

TRIBUNALE DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Creditore procedente

[REDACTED]
[REDACTED]

Debitore esecutato

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

N. Ruolo G.Es. 80/2016

Giudice

Dott. Giuseppe Lo Presti

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Spoto Rosario Stefano
Inscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. della provincia di Messina matr. 1478
C.F.: SPT RRS 73B27 F206S - P.IVA: 02804970834

Con studio tecnico in Milazzo (ME) Via N. Puglisi, 2
Pec: spotorosario@pec.it
e.mail: architettospoto@alice.it



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott. Giuseppe Lo Presti del Tribunale di Barcellona P.G. – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Introduzione

Con ordinanza del 13 settembre 2018 la S.V.I. conferiva al sottoscritto Arch. Spoto Rosario Stefano, con studio tecnico in Milazzo via N. Puglisi 2 ed iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Messina con matricola 1478, incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva N. 80/2016 R.G.Es. promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] ponendo i seguenti quesiti:

1) L'esperto, letti gli atti e compiuti gli opportuni accertamenti:

A) **Descriva** sommariamente gli immobili pignorati come individuati nell'atto di pignoramento (ad esclusione degli immobili già liberati dal vincolo del pignoramento o per i quali l'esecuzione sia stata sospesa) anche mediante rilievi planimetrici e fotografici, indicando, con riferimento a ciascun immobile, dati catastali, ubicazione, confini e provvedendo, ove per qualche immobile pignorato non sia ancora stata effettuata la prescritta denuncia al N.C.E.U., a presentare tale denuncia ed altresì, ove necessario, ad aggiornare i dati catastali (es. denunce di variazione per frazionamento, dichiarazione di immobili urbani di nuova costruzione, voltura catastale non aggiornata, ecc.)

B) **Dica** se i dati risultanti dai documenti ipotecari e catastali ex art. 567 c.p.c. ovvero dalla relazione notarile agli atti corrispondano a quelli effettivi, indicando, per il caso di non corrispondenza, le eventuali differenze e le loro cause, ricostruendo le vicende degli immobili nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, ed individuando tutti coloro che ne furono proprietari in tale periodo. **Indichi** altresì il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio.

C) **Dica** se alla data di trascrizione del pignoramento gli immobili pignorati erano in tutto o in parte di proprietà dell'esecutato o degli esecutati; se alla data predetta vi erano eventuali comproprietari, indicando in tal caso le relative quote e se vi sono stati dei successivi trasferimenti fino alla data odierna per atto tra vivi o per causa di morte relativamente alle quote dei comproprietari.

D) **Indichi**: a) i diritti reali a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data di trascrizione del pignoramento; b) tutte le formalità (iscrizioni e trascrizioni) e gli eventuali vincoli e oneri esistenti sull'immobile ivi inclusi a titolo esemplificativo quelli di carattere storico-artistico, paesaggistico,



idrogeologico etc. o derivanti da contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria del fondo; c) se l'eventuale regolamento condominiale (da acquisirsi a cura del C.T.U. ove non presente in atti e anche se anteriore al ventennio) preveda vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

E) **Dica**, con riferimento a ciascun immobile pignorato, se tale immobile sia libero ovvero sia occupato, precisando in quest'ultimo caso chi lo occupi, quale sia il titolo dell'occupazione, e a quando risalga l'occupazione. A tal fine, qualora l'immobile risulti o appaia probabile che sia occupato da terzi, **provveda** ad acquisire copia del contratto di locazione o di affitto direttamente dal conduttore e, ove ciò non sia possibile, **provveda** a verificare l'esistenza di eventuali contratti registrati presso l'Agenzia delle Entrate, con espressa autorizzazione ad acquisire copia del contratto. Nel caso il titolo sia un contratto di affitto o di locazione **indichi**: a) gli estremi dell'eventuale registrazione del contratto; b) la scadenza del contratto; c) la misura del canone pattuito.

F) **Determini**: a) il valore di mercato attuale degli immobili pignorati; b) il prezzo base per la vendita, adeguatamente riducendo il valore di mercato in base alle indicazioni recate dall'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge 132/2015 e cioè esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni in basso del valore di mercato.

In tutti i casi:

- 1) per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (in misura non superiore al 15%), eventualmente;
- 2) per gli oneri di regolarizzazione urbanistica;
- 3) per il cattivo stato d'uso e di manutenzione;
- 4) per lo stato di possesso;
- 5) per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo;
- 6) per le spese condominiali insolute.

Nel determinare il valore di mercato il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, indicando il valore per metro quadro e il valore complessivo, eccezionalmente il perito indicherà il valore a corpo e non a misura qualora non sia possibile o auspicabile, per la natura e le caratteristiche dell'immobile, procedere alla stima per mq secondo le precitate indicazioni normative.

G) **Verifichi** la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica per i terreni pertinenti a edifici censiti a N.C.E.U. di



estensione superiore a 5.000 mq oppure censiti al Catasto Terreni, ferma restando la facoltà dell'esperto di acquisire il c.d.u. ove ne ravvisi l'opportunità. **Specifichi** in base a quali licenze e/o concessioni edilizie gli immobili pignorati siano stati realizzati, e laddove accerti l'esistenza di irregolarità edilizie:

- 1) **elenchi**, con riferimento alle unità immobiliari pignorate, le irregolarità edilizie riscontrate;
- 2) **effettui** il controllo delle possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e **dica** gli eventuali costi della stessa; altrimenti, **verifichi** l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, **verifichi**, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art.46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

H) **Verifichi** l'esistenza della certificazione energetica di cui alla direttiva 2002/91/CE.

I) **Verifichi** se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

L) **Calcoli** l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, **riferisca** di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, **riferisca** sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

2) **Dispone** che l'esperto:

- **comunichi** al debitore a mezzo raccomandata A/R inviata al domicilio eletto ai sensi dell'art. 492 c.p.c. (ovvero in difetto presso la cancelleria del G.E.) e alla residenza anagrafica (previa acquisizione di certificato di residenza aggiornato) la data fissata per il sopralluogo, con l'invito a prendere contatti con l'esperto nel caso di indisponibilità per la data indicata, e con l'avvertimento che qualora non sia consentito l'accesso all'interno dell'immobile l'esperto ne darà notizia al G.E., il quale provvederà ad autorizzarlo all'accesso forzato con l'ausilio della Forza Pubblica e ad ordinare la liberazione dell'immobile ai sensi dell'art. 560 c.p.c.;



- **depositi** la relazione di stima in due file telematici (di cui uno omettendo le indicazioni relative ai dati personali delle parti e di eventuali terzi) almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. e, nello stesso termine, ne **invii** copia al creditore procedente, ai creditori intervenuti e al debitore, se costituito, a mezzo p.e.c. ovvero, quando ciò non sia possibile, a mezzo telefax o a mezzo raccomandata A.R. ovvero, in difetto di costruzione o in caso di irreperibilità del debitore, presso la cancelleria del giudice;
- nel caso in cui almeno una delle parti abbia provveduto a inviare all'esperto stesso – a mezzo p.e.c. ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento – note alla relazione entro 15 giorni dall'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., **provveda** a depositare copia delle note stesse almeno 7 giorni prima dell'udienza e a intervenire all'udienza medesima per rendere chiarimenti necessari;
- **provveda** in ogni caso a depositare in cancelleria le ricevute di ritorno delle raccomandate e/o il rapporto di trasmissione via e-mail almeno 7 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c.;

3) **Avverte** l'esperto che:

- in caso di indicazioni non esaustive o di mancata esecuzione di una parte dell'incarico, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso e, inoltre, che non sarà liquidato alcunché sino all'acquisizione dei suindicati elementi; - in caso di mancato rispetto dei termini previsti per il deposito della relazione o di ingiustificate o tardive richieste di proroga, si procederà alla decurtazione dei compensi spettanti come previsto dal D.P.R. n. 115/2002 e, nei casi più gravi, alla revoca e sostituzione dello stesso con segnalazione al Presidente del Tribunale ai sensi degli artt. 19 e segg. disp. att. c.p.c.

Nell'assegnarmi, per l'espletamento dell'incarico peritale il termine di gg. 30 prima dell'udienza di determinazione delle modalità della vendita, la causa veniva rinviata al 23 maggio 2019.



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 01.10.2018, a mezzo raccomandata A/R, il sottoscritto C.T.U convocava le parti in causa per giorno 18.10.2018 per dare inizio alle operazioni peritali che, come trascritto nel verbale di sopralluogo¹ cominciavano alle ore 10.00.

Sul posto erano presenti il Sig. [REDACTED] e il [REDACTED], creditori procedenti assistiti dal loro procuratore Avv. Romeo Palamara; la Sig.ra [REDACTED] e il Sig. [REDACTED] debitori esecutati i quali consentivano l'accesso agli immobili oggetto di causa limitatamente alle unità immobiliari censite in catasto al foglio di mappa n. 6 part. 39 sub. 10, al foglio di mappa n. 6 part. 39 sub. 12 e al foglio di mappa n. 6 part. 39 sub. 13.

Nel corso di tale sopralluogo coadiuvato da un collaboratore, Arch. Catia Sergi, procedevo ad effettuare un rilievo geometrico con cordella metrica ed un report fotografico dell'appartamento oggetto della presente esecuzione.

Terminati i rilievi nell'appartamento, il sottoscritto C.T.U. riceveva da parte del Sig. [REDACTED] nella qualità di creditore procedente, la somma pari a 500 euro a titolo di acconto sulle maggiori somme dovute per la redazione della relazione di C.T.U.

Terminati i rilievi degli immobili oggetto di causa, alle ore 11:30 congedavo gli astanti riservandomi di riaprire le stesse qualora si rendesse necessario.

Sempre in data 18.10.2018, il sottoscritto C.T.U., si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lipari per visionare e ricevere copia dei titoli edilizi abilitativi dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione, giusta istanza di accesso agli atti del 18.10.2018².

RISPOSTE AI QUESITI

Quesito A)

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE

Come risulta dall'atto di pignoramento del 19.09.2016, trascritto il 14.10.2016 ai n.ri 26577/20563 redatto dall'Avv. Romeo Palamara, procuratore del Sig. [REDACTED] e del Sig. [REDACTED] creditori procedenti nell'esecuzione immobiliare di cui in oggetto, i beni oggetto della presente perizia vengono individuati e contestualmente descritti come segue:

1) *Fabbricato a piano terra, di mq. 84, nell'insieme confinante con via Mazzini, con immobili di cui alle partt.39 sub 10 e 39 sub 13, del foglio di mappa 6, sito in*

1 C.f.r. All. A

2 C.f.r. All. B



Lipari, frazione di Acquacalda, Via Mazzini, riportato in catasto al foglio 6, part. 39 sub.12 (ex partt. 39 sub 5 e sub 6), zona cens.1, Cat. C/1, Classe 1, rendita 1.826,40.

2) Fabbricato a piano terra, di mq. 75, confinante con immobili di cui alle partt. 39 sub 12, 39 sub 10 e 40, del foglio di mappa 6, sito a Lipari, frazione di Acquacalda, Via Mazzini, riportato in catasto al fg. 6 part. 39 sub 13 (ex part. 39 sub 11) zona cens. 1, categoria C/1, Classe 1, rendita 1.630,71.

3) Fabbricato a piano terra, della consistenza di vani 7, confinante con via Mazzini, con torrente Cavallo Rina, con immobili di cui alle partt. 40 e 39 sub 13 e 39 sub 12, del foglio di mappa 6, sito a Lipari, frazione di Acquacalda, Via Mazzini, riportato in catasto al fg. 6, particella 39 sub 10, zona cens. 1, categoria A/4, Classe 5, rendita 578,43.

Per un inquadramento generale dei beni menzionati si rimanda all'estratto di mappa del foglio 6 del Comune di Lipari³.

Una prima unità immobiliare oggetto di esecuzione, così come riportato nell'atto di pignoramento di cui sopra al punto 1 è sita nel Comune di Lipari, Via Mazzini snc, censita al N.C.E.U. al Foglio 6 del Comune di Lipari Part. 39 sub. 12. Classificata in categoria C/1 classe 1 – consistenza 84 mq – con rendita catastale di €. 1.826,40 in ditta [REDACTED] - proprietà per 3/12- , [REDACTED] - proprietà per 3/12 -, [REDACTED] - proprietà per 3/12 - e [REDACTED] - proprietà per 3/12 - (vedi visura catastale⁴ e planimetria catastale⁵ allegate).

Una seconda unità immobiliare oggetto di esecuzione, così come riportato nell'atto di pignoramento di cui sopra al punto 2, è sita nel Comune di Lipari, Via Mazzini snc; censita al N.C.E.U. al Foglio 6 del Comune di Lipari Part. 39 sub. 13, classificata in categoria C/1 classe 1 – consistenza 75 mq – con rendita catastale di €. 1.630,71 in ditta [REDACTED] - proprietà per 4/6 , [REDACTED] - proprietà per 1/6 - [REDACTED] - proprietà per 1/6 - (vedi visura catastale⁶ e planimetria catastale⁷ allegate).

Le unità immobiliari individuate al punto 1 ed al punto 2, unite di fatto, formano un'unica entità; trattasi di un locale commerciale adibito a bar-ristorante confinante a nord con la via Mazzini, ad est con unità immobiliare della stessa ditta di cui alla

3 C.f.r. All. C

4 C.f.r. All. D

5 C.f.r. All. E

6 C.f.r. All. F

7 C.f.r. All. G



part. 39 sub 10 del foglio di mappa 6, ad ovest e a sud con unità immobiliare di altra ditta.

Quanto descritto è posto al piano terra di un fabbricato a due elevazioni f.t., accessibile direttamente dalla pubblica via Mazzini.

Lo stabile in cui ricadono le unità immobiliari oggetto di stima si presenta in condizioni mediocri e necessita di interventi edilizi mirati al risanamento dei prospetti che si affacciano sulla pubblica via.

Da un punto di vista strutturale, l'intero corpo di fabbrica risulta realizzato con una struttura in muratura portante, solai del tipo incannucciato su travi lignee e uno strato di granulato di pomice e tamponatura in laterizi; la copertura si presenta piana.

Il locale commerciale esaminato, adibito a bar-ristorante, appare rifinito in ogni sua componente. Mostra una pavimentazione in ceramica; i servizi ed il laboratorio hanno le pareti rivestite di ceramica per un'altezza di mt. 2 dal pavimento; gli intonaci sono del tipo civile; la controsoffittatura risulta realizzata con pannelli in cartongesso. Le porte interne sono in legno del tipo tamburato mentre gli infissi esterni si presentano in alluminio anodizzato preverniciato.

L'impianto elettrico si presenta parzialmente sottotraccia ed in parte canalizzato in opportune tubazioni plastiche esterne. L'impianto idraulico si presenta, nella sua totalità, sottotraccia.

Malgrado le finiture presenti non sono di pregio risultano adatte all'uso a cui sono preposte.

Da quanto rilevato in fase di sopralluogo mediante misurazioni geometriche effettuate con cordella metrica, l'unità immobiliare di cui alla part. 39 sub 12 del foglio di mappa 6, risulta così composta:

- | | | |
|---------------|------------|-------|
| ○ <i>Bar</i> | <i>mq.</i> | 25,27 |
| ○ <i>Sala</i> | <i>mq.</i> | 62,77 |

l'unità immobiliare di cui alla part. 39 sub 13 del foglio di mappa 6, risulta così composta:

- | | | |
|----------------------|------------|-------|
| ○ <i>Cucina</i> | <i>mq.</i> | 30,34 |
| ○ <i>WC</i> | <i>mq.</i> | 2,52 |
| ○ <i>WC</i> | <i>mq.</i> | 2,06 |
| ○ <i>WC</i> | <i>mq.</i> | 2,06 |
| ○ <i>Disimpegno</i> | <i>mq.</i> | 6,52 |
| ○ <i>Deposito</i> | <i>mq.</i> | 8,91 |
| ○ <i>Laboratorio</i> | <i>mq.</i> | 21,68 |

Si precisa che le metrature sopra riportate si riferiscono alle superfici utili dei vani.



Per maggiori informazioni sullo stato conservativo dei beni si rimanda alla documentazione fotografica allegata⁸.

Una terza unità immobiliare oggetto di esecuzione, così come riportato nell'atto di pignoramento di cui sopra al punto 3, è sita nel Comune di Lipari, Via Mazzini snc; risulta censita al N.C.E.U. al Foglio 6 del Comune di Lipari Part. 39 sub. 10, classificata in categoria A/4 classe 5 – consistenza 7 vani – con rendita catastale di € 578,43 in ditta [REDACTED] - proprietà per 4/6 , [REDACTED] - proprietà per 1/6 -, [REDACTED] - proprietà per 1/6 (vedi visura catastale⁹ e planimetria catastale¹⁰ allegate).

Si tratta di un'abitazione confinante a nord con la via Mazzini, ad est con unità immobiliare della stessa ditta di cui alla part. 39 sub 12 del foglio di mappa 6, ad ovest con il Torrente Cavallo Rina e a sud con unità immobiliare di un'altra ditta.

L'unità immobiliare è posta al piano terra di un fabbricato a due elevazioni f.t., accessibile direttamente dalla pubblica via Mazzini.

Lo stabile in cui ricade l'unità immobiliare oggetto di stima si presenta in condizioni mediocri e necessita di interventi edilizi mirati al risanamento dei prospetti che si affacciano sulla pubblica via.

Da un punto di vista strutturale, l'intero corpo di fabbrica risulta realizzato con una struttura in muratura portante e tamponatura in laterizi; la copertura si presenta piana.

L'appartamento esaminato appare rifinito in ogni sua componente ad eccezione della porzione posteriore adibita a zona pranzo che si presenta priva di intonaci e pavimentazione. La restante parte dell'appartamento presenta una pavimentazione in ceramica ed infissi esterni in alluminio non a taglio termico. Le porte interne appaiono in legno massello.

L'unità immobiliare risulta munita di impianto elettrico ed idraulico sottotraccia.

Malgrado le finiture non risultino di pregio l'immobile si presenta adatto all'uso a cui è preposto.

Per maggiori informazioni sullo stato conservativo del bene si rimanda alla documentazione fotografica allegata¹¹.

Da quanto rilevato in fase di sopralluogo mediante misurazioni geometriche effettuate con cordella metrica, l'unità immobiliare, risulta così composta:

○ <i>Ingresso</i>	<i>mq.</i>	<i>13,12</i>
○ <i>Cucina</i>	<i>mq.</i>	<i>18,25</i>
○ <i>Bagno</i>	<i>mq.</i>	<i>5,98</i>

8 *C.f.r. All. H*

9 *C.f.r. All. I*

10 *C.f.r. All. L*

11 *C.f.r. All. M*



○ Camera	mq.	11,43
○ Disimpegno	mq.	3,50
○ Camera	mq.	15,31
○ Pranzo	mq.	38,33
○ Bagno	mq.	6,40

Si precisa che le metrature sopra riportate si riferiscono alle superfici utili dei vani. L'unità immobiliare risulta occupata dal Sig. [REDACTED] debitore esecutato.

AGGIORNAMENTO DEL CATASTO

In funzione delle lievi difformità rilevate tra lo stato dei luoghi e quanto presente in atti al Catasto in riferimento alla part. 39 sub 10 del foglio di mappa 6, lo scrivente C.T.U. ha ritenuto opportuno procedere all'aggiornamento della planimetria. Tale atto, giusto Do.C.Fa prot. ME0042681 del 29/03/2019¹², è stato redatto affinché lo stato dei luoghi dell'immobile oggetto di esecuzione sia conforme a quanto riportato nella planimetria catastale.

Si precisa che gli estremi catastali dell'immobile de quo, trattandosi di variazione effettuata per diversa distribuzione degli spazi interni, sono rimasti invariati.

Quesito B)

COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C.

Dall'esame degli atti depositati, il sottoscritto C.T.U. ha potuto accertare che i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione di cui all'art. 567 II C.P.C. risulta presente, completa ed idonea.

Nello specifico, tale documentazione è stata prodotta tramite certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998, a firma del Dott. Melchiorre Macrì Pellizzeri, Notaio in Messina.

Lo scrivente precisa che i dati catastali sono coerenti con i riferimenti riportati nell'atto di pignoramento ad individuazione dei beni pignorati.

Tanto accertato, lo scrivente ha ritenuto di poter procedere secondo le direttive indicate dal Giudice.

Quesito C)

PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI

La nota di trascrizione del pignoramento in oggetto è stata effettuata in data 14.10.2016, giusta nota Registro Generale n. 26577.

12 C.f.r. All. N



A quella data, le unità immobiliari oggetto della predetta nota di trascrizione risultavano di proprietà degli esecutati come di seguito specificato:

██████████ per la quota di 2/6 per il fabbricato al punto 1, per la quota di 4/6 per il fabbricato al punto 2, per la quota di 4/6 per il fabbricato al punto 3;

██████████, per la quota di 2/6 per il fabbricato al punto 1, per la quota di 1/6 per il fabbricato al punto 2, per la quota 1/6 al fabbricato al punto 3;

██████████, per la quota di 2/6 per il fabbricato al punto 1, per la quota 1/6 per il fabbricato al punto 2, per la quota di 1/6 per il fabbricato al punto 3.

La predetta comproprietà dell'immobile oggetto del pignoramento, così come rilevato dalla visura ipotecaria aggiornata¹³, è rimasta invariata fino alla data odierna, non rilevando atti di trasferimento successivi e viene riassunta nella tabella successiva.

Immobilabile 1:

Catasto fabbricati	Comune di Lipari Foglio 6 Particella 39 Sub.12
--------------------	---

Intestati:

1	██████████	██████████	Proprietà per 2/6
2	██████████	██████████	Proprietà per 2/6
3	██████████	██████████	Proprietà per 2/6

Immobilabile 2:

Catasto fabbricati	Comune di Lipari Foglio 6 Particella 39 Sub.13
--------------------	---

Intestati:

1	██████████	██████████	██████████
---	------------	------------	------------



2	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/6
3	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/6

Immobile 3:

Catasto fabbricati	Comune di Lipari Foglio 6 Particella 39 Sub.10
--------------------	---

Intestati:

1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 4/6
2	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/6
3	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/6

Quesito D)

(a) Sugli immobili pignorati non sono presenti diritti reali a favori di terzi alla data della trascrizione del pignoramento.

(b) **Elenco delle formalità (iscrizioni e trascrizioni)** ed eventuali vincoli esistenti sull'immobile:

- ✓ Trascrizione del 11.05.2011 – Registro particolare 10208 Registro Generale 12304

Pubblico Ufficiale: Scolarici Carmelo Repertorio 3805 del 12/04/2001

Atto tra vivi – Donazione accettata

A favore: [REDACTED], c.f.

Contro: [REDACTED] c.f.

[REDACTED] gravante sopra gli immobili di cui alla part. 39 sub. 5-6 del foglio 6

- ✓ Trascrizione del 28.02.2014 – Registro particolare 3446 Registro Generale 4481

Pubblico Ufficiale: Milazzo (ME) Repertorio 134/9990 del 18/02/2014

Atto per causa di morte – Certificato di denunciata successione

A favore: [REDACTED]



sub. 10-13 del foglio 6 identificato nella formalità precedente alla part. 39 sub. 11 del foglio 6.

Quesito E)

Le unità immobiliari di cui al punto 1 e 2 risultano occupate dalla società [REDACTED] [REDACTED] giusto contratto di locazione stipulato in data 11.02.2014 e registrato il 24.02.2014 presso l'ufficio di DPNA1 UT NAPOLI 1 SER. 3 n. 2814¹⁴.

Il contratto di locazione di cui sopra, stipulato tra le parti [REDACTED] [REDACTED] in persona del legale rappresentante sig. [REDACTED] (conduttore), prevede una durata di anni sei a partire dal 01.05.2014 fino al 30.04.2020. Il canone annuo della locazione convenuto ammonta a €. 3.000,00; il tutto così come rilevato da interrogazione telematica presso Agenzia delle Entrate¹⁵.

Per completezza di informazione, si riporta l'esistenza di un contratto di affitto di azienda tramite cui il sig. [REDACTED] di titolare dell'omonima impresa individuale, ha concesso in locazione la suddetta azienda alla società [REDACTED] (giusto contratto di affitto di azienda Rep. N. 36032 – Raccolta n. 16339 – Rogante Notaio Antonella Giambò)¹⁶.

