

---

**TRIBUNALE DI MESSINA**  
SECONDA SEZIONE CIVILE

**Esecuzione Forzata**  
promossa da:  
**UNICREDIT S.P.A.**

Sede legale: Messina  
Sede operativa: Messina

N. Gen. Rep. **000288/17**

**Giudice Dr. Daniele Carlo Madia**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Arch. RITA ZANGHI'*  
*iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 687*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al N. 00*  
*C.F. ZNGRT160E59F158N*

*con studio in Messina (Messina) VIA GELONE N° 9*  
*telefono: 090.672910*  
*cellulare: 3480741551*

*email: rita.Zangh@alice.it*



**Beni in Messina (Messina) Via Cherubini 59 Valle degli Angeli  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A.** Piena proprietà per la quota di 1/1000 di appartamento sito nel comune di Messina , frazione Provinciale, Via Cherubini 59 - Valle degli Angeli.

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata nel comune di Messina in località Provinciale, via Gherubini 59, Valle degli Angeli. Fa parte di un fabbricato in cemento armato a tre elevazioni fuori terra, con copertura a terrazza, l'anno di costruzione risale a prima del 1967. L'immobile è così composto: da un piccolo appartamento al piano terra con annesso magazzino con cortile e da un piccolo appartamento al primo piano, collegati da una scala in ferro, posizionata esternamente nel prospetto lato sud prospiciente il cortile interno , (vedi foto). L'appartamento del primo piano è così composto: una camera da letto matrimoniale, una cameretta, la cucina abitabile, un piccolo disimpegno e il bagno con vasca. le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono scarse, cominciando dagli impianti non a norma, gli infissi in legno deteriorati e così, mentre l'infisso della cucina in alluminio anodizzato, è in buone condizioni. Inoltre sono presenti nei soffitti di tutte le camere, ammaloramenti dovuti si presume ad infiltrazioni d'acqua, di conseguenza sono necessari degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Il bagno è dotato di sanitari di tipo economico, la vasca in una parte è senza rivestimento. Da un confronto delle planimetrie catastali e lo stato di fatto si evincono delle difformità nella distribuzione interna di entrambi gli appartamenti , per poter rendere l'immobile commerciabile si deve regolarizzare sia all'ufficio NCUE presentando una pratica docfa per rettificare la planimetria catastale e sia all'ufficio Tecnico del comune di Messina con una CILA o una SCIA, per comunicare i cambiamenti nella distribuzione interna degli appartamenti. Il piccolo appartamento del piano terra è in pessime condizioni si deve ristrutturare totalmente, attualmente è utilizzato come deposito. Annesso all'appartamento nella parte retrostante c'è un magazzino, di cui una parte è un rudere ed un cortile in stato di abbandono.

**Identificato al catasto fabbricati:** intestata a [REDACTED] proprietà per 1/1 in regime di separazione e [REDACTED] categoria A/4, classe 11, superficie catastale mq 181 totale escuse aree scoperte mq 171, composto da vani 7,5 vani, posto al piano piano T e 1, - rendita: Euro 216,91.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: periferica residenziale (degradata) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da [REDACTED] n  
qualità di proprietario del bene

**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:*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

4.2.1. *Iscrizioni:*



**Iscrizione volontaria (Attiva)** derivante da concessione a garanzia di Mutuo a favore di UNICREDIT S.P.A., contr [REDACTED] il [REDACTED] in regime di separazione di beni, a firma di Notaio Mariagrazia Minutoli in data 28/04/2008 ai nn. 45025/5137 registrato a Patti in data 29/04/2009 in data 29/04/2008 ai nn. 2202/16561 importo capitale: € 112.348,02

**Iscrizione volontaria (Attiva)** derivante da garanzia mutuo ipotecario a favore di BANCO DI SICILIA S.P.A., a firma di Pubblico Ufficiale Calogero Luisa in data 19/04/1999 ai nn. 8457 iscritto a Messina in data 20/04/1999 ai nn. 1247/10383 importo ipoteca: Lire 75.000.000

4.2.2. *Pignoramenti:*

**Pignoramento derivante da Mutuo** fondiario con garanzia ipotecaria a favore di UNICREDIT S.P.A. [REDACTED] [REDACTED] coniugato in regime di separazione di beni a firma di Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO in data 08/09/2017 ai nn. 2765 trascritto a Messina in data 13/10/2017 ai nn. 18831/24340

