

TRIBUNALE DI MESSINA

Seconda Sezione Civile
Ufficio esecuzione immobiliare

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 220/2019
Giudice Dott. Maffa Danilo

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

Parte ricorrente (creditore): [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Controparte (debitore): [REDACTED]

Immobili oggetto di causa
siti a Fiumedinisi (ME) - C.da Vecchio e C.da Croce

Santa Teresa di Riva, li 27/11/2020

C.T.U. - Arch. Trimarchi Salvatore Massimo

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



Indice degli argomenti trattati

- 1 – Premessa;
- 2 – Oggetto del mandato;
- 3 – Svolgimento delle operazioni di consulenza;
- 4 – Identificazione degli immobili;
- 5 – Stato urbanistico;
- 6 – Formazione di lotti;
- 7 – Descrizione degli immobili in oggetto;
- 8 – Calcolo della superficie commerciale;
- 9 – relazione di stima.



*Ill.mo Giudice dell'Esecuzione del
Tribunale di Messina
Seconda Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni immobiliari – Dott. Maffa Danilo*

1 - Premessa

Con ordinanza del 28/12/2019 il sottoscritto Arch. Trimarchi Salvatore Massimo, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Messina, è stato nominato Consulente Tecnico di Ufficio relativamente alla causa in oggetto, tra la

[REDAZIONE]

Il giorno 05/06/2020 il sottoscritto si è recato presso gli uffici del Tribunale di Messina ove ha prestato giuramento di rito, accettando l'incarico per la redazione della relazione di consulenza tecnica.

2 - Mandato

Oggetto del mandato ricevuto dal C.T.U. è la stima del valore di mercato di alcuni immobili siti nel comune di Fiumedinisi (ME) e precisamente:

- Fabbricato con destinazione d'uso per civile abitazione sito in C.da Croce;
- Immobile destinato ad attività commerciale sito in C.da Croce;
- Terreno sito in C.da Croce;
- Fabbricato sito in C.da Vecchio;
- Due Terreni siti in C.da Vecchio;

Termine indicato per il deposito della relazione è il 26 gennaio 2021.

I quesiti posti dal Sig. Giudice, così come elencati al punto 2 del decreto di fissazione udienza, sono:

2a - **verifica** della completezza della documentazione;

2b – **predisporre** l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli...., **acquisire** la documentazione catastale ed urbanistica; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale indicando la data delle costruzioni; verifica della regolarità urbanistica;

2c – procedere ad eseguire le necessarie variazioni catastali;



- 2d – verificare l'opportunità di vendere i beni in uno o più lotti;
- 2e – dichiarare se l'immobile è pignorato pro quota e se sia divisibile;
- 2f – redigere la relazione di stima e relativi allegati necessari.

3 - Svolgimento delle operazioni di consulenza

Esaminati i fascicoli riguardanti le parti in causa, il sottoscritto ha verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567 del C. P. C. esaminando il certificato notarile allegato agli atti e procedendo a un accesso telematico ai registri catastali, estraendo i certificati e le planimetrie degli immobili in oggetto (*vedi allegato 2 – documentazione catastale*).

In seguito il sottoscritto ha proceduto ad accessi presso l'ufficio tecnico del Comune di Fiumedinisi per acquisire la documentazione urbanistica esistente (*vedi allegato 3 – documentazione urbanistica*).

Fatte le verifiche suddette, sono state convocate le parti per dare inizio alle operazioni peritali sui luoghi oggetto di causa.

Sono stati effettuati tre sopralluoghi: il primo accesso fissando appuntamento, mediante posta raccomandata A. R., per il giorno 29/07/2020 alle ore 16,30 presso gli immobili siti in c.da Croce, un secondo accesso, per il prosieguo delle operazioni peritali che è stato effettuato in data 14/09/2020; il terzo è stato effettuato in data 01/10/2020, alla fine del quale sono state chiuse le operazioni di sopralluogo, riservandosi il C.T.U., l'eventualità di ulteriori accertamenti sui luoghi ai fini di un corretto espletamento del mandato.

In tutte le occasioni si è presentato il sig. [REDACTED] [REDACTED] il quale ha consentito l'accesso ai luoghi oggetto di causa dichiarandosi delegato; ha partecipato, quale ausiliario del C.T.U., l'arch. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

In particolare, il sottoscritto ha proceduto a indagini relative agli immobili interessati, prendendo appunti e integrando l'osservazione diretta con rilievi fotografici, in modo da mostrare lo stato dei luoghi. Riguardo a tutti i fabbricati, non riscontrando sostanziali modifiche planimetriche rispetto alle planimetrie catastali, non ha reputato necessario procedere a rilievi metrici, ma esclusivamente a



(Vedi certificati e planimetrie catastali di cui all'allegato 2 - documentazione catastale).

Provenienza:

Gli immobili identificati ai n° 1 – 2 – 3, sono pervenuti all'odierna ditta proprietaria con atto pubblico di compravendita del 30/04/2015, repertorio n° 148676/13477 rogato dal [REDACTED] con sede a Santa Teresa di Riva (ME), trascritto a Messina il 04/05/2015 al n° 9927 R.G. / 7336 R.P.

Gli immobili identificati ai n° 4 – 5 – 6, sono pervenuti all'odierna ditta proprietaria con atto pubblico di compravendita del 06/12/2007, repertorio n° 48275/12671, rogato dal [REDACTED] con sede a Messina, trascritto il 28/12/2007 al n° 50471 R.G. / 29444 R.P.

(vedi nota di trascrizione, nonché certificazione notarile in atti).

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

Si fa riferimento alla certificazione notarile in atti.

5 – Stato urbanistico

Agli atti del comune di Fiumedisini non si riscontrano documenti relativi alla progettazione originaria degli edifici ed è presente esclusivamente un progetto, relativo all'immobile per uso commerciale, identificato con la particella catastale n° 305, riguardante una “comunicazione ai sensi dell'art. 9 della L. R. 37/85 per lavori di manutenzione ordinaria interni, protocollo n° 3018 del 25/05/2013” alla quale segue il “certificato di agibilità/abitabilità n° 02/2013 relativo ad un locale commerciale ad una elev. F. T. e copertura a tetto.

Relativamente ai terreni identificati al foglio di mappa 23 con la particella 405 e al foglio di mappa 18 con le particelle 483 e 916, per richiesta del sottoscritto C.T.U., è stato rilasciato, in data 02/09/2020, il certificato di destinazione urbanistica prot. n° 5622, dal quale si evince che nel P.R.G. adottato dal Commissario ad Acta con delibera n° 01 del 03/04/2000, ricadono in Z.T.O. “E Agricola” e nel quale sono riportate le prescrizioni da adottare.

Tutta la documentazione acquisita presso l'U.T.C. è inclusa nell'allegato



n° 3 (documentazione urbanistica).

6 – Formazione di lotti

Considerata la localizzazione del compendio immobiliare sarebbe opportuno procedere ad una formazione di lotti, distinguendo gli immobili siti in c.da Vecchio da quelli siti in c.da Croce. Quindi avremo:

Lotto n° 1 – che comprende gli immobili in c.da Vecchio:

- A** - Fabbricato identificato in catasto foglio di mappa n° 18, particella 1070;
- B** - Terreno identificato in catasto al foglio di mappa n° 18, particella 483;
- C** - Terreno identificato in catasto al foglio di mappa n° 18, particella 916.

Lotto n° 2 – che comprende gli immobili in c.da Croce:

- A** - Fabbricato identificato in catasto foglio di mappa n° 23, particella 315;
- B** - Fabbricato identificato in catasto foglio di mappa n° 23, particella 305;
- C** - Terreno identificato in catasto al foglio di mappa n° 23, particella 405.

7 – Descrizione degli immobili in oggetto

Svolti gli opportuni accertamenti, esaminando gli elementi acquisiti nel corso dei sopralluoghi, il materiale ricercato e fornito e svolte le indagini di mercato, il sottoscritto riassume il proprio lavoro procedendo a una descrizione generale dei beni con individuazione degli stessi e con riferimento alle loro caratteristiche tipologiche, stato dei luoghi e consistenza, (*vedi allegato 2 - documentazione catastale e allegato 5 – documentazione fotografica*).

7.a - Lotto n° 1 - Immobili siti in C.da Vecchio

1/A - Fabbricato rurale (fg. 18 – part. cat. 1070)

Detto fabbricato, con struttura, in muratura portante, solai e tetto in legno, di remota costruzione, confina a nord con spazio di pertinenza, a sud con altro fabbricato, a est con altro terreno rispetto al quale è parzialmente interrato, a ovest con area di corte di pertinenza che delimita col terreno identificato con la part. cat. n° 483 su cui prospetta il fronte principale e dal quale si ha accesso.



È distribuito su quattro livelli (piani terra, primo, secondo e terzo), collegati da scala interna in legno e si articola, in sintesi, come segue:

Piano Terra, la cui altezza è di 3,00 ml, costituito da tre ambienti destinati a rimessa con superficie utile, rispettivamente di mq 13,95 circa, mq 23,45 circa e mq 10,00 circa;

Piano Primo, la cui altezza media misura ml. 2,70 circa costituito da tre vani destinati a rimessa, aventi dimensioni, rispettivamente, di mq 11,65 circa, mq 24,65 circa e mq 14,75 circa. Sul lato est c'è un terrazzo a livello di mq 17,20 circa e un area di corte dalla quale si ha accesso;

Piano secondo, costituito da due ambienti destinati a rimessa, uno di mq 13,30 circa con altezza netta di 2,00 ml, uno di mq 15,50 circa con altezza netta di 2,50 ml, un wc di mq 2,50 e un angolo cottura di mq 3,20 circa.

Piano terzo, costituito da un vano destinato a rimessa di mq. 13,60 circa con altezza media di 1,95 ml.

Sull'area di pertinenza del fabbricato, a livello del secondo piano, insiste una veranda di mq 3,65 circa. In totale, la superficie utile è pari a mq 146,55 circa.

Il fabbricato presenta uno stato di degrado generale, causato dall'assenza di manutenzione ordinaria e straordinaria. Ha infissi e porta d'ingresso in legno, quelle interne sono in legno, gli impianti elettrico e idrico sono assenti le pareti sono rifinite in parte i pavimenti sono divelti in parte; si riscontrano in più punti tracce di infiltrazioni e di umidità, distacchi di intonaci ed è interessato da dissesti strutturali. All'esterno, il balcone ha parapetto con ringhiera in ferro.

Visto lo stato dei luoghi, l'edificio prima di essere utilizzato necessita dell'esecuzione di lavori di ristrutturazione.

1/B – Terreno agricolo (fg. 18 – part. cat. 483)

Il terreno ha una superficie catastale di mq 340,00 delimita con l'area di corte del fabbricato (part. 1070) del quale può considerarsi pertinenza diretta dovendo passare per l'accesso principale al piano terra del fabbricato. E' delimitato a sud da un cancello in metallo e si presenta incolto.



1/C – Terreno agricolo (fg. 18 – part. cat. 916)

L'appezzamento di terreno ha una superficie catastale di mq. 669,00 non è coltivato e all'interno ci sono qualche albero di ulivo, qualche mandorlo e qualche altra essenza, è acclive e non terrazzato, non recintato e in cattive condizioni culturali.

7.b Lotto n° 2 - Immobili siti in C.da Croce**2/A - Fabbricato per civile abitazione (fg. 23 – part. cat. 315)**

Si tratta di un fabbricato di costruzione remota con corte annessa da cui si accede sul lato est, mentre sugli altri lati delimita con terreno di proprietà (part. 405) e con manufatto da demolire a nord. La struttura è in muratura portante con spessore medio di 60 cm circa e la copertura a tetto con struttura in legno e manto di copertura a tegole, (*vedi allegato 2 - documentazione catastale e allegato 5 – documentazione fotografica*).

È distribuito su due livelli, (piani terra e primo) più una parziale seconda elevazione (soffitta), collegati da scale interne e si articola, in sintesi, come segue:

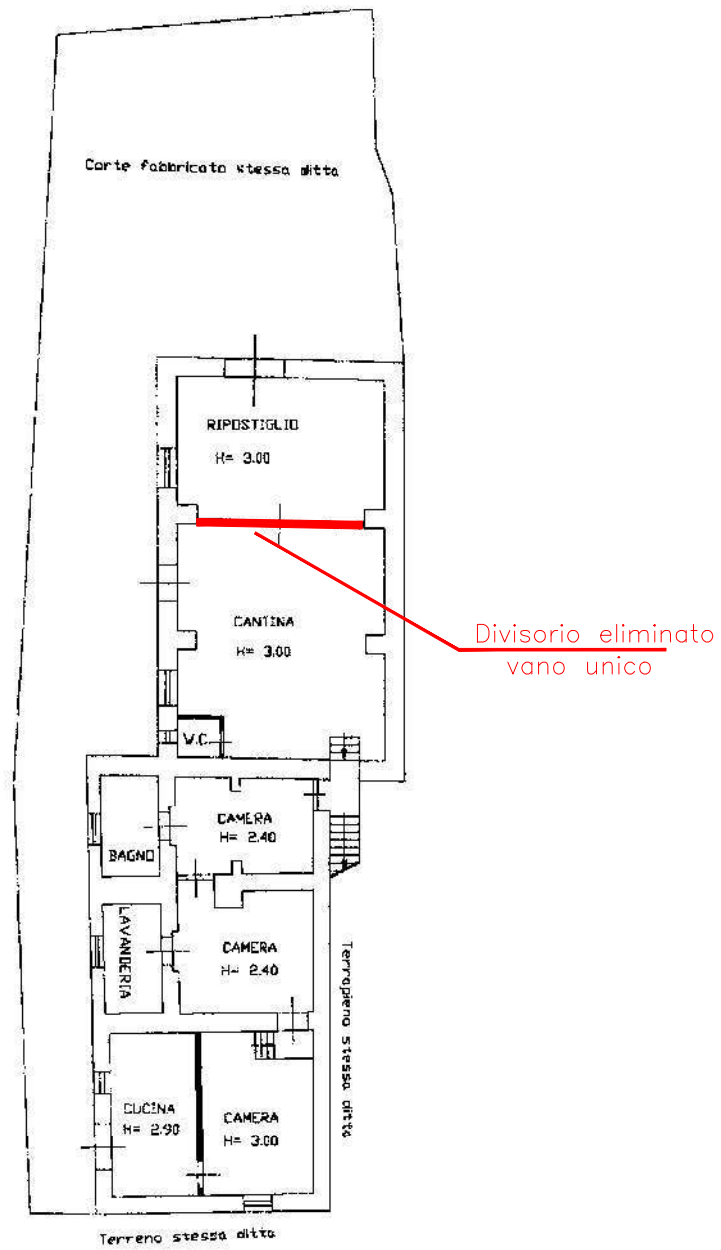
Piano Terra, costituito da un ampio ambiente di mq 80,00 circa con altezza utile di ml 3,05 circa, vi si accede direttamente dal cortile est; più rialzati, ma con altezza interna utile variabile tra i ml 2,50 e i ml 3,00 vi sono un vano di mq 13,90 circa, una camera di mq 17,50 circa, un servizio igienico di mq 6,10 circa, la lavanderia di mq. 6,70 circa, un'altra camera di mq 19,20 circa e la cucina di mq 14,70 circa la quale ha uscita diretta sul cortile est.

Il piano terra è rappresentato correttamente in catasto, eccetto una modifica consistente nell'eliminazione di un tramezzo per unificare due ambienti (*ripostiglio e cantina - vedi figura n° 1 pag. seguente*).

Piano Primo, la cui altezza netta misura ml. 3,10 circa, costituito da un ampio soggiorno di mq 41,00 circa da cui si può accedere a un terrazzino a livello di mq 20,90 circa, un ambiente attiguo di mq 11,80 circa, disimpegno di mq 18,80 circa, due camere, rispettivamente di mq 16,60 e mq 20,90 cir-



FIGURA N° 1



PIANO TERRA



ca, wc di mq 6,00 circa, cucina di mq 6,40 circa con ampio disimpegno di mq 14,60 circa e wc di servizio di mq 2,70 circa.

Piano secondo, la cui altezza netta è di 2,65 ml circa e al quale si accede da una scala in legno che si diparte dal soggiorno del piano inferiore, costituito da un vano soffitta di mq 37,50 circa, con copertura a tetto in legno.

In totale, la superficie utile è pari a mq 310,00 circa e il cortile di pertinenza mq 210,00 circa.

Il fabbricato presenta uno stato di degrado generale causato dal non utilizzo e dall'assenza di manutenzione ordinaria. Ha infissi esterni, porta d'ingresso e porte interne in legno, tutti gli ambienti sono pavimentati, ad eccezione di alcuni al piano terra, le pareti sono rifinite con intonaco civile ad eccezione dei servizi che sono rivestiti con piastrelle per un'altezza di ml. 2,00 circa, all'esterno, il terrazzino ha vecchi pavimenti, parapetto in muratura e ringhiera. Si riscontrano in più punti tracce di infiltrazioni e di umidità, distacchi di intonaci e del soffitto. Gli impianti elettrico e idrico sono in parte inadeguati e in parte mancanti o vetusti e mancano gli allacci alle forniture elettrica e idrica.