L'unità immobiliare di cui al punto 3, censita al N.C.E.U. al foglio 6 del Comune di Lipari Part. 39 sub 10 non risulta occupata da terzi. Viene utilizzata da uno dei proprietari, [REDACTED], come abitazione.

Quesito F)

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI AL FOGLIO 6 PART. 39 SUB 12/13

Nell'affrontare la determinazione del valore di mercato degli immobili si evidenzieranno le generali condizioni considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni analizzati.

Addentrandoci adesso nell'aspetto specifico della stima, il procedimento utilizzato per determinare il valore di mercato è stato quello di ricercare il cosiddetto valore unitario, cioè il costo di una unità di superficie (un metro quadrato). La determinazione del valore unitario è il cardine della presente stima operata mediante il sistema comparativo ed utilizzando coefficienti correttivi desunti dall'elaborazione comparata dello studio Castello (*Corso specialistico di formazione per esperto di*

14 C.f.r. All. P

15 C.f.r. All. Q

16 C.f.r. All. R



stima di immobili, promosso dall’Ordine degli Architetti P.P.C. della prov. di Messina con il patrocinio dell’Università degli Studi di Messina).

Alla luce di quanto detto, ho ritenuto opportuno operare direttamente sul mercato ovvero utilizzando fonti dirette e cercando di determinare il cosiddetto “segmento” preciso cui si riferisce l’unità immobiliare oggetto di stima. Pertanto ho predisposto un’apposita griglia di prezzi, riferita alla zona in oggetto e sintetizzata nella tabella che segue:

TABELLA: VALORI UNITARI LOCALI COMMERCIALI (COSTO DI UNITA’ DI SUPERFICIE) RIFERITI ALLA CITTA’ DI LIPARI ZONA “ACQUACALDA”.

FONTE DATI	METODOLOGIA D’ACQUISIZIONE	PREZZI UNITARI MIN-MAX (€/MQ)	MEDIA PREZZI
<u>Vulcanoconsult</u> Immobiliare Portale immobiliare	Indagine su internet	1460-2929	2194,50
<u>Immobiliare.it</u> Portale Immobiliare	Indagine su internet	3000	3000
<u>Agenzia Territorio</u> Osservatorio del mercato immobiliare	Indagine su internet	1700-2550	2125

Operando una media dei valori di cui sopra si avrà:

$$V_m = \sum P_n / n$$

dove V_m = Valore unitario medio di riferimento medio

P_n = Prezzo unitario medio indicato dalla fonte diretta

n = Numero di prezzi unitari acquisiti

Esplicitando l’espressione appena descritta si ottiene:

$$V_m = (2194,50+3000+2125) / 3 = 2.439,83$$

E’opportuno precisare che, per l’unità immobiliare vera e propria, è più corretto parlare di superficie commerciale vendibile, ovvero l’area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni (cioè compresa degli stessi) e considerando per metà i muri di confine in comunione con unità immobiliari limitrofe.

Va inoltre specificato che per quanto riguarda tutte le superfici accessorie sarà necessario moltiplicare le stesse per opportuni coefficienti correttivi che li rapportino,



in qualche modo, alla superficie abitativa, in modo da poter moltiplicare il valore unitario determinato per un dato unico.

La formula che esprime quanto detto, relativa alla determinazione della superficie commerciale complessiva è la seguente:

$$S_c = S_p + \sum S_n \cdot K_n$$

dove S_c = superficie commerciale

S_p = superficie della proprietà

K_n = coefficiente correttivo

S_n = superfici accessorie

Considerando che

$$S_p = 206,00 \text{ mq}$$

$$S_n = 0$$

Si rammenta che questa superficie comprende anche le murature di proprietà e la metà di quelle in comune; non coincide quindi con la somma delle superfici utili precedentemente elencate.

$$S_c = 206,00 + 0 = 206,00 \text{ mq.}$$

Per ottenere il valore dell'immobile non è tuttavia sufficiente moltiplicare il prezzo unitario medio di riferimento per la superficie commerciale appena ottenuta in quanto si ricaverebbe solo il valore medio globale di riferimento; tale entità non è il valore di mercato dell'immobile considerato, ma soltanto il valore medio delle unità immobiliari ricadenti nel comune di Lipari, aventi la stessa superficie di quello in esame.

Per individuare il segmento preciso di mercato per il bene immobiliare oggetto della presente stima bisognerà, con l'ausilio di adeguati coefficienti, considerare nel particolare le caratteristiche intrinseche dell'immobile analizzato.

A seguire quindi, dalla scala più ampia a quella più dettagliata, saranno valutati i seguenti coefficienti:

La zona o quartiere che esprime i valori generici di appetibilità commerciale che non incideranno in maniera diretta sulla rendita immobiliare;

L'edificio (riferito al fabbricato intero in cui ricade)

L'unità immobiliare vera e propria che esprimerà i valori di rendita.



CALCOLO DEI COEFFICIENTI CORRETTIVI

La zona: caratteristiche posizionali δ_1

Caratteristica	Coefficiente
Centralità <i>Distanza dal centro urbano (sotto i mt. 100)</i>	1,15
Vicinanza <i>al mare (sotto i mt. 10)</i>	1,18

$$\delta_1 = 1,15 \times 1,18 = 1,357$$

La Zona: Caratteristiche funzionali δ_2

FUNZIONE	TIPO	PRESENZA	ASSENZA
Positiva <i>(a basso impatto ambientale)</i>			
	Primaria		
Fognatura		1,00	
Adduzione idrica		1,00	
Linea elettrica		1,00	
Telefono		1,00	
Gas		1,00	
	Secondaria		
Scuole			1,00
Giardini			0,95
Linee autobus		1,00	
Stazione ferroviaria			1,00
Metropolitana			1,00
Musei			1,00
Uffici pubblici			1,00
Posto di polizia			1,00
	Terziaria		
Negozi e supermercati			1,00
Impianti sportivi			1,00
Cinema e teatri			1,00
Circoli e ritrovi			1,00
Negativa <i>(ad alto o medio impatto ambientale)</i>			
	Primaria		



Tralicci elettrici			1,00
Depuratori			1,00
Centrali di energia			1,00
Cimiteri			1,00
	Secondaria		
Binari ferroviari			1,00
Aeroporti			1,00
Ospedali			1,00
Carceri			1,00
	Terziaria		
Discoteche			1,00
Stadio			1,00
Industrie			1,00

$$\delta_2 = 1,00 \times 0,95 = 0,95$$

La Zona: Caratteristiche estetiche δ_3

Caratteristica o proprietà estetica	Presenza	assenza
Di visuale		
Elemento naturale predominante	1,10	
Panoramicità generale	1,15	
Elemento artificiale predominante		1,02
Di fruizione diretta		
Parco o verde fruibile nella zona		1,00
Scorci caratteristici ambientali	1,20	
Strutture artificiale da attraversare		1,02

$$\Delta_3 = 1,10 \times 1,15 \times 1,02 \times 1,20 \times 1,02 = 1,579$$

La Zona: Caratteristiche estetiche δ_4

Non computate

$$\delta = \delta_1 \times \delta_2 \times \delta_3 = 1,357 \times 0,95 \times 1,579 = 2,036$$



L'edificio: Caratteristiche funzionali Δ_1

Impianto	Casi particolari	Presenza	Assenza
Elettrico		1,00	
Idraulico		1,00	
Gas		1,00	
Riscaldamento	Centralizzato		1,00
Riscaldamento	Autonomo		1,00
Telefonico		-	
Citofonico			0,95
Condizionamento	Centralizzato		1,00
Condizionamento	Autonomo	1,08	
Giardino privato			1,00

$$\Delta_1 = 1,00 \times 0,95 \times 1,08 = 1,026$$

L'edificio: Caratteristiche estetiche Δ_2

Elemento architettonico	Mediocre	Pregevole	Artistico
Facciata (nell'insieme)	0,98		
Facciata (decori)	0,99		
Portoncino ingresso	1,00		
Composizione spaziale	0,97		

$$\Delta_2 = 0,98 \times 0,99 \times 0,97 = 0,941$$

L'edificio: Caratteristiche estetiche Δ_3

Non computate

L'edificio: Conservazione Δ_4

Elemento	Lavori	Leggero	Medio	Totale
Facciate	Demolizione intonaco			0,995
	Rifacimento			0,994



	intonaco			
	Tinteggiature			0,988
	Vernice infissi			0,988
	Pendenze			0,995
	Posa guaine			0,993
	Grondaie e pluviali			0,995
Impianti	Elettrico			0,988
	Riscaldamento			0,980
	Idraulico			0,988

$$\Delta_4 = 0,995 \times 0,994 \times 0,988 \times 0,988 \times 0,995 \times 0,993 \times 0,995 \times 0,988 \times 0,980 \times 0,988 = 0,908$$

Pertanto sarà:

$$\Delta = \Delta_1 \times \Delta_2 \times \Delta_3 \times \Delta_4 = 1,026 \times 0,941 \times 0,908 = 0,877$$

L'alloggio: Aspetti funzionali Ω_1

Aspetto funzionale	Insufficiente	Normale	Buona	Ottima
Illuminazione	0,90			
Ventilazione	0,92			
Insolazione		1,00		
Dimensione ambienti		1,00		
Disposizione ambienti		1,00		
Qualità servizi		1,00		
Qualità cucina			1,08	

$$\Omega_1 = 0,90 \times 0,92 \times 1,00 \times 1,08 = 0,894$$

L'alloggio: Varianti estetiche Ω_2

Caratteristica	Brutta	Normale	Bella
Portone d'ingresso	0,95		
Porte interne	0,96		
Tinte e decori		1,00	
Pavimentazioni	0,90		
Piastrelle pareti w.c.	0,95		



Piastrelle pareti cucina		1,00	
Rubinetteria	0,96		
Finestre	0,95		
Scuri	0,97		
Placche elettriche	0,98		

$$\Omega_2 = 0,95 \times 0,96 \times 0,90 \times 0,95 \times 0,96 \times 0,95 \times 0,97 \times 0,98 = 0,676$$

L'alloggio: Varianti posizionali Ω_3

Varianti	Caratteristica	Coefficiente
Affaccio prevalente zona giorno	Mare, lago o fiume	1,10

$$\Omega_3 = 1,10$$

L'alloggio: Varianti dimensionali Ω_4

Taglio dimensionale dell'alloggio	Coefficiente
Oltre mq 180,00	0,80

$$\Omega_4 = 0,80$$

L'alloggio: Quadri di intervento Ω_5

Descrizione quadro intervento	Opere	Coefficiente
Quadro 4/e: tinta delle pareti, rifare daccapo bagni e la cucina, rifare impianto elettrico, rifare impianto di riscaldamento completo	Tinteggiatura, bagni e cucina, imp. elettrico, imp. riscaldamento	0,840

$$\Omega_5 = 0,840$$



Pertanto sarà:

$$\Omega = \Omega_1 \times \Omega_2 \times \Omega_3 \times \Omega_4 \times \Omega_5 = 0,894 \times 0,676 \times 1,10 \times 0,80 \times 0,840 = 0,447$$

ELABORAZIONE DEI DATI

Terminata l'analisi dei coefficienti correttivi, il valore unitario dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione sarà dato dalla formula:

$$V_u = V_m \cdot \delta \cdot \Delta \cdot \Omega$$

Dove: $V_u =$ valore unitario specifico (o corretto)
 $V_m =$ valore medio
 $\delta, \Delta, \Omega =$ coefficienti correttivi

Esplicitando i suddetti termini si ottiene:

$$V_u = 2.439,83 \times 2,036 \times 0,877 \times 0,447 = 1.947,35$$

Si è così determinato il segmento specifico per l'unità immobiliare oggetto di stima. Moltiplicandi infine la consistenza per il valore unitario specifico (detto anche valore unitario corretto) otterremo il valore di mercato dell'immobile.

$$V_a = V_u \times S_c$$

Sostituendo otteniamo:

$$V_a = 1.947,35 \text{ €/mq} \times 206,00 \text{ mq} = 401.154,10 \text{ €}$$

Considerando che l'unità immobiliare stimata risulta locata, come meglio precisato al punto E della presente relazione di consulenza, bisogna considerare la non disponibilità del possesso del bene. In funzione del contratto di locazione in essere, verrà applicato un coefficiente riduttivo pari a 0,85 (15% di riduzione). Ciò detto il valore di mercato dell'immobile verrà così determinato:

$$V_a = 401.154,10 \text{ €} \times 0,85 = \text{€. 340.980,98}$$

(diconsi euro trecentoquarantamilanovecentoottanta/98)



DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE AL FOGLIO 6 PART. 39 SUB 10

Nell'affrontare la determinazione del valore di mercato degli immobili si evidenzieranno le generali condizioni considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni analizzati.

Addentrando adesso nell'aspetto specifico della stima, il procedimento utilizzato per determinare il valore di mercato è stato quello di ricercare il cosiddetto valore unitario, cioè il costo di una unità di superficie (un metro quadrato). La determinazione del valore unitario è il cardine della presente stima operata mediante il sistema comparativo ed utilizzando coefficienti correttivi desunti dall'elaborazione comparata dello studio Castello.

Alla luce di quanto detto, ho ritenuto opportuno operare direttamente sul mercato ovvero utilizzando fonti dirette e cercando di determinare il cosiddetto "segmento" preciso cui si riferisce l'unità immobiliare oggetto di stima. Pertanto ho predisposto un'apposita griglia di prezzi, riferita alla zona in oggetto e sintetizzata nella tabella che segue:

TABELLA: VALORI UNITARI ABITAZIONI DI TIPO CIVILE (COSTO DI UNITA' DI SUPERFICIE) RIFERITI ALLA CITTA' DI LIPARI ZONA "ACQUACALDA".

FONTE DATI	METODOLOGIA D'ACQUISIZIONE	PREZZI UNITARI MIN-MAX (€/MQ)	MEDIA PREZZI
<u>Vulcanoconsult</u> Immobiliare Portale immobiliare	Indagine su internet	2000-2800	2400
<u>Agenzia Territorio</u> Osservatorio del mercato immobiliare	Indagine su internet	1400-2050	1725

Operando una media dei valori di cui sopra si avrà:

$$V_m = \sum P_n / n$$

dove V_m = Valore unitario medio di riferimento medio

P_n = Prezzo unitario medio indicato dalla fonte diretta

n = Numero di prezzi unitari acquisiti

Esplicitando l'espressione appena descritta si ottiene:



$$V_m = (2400+1725) / 2 = 2.062,50$$

E' opportuno precisare che, per l'appartamento vero e proprio, è più corretto parlare di superficie commerciale vendibile, ovvero l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni (cioè compresa degli stessi) e considerando per metà i muri di confine in comunione con unità immobiliari limitrofe.

Va inoltre specificato che per quanto riguarda tutte le superfici accessorie (nel nostro caso sono assenti) sarà necessario moltiplicare le stesse per opportuni coefficienti correttivi che li rapportino, in qualche modo, alla superficie abitativa, in modo da poter moltiplicare il valore unitario determinato per un dato unico.

La formula che esprime quanto detto, relativa alla determinazione della superficie commerciale complessiva è la seguente:

$$S_c = S_p + \sum S_n \cdot K_n$$

Dove S_c = superficie commerciale

S_p = superficie della proprietà

K_n = coefficiente correttivo

S_n = superfici accessorie

Considerando che

$$S_p = 148,11 \text{ mq}$$

$$S_n = 0$$

Si rammenta che questa superficie comprende anche le murature di proprietà e la metà di quelle in comune; non coincide quindi con la somma delle superfici utili precedentemente elencate.

$$S_c = 148,11 + 0 = 148,11 \text{ mq.}$$

Per ottenere il valore dell'immobile non è tuttavia sufficiente moltiplicare il prezzo unitario medio di riferimento per la superficie commerciale appena ottenuta in quanto si ricaverebbe solo il valore medio globale di riferimento; tale entità non è il valore di mercato dell'immobile considerato, ma soltanto il valore medio delle unità immobiliari ricadenti nel comune di Lipari, aventi la stessa superficie di quello in esame.

Per individuare il segmento preciso di mercato per il bene immobiliare oggetto della presente stima bisognerà, con l'ausilio di adeguati coefficienti, considerare nel particolare le caratteristiche intrinseche dell'immobile analizzato.



A seguire quindi, dalla scala più ampia a quella più dettagliata, saranno valutati i seguenti coefficienti:

La zona o quartiere che esprime i valori generici di appetibilità commerciale che non incideranno in maniera diretta sulla rendita immobiliare;

L'edificio (riferito al fabbricato intero in cui ricade)

L'unità immobiliare vera e propria che esprimerà i valori di rendita.

CALCOLO DEI COEFFICIENTI CORRETTIVI

La zona: caratteristiche posizionali δ_1

Caratteristica	Coefficiente
Centralità <i>Distanza dal centro urbano (sotto i mt. 100)</i>	1,15
Vicinanza <i>al mare (sotto i mt. 10)</i>	1,18

$$\delta_1 = 1,15 \times 1,18 = 1,357$$

La Zona: Caratteristiche funzionali δ_2

FUNZIONE	TIPO	PRESENZA	ASSENZA
Positiva <i>(a basso impatto ambientale)</i>			
	Primaria		
Fognatura		1,00	
Adduzione idrica		1,00	
Linea elettrica		1,00	
Telefono		1,00	
Gas		1,00	
	Secondaria		
Scuole			1,00
Giardini			0,95
Linee autobus		1,00	
Stazione ferroviaria			1,00
Metropolitana			1,00
Musei			1,00
Uffici pubblici			1,00
Posto di polizia			1,00
	Terziaria		



Negozi e supermercati			1,00
Impianti sportivi			1,00
Cinema e teatri			1,00
Circoli e ritrovi			1,00
Negativa (ad alto o medio impatto ambientale)			
	Primaria		
Tralicci elettrici			1,00
Depuratori			1,00
Centrali di energia			1,00
Cimiteri			1,00
	Secondaria		
Binari ferroviari			1,00
Aeroporti			1,00
Ospedali			1,00
Carceri			1,00
	Terziaria		
Discoteche			1,00
Stadio			1,00
Industrie			1,00

$$\delta_2 = 1,00 \times 0,95 = 0,95$$

La Zona: Caratteristiche estetiche δ_3

Caratteristica o proprietà estetica	Presenza	assenza
Di visuale		
Elemento naturale predominante	1,10	
Panoramicità generale	1,15	
Elemento artificiale predominante		1,02
Di fruizione diretta		
Parco o verde fruibile nella zona		1,00
Scorci caratteristici ambientali	1,20	
Strutture artificiale da attraversare		1,02

$$\Delta_3 = 1,10 \times 1,15 \times 1,02 \times 1,20 \times 1,02 = 1,579$$



La Zona: Caratteristiche estetiche δ_4

Non computate

$$\delta = \delta_1 \times \delta_2 \times \delta_3 = 1,357 \times 0,95 \times 1,579 = 2,036$$

L'edificio: Caratteristiche funzionali Δ_1

Impianto	Casi particolari	Presenza	Assenza
Elettrico		1,00	
Idraulico		1,00	
Gas		1,00	
Riscaldamento	Centralizzato		1,00
Riscaldamento	Autonomo		1,00
Telefonico		1,02	
Citofonico		1,02	
Condizionamento	Centralizzato		1,00
Condizionamento	Autonomo		1,00
Giardino privato			1,00

$$\Delta_1 = 1,02 \times 1,02 = 1,04$$

L'edificio: Caratteristiche estetiche Δ_2

Elemento architettonico	Mediocre	Pregevole	Artistico
Facciata (nell'insieme)	0,98		
Facciata (decori)	0,99		
Portoncino ingresso	1,00		
Composizione spaziale	0,97		

$$\Delta_2 = 0,98 \times 0,99 \times 0,97 = 0,941$$

L'edificio: Caratteristiche estetiche Δ_3

Non computate



L'edificio: Conservazione Δ_4

Elemento	Lavori	Leggero	Medio	Totale
Facciate	Demolizione intonaco			0,995
	Rifacimento intonaco			0,994
	Tinteggiature			0,988
	Vernice infissi			0,988
	Pendenze			0,995
	Posa guaine			0,993
	Grondaie e pluviali			0,995
Impianti	Elettrico			0,988
	Riscaldamento			0,980
	Idraulico			0,988

$$\Delta_4 = 0,995 \times 0,994 \times 0,988 \times 0,988 \times 0,995 \times 0,993 \times 0,995 \times 0,988 \times 0,980 \times 0,988 = 0,908$$

Pertanto sarà:

$$\Delta = \Delta_1 \times \Delta_2 \times \Delta_3 \times \Delta_4 = 1,04 \times 0,941 \times 0,908 = 0,889$$

L'alloggio: Aspetti funzionali Ω_1

Aspetto funzionale	Insufficiente	Normale	Buona	Ottima
Illuminazione	0,90			
Ventilazione	0,92			
Insolazione		1,00		
Dimensione ambienti		1,00		
Disposizione ambienti	0,85			
Qualità servizi		1,00		
Qualità cucina		1,00		

$$\Omega_1 = 0,90 \times 0,92 \times 0,85 = 0,704$$



L'alloggio: Varianti estetiche Ω_2

Caratteristica	Brutta	Normale	Bella
Portone d'ingresso		1,00	
Porte interne		1,00	
Tinte e decori		1,00	
Pavimentazioni		1,00	
Piastrelle pareti w.c.	0,95		
Piastrelle pareti cucina	0,97		
Rubineria		1,00	
Finestre	0,95		
Scuri	0,97		
Placche elettriche	0,98		

$$\Omega_2 = 0,95 \times 0,97 \times 0,95 \times 0,97 \times 0,98 = 0,832$$

L'alloggio: Varianti posizionali Ω_3

Varianti	Caratteristica	Coefficiente
Affaccio prevalente zona giorno	Mare, lago o fiume	1,10

$$\Omega_3 = 1,10$$

L'alloggio: Varianti dimensionali Ω_4

Taglio dimensionale dell'alloggio	Coefficiente
Tra i mq 151,00 e i mq 180,00	0,85

$$\Omega_4 = 0,85$$

L'alloggio: Quadri di intervento Ω_5

Descrizione quadro intervento	Opere	Coefficiente
Quadro 4/e: tinta delle pareti, rifare daccapo bagni e la cucina,	Tinteggiatura, bagni e cucina, infissi, pavimenti, imp. elettrico, imp.	0,770



rifare infissi, rifare pavimenti, rifare impianto elettrico, rifare impianto di riscaldamento completo	riscaldamento	
---	---------------	--

$$\Omega_5 = 0,770$$

Pertanto sarà:

$$\Omega = \Omega_1 \times \Omega_2 \times \Omega_3 \times \Omega_4 \times \Omega_5 = 0,704 \times 0,832 \times 1,10 \times 0,85 \times 0,770 = 0,422$$

ELABORAZIONE DEI DATI

Terminata l'analisi dei coefficienti correttivi, il valore unitario dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione sarà dato dalla formula:

$$V_u = V_m \cdot \delta \cdot \Delta \cdot \Omega$$

Dove: $V_u =$ valore unitario specifico (o corretto)
 $V_m =$ valore medio
 $\delta, \Delta, \Omega =$ coefficienti correttivi

Esplicitando i suddetti termini si ottiene:

$$V_u = 2.062,50 \times 2,036 \times 0,889 \times 0,422 = 1.575,38$$

Si è così determinato il segmento specifico per l'unità immobiliare oggetto di stima. Moltiplicando infine la consistenza per il valore unitario specifico (detto anche valore unitario corretto) otterremo il valore di mercato dell'immobile.

$$V_a = V_u \times S_c$$

Sostituendo otteniamo:

$$V_a = 1.575,38 \text{ €/mq} \times 148,11 \text{ mq} = 233.329,53 \text{ €}$$

(diconsi euro duecentotrentaremilatrecentoventinove/53)



Quesito G)

IMMOBILI AL FOGLIO 6 PART. 39 SUB 12-13

Da accertamenti effettuati dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lipari, le unità immobiliari risultano presenti in banca dati per il seguente titolo edilizio:

- *Autorizzazione edilizia n. 12284 del 02.04.2003* relativa a “Cambio di destinazione d’uso di una porzione di magazzino da annessere all’esistente locale pubblico, sito in località Acquacalda, Via Mazzini, nell’Isola di Lipari¹⁷”.