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: si deve regolarizzare*

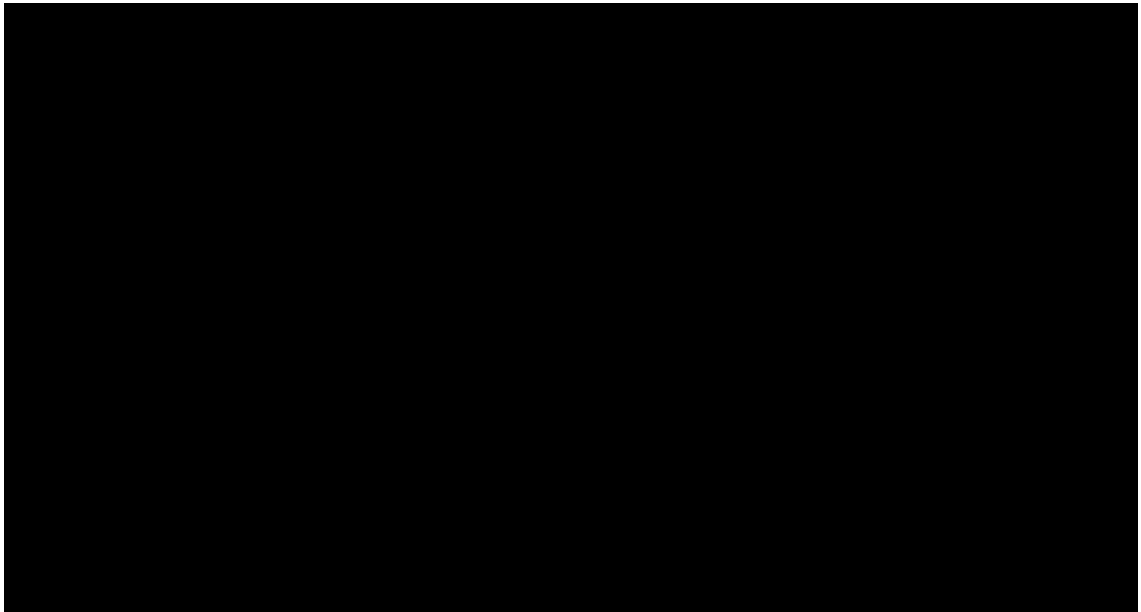
4.3.2. *Conformità catastale: si deve regolarizzare*

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:** [REDACTED]

7. **PRATICHE EDILIZIE:**



Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1000 di appartamento sito in Messina frazione Provinciale Via Cherubini 59 Valle degli Angeli.

l'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata nel comune di Messina in località Provinciale, via Gherubini 59, Valle degli Angeli. Fa parte di un fabbricato in cemento armato a tre elevazioni fuori terra, con copertura a terrazza, l'anno di costruzione risale a prima del 1967. L'immobile è così composto: da un piccolo appartamento al piano terra con annesso magazzino e cortile e da un piccolo appartamento al primo piano, collegati da una scala in ferro posizionata esternamente nel prospetto lato sud, prospiciente il cortile interno, (vedi foto).L'appartamento del primo piano è così composto: una camera da letto matrimoniale, una cameretta, la cucina abitabile, un piccolo disimpegno e il bagno con vasca. le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono scarse, cominciando dagli impianti non a norma, gli infissi in legno deteriorati, mentre l'infisso della cucina in alluminio anodizzato è in buone condizioni. Inoltre sono presenti nei soffitti di tutte le camere, ammaloramenti dovuti si presume ad infiltrazioni d'acqua, di conseguenza sono necessari degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Il bagno è dotato di sanitari di tipo economico, la vasca in una parte è senza rivestimento. Da un confronto delle planimetrie catastali e lo stato di fatto si evincono delle difformità nella distribuzione interna di entrambi gli appartamenti, per poter rendere l'immobile commerciabile si deve regolarizzare sia all'ufficio NCUE presentando una pratica docfa per rettificare la planimetria catastale e sia all'ufficio Tecnico del comune di Messina con una CILA o una SCIA, per comunicare i cambiamenti nella distribuzione interna degli appartamenti. Il piccolo appartamento del piano terra è in pessime condizioni, si deve ristrutturare totalmente, attualmente è utilizzato come deposito. Annesso all'appartamento nella parte retrostante c'è un magazzino, di cui una parte è un rudere ed un cortile in stato di abbandono.

