale tramite una comparazione tra immobili di valore ignoto ed immobili a prezzo noto.

La comparazione va fatta naturalmente tra immobili che abbiano caratteristiche intrinseche (struttura, rifiniture, stato di manutenzione ordinaria e straordinaria, caratteristiche architettoniche, consistenza e dimensione vani) ed estrinseche (ubicazione dell'edificio, tipo di zona urbana etc..) simili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Patti, osservatori del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, ed inoltre: conoscenza diretta del mercato immobiliare locale e altri tecnici operanti nel mercato 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	negozio	32,90	0,00	46.060,00	46.060,00
				<b>46.060,00 €</b>	<b>46.060,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 46.060,00**

**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: **€. 6.909,00**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 1,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 39.150,00**

data 03/10/2017

il tecnico incaricato  
ANTONINO M. PIZZUTO

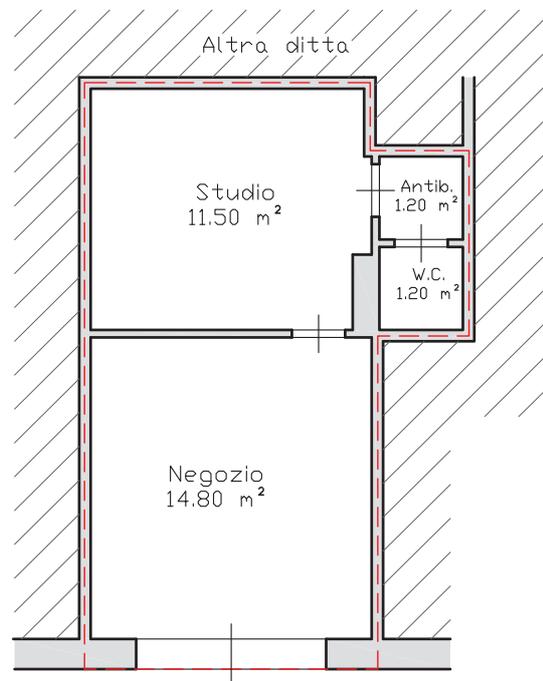


## ALLEGATI:

1. PLANIMETRIA scala 1:100
2. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
3. VISURE CATASTALI
4. STRALCIO FOGLIO DI MAPPA CATASTALE
5. PLANIMETRIE CATASTALI
6. VERBALI DI SOPRALLUOGO
7. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA



PIANTA PIANO TERRA  
Scala 1 : 100



Stradina di accesso





Patti (Google hearth)