Da suddetto titolo edilizio, nello specifico la relazione tecnica allegata alla pratica a firma del Geom. Favalaro Bartolomeo e dalle caratteristiche costruttive rilevate in fase di sopralluogo, si evince che l’immobile è stato realizzato prima del 1936; per quanto rilevato, è possibile affermare quanto segue: premesso che fino al 1934 (entrata in vigore del T.U. Legge Sanitaria) e comunque fino al 1942 (entrata in vigore della Legge urbanistica n. 1159/1942), per poter costruire non era necessaria l’autorizzazione comunale, e considerato che la costruzione risulta antecedente a queste date, si attesta la liceità urbanistica ed edilizia del fabbricato esistente.

Da quanto desunto, è evidente che l’unità immobiliare è sprovvista di certificato di agibilità.

IMMOBILE AL FOGLIO 6 PART. 39 SUB 10

Da accertamenti effettuati dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lipari, l’unità immobiliare non risulta presente in banca dati. Tale lacuna è giustificata dal fatto, evidente dalla tipologia costruttiva e dallo stato di conservazione, che l’unità immobiliare è di vecchissima fattura, ascrivibile ai primi decenni del novecento; per quanto rilevato, è possibile affermare quanto segue: premesso che fino al 1934 (entrata in vigore del T.U. Legge Sanitaria) e comunque fino al 1942 (entrata in vigore della Legge urbanistica n. 1159/1942), per poter costruire non era necessaria l’autorizzazione comunale, e considerato che la costruzione risulta antecedente a queste date, si attesta la liceità urbanistica ed edilizia del fabbricato esistente.

Da quanto desunto, è evidente che l’unità immobiliare è sprovvista di certificato di agibilità.

17 C.f.r. All. S



Quesito H)

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Si rappresenta che il sottoscritto C.T.U., iscritto all’Albo dei Certificatori Energetici della Regione Sicilia con matricola 1053, ha provveduto alla certificazione energetica delle unità immobiliari in oggetto:

- giusto Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E) dell’immobile al foglio 6 part. 39 sub.10 del 21.03.2019¹⁸;
- giusto Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E) dell’immobile al foglio 6 part. 39 sub. 12 - 13 del 21.03.2019¹⁹.

Quesito I)

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà dei debitori non è di natura concessoria, ma di esclusiva proprietà.

Quesito L)

Le spese fisse relative alla gestione immobiliare non sono di carattere condominiale, ma a quanto dovuto alle varie tassazioni ordinarie quali I.M.U., T.A.R.S.U., etc.

Nella certezza di aver svolto il mandato affidatomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Milazzo, lì 01.04.2019

Il C.T.U.
(Arch. Spoto Rosario Stefano)

.....

18 *C.f.r. All. T*
19 *C.f.r. All. U*



Allegato A

Verbale di sopralluogo



Verbale di sopralluogo

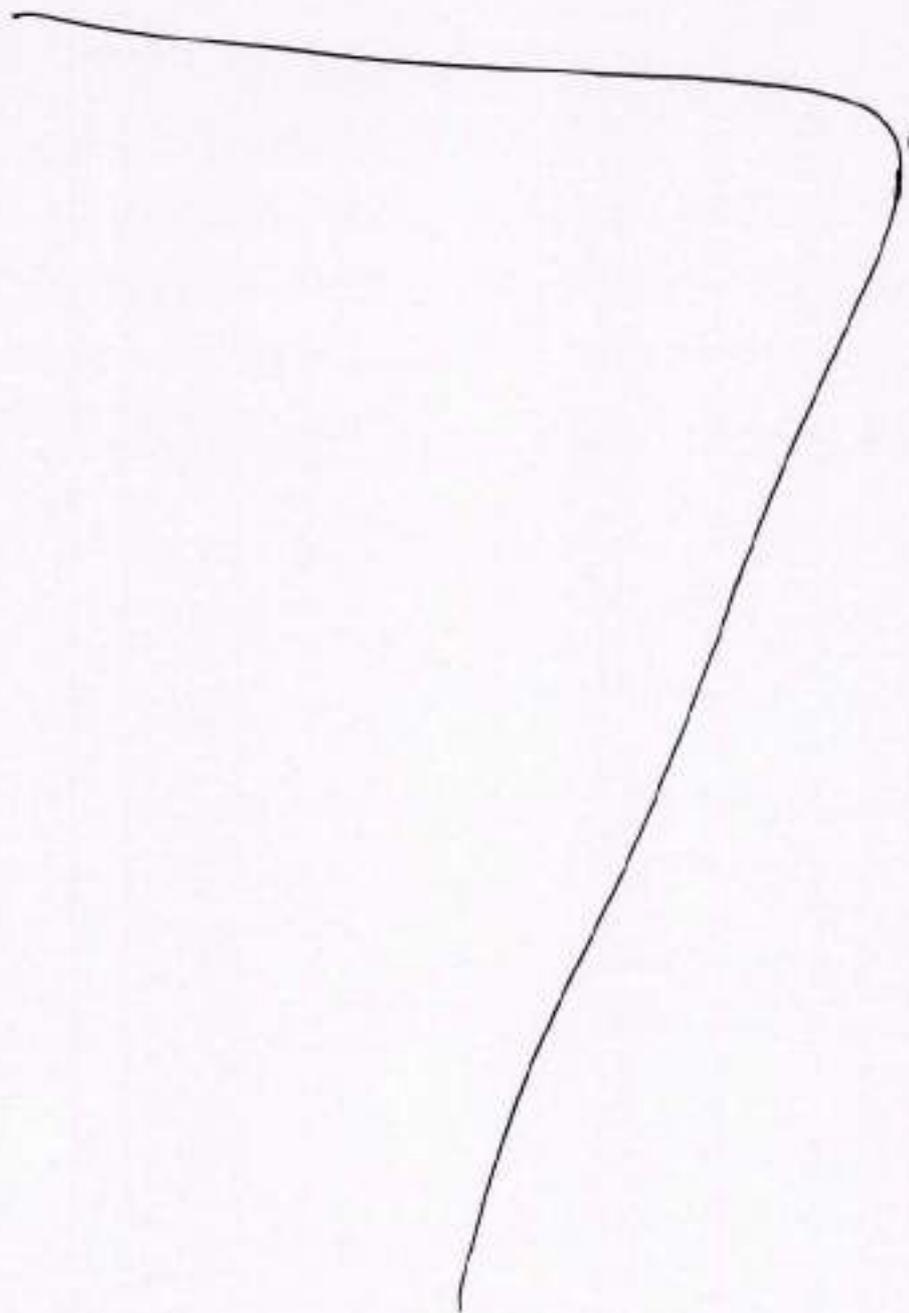
Il giorno 18. del mese di OTTOBRE dell'anno 2018 alle ore 10,00, io sottoscritto Arch. Spoto Rosario Stefano, nominato C.T.U con ordinanza del Giudice Dott.ssa ^{LA PREC.} Maria Impera del 05.09.2017, mi sono recato in Lipari nella Via Mazzini per dare inizio alle operazioni di Consulenza Tecnica di Ufficio relative al giudizio n. 80/2016 R.G. del Tribunale di Barcellona P.G. promosso dai Sig.ri [REDACTED] contro i Sig. [REDACTED].

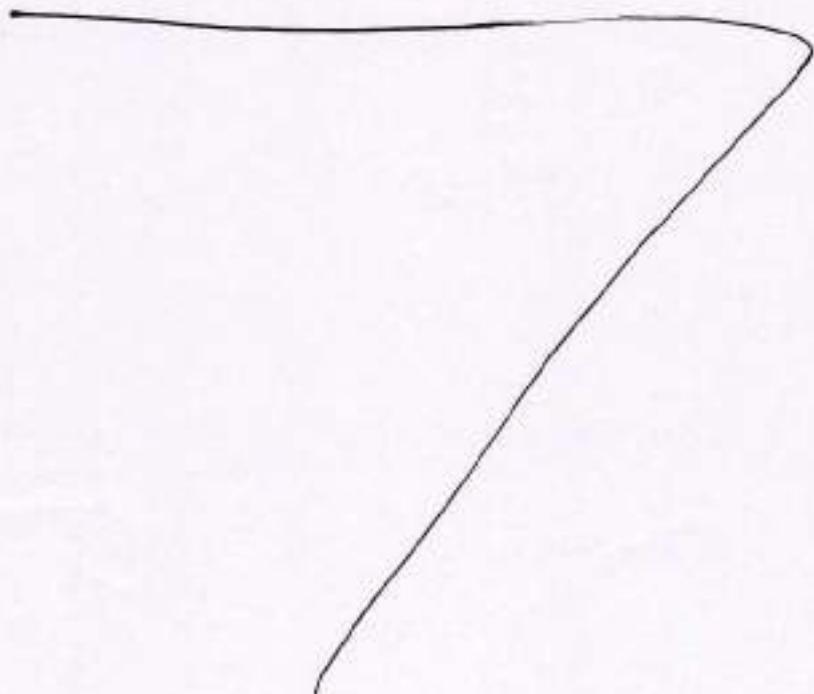
Sui luoghi sono convenuti

[REDACTED] E [REDACTED]
[REDACTED], N.O. DI CREDITORI PROCEDENTI
ASSISTITI DA LORO PROCURATORE AVV.
RONEO PALATARA

- SIG. RA [REDACTED]
- [REDACTED] N.O. DI DEBITORI ESECUTIVI.
- L'ARCA. CATIA SERGI, ASSISTENTE DELLO SCRIVENTE C.T.U.

IL SIG. [REDACTED] VERA
€ 500,00 A TITOLO DI ACCONTO SULLE
MAGGIORI SOMME DOVUTE PER LA REDAZIONE
DELLA RELAZIONE DI C.I.U.





Dopo aver effettuato un rilievo fotografico e preso misure su fogli separati, il sottoscritto alle ore 11.30 dichiarava chiuse le operazioni peritali sottoscrivendo il presente verbale con gli astanti e riservandosi sin d'ora di riaprire le stesse qualora si rendesse necessario.

LCS

[Redacted signature]

re. N. 10/04

[Redacted signature]

Dr. Leo...

[Redacted signature]

Cotta Luigi

[Signature]



Allegato B

Istanza Accesso agli Atti Comune di Lipari Ufficio Tecnico



IL SOTTOSCRITTO ARCH. SPOTO ROSARIO STEFANO, N. d. d. di
CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO NEL PROCEDIMENTO N. 80/16
R.G.Es. DEL TRIBUNALE DI BARCELONA P.G.

CHIEDE

di PRENDERE VISIONE ED ESTRARRE COPIA DEL FASCICOLO
RELATIVO ALL'AUTORIZZAZIONE PER CAMBIO DI DESTINAZIONE
DURO N. 12.284 DEL 02/04/03 IN DATA [REDACTED]

Lipari, 18-10-18



IL CTU

A large, stylized handwritten signature in black ink, positioned to the right of the official stamp.

18 OTT 2018

Allegato C

Estratto di Mappa – Comune di Lipari Fig. 6 Part.39



Allegato D

Visura storica catastale - Comune di Lipari Fg. 6 Part. 39 Sub. 12



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/09/2018

Data: 28/09/2018 - Ora: 12.30.31 Segue

Visura n.: T141563 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di LIPARI (Codice: E606)
	Provincia di MESSINA
Catasto Fabbricati	Sez. Urb.: 001 Foglio: 6 Particella: 39 Sub.: 12

INTESTATI

1			(1) Proprieta' per 3/12
2			(1) Proprieta' per 3/12
3			(1) Proprieta' per 3/12
4			(1) Proprieta' per 3/12

Unità immobiliare dal 05/09/2017

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	001	6	39	12	1		C/1	1	84 m ²	Totale: 107 m ²	Euro 1.826,40	VARIAZIONE del 05/09/2017 protocollo n. ME0169161 in atti dal 05/09/2017 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 39755.1/2017)
Indirizzo		VIA MAZZINI SNC piano: T;										
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D. M. 701/94) ;di stadio: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n. me0276244/2014										

Mappali Terreni Correlati
Sezione A - Foglio 6 - Particella 39

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	001	6	39	12	1		C/1	1	84 m ²	Totale: 112 m ²	Euro 1.826,40	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA MAZZINI SNC piano: T;										
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/09/2018

Data: 28/09/2018 - Ora: 12.30.31 Segue

Visura n.: T141563 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/07/2015

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	001	6	39	12	1		C/1	1	84 m ²		Euro 1.826,40	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/07/2015 protocollo n. ME0114778 in atti dal 08/07/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 37109.1/2015)
Indirizzo		, VIA MAZZINI SNC piano: T;										
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/07/2014

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	001	6	39	12	1		C/1	1	84 m ²		Euro 1.826,40	VARIAZIONE del 11/07/2014 protocollo n. ME0284217 in atti dal 11/07/2014 INS. ANNOTAZIONI C. C.12974540 (n. 283875.1/2014)
Indirizzo		, VIA MAZZINI SNC piano: T;										
Annotazioni		classamento e rendita proposti (D. M. 701/94) ;di stallo: porzione di u. i. u. unita di fatto con quella di foglio 6 part.39 sub 13 rendita attribuita alla porzione di u. i. u. ai fini fiscali, ai sensi della nota n.15232/02.										

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/07/2014

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	001	6	39	12	1		C/1	1	84 m ²		Euro 1.826,40	VARIAZIONE del 08/07/2014 protocollo n. ME0276244 in atti dal 08/07/2014 DICHIARAZIONE DI PORZIONE DI U. I. U. (n. 185683.1/2014)
Indirizzo		, VIA MAZZINI SNC piano: T;										
Annotazioni		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/09/2018

Data: 28/09/2018 - Ora: 12.30.31 Fine

Visura n.: T141563 Pag: 3

Situazione degli intestati dal 08/07/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 3/12
2			(1) Proprieta' per 3/12
3			(1) Proprieta' per 3/12
4			(1) Proprieta' per 3/12
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 08/07/2014 protocollo n. ME0276244 in atti dal 08/07/2014 Registrazione: DICHIARAZIONE DI PORZIONE DI U.I.U. (n. 185683.1/2014)			

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

- sezione urbana 001 foglio 6 particella 39 subalterno 5
- sezione urbana 001 foglio 6 particella 39 subalterno 6

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Allegato E

Planimetria catastale - Comune di Lipari Fg. 6 Part. 39 Sub. 12



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

Dichiarazione protocollo n. ME0276244 del 08/07/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Lipari

Mazzini

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione: 1
Foglio: 6
Particella: 39
Subalterno: 12

Compilata da:
Reitano Aldo

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Messina

N. 02404

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/09/2018 - Comune di LIPARI (E606) - < Sez. Urb.: 001 - Foglio: 6 - Particella: 39 - Subalterno: 12 >

VIA MAZZINI SNC
Firmato da: SPTRRS73B27F206S
Firmato da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial# 65568835026404844E05570bc53000

Ultima planimetria in atti

Allegato F

Visura storica catastale - Comune di Lipari Fg. 6 Part. 39 Sub. 13



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/09/2018

Data: 28/09/2018 - Ora: 12.22.31 Segue

Visura n.: T136764 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di LIPARI (Codice: E606)
	Provincia di MESSINA
Catasto Fabbricati	Sez. Urb.: 001 Foglio: 6 Particella: 39 Sub.: 13

INTESTATI

1			(1) Proprieta' per 4/6
2			(1) Proprieta' per 1/6
3			(1) Proprieta' per 1/6

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	001	6	39	13	1		C/1	1	75 m ²	Totale: 92 m ²	Euro 1.630,71	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA MAZZINI SNC piano: T;										
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati
Sezione A - Foglio 6 - Particella 39

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/07/2015

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	001	6	39	13	1		C/1	1	75 m ²		Euro 1.630,71	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/07/2015 protocollo n. MED114778 in atti dal 08/07/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 37109/1/2015)
Indirizzo		, VIA MAZZINI SNC piano: T;										
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/09/2018

Data: 28/09/2018 - Ora: 12.22.31 Segue

Visura n.: T136764 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/07/2014

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	001	6	39	13	1		C/1	1	75 m ²		Euro 1.630,71	VARIAZIONE del 11/07/2014 protocollo n. ME0284216 in atti dal 11/07/2014 INS. ANNOTAZIONI C. C.12974541 (n. 283871.1/2014)
Indirizzo		, VIA MAZZINI SNC piano: T;										
Annotazioni		classamento e rendita proposti (D. M. 701/94) ;di stadio: porzione di u. i. u. unita di fatto con quella di foglio 6 part.39 sub 12 rendita attribuita alla porzione di u. i. u. ai fini fiscali, ai sensi della nota n.15232/02.										

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/07/2014

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	001	6	39	13	1		C/1	1	75 m ²		Euro 1.630,71	VARIAZIONE del 08/07/2014 protocollo n. ME0276247 in atti dal 08/07/2014 DICHIARAZIONE DI PORZIONE DI U. I. U. (n. 185684.1/2014)
Indirizzo		, VIA MAZZINI SNC piano: T;										
Annotazioni		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										

Situazione degli intestati dal 08/07/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 4/5
2			(1) Proprieta' per 1/5
3			(1) Proprieta' per 1/5
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 08/07/2014 protocollo n. ME0276247 in atti dal 08/07/2014 Registrazione: DICHIARAZIONE DI PORZIONE DI U.I.U. (n. 185684.1/2014)	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/09/2018

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 24/09/1993

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	001	6	39	11	1		C/2	2	68 m ²		Euro 481,13 L. 931.600	VARIAZIONE del 24/09/1993 in atti dal 14/05/1999 FRAZIONAMENTO, FUSIONE, VARIAZIONE DESTINAZIONE E CLASSAMENTO (n. 17902.1/1993)
Indirizzo		VIA MAZZINI piano: T;										
Notifica				Partita		1006694		Mod.58		999		

Situazione degli intestati dal 05/03/2013

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 4/6 fino al 08/07/2014
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/6 fino al 08/07/2014
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/6 fino al 08/07/2014
DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 05/03/2013 protocollo n. ME0185397 in atti dal 28/04/2014 Rogante: LA GRECA Sede: LIPARI Registrazione: UU Sede: LIPARI Volume: 9990 n. 134 del 18/02/2014 (n. 8127.1/2014)			

Situazione degli intestati dal 05/03/2013

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	PROPRI DIRITTI fino al 05/03/2013
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(10) Oneri, fino al 05/03/2013
DESTINAZIONE E CLASSAMENTO (n. 17902.1/1993)			

chiedere
- sezione urbana 001 foglio 6 particella 39 subalterno 2
- sezione urbana 001 foglio 6 particella 39 subalterno 3
- sezione urbana 001 foglio 6 particella 39 subalterno 9

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Allegato G

Planimetria catastale - Comune di Lipari Fg. 6 Part. 39 Sub. 13



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

Dichiarazione protocollo n. ME0276247 del 08/07/2014

Planimetria di u.i.v. in Comune di Lipari

Via Mazzini (acquacalda)

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione: 1
Foglio: 6
Particella: 39
Subalterno: 13

Compilata da:

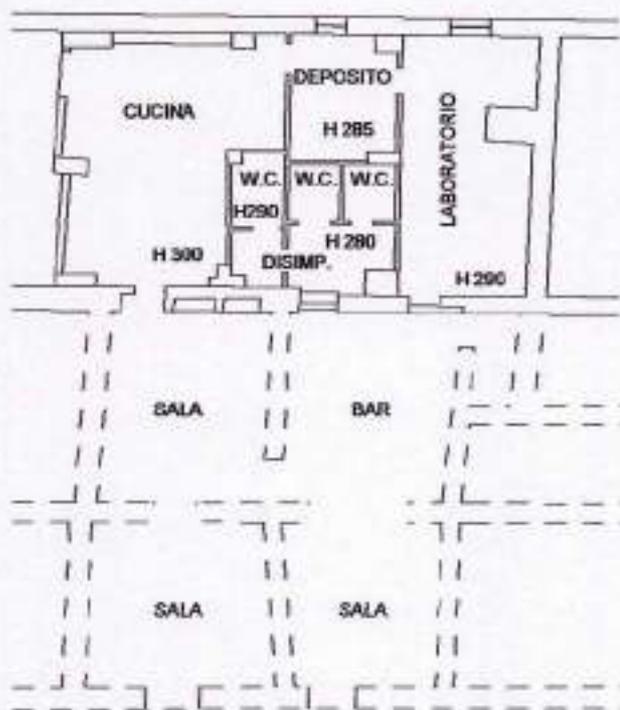
Rejtano Aldo
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Messina

N. 02404

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/09/2018 - Comune di LIPARI (E606) - < Sez. Urb.: 001 - Foglio: 6 - Particella: 39 - Subalterno: 13 >
 VIA MAZZINI SNC piano: T.
 Firmato da: SPOTU ROSARIO STEFANO Emesso da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial# 6556835626464644E0557bcb530c0

Ultima planimetria in atti

Allegato O

Visure Ipotecarie



Ispezione telematica

n. T 226075 del 10/01/2019

Inizio ispezione 10/01/2019 15:52:22

Richiedente SPTRRS

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 12304

Registro particolare n. 10208

Presentazione n. 56 del 11/05/2001

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 12/04/2001
Notaio SCOLARICI CARMELO
Sede LIPARI (ME)

Numero di repertorio 3805
Codice fiscale SCL CML 39A02 C956 K

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione 133 DONAZIONE ACCETTATA
Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune E606 - LIPARI (ME)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana 1 Foglio 6 Particella 39 Subalterno 5
Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza 44 metri quadri
Indirizzo VIA MAZZINI N. civico -
Piano T

Immobile n. 2

Comune E606 - LIPARI (ME)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana 1 Foglio 6 Particella 39 Subalterno 6
Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza 34 metri quadri

Ispezione telematica

n. T 226075 del 10/01/2019

Inizio ispezione 10/01/2019 15:52:22

Richiedente SPTRRS

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 12304

Registro particolare n. 10208

Presentazione n. 56 del 11/05/2001

Indirizzo VIA MAZZINI
Piano T

N. civico -

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

[REDACTED] (ME) Nome [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]
Nato il [REDACTED] (ME)

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/4 In regime di COMUNIONE LEGALE

Soggetto n. 2 In qualità di -

Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]
[REDACTED] (ME)

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/4 In regime di COMUNIONE LEGALE

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

Ispezione telematica

n. T 226075 del 10/01/2019

Inizio ispezione 10/01/2019 15:52:22

Richiedente SPTRRS

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 26575

Registro particolare n. 20562

Presentazione n. 18 del 14/10/2016

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 17/11/2012
Autorità emittente TRIBUNALE BARCELLONA P.G.-SEZ.
DISTACCATA DI LIPARI
Sede BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME)

Numero di repertorio 154
Codice fiscale 92019580833

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO GIUDIZIARIO
Descrizione 621 SENTENZA PER DIVISIONE
Voltura catastale automatica NO Eseguita in differita

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C
Richiedente AVV.ROMEO PALAMARA
Indirizzo VIA F.MANCUSO - LIPARI

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 3

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1					
Comune	E606 - LIPARI (ME)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	1	Foglio 6	Particella 39	Subalterno	5
Natura	M - MAGAZZINO		Consistenza -		
Indirizzo	ISOLA LIPARI FRAZ ACQUACALDA VIA MAZZINI			N. civico	-
Immobile n. 2					
Comune	E606 - LIPARI (ME)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	1	Foglio 6	Particella 39	Subalterno	6
Natura	M - MAGAZZINO		Consistenza -		
Indirizzo	ISOLA LIPARI FRAZ ACQUACALDA VIA MAZZINI			N. civico	-



Ispezione telematica

n. T 226075 del 10/01/2019

Inizio ispezione 10/01/2019 15:52:22

Richiedente SPTRRS

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 26575

Registro particolare n. 20562

Presentazione n. 18 del 14/10/2016

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]

Nata il [REDACTED] a [REDACTED]

Sesso F Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]

Nata il [REDACTED] a [REDACTED]

Sesso F Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 3/4

Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO

Cognome [REDACTED] Nome F [REDACTED]

Nata il [REDACTED] a [REDACTED]

Sesso F Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/8

Soggetto n. 3 In qualità di CONTRO

[REDACTED] Nome [REDACTED]

Nato il [REDACTED]

Sesso M Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/8

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

IL GIUDICE UNICO NELLA CAUSA CIVILE ISCRITTA AL N.20232/2001 DEL RUOLO GENERALE AFFARI CIVILI CONTENZIOSI: HA DICHIARATO SCIOLTA LA COMUNIONE ORDINARIA DEI DUE MAGAZZINI POSTI AL PIANO TERRENO E SITUATI IN LIPARI (ME) - FRAZIONE ACQUACALDA - VIA MAZZINI, DISTINTI IN CATASTO AL FOGLIO 6 PARTICELLE 39/5 DI MQ.44 E 39/6 DI MQ.34; HA DICHIARATO NON FUNZIONALMENTE DIVISIBILE DAL RESTO DELL'IMMOBILE LA QUOTA DI 1/4 DI PROPRIETA' DI

[REDACTED], I [REDACTED] O, IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI TRA LORO, LA SOMMA DI EURO 70.085,45, QUALE CONGUAGLIO IN DENARO DELLA QUOTA DI 1/4 DEL VALORE DELL'IMMOBILE, VALUTATO ALL'ATTUALITA', OLTRE INTERESSI LEGALI DALLA DATA



Ispezione telematica

n. T 226075 del 10/01/2019

Inizio ispezione 10/01/2019 15:52:22

Richiedente SPTRRS

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 26575

Registro particolare n. 20562

Presentazione n. 18 del 14/10/2016

DELLA PRESENTE SENTENZA AL SODDISFO; HA CONDANNATO

IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI TRA LORO, LA SOMMA DI EURO 28.531,00,
QUALE INDENNITA' DI MANCATO GODIMENTO DELL'IMMOBILE COMUNE, VALUTATA ALL'ATTUALITA',
OLTRE INTERESSI LEGALI DALLA DATA DELLA PRESENTE SENTENZA AL SODDISFO.

