



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

180/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AMCO S.P.A., ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. e, per essa, CRIBIS CREDIT
MANAGEMENT S.R.L

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

D'Angelo Maria Carmela

CUSTODE:

Notaio Claudio Ciappina

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/03/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Daniela Calabrò

CF:CLBDNL68C43F158O

con studio in MESSINA (ME) VIA EMILIA, 29

telefono: 3470346556

email: architettodanielacalabro@gmail.com

PEC: daniela.calabro@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 180/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SPADAFORA Via Cunettone Coperto (in catasto via Riolo) sn, della superficie commerciale di **112,17** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'immobile è situato al piano primo in un fabbricato a 3 elevazioni fuori terra, con struttura in c.a., senza ascensore.

L'immobile è un appartamento per civile abitazione in buono stato di conservazione, composto da 4 vani (1 camera letto matrimoniale, 1 camera letto singolo, 1 camera letto doppio, 1 soggiorno), 1 cucina abitabile, 1 ampio bagno, un piccolo disimpegno ed un grande balcone coperto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2.85 mt. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1138 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 5,5 vani, rendita 161,91 Euro, indirizzo catastale: VICO DI VIA RIOLO SN, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: confina a Sud con vano scala e appartamento altra ditta, ad Est con via Riolo, ad Ovest con appartamento altra ditta, a Nord con corte condominiale

L'intero edificio sviluppa tre piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2000.

B **posto auto** a SPADAFORA Via Cunettone Coperto (in catasto via Riolo) sn, della superficie commerciale di **11,39** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'immobile è situato al piano terra in un fabbricato a 3 elevazioni fuori terra, con struttura in c.a..

L'immobile consiste in un posto auto coperto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1138 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 11 mq, rendita 23,86 Euro, indirizzo catastale: Vico di Via Riolo sn, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: confina ad Est con via Riolo, a Nord con il subalterno 6, a Sud e Ovest con il subalterno 7.

L'intero edificio sviluppa tre piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2000.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	123,56 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 104.370,00



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 90.938,68**
Data della valutazione: **04/03/2024**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/11/2002 a firma di notaio Giovanni Basile ai nn. rep 36263 di repertorio, iscritta il 05/12/2002 a Ufficio Pubblicità immobiliare di Messina ai nn. rg 31613 rp 3655, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 50.000,00.

Importo capitale: € 100.000,00.

Annotamento: 21/11/2022 nn. 31425/2955 di rettifica

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 04/10/2003 a firma di Tribunale di Milazzo ai nn. rep. 110/2003 di repertorio, iscritta il 29/10/2003 a Uffici Pubblicità immobiliare di Messina ai nn. rg 30876 rp 4055, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 48.000,00.

Importo capitale: € 29.670,13

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 28/12/2004 a firma di Montepaschi Serit Spa di Messina ai nn. rep 74916/2004 di repertorio, iscritta il 11/03/2005 a Uffici Pubblicità immobiliare di Messina ai nn. rg 9049 rp 3069, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo esattoriale.

Importo ipoteca: € 33.736,86.

Importo capitale: € 16.868,43

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 24/06/2013 a firma di Riscossione Sicilia Spa Messina ai nn. rep



222/2013 di repertorio, iscritta il 01/07/2013 a Uffici Pubblicità Immobiliare di Messina ai nn. rg 16589 rp1592, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo esattoriale.

Importo ipoteca: € 220.285,02.

Importo capitale: € 110.142,51

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/11/2002 a firma di notaio Giovanni Basile ai nn. rep 36263 di repertorio, iscritta il 21/11/2022 a Uffici Pubblicità Immobiliare di Messina ai nn. rg 31425 rp 2955, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca in ovazione concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 100.000,00.

Importo capitale: € 50.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 04/09/2023 a firma di Uff. Giud. Unep Messina ai nn. rep 3012 di repertorio, trascritta il 23/10/2023 a Uffici Pubblicità Immobiliare di Messina ai nn. rg 29419 rp 23231, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto Uff.Giud. Unep c/o Corte D'Appello Messina

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 276,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.994,32

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 29/11/2002 a firma di notaio Basile Giovanni ai nn. rep 36262 di repertorio, registrato il 19/12/2002 a Milazzo ai nn. 1957 , trascritto il 05/12/2002 a Ufficio Provinciale di Messina ai nn. rg 31612 rp 26067

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:



Concessione edilizia N. **45/1996** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di demolizione e ricostruzione di un fabbricato in c.a. a triplice elevazione f.terra ad uso civile abitazione, presentata il 02/05/1996 con il n. PROT. 4778 di protocollo, rilasciata il 17/02/1997 con il n. 45 di protocollo, agibilità del 08/10/2002 con il n. 2806 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del 29/07/2013 adeguato al DDG 146/DRU del 16/03/2011 e al DDG 581/DRU del 29/07/2011, l'immobile ricade in zona B1 di completamento urbano. Norme tecniche di attuazione ed indici: densità t. 2mc/mq; densità f. 2,30 mc/mq; alt. max 10,50; distanza dai confini 5 m; n. 3 piani fuori terra.. Zona sovrapposta alla fascia di rispetto dalla ferrovia esistente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SPADAFORA VIA CUNETTONE COPERTO (IN CATASTO VIA RIOLO) SN

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SPADAFORA Via Cunettone Coperto (in catasto via Riolo) sn, della superficie commerciale di **112,17** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è situato al piano primo in un fabbricato a 3 elevazioni fuori terra, con struttura in c.a., senza ascensore.

L'immobile è un appartamento per civile abitazione in buono stato di conservazione, composto da 4 vani (1 camera letto matrimoniale, 1 camera letto singolo, 1 camera letto doppio, 1 soggiorno), 1



cucina abitabile, 1 ampio bagno, un piccolo disimpegno ed un grande balcone coperto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2.85 mt. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1138 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 5,5 vani, rendita 161,91 Euro, indirizzo catastale: VICO DI VIA RIOLO SN, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: confina a Sud con vano scala e appartamento altra ditta, ad Est con via Riolo, ad Ovest con appartamento altra ditta, a Nord con corte condominiale

L'intero edificio sviluppa tre piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2000.