Visto lo stato dei luoghi, l'edificio prima di poter essere adeguato alla permanenza di persone, necessita dell'esecuzione di lavori di manutenzione.

2/B – Locale commerciale (fg. 23 – part. cat. 315)

Detto locale ad una elevazione fuori terra e altezza media di ml 3,65 circa, con annesso cortile, era adibito a ristorante – pizzeria. Il tutto delimita con terreno libero su tutti i fronti (part. cat. 405) e ha accesso dal cortile tramite gradini e rampa per disabili. La struttura portante è in muratura di mattoni con spessore medio di 60 cm circa e la copertura a tetto ha le strutture in legno con sovrapposto tavolato, impermeabilizzante e manto di copertura a tegole.

È composto da: due sale principali, una di mq 70,40 circa inclusa una zona adibita a pizzeria con forno a legna e una di mq 67,30 circa; ampia cucina di mq 48,35 circa con altezza media di ml 4,00 circa; servizi igienici per il personale con accesso dalla cucina che comprendono antibagno - spogliatoio di mq 3,10 circa e wc di mq 1,90 circa; spogliatoio di mq 5,05 circa e un ripostiglio di mq 1,90 circa



accessibili da una delle sale ristorante, servizi igienici annessi alle sale ristorante e fruibili tramite disimpegno antibagno che comprendono un wc donne di mq 4,10 circa, e un wc uomini di mq 3,10 circa. Fa parte integrante un lavatoio di mq 17,50 annesso alla cucina e direttamente comunicante, ricavato sul cortile esterno e realizzato con struttura prefabbricata smontabile (veranda).

In totale la superficie utile di pavimento misura mq 210,00 circa, mentre la corte di pertinenza misura all'incirca 70,00 mq.

Le murature del locale, all'interno sono rifinite con intonaco civile e tinteggiatura idrolavabile, mentre all'esterno con intonaco colorato idrorepellente. Le sale ristorante sono pavimentate in cotto, mentre la cucina e i servizi in ceramica; le murature della pizzeria della cucina e dei servizi sono rivestite con piastrelle in ceramica per un'altezza di ml 1,80 circa, gli infissi esterni sono in metallo e le porte interne in legno. Il fabbricato è dotato di impianti idrico, elettrico e fognario.

Attualmente, in quanto non utilizzato, necessita di ordinaria manutenzione, vi sono tracce di umidità, muffa e qualche infiltrazione dall'alto che potrebbero accentuarsi considerata la vetustà della struttura.

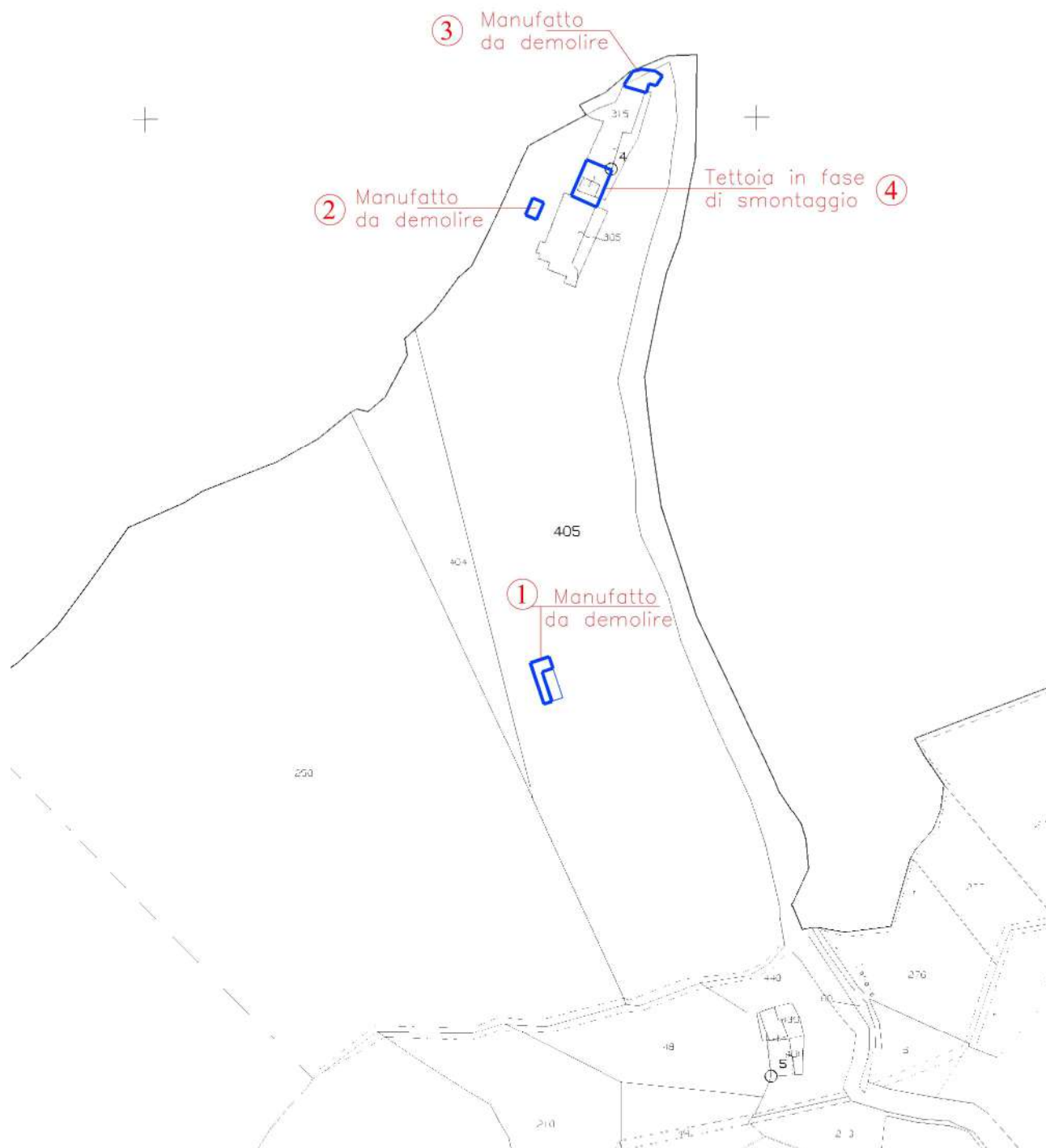
2/C – Terreno agricolo (fg. 23 – part. cat. 405)

Il terreno agricolo, incolto e con qualche albero di ulivo, ha una superficie catastale 16.564,00 mq. Confina con altri terreni agricoli, con la strada provinciale n° 27 Nizza di Sicilia – Fiumedinisi e con strada interpodereale d'accesso che si diparte dalla Strada Provinciale dalla quale è delimitata da un cancello in ferro.

All'interno del fondo sono ubicati i fabbricati di cui ai punti 2/A e 2/B identificati con le part. cat. 305 e 315, e sempre al suo interno, insistono tre manufatti non catastati e di cui non vi sono documenti attestanti il rilascio di autorizzazioni né da parte dell'Ufficio Urbanistica del comune di Fiumedinisi né da parte del Genio Civile di Messina. Risalgono a epoca remota e sono adibiti al ricovero di animali o legnaie. Uno è localizzato in prossimità del locale commerciale sul lato ovest, uno è stato realizzato a ridosso (parete nord) del fabbricato identificato con la part. cat. 315 e uno a sud del locale commerciale in posizione più distante (vedi figura n° 2 pag. seguente).



FIGURA N° 2



Tra i fabbricati, part. 315 e 305, insiste una tettoia precaria e parzialmente scoperta; la struttura è metallica e il tetto in pannelli isolanti con sovrastante lamiera grecata. Non risultano autorizzazioni da parte di alcun ufficio, (vedi figura n° 2 pag. seguente).

Di detti manufatti non sarà tenuto conto ai fini della stima in quanto, tre si trovano in uno stato di degrado avanzato, in parte privi di copertura, oramai obsoleti quindi non utilizzabili e, a giudizio del sottoscritto, sono da demolire, mentre la tettoia, anche questa da rimuovere, attualmente è in fase di smontaggio.

8 – Calcolo superficie commerciale

Preliminarmente alla stima dei fabbricati occorre determinare che la superficie commerciale è calcolata, considerando la somma dell'intera superficie al lordo di murature e tramezzi, mentre terrazzini, balconi e cortili di pertinenza vengono ragguagliati alla superficie commerciale con un coefficiente pari a 0,10 rispetto al valore della superficie abitabile.

Per quanto riguarda la stima del valore dei terreni verrà presa in considerazione la superficie catastale ricavata dai certificati acquisiti.

Lotto n° 1 – c.da Vecchio

1/A - Fabbricato (fg. 18 – part. cat. 1070) superficie lorda pari a mq 215,00

Superficie corte, terrazzo e balconi pari a mq 74,00/10 = mq 7,40

Superficie commerciale del fabbricato mq 227,40

1/B - Terreno agricolo (fg. 18 – part. cat. 483) Superficie catastale mq 340,00

1/C - Terreno agricolo (fg. 18 – part. cat. 916) Superficie catastale mq 669,00

Lotto n° 2 – C.da Croce

2/A - Fabbricato (fg. 23 – part. cat. 315) superficie lorda mq 460,00

Superficie corte, terrazzi e balconi pari a mq 230,00/10 = mq 23,00

Superficie commerciale del fabbricato mq 483,00



2/B - Fabbricato (fg. 23 – part. cat. 305) superficie lorda mq 280,00

Superficie corte mq 70,00/10 = mq 7,00

Superficie commerciale del fabbricato mq 287,00

2/C - Terreno agricolo (fg. 23 – part. cat. 405) Superficie catastale mq 16.564

9 - Redazione della stima

Avuta una conoscenza tecnica approfondita dei beni da stimare, dopo attento esame, ai fini della determinazione del probabile valore di mercato, viene utilizzato il **metodo comparativo**, che presuppone la comparazione del bene da stimare, facendo riferimento ai prezzi correnti del mercato immobiliare per immobili aventi analoghe destinazioni funzionali, tipologia costruttiva ed ubicazione.

Relativamente ai fabbricati, in base a indagini di mercato sui correnti prezzi di vendita, concretizzati per immobili simili considerati in condizioni d'uso "normale", nel comune di Fiumedinisi dove insistono gli immobili in oggetto e facendo riferimento ai valori medi rilevati dalla banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, del borsino immobiliare nonché a informazioni assunte da operatori del settore immobiliare presenti sul territorio, si sono potute riscontrare quotazioni immobiliari con valori espressi in €/mq (euro al metro quadrato) dalle quali si sono potuti dedurre i seguenti valori medi:

- immobili ad uso abitativo, € 550,00/mq;
- immobili destinati ad uso commerciale, € 700,00/mq;

Relativamente ai terreni agricoli, è stata calcolata una media tra i dati ricavati dall'osservatorio dei valori agricoli della Provincia di Messina e quelli ricavati dalle indagini di mercato svolte sui correnti prezzi di vendita, concretizzati per immobili simili:

- terreni agricoli, € 4,00/mq;

Con riferimento agli immobili oggetto di stima, ai fini dell'analisi comparativa, si è tenuto conto di caratteristiche quali: localizzazione urbana, epoca di costruzione, qualità costruttiva e stato d'uso, tipologia e destinazione funzionale.



9.a - Lotto n° 1 - Immobili siti in C.da Vecchio

Con riferimento all'ubicazione nell'ambito del contesto urbano la C.da Vecchio è una zona rurale, in parte panoramica, circondata da alberi, verde agricolo e con fabbricati rurali sparsi, ubicata a monte (est) del centro urbano di Fiumedinisi. Pur non essendo molto distante dal centro, a causa della scarsa viabilità non è facilmente raggiungibile, infatti, la strada comunale che si diparte dal torrente Fiumedinisi, non è agevole e agli immobili in oggetto, si giunge da un sentiero interpodereale, in terra battuta largo circa tre metri, privo di manutenzione e attualmente non carrabile, per cui è possibile raggiungere il sito esclusivamente a piedi dopo circa dieci minuti di cammino.

Considerato inoltre che:

- Il fabbricato è ad uso deposito e si trova in stato di degrado come già descritto e per renderlo fruibile e utilizzabile bisogna realizzare interventi di ristrutturazione generale;
- I terreni sono in stato di abbandono e necessitano di interventi di bonifica e ripiantumazione;

effettuate le opportune comparazioni, il sottoscritto ritiene adeguato assumere per gli immobili in oggetto, i prezzi unitari medi di seguito specificati:

1/A - Fabbricato rurale (fg. 18 – part. cat. 1070) € 75,00/mq

1/B – Terreno agricolo (fg. 18 – part. cat. 483) € 1,50/mq

1/C – Terreno agricolo (fg. 18 – part. cat. 1070) € 1,50/mq

Quindi con la presente stima, moltiplicando le superfici commerciali degli immobili per il rispettivo prezzo unitario, si ottengono i seguenti probabili valori di mercato:

1/A - Fabbricato rurale (fg. 18 - part. cat. 1070): € 75,00 x mq 222,40 = € **16.680,00** (in lettere euro sedicimilaseicentottanta/00);

1/B - Terreno agricolo (fg. 18 - part. cat. 483): € 1,50 x mq 340,00 = € **510,00** (in lettere euro cinquecentodieci/00);

1/C - Terreno agricolo (fg. 18 - part. cat. 916): € 1,50 x mq 669,00 = € **1.003,50** (in lettere euro millette/50).



9.b - Lotto n° 2 - Immobili siti in C.da Croce

Con riferimento all'ubicazione nell'ambito del contesto urbano, la C.da Croce è una zona panoramica con caratteristiche rurali, circondata da alberi, verde agricolo e con fabbricati rurali sparsi, ubicata a valle del centro urbano di Fiumedinisi. È raggiungibile seguendo la Strada Provinciale n° 27 che collega Nizza di Sicilia a Fiumedinisi, si trova all'incirca a metà strada.

Considerato inoltre che:

- I fabbricati come già descritto, per essere resi fruibili e utilizzabili necessitano dei rispettivi interventi di manutenzione e adeguamenti con i relativi costi da sostenere;
- Il terreno è in stato di abbandono e necessita di interventi di bonifica e ripiantumazione;

effettuate le opportune comparazioni il sottoscritto ritiene adeguato assumere per gli immobili in oggetto, i prezzi unitari medi di seguito specificati:

2/A – Fabbricato civile abitazione (fg. 23 – part. cat. 315) € 210,00/mq

2/B – Fabbricato commerciale (fg. 23 – part. cat. 305) € 350,00/mq

2/C – Terreno agricolo (fg. 23 – part. cat. 405) € 2,00/mq

Quindi con la presente stima, moltiplicando le superfici commerciali degli immobili per il rispettivo prezzo unitario, si ottengono i seguenti probabili valori di mercato:

2/A - Fabbricato part. cat. 315: € 210,00 x mq 483,00 = **€ 101.430,00** (in lettere euro centounomilaquattrocentotrenta/00);

2/B - Fabbricato commerciale part. cat. 305: € 350,00 x mq 287,00 = **€ 100.450,00** (in lettere euro centomilaquattrocentocinquanta/00);

2/C - Terreno agricolo part. cat. 916: € 2,00 x mq 16.654,00 = **€ 33.308,00** (in lettere euro trentatremilatrecentotto/00).

Valore complessivo del lotto n° 1 – C.da Vecchio € 18.193,50

Valore complessivo del lotto n° 2 – C.da Croce € 235.188,00



Con quanto sopra esposto il sottoscritto crede di avere bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatogli. Ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatagli e resta, comunque, a disposizione per quant'altro possa essere necessario.

La bozza di questa relazione, come disposto nell'ordinanza di incarico, è stata inviata alle parti in data 06/11/2020; [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] assegnando termine di quindici giorni per l'invio di eventuali osservazioni. Alla scadenza del termine assegnato nulla è pervenuto al sottoscritto.

La presente relazione si compone dell'indice degli argomenti trattati, numero quindici pagine, oltre ai seguenti allegati:

- 1 – Verbali di sopralluogo;
- 2 – Documentazione catastale;
- 3 – documentazione urbanistica acquisita presso il Comune di Nizza di Sicilia (copia fotostatica);
- 4 – Documentazione fotografica;
- 5 – 5/A – Attestati di prestazione energetica;
- 6 – copia relazione conforme alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008;
- 7 – Dati da allegare all'ordinanza di vendita;
- 8 – Nota onorario e spese.

Santa Teresa di Riva, li 27/11/2020

Il C. T.U.