Ispezione telematica

n. T 226075 del 10/01/2019

Inizio ispezione 10/01/2019 15:52:22

Richiedente SPTRRS

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 26576

Registro particolare n. 3249

Presentazione n. 19 del 14/10/2016

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Numero di repertorio	154
Data	17/11/2012	Codice fiscale	92019580833
Autorità emittente	TRIBUNALE BARCELLONA P.G.-SEZ. DISTACCATA DI LIPARI		
Sede	BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME)		

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio	IPOTECA LEGALE		
Derivante da	0351 DIVISIONE		
Interessi -	Spese -	Totale €	98.616,45

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C
Richiedente **AVV.ROMEO PALAMARA**
Indirizzo **VIA F.MANCUSO - LIPARI**

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 2 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1					
Comune	E606 - LIPARI (ME)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	1 Foglio 6	Particella	39	Subalterno	5
Natura	M - MAGAZZINO	Consistenza	-		
Indirizzo	ISOLA LIPARI FRAZ ACQUACALDA VIA MAZZINI			N. civico	-
Immobile n. 2					
Comune	E606 - LIPARI (ME)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	1 Foglio 6	Particella	39	Subalterno	6
Natura	M - MAGAZZINO	Consistenza	-		
Indirizzo	ISOLA LIPARI FRAZ ACQUACALDA VIA MAZZINI			N. civico	-

Ispezione telematica

n. T 226075 del 10/01/2019

Inizio ispezione 10/01/2019 15:52:22

Richiedente SPTRRS

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 26576

Registro particolare n. 3249

Presentazione n. 19 del 14/10/2016

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

[REDACTED]

Nome [REDACTED]

Sesso M Nato il [REDACTED] a LIPARI (ME)

Codice fiscale [REDACTED] Domicilio ipotecario eletto -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/8

Soggetto n. 2 In qualità di FAVORE

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Sesso F Nata il [REDACTED] a LIPARI (ME)

Codice fiscale [REDACTED] Domicilio ipotecario eletto -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/8

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Nata il 27/05/1947 a LIPARI (ME)

Sesso F Codice fiscale SLT CRN 47E67 E606 M

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/4

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

SI ISCRIVE IPOTECA LEGALE IN DIPENDENZA DELLA SENTENZA NELLA CAUSA CIVILE ISCRITTA AL N.20232/2001 DEL RUOLO GENERALE AFFARI CIVILI CONTENZIOSI CON LA QUALE IL GIUDICE UNICO; HA DICHIARATO SCIOLTA LA COMUNIONE ORDINARIA DEI DUE MAGAZZINI POSTI AL PIANO TERRENO E SITUATI IN LIPARI (ME) - FRAZIONE ACQUACALDA - VIA MAZZINI, DISTINTI IN CATASTO AL FOGLIO 6 PARTICELLE 39/5 DI MQ.44 E 39/6 DI MQ.34; HA DICHIARATO NON FUNZIONALMENTE DIVISIBILE DAL RESTO DELL'IMMOBILE LA QUOTA DI 1/4 DI PROPRIETA' [REDACTED], IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE CON IL MARITO [REDACTED]; HA CONDANNATO [REDACTED] MARITO [REDACTED], IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI TRA LORO, LA SOMMA DI EURO 70.085,45, QUALE CONGUAGLIO IN DENARO DELLA QUOTA DI 1/4 DEL VALORE DELL'IMMOBILE, VALUTATO ALL'ATTUALITA', OLTRE INTERESSI LEGALI DALLA DATA DELLA PRESENTE SENTENZA AL SODDISFO; HA CONDANNATO [REDACTED] A CORRISPONDERE A [REDACTED] COMUNIONE LEGALE DEI BENI TRA LORO, LA SOMMA DI EURO 28.531,00, QUALE INDENNITA' DI MANCATO GODIMENTO DELL'IMMOBILE COMUNE, VALUTATA ALL'ATTUALITA', OLTRE INTERESSI

Ispezione telematica

n. T 226075 del 10/01/2019

Inizio ispezione 10/01/2019 15:52:22

Richiedente SPTRRS

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 26576

Registro particolare n. 3249

Presentazione n. 19 del 14/10/2016

LEGALI DALLA DATA DELLA PRESENTE SENTENZA AL SODDISFO.



Ispezione telematica

n. T 228608 del 10/01/2019

Inizio ispezione 10/01/2019 15:57:08

Richiedente SPTRRS

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 4481

Registro particolare n. 3446

Presentazione n. 31 del 28/02/2014

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO

Data 18/02/2014

Pubblico ufficiale MILAZZO

MILAZZO (ME)

Numero di repertorio 134/9990/14

Codice fiscale -

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO PER CAUSA DI MORTE

Descrizione 305 CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Voltura catastale automatica NO

Atto mortis causa Data di morte 05/03/2013 Successione testamentaria -
Rinuncia o morte di un chiamato -**Altri dati**

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Dati riepilogativi

Unità negoziali 2 Soggetti a favore 3 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune E606 1 - LIPARI (ME)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 6 Particella 39

Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza 44 metri quadri Subalterno 5

Immobile n. 2

Comune E606 1 - LIPARI (ME)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 6 Particella 39

Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza 34 metri quadri Subalterno 6

Ispezione telematica

n. T 228608 del 10/01/2019

Inizio ispezione 10/01/2019 15:57:08

Richiedente SPTRRS

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 4481

Registro particolare n. 3446

Presentazione n. 31 del 28/02/2014

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune	E606 1 - LIPARI (ME)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	- Foglio 6	Particella	39 Subalterno 10
Natura	A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE	Consistenza	7,0 vani

Immobile n. 2

Comune	E606 1 - LIPARI (ME)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	- Foglio 6	Particella	39 Subalterno 11
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO	Consistenza	68 metri quadri

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]

Nato il [REDACTED] a [REDACTED]

[REDACTED] M [REDACTED] E [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 3/12

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/6

Soggetto n. 2 In qualità di FAVORE

Cognome [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] a [REDACTED]

[REDACTED] P [REDACTED] [REDACTED] E [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 3/12

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/6

Soggetto n. 3 In qualità di FAVORE

Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]

Nata il [REDACTED] a LIPARI (ME)

Sesso F Codic. [REDACTED] [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 3/12

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/6

Ispezione telematica

n. T 228608 del 10/01/2019

Inizio ispezione 10/01/2019 15:57:08

Richiedente SPTRRS

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 4481

Registro particolare n. 3446

Presentazione n. 31 del 28/02/2014

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di

Cognome

Nome

Nata il 27/05/1947 a

Sesso F Codice fiscale

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 3/4

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

EREDITA' DEVOLUTA AL CONIUGE ED ALLE FIGLIE PER LEGGE. IMMOBILI NEL COMUNE DI LIPARI, ISOLA DI LIPARI. VERSATI IN AUTOLIQUIDAZIONE EURO 2358,20.-



Ispezione telematica

n. T 137559 del 04/01/2019
Inizio ispezione 04/01/2019 16:31:33
Richiedente SPTRRS
Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 26577
Registro particolare n. 20563
Presentazione n. 20 del 14/10/2016

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 19/09/2016
Pubblico ufficiale TRIBUNALE BARCELLONA P.G.-SEZ.
DISTACCATA DI LIPARI
Sede BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME)
Numero di repertorio 119
Codice fiscale 92019580833

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C
Richiedente AVV.ROMEO PALAMARA
Indirizzo VIA F.MANCUSO - LIPARI

Dati riepilogativi

Unità negoziali 2 Soggetti a favore 2 Soggetti contro 3

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune E606 - LIPARI (ME)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana 1 Foglio 6 Particella 39 Subalterno 12
Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 84 metri quadri
Indirizzo ISOLA LIPARI FRAZ ACQUACALDA VIA MAZZINI N. civico -
Piano T

Identificativi dell'immobile nella formalità precedente:

Comune E606 - LIPARI (ME)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 6 Particella 39 Subalterno 5

Ispezione telematica

n. T 137559 del 04/01/2019

Inizio ispezione 04/01/2019 16:31:33

Richiedente SPTRRS

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 26577

Registro particolare n. 20563

Presentazione n. 20 del 14/10/2016

Comune	E606 - LIPARI (ME)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	- Foglio 6	Particella	39	Subalterno 6

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune	E606 - LIPARI (ME)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	1 Foglio 6	Particella	39	Subalterno 10
Natura	A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE	Consistenza	7,0 vani	
Indirizzo	ISOLA LIPARI FRAZ ACQUACALDA VIA MAZZINI	N. civico	-	
Piano	T			

Immobile n. 2

Comune	E606 - LIPARI (ME)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	1 Foglio 6	Particella	39	Subalterno 13
Natura	C1 - NEGOZI E BOTTEGHE	Consistenza		75 metri quadri
Indirizzo	ISOLA LIPARI FRAZ ACQUACALDA VIA MAZZINI	N. civico	-	
Piano	T			

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Comune	E606 - LIPARI (ME)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	- Foglio 6	Particella	39	Subalterno 11

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]

Nato il [REDACTED] a [REDACTED]

Sesso M Codice fiscale [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 3/6

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2

Soggetto n. 2 In qualità di FAVORE

Cog [REDACTED] Nome [REDACTED]

Nato il [REDACTED] a [REDACTED]

Sesso M Codice fiscale [REDACTED]

Ispezione telematica

n. T 137559 del 04/01/2019

Inizio ispezione 04/01/2019 16:31:33

Richiedente SPTRRS

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 26577

Registro particolare n. 20563

Presentazione n. 20 del 14/10/2016

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 3/6
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Nato il [REDACTED] a [REDACTED]

Sesso M Codice fiscale [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 2/6
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 4/6

Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO

Cognome I [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Nata il [REDACTED] a [REDACTED]

Sesso F Codice fiscale [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 2/6
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/6

Soggetto n. 3 In qualità di [REDACTED]

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Nato il [REDACTED] a [REDACTED]

Sesso F Codice fiscale [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 2/6
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/6

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

L'UFFICIALE GIUDIZIARIO ADDETTO ALL'UFFICIO ESECUZIONI PRESSO IL TRIBUNALE DI BARCELONA P. G., SEZIONE DISTACCATA DI LIPARI, VISTA LA SENTENZA N.84/12, EMESSA DAL GIUDICE UNICO DEL TRIBUNALE DI BARCELONA P.G., SEZIONE DISTACCATA DI LIPARI, IL 17/11/2012, DEPOSITATA IN PARI DATA, SPEDITA IN FORMA ESECUTIVA IL 23/12/2015, NOTIFICATA IN TALE FORMA A [REDACTED], ED A [REDACTED], CON LA QUALE [REDACTED] ED AL DI LEI MARITI [REDACTED], IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI TRA LORO, LA SOMMA DI EURO 98.616,45, OLTRE INTERESSI DALLA DATA DELLA SENTENZA AL

Ispezione telematica

n. T 137559 del 04/01/2019

Inizio ispezione 04/01/2019 16:31:33

Richiedente SPTRRS

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 26577

Registro particolare n. 20563

Presentazione n. 20 del 14/10/2016

SODDISFO, COSI' DISTINTA: EURO 70.085,45 QUALE CONGUAGLIO IN DENARO DELLA QUOTA DI 1/4 DEL VALORE DELL'IMMOBILE; EURO 28.531,00, QUALE INDENNITA' DI MANCATO GODIMENTO DELL'IMMOBILE; CHE IL PREDETTO DEBITO DI EURO 98.616,45, OLTRE INTERESSI DALLA DATA DELLA SENTENZA AL SODDISFO, GRAVA SUI SIGG.R. [REDACTED]

[REDACTED] NELLA MISURA DI 1/3 CIASCUNO E , QUINDI PER EURO 32.872,15 CIASCUNO, OLTRE INTERESSI ED ACCESSORI, HA SOTTOPOSTO A PIGNORAMENTO I SEGUENTI BENI IMMOBILI: 1) FABBRICATO A PIANO TERRA, DI MQ.84, NELL'INSIEME CONFINANTE CON VIA MAZZINI, CON IMMOBILI DI CUI ALLE PARTT.39 SUB.10 E 39 SUB.13, DEL FOGLIO DI MAPPA 6, SITO IN LIPARI, FRAZIONE ACQUACALDA, VIA MAZZINI RIPORTATO IN CATASTO AL FOGLIO 6 PARTICELLA 39 SUB.12 (EX PARTT.39 SUB.5 E SUB.6), ZONA CENS.1 CAT.C/1, CLASSE 1 RENDITA 1.826,40; 2) FABBRICATO A PIANO TERRA, DELLA CONSISTENZA DI VANI 7, CONFINANTE CON VIA MAZZINI, CON TORRENTE CAVALLO RINA, CON IMMOBILI DI CUI ALLE PARTT. 40 E 39 SUB.13 E 39 SUB.12, DEL FOGLIO DI MAPPA 6, SITO IN LIPARI, FRAZIONE ACQUACALDA, VIA MAZZINI RIPORTATO IN CATASTO AL FG.6 PARTICELLA 39 SUB.10, ZONA CENS.1 CATEGORIA A/4, CLASSE 5 RENDITA 578,43; 3) FABBRICATO A PIANO TERRA, DI MQ.75, , CONFINANTE CON IMMOBILI DI CUI ALLE PARTT.39 SUB.12, 39 SUB.10 E 40, DEL FOGLIO DI MAPPA 6, SITO IN LIPARI, FRAZIONE ACQUACALDA, VIA MAZZINI RIPORTATO IN CATASTO AL FG.6 PARTICELLA 39 SUB.13 (EX PART.39 SUB.11) ZONA CENS.1 CATEGORIA C/1, CLASSE 1, RENDITA 1.630,71. NEL PIGNORAMENTO DEGLI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI E' COMPRESO OGNI ACCESSORIO, DIPENDENZA, PERTINENZA, TUTTO INCLUSO E NULLA ESCLUSO, COMPRESI I FRUTTI, NONCHE' SERVITU' ATTIVE E PASSIVE E TUTTO CIO' CHE E' COMUNE A NORMA DI LEGGE, CON AREA CIRCOSTANTE E SOPRASTANTE.

Allegato P

Contratto di Locazione Immobile – Fg 6 part. 39 sub. 12-13



CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

- 1) I LOCATORI I Sig.ri [REDACTED]
ivi residente in Località Acquacalda, Via Mazzini n.17, C.F. [REDACTED]
[REDACTED] ivi residente in Località Acquacalda,
Via Mazzini n.17, C.F. [REDACTED]
[REDACTED] ivi residente in Località Acquacalda, Via Mazzini n.17, C.F.
[REDACTED]

CONCEDONO IN LOCAZIONE

- 2) Alla società [REDACTED] in persona del legale rappresentante sig. [REDACTED] con domicilio fiscale in Lipari (Me) Via Mazzini n.19/20 frazione Acquacalda, [REDACTED]
- 3) OGGETTO DELLA LOCAZIONE: Immobile urbano a destinazione Bar-Ristorante-Lido sito in Lipari (ME), località Acquacalda, via Mazzini n. 19/20, distinto al catasto dei fabbricati al foglio 6 part. 39 sub 5/6/11 cat. C/2 rendita catastale € 1.125,67 (€ 363,59 sub 5 - € 280,95 sub 6 - € 481,13 sub 11).
- 4) DURATA: La durata è fissata in anni 6 (SEI) con decorrenza dal 01 Maggio 2014 e scadenza il 30 Aprile 2020. I locatori rinunciano espressamente ad avvalersi della facoltà di diniego di rinnovazione del contratto alla prima scadenza, ex art. 29 L. 392/1978, e così per ogni successiva scadenza del primo sessennio di locazione. Alla seconda scadenza il contratto si intenderà tacitamente rinnovato, ex art. 28 L. 392/1978, se nessuna delle parti comunicherà all'altra disdetta, almeno 12 mesi prima della scadenza, mediante lettera raccomandata. Il conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, 7 c., L. 392/1978.
- 5) CORRISPETTIVO: Il canone annuo della locazione è convenuto ed accettato in € 3.000,00 (tremila/00) da corrispondersi in rate mensili di € 250,00 (duecentocinquanta/00) entro il giorno 10 di ciascun mese.

- 6) **SITUAZIONE URBANISTICA:** Il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie ed urbanistiche avendo ottenuto concessione di edificazione e licenza di abitabilità.
- 7) **STATO DELL'IMMOBILE:** Il conduttore dichiara che l'immobile è in buono stato di manutenzione. Il locatore autorizza il conduttore alle modificazioni interne che si rendessero necessarie per il più proficuo ed utile esercizio dell'attività commerciale. Restano a carico del conduttore le spese relative all'ordinaria manutenzione mentre sono a carico dei locatori le spese relative alla straordinaria manutenzione.
- 8) **DIRITTO DI PRELAZIONE:** Nel caso in cui i locatori intendano trasferire a titolo oneroso l'immobile locato dovranno consentire al conduttore l'esercizio del diritto di prelazione.
- 9) **SPESE:** Tutte le spese del presente atto ed accessorie, anche per le successive rinnovazioni, sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali così come le spese di registrazione del contratto.
- 10) **APE (attestato di prestazione energetica)**, ai sensi dell'art. 6, c. 3 e 3 bis, del D.L. n. 192/2005, come integrato e modificato dal D.L. 145/13, il conduttore dichiara di avere ricevuto le informazioni e la documentazione comprensiva dell'attestato in ordine all'attestazione della prestazione energetica dell'immobile locato.
- 11) Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto le parti fanno riferimento alla normativa in materia.

Lipari, 11 Febbraio 2014

IL LOCATORE

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

IL CONDUTTORE

[REDACTED]
in persona del legittimo rappresentante [REDACTED]

[REDACTED]

Allegato Q

Interrogazione del Contratto di Locazione Num. 002814- Fg 6 part. 39 sub. 12-13



INTERROGAZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE NUM. 002814
IDENTIFICATIVO TELEMATICO: TER14L002814000PG
STIPULATO IL 11/02/2014 E REGISTRATO IL 24/02/2014
PRESSO L'UFFICIO DI DPNA1 UT NAPOLI 1

SERIE: 3

NEGOZIO	CORRISPETTIVO	DURATA	
		DAL	AL
001	3.000,00	01/05/2014	30/04/2020

IMPOSTA ASSOLTA PER L'INTERO PERIODO

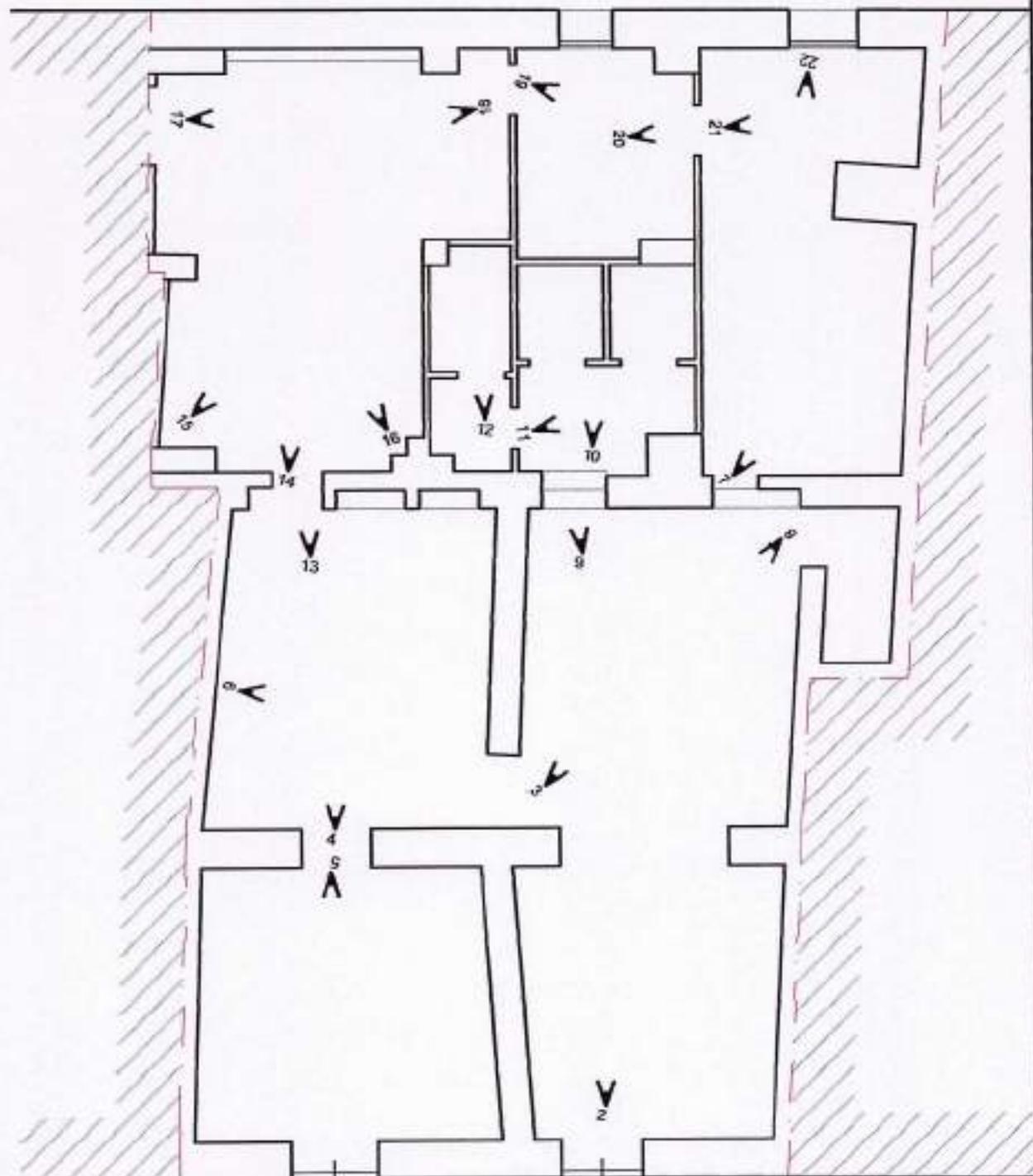
SOGGETTI PARTECIPANTI ALL'ATTO

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Allegato H

Documentazione fotografica – Fg 6 part. 39 sub. 12-13

PLANIMETRIA SCALA 1:100
UNITA' IMMOBILIARE CENSITA AL FOGLIO DI MAPPA N. 6 PART. 39 SUB 12-13
- CONI OTTICI RILIEVO FOTOGRAFICO -



VIA MAZZINI



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8



FOTO 9



FOTO 10



FOTO 11



FOTO 12



FOTO 13



FOTO 14



FOTO 15



FOTO 16



FOTO 17



FOTO 18



FOTO 19



FOTO 20

Allegato I

Visura storica catastale - Comune di Lipari Fg. 6 Part. 39 Sub. 10

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/09/2018

Dati della richiesta	Comune di LIPARI (Codice: E606)
	Provincia di MESSINA
Catasto Fabbricati	Sez. Urb.: 001 Foglio: 6 Particella: 39 Sub.: 10

INTESTATI

1	LIPARI (CATASTO)	001/006/039/010	(1) Proprieta' per 4/6
2	LIPARI (CATASTO)	001/006/039/010	(1) Proprieta' per 1/6
3	LIPARI (CATASTO)	001/006/039/010	(1) Proprieta' per 1/6

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	001	6	39	10	1		A/4	5	7 vani	Totale: 175 m ² Totale escluse aree scoperte**: 175 m ²	Euro 578,43	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA MAZZINI piano: T,			Partita		1006694	Mod.58		999		
Notifica		-										

Mappali Terreni Correlati
Sezione A - Foglio 6 - Particella 39

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/09/1993

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	001	6	39	10	1		A/4	5	7 vani		Euro 578,43 L. 1.120.000	VARIAZIONE del 24/09/1993 in atti dal 14/05/1999 FRAZIONAMENTO, FUSIONE, VARIAZIONE DESTINAZIONE E CLASSAMENTO (n. 17902.1/1993)
Indirizzo		VIA MAZZINI piano: T,			Partita		1006694	Mod.58		999		
Notifica		-										

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/09/2018

Situazione degli intestati dal 05/03/2013

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 4/6
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/6
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/6
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 05/03/2013 protocollo n. ME0185397 in atti dal 28/04/2014 Rogante: LA GRECA Sede: LIPARI Registrazione: UU Sede: LIPARI Volume: 9990 n. 134 del 18/02/2014 (n. 8127.1/2014)	

Situazione degli intestati dal 24/09/1993

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	CLASCUNO PER I PROPRI DIRITTI fino al 05/03/2013
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(10) Oneri fino al 05/03/2013
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 24/09/1993 in atti dal 14/05/1999 Registrazione: FRAZIONAMENTO, FUSIONE, VARIAZIONE DESTINAZIONE E CLASSAMENTO (n. 17902.1/1993)	

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

- sezione urbana 001 foglio 6 particella 39 subaltemo 2
- sezione urbana 001 foglio 6 particella 39 subaltemo 3
- sezione urbana 001 foglio 6 particella 39 subaltemo 9

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* 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).