PROSPETTO SU VIA CUNETTONE COPERTO



SOGGIORNO



CAMERA LETTO SINGOLO



CAMERA LETTO DOPPIO



CAMERA LETTO MATRIMONIALE

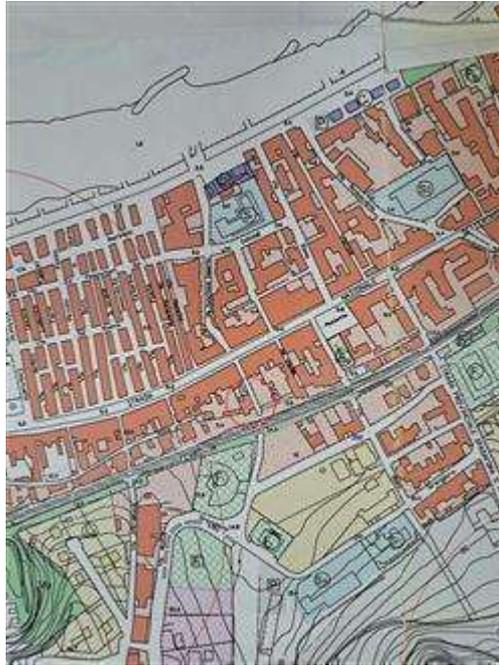


CUCINA

DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



PRG

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è un appartamento per civile abitazione in buono stato di conservazione, composto da 4 vani (1 camera letto matrimoniale, 1 camera letto singolo, 1 camera letto doppio, 1 soggiorno), 1 cucina abitabile, 1 ampio bagno, un piccolo disimpegno ed un grande balcone coperto.

Le stanze presentano pavimenti in gres porcellanato; nelle pareti del bagno e della cucina sono posati rivestimenti in ceramica per un'altezza di circa 2,10 mt. Le pareti interne sono tinteggiate con pittura lavabile del tipo ducotone. Gli infissi interni sono in legno con riquadri a vetri e portone d'ingresso blindata; infissi esterni in alluminio preverniciato avorio con vetrocamera e persiane. Nel bagno, gli apparecchi sanitari presenti sono: lavabo, bidè, wc e piatto doccia. E' presente un impianto di riscaldamento con caldaia a gas utilizzata anche per la produzione di acqua calda sanitaria; si rileva l'assenza dei corpi radianti e la presenza di un climatizzatore a parete nella camera da letto matrimoniale.

Si specifica che non è stato possibile trasmettere l'attestato APE al Portale della Regione Sicilia poiché non è stato rinvenuto il libretto d'impianto, allegato indispensabile alla trasmissione dello stesso APE. Occorre far redigere il libretto d'impianto comprensivo dei relativi allegati ad un tecnico abilitato, previa autorizzazione del G.I.. Una volta redatto il libretto d'impianto, l'APE potrà essere



trasmessa al Portale della Regione Sicilia e avrà validità per 10 anni.



balcone



balcone



prospetto su corte condominiale

CLASSE ENERGETICA:



[128,3 KWh/m²/anno]

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
appartamento	107,43	x	100 %	=	107,43
balcone	15,79	x	30 %	=	4,74
Totale:	123,22				112,17



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 26/01/2024
Fonte di informazione: centro aste
Descrizione: appartamento all'asta
Indirizzo: via Riolo 35
Superfici principali e secondarie: 128
Superfici accessorie:
Prezzo: 99.674,00 pari a 778,70 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 26/01/2024
Fonte di informazione: aste immobiliari Florio
Descrizione: appartamento all'asta
Indirizzo: via Primo Riolo 35/A
Superfici principali e secondarie: 225
Superfici accessorie:
Prezzo: 176.380,00 pari a 783,91 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 26/01/2024
Fonte di informazione: immobilcasa
Descrizione: trilocale
Indirizzo: via San Martino 11
Superfici principali e secondarie: 121
Superfici accessorie:
Prezzo: 95.000,00 pari a 785,12 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 26/01/2024
Fonte di informazione: fincasa agenzia immobiliare
Descrizione: appartamento
Indirizzo: a pochi metri dalla Nazionale al centro di Spadafora
Superfici principali e secondarie: 56
Superfici accessorie:
Prezzo: 42.000,00 pari a 750,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5



Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 29/12/2023
 Fonte di informazione: immobilcasa
 Descrizione: appartamento
 Indirizzo: via Verdesca 49
 Superfici principali e secondarie: 119
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 78.000,00 pari a 655,46 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 28/12/2023
 Fonte di informazione: immobilcasa
 Descrizione: appartamento
 Indirizzo: via San Martino
 Superfici principali e secondarie: 160
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 135.000,00 pari a 843,75 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

BORSINO IMMOBILIARE (29/01/2024)

Domanda: abitazioni stabili in fascia media

Valore minimo: 696,00

Valore massimo: 1.064,00

OMI (29/01/2024)

Domanda: abitazioni civili

Valore minimo: 890,00

Valore massimo: 1.300,00

Studio Alba di Guerrera Gaetana, via umberto I, 87 Spadafora (29/01/2024)

Domanda: appartamento con posto auto

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.000,00

Immobilcasa di Vermiglio Bernardo via Umberto I, 181 Spadafora (30/01/2024)

Domanda: appartamento con posto auto

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 900,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	112,17	x	900,00	=	100.953,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 100.953,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 100.953,00
---	----------------------



BENI IN SPADAFORA VIA CUNETTONE COPERTO (IN CATASTO VIA RIOLO) SN

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO B

posto auto a SPADAFORA Via Cunettone Coperto (in catasto via Riolo) sn, della superficie commerciale di **11,39** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'immobile è situato al piano terra in un fabbricato a 3 elevazioni fuori terra, con struttura in c.a..

L'immobile consiste in un posto auto coperto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1138 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 11 mq, rendita 23,86 Euro, indirizzo catastale: Vico di Via Riolo sn, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: confina ad Est con via Riolo, a Nord con il subalterno 6, a Sud e Ovest con il subalterno 7.

L'intero edificio sviluppa tre piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2000.