Foto 1 - Fabbricato in cui si trova l'immobile

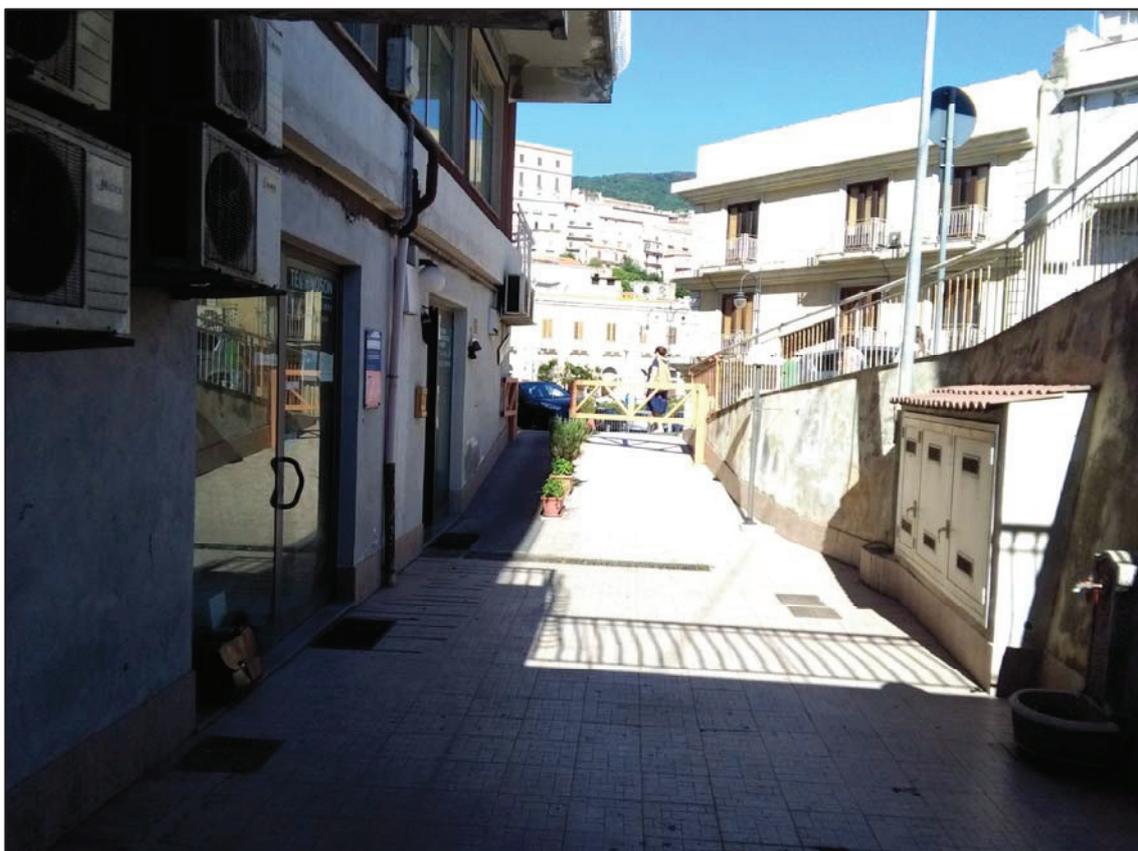


Foto 2 - Stradina ingresso negozio





Foto 3 - Ingresso negozio



Foto 4 - Negozio





Foto 5 - Studio



Foto 6 - W.C.



# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meceanografico al 22/06/2017

Data: 22/06/2017 - Ora: 17.16.17 Segue

Visura n.: T291164 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di PATTI ( Codice: G377)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di MESSINA Foglio: 21 Particella: 129 Sub.: 51

## INTESTATO

1

(1) Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni

### Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		21	129	51	2			C/1	8	22 m²	Totale: 28 m²	Euro 669,22	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>	PIAZZA GUGLIELMO MARCONI n. SC piano: T;												

### Situazione dell'unità immobiliare dal 15/10/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		21	129	51	2			C/1	8	22 m²		Euro 669,22	VARIAZIONE del 30/09/2004 protocollo n. ME0172921 in atti dal 15/10/2004 CONVALIDA RENDITA PROPOSTA DM701/94 (n. 163979.1/2004)
<b>Indirizzo</b>	PIAZZA GUGLIELMO MARCONI n. SC piano: T;												

### Situazione dell'unità immobiliare dal 30/09/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		21	129	51	2			C/1	8	22 m²		Euro 669,22	VARIAZIONE del 30/09/2004 protocollo n. ME0163979 in atti dal 30/09/2004 DA C2 A C1 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 5484.1/2004)
<b>Indirizzo</b>	PIAZZA MARCONI n. SC piano: T;												
<b>Annotazioni</b>	classamento proposto (D.M. 701/94)												

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/06/2017

Data: 22/06/2017 - Ora: 17.16.17 Fine

Visura n.: T291164 Pag: 2

## Situazione degli intestati dal 02/03/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per l/1 in regime di separazione dei beni
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/03/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 16/03/2005 Repertorio n.: 22908 Rogante: BIONDO SEBASTIANO Sede: TERME VIGLIATORE Registrazione: Sede: COMPREAVENDITA (n. 5260.1/2005)		

## Situazione degli intestati dal 30/09/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per l/1 fino al 02/03/2005
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	VARIAZIONE del 30/09/2004, protocollo n. ME0163979 in atti dal 30/09/2004 Registrazione: DA C2 A C1 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 5484.1/2004)		

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

- foglio 21 particella 129 subaltemo 46
- foglio 21 particella 129 subaltemo 3
- foglio 21 particella 129 subaltemo 4
- foglio 21 particella 129 subaltemo 5
- foglio 21 particella 129 subaltemo 6
- foglio 21 particella 129 subaltemo 7
- foglio 21 particella 129 subaltemo 8
- foglio 21 particella 129 subaltemo 9
- foglio 21 particella 129 subaltemo 10

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/07/2017

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di PATTI ( Codice: G377)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di MESSINA</b> <b>Foglio: 21 Particella: 129 Sub.: 3</b>