Allegato L

Planimetria catastale - Comune di Lipari Fg. 6 Part. 39 Sub. 10

MODULARIO
F. rig. n. 497



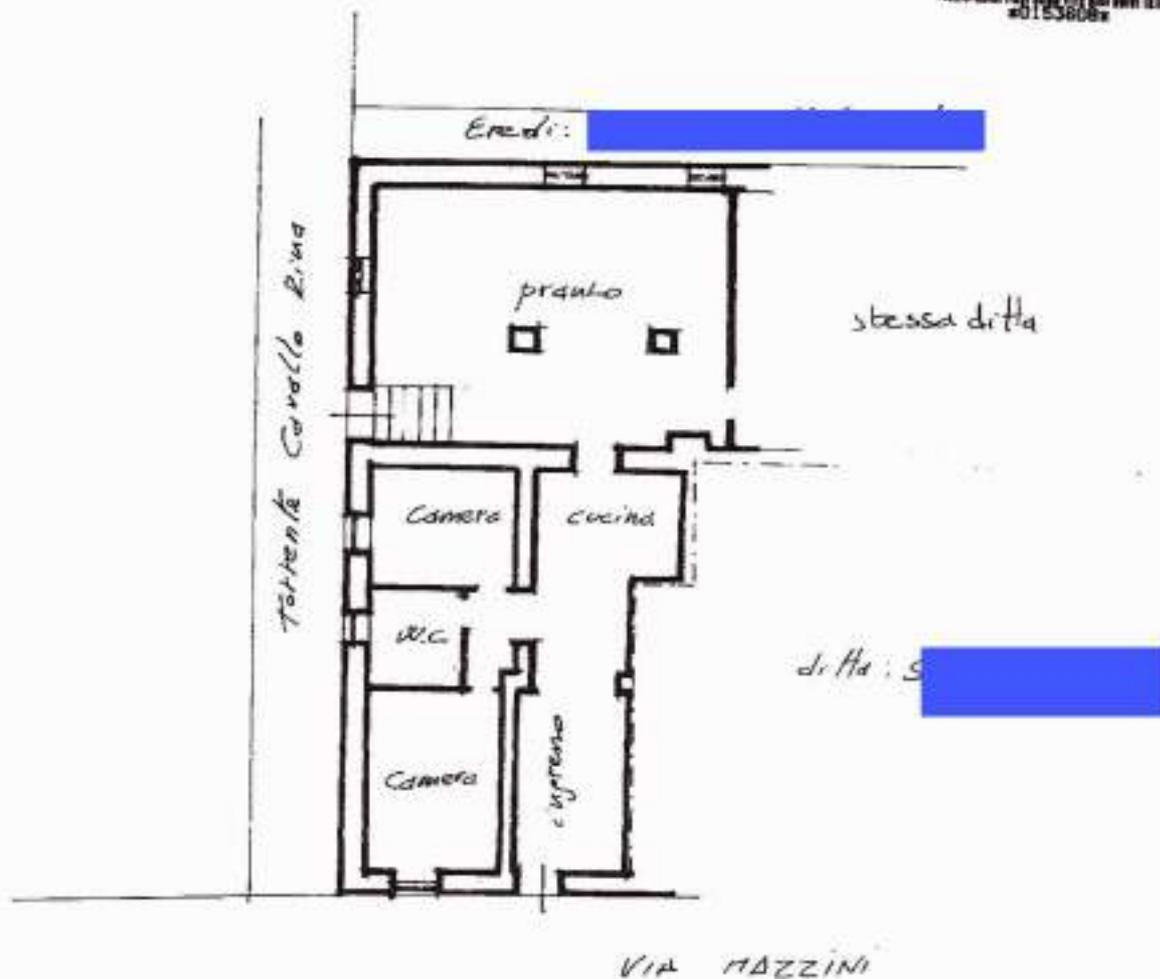
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
385

Planimetria di u.i.u. in Comune di LIPARI - ACQUACALDA via G. MAZZINI

CIV.



PIANO TERRA (H. 330)

ORIENTAMENTO



per frazionamento fog. 6 p.lla 39/9
per fusione fog. 6 p.lla 39/2-3
ASSUME

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Completata dal Geometra
(Titolo, cognome e nome)
CALENDA SALVATO



Ultima planimetria in atti

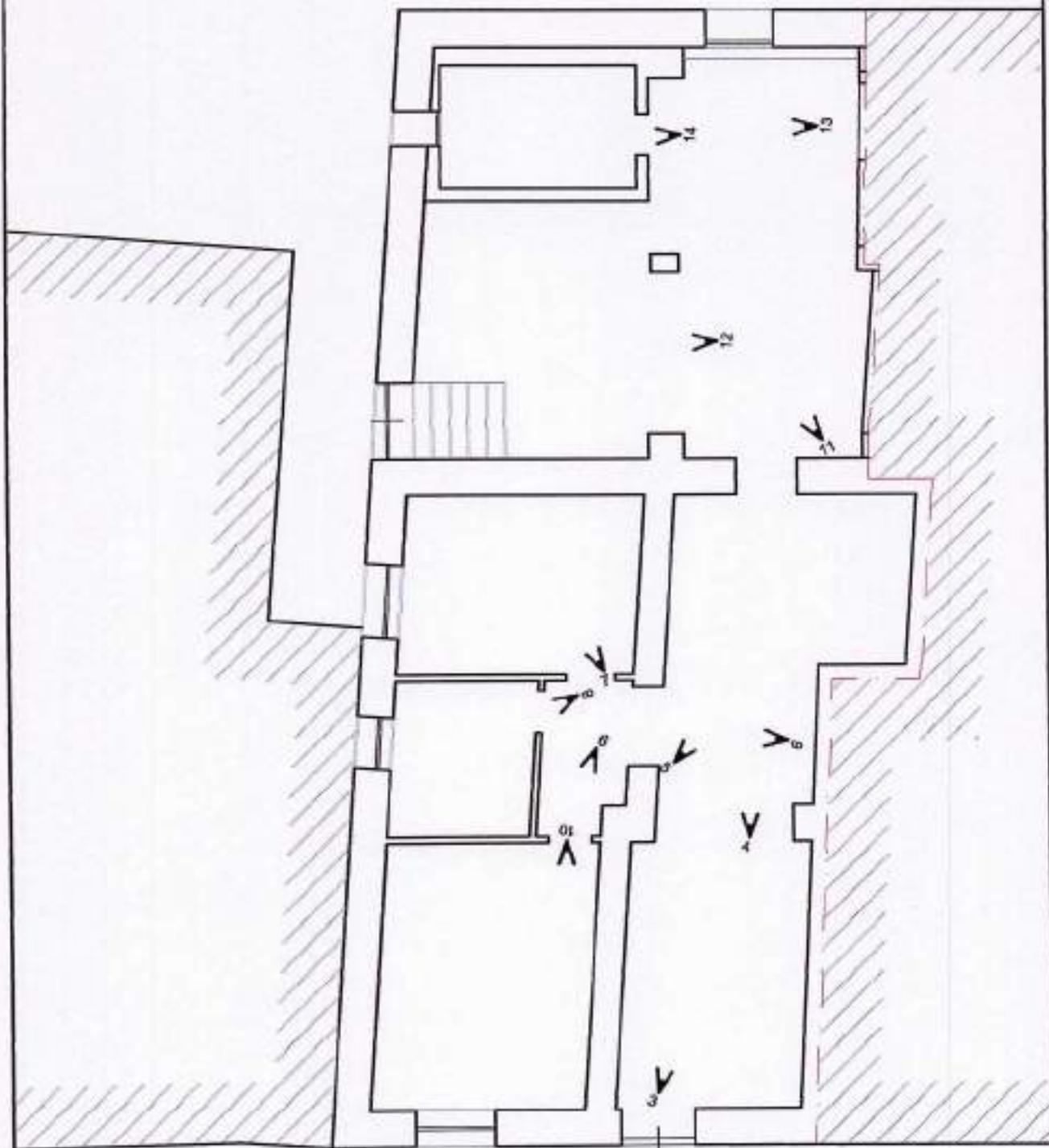
Data presentazione: 24/09/1993 - Data: 22/03/2019 - n. T54256 - Richiedente: SPTRRS73B27F206S
Totale schede: 1 - Formato: A4 (210x297) - Formato stampa: A4 (210x297)
Identificativo catastale: 37 sub 20
data: Firma: [Signature]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/03/2019 - Comune di LIPARI (E606) - < Sez. Urb.: 001 - Foglio: 6 - Particella: 39 - Subalterno: 10 >
VIA MAZZINI piano: T.

Allegato M

Documentazione fotografica – Fg 6 part. 39 sub. 10

PLANIMETRIA SCALA 1:100
UNITA' IMMOBILIARE CENSITA AL FOGLIO DI MAPPA N. 6 PART. 39 SUB 10
- CONI OTTICI RILIEVO FOTOGRAFICO -



VIA MAZZINI





FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6

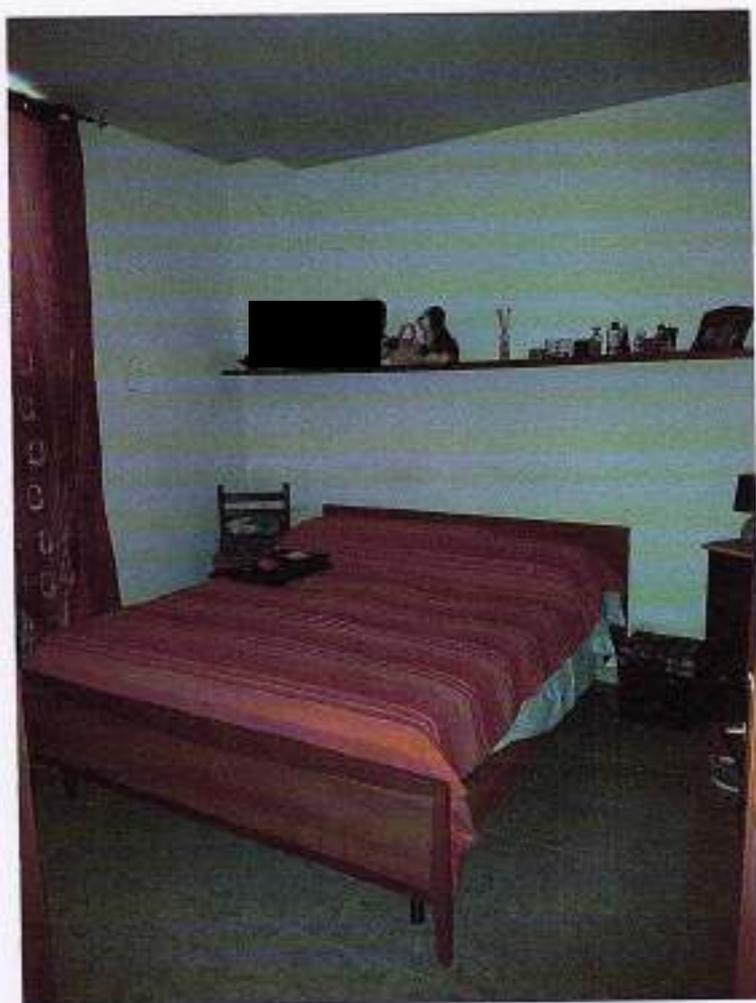


FOTO 7

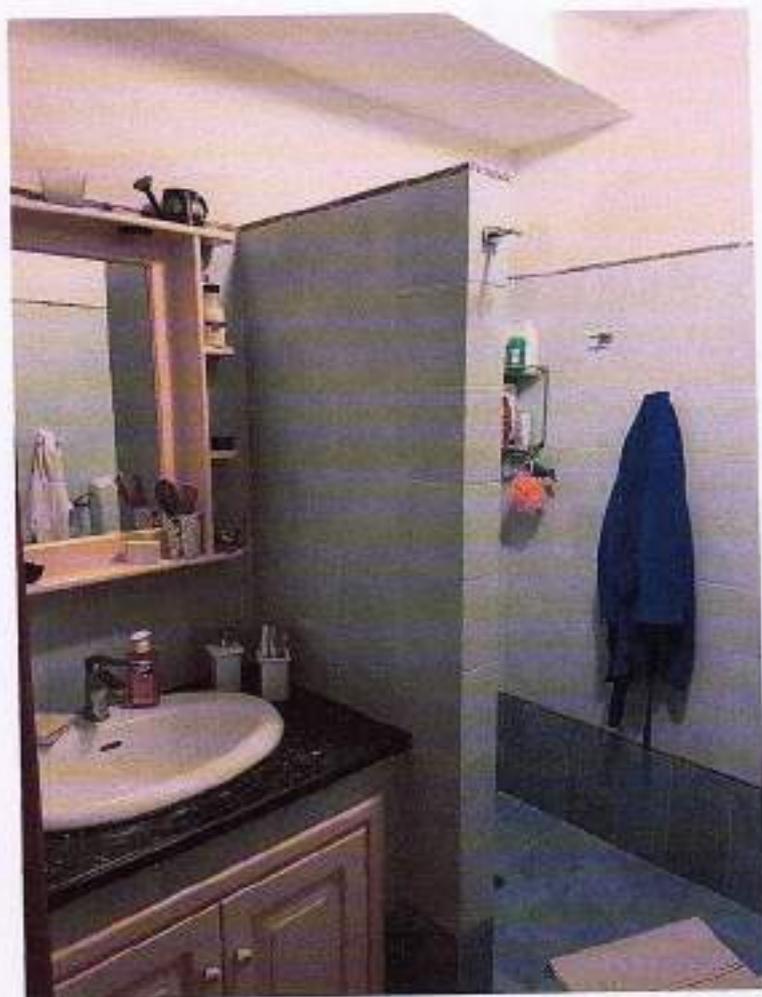


FOTO 8



FOTO 9



FOTO 10



FOTO 11



FOTO 12



FOTO 13

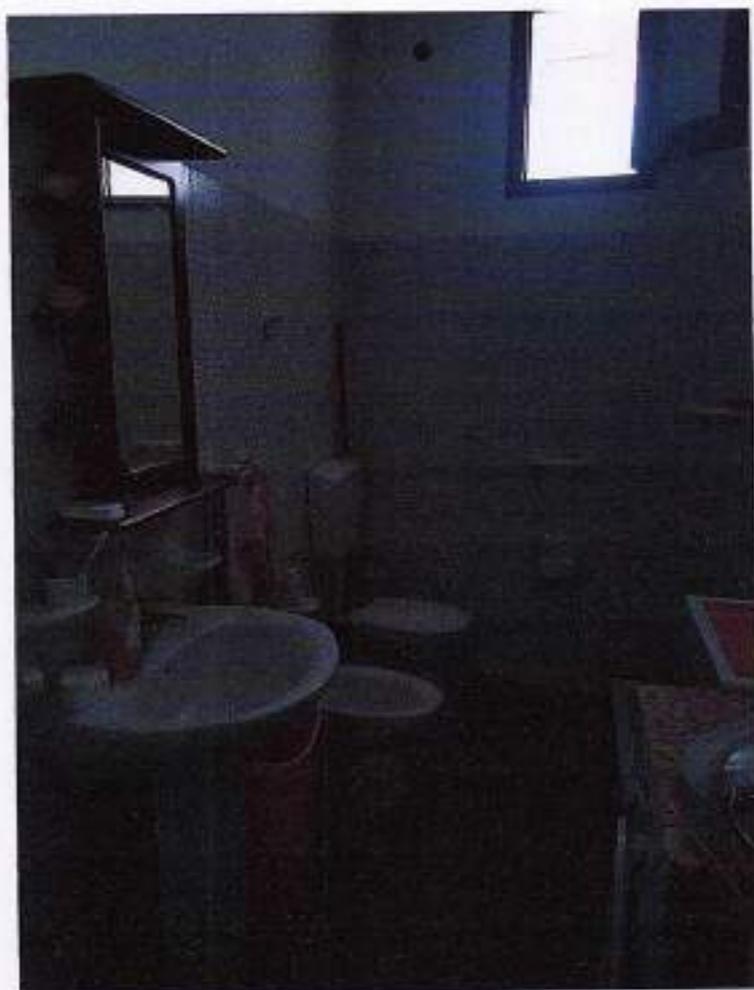


FOTO 14

Allegato N

Variazione Catastale (Do.C.Fa)– Fg 6 part. 39 sub. 10

**MODELLO UNICO INFORMATICO DI AGGIORNAMENTO DEGLI ATTI CATASTALI
 ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**

mod. D1

Quadro B Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652						
Tipo Mappale n.	del	Unita' a destinazione ordinaria	n.	1	Unita' in soppressione	n.
		speciale e particolare	n.		in variazione	n. 1
		beni comuni non censibili	n.		in costituzione	n.
Causali: diversa distribuzione degli spazi interni						
Data in cui la variazione si è verificata (ultimazione dei lavori): 22/03/2019						
Documenti allegati:	Mod. 1N parte I	n. 1	Mod. 2N parte I	n.	planimetrie	n. 1
	Mod. 1N parte II	n. 1	Mod. 2N parte II	n.	pagine elaborato planimetrico	n.
Preallineamento	Veicoli	n.	Variazioni	n.	Accatastamenti	n.
	Unita' afferenti con intestati	n.	Unita' afferenti	n.		

Quadro U Unita' Immobiliari																		
Riferimenti Catastali						Utilita' Comuni Censibili				Dati di Classamento Proposti								
N. Part. spec.	Oper.	Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Op.	Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superf. cat.	Rendita	IN/2N	Plan.
Indirizzo											Piano	Scala	Interno	Lotto	Edificio			
I	V	001	6	39	10						001	A2	5	5,5	148	511,29	SI	SI
via mazzini (acquacalda) SNC											T							

Quadro D | Note Relative al Documento e Relazione Tecnica

il presente atto di aggiornamento viene redatto a firma dell'arch. spoto rosario stefano n.q. di consulente tecnico d'ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n. 80/2016 r.g.es. del tribunale di barcellona pozzo di gotto, giusta ordinanza del 13.09.2018 del giudice dell'esecuzione dott. giuseppe lo prestì e successiva accettazione incarico e giuramento del 19.09.2018

- Dichiaro di non essere nella condizione di sospensione o revoca dell'esercizio della professione.
- Dichiaro di effettuare la presentazione del presente atto su incarico di:

SPOTO ROSARIO STEFANO

 quale soggetto obbligato, residente in **MILAZZO (ME) - VIA N.PUGLISI n. 00002 c.a.p. 98057**
Indirizzo PEC: spotorosario@pec.it

- Dichiaro che il presente modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali è conforme ai documenti cartacei in originale sottoscritti da me medesimo e dal soggetto obbligato.