Arch. Salvatore M. Trimarchi



TRIBUNALE DI MESSINA

Seconda Sezione Civile
Ufficio esecuzione immobiliare

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 220/2019
Giudice Dott. Maffa Danilo

DATI DA ALLEGARE ALL'ORDINANZA DI VENDITA

Parte ricorrente (creditore): [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Controparte (debitore): [REDACTED]

Immobili oggetto di causa
siti a Fiumedinisi (ME) - C.da Vecchio e C.da Croce

Santa Teresa di Riva, li 27/11/2020

C.T.U. - Arch. Trimarchi Salvatore Massimo

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



Lotto n° 1, Comune di Fiumedinisi (ME), C.da Vecchio

Dati identificativi catastali:

- 1** Fabbricato piani T – 1 – 2 – 3 sito in c.da Vecchio snc, in catasto fabbricati: **foglio di mappa n° 18, particella 1070**, cat. C/6, cl. 1, consistenza 144 mq, superficie catastale mq 239, rendita € 386,72;
- 2** Terreno sito in c.da Vecchio, in catasto terreni: **foglio di mappa n° 18, particella 483**, qualità classe 2 – sem. arbor., superficie 340 mq, reddito dominicale euro 0,88 – agrario € 0,61;
- 3** Terreno sito in c.da Vecchio, in catasto terreni: **foglio di mappa n° 18, particella 916**, qualità classe 2 – sem. arbor., superficie 669 mq, reddito dominicale euro 1,73 – agrario € 1,21;

Provenienza:

La proprietaria di tutti gli immobili, [REDACTED] [REDACTED] alla quale sono pervenuti con atto pubblico di compravendita del 30/04/2015, repertorio n° 148676/13477 rogato dal [REDACTED] con sede a Santa Teresa di Riva (ME), trascritto a Messina il 04/05/2015 al n° 9927 R.G. / 7336 R.P.

Descrizione degli immobili

1/A - Fabbricato rurale (fg. 18 – part. cat. 1070)

Fabbricato, con struttura, in muratura portante, solai e tetto in legno, di remota costruzione, confina a nord con spazio di pertinenza, a sud con altro fabbricato, a est con altro terreno rispetto al quale è parzialmente interrato, a ovest con area di corte di che delimita col terreno identificato con la part. cat. n° 483 su cui prospetta il fronte principale e dal quale si ha accesso. È distribuito su quattro livelli (piani terra, primo, secondo e terzo), collegati da scala interna in legno e si articola, in sintesi, come segue:

Piano Terra, costituito da tre ambienti destinati a rimessa;

Piano Primo, costituito da tre vani destinati a rimessa; sul lato est c'è un terrazzo a e un area di corte dalla quale si ha accesso;

Piano secondo, costituito da due ambienti destinati a rimessa, wc e angolo cottura;

Piano terzo, costituito da un vano destinato a rimessa.



Sull'area di pertinenza, a livello del secondo piano, insiste una piccola veranda. In totale, la superficie utile è pari a mq 146,55 circa. Il fabbricato si presenta in stato di degrado, causato dall'assenza di manutenzione ordinaria e straordinaria. La superficie commerciale è pari a mq 227,40

1/B – Terreno agricolo (fg. 18 – part. cat. 483)

Il terreno ha superficie catastale di mq 340,00 delimita con area di corte del fabbricato suddetto (part. 1070) di cui può considerarsi pertinenza diretta dovendo passare per l'accesso principale al piano terra del fabbricato. A sud c'è il cancello d'ingresso, si presenta incolto. La superficie commerciale è mq 340,00

1/C – Terreno agricolo (fg. 18 – part. cat. 916)

L'appezzamento di terreno ha una superficie catastale di mq. 669,00 non è coltivato, è acclive e non terrazzato, non recintato e in cattive condizioni culturali. La Superficie commerciale è di mq 669,00

1/A - Fabbricato rurale (fg. 18 - part. cat. 1070): € 16.680,00

(euro sedicimilaseicentottanta/00);

1/B - Terreno agricolo (fg. 18 - part. cat. 483): € 510,00 (euro cinquecentodieci/00);

1/C - Terreno agricolo (fg. 18 - part. cat. 916): € 1.003,50 (euro millettre/50).

Valore complessivo del lotto n° 1 – C.da Vecchio € 18.193,50

Immobili non soggetti a I.V.A.

Il CTU

Arch. Salvatore M. Trimarchi



Lotto n° 2, Comune di Fiumedinisi (ME), C.da Croce

Dati identificativi catastali:

- 1** Fabbricato dislocato su tre piani sito in c.da Croce snc, in catasto fabbricati: foglio di mappa n° 23, particella 315, cat. A/2, cl. 1, consistenza 12 vani, superficie catastale mq 385, rendita € 223,11;
- 2** Fabbricato a n° 1 elev. F. T. ad uso commerciale sito in c.da Croce snc, in catasto fabbricati: foglio di mappa n° 23, particella 305, cat. C/1, classe 1, consistenza 121 mq, superficie catastale mq 198;
- 3** Terreno sito in c.da Croce, in catasto terreni: foglio di mappa n° 23, particella 405, qualità classe 1 – sem. arbor., superficie 1.65,64 ettari, reddito dominicale euro 47,05 – agrario € 29,24;

Provenienza:

La proprietà di tutti gli immobili, risulta la seguente: [REDACTED]
[REDACTED] alla quale sono pervenuti con atto pubblico di compravendita del 06/12/2007, repertorio n° 48275/12671, rogato dal [REDACTED] con sede a Messina, trascritto il 28/12/2007 al n° 50471 R.G. / 29444 R.P.

Descrizione degli immobili:

2/A - Fabbricato per civile abitazione (fg. 23 – part. cat. 315)

Fabbricato di costruzione remota con corte annessa da cui si accede sul lato est, mentre sugli altri lati delimita con terreno di proprietà (part. 405) e con manufatto da demolire a nord. La struttura è in muratura portante e la copertura a tetto. È costituito da piani terra e primo più una parziale seconda elevazione (soffitta), collegati da scale interne e si articola, in sintesi, come segue:

Piano Terra: un ampio ambiente a cui si accede direttamente dal cortile est, un vano, due camere un servizio igienico, la lavanderia e la cucina che ha uscita diretta sul cortile est;

Piano Primo: costituito da un ampio soggiorno da cui si accede a un terrazzino a livello, un ambiente attiguo, disimpegno, due camere, servizio igienico, cucina con ampio disimpegno e wc di servizio;



Piano secondo, al quale si accede da una scala in legno che si diparte dal soggiorno del piano inferiore, costituito da un ampio ambiente (soffitta).

In totale, la superficie utile è pari a mq 310,00 circa e il cortile di pertinenza mq 210,00 circa. Tutto si presenta in stato di degrado, causato dal non utilizzo e dall'assenza di manutenzione ordinaria. La superficie commerciale è mq 483,00

2/B – Locale commerciale (fg. 23 – part. cat. 315)

Detto locale ad una elevazione fuori terra con annesso cortile, era adibito a ristorante – pizzeria. Delimita con terreno libero su tutti i fronti (part. cat. 405) e ha accesso dal cortile tramite gradini e rampa per disabili. La struttura portante è in muratura e la copertura a tetto. È composto da due sale principali, ampia cucina, servizi igienici per il personale con accesso dalla cucina, spogliatoio, ripostiglio, servizi igienici annessi alle sale ristorante e lavatoio annesso alla cucina (veranda). In totale la superficie utile misura mq 210,00 circa, la corte di pertinenza misura 70,00 mq circa. Il locale, in quanto non utilizzato, necessita di ordinaria manutenzione, considerata la vetustà della struttura. La superficie commerciale è mq 287,00

2/C – Terreno agricolo (fg. 23 – part. cat. 405)

Il terreno agricolo, incolto, ha una superficie catastale 16.564,00 mq. Confina con altri terreni agricoli, con la strada provinciale n° 27 Nizza di Sicilia – Fiumedinisi e con strada interpodereale. All'interno del fondo sono ubicati i fabbricati di cui ai punti 2/A e 2/B identificati con le part. cat. 305 e 315. La Superficie commerciale è pari a mq 16.564

2/A - Fabbricato part. cat. 315: € 101.430,00 (centounomilaquattrocentotrenta/00);

2/B - Fabbricato commerciale part. cat. 305: € 100.450,00

(centomilaquattrocentocinquanta/00);

2/C - Terreno agricolo part. cat. 916: € 33.308,00 (trentatremilatrecentotto/00).

Valore complessivo del lotto n° 2 – C.da Croce € 235.188,00

Immobili non soggetti a I.V.A.

Il CTU

Arch. Salvatore M. Trimarchi



TRIBUNALE DI MESSINA

Seconda Sezione Civile
Ufficio esecuzione immobiliare

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 220/2019
Giudice Dott. Maffa Danilo

ALLEGATO 2

Documentazione catastale

Parte ricorrente (creditore): [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Controparte (debitore): [REDACTED]

Immobili oggetto di causa

siti a Fiumedinisi (ME) - C.da Vecchio e C.da Croce

Santa Teresa di Riva, li 27/11/2020

C.T.U. - Arch. Trimarchi Salvatore Massimo

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

TRIBUNALE DI MESSINA

Seconda Sezione Civile
Ufficio esecuzione immobiliare

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 220/2019

Documentazione catastale

IMMOBILI SITI IN CONTRADA VECCHIO



Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/07/2020

Data: 29/07/2020 - Ora: 08.36.51 Fine

Visura n.: T12245 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di FIUMEDINISI (Codice: D622)
Catasto Terreni	Provincia di MESSINA
	Foglio: 18 Particella: 483

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz		Reddito		
1	18	483		-	SEMIN ARBOR 2	ha are ca 03 40		Dominicale Euro 0,88 L. 1.700	Agrario Euro 0,61 L. 1.190	Impianto meccanografico del 10/08/1971	
Notifica				Partita							

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 07/06/2010 protocollo n. ME0212779 in atti dal 18/07/2011 Registrazione: Sede: RUSUF MENTO ANTONINA FIUMEDINISI21-03-38 (n. 22013.1/2011)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/07/2020

Data: 29/07/2020 - Ora: 08.38.04 Fine

Visura n.: T12617 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di FIUMEDINISI (Codice: D622)
Catasto Terreni	Provincia di MESSINA
	Foglio: 18 Particella: 916

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz		Reddito	
1	18	916		-	SEMIN ARBOR 2	ha are ca 06 69		Dominicale Euro 1,73 L. 3.345	Agrario Euro 1,21 L. 2.342	FRAZIONAMENTO del 04/02/1998 in atti dal 04/02/1998 (n. 237.1/1998)
Notifica				Partita						

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA	RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 07/06/2010 protocollo n. ME0212779 in atti dal 18/07/2011 Registrazione: Sede: RUSUF MENTO ANTONINA FIUMEDINISI21-03-38 (n. 22013.1/2011)		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/07/2020

Data: 29/07/2020 - Ora: 09.25.04 Fine

Visura n.: T32757 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di FIUMEDINISI (Codice: D622)
Catasto Fabbricati	Provincia di MESSINA Foglio: 18 Particella: 1070

Unità immobiliare

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		18	1070				C/6	1	144 m ²	Totale: 239 m ²	Euro 386,72	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		CONTRADA VECCHIO n. SN piano: T-1-2-3;										
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										
Riserve		1 Atti passaggi intermedi non esistenti										

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 18/06/2012 protocollo n. ME0150715 in atti dal 18/06/2012 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 4544.1/2012)	

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune D622 - Sezione - Foglio 18 - Particella 1070

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



M=80000

E=31900

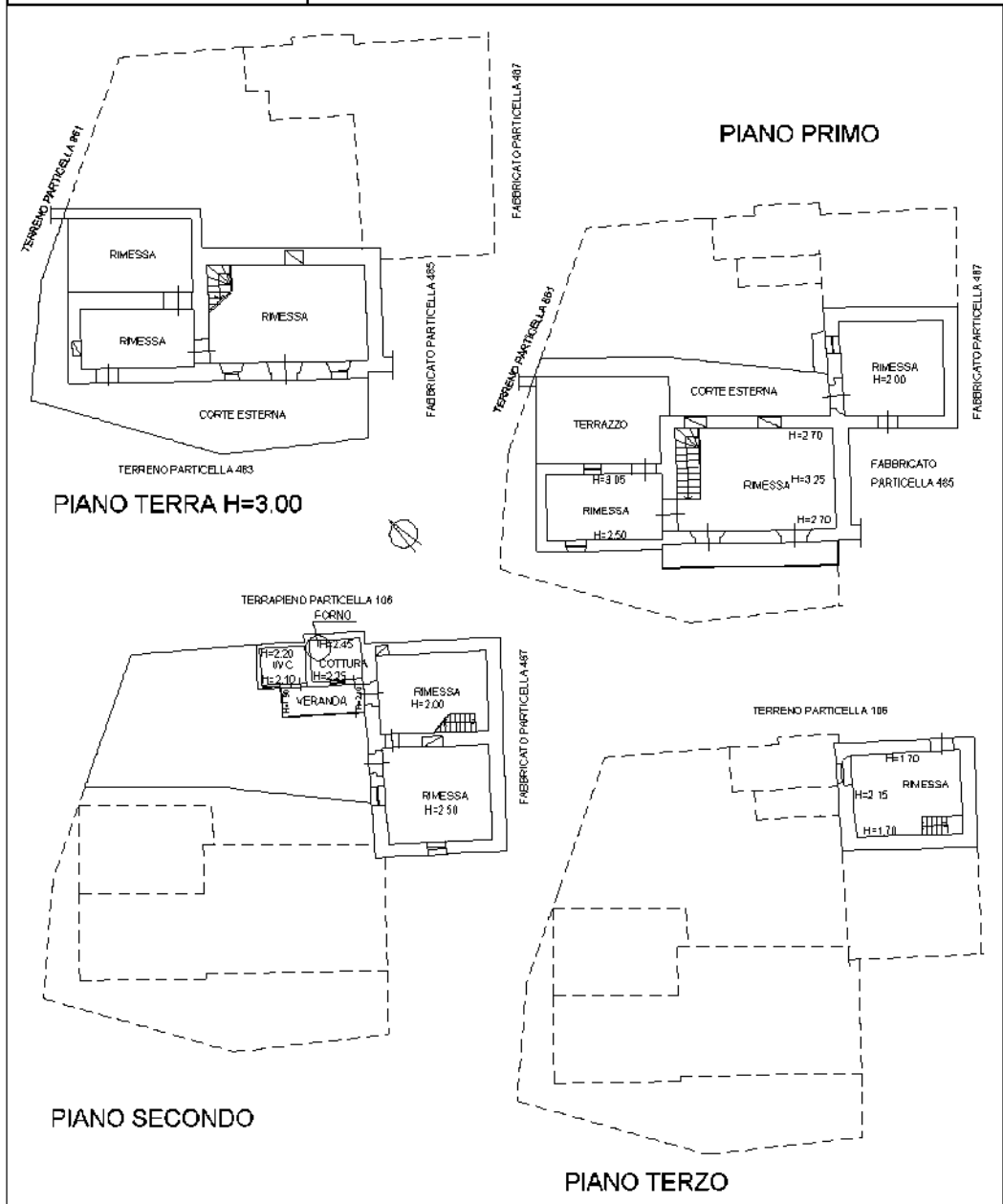
I Particella: 482

Scala originale: 1:2000
Commune: FIUMEDINISI
Pag. 130 - 131
Dimensione cartina: 776 000 x 562 000 metri
29-Lug-2020 8:25:23
Prol. n. 7842/2020

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

Dichiarazione protocollo n. ME0150715 del 18/06/2012	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Fiumedinisi	
Contrada Vecchio civ. SN	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	[REDACTED]
Foglio: 18	Iscritto all'albo:
Particella: 1070	Geometri
Subalterno:	Prov. Messina N. 2346

Scheda n. 1 Scala 1:200



in.aur.01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/07/2020 - Comune di FIUMEDINISI (D622) - < Foglio: 18 - Particella: 1070 - Subalterno: 0 >

TRIBUNALE DI MESSINA

Seconda Sezione Civile
Ufficio esecuzione immobiliare

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 220/2019

Documentazione catastale

IMMOBILI SITI IN CONTRADA CROCE



Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/07/2020

Data: 29/07/2020 - Ora: 08.34.52 Fine

Visura n.: T11707 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di FIUMEDINISI (Codice: D622)
Catasto Terreni	Provincia di MESSINA
	Foglio: 23 Particella: 405

Immobile											
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)		Deduz	Reddito		
						ha are ca			Dominicale	Agrario	
1	23	405		-	SEMIN ARBOR	1	65 64		Euro 47,05	Euro 29,94	FRAZIONAMENTO del 22/04/2015 protocollo n. ME0055538 in atti dal 22/04/2015 presentato il 22/04/2015 (n. 55538.1/2015)
Notifica				Partita							

INTESTATO				
N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/04/2015 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/05/2015 Repertorio n.: 148676 Rogante: MANDANICI CATERINA Sede: SANTA TERESA DI RIVA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 7336.1/2015)		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/07/2020

Data: 29/07/2020 - Ora: 09.07.39 Fine

Visura n.: T24065 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di FIUMEDINISI (Codice: D622)
Catasto Fabbricati	Provincia di MESSINA Foglio: 23 Particella: 305

Unità immobiliare

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		23	305				C/1	1	121 m ²	Totale: 198 m ²	Euro 3.493,26	VARIAZIONE del 11/07/2017 protocollo n. ME0106877 in atti dal 11/07/2017 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 31088.1/2017)
Indirizzo		CONTRADA CROCE n. SN piano: T;										
Notifica		-		Partita		-		Mod.58		222		
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94) ;di stadio: correzione su dati metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.c00428/1997										