POSTO AUTO

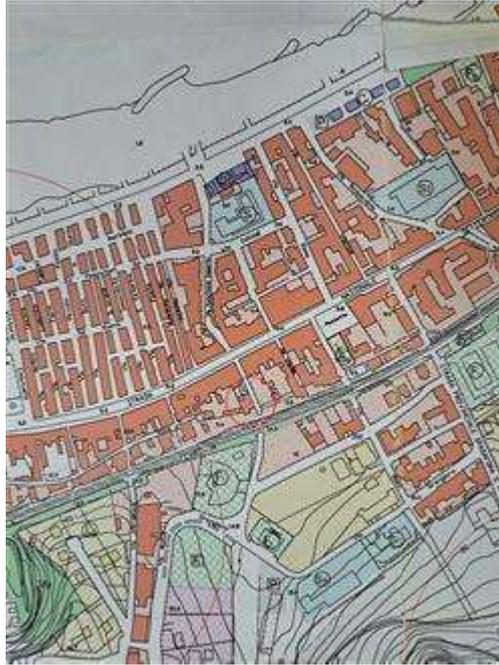


INGRESSO POSTO AUTO DA VIA CUNETTONE COPERTO

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





PRG

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

stato di manutenzione generale:

buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile consiste in un posto auto coperto, attualmente destinato a deposito di masserizie..

Si accede facilmente dalla via Cunettone coperto; la superficie del posto auto, tuttavia, presenta un uso limitato nella dimensione della larghezza (1,60 mt), adatto ad una Citycar o moto.

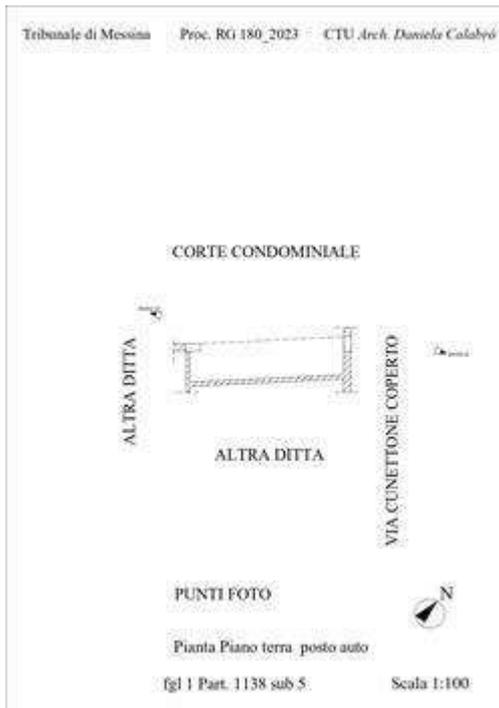
CONSISTENZA:

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

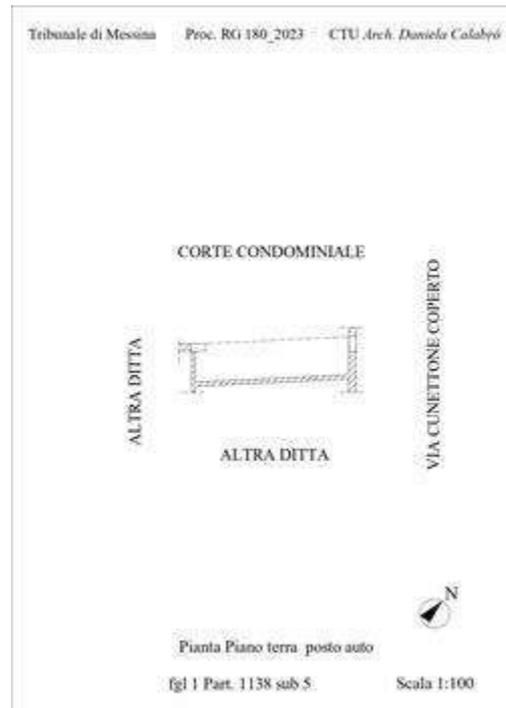
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto coperto	11,39	x	100 %	=	11,39
Totale:	11,39				11,39





planimetria posto auto con punti foto redatta dal CTU



planimetria posto auto redatta dal CTU



planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI (29/01/2024)

Domanda: posto auto coperto

Offerta: box

Valore minimo: 420,00

Valore massimo: 630,00

Borsino immobiliare (29/01/2024)

Domanda: posto auto coperto

Valore minimo: 235,00

Valore massimo: 369,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	11,39	x	300,00	=	3.417,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 3.417,00
--	-------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 3.417,00
---	-------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello da stimare (metodo sintetico comparativo). Sono state confrontate le informazioni desunte dalle seguenti fonti: Agenzia del Territorio (banca dati OMI), agenzie immobiliari del loco e siti web, ricercando immobili con caratteristiche simili al bene oggetto di consulenza. Si è fatto riferimento al DPR 138/98 per calcolare la consistenza dell'immobile, alle quotazioni OMI e successivamente alle quotazioni fornite dalla Agenzie immobiliari.

Quotazioni OMI - I sem 2023:

da €/mq 890,00 a 1.300,00 (fascia centrale - zona B2 - tipologia: abitazioni civili);

da €/mq 420,00 a 630,00 (fascia centrale- zona B2- tipologia: box);

Quotazioni Ag.Immobiliari: €/mq 850,00 (appartamento con posto auto coperto); non sono state rilevate quotazioni per il posto auto coperto.

viste le caratteristiche dell'immobile oggetto di perizia, considerata la finalità della stima, dopo aver attentamente esaminato e ponderato i dati di ricerca comparativa acquisiti per la stima tramite il metodo comparativo monoparametrico, si adotta il seguente valore commerciale unitario a metro quadrato: € 900,00 (appartamento) € 300,00 (posto auto).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Spadafora, agenzie: Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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



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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	112,17	0,00	100.953,00	100.953,00
B	posto auto	11,39	0,00	3.417,00	3.417,00
				104.370,00 €	104.370,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 104.370,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 10.437,00**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 2.994,32**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 90.938,68**

data 04/03/2024

il tecnico incaricato
Arch. Daniela Calabrò



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Immobile Lotto 001 (appartamento e posto auto)