 Il Tecnico: **Arch. SPOTO ROSARIO STEFANO**
ALBO DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI MESSINA n. 1478

 Codice Fiscale: **SPTRRS73B27F206S**

Riservato all'Ufficio	Data _____	Protocollo _____
Verifica eseguita in data	Eseguita la registrazione	Notifica eseguita in data
_____	_____	_____
_____	_____	_____
Incaricato	Incaricato	Incaricato

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI FABBRICATO URBANO A DESTINAZIONE ORDINARIA

A | Riferimenti Catastali del Fabbricato
C.T. Sez. 1 foglio 6 ple. 39
C.E.U. Sez. 1 foglio 6 ple. 39

B | Riferimenti Temporal del Fabbricato
Anno:
Di costruzione antec. 1942 Di ristrutturazione totale _____

C | Elementi Descrittivi del Fabbricato

1. POSIZIONE RISPETTO AI FABBRICATI CIRCOSTANTI
 Isolato Contiguo A schiera
Fa parte di un complesso immobiliare NO SI
Se SI specificare: _____ fabbricati n. _____

2. DESTINAZIONE E NUMERO DI U.I. IN CUI E' SUDDIVISO IL FABBRICATO
 Abitazioni n. 2 Negozi n. _____
 Laboratori n. _____ Magazzini n. _____
 Uffici n. _____ Box, posto auto n. _____
 Autorimesse collettive n. _____
 Locali per attività sportive n. _____
 Unità immobiliari censibili nel gruppo 'B' n. _____

3. IL FABBRICATO SI ARTICOLA IN N. 1 SCALE CON ACCESSO
 Unico Esterno Plurimo Esterno Dal cortile Interno

4. CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DEL FABBRICATO
Piani fuori terra n. 2 Ovvero minimo _____ Massimo _____
Piani entro terra n. _____ Ovvero minimo _____ Massimo _____

5. DENSITA' FONDIARIA
Rapporto tra volume fuori terra ed area del lotto _____
Rapporto tra volume entro terra ed area del lotto _____

6. CORPI ACCESSORI n. 1 n. 2 n. 3 n. 4
Piani fuori terra n. _____ n. _____ n. _____ n. _____
Piani entro terra n. _____ n. _____ n. _____ n. _____

7. IL FABBRICATO E' CON CORTILE INTERNO NO SI

D | Destinazione degli Spazi ad Uso Comune

1. DESTINAZIONE DEGLI SPAZI COPERTI DEL FABBRICATO
Guardiola
Alloggio custode
Sala riunioni (m² _____)
Atrio (m² _____)
Porticato - Piloty (m² _____)
Lavatoio (m² _____)
Piscina (m² _____)
Altra destinazione _____

2. DESTINAZIONE DEGLI SPAZI SCOPERTI NEL FABBRICATO
Terrazza (m² _____)
Cortile e camminamenti (m² _____)
Verde (m² _____)
Parcheggio auto (posti n. _____)
Tennis (campi n. _____)
Piscina (m² _____)
Altra destinazione _____

E | Posizione del Fabbricato

TIPI DI AFFACCIO PREVALENTE

	FACCIATA			
	(*) n. 1	n. 2	n. 3	n. 4
Su strada larga oltre 10 metri	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Su strada larga fino 10 metri	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Su piazza, largo o simile	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Su distacco con fabbricato per abitazioni	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Su distacco con fabbricato ad uso diverso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Su verde pubblico	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Su verde privato: parco, giardino, attività agricola	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Altro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Facciata in aderenza	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

(*) Dell' accesso principale

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI FABBRICATO URBANO A DESTINAZIONE ORDINARIA

<p>F Caratteristiche Costruttive del Fabbricato</p> <p>1. STRUTTURE PORTANTI VERTICALI</p> <p>Muratura <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Cemento armato <input type="checkbox"/></p> <p>Ferro <input type="checkbox"/></p> <p>Prefabbricate <input type="checkbox"/></p> <p>Altre o tipiche del luogo _____ <input type="checkbox"/></p> <p>2. COPERTURA</p> <p>A terrazza praticabile <input type="checkbox"/></p> <p>A terrazza non praticabile <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>A tetto <input type="checkbox"/></p> <p>3. TAMPONATURE</p> <p>Muratura <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Muratura con intercapedine isolante <input type="checkbox"/></p> <p>Pannelli prefabbricati <input type="checkbox"/></p> <p>Facciate continue in vetro e metallo <input type="checkbox"/></p> <p>Altro o tipiche del luogo _____ <input type="checkbox"/></p>	<p>I Finiture delle Parti Esterne del Fabbricato</p> <p>1. TIPO PREVALENTE DI FINITURA ESTERNA</p> <p style="text-align: right;">facec. princ. / altre</p> <p>Tinteggiatura <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Resino-plastica <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>Piastrelle di klinker, cotto o simili <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>Marmo o pietra naturale <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>Pannelli in metallo, materiali plastici <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>Legno <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>Solo intonaco <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>Altre o tipiche del luogo _____ <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>2. SERRAMENTI ESTERNI DEGLI ACCESSI AL FABBRICATO</p> <p style="text-align: right;">portone / altri accessi</p> <p>Legno <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>Metallo <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Altro _____ <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>3. FINITURE DI PARTICOLARE PREGIO</p> <p>Indicare eventuali finiture di carattere ornamentale _____</p>
<p>G Dotazioni di Impianti nel Fabbricato</p> <p>IMPIANTO</p> <p>Idrico <input type="checkbox"/></p> <p>Elettrico <input type="checkbox"/></p> <p>Gas <input type="checkbox"/></p> <p>Telefonico <input type="checkbox"/></p> <p>Fognario <input type="checkbox"/></p> <p>Riscaldamento centralizzato <input type="checkbox"/></p> <p>Acqua Calda centralizzata <input type="checkbox"/></p> <p>Condizionamento centralizzato <input type="checkbox"/></p> <p>Citofonico <input type="checkbox"/></p> <p>Video - Citofono <input type="checkbox"/></p> <p>Antenna TV centralizzata <input type="checkbox"/></p> <p>Ascensore : (impianti n. _____) <input type="checkbox"/></p> <p>Montacarichi <input type="checkbox"/></p> <p>Altro _____ <input type="checkbox"/></p> <p>Fonti energetiche alternative _____ <input type="checkbox"/></p>	<p>L Finiture delle Parti interne del Fabbricato</p> <p>1. TIPO PREVALENTE DI PAVIMENTAZIONE DI ATRIO E SCALE</p> <p style="text-align: right;">atrio scale</p> <p>Marmo o pietra naturale <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>Piastrelle in ceramica, cotto gres e simili <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>Moquette e altri tessili <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>Materiali plastici e simili <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>Legno <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>Altro o tipiche del luogo _____ <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>2. TIPO PREVALENTE DI FINITURA DELLE PARETI DI ATRIO E SCALE</p> <p>Idropittura <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>Resino - plastica <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>Smalto <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>Laminati plastici <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>Legno <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>Marmo <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>Altro o tipiche del luogo _____ <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p>
<p>H Recinzioni</p> <p>INDICARE LA PRESENZA DI RECINZIONI</p> <p>Muratura <input type="checkbox"/></p> <p>Metalli lavorati <input type="checkbox"/></p> <p>Maglie metalliche <input type="checkbox"/></p> <p>Elementi prefabbricati <input type="checkbox"/></p> <p>Altro _____ <input type="checkbox"/></p>	<p>M Vincoli Artistici e Storici</p> <p>L'IMMOBILE E' SOGGETTO A VINCOLI ARTISTICI O STORICI AI SENSI DELLA LEGGE 1/6/1939/ N.1089 : NO <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/></p> <p>Specificare il tipo di vincolo _____</p>
<p>IL TECNICO</p> <p>data _____</p> <p>Firma _____</p>	<p>IL DICHIARANTE</p> <p>data _____</p> <p>firma _____</p>
<p>Riservato all' Ufficio _____ Partita n. _____</p> <p>Prot. n. _____ Busta n. _____</p> <p>L'incaricato _____</p>	



**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE ORDINARIA**

A | Riferimenti Catastali dell' Unità Immobiliare

Sezione	Foglio	Particella	Subalterno
<u>1</u>	<u>6</u>	<u>39</u>	<u>10</u>
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____

B | Riferimenti Temporal

Anno: _____

Di costruzione antec. 1942 Di ristrutturazione totale _____

C | Dati Metrici dell' Unità Immobiliare

C/1 UNITA' IMMOBILIARE CENSIBILE NEL GRUPPO 'A' E 'B'

Abitazioni o uffici privati
 Alloggi collettivi, uffici pubblici, scuole o istituti di cultura

1. VANI PRINCIPALI
Camere, cucina, stanze, ecc. n. 4 sup. utile m² 83

2. ACCESSORI DIRETTI
Bagni, W.C. n. 2 sup. utile m² 12
Corridoi, ripostigli, ecc. n. 1 sup. utile m² 17
SUPERFICIE LORDA (relativa ai punti 1 e 2) m² 148

3. ACCESSORI INDIRETTI
Accessori complementari, cantine, soffitte, lavanderie e simili n. _____ sup. lorda m² _____

4. DIPENDENZE ESCLUSIVE
Balconi, terrazzi, portici sup. lorda m² _____

5. PERTINENZE SCOPERTE ESCLUSIVE
Giardino, cortile sup. lorda m² _____
Piscina, tennis, _____ sup. m² _____
Parcheggio auto per posti numero _____

6. DATI RELATIVI ALL'ALTEZZA
Altezza media U.I.U. cm. 330
Superficie dei vani principali ed accessori diretti aventi altezze medie inferiori a centimetri 230 m² _____

7. PER LE U.I. CENSIBILI NEL GRUPPO 'B' INTEGRARE CON LE SEGUENTI INFORMAZIONI
Piani fuori terra n. _____ m². _____
Piani entro terra n. _____ m². _____

C | Dati Metrici dell' Unità Immobiliare

C/2 UNITA' IMMOBILIARE CENSIBILE NEL GRUPPO 'C'
(Commerciale ed usi diversi da quelli indicati nel prospetto C/1)

1. LOCALI PRINCIPALI:
Piano _____ lordi m² _____ di cui utili m² _____

2. LOCALI ACCESSORI DIRETTI:
Piano _____ lordi m² _____ di cui utili m² _____

3. LOCALI ACCESSORI INDIRETTI:
Piano _____ lordi m² _____ di cui utili m² _____
Piano _____ lordi m² _____ di cui utili m² _____

4. DIPENDENZE ESCLUSIVE
Balconi, terrazzi, portici sup. lorda m² _____

5. PERTINENZE SCOPERTE ESCLUSIVE
Superficie lorda m² _____
Parcheggio auto per posti numero _____

6. IL LOCALE HA ACCESSO CARRABILE
Il locale ha accesso carrabile SI NO

7. DATI RELATIVI ALL'ALTEZZA
Altezza media dei locali principali cm _____
Superficie dei locali principali ed accessori diretti aventi altezze medie inferiori a cm. 230 m² _____

D | Dotazioni Tecnologiche dell' Unità Immobiliare

IMPIANTO AUTONOMO

Riscaldamento

Acqua calda

Condizionamento

Citofonico

Video - citofonico

Ascensore ad uso esclusivo

Ascensore : (impianti n. _____)

Ascensore di servizio

Montacarichi

Altro _____

ACQUISIZIONE DATI METRICI - CALCOLO DELLE SUPERFICI CATASTALI

Unita' immobiliare n. 1								
Sezione:	001	Foglio:	6	Particella:	39	Subalterno:	10	
Tipologia		Altezza	Tipologia		Altezza	Tipologia		Altezza
Ambiente	Superficie	< 150 cm	Ambiente	Superficie	< 150 cm	Ambiente	Superficie	< 150 cm
A	148							

LEGENDA - Decodifica Tipologie di Ambiente previsti:

- A - Vani aventi funzione principale / accessori a diretto servizio dei principali. Per le categorie C/1 e C/6 i vani aventi funzione principale saranno indicati con A1, i vani accessori a diretto servizio con A2
- B - Vani accessori a indiretto servizio della tipologia A qualora comunicanti
- C - Vani accessori a indiretto servizio della tipologia A qualora non comunicanti
- D - Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani della tipologia A
- E - Balconi, terrazzi e simili non comunicanti con i vani della tipologia A
- F - Aree scoperte o assimilabili

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____

Comune di Lipari

Via Mazzini (acquacalda)

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione: 1

Foglio: 6

Particella: 39

Subalterno: 10

Compilata da:

Spoto Rosario Stefano

Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Messina

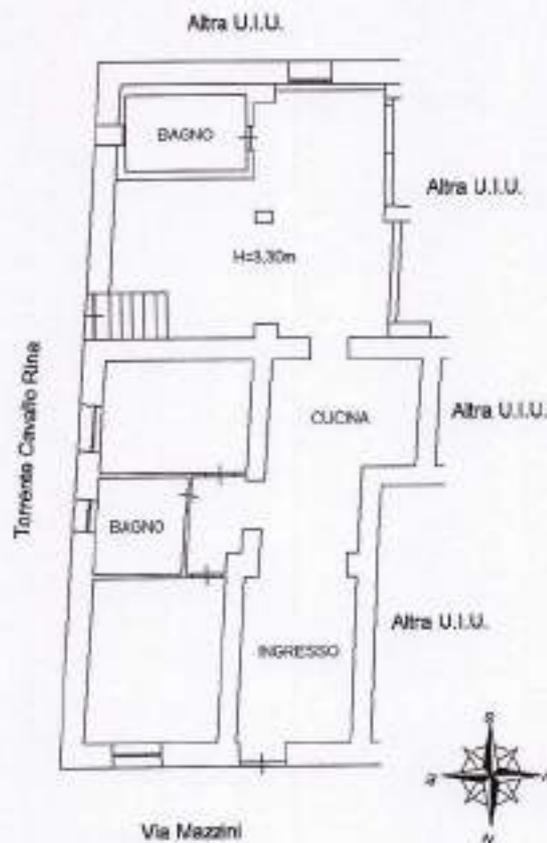
N. 1478

Planimetria

cheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA



Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

Catasto Fabbricati

Protocollo n.: ME0042681

Codice di Riscontro: 000ANPP36

Operatore: CRDLNZ

Presenza allegati:
Allegato.pdf (DDT)
Allegato.pdf (DLP)

Comune di LIPARI (Codice: U6BW)

Tipo Mappale n.: -

Motivo della variazione: DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI

Ditta n.: 1 di 1

Unità a destinazione ordinaria n.: -

Unità a dest.speciale e particolare n.: -

Beni Comuni non Censibili n.: -

Unità in variazione n.: 1

Unità in costituzione n.: -

Unità in soppressione n.: -

UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale							Dati di classamento proposti						
Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita	Rur
1	V	1	6	39	10	VIA MAZZINI (ACQUACALDA) n. SNC, p. T	001	A02	05	5,5	148	511,29	

Ricevuta di pagamento di euro 50,00
Quietanza n. 1285778 del 29/03/2019

Richiedente: SPTRRS73B27F206S

Altri dati: Prospetto di liquidazione N. 12949 del 29/03/2019 della Direzione Provinciale di MESSINA

COSTO TOTALE DEI SERVIZI EURO 50,00

MODALITA' DI PAGAMENTO:

CONTO CORRENTE POSTALE euro 50,00

PROSPETTO DI LIQUIDAZIONE N. 3592318 del 29/03/2019

Codice Servizio	Protocollo/ Codice Riscosso	Dati di Richiesta del Servizio	Costo del Servizio	Elementi	Condizione	Tributo	Importo della Ricevuta
RC18/Dichiarazione di nuova costruzione e di variazione	ME0042681	DOCFA telematico - Comune: E606 foglio: 0010006 particella: 00039 subalterno: 0010	50,00	I/v.i.u cat. ordinari	Normale	886T	50,00

TOTALI:

Totale per tributo in EURO

TRIBUTI SPECIALI CATASTALI 886T Il Cassiere
CSSGPP(CSSGPP)

Allegato R

Contratto Locazione di Azienda– Fg 6 part. 39 sub. 12-13

Io sottoscritto Dottor MELCHIORRE MACRI' PELLIZZERI, fu Giovan Battista, Notaio in Messina, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Messina, Barcellona Pozzo di Gotto, Patti e Mistretta, relativamente agli immobili appresso descritti e di cui al pignoramento trascritto il 14.10.2016 al n.ri 26577/20563

CERTIFICO

1) che dalle visure catastali risulta alla data dell'8.11.2016 quanto segue:

Gli immobili indicati nella nota di trascrizione del pignoramento sopraindicato sono riportati nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Lipari, e precisamente:

1) Unità immobiliare sita nell'isola di Lipari, Frazione Acquacalda, Via Mazzini a piano terra della consistenza catastale di mq. 84, rappresentata in catasto dal foglio 1/6 particella 39 sub. 12, z.c. 1, catg. C/1 di 1°, mq. 84 superficie catastale totale mq. 112, Via Mazzini, p.T., r.c. euro 1.826,40 (proveniente dagli originari subb. 5 e 6 giusta variazione dell'8.7.2014 prot. n. ME0276244 in atti dall'8.7.2014 DICHIARAZIONE DI PORZIONE DI U.I.U. n. 185683.1/2014), sotto la ditta

[REDACTED] Lipari il 07.09.1983, codice fiscale

[REDACTED], proprietà per 3/12;

[REDACTED] Lipari il 17.3.1983, codice fiscale

[REDACTED], proprietà per 3/12;

[REDACTED] Lipari il 5.7.1984, codice fiscale LGR

[REDACTED], proprietà per 3/12;

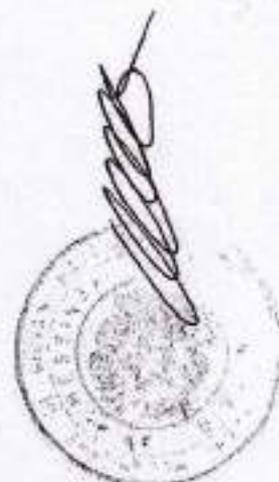
[REDACTED] Lipari il 16.9.1949, codice

fiscale [REDACTED], proprietà per 3/12;

2) Unità immobiliare sita nell'isola di Lipari, Frazione Acquacalda, Via Mazzini a piano terra consistente in 7 (sette) vani catastali, rappresentata in catasto dal foglio 1/6 particella 39 sub. 10, z.c. 1, catg. A/4 di 5°, vani 7 superficie catastale totale mq. 175 totale escluse aree scoperte mq. 175, Via Mazzini, p.T., r.c. euro 578,43 (proveniente dagli originari subb. 2, 3 e 9 giusta variazione del 24.9.1993 in atti dal 14.5.1999 FRAZIONAMENTO, FUSIONE, VARIAZIONE DESTINAZIONE E CLASSAMENTO n. 17902.1/1993);

3) Unità immobiliare sita nell'isola di Lipari, Frazione Acquacalda, Via Mazzini a piano terra della consistenza catastale di mq. 75, rappresentata in catasto dal foglio 1/6 particella 39 sub. 13, z.c. 1, catg. C/1 di 1°, mq. 75 superficie catastale totale mq. 92, Via Mazzini, p.T., r.c. euro 1.630,71,

(proveniente dalla sub. 11 giusta variazione dell'8.7.2014 protocollo ME0276247 in atti dall'8.7.2014 DICHIARAZIONE DI PORZIONE DI U.I.U. n. 185684.1/2014 proveniente a sua volta dagli originari subb. 2, 3 e 9 giusta variazione del 24.9.1993 in atti dal 14.5.1999 FRAZIONAMENTO, FUSIONE, VA-



[REDACTED]

relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 2/6;

UNITA' NEGOZIALE N. 2

-- foglio 1/6 particella 39 sub. 10, A/4 Abitazione di tipo popolare, vani 7, Isola Lipari Fraz Acquacalda Via Mazzini, p.T.;

-- foglio 1/6 particella 39 sub. 13, catg. C/1 Negozi e Botteghe, 75 metri quadri, Isola Lipari Fraz Acquacalda Via Mazzini, p.T.,

identificativo dell'immobile nella formalità precedente

foglio 6 particella 39 sub. 11

contro [REDACTED]

fiscale [REDACTED]

relativamente all'unità negoziale 2 per il diritto di proprietà per la quota di 4/6;

[REDACTED]
relativamente all'unità negoziale 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/6;

[REDACTED]
relativamente all'unità negoziale 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/6;

2) iscrizione ipotecaria eseguita il 21.12.2006 ai n.ri 53837/16357 dell'importo di Euro 14.696,90 a garanzia di un capitale di Euro 7.348,45 per Ruolo (art. 77 del D.P.R. 602 del 1973) in dipendenza dell'atto di SERIT SICILIA SPA. Rep. 153941/2006 del 6.12.2006 avente per oggetto il seguente bene immobile sito in Comune di Lipari e precisamente:

unità negoziale n. 2

Unità immobiliare rappresentata in catasto dal foglio 6 particella 39 sub. 2, C2 Magazzini e Locali di Deposito, Via Mazzini Fraz. Acquacalda

contro [REDACTED]

[REDACTED] 1/2;

e a favore SERIT SICILIA SPA con sede in Messina e domicilio ipotecario eletto in Messina, Via Ugo Bassi, 126 is. 137, codice fiscale 00833920150, proprietà per 1/2;

3) iscrizione ipotecaria eseguita il 14.10.2016 ai n.ri 26576/3249 per il montante ipotecario di Euro 98.616,45 in dipendenza della sentenza n.ro 154 emessa dal Giudice Unico del Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto Sezione distaccata di Lipari del 17.11.2012 avente per oggetto i beni immobili siti in Comune di Lipari, Isola di Lipari Frazione Acquacalda, Via Mazzini rappresentati in catasto dal

-- foglio 1/6 particella 39 sub. 5, M, Isola Lipari Fraz Acquacalda Via Mazzini

-- foglio 1/6 particella 39 sub. 6, M, Isola Lipari Fraz Ac-
quacalda Via Mazzini

a favore

_____ proprietà per 1/8;

_____ proprietà per 1/8;

e contro

_____ proprietà per 1/4.

N.B

1) Nella nota di trascrizione dell'atto in Notar Giovanni Pajno del 14.11.1979 eseguita il 10.12.1979 ai n.ri 23021/20421 non figura indicato il regime patrimoniale fra coniugi o lo stato di non coniugata della sig.ra _____

2) Nella nota di trascrizione della sentenza dal Giudice Unico del Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto Sezione distaccata di Lipari del 17.11.2012 sentenza n.ro 20232/2001 eseguita il 14.10.2016 ai n.ri 26575/20562 non figura indicato il regime patrimoniale fra coniugi della sig.ra _____

3) Non figura eseguita la trascrizione dell'accettazione di eredità in morte della sig.ra _____

Lipari quindici novembre duemilasedici

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp is partially obscured by the signature and contains some illegible text and a central emblem.

Allegato S

Autorizzazione Edilizia n. 12284 del 02.04.2003

C 9 124

COMUNE DI LIPARI
(Provincia di Messina)
"Eolie, Patrimonio dell'umanità"
3° SETTORE

(Sviluppo e Tutela del Territorio- 1° Servizio- Programmazione e Gestione del Territorio)

Prot. n. 12254
27 03 2003

Lipari li 28/03/2003

Alla Ditta: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Via Mazzini
ACQUACALDA

e. p.c.

Al COMANDO VV.UU.
SEDE

oggetto: autorizzazione per cambio destinazione d'uso

IL RESPONSABILE DI AREA

In esito all'istanza presentata dalla S. V. ed acquisita al protocollo in data 20/06/02 e successivi atti integrativi;

Visto il versamento della somma di Lit. euro 25,82 effettuato a titolo di rimborso delle spese di istruzione della pratica con bollettino dell'Ufficio P.T. 37/060 n. 67 del 19/06/02;

Visto il parere favorevole espresso in data 17/07/02 prot. 2390/I.S.P. dal Delegato Responsabile del Servizio di Igiene e Sanità Pubblica Distretto di Lipari;

Visto il parere favorevole espresso dal tecnico istruttore geom. Salvatore Calenda riportato nella relativa scheda rassegnata il 18/03/03 prot. 7703 del 20/03/03;

Visto il versamento effettuato a favore di questo Ente con il bollettino rilasciato dall'Ufficio Postale 37/171 n. 10. del 26/03/03 per l'importo di euro 1165,31 per oneri di urbanizzazione;

Visto il versamento effettuato a favore di questo Ente con il bollettino rilasciato dall'Ufficio Postale 37/171 n. 09. del 26/03/03 per l'importo di euro 615,43 per oneri costo di costruzione;

Vista la Determina Dirigenziale n. 382 del 31/12/2001 con la quale si è conferito allo scrivente l'incarico di area delle posizioni organizzative per il Servizio di Programmazione del Territorio (Urbanistica);

Rilevato dagli atti presentati che la ditta ha titolo per ottenere la presente autorizzazione;

Visto il Regolamento Edilizio Comunale;

I dati della presente autorizzazione e quanto sopra citato dovranno essere riportati su apposito cartello esposto in cantiere.

Eventuali occupazioni di suolo pubblico per la installazione di ponteggi e/o deposito di materiali dovranno essere richiesti con altra istanza.

La presente autorizzazione viene rilasciata fatti salvi i diritti dei terzi.

II. TECNICO ISTRUTTORE

(geom Salvatore Galenda)

SB



IL RESPONSABILE DI AREA

(geom. Aldo Martello)

NULLA OSTA
LIPARI

1110 2002

Dr. A. Monteleone

Progetto per il cambio di destinazione d'uso di una
porzione di magazzino da anettere all'esistente locale
pubblico.

IL RESPONSABILE AREA URBANISTICA
(Geom. Salvatore Di Stefano)



IL RESPONSABILE AREA URBANISTICA
(Geom. Salvatore Di Stefano)

DITTA: LA GRECA ANTONINO

LIPARI, li 19 GIU 2002

All tecnico
[Signature]
Geom. FAVARDRO BARTOLOMEO
Iscr. Albo 1242
COLLEGGIO GEOMETRI - MESSINA

RELAZIONE TECNICA

JULIA 2002
IPATI

17 LUG 2002

OGGETTO : Cambio di destinazione d'uso per la porzione di fabbricato sito in via Mazzini, in ampliamento all'esistente locale destinato a Bar, per usufruire di un locale cucina.

DITTA COMMITTENTE : [REDACTED], residente in Acquacalda via Mazzini; C.F. [REDACTED], titolare dell'attività commerciale denominata "[REDACTED]", partita.IVA: [REDACTED]

L'immobile di che trattasi è situato a p.t. di uno stabile, realizzato prima del 1936 e composto da due piani f.t. La sua struttura portante è in muratura di pietrame e malta cementizia dello spessore medio di cm 60, poggiante in fondazioni del tipo continuo, mentre la porzione di fabbricato a p.t. da destinare a Cucina, presenta dei pilastri e delle travi in c.a.; questi ultimi lavori sono stati eseguiti prima dell'anno 1967 dai vecchi proprietari, esclusivamente per la collocazione di travi in ferro a doppio T per il rinforzo dei solai di copertura del p.t..

Queste strutture nella loro complessità, si presentano in buone condizioni stabili e non si ravvisano segni di cedimento.

Il locale di circa mq 28, ha un'altezza libera dal pavimento di mt. 3; fa parte integrante della presente modifica, anche un vano w.c. con a.w.c.-spogliatoio, con ingresso dall'esistente vano bar.

Le tramezzature sono in laterizi forati di spessore cm 15 e 8.