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/04/2015 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/05/2015 Repertorio n.: 148676 Rogante: MANDANICI CATERINA Sede: SANTA TERESA DI RIVA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 7336.1/2015)		

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune D622 - Sezione - Foglio 23 - Particella 305

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/07/2020

Data: 29/07/2020 - Ora: 09.02.45 Fine

Visura n.: T21943 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di FIUMEDINISI (Codice: D622)
Catasto Fabbricati	Provincia di MESSINA Foglio: 23 Particella: 315

Unità immobiliare

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		23	315				A/2	1	12 vani	Totale: 385 m ² Totale escluse aree scoperte** : 379 m ²	Euro 223,11	VARIAZIONE del 04/07/2017 protocollo n. ME0102845 in atti dal 04/07/2017 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 29825.1/2017)
Indirizzo		CONTRADA CROCE SNC piano: T-1-2;										
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94) ;di stadio: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.me0254939/2003										

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/04/2015 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/05/2015 Repertorio n.: 148676 Rogante: MANDANICI CATERINA Sede: SANTA TERESA DI RIVA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 7336.1/2015)		

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune D622 - Sezione - Foglio 23 - Particella 315

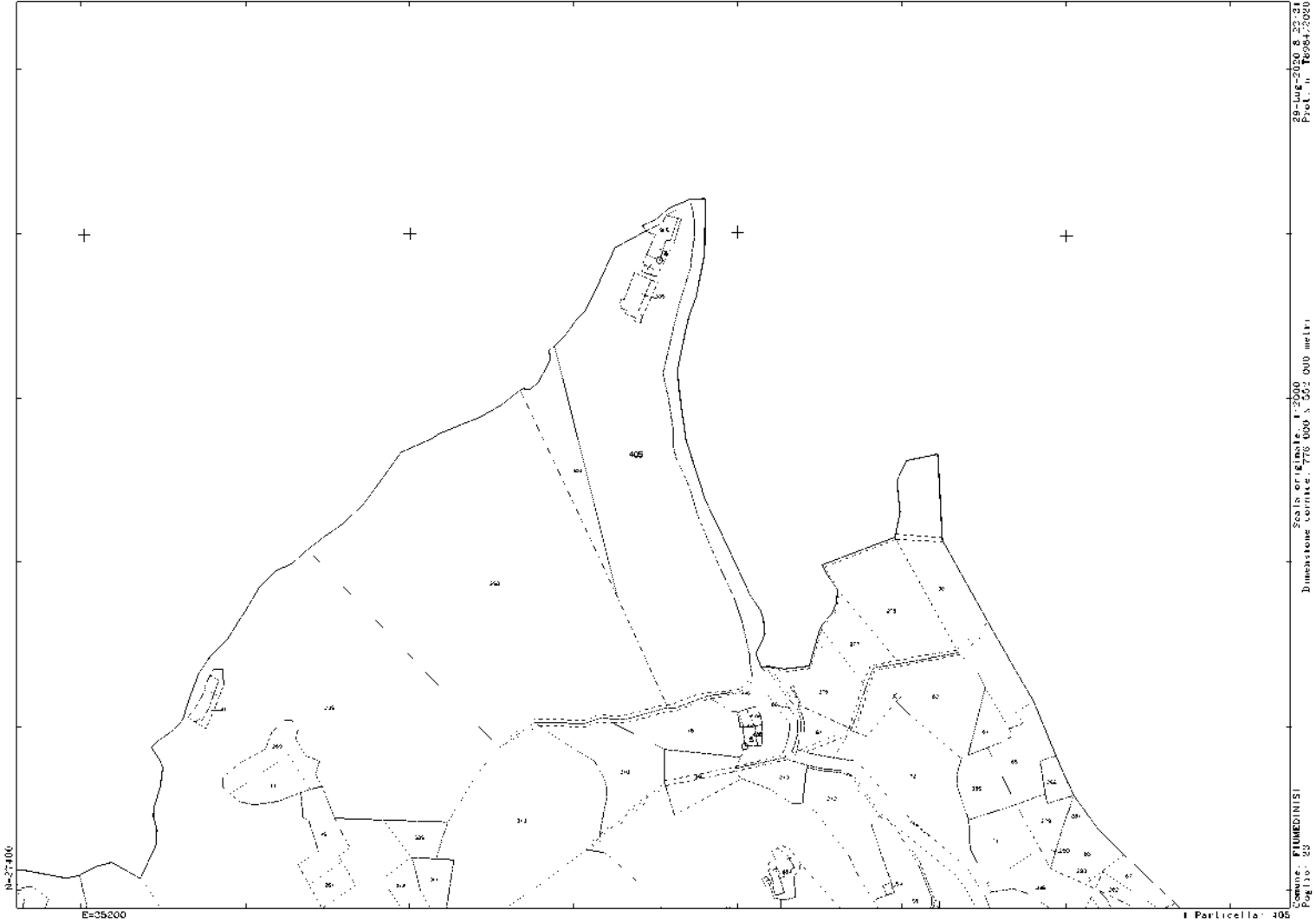
Unità immobiliari n. 1

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).



14-27-100

E=35200

Particella: 405

Comune: FIUMEDINISI
Scala originale: 1:2000
Dimensione cartina: 776.000 x 562.000 metri
25-Lug-2020 8.23.31
Prot. n. 7694/2020

MOD. AN (CRU)
LIRE
900

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

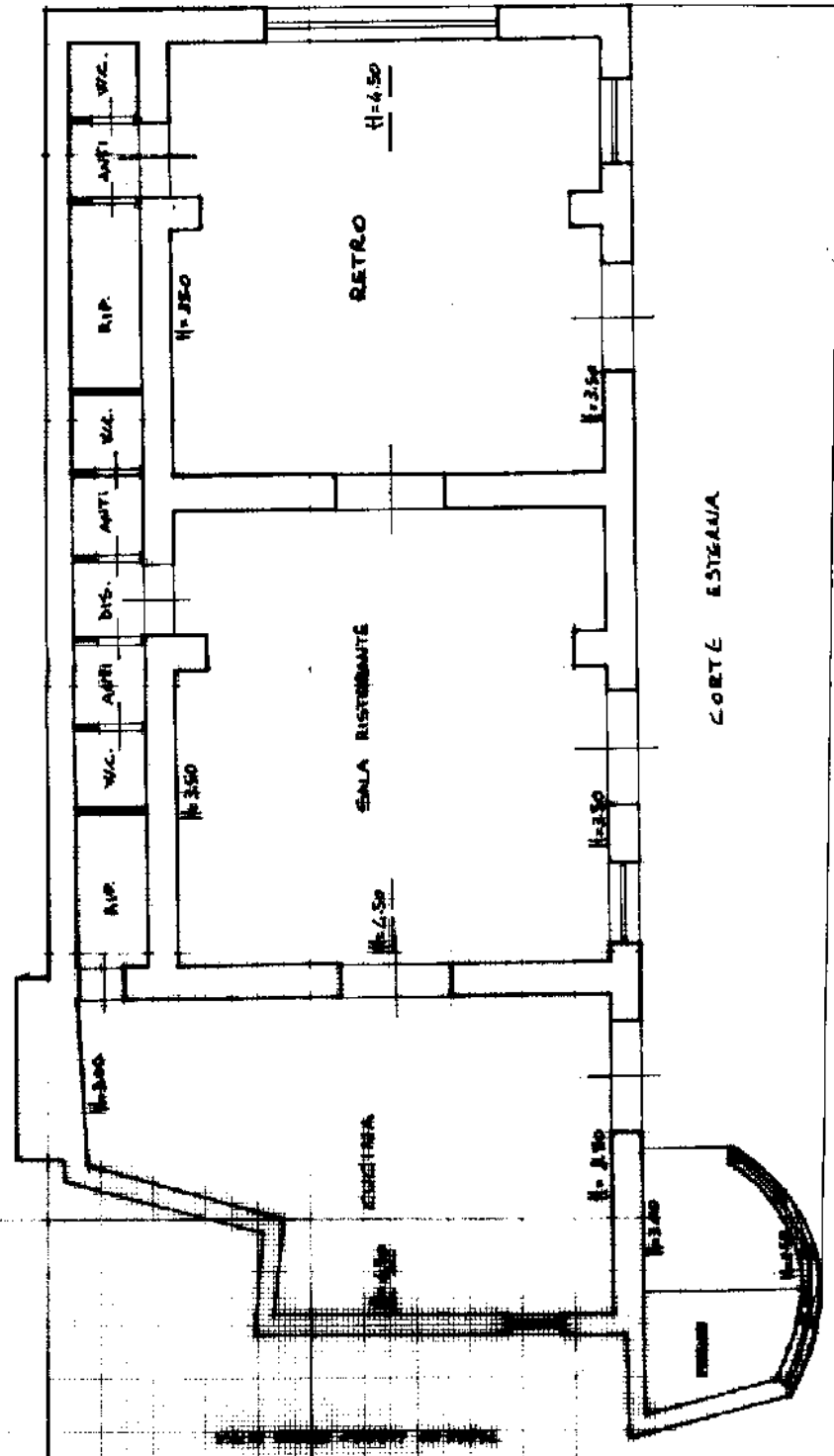


MODELLO
F. 119 - 10/02/1988

Planimetria di u.r.u. in Comune di **FIUMEDINISI** VIA **CONTRADA CROCE** CIV. P.M.

PIANTA PIANO TERRA

TERRENO LIBERO STESSA DITTA



TERRENO LIBERO STESSA DITTA

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

RESERVATO ALL'UFFICIO

Compilata dal **DOTT. AGG. ROBERTO PALOSI**
(Firma, cognome e nome)

Iscritto all'Albo dei **DOTTORI IN AGRARIA**
della provincia di **MESSINA** n. **274**
0018 **10/03/97** Firma

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Identificativi catastali
P. 2/2
n. **305** sub. **1**

linkau

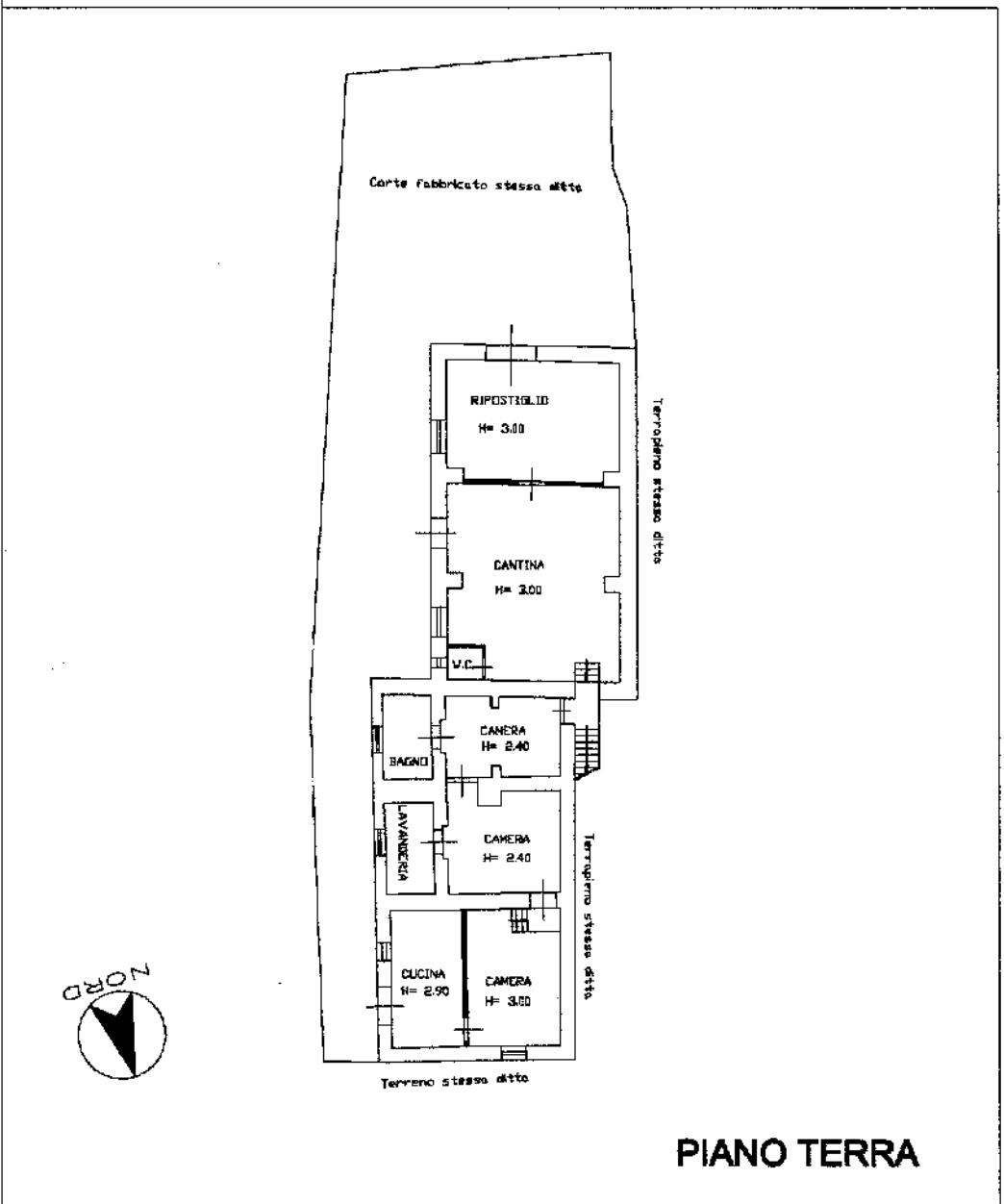
TERRENO LIBERO STESSA DITTA

chrt PV

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

Dichiarazione protocollo n. ME0254939 del 07/11/2003	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Fiumedinisi	
C/da Croce	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Completato da:
Sezione:	[REDACTED]
Foglio: 23	Iscritto all'albo:
Particella: 315	Geometri
Subalterno:	Prov. Messina N. 2496

Scheda n. 1 Scala 1:200

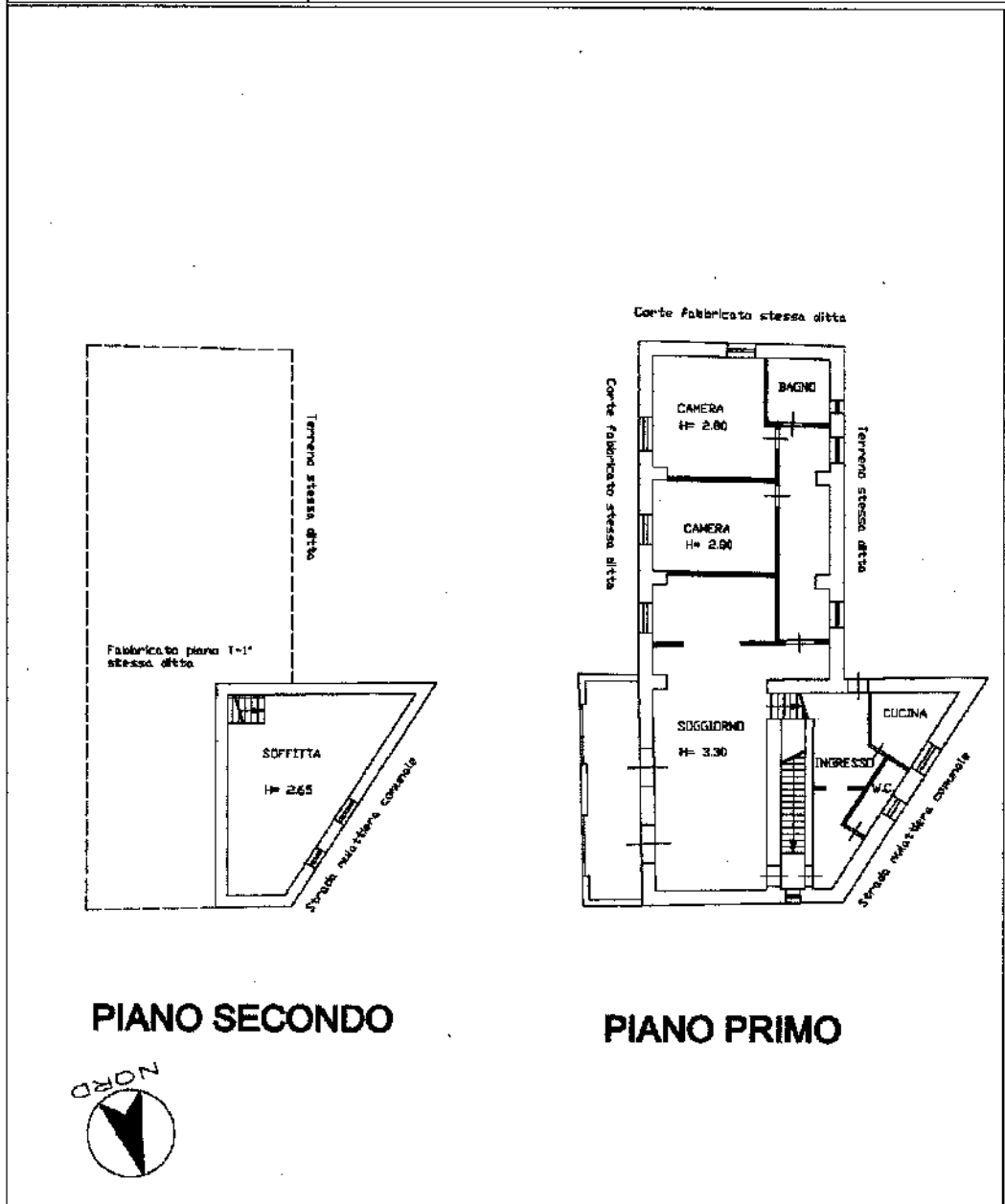


Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/07/2020 - Comune di FIUMEDINISI (D622) - < Foglio: 23 - Particella: 315 - Subalterno: 0 > inau 01 CONTRADA CROCE SNC piano: T-1-2;