Via Cunettone coperto

Spadafora (ME)

Tribunale di Messina

Proc. Es. 180_2023

CTU Arch. Daniela Calabrò



Immobile in Spadafora (ME) Via Cunettone Coperto



Foto n 1
Prospetto su via Cunettone Coperto



Foto n 2 prospetto su corte condominiale

Tribunale di Messina

Proc. Es. 180_2023

CTU Arch. Daniela Calabrò



Immobile in Spadafora (ME)

Via Cunettone Coperto



Foto n 3 ingresso

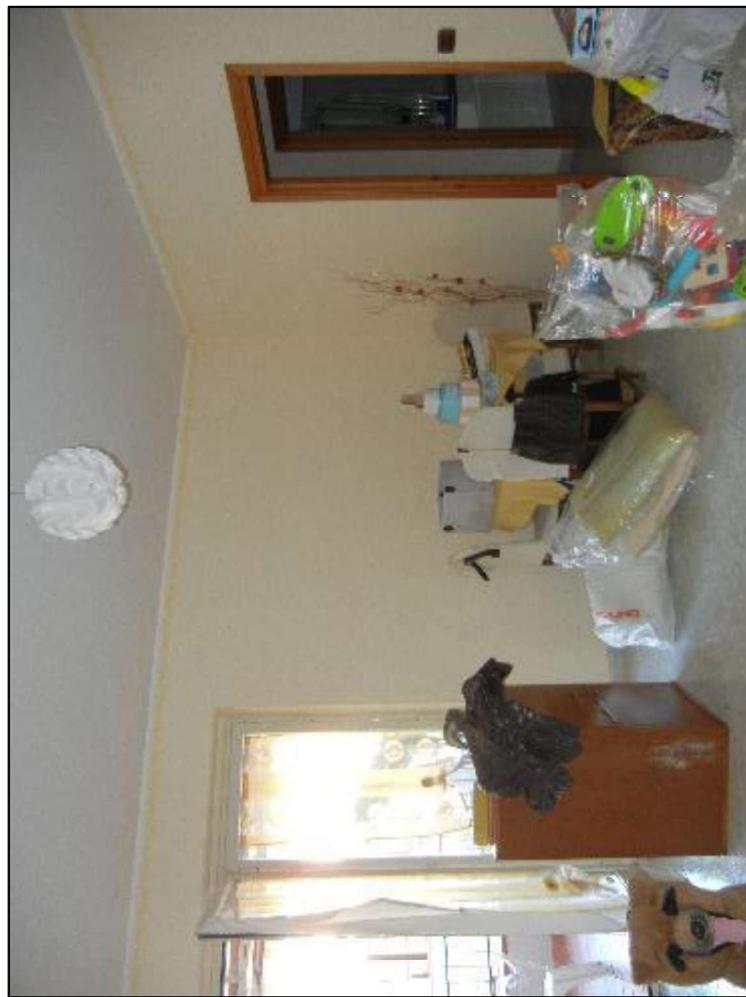


Foto n 4 soggiorno

Tribunale di Messina

Proc. Es. 180_2023

CTU Arch. Daniela Calabrò



Immobile in Spadafora (ME)

Via Cunettone Coperto



Foto n 5 soggiorno



Foto n 6 corridoio

Tribunale di Messina

Proc. Es. 180_2023

CTU Arch. Daniela Calabrò



Immobile in Spadafora (ME)

Via Cunettone Coperto



Foto n 7 camera letto singolo



Foto n 8 camera letto doppio

Tribunale di Messina

Proc. Es. 180_2023

CTU Arch. Daniela Calabrò



Immobile in Spadafora (ME)

Via Cunettone Coperto



Foto n 10 bagno



Foto n 9 bagno

Tribunale di Messina

Proc. Es. 180_2023

CTU Arch. Daniela Calabrò



Immobile in Spadafora (ME)

Via Cunettone Coperto



Foto n 11 bagno



Foto n 12 bagno

Tribunale di Messina

Proc. Es. 180_2023

CTU Arch. Daniela Calabrò



Immobile in Spadafora (ME)

Via Cunettone Coperto



Foto n **13** camera letto matrimoniale



Foto n **14** camera letto matrimoniale

Tribunale di Messina

Proc. Es. 211/2021

CTU Arch. Daniela Calabrò



Immobile in Spadafora (ME)

Via Cunettone Coperto



Foto n 15 cucina



Foto n 16 cucina

Tribunale di Messina

Proc. Es. 180_2023

CTU Arch. Daniela Calabrò



Immobile in Spadafora (ME)

Via Cunettone Coperto



Foto n 17 balcone



Foto n 18 balcone

Tribunale di Messina

Proc. Es. 180_2023

CTU Arch. Daniela Calabrò



Immobile in Spadafora (ME)