## Unità immobiliare soppressa dal 30/09/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Cens.	Micro	Categoria		Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
1	Urbana	21	129	3			Zona						VARIAZIONE del 30/09/2004 protocollo n. ME0163979 in atti dal 30/09/2004 DA C2 A C1 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 5484.1/2004)

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:

- foglio 21 particella 129 sub. 4
- foglio 21 particella 129 sub. 5
- foglio 21 particella 129 sub. 6
- foglio 21 particella 129 sub. 7
- foglio 21 particella 129 sub. 8
- foglio 21 particella 129 sub. 9
- foglio 21 particella 129 sub. 10
- foglio 21 particella 129 sub. 46
- foglio 21 particella 129 sub. 49
- foglio 21 particella 129 sub. 50
- foglio 21 particella 129 sub. 51
- foglio 21 particella 129 sub. 52
- foglio 21 particella 129 sub. 53
- foglio 21 particella 129 sub. 54
- foglio 21 particella 129 sub. 55
- foglio 21 particella 129 sub. 56
- foglio 21 particella 129 sub. 57
- foglio 21 particella 129 sub. 58
- foglio 21 particella 129 sub. 59
- foglio 21 particella 129 sub. 60
- foglio 21 particella 129 sub. 61



# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/07/2017

### Situazione dell'unità immobiliare dal 23/08/2002

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		21	129	3	2		C/2	7	50 m <sup>2</sup>		<b>Euro 185,92</b>	VARIAZIONE del 13/08/2002 in atti dal 23/08/2002 VARIAZIONE CLASSAMENTO PER INTRODUZIONE NUOVA ZONA CENSUARIA (n. 3795.1/2002)
<b>Indirizzo</b>												
											PIAZZA MARCONI piano: T;	

### Situazione dell'unità immobiliare 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		21	129	3			C/2	7	50 m <sup>2</sup>		<b>Euro 185,92</b> <b>L. 360.000</b>	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO		
<b>Indirizzo</b>														
											PIAZZA MARCONI piano: T;			
<b>Notifica</b>														
											Partita	2842	Mod.58	-

### Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 21/01/1983 (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		21	129	3			C/2	7	50 m <sup>2</sup>		<b>L. 440</b>	VARIAZIONE del 21/01/1983 in atti dal 16/11/1999 CLASSAMENTO (n. 1253.1/1983)		
<b>Indirizzo</b>														
											PIAZZA MARCONI piano: T;			
<b>Notifica</b>														
											Partita	2842	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		21	129	3								Impianto meccanografico del 30/06/1987
<b>Indirizzo</b>												
											PIAZZA MARCONI piano: T;	

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/07/2017

Notifica	-	Partita	2842	Mod.58	-
----------	---	---------	------	--------	---

## Situazione degli intestati dal 24/06/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per I/1 fino al 30/09/2004
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/06/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 05/07/2004 Repertorio n.: 59118 Rogante: AMATO GIUSEPPE Sede: BARCELLONA POZZO DI GOTTO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 15812.1/2004)		

## Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 24/06/2004
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	Impianto meccanografico del 30/06/1987		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



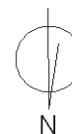
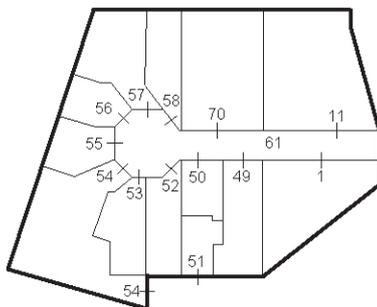


**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Messina**

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Sanfilippo Scimonella Gaetano	
Isritto all'albo: Geometri	
Prov. Messina	N. 2001

Comune di Patti	Protocollo n. ME0271957 del 18/12/2013
Sezione: Foglio: 21 Particella: 129	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

PIANTA PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/06/2017 - Comune di PATTI (G377) - < Foglio: 21 - Particella: 129 - Elaborato planimetrico >  
Firmato Da: PIZZUTO ANTONINO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5dbb18c81495f9dfe38e7862466196a7c



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Messina**

Dichiarazione protocollo n. ME0163979 del 30/09/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Patti

Piazza Marconi

civ. SC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 21

Particella: 129

Subalterno: 51

Compilata da:

Costantino Antonino

Iscritto all'albo:

Geometri

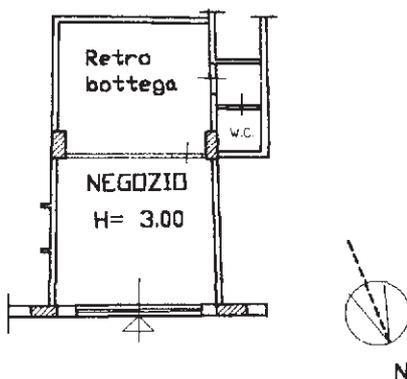
Prov. Messina

N. 2517

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA



Per Frazionamento e fusione del sub 3-4-5-6-7-8-9-10-45 e 46  
Particella 129 del foglio 21 ASSUME :

Ultima planimetria in atti



TRIBUNALE DI PATTI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE 40/2017 R.G.C.