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

Dichiarazione protocollo n. ME0254939 del 07/11/2003	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Fiumedinisi	
C/da Croce civ. SNC	
Identificativi Catastali:	
Sezione:	
Foglio: 23	Isritto all'albo: Geometri
Particella: 315	Prov. Messina
Subalterno:	N. 2496

Scheda n. 2 Scala 1:200



manu 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/07/2020 - Comune di FIUMEDINISI (D622) - < Foglio: 23 - Particella: 315 - Subalterno: 0 >
CONTRADA CROCE SNC piano: T-1-2;

TRIBUNALE DI MESSINA

Seconda Sezione Civile
Ufficio esecuzione immobiliare

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 220/2019 Giudice Dott. Maffa Danilo

ALLEGATO 3

Documentazione urbanistica acquisita al comune di Fiumedinisi

Parte ricorrente (creditore): [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Controparte (debitore): [REDACTED]

Immobili oggetto di causa
siti a Fiumedinisi (ME) - C.da Vecchio e C.da Croce

Santa Teresa di Riva, li 27/11/2020

C.T.U. - Arch. Trimarchi Salvatore Massimo

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]





COMUNE DI FIUMEDINISI

CITTÀ METROPOLITANA DI MESSINA

Partita I.V.A. e

Codice Postale 98022

Codice Fiscale 00352170831

Tel. 0942/771001 - Fax 771292

Prot. n° 5622 del 02/09/2020

IL DIRIGENTE DELL'UFFICIO TECNICO

Vista la richiesta del Dr. Arch. **Salvatore Massimo Trimarchi** [REDACTED]
[REDACTED] nella qualità di CTU nominato dal Tribunale di Messina con provvedimento del
28/12/2019;

Visto il P.R.G. adottato dal Commissario ad Acta con delibera n° 01 del 03/04/2000

Visto il Decreto dell'Assessorato Territorio ed Ambiente n° 486 del 05/05/2003

CERTIFICA

ai sensi dell'Art. 30 del DPR 6/6/2001 n. 380 che le aree catastate al foglio di mappa n. 18
particelle 483 e 916; e foglio di mappa n. 23 particella 405;

Nel P.R.G. adottato dal Commissario ad Acta ricadono in zona "E" (Agricola) con le seguenti
prescrizioni:

DEFINIZIONE:	le parti di territorio interessati dall'agricoltura, pascolo, boschi, zootecnia, vegetazione spontanea, naturale.	
DESTINAZIONE D'USO:	Zona Agricola	
SIMBOLOGIA:		
DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA MASSIMA:	0.03 mc./mq.	
PRESCRIZIONI:	Fabbricati rurali, depositi per attrezzi agricoli.	
TIPI EDILIZI:	Edifici singoli	
Distanze	Minima assoluta tra fabbricati sullo stesso fondo	ml. 10.00
	Minima assoluta tra fabbricati su fondi diversi	ml. 20.00
	Minima dal confine	ml. 10.00
	Minima dal ciglio strada	D.M. 1/4/68 n. 1404
ALTEZZE:	Rapporto con il distacco dal confine per fabbricati in ritiro	0.5/1
NUMERO MAX DEI PIANI FUORI TERRA:	2	
RAPPORTO DI COPERTURA (max):	2/10 tranne i depositi	
DIMENSIONE MINIME PER INTERVENTO	1500 anche accorpati	
DIMENSIONI MINIME PER LOTTO	1500	
INDICE CUBATURA LOTTO	Mc./mq. 0.03	



N O T E: Per i depositi la superficie max deve essere pari a 1/20 per terreni di mq. 1500 e 1/50 per Terreni di mq. 10000 con interpolazione lineare. _____

Si rilascia il presente in carta libera per gli usi consentiti dalla legge.

Il Responsabile del Procedimento

gg. [signature]

IL DIRIGENTE DELL'AREA

gg. [signature]



**AL SIG. SINDACO DEL COMUNE DI
FIUMEDINISI (ME)**

OGGETTO: opere interne ai sensi dell'art. 9 della L.R. 37/85.
Ditta [REDACTED]

La sottoscritta [REDACTED] Messina ed iivi residente in [REDACTED] in qualità di proprietaria di un immobile destinato a locale commerciale (ristorante) sito in Fiumedinisi, contrada Croce, allibrato in catasto al foglio 23, part. 305, categ. C/1,

COMUNICA

alla S.V. che in data odierna ha dato inizio a lavori di opere interne ai sensi della legge in oggetto.

Si precisa, ad ogni buon fine, che i lavori in questione saranno realizzati a cura e spese della [REDACTED] come da accordi contrattuali in quanto i locali sono stati ceduti alla stessa in affitto per esercitare l'attività di ristorazione.

Si allega alla presente relazione tecnica di asseverazione redatta dal geom. [REDACTED] con studio in Fiumedinisi, contrada Cancillo n.01.

Con osservanza.

Messina, 22/05/2013

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



RELAZIONE TECNICA DI ASSEVERAZIONE

OGGETTO: Opere interne ai sensi dell'art. 9 della L.R. 37/85,

DITTA: [REDACTED]

Il sottoscritto [REDACTED]

[REDACTED] a incarico dell' [REDACTED] a Messina il

[REDACTED],
in qualità di proprietaria di un immobile, sito in Fiumedinisi, Contrada Croce, allibrato in
catasto al foglio 23, part.305, categ. C/1 del comune di Fiumedinisi, e di [REDACTED]

[REDACTED] ente in Fiumedinisi c/da vecchio, [REDACTED]

[REDACTED], nella sua qualità di affittuaria dei locali, redige la seguente relazione
tecnica di asseverazione.

La ditta proprietaria di concerto con la ditta affittuaria, che si occuperà a propria cura e
spese, giusti accordi contrattuali, ritengono opportuno effettuare alcuni interventi per
realizzare lavori ed opere che rientrano tra quelle previste dall'Art. 9 della Legge Regionale N°
37 del 10/08/1985 (Opere interne).

Detti lavori riguarderanno infatti alcune piccole modifiche negli ambienti interni,
rifacimento di intonaci, pavimenti e rivestimenti ed altre opere di finitura e pitturazione. Si
precisa che, i lavori non comporteranno aumento di superficie utile, non modificheranno i
prospetti esterni e saranno eseguiti senza alterazione del sistema strutturale portante principale
del fabbricato.



Su incarico della ditta proprietaria, durante l'esecuzione dei lavori su descritti, il sottoscritto assevererà le opere previste, che saranno compiute nel rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie vigenti.

I lavori avranno una durata di giorni 10 consecutivi e lavorativi.

Fiumedinisi 22/05/2013

Il tecnico



COMUNE DI FIUMEDINISI

01 LUG 2013

Protocollo N° 3762

Al Dirigente del Settore Edilizia ed Urbanistica
del Comune di Fiumedinisi (ME)

Oggetto: Richiesta certificato di agibilità

Locali siti in Fiumedinisi (ME), c/da Croce, identificati
catastralmente al foglio di mappa 23 particella 305

Ditta proprietaria: [REDACTED]

Ditta Locataria: [REDACTED]

La sottoscritta [REDACTED]
residente in c/da Vecchio del Comune di Fiumedinisi cod.fisc.
[REDACTED], nella qualità di locataria di un locale commerciale, adibito
a locale di ristoro, [REDACTED] in Fiumedinisi (ME) c/da croce, identificato
catastralmente al foglio di mappa 23 particella 305, avendo ultimato i lavori di cui alla
precedente comunicazione della ditta proprietaria prot. 3018 del 28/05/2013

Chiede

A codesto spettabile Ufficio il rilascio del certificato di agibilità.

A tal uopo allega alla presente:

- Planimetria con allegati piante e documentazione catastale;
- Dichiarazione di conformità degli impianti eseguiti;
- Perizia giurata;
- Autocertificazione approvvigionamento acqua potabile;
- Autocertificazione smaltimento liquami;
- Attestazione di versamento per diritti comunali d'ufficio di €. 5.82;
- Marche da bollo di €. 16,00.

Fiumedinisi, li 01 Luglio 2013

Con Osservanza

[REDACTED]

COMUNE DI FIUMEDINISI

(PROV. DI MESSINA)

**PLANIMETRIA DI UN LOCALE DESTINATO A
LOCALE COMMERCIALE (CATEGORIA C/1)
-RISTORANTE – PIZZERIA-
“VILLA COSTANZA”**

Sito nella C/da Croce del Comune di Fiumedinisi (ME)

Foglio di mappa 23 particella 305

Ditta Proprietaria: [REDACTED]

Ditta Locataria: [REDACTED]

Allegato unico: PLANIMETRIA DEI LOCALI 1:100
PLANIMETRIA ARREDAMENTI 1:100
SEZIONE 1:100
RELAZIONE TECNICA
AEROFOTOGRAMMETRIA 1:100
DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Fiumedinisi, li

La ditta

[REDACTED]

Il Tecnico

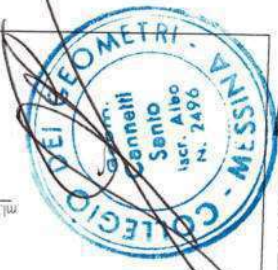
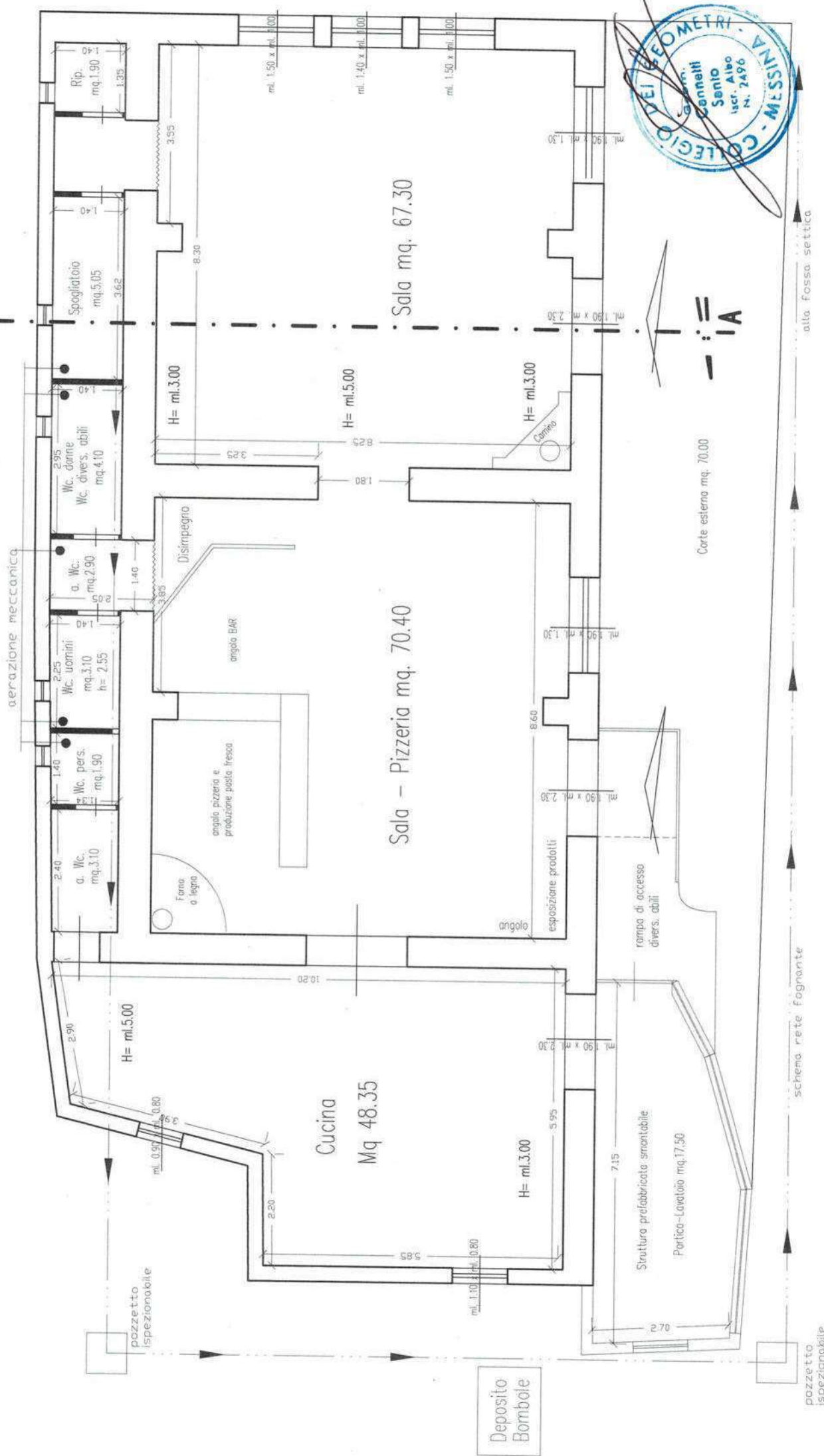


Comune di Fiumedinisi

C/da Croce

Foglio di mappa n°23 Part.305

I A



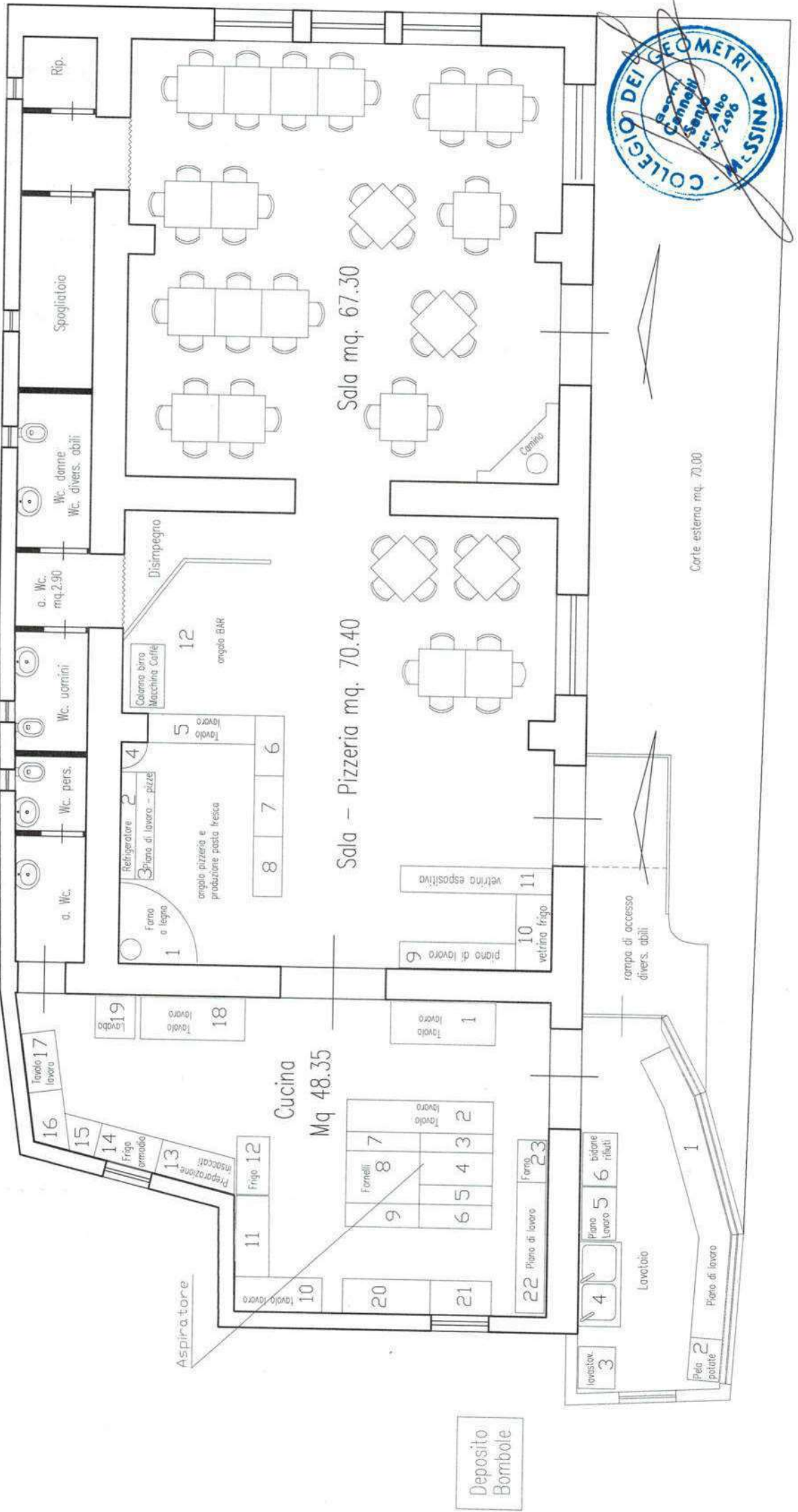
Planimetria 1:100



Firmato Da: SALVATORE MASSIMO SANTI TRIMARCHI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 934369