Via Cunettone Coperto



Foto n 19 ingresso posto auto

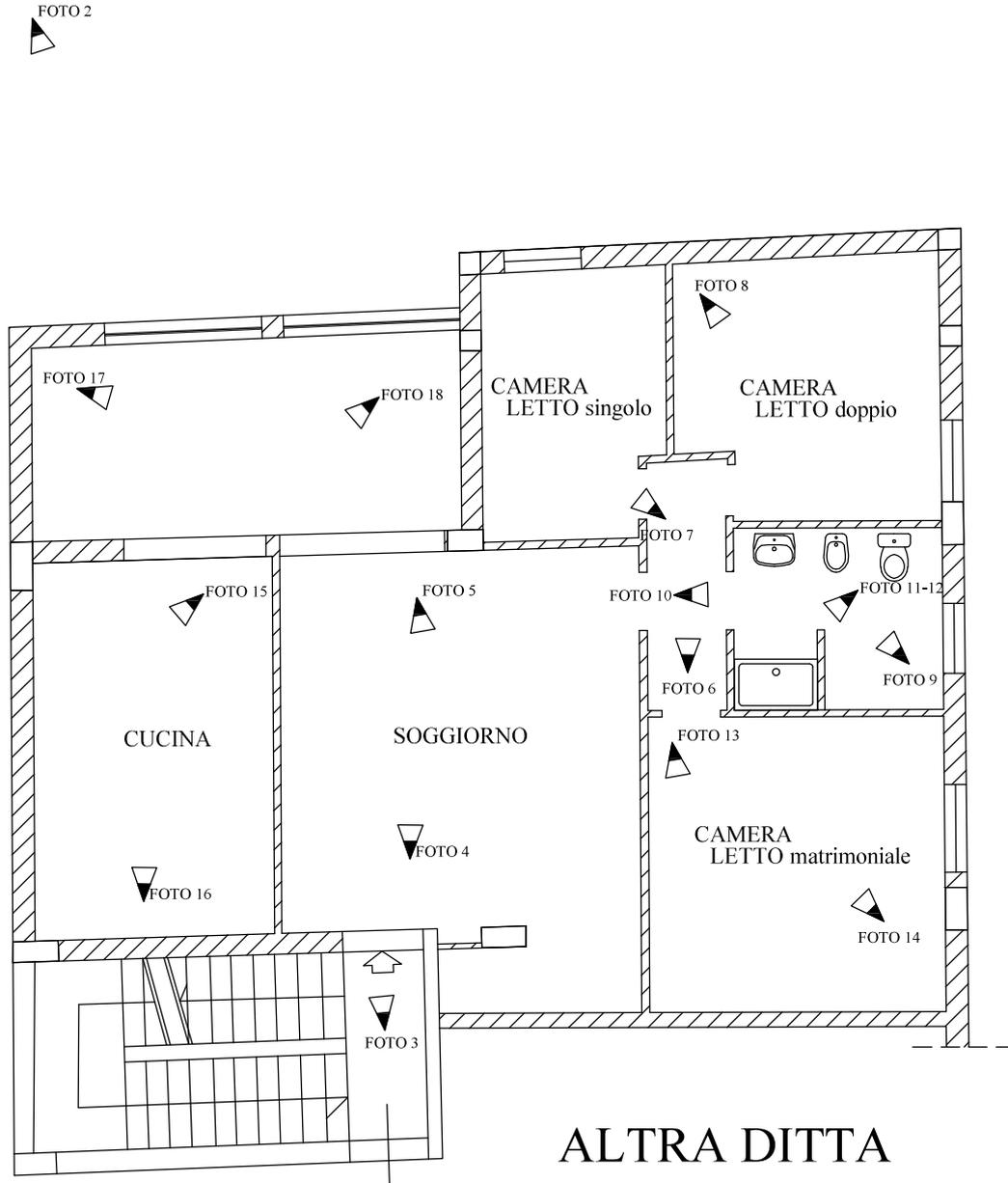


Foto n 20 posto auto



CORTE CONDOMINIALE

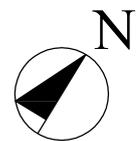
ALTRA DITTA



VIA CUNETTONE COPERTO

ALTRA DITTA

PUNTI FOTO

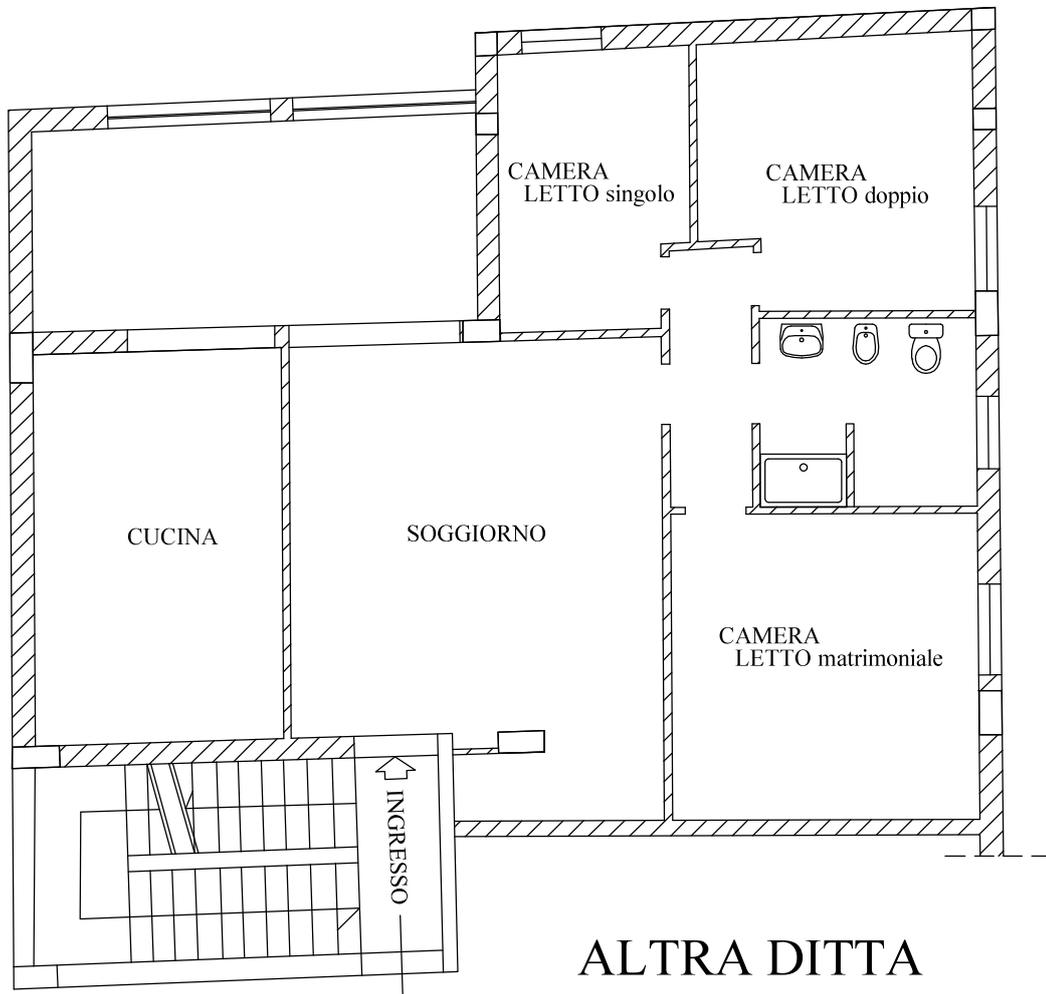


Pianta Piano Primo appartamento



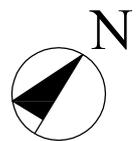
CORTE CONDOMINIALE

ALTRA DITTA



VIA CUNETTONE COPERTO

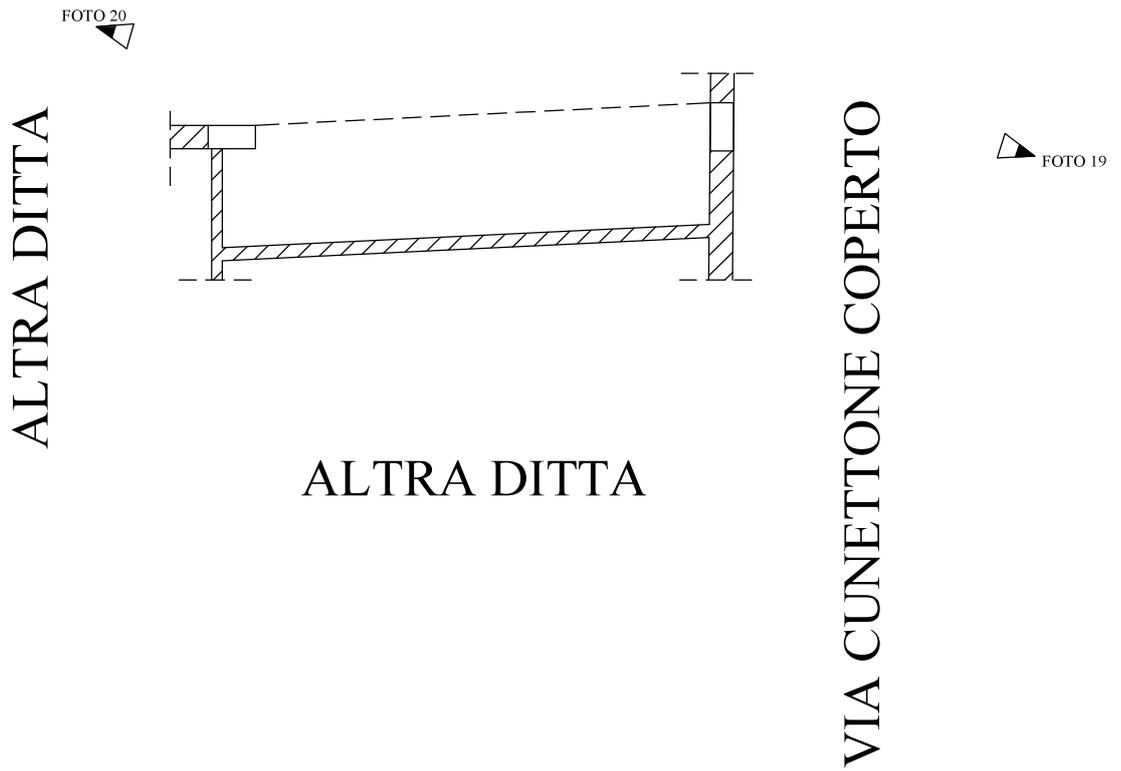
ALTRA DITTA



Pianta Piano Primo appartamento

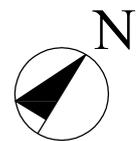


CORTE CONDOMINIALE



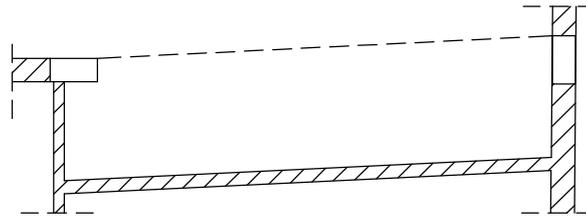
PUNTI FOTO

Pianta Piano terra posto auto



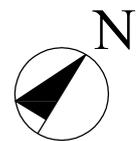
CORTE CONDOMINIALE

ALTRA DITTA



ALTRA DITTA

VIA CUNETTONE COPERTO



Pianta Piano terra posto auto

fgl 1 Part. 1138 sub 5

Scala 1:100



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: _____

VALIDO FINO AL: 31/01/2034



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.1

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliari

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

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

Dati identificativi



Regione: Sicilia
 Comune: Spadafora
 Indirizzo: via Cunettonne Civ. snc
 Piano: 1
 Interno:
 Coordinate GIS: Lat. 38,221510 Long. 15,377740

Zona climatica: B
 Anno di costruzione: 2001
 Superficie utile riscaldata (m²): 95
 Superficie utile raffrescata (m²): 0
 Volume lordo riscaldato (m³): 324
 Volume lordo raffrescato (m³): 0

Comune catastale	Spadafora		Sezione	Urb	Foglio	1	Particella	1138
Subalterni	da	9 a 9	da	a	da	a	da	a
Altri subalterni								

Servizi energetici presenti

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

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



EDIFICIO
A ENERGIA
QUASI ZERO

**CLASSE
ENERGETICA
E**

128,3

kWh/m²anno

Riferimenti

Gli immobili simili
avrebbero in media
la seguente
classificazione:

Se nuovi:



Se esistenti:







ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO AL: 31/01/2034



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE		Quantità annua consumata in uso standard (u.m.)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	642	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} kWh/m ² anno <u>128,3</u>
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	1096	Sm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		Sm ³	
<input type="checkbox"/>	Carbone		kg	
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		kg	
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		kg	Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} kWh/m ² anno <u>3,2</u>
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		kg	
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		kg	
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		kWh	
<input type="checkbox"/>	Solare termico		kWh	
<input type="checkbox"/>	Eolico			Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno <u>26,1</u>
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		kWh	
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento			
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)			

RACCOMANDAZIONI

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
R _{EN1}		NO	8,7	B - EP _{gl,nren} = 64,3	B 64,3 kWh/m ² anno
R _{EN2}		NO			
R _{EN3}		NO			
R _{EN4}					
R _{EN5}					
R _{EN6}					