**Identificato al catasto fabbricati:** intestata a [REDACTED] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni. foglio 133 mappale 183 subalterno 5, categoria A/4, classe 11, superficie catastale mq 181 totale escuse aree scoperte mq 171, composto da vani 7,5 vani, posto al piano piano T e 1, - rendita: Euro 216,91. L'edificio è stato costruito nel prima dell'1967.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella **zona B5b**

Norme tecniche ed indici: Comprendono le parte edificate del territorio comunale caratterizzate da un tessuto urbanistico degradato e/o a prevalente di edilizia abusiva, inadeguato ad interventi edificatori per singola concessione;

B5b a prevalente presenza di edilizia degradata.

il P:R:G: si attua per Piani Esecutivi di iniziativa pubblica o privata, estesi all'intera zona omogenea, o parziali, secondo le modalità di cui all'art. 200 delle presenti norme.

I Piani Quadro di cui all'art. 20 possono essere proposti da uno o più proprietari titolari almeno di un ambito minimo di intervento di mq 2.000 per le zone B5b.

Nei casi in cui sono predisposti i Piani Quadro di cui al precedente art. 20, è ammessa la formazione di Piani Esecutivi estesi alle intere zone o a parti di esse aventi, comunque, superficie non inferiore a mq 2.000 per le B5b.

I Piani Esecutivi dovranno rispettare i seguenti parametri:

B5b : it = 3,00 mc/mq.

Altezza massima e numero massimo piani fuori terra, compreso eventuale portico:

B5b : m 11,00 con 3 piani fuori terra

Nel piano regolatore adottato: l'immobile è identificato nella zona B5b

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
appartamento al piano terra	Sup. reale lorda	46,00	1,00	46,00
magazzino piano terra	Sup. reale lorda	67,00	0,30	20,10
corte e disimpegno al piano terra	Sup. reale lorda	31,00	0,10	3,10

appartamento primo piano	Sup. reale lorda	55,00	1,00	55,00
	Sup. reale lorda	199,00		124,20

**Accessori:****8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Il procedimento estimativo che si è utilizzato è il metodo sintetico-comparativo che si basa sul confronto dei valori a mq di immobili simili a quello da stimare ( zona della città, servizi presenti, caratteristiche e tipologia dell'edificio, stato di conservazione, ecc....) posti di recente sul mercato. In base a ricerche effettuate dalla sottoscritta sulle quotazioni immobiliari in questa zona si è potuto stabilire un valore unitario di € 750,00 a mq. Viste però le attuali condizioni fatiscenti dell'immobile, a tale valore va applicato un deprezzamento quantificato in funzione degli interventi necessari per ristrutturare l'abitazione. Nel caso specifico, dovendo rifare daccapo, impianti, tinteggiature. Ed opere murarie si calcola un valore unitario di € 600,00 al mq.

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia del Territorio del Ministero dell'economia,  
Agenzia delle Entrate Banca Dati Stime Immobiliari comune di Messina  
FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti),  
Agenzia Immobiliare Tempo Casa,  
Agenzia Immobiliare Tecnocasa,  
Agenzia Immobiliare Grimaldi Messina,.

**8.3. Valutazione corpi****A. appartamento**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 600

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
appartamento al piano terra	46,00	€ 600,00	€ 27.600,00
magazzino piano terra	20,10	€ 600,00	€ 12.060,00
corte e disimpegno al piano terra	3,10	€ 600,00	€ 1.860,00
appartamento primo piano	55,00	€ 600,00	€ 33.000,00
	<b>124,20</b>		<b>€ 74.520,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 74.520,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 74.520,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 74,52</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	0	€ 74.520,00	€ 74,52

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

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

€ 11,18

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

#### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 63,34

Relazione lotto 001 creata in data 17/09/2020  
Codice documento: E080-17-000288-001

il perito  
Arch. RITA ZANGHI'



## ALLEGATI

- 1) FOTO IMMOBILE
- 2) APE
- 3) NOMINA GIUDICE
- 4) GIURAMENTO
- 5) RACCOMANDATA 2018
- 6) RACCOMANDATA 2019
- 7) RICHIESTA PROROGA
- 8) NOMINA CUSTODE
- 9) VERBALE SOPRALLUOGO
- 10) MAPPA CATASTALE
- 11) PLANIMETRIE CATASTALI
- 12) VISURA CATASTALE ATTUALE
- 13) VISURA CATASTALE STORICA
- 14) PLANIMETRIA P.TERRA ATTUALE
- 15) PLANIMETRIA P. PRIMO ATTUALE
- 16) VISURA IPOTECARIA
- 17) PARCELLA SPESE E COMPETENZE
- 18) RICEVUTE