PROMOSSA DA CAMPO ALESSANDRA

CONTRO

C.T.U. ING. PIZZUTO ANTONINO R. - VERBALE DI SOPRALUOGO

L'anno 2017 il giorno ventisette del mese  
di Giugno alle ore 16,30, il sottoscritto  
ing. Antonino Pizzuto, si è recato sui  
luoghi oggetto del procedimento. Premesso che  
le parti erano state ritualmente avvisate  
del sopralluogo tramite P.E.C. ho trovato  
presenti sui luoghi le sig.re  
enrichide Nell'adv. Anna Maria Benavere -  
Nessuno si è presentato per l'esecuto  
e l'immobile è chiuso, pertanto non è  
possibile accedere allo stesso. Attorno fino  
alle ore 17,15 non poter accedere all'immobile,  
e dopo aver contattato l'adv. Calpane telefonicamente  
(legale nell'esecuto), il quale ha confermato  
che nell'esecuto ~~ment~~<sup>DELETA</sup> sarebbe venuto un altro  
incaricato, chiedendo di fissare un altro  
sopralluogo. Alle ore 17,20 il verbale  
viene chiuso e dopo la lettura sottoscritto  
dai presenti. L.G.S.

Pizzuto Antonino  
Antonio Pizzuto



VERBALE DI SOPRALUOGO N° 2

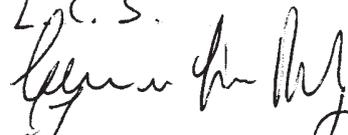
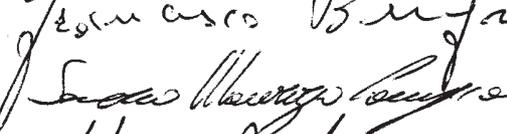
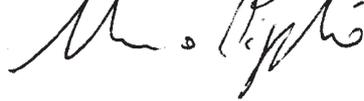
L'anno Quinila Cinquesette, il giorno sette <sup>luglio</sup> delle  
ore 8,30, con le parti ritualmente avvisate mi  
sono recato sui luoghi di cui. Ho trovato  
presenti per la parte creditrice il sig.

, marito della creditrice  
procedente per libere della moglie, e il  
Stell. esistito dal gen.

Severio Maurizio Campie, c.f.p. mammals  
con P.C. del difensore dell'ereditato.

Ho visionato l'immobile effettuato  
riprese fotografiche e misurazioni.

Alle ore 10,00 le operazioni vengono  
concluse e il presente verbale dopo  
la lettura viene sottoscritto dai presenti.

L.C.S.  
  
Giancarlo Brignone  
  






# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO AL: 30/09/2017



## DATI GENERALI

### Destinazione d'uso

- Residenziale
- Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: **E5 attività commerciali e assimilabili**

### Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
- Unità immobiliare
- Gruppo di unità immobiliari

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

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

### Dati identificativi

Regione: SICILIA

Comune: PATTI

Indirizzo: piazza G. Marconi angolo via Sant'Antonino, s.c.

Piano: terra

Interno:

Coordinate GIS: Lat: 38°8'22" Long: 14°57'56"

Zona climatica: B

Anno di costruzione: 1984

Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>): 28.97

Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>): 0.00

Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>): 114.86

Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>): 0.00

Comune catastale	PATTI (ME) - G377				Sezione		Foglio	21	Particella	129
Subalterni	da	a	\	da	a	\	da	a	\	
Altri subalterni	51									