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO AL: 31/01/2034



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0,0	kWh/anno	Vettore energetico:	Radiazione solare
-------------------	-----	----------	---------------------	-------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	324	m ³
S - Superficie disperdente	255	m ²
Rapporto S/V	0,79	
EP _{H,nd}	54,4	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup utile}	0,027	-
Y _{IE}	0,54	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale		EP _{ren}	EP _{nren}
Climatizzazione invernale		2000		Gas naturale	31	0,59	η _H	0,8	91,7
	-	-	-	-	-				
Climatizzazione estiva							η _C		
	-	-	-	-	-				
Prod. Acqua calda sanitaria		2000		Gas naturale	31	0,35	η _W	2,4	36,6
Impianti combinati							η _{HW}		
Produzione da fonti rinnovabili							η _{FV}		
							η _{ST}		
Ventilazione meccanica	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Illuminazione	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Trasporto di persone o cose									
	-	-	-	-	-	-	-	-	-







ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO AL: 31/01/2034



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.

L'intervento di riqualificazione energetica previsto per l'immobile in oggetto, prevede l'isolamento termico delle superfici disperdenti verticali opachi e del pavimento

SOGGETTO CERTIFICATORE

 Ente/Organismo pubblico

 Tecnico abilitato

 Organismo/Società

Nome e Cognome / Denominazione	Daniela Calabrò		
Indirizzo	Via Emilia n. 29 - Messina		
E-mail	architettodanielacalabro@gmail.com		
Telefono	347 0346556		
Titolo	Architetto		
Ordine/iscrizione	Ordine degli Architetti di Messina - matr. 898		
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, 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 e 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 nè coniuge, nè parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n.75.		
Informazioni aggiuntive	Iscrizione Elenco Certificatori al n. 11609		

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

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

 Si

 No

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

 No

Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?

 Si

 No

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

Data emissione 31/01/2024

Firma e timbro del tecnico o firma digitale





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO AL: 31/01/2034



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:

	QUALITA' ALTA		QUALITA' MEDIA		QUALITA' BASSA
--	----------------------	--	-----------------------	--	-----------------------

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	FONTE RINNOVABILI

TERZA PAGINA

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

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



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/10/2023

Dati della richiesta	Comune di SPADAFORA (Codice:I881)
	Provincia di MESSINA
Catasto Fabbricati	Foglio: 1 Particella: 1138 Sub.: 9

INTESTATO

1		(1) Proprieta' 1/1
---	--	--------------------

Unità immobiliare dal 05/04/2016

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		1	1138	9			A/2	6	5,5 vani	Totale: 118 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 112 m ²	Euro 161,91	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/04/2016 Pratica n. ME0042404 in atti dal 05/04/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 7973.1/2016)	
Indirizzo		VICO DI VIA RIOLO n. SN Piano 1											
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni		-classamento e rendita validati											

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I881 - Foglio 1 - Particella 1138

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		1	1138	9			A/2	6	5,5 vani	Totale: 118 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 112 m ²	Euro 161,91	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VICO RIOLO n. SN Piano 1										

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/10/2023

Notifica		Partita		Mod.58	
Annotazioni	-classamento e rendita validati				

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/09/2011

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		1	1138	9			A/2	6	5,5 vani		Euro 161,91	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 Pratica n. ME0264092 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 32210.1/2011)
Indirizzo		VICO RIOLO n. SN Piano 1										
Notifica												
Annotazioni		-classamento e rendita validati										

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/11/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		1	1138	9			A/2	6	5,5 vani		Euro 161,91	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/11/2002 Pratica n. 306797 in atti dal 14/11/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 11285.1/2002)
Indirizzo		VICOLO RIOLO n. SN Piano 1										
Notifica												
Annotazioni		-classamento e rendita validati										

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/08/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		1	1138	9			A/2	6	5,5 vani		Euro 161,91	COSTITUZIONE del 30/08/2002 Pratica n. 213242 in atti dal 30/08/2002 COSTITUZIONE (n. 2787.1/2002)

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/10/2023

Indirizzo	VICOLO RIOLO n. SN Piano 1				
Notifica		Partita		Mod.58	
Annotazioni	-classamento e rendita validati				

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

Situazione degli intestati dal 29/11/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
DATI DERIVANTI DA	Atto del 29/11/2002 Pubblico ufficio [REDACTED] TRASCRIZIONE n. 26067.1/2002 Reparto PI di MESSINA in atti dal 09/12/2002		

Situazione degli intestati dal 30/08/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 29/11/2002
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 30/08/2002 Pratica n. 213242 in atti dal 30/08/2002 COSTITUZIONE (n. 2787.1/2002)		

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

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

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/10/2023

Dati della richiesta	Comune di SPADAFORA (Codice:I881)
	Provincia di MESSINA
Catasto Fabbricati	Foglio: 1 Particella: 1138 Sub.: 5

INTESTATO

1		(1) Proprieta' 1/1
---	--	--------------------

Unità immobiliare dal 05/04/2016

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		1	1138	5			C/6	2	11 m ²	Totale: 12 m ²	Euro 23,86	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/04/2016 Pratica n. ME0042401 in atti dal 05/04/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 7970.1/2016)	
Indirizzo		VICO DI VIA RIOLO n. SN Piano T											
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni		-classamento e rendita validati											

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I881 - Foglio 1 - Particella 1138

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		1	1138	5			C/6	2	11 m ²	Totale: 12 m ²	Euro 23,86	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		VICO RIOLO n. SN Piano T											
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni		-classamento e rendita validati											

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/10/2023

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/09/2011

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		1	1138	5			C/6	2	11 m ²		Euro 23,86	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 Pratica n. ME0264089 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 32207.1/2011)	
Indirizzo		VICO RIOLO n. SN Piano T											
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni		-classamento e rendita validati											

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/11/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		1	1138	5			C/6	2	11 m ²		Euro 23,86	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/11/2002 Pratica n. 306794 in atti dal 14/11/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 11282.1/2002)	
Indirizzo		VICOLO RIOLO n. SN Piano T											
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni		-classamento e rendita validati											