## FOTO IMMOBILE



Via Gherubini 59 Valle degli Angeli, Provinciale Messina







Prospetto nord su via Gherubini, portone d'entrata in alluminio dell'appartamento a piano terra, sulla sinistra entrata disimpegno accesso primo piano





Scala in ferro esterna per accedere all'appartamento al primo piano





Cucina appartamento primo piano







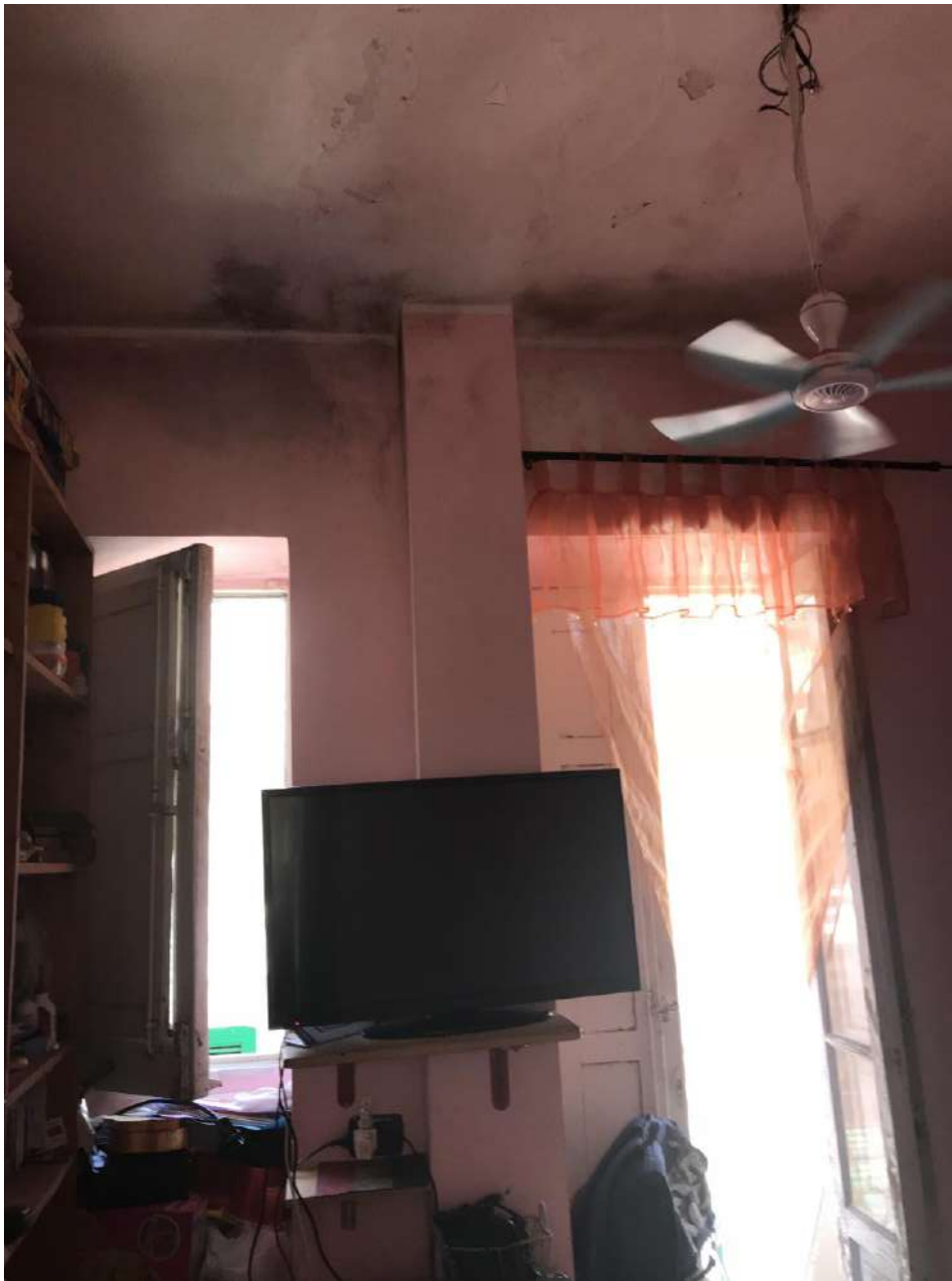
Camera matrimoniale appartamento primo piano





Cameretta appartamento primo piano





Cameretta appartamento primo piano, macchie d'umidità pareti e soffitto.