### Servizi energetici presenti

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

## PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

### Prestazione energetica del fabbricato

INVERNO	ESTATE

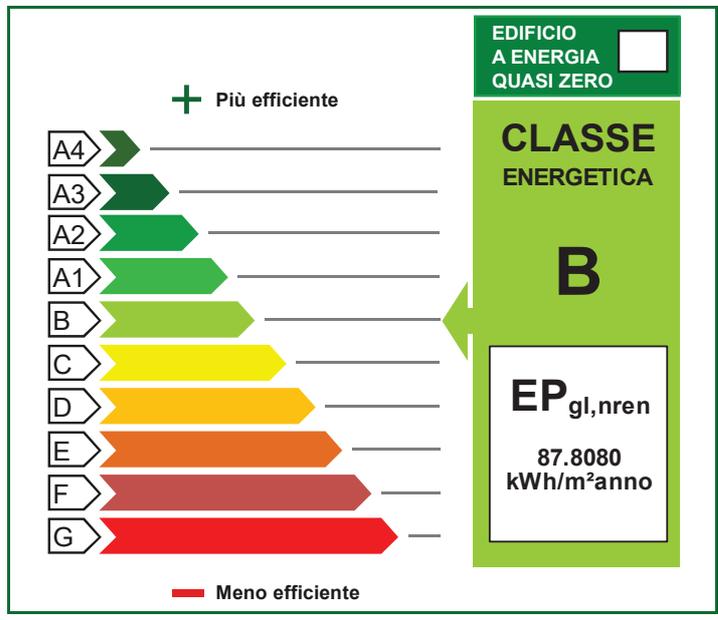
### Prestazione energetica globale

**Riferimenti**  
Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

**A1 (70.98)**

Se esistenti:





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO AL: 30/09/2017



## PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo uno standard.

### Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	1304.51 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP <sub>gl,nren</sub> 87.81 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Gas naturale		
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP <sub>gl,ren</sub> 84.54 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		Emissioni di CO <sub>2</sub> 19.51 kg/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro:		

## RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

## 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 <sub>gl,nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN3	Sostituzione pompa di calore con pompa di calore aria-acqua monofase in abbinamento a un'unità bollitore separata per produrre acqua calda sanitaria.	No	69.0	A1 (79.54)	A1 79.54 kWh/m <sup>2</sup> anno



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO AL: 30/09/2017



## ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

## ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	114.86	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	121.71	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	1.06	
EP <sub>H,nd</sub>	75.687	kWh/m <sup>2</sup> anno
A <sub>sol</sub> /A <sub>sup,utile</sub>	0.09	-
Y <sub>IE</sub>	0.3905	W/m <sup>2</sup> 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	EPren
Climatizzazione invernale	1 - HP elettrica aria-aria	2004		Elettricità	1.00	0.66	$\eta_H$	73.43	41.69
Climatizzazione estiva	-	-	-	-	-	-	$\eta_C$	-	-
Prod. acqua calda sanitaria	-	-	-	-	-	-	$\eta_W$	-	-
Impianti combinati	-	-	-	-	-	-		-	-
Produzione da fonti rinnovabili	Pompa di calore	-	-	-	1.00	-		-	-
Ventilazione meccanica	-	-	-	-	-	-		-	-
Illuminazione	Fluorescenza compatte	-	-	-	0.16	-		11.12	46.12
Trasporto di persone o cose	-	-	-	-	-	-		-	-





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO AL: 30/09/2017



## INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

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

## SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
--	---	--

<b>Nome e Cognome / Denominazione</b>	Antonino Massimo Pizzuto
<b>Indirizzo</b>	Via Lucio Piccolo n° 10
<b>E-mail</b>	ampizzuto@virgilio.it
<b>Telefono</b>	3383791603
<b>Titolo</b>	Ingegnere
<b>Ordine/iscrizione</b>	Ordine ing. Messina n° 1404 - Elenco Regionale Certificatori n° 836
<b>Dichiarazione di indipendenza</b>	Il sottoscritto certificatore Antonino Massimo Pizzuto, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75
<b>Informazioni aggiuntive</b>	

## SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

<b>E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?</b>	SI
--	----

## SOFTWARE UTILIZZATO

<b>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?</b>	SI
<b>Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?</b>	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 **07/07/2017**

Firma e timbro del tecnico o firma digitale\_\_\_\_\_





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO AL: 30/09/2017



## LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

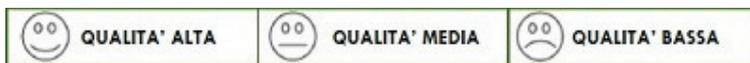
Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare 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
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTI RINNOVABILI

### TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia. Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.