Rifiniture: i pavimenti sono in ceramica antiscivolo; le pareti intonacate sono tutte rivestite in ceramica per un'altezza di ml 2,50 dal pavimento, la rimanente altezza è rifinita con intonaco e pittura idrolavabile per interni; il soffitto è rifinito con controsoffittatura di pannelli in cartongesso e relativa coloritura. Il vano w.c. ed a.w.c.-spogliatoio è rifinito con pavimento in ceramica e pareti intonacate e maiolicate fino ad un'altezza di mt 2,00 dal pavimento; sono installati dei motorini per l'aerazione forzata.

Gli infissi interni sono in legno di tipo tamburato. Esiste pure per il vano cucina una condotta per i fumi che passa nella parete di confine esterno dei germani Saltalamacchia, e si prolungherà fin sopra il piano di copertura.

L'impianto idrico è in tubi Random Wesser sottotraccia; la rete di distribuzione è alimentata da un autoclave collegato ad una cisterna allacciata alla rete idrica cittadina.

L'impianto elettrico in tubi di polietilene autoestinguenti sotto traccia, alimenta il vano cucina, partendo dal quadro generale, composto da interruttori differenziati e salvavita; messa a terra con treccia di rame.

Tutti gli impianti sono a norma ed a regola d'arte giusto art. 9 legge n° 46 del 5 marzo 1990, D.M. 20/02/92, Si allegano fotocopie.

Lo scarico dei liquami avviene per mezzo di tubazioni in p.v.c. di adeguato diametro collegati all'esistente scarico del già esistente laboratorio bar, a norma dell'art. 40 comma 1 lett. a) legge r.s. 27/86; autorizzazione sanitaria n° 752/61.

Lo smaltimento dei rifiuti solidi avviene tramite prelievo giornaliero degli addetti alla N.U..

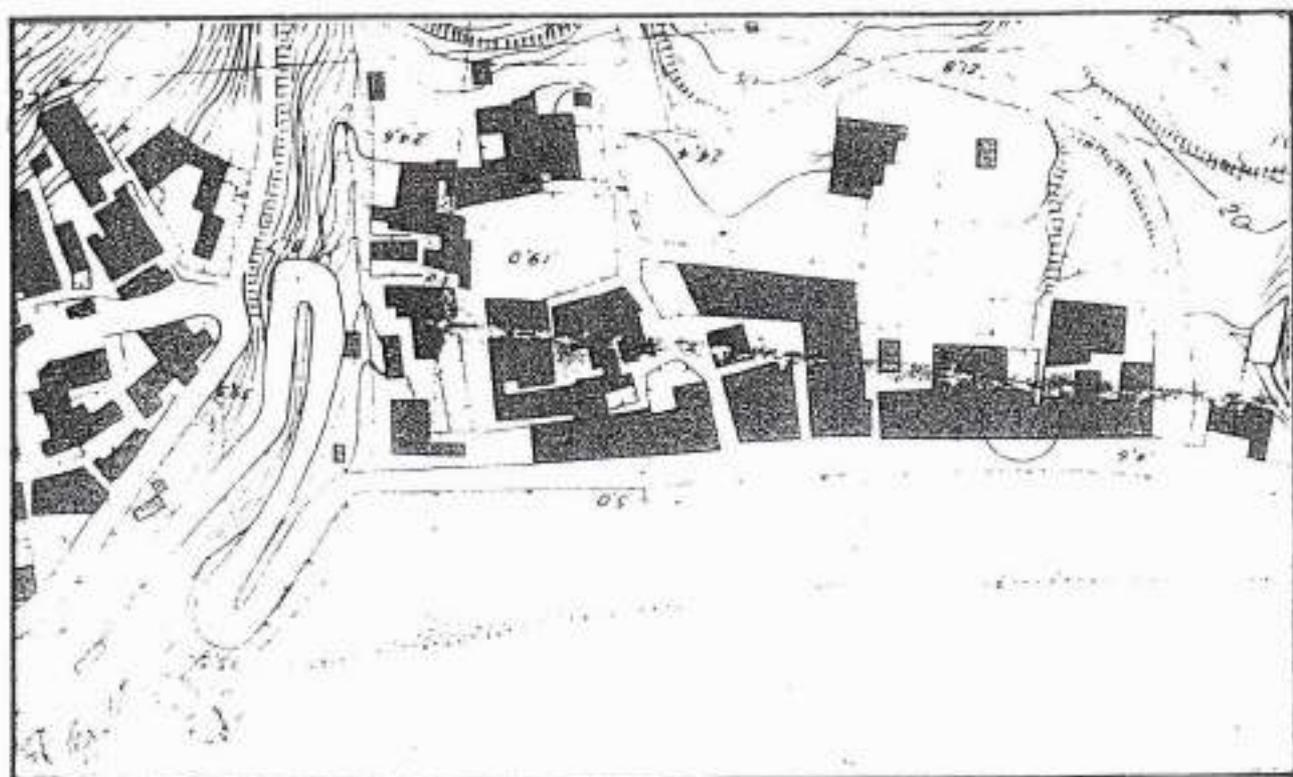
Il locale Cucina sarà così arredato:

1. Tavolo;
2. Friggitrice;
3. Piastra;
4. Fuochi;
5. Cuocipasta;
6. Piani;
7. Contenitore rifiuti solidi;
8. Lavello;
9. Lavapiatti;
10. Armadio frigo;
11. Congelatore;
12. Lavello;
13. Lavamani;
14. Banchi frigo e ripiani.

Il locale è in buono stato di salubrità, ben rifinito ed adatto all'esercizio destinato.