Comune di Fiumedinisi
 C/da Croce
 Foglio di mappa n°23 Part.305



Planimetria arredamenti 1:100



Legenda Sala

- 1 Forno a legna
- 2 Refrigeratore per ingredienti
- 3 P. di lavoro – preparaz. pizza e pasta fresca
- 4 Lavamani
- 5 Piano di lavoro refrigerato
- 6 Vetrina espositiva
- 7 Vetrina espositiva
- 8 Vetrina espositiva
- 9 Piano di lavoro
- 10 Vetrina frigo
- 11 Vetrina espositiva
- 12 Angolo bar

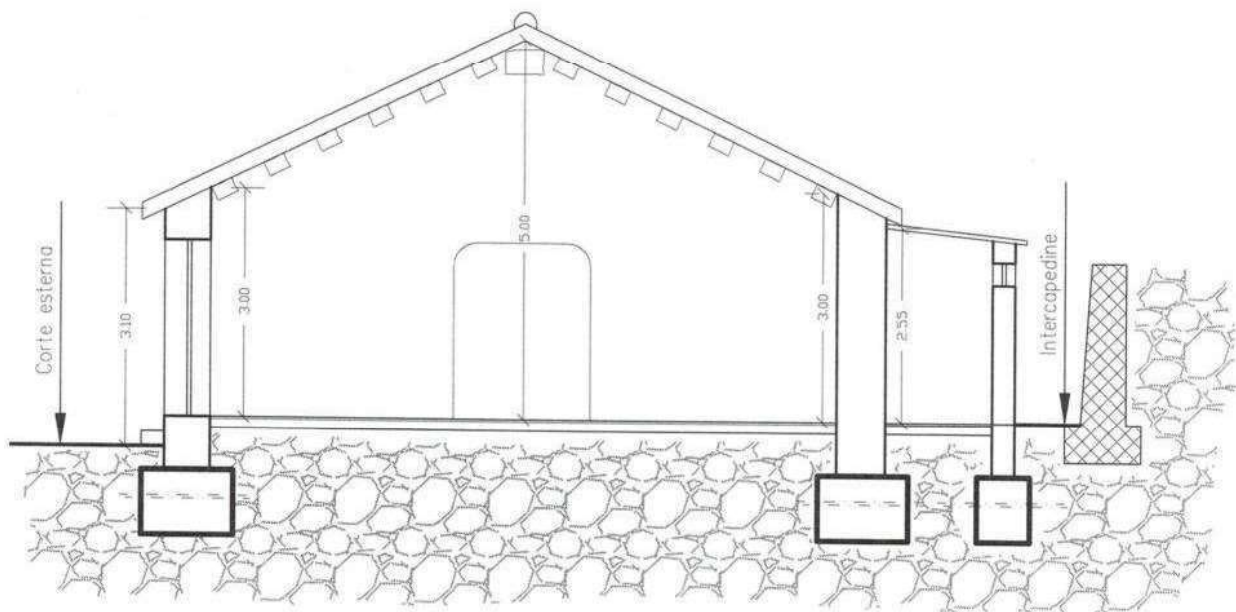
Legenda Cucina

- 1 Piano di lavoro
- 2 Piano di lavoro
- 3 Griglia
- 4 Cucina
- 5 Friggitrice
- 6 Friggitrice
- 7 Piano di lavoro
- 8 Piano cottura
- 9 Cuoci pasta
- 10 Piano di lavoro
- 11 Piano di lavoro
- 12 Cella frigo
- 13 Armadio frigo
- 14 P. di lavoro refrig. – affettatrice - tritacarne
- 15 Piano di lavoro
- 16 Frigo
- 17 Frizzer
- 18 Piano di lavoro
- 19 Lavabo
- 20 Lavabo
- 21 Griglia
- 22 Piano di lavoro
- 23 Forno

Legenda Lavatoio

- 1 Piano di lavoro
- 2 Pela patate
- 3 Lavastoviglie
- 4 Lavabo
- 5 Piano di lavoro
- 6 Bidone rifiuti





Sezione A-A 1:100



Relazione tecnica illustrativa

A seguito dell'incarico ricevuto dalla ditta [REDACTED] nella qualità di locataria di un locale commerciale (categoria C/1) esistente, sito in Fiumedinisi (ME) Contrada Croce, identificato catastalmente al foglio di mappa 23, particella 305, con la presente si intende descrivere la consistenza, distribuzione e attitudine ad essere utilizzato a locale di ristoro.

Il fabbricato di proprietà della signora [REDACTED] è dato in locazione alla [REDACTED] e confina da tutti i lati con terreno libero della stessa ditta, realizzato ad una sola elevazione fuori terra, ha accesso plurimo dal cortile esterno tramite una rampa di lieve pendenza per disabili, vi si accede attraverso una strada carrabile privata collegata alla strada provinciale Nizza-Fiumedinisi.

La struttura portante del fabbricato è costituita da muratura in mattoni dello spessore medio di ml 0.60; la copertura è costituita da una tessitura di elementi portanti in legno, tavole impermeabilizzate e manto di copertura a tegole.

Internamente l'edificio in oggetto è strutturato nel seguente modo:

- Due sale principali, con una superficie complessiva di mq 137.70 e altezza media di ml. 3.67, pavimentazione in cotto fiorentino e pareti rivestite nella zona pizzeria fino ad un'altezza di ml. 1.80, nella quale zona è stato installato il forno a legna.
- Cucina di mq 48.35, altezza media di ml 4.00, pavimentata e rivestita fino ad un'altezza di ml. 1.80 con mattonelle in gres ceramico.
- I locali igienici per il personale accessibili dalla cucina sono composti da un antibagno-spogliatoio di mq 3.10 con Wc di mq 1.90, pavimentati e rivestiti fino ad un'altezza di ml. 1.80 con mattonelle in gres ceramico, muniti di sistema di aerazione meccanica e naturale. Inoltre accessibili da una delle due sale, adeguatamente disimpegnati, sono presenti uno spogliatoio di mq. 5.05 ed un ripostiglio di mq. 1.90, anch'essi pavimentati e rivestiti fino ad un'altezza di ml. 1.80 con mattonelle in gres ceramico, muniti di sistema di aerazione meccanica e naturale.
- I locali igienici per la clientela, accessibili dalla sala principale, attraverso adeguato disimpegno e antibagno, sono costituiti da un Wc per donne e disabili di mq 4.10 con apertura verso l'esterno di ml 0.90, munito di maniglioni,



sanitari e accessori a norma, ed un bagno per uomini di mq 3.10, pavimentati e rivestiti fino ad un'altezza di ml. 1.80 con mattonelle in gres ceramico. Tali servizi usufruiscono di aerazione naturale e meccanica e sono regolarmente disimpegnati.

- Facente parte integrante del locale, nella zona coperta del cortile esterno, nel portico esistente realizzato da una struttura prefabbricata smontabile, comunicante con la cucina è stato ricavato il lavatoio.

Le murature interne, ove non rivestite con mattonelle, sono rifinite con intonaco a tre strati, con ultima mano di tonachina al civile e ultimati con pittura lavabile al ducotone, mentre i muri esterni sono rifiniti con intonaco per esterni colorato, con aggiunta di prodotto idrorepellente.

L'illuminazione ed aerazione naturale dei locali principali, rispetta ampiamente le normative vigenti in materia, precisamente sono muniti di una superficie finestrata di mq. 24.05 superiore ad 1/8 della superficie calpestabile (mq. $186.05/8 =$ mq. 23.25), mentre i servizi igienici oltre che da aerazione naturale, sono muniti di aerazione meccanica idonea alla superficie, comunque il tutto si presenta idoneo all'uso cui sono stati destinati

Gli infissi esterni sono in metallo, dotati di vetro antinfortunistico e apertura antipanico, come per legge, gli infissi interni sono in legno tamburato.

L'impianto idrico sottotraccia è costituito da tubi in PVC per acqua calda e fredda, alimentato dalla rete idrica Comunale.

L'impianto elettrico è del tipo misto esterno e sottotraccia in tubi in materiale termoplastico autoestinguente, i fili conduttori sono in rame con rivestimento termoplastico non propagante l'incendio di sezione superiore a 1,5 mm, le scatole di derivazione sono ad incasso rettangolare con placca in materiale plastico; il tutto è munito di idonea messa a terra e di interruttore magneto-termico e salvavita adeguato al tipo di impianto ed alla potenza massima assorbita.

L'impianto fognario e di scarico dei servizi, convogliano i liquami reflui mediante tubazione in PVC adeguate in pozzetti ispezionabile in cls e mediante una linea principale in PVC di sezione adeguata sono immessi nella fossa settica, mentre i rifiuti solidi vengono smaltiti a mezzo del servizio giornaliero di nettezza urbana Comunale.

Per il superamento delle barriere architettoniche e per la sicurezza dei locali, l'immobile è conforme alle norme vigenti in materia, mediante la realizzazione di



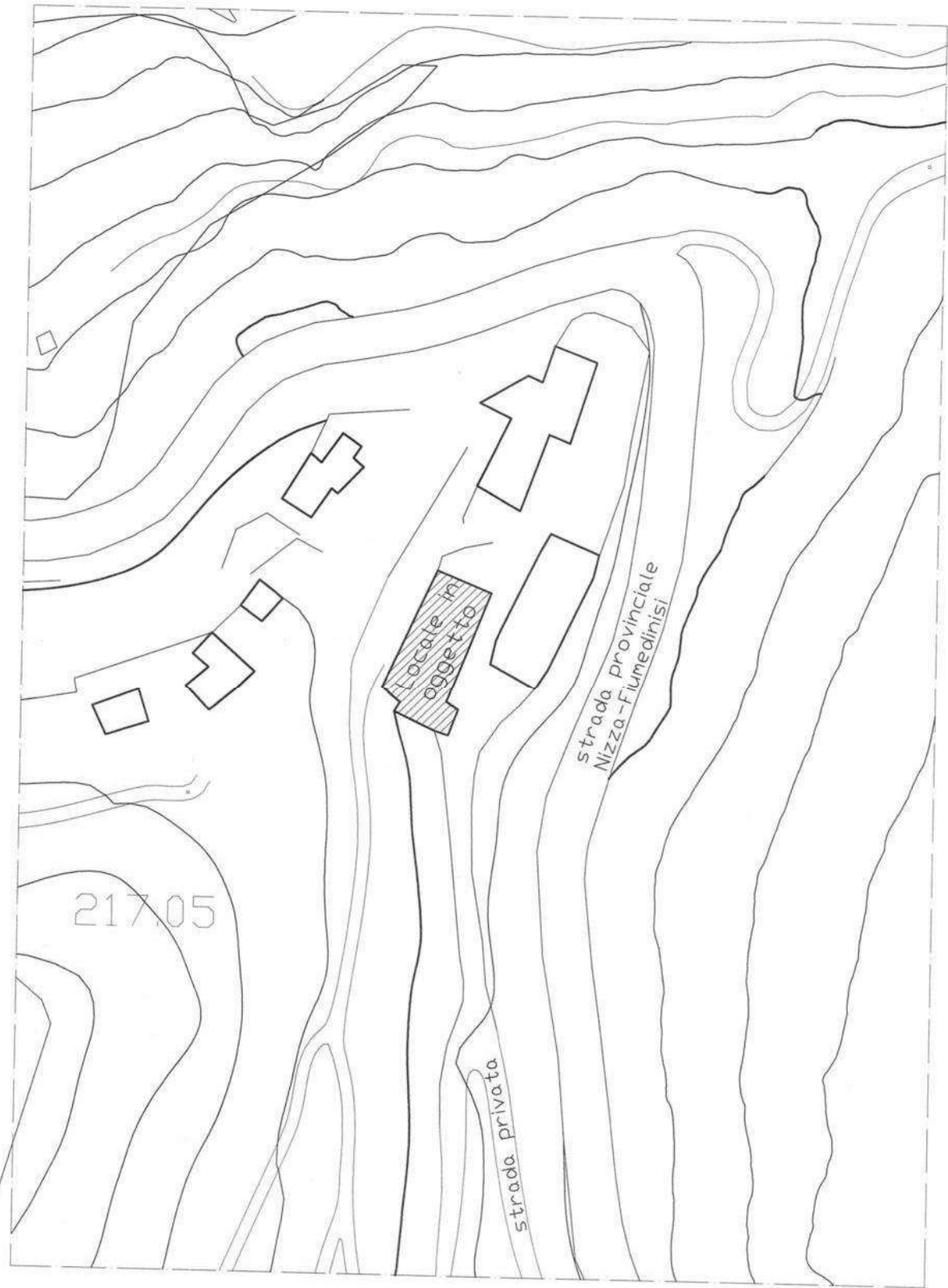
rampe di ingresso, adeguamento dei servizi igienici, e segnalazioni visive di sicurezza.

Per quanto qui non menzionato, si rimanda agli allegati elaborati grafici, di cui la presente è da intendersi parte integrante.

Fiumedinisi, li

Il Tecnico





Aerofotogrammetria 1:1000



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/06/2013

Dati della richiesta	Comune di FIUMEDINISI (Codice: D622)
Catasto Fabbricati	Provincia di MESSINA Foglio: 23 Particella: 305
Unità immobiliare	

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		23	305				C/1	I	121 m ²	Euro 3.493,26 L. 6.763.900	COSTITUZIONE del 24/03/1997 n. C00428 .1/1997 in atti dal 24/03/1997
Indirizzo - CONTRADA CROCE n. SN piano: T;											
Notifica -											
Annotazioni - classamento proposto e validato (D.M. 701/94)											
INTESTATO											
Mod.58 222											

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA			
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 15/10/1996 n. 8327 .1/1997 in atti dal 08/11/2001 (protocollo n. 345609) Registrazione: UR Sede: ROMA Volume: 17140 n: 19 del 18/06/1997 SUCCESSIONE			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



Comune di Fiumedinisi

(Messina)

PERIZIA STRAGIUDIZIALE

C/da Croce

Foglio di mappa 23 Particella 305

Ditta Committente:



Allegato unico:

Relazione di perizia

Autocertificazione

Documentazione catastale

Fiumedinisi, li 01 Luglio 2013



PERIZIA GIURATA AI SENSI DELL'ART. 3, COMMA 2° DELLA L.R.

17/94 PER IL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI

ABITABILITA'/AGIBILITA'

Il sottoscritto geom. [REDACTED] con Studio Tecnico in c/da Cancillo, 1/A del Comune di Fiumedinisi (ME), Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Messina [REDACTED] nella qualità di tecnico incaricato nel descrivere la consistenza, distribuzione e attitudine di un locale commerciale adibito a locale di ristoro sito nella contrada Croce del Comune di Fiumedinisi (ME), identificato catastalmente al foglio di mappa 23 particella 305 di proprietà della [REDACTED] ceduto in locazione alla [REDACTED] dopo gli opportuni accertamenti, rende la seguente:

- Visto le vigenti norme in materia edilizia e sanitaria;
- confrontato attentamente quanto previsto nella comunicazione di lavori di manutenzione ordinaria e lavori interni prot. 3018 del 28/05/2013 con i locali in atto esistenti;
- consapevole dell'importanza della presente dichiarazione, ai sensi dell'art. 3, comma 2 della L. R. del 17/1994, per il rilascio del certificato di agibilità,

DICHIARA

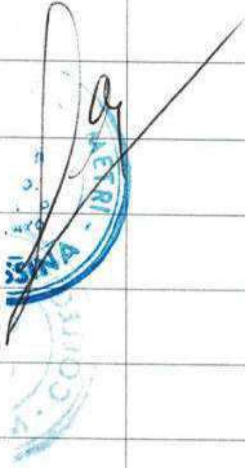
- 1) Che i locali risultano conformi alla comunicazione sopraindicata;
- 2) che i locali non presentano difetti d'area o di luce ed ogni ambiente è provvisto di una superficie finestrata correttamente dimensionata in base alla superficie coperta;
- 3) Che le murature interne ed esterne e gli ambienti oggetto



dell'intervento, risultano prosciugati;

- 4) Che gli ambienti realizzati risultano del tutto salubri e conformi alle normative vigenti in materia sanitaria;
- 5) I locali in oggetto, rispettano la normativa della legge n. 13 art. 1 del 09/01/89 sull'eliminazione ed il superamento delle barriere architettoniche in relazione alla destinazione d'uso dell'immobile.
- 6) Che è stata rilasciata dichiarazione di conformità degli impianti realizzati nel rispetto della legge;

Fiumedinisi, lì 01 Luglio 2013



AUTOCERTIFICAZIONE

ai sensi degli artt. 46 e 47, D.P.R. n. 445 del 28 dicembre 2000

Nel giorno ventisei del mese di Giugno dell'anno
duemilatredici, io sottoscritto

[redacted] ivi residente in c/da

[redacted] on documento di identità (Carta d'identità n°

[redacted] rilasciata dal Comune di Fiumedinisi (ME) in data

[redacted]),

CONSAPEVOLE CHE

- ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, le
dichiarazioni mendaci, la falsità negli atti e l'uso di atti falsi sono puniti
ai sensi del Codice Penale e delle leggi speciali in materia,

DICHIARO

di asseverare l'unita Perizia che precede nell'interesse della

[redacted]

[redacted]

[redacted]

- di aver bene e fedelmente adempiuto ai compiti affidatomi con il
solo scopo di far conoscere la verità.