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/08/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		1	1138	5			C/6	2	11 m ²		Euro 23,86	COSTITUZIONE del 30/08/2002 Pratica n. 213242 in atti dal 30/08/2002 COSTITUZIONE (n. 2787.1/2002)	
Indirizzo		VICOLO RIOLO n. SN Piano T											
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni		-classamento e rendita validati											

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/10/2023

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

Situazione degli intestati dal 29/11/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA	Atto del 29/11/2002 Pubblico ufficiale del 09/12/2002	[REDACTED] ertorio n. 36262 - COMPRAVENDITA	Trascrizione n. 26067.1/2002 Reparto PI di MESSINA in atti dal

Situazione degli intestati dal 30/08/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 29/11/2002
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 30/08/2002 Pratica n. 213242 in atti dal 30/08/2002 COSTITUZIONE (n. 2787.1/2002)		

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

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

Dichiarazione protocollo n. 000213242 del 30/08/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Spadafora

Vicolo Riolo

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 1

Particella: 1138

Subalterno: 9

Compilata da:

Bottaro Domenico

Iscritto all'albo:
Geometri

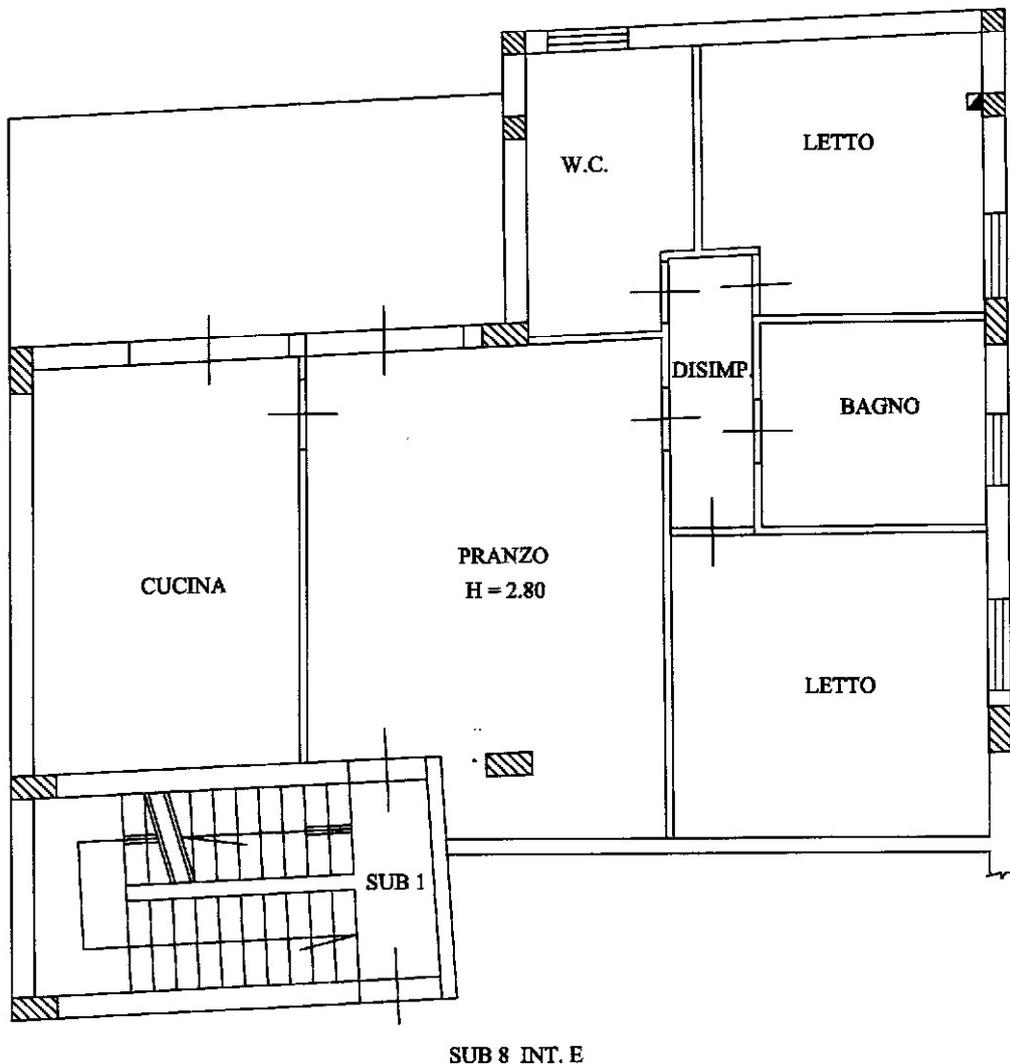
Prov. Messina

N. 1154

Scheda n. 1

Scala 1:100

PIANO PRIMO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/12/2023 - Comune di SPADAFORA(1881) - < Foglio 1 - Particella 1138 - Subalterno 9 >
VICIO DI VIA RIOLO n. SN Piano 1

Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. 000213242 del 30/08/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Spadafora

Vicolo Riolo

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 1

Particella: 1138

Subalterno: 5

Compilata da:

Bottaro Domenico

Iscritto all'albo:

Geometri

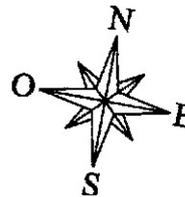
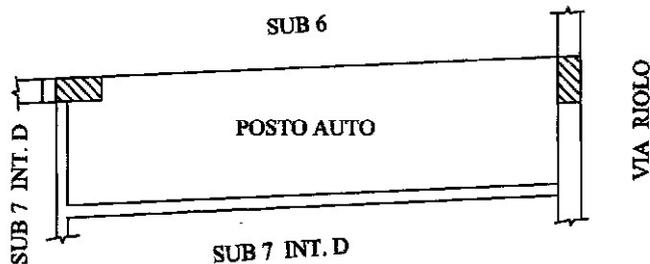
Prov. Messina

N. 1154

Scheda n. 1

Scala 1:100

PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/12/2023 - Comune di SPADAFORA(1881) - < Foglio 1 - Particella 1138 - Subalterno 5 >
VICO DI VIA RIOLO n. SN Piano T