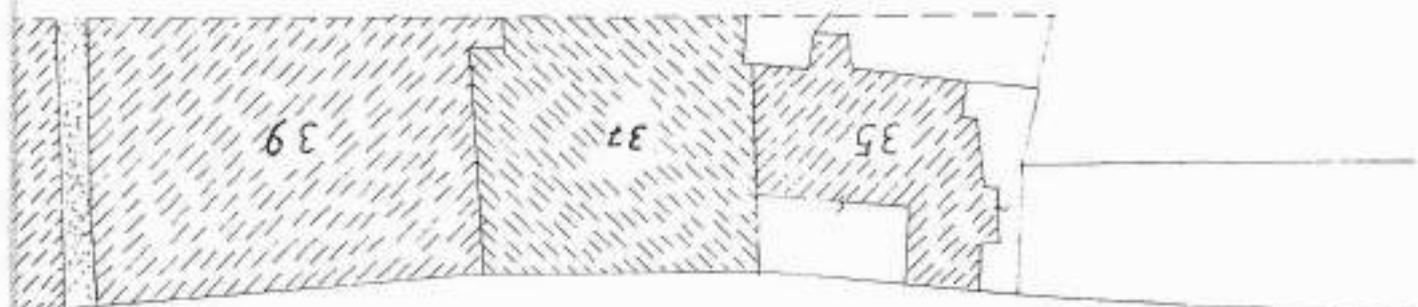
Lipari, li 19 GIU 2002



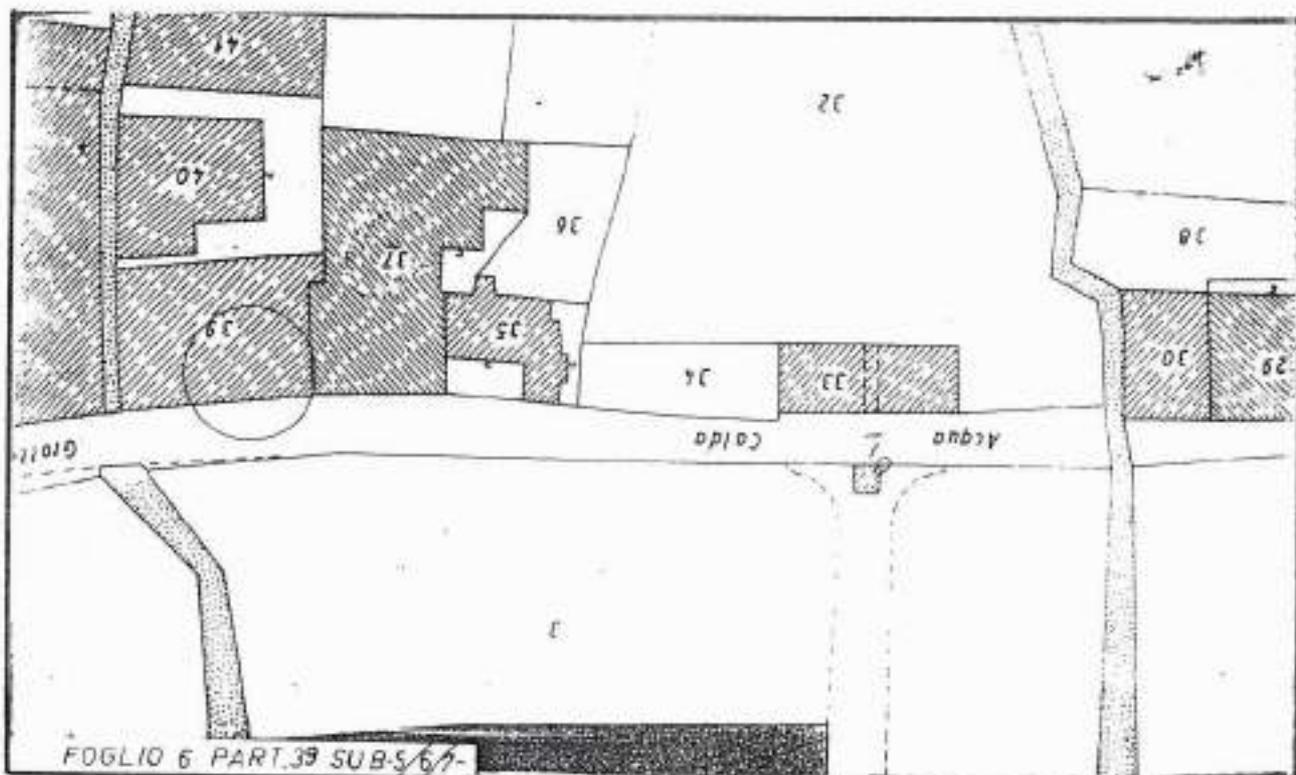


AEROFOTOGRAMMETRIA

SCALA 1:2000

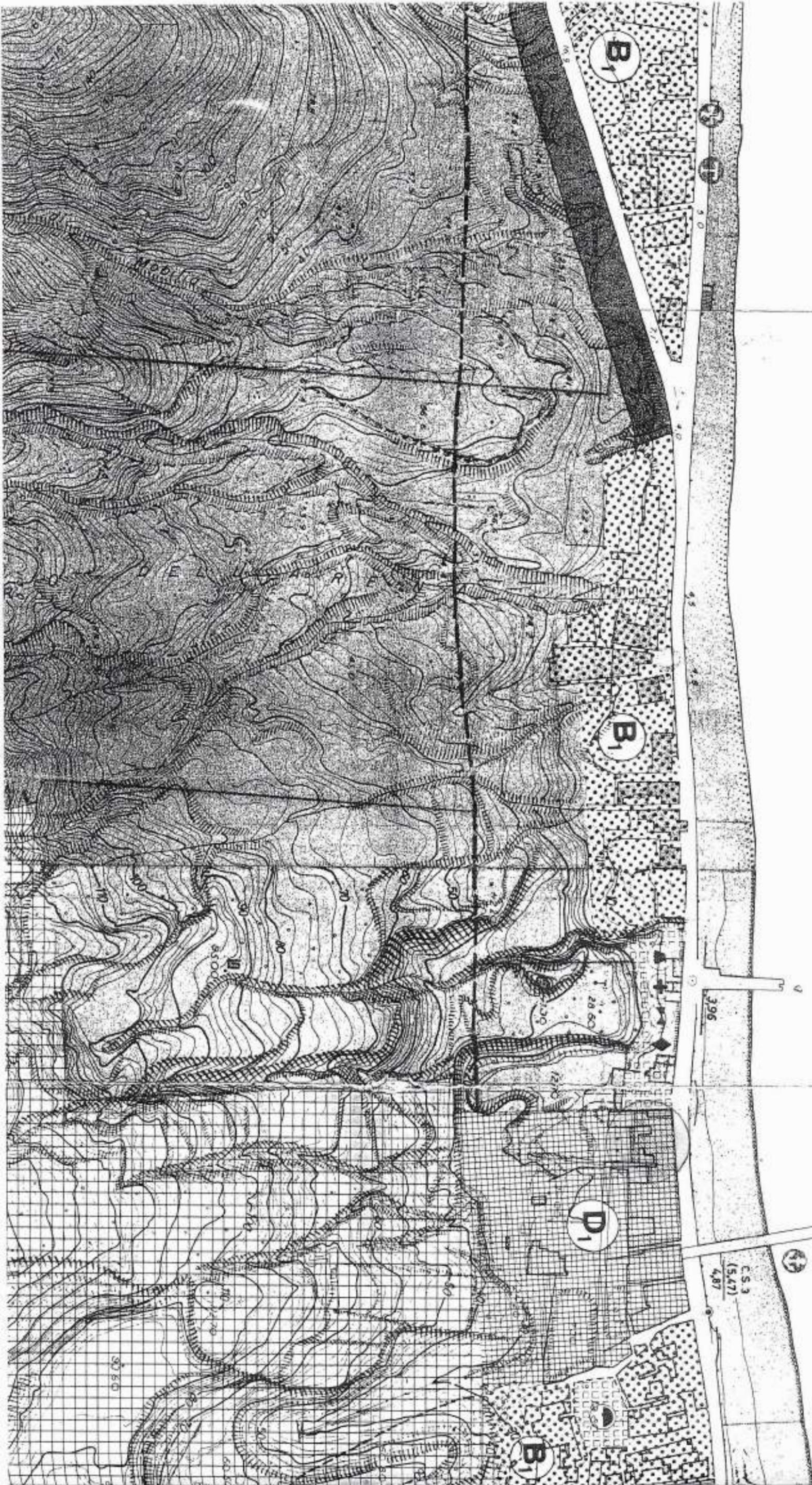


PLANIMETRIA D'INSIEME SCALA 1:500



FOGLIO 6 PART. 39 SUB. 5/6/7-

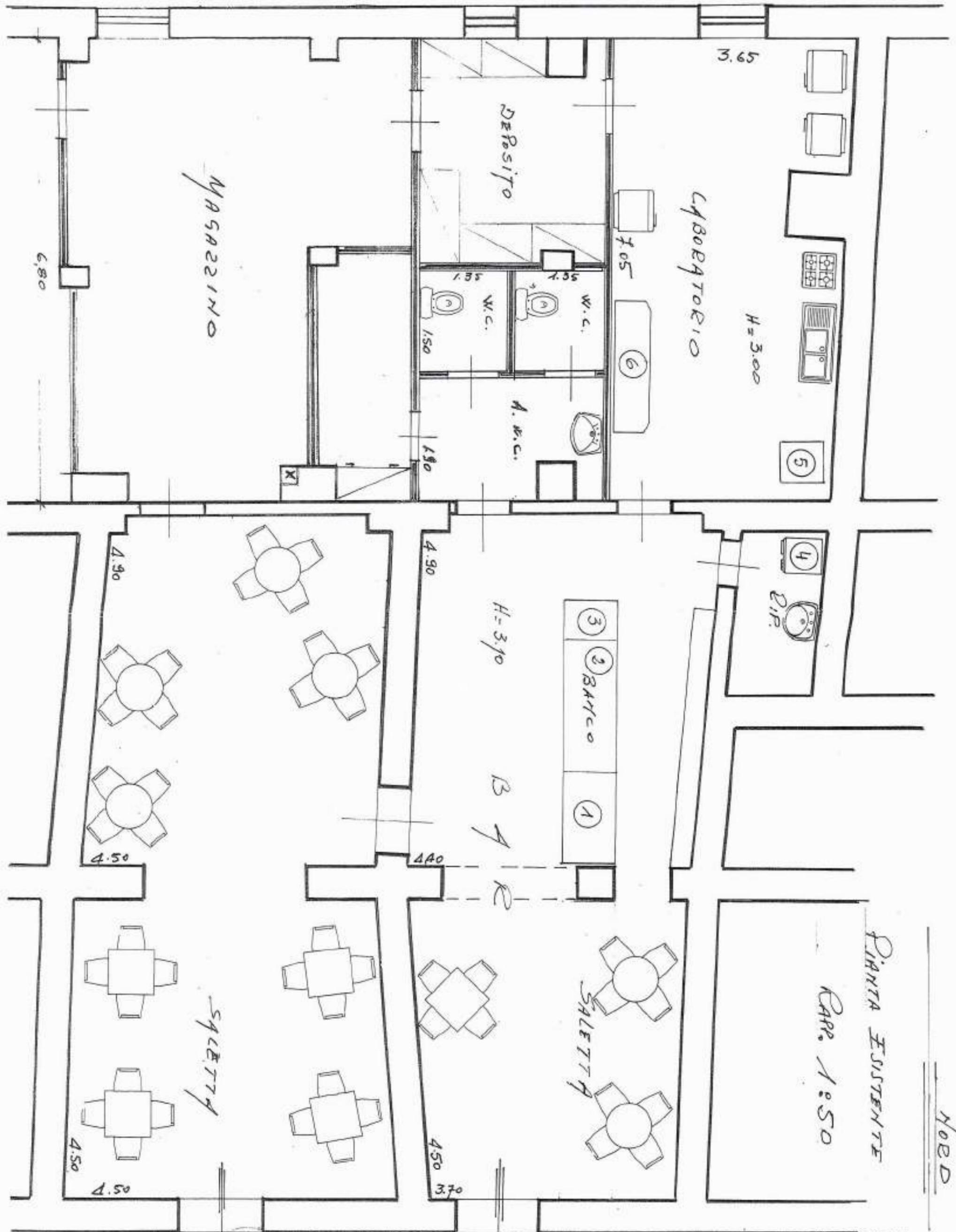
STRALCIO PARTICELLARE SCALA 1:1000



Acquacalda

C.S. 3
(5.47)
4.87

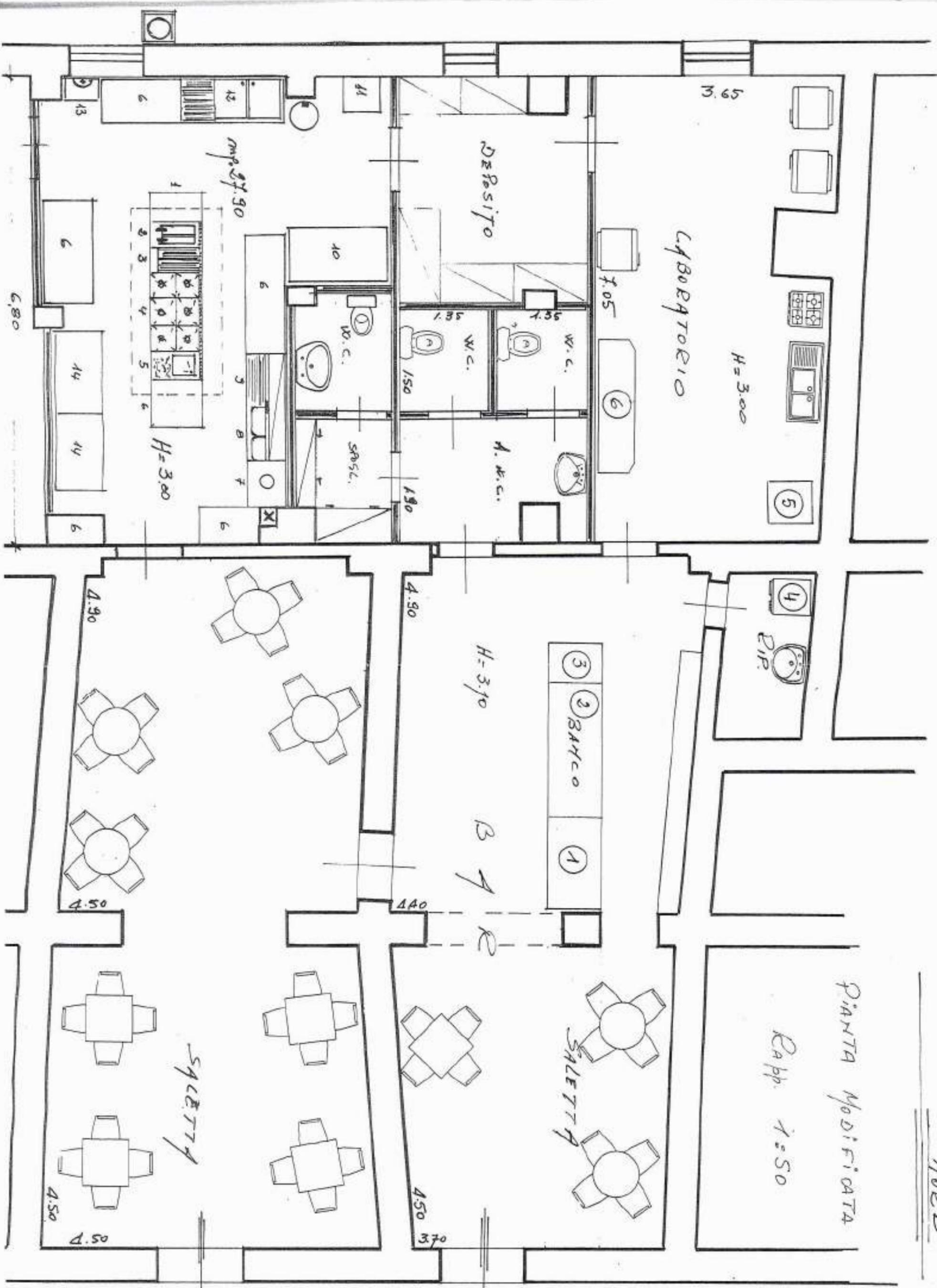




VIA MAZZINI - ACQUACALDA



NOED

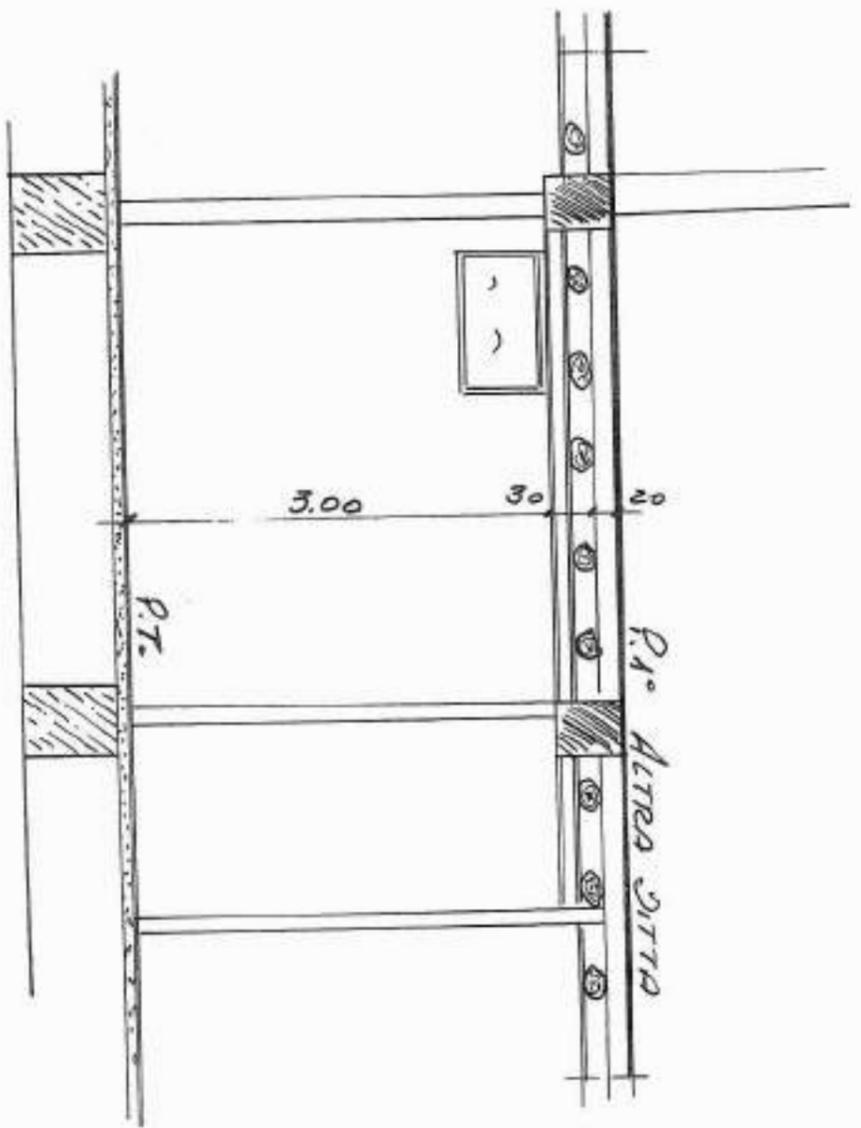


NOED

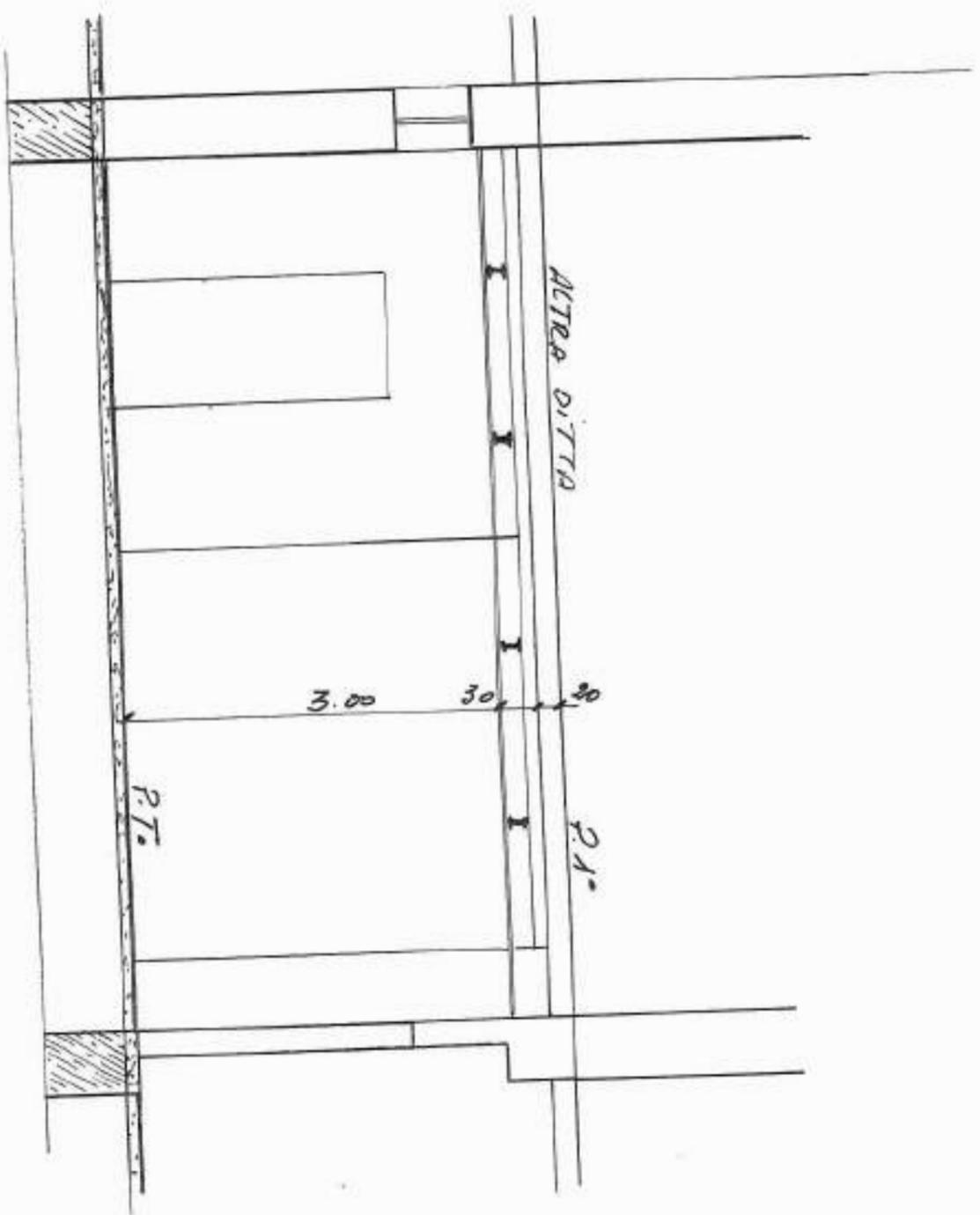
VIA MAZZINI - ACQUACALDA

SEZIONE A-A MAGAZZINO

Scala 1:50



SEZIONE B-B



IL TECNICO
S. P. M.
MESSINA

Allegato T

Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) – Fg 6 part. 39 sub. 12-13



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Area geografica

Regione **Sicilia**
Provincia di **Messina**
Comune di **LIPARI**

Ubicazione intervento

via mazzini, snc

Proprietà

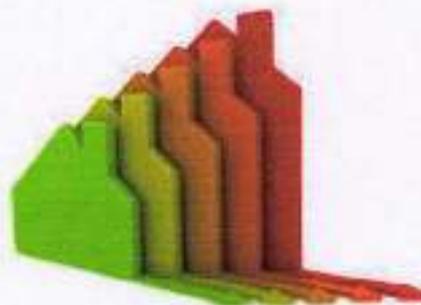


Progettista

Costruttore

Tecnico
Rosario Stefano Spoto

CODICE CERTIFICATO
20.03.2019



Data elaborazione: 21/03/2019





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO: 20.03.2019

VALIDO FINO AL: 20.03.2029



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.4.3

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliari

numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 2

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

Dati identificativi

Regione: Sicilia
 Comune: LIPARI
 Indirizzo: via mazzini, n. smc
 Piano: T
 Interno:
 Coordinate GIS: 38.519633, 14.943330

Zona climatica: B
 Anno di costruzione: 1936
 Superficie utile riscaldata (m²): 189,40
 Superficie utile raffrescata (m²): 189,40
 Volume lordo riscaldato (m³): 560,84
 Volume lordo raffrescato (m³): 560,84

Comune catastale			LIPARI				Sezione		001		Foglio		6		Particella		39		
Subalterni	da	a	12-13	12-13	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a	
Altri subalterni																			

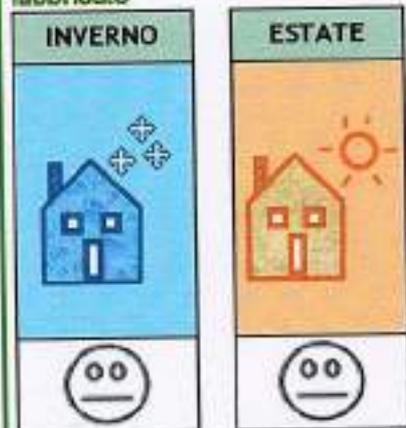
Servizi energetici presenti

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

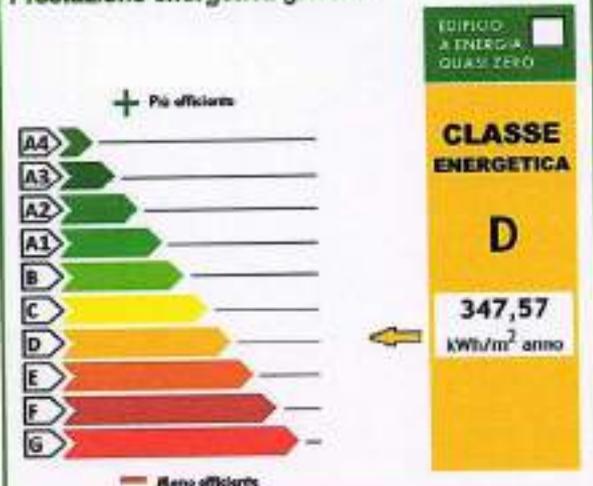
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



Riferimenti

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

se nuovi:

B

230,16 kWh/m² anno



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO: 20.03.2019

VALIDO FINO AL: 29.03.2029



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia annua consumata annualmente dall'immobile secondo un uso 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	3.697,71 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren kWh/m ² anno 347,57
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	5.748,88 m ³	
<input type="checkbox"/>	GPL	-	
<input type="checkbox"/>	Carbone	-	Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren kWh/m ² anno 9,18
<input checked="" type="checkbox"/>	Gasolio	124,24 kg	
<input type="checkbox"/>	Olio combustibile	-	
<input type="checkbox"/>	Propano	-	Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 71,39
<input type="checkbox"/>	Butano	-	
<input type="checkbox"/>	Kerosene	-	
<input type="checkbox"/>	Antracite	-	
<input type="checkbox"/>	Biomasse	-	
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico	-	
<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 dell'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 [EPgl,nren - kWh/m ² anno]	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1					C 339,50 kWh/m ² anno 0 anni
REN2	Intervento su infissi	No	0,0	D - 342,78	
REN3	Intervento su impianti di climatizzazione invernale	No	0,0	D - 344,27	
REN4					
REN5					
REN6					



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO: 20.03.2019

VALIDO FINO AL: 20.03.2029



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	560,84	m ³
S - Superficie disperdente	528,41	m ²
Rapporto S/V	0,94	
EPH,nd	220,8	kWh/m ² anno
Asol,est/Asup,utile	0,01	-
YIE	0,54	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 kWh/m ² anno	EPren kWh/m ² anno
Climatizzazione invernale	SIMULATO IN QUANTO ASSENTE					0,733 η_H	0,0	301,2
Climatizzazione estiva	Pompa di calore Aria-Aria			Elettricità	2,5	0,000 η_C	0,0	0,0
Prod. acqua calda sanitaria	caldaia	2006		Gasolio	24,0	0,330 η_W	0,3	9,7
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione	impianto d'illuminazione	1000		Elettricità	1,0		8,8	36,7
Trasporto di persone o cose								



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO: 20.03.2019

VALIDO FINO AL: 20.03.2029



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.

<input type="checkbox"/> Ente / Organismo pubblico	<input type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo / Società
Nome e Cognome / Denominazione	Rosario Stefano Spoto	
Indirizzo	Via Nino Puglisi, 2 - 98057 - MILAZZO (ME)	
E-mail	architettopoto@alice.it	
Telefono	3486614536	
Titolo	ARCHITETTO	
Ordine/iscrizione	ALBO DEI CERTIFICATORI ENERGETICI REGIONE SICILIA N. 1053	
Dichiarazione di indipendenza	<p>Consapevole delle responsabilità assunte in relazione ai contenuti del presente attestato di prestazione energetica, ai sensi degli artt. 359, 481 del Codice Penale, DICHIARO di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio, l'attività di soggetto certificatore per il sistema edificio/impianto di cui al punto 1 "informazioni generali" vista l'assenza di conflitti di interesse come esplicitati nel DPR n. 75 del 16 aprile 2013, articolo 3, comma 1, lettere a) e b).</p>	
Informazioni aggiuntive	<p>Ai sensi dell'art.5 comma, 1 D.Lgs. 192/2005 come modificato dall'art. 12 del D.L. 63/2013, il presente ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA è reso dal sottoscritto in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'art. 47 del D.Pr. 445/2000</p>	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilevo 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 21/03/2019

Firma e timbro del tecnico o firma digitale





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO: 20.03.2019

VALIDO FINO AL: 20.03.2029



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 confort 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 A1 (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 dà 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 quella oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

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

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

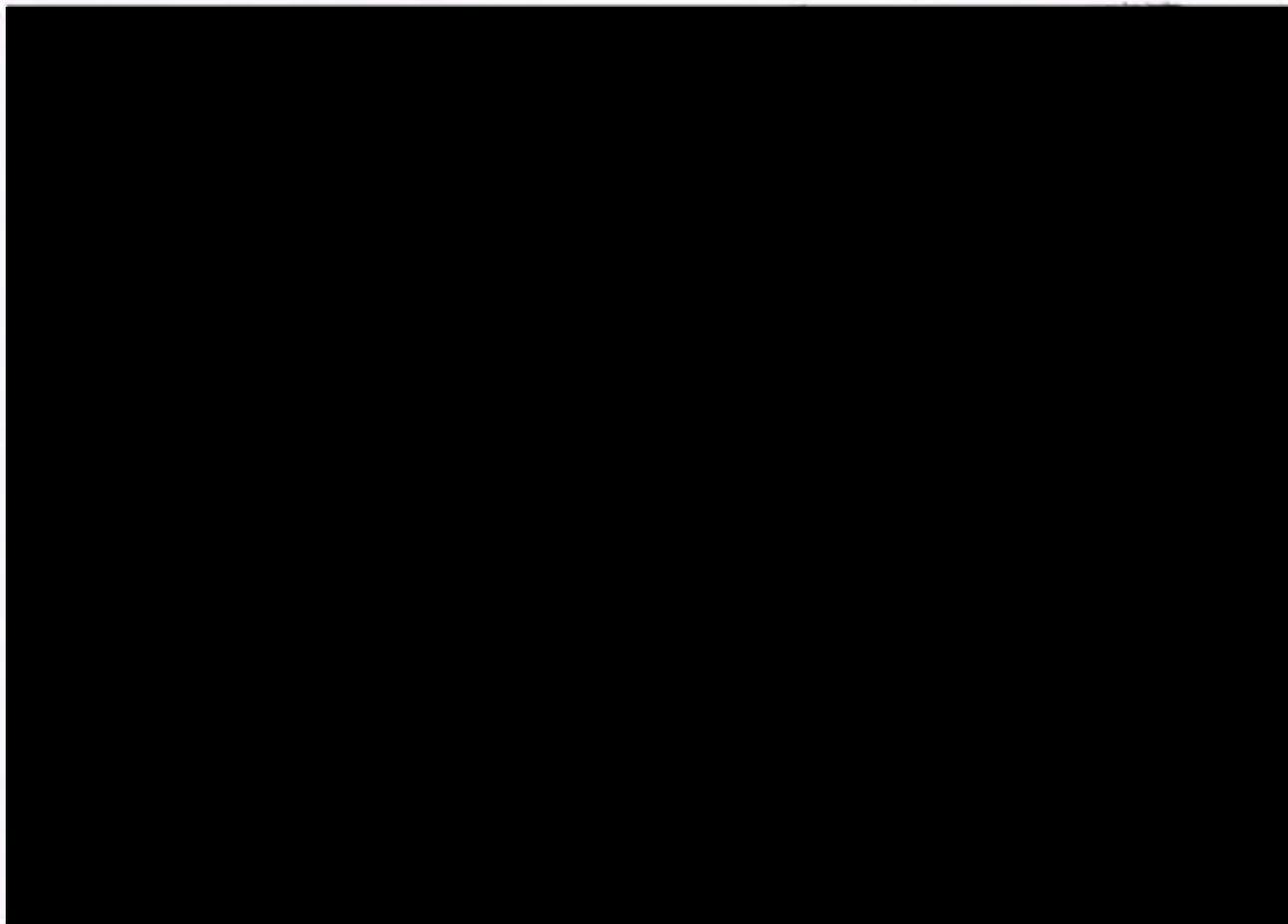
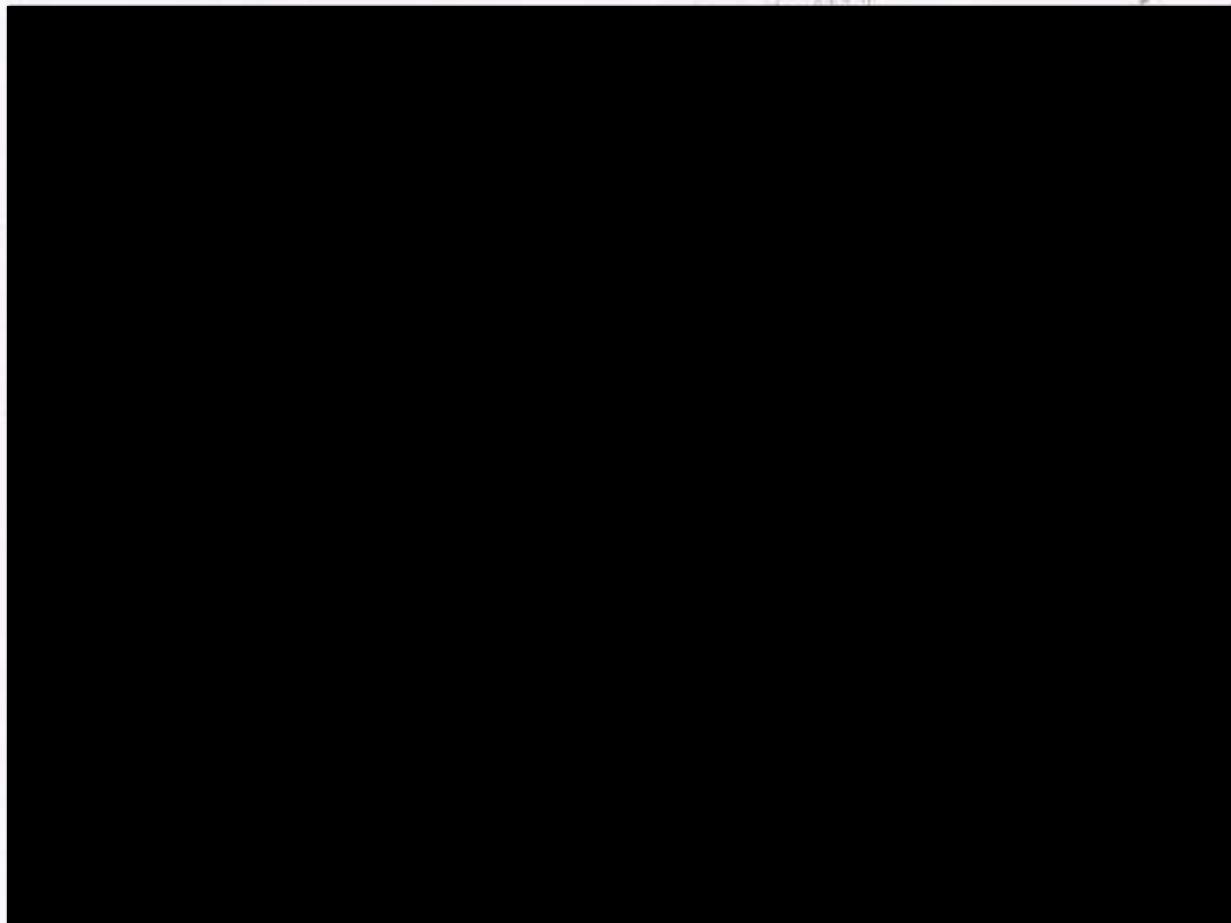
RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	SISTEMI A 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.



Allegato U

Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) – Fg 6 part. 39 sub. 10



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Area geografica

Regione Sicilia
Provincia di Messina
Comune di LIPARI

Ubicazione intervento

via mazzini,

Proprietà



Progettista

Costruttore

Tecnico
Rosario Stefano Spoto

CODICE CERTIFICATO
21.03.2019



Data elaborazione: 21/03/2019





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO: 21.03.2019

VALIDO FINO AL: 21.03.2029



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.1.1

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliari

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

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

Dati identificativi

Regione: Sicilia
 Comune: LIPARI
 Indirizzo: via mazzini, n.
 Piano: T
 Interno:
 Coordinate GIS: 38.519692, 14.943362

Zona climatica: B
 Anno di costruzione: 1936
 Superficie utile riscaldata (m²): 176,36
 Superficie utile raffrescata (m²): 0,00
 Volume lordo riscaldato (m³): 581,99
 Volume lordo raffrescato (m³): 0,00

Comune catastale			LIPARI				Sezione	001	Foglio	6	Particella	39
Subalterni	da	10	a	10	da	a	da	a	da	a		
Altri subalterni												

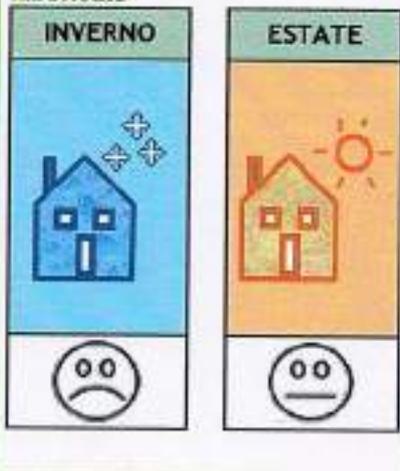
Servizi energetici presenti

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

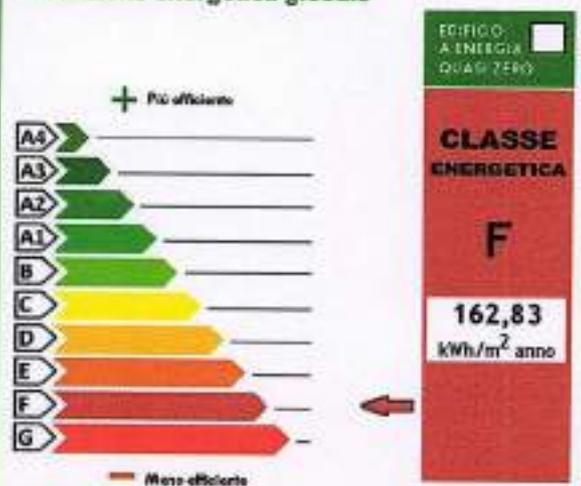
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



Riferimenti

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

se NUOVI:
C
 84,48 kWh/m² anno



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO: 21.03.2019

VALIDO FINO AL: 21.03.2029



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia annua consumata annualmente dall'immobile secondo un uso 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	3.024,56 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren kWh/m ² anno 162,83
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	2.299,74 m ³	
<input type="checkbox"/>	GPL	-	
<input type="checkbox"/>	Carbone	-	Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren kWh/m ² anno 8,06
<input type="checkbox"/>	Gasolio	-	
<input type="checkbox"/>	Olio combustibile	-	
<input type="checkbox"/>	Propano	-	Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 33,77
<input type="checkbox"/>	Butano	-	
<input type="checkbox"/>	Kerosene	-	
<input type="checkbox"/>	Antracite	-	
<input type="checkbox"/>	Biomasse	-	
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico	-	
<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 dell'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 [EPgl,nren - kWh/m ² anno]	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1					E 151,09 kWh/m ² anno 0 anni
REN2	intervento su infissi	No	0,0	F - 170,44	
REN3	intervento su impianti di climatizzazione invernale	No	0,0	F - 165,05	
REN4					
REN5					
REN6					



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO: 21.03.2019

VALIDO FINO AL: 21.03.2029



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	581,99	m ³
S - Superficie disperdente	482,88	m ²
Rapporto S/V	0,83	
EPH,nd	95,1	kWh/m ² anno
Asol,est/Asup,utile	0,01	-
YIE	0,62	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 kWh/m ² /anno	EPnren kWh/m ² /anno
Climatizzazione invernale	SIMULATO IN QUANTO ASSENTE					0,735 η_H	0,0	129,4
Climatizzazione estiva						η_C		
Prod. acqua calda sanitaria	Nuovo ScaldAcque ...			Elettricità	1,5	0,356 η_W	8,1	33,4
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO: 21.03.2019

VALIDO FINO AL: 21.03.2029



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
Nome e Cognome / Denominazione	Rosario Stefano Spoto	
Indirizzo	Via Nino Puglisi, 2 - 98057 - MILAZZO (ME)	
E-mail	architettospoto@alice.it	
Telefono	3486614536	
Titolo	architetto	
Ordine/iscrizione	Albo dei Certificatori Energetici Regione Sicilia n. 1053	
Dichiarazione di indipendenza	Consapevole delle responsabilità assunte in relazione ai contenuti del presente attestato di prestazione energetica, ai sensi degli artt. 359, 481 del Codice Penale, DICHIARO di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio, l'attività di soggetto certificatore per il sistema edificio/impianto di cui al punto 1 "informazioni generali" vista l'assenza di conflitti di interesse come esplicitati nel DPR n. 75 del 16 aprile 2013, articolo 3, comma 1, lettere a) e b).	
Informazioni aggiuntive	Ai sensi dell'art.5 comma, 1 D.Lgs. 192/2005 come modificato dall'art. 12 del D.L. 63/2013, il presente ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA è reso dal sottoscritto in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'art. 47 del D.Pr. 445/2000	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' 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 21/03/2019

Firma e timbro del tecnico o firma digitale





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO: 21.03.2019

VALIDO FINO AL: 21.03.2029



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 confort 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 dà 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 quella oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

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

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

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

Codice	TIPO DI INTERVENTO
Rn1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
Rn2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
Rn3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
Rn4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
Rn5	ALTRI IMPIANTI
Rn6	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.