Fiumedinisi, li 01 Luglio 2013

In Fede



Cognome [REDACTED]
 Nome [REDACTED]
 nato il [REDACTED]
 (atto n. 21 P I S A)
 a [REDACTED]
 Cittadinanza Italiana
 Residenza [REDACTED]
 Stato civile [REDACTED]
 Professione [REDACTED]
 CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI
 Statura [REDACTED]
 Capelli [REDACTED]
 Occhi [REDACTED]
 Segni particolari Nulla

[REDACTED PHOTO]
 Firma del titolare [REDACTED]
 Impronta del dito indice sinistro
 IL SINDACO
 UFFICIALE STAMPARE DEL
 (S) [REDACTED]
 FUMEDINISI

Validità prorogata ai sensi
 dell'Art. 31 del D.L. 25-06-2008
 N° 112 fino al 11-6-2010
 COMUNE DI FUMEDINISI
 € 0,26
 SEGRETERIA
 COMUNE DI FUMEDINISI
 € 5,16
 CARTA D'IDENTITÀ
 IRZ S.p.A. - OFFICINA C.V. - ROMA

REPUBBLICA ITALIANA
 COMUNE DI [REDACTED]
 CARTA D'IDENTITÀ
 DI [REDACTED]

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/06/2013

Data: 21/06/2013 - Ora: 13.05.57

Visura n.: T135512 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta	Comune di FIUMEDINISI (Codice: D622)	
Catasto Fabbricati	Provincia di MESSINA	
Unità immobiliare	Foglio: 23 Particella: 305	

DATI IDENTIFICATIVI

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1		23	305				C/1	I	121 m ²	Euro 3.493,26 L. 6.763.900	COSTITUZIONE del 24/03/1997 n. C00428 .1/1997 in atti dal 24/03/1997
Indirizzo											
-											
Notifica											
-											
Annotazioni											
classamento proposto e validato (D.M. 701/94)											
Partita											
-											
Mod.58											
222											

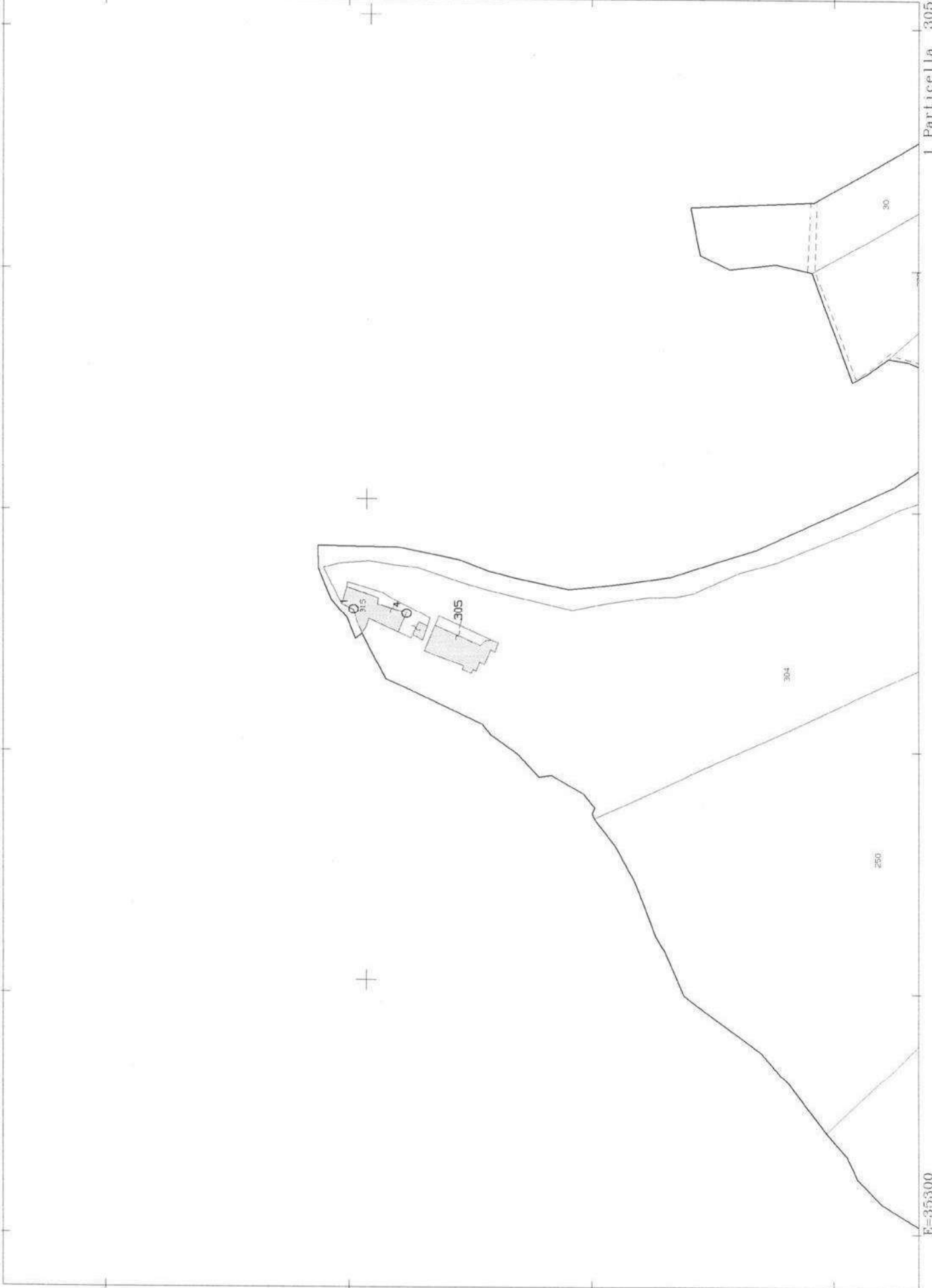
INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA			
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 15/10/1996 n. 8327 .1/1997 in atto n. 1122004 protocollo n. 345609 Registrazione: UR Sede: ROMA Volume: 17140 n: 19 del 18/06/1997 SUCCESSIONE			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



N=27600

E-35300

I Particella 305



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/06/2013 - Comune di FIUMEDINISI (D622) - < Foglio: 23 - Particella: 305 - Subalterno: 0 >
CONTRADA CROCE n. SN piano: T.

MODULARIO
1/19.470/100



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 852)

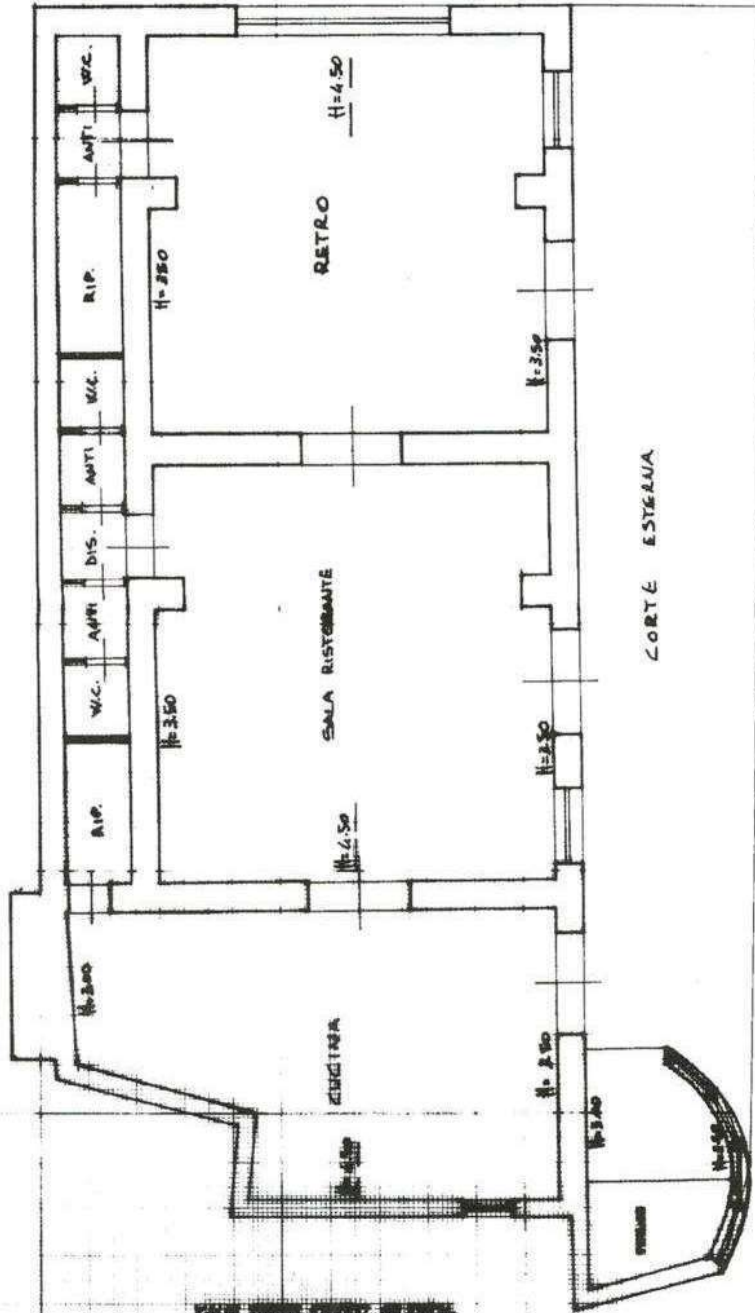
Planimetria di u.i.u. in Comune di FIUMEDINISI via **CONTRADA CROCE** civ. P.M.

MOD. AN (CEU)

LIRE
800

PIANTA PIANO TERRA

TERRENO LIBERO STESSA DITTA



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

RISERVATO ALL'UFFICIO

Completata dal **DOTT. AGR. ROBERTO FAUGSI**
(titolo cognome e nome)

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Iscritto all'Albo dei **DOTTORI IN AGRARIA**
della provincia di **MESSINA** n. 274

date **10/01/97** Firma **Chit M**

Identificativi catastali:
F. 23 sub. 305

Ultima planimetria in atti

Data presentazione 24/03/1997 - Data: 21/06/2013 - n. T217417 - Richiedente

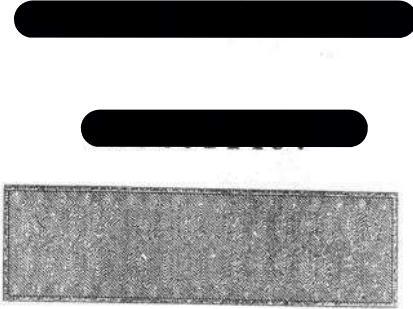
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Validità prorogata ai sensi
dell'Art. 31 del D.L. 25-06-2008
N° 112 fino al 28.5.2012
Fiumedini 28/5/2012

COMUNE DI FIUMEDINISI
SECRETARIA
€ 0,26

FIUMEDINISI
€ 5,16



IPZS - OFFICINA C.V. ROMA

Cognome: [REDACTED]
Nome: [REDACTED]
nato il: [REDACTED]
Codice: [REDACTED] A
Città di nascita: Italian
Residenza: [REDACTED]
Via: [REDACTED]
Stato civile: [REDACTED]
Professione: [REDACTED]

CONTRIBUTI E CONTRASSEGNI SALIENTI

Statura: m 1,65
Capelli: Castani
Occhi: Celesti
Segni particolari: Nulla

Nome e titolo: [REDACTED]
Fiumedini [REDACTED] 29/5/2007

Impressa del dito indice sinistro

IL SINDACO
[Signature]



CODICE FISCAL: [REDACTED]
CINQUE: [REDACTED]
VIGILE: [REDACTED]
[REDACTED]

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ DELL'IMPIANTO ALLA REGOLA DELL'ARTE
(D.M. 37 del 22 Gennaio 2008)

Il sottoscritto [redacted], titolare o legale rappresentante dell'impresa [redacted], operante nel settore **impianti elettrici, riscaldamento e climatizzazione, idrosanitari, gas, protezione antincendio** con sede in [redacted] comune [redacted] art. IVA 02 798 700 833.

- iscritta nel registro delle imprese (D.P.R. 7/12/1995, n. 581) della Camera C.I.A.A. di Me [redacted]
- iscritta all'albo Provinciale delle imprese artigiane (l. 8/8/1985, n. 443) di [redacted]

esecutrice dell'impianto elettrico "**Lavori di Manutenzione dell'Impianto Elettrico del locale commerciale (categoria C/1) Ristorante Pizzeria Villa Costanza - sito Contrada Croce - Fiumedinisi (ME)**" inteso come:

- nuovo impianto
- trasformazione
- ampliamento
- manutenzione straordinaria
- altro (1)

Nota: Per gli impianti a gas specificare il tipo di gas distribuito: canalizzato della 1^a, 2^a, 3^a famiglia: GPL da recipienti mobili, GPL da serbatoio fisso. Per gli impianti elettrici specificare la potenza massima impegnabile.

commissionato da [redacted] installato nei locali siti nel comune di [redacted] da [redacted] residente in V. [redacted], in edificio

- adibito ad uso:
- industriale
 - civile
 - commercio
 - altri usi;

DICHIARA

sotto la propria personale responsabilità, che l'impianto è stato realizzato in modo conforme alla regola dell'arte, secondo quanto previsto dall'art. 6, tenuto conto delle condizioni di esercizio e degli usi a cui è destinato l'edificio, avendo in particolare:

- rispettato il progetto redatto ai sensi dell'art. 5 da (2) [redacted]
- seguito la norma tecnica applicabile all'impiego (3): **DM 37/08, norma CEI 64-8; norma CEI 81-10**
- installato componenti e materiali adatti al luogo di installazione (artt. 5 e 6);
- controllato l'impianto ai fini della sicurezza e della funzionalità con esito positivo, avendo eseguito le verifiche richieste dalle norme e dalle disposizioni di legge.

Allegati obbligatori:

- progetto ai sensi degli articoli 5 e 7 (4);
- relazione con tipologie dei materiali utilizzati (5);
- schema di impianto realizzato (6);
- riferimento a dichiarazioni di conformità precedenti o parziali, già esistenti (7);
- copia del certificato di riconoscimento dei requisiti tecnico-professionali.

Allegati facoltativi (8):

- rapporto di verifica
- istruzioni per l'uso e la manutenzione dell'impianto (art. 13)

DECLINA

ogni responsabilità per sinistri a persone o a cose derivanti da manomissione dell'impianto da parte di terzi ovvero da carenze di manutenzione o riparazione.

data **28/06/2013**

[redacted] (timbro e firma) [redacted] (timbro e firma)

AVVERTENZE PER IL COMMITTENTE: responsabilità del committente o del proprietario, art. 8 (9)

data **1/07/2013**

Il committente [redacted] (timbro e firma)

COMUNE DI FIUMEDINISI

(PROVINCIA DI MESSINA)

SETTORE - URBANISTICA

N° 02/2013 di registro

AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITA' ED ABITABILITA'

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Vista la domanda presentata dalla sig.ra [REDACTED]

locataria, allo scopo di ottenere l'agibilità relativamente al fabbricato in muratura mista ad una elevazioni f.t. e copertura a tetto sito in Contrada Croce di questo Comune con destinazione commerciale rubricato in catasto al foglio 23 part.lla 305 ;

Vista la comunicazione ai sensi dell'art. 9 della L. R. 37/85 protocollata al 3018 del 28/5/2013;

Esaminata la documentazione presentata a corredo della suddetta domanda;

Visto che il richiedente ha prodotto la ricevuta VCYL 0105del27/06/2013 comprovante il versamento della somma di €. 5,82 su c.c. 13916986 a titolo di concessione comunale;

Vista la visura per immobile rilasciata dall'Agenzia delle entrate di Messina in data 21/06/2013;

Vista la dichiarazione di conformità degli impianti ai sensi del D.M. 19 maggio 2010 e D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e successive modifiche ed integrazioni della ditta Cultrona Impianti con sede in Furci Siculo Via Artale n. 4;

Vista la perizia di conformità ai sensi della L.R. 31/05/1994 n. 17 resa ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. 445/2000 a firma del geom. Cannetti Santo;

A U T O R I Z Z A

l'AGIBILITÀ del piano terra del fabbricato in catasto al foglio 23 particella 305, meglio sotto specificato:

PIANI Piano terra

VANI UTILI 2 (sala cucina e sala ristorante-Pizzeria)

ALTRI VANI n. 3 anti WC , n. 3 WC, n. 1 lavatoio

Dalla Residenza Municipale, li 01/07/2013

Il Responsabile del Procedimento





IL RESPONSABILE DELL'AREA S.T.A.







TRIBUNALE DI MESSINA

Seconda Sezione Civile
Ufficio esecuzione immobiliare

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 220/2019
Giudice Dott. Maffa Danilo

ALLEGATO 4

Documentazione fotografica

Parte ricorrente (creditore): [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Controparte (debitore): [REDACTED]

Immobili oggetto di causa
siti a Fiumedinisi (ME) - C.da Vecchio e C.da Croce

Santa Teresa di Riva, li 27/11/2020

C.T.U. - Arch. Trimarchi Salvatore Massimo

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



CONTRADA VECCHIO - LOTTO N° 1

FABBRICATO RURALE PART. CAT. 1070

TERRENO PART. 483



Foto n° 1 – Fronte principale (corte di pertinenza e terreno limitrofo part. 483)



Foto n° 2 – fronte nord



Foto n° 3 – fronte nord





Foto n° 4 – accesso sud al terreno part. 483



Foto n° 5 – interno fabbricato



Foto n° 6 – interno fabbricato





Foto n° 7

FOTO IN DIREZIONE DEL FONDO
IDENTIFICATO CON LA PART. CAT. 916



Foto n° 8



CONTRADA CROCE

LOTTO N° 2

Documentazione fotografica relativa al terreno identificato con la particella 405 e ai fabbricati identificati con le particelle 305 e 315.



Foto n° 1 – ingresso al fondo dalla strada provinciale 27
Nizza di Sicilia – Fiumedinisi

Immagine tratta da google maps



Foto n° 2 – strada interpoderale

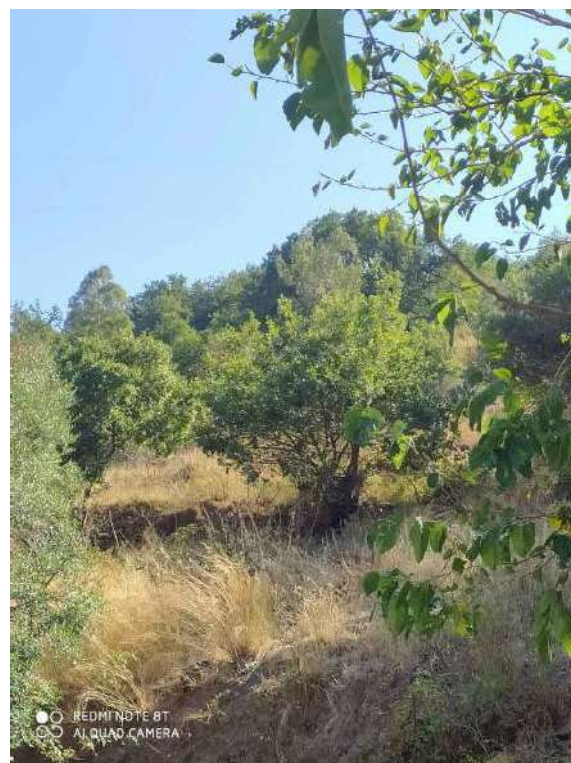


Foto n° 4 – scorcio del terreno



Foto n° 3 – terreno e strada interpoderale





Foto n° 5 – locale commerciale adibito a ristorante e corte annessa

IMMOBILE AD USO COMMERCIALE
(ATTIVITA' DI RISTORAZIONE)

FG. 23 - PART. 305



Foto n° 6 – locale commerciale adibito a ristorante e corte annessa



Foto n° 7 – ingresso alla sala ristorante



IMMOBILE AD USO COMMERCIALE
(ATTIVITA' DI RISTORAZIONE)

FG. 23 - PART. 305



Foto n° 8 – sala ristorante



Foto n° 9 – disimpegno



Foto n° 10 – sala ristorante



Foto n° 11 – sala ristorante





Foto n° 12



Foto n° 13 – veranda lavatoio

IMMOBILE AD USO COMMERCIALE
(ATTIVITA' DI RISTORAZIONE)

FG. 23 - PART. 305



Foto n° 14 – servizio igienico



Foto n° 15 – servizio igienico





IMMOBILE PER CIVILE ABITAZIONE

FG. 23 - PART. 315

Foto n° 16 – Fabbricato e corte



Foto n° 17 – Fabbricato e corte, (prospetto principale)



Foto n° 18 – Fabbricato e corte





Foto n° 19 – Ingresso principale (ampio ambiente)

IMMOBILE PER CIVILE ABITAZIONE

PIANO TERRA - RIALZATO

FG. 23 - PART. 315



Foto n° 20 – Scala di accesso ai piani superiori



Foto n° 21 – Ingresso principale (ampio ambiente)





Foto n° 22 – Cucina

IMMOBILE PER CIVILE ABITAZIONE
PIANO TERRA - RIALZATO

FG. 23 - PART. 315



Foto n° 23 – Deposito



Foto n° 24 – servizio igienico





Foto n° 25 – Soggiorno



Foto n° 26 – scala di accesso alla soffitta



Foto n° 27 – Soggiorno

IMMOBILE PER CIVILE ABITAZIONE

PIANO PRIMO

FG. 23 - PART. 315



Foto n° 28 – Soggiorno





Foto n° 29 – Camera



Foto n° 30 – Camera

IMMOBILE PER CIVILE ABITAZIONE

PIANO PRIMO

FG. 23 - PART. 315



Foto n° 31 – Servizio igienico



Foto n° 32 – disimpegno zona di servizio (cucina, wc)





Foto n° 33

IMMOBILE PER CIVILE ABITAZIONE

PIANO SECONDO (Soffitta)

FG. 23 - PART. 315



Foto n° 34





**MANUFATTI ESISTENTI
ALL'INTERNO DEL FONDO**

FG. 23 - PART. 405

Foto n° 35 – Ricovero per animali

N° 1 - RICOVERO PER ANIMALI



Foto n° 36 – Ricovero per animali



Foto n° 37 – Ricovero per animali





Foto n° 38 – Deposito e tratto del fondo

N° 2 - DEPOSITO RURALE



Foto n° 39 – Deposito





Foto n° 40 – Deposito



Foto n° 41 – Deposito (Particolare del tetto)

N° 3 - DEPOSITO
A RIDOSSO DELLA PARETE NORD DEL
FABBRICATO PART. 315



Foto n° 42 – Deposito





Foto n° 43 – Tettoia

N° 4 - TETTOIA TRA I DUE FABBRICATI



Foto n° 44 – Tettoia fronte retro



TRIBUNALE DI MESSINA

Seconda Sezione Civile
Ufficio esecuzione immobiliare

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 220/2019 Giudice Dott. Maffa Danilo

ALLEGATO 5

Attestazione di prestazione energetica part. 315 – fg. 23

Parte ricorrente (creditore): [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Controparte (debitore): [REDACTED]

Immobili oggetto di causa

siti a Fiumedinisi (ME) - C.da Vecchio e C.da Croce

Santa Teresa di Riva, li 07/12/2020

C.T.U. - Arch. Trimarchi Salvatore Massimo

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:087

VALIDO FINO AL: 07/12/2030



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete		Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} 105.80 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	3580.65 Sm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 0.00 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		Emissioni di CO ₂ 19.84 kg/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro:		

RACCOMANDAZIONI

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	realizzazione di isolamento con sistema a cappotto termico	Si	9.0	D (57.09)	D 57.09 kWh/m ² anno



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:087

VALIDO FINO AL: 07/12/2030



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	1 137.99	m ³
S - Superficie disperdente	811.91	m ²
Rapporto S/V	0.71	
EP _{H,nd}	68.239	kWh/m ² anno
A _{sol} /A _{sup,utile}	0.01	-
Y _{IE}	0.1105	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	EPren
Climatizzazione invernale	Impianto Simulato	-	-	Metano	-	0.73	η_H	0.00	93.11
Climatizzazione estiva	-	-	-	-	-	-	η_C	-	-
Prod. acqua calda sanitaria	Impianto Simulato	-	-	Metano	-	0.57	η_W	0.00	12.69
Impianti combinati	-	-	-	-	-	-		-	-
Produzione da fonti rinnovabili	-	-	-	-	-	-		-	-
Ventilazione meccanica	-	-	-	-	-	-		-	-
Illuminazione	-	-	-	-	-	-		-	-
Trasporto di persone o cose	-	-	-	-	-	-		-	-



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:087

VALIDO FINO AL: 07/12/2030



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.

Empty box for additional information on energy performance improvement opportunities.

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	Salvatore Massimo Trimarchi	
Indirizzo	[REDACTED]	
E-mail	[REDACTED]	
Telefono	[REDACTED]	
Titolo	Architetto	
Ordine/iscrizione	Ordine degli Architetti della Provincia di [REDACTED]	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore Salvatore Massimo Trimarchi, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75	
Informazioni aggiuntive	n° 15807 - elenco regionale dei soggetti abilitati alla certificazione energetica degli edifici, D. D.G.03/03/201. Incarico conferito da autorità giudiziaria nella P. E. n° 220/2019 - Tribunale di Messina	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	14/09/2020
--	------------

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?	SI

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D. Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013.

Data di emissione 07/12/2020

Firma e timbro del tecnico o firma digitale



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:087

VALIDO FINO AL: 07/12/2030



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

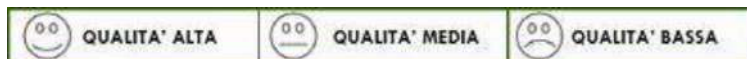
Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare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

PRIMA PAGINA

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

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

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



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

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

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

SECONDA PAGINA

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

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

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

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

TERZA PAGINA

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

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

Da "Portale Energia Sicilia" <dipartimento.energia@certmail.regione.sicilia.it>

A [REDACTED]

Data lunedì 7 dicembre 2020 - 12:19

Caricamento APE

Gentile Salvatore Massimo Trimarchi, Le comunichiamo che alle ore 12:19 del 07 12 2020 si è conclusa la procedura di caricamento dell'APE nel Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana relativa all'immobile:

Provincia: Messina
Comune: Fiumedinisi
Foglio: 23
Particella: 315
Subalterno:
Tipologia: passaggio di proprietà
ID: 742010

N.B. La presente e-mail è stata generata automaticamente. Pertanto eventuali risposte alla casella che la trasmette non potranno essere prese in considerazione.

Cordiali saluti.

Dipartimento Energia della Regione Siciliana – Catasto Energetico Fabbricati

Le informazioni contenute nella presente e-mail e nei documenti eventualmente allegati sono confidenziali e sono comunque riservate al destinatario delle stesse. La loro diffusione, distribuzione e/o copia da parte di terzi è proibita e può costituire violazione della normativa che tutela il diritto alla privacy. Se avete ricevuto questa comunicazione per errore, Vi preghiamo di informare immediatamente il mittente del messaggio e di distruggere questa e-mail.





TRIBUNALE DI MESSINA

Seconda Sezione Civile
Ufficio esecuzione immobiliare

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 220/2019
Giudice Dott. Maffa Danilo

ALLEGATO 5/A

Attestazione di prestazione energetica part. 305 – fg. 23

Parte ricorrente (creditore): [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Controparte (debitore): [REDACTED]

Immobili oggetto di causa
siti a Fiumedinisi (ME) - C.da Vecchio e C.da Croce

Santa Teresa di Riva, li 07/12/2020

C.T.U. - Arch. Trimarchi Salvatore Massimo

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:088

VALIDO FINO AL: 07/12/2030



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: **E4(3) bar, ristoranti, sale da ballo e assimilabili**

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliari

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

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

Dati identificativi

Regione: SICILIA

Comune: FIUMEDINISI

Indirizzo: Contrada Croce, s.n.c.

Piano: Terra

Interno:

Coordinate GIS: Lat: 38°0'50" Long: 15°23'24"

Zona climatica: C

Anno di costruzione:

Superficie utile riscaldata (m²): 228.80

Superficie utile raffrescata (m²): 0.00

Volume lordo riscaldato (m³): 1 040.54

Volume lordo raffrescato (m³): 0.00

Comune catastale	FIUMEDINISI (ME) - D622				Sezione					Foglio	23		Particella	305	
Subalterni	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

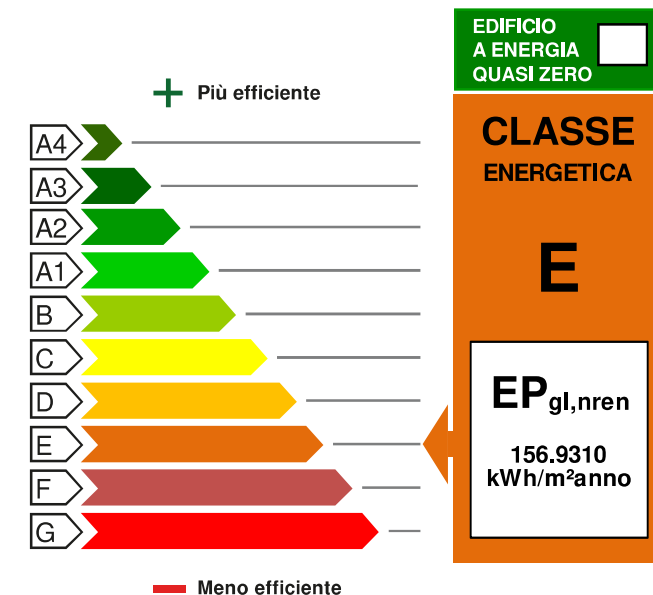
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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 dei rendimenti degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato

INVERNO	ESTATE

Prestazione energetica globale



Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

Se esistenti:



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:088

VALIDO FINO AL: 07/12/2030



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	4281.26 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} 156.93 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	2777.25 Sm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 8.79 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		Emissioni di CO ₂ 30.69 kg/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro:		

RACCOMANDAZIONI

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	realizzazione di isolamento con sistema a cappotto termico	Si	10.0	D (99.47)	D 99.47 kWh/m ² anno



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:088

VALIDO FINO AL: 07/12/2030



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	1 040.54	m ³
S - Superficie disperdente	721.12	m ²
Rapporto S/V	0.69	
EP _{H,nd}	85.769	kWh/m ² anno
A _{sol} /A _{sup,utile}	0.02	-
Y _{IE}	0.5720	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Impianto Simulato	-	-	Metano	-	0.73	η_H	0.00	117.03
Climatizzazione estiva	-	-	-	-	-	-	η_C	-	-
Prod. acqua calda sanitaria	Impianto Simulato	-	-	Metano	-	0.57	η_W	0.00	3.41
Impianti combinati	-	-	-	-	-	-		-	-
Produzione da fonti rinnovabili	-	-	-	-	-	-		-	-
Ventilazione meccanica	-	-	-	-	-	-		-	-
Illuminazione	Incandescenza - tradizionale	-	-	-	1.00	-		8.79	36.49
Trasporto di persone o cose	-	-	-	-	-	-		-	-



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:088

VALIDO FINO AL: 07/12/2030



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

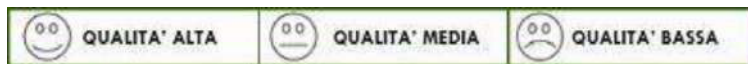
Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare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

PRIMA PAGINA

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

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

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



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

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

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

SECONDA PAGINA

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

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

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

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

Da "Portale Energia Sicilia" <dipartimento.energia@certmail.regione.sicilia.it>

A [REDACTED]

Data lunedì 7 dicembre 2020 - 17:50

Caricamento APE

Gentile Salvatore Massimo Trimarchi, Le comunichiamo che alle ore 17:50 del 07 12 2020 si è conclusa la procedura di caricamento dell'APE nel Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana relativa all'immobile:

Provincia: Messina
Comune: Fiumedinisi
Foglio: 23
Particella: 305
Subalterno:
Tipologia: passaggio di proprietà
ID: 742143

N.B. La presente e-mail è stata generata automaticamente. Pertanto eventuali risposte alla casella che la trasmette non potranno essere prese in considerazione.

Cordiali saluti.

Dipartimento Energia della Regione Siciliana – Catasto Energetico Fabbricati

Le informazioni contenute nella presente e-mail e nei documenti eventualmente allegati sono confidenziali e sono comunque riservate al destinatario delle stesse. La loro diffusione, distribuzione e/o copia da parte di terzi è proibita e può costituire violazione della normativa che tutela il diritto alla privacy. Se avete ricevuto questa comunicazione per errore, Vi preghiamo di informare immediatamente il mittente del messaggio e di distruggere questa e-mail.