Entrata, disimpegno appartamento primo piano. Macchie d'umidità soffitto.







Bagno appartamento primo piano







Entrata appartamento piano terra





Appartamento piano terra





Appartamento piano terra





Bagno appartamento piano terra







magazzino piano terra





Cortile piano terra

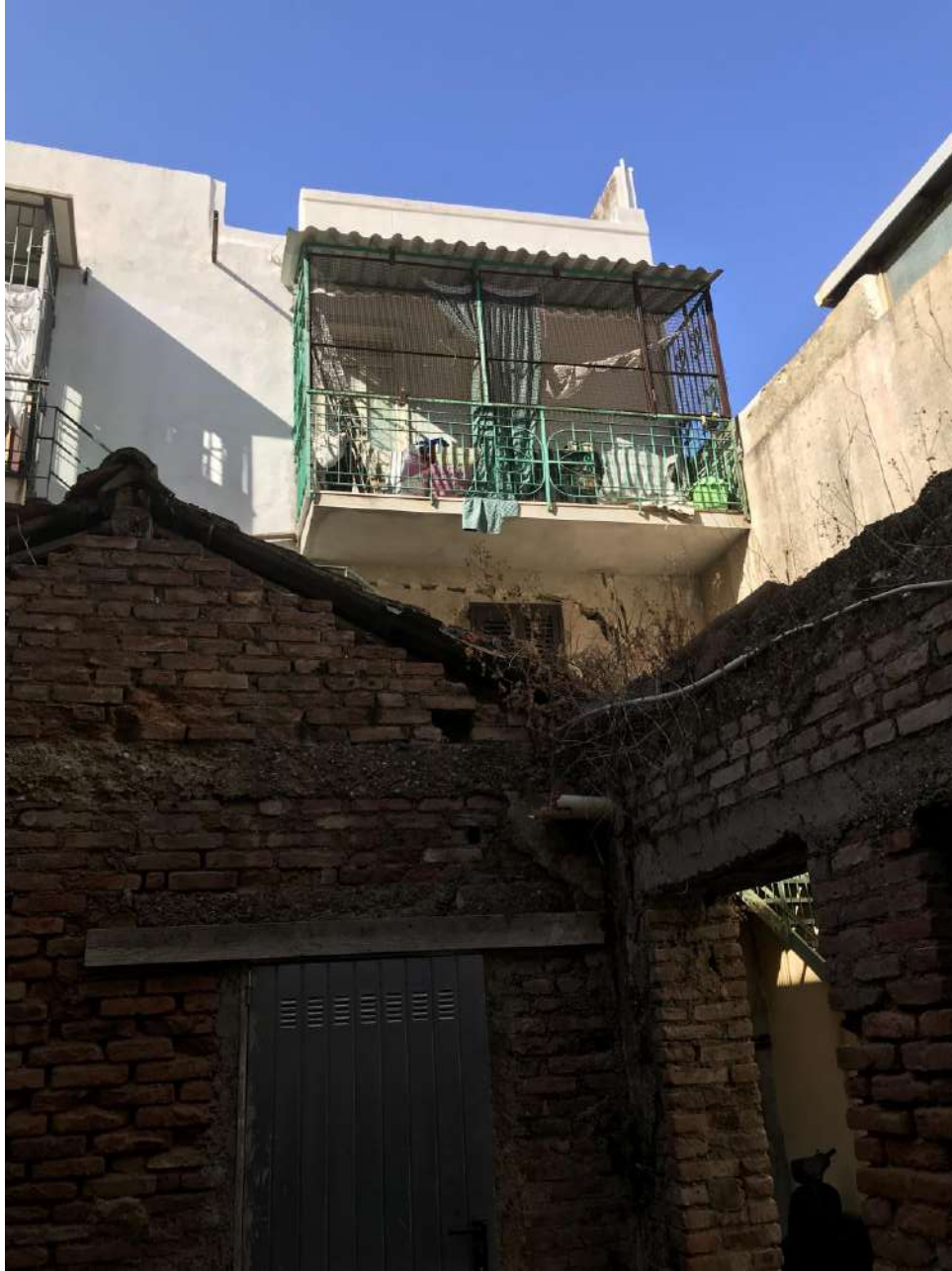






Cortile piano terra





Parte del magazzino al piano terra , ormai rudere ossia senza tetto





**ATTESTATO DI PRESTAZIONE  
ENERGETICA DEGLI EDIFICI**

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO AL: 20/09/2030

**DATI GENERALI****Destinazione d'uso**

- Residenziale  
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: **E1(1)**  
**abitazioni adibite a residenza con  
carattere continuativo**

**Oggetto dell'attestato**

- Intero edificio  
 Unità immobiliare  
 Gruppo di unità immobiliari

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

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

**Dati identificativi**

Regione: SICILIA

Comune: MESSINA

Indirizzo: via cherubini , snc

Piano: 1

Interno:

Coordinate GIS: Lat: 38°11'36" Long: 15°33'14"

Zona climatica: B

Anno di costruzione: 1950

Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>): 38.88Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>): 0.00Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>): 180.97Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>): 0.00

Comune catastale	MESSINA (ME) - F158					Sezione				Foglio	133	Particella	183
Subalterni	da	5	a		\	da		a	\	da	a	\	
Altri subalterni													

**Servizi energetici presenti**

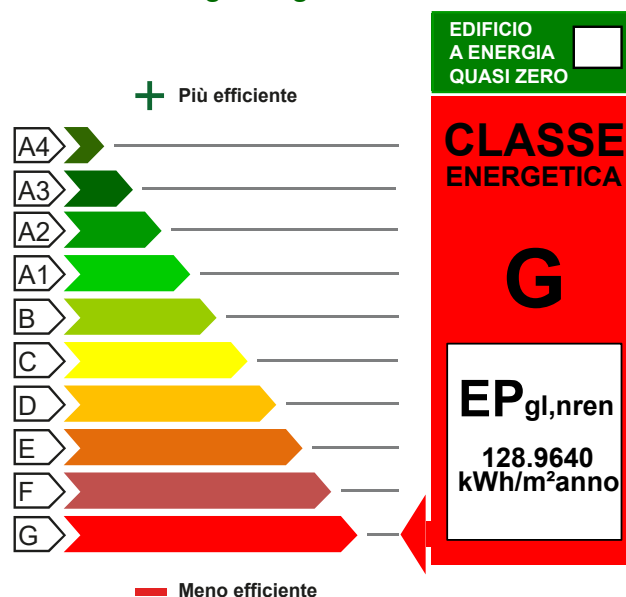
- Climatizzazione invernale  
 Climatizzazione estiva  
 Ventilazione meccanica  
 Prod. acqua calda sanitaria  
 Illuminazione  
 Trasporto di persone o cose

**PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO**

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

**B (32.89)**

Se esistenti:

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE  
ENERGETICA DEGLI EDIFICI**

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO AL: 20/09/2030

**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 <sub>gl,nren</sub> 128.96 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	505.38 Sm <sup>3</sup>	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP <sub>gl,ren</sub> 0.00 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		Emissioni di CO <sub>2</sub> 24.18 kg/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro:		

**RACCOMANDAZIONI**

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

**RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE**

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP <sub>gl,nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
<b>REN2</b>	sostituzione infissi	No	10.0	<b>G (128.7)</b>	<b>G</b> <b>128.70</b> kWh/m <sup>2</sup> anno





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO AL: 20/09/2030



## ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

## ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	180.97	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	153.85	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	0.85	
EP <sub>H,nd</sub>	83.395	kWh/m <sup>2</sup> anno
A <sub>sol</sub> /A <sub>sup,utile</sub>	0.04	-
Y <sub>IE</sub>	0.7881	W/m <sup>2</sup> K

## DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Impianto Simulato	-	-	Metano	-	0.73		0.00	113.79
Climatizzazione estiva	-	-	-	-	-	-		-	-
Prod. acqua calda sanitaria	Impianto Simulato	-	-	Metano	-	0.57		0.00	15.17
Impianti combinati	-	-	-	-	-	-		-	-
Produzione da fonti rinnovabili	-	-	-	-	-	-		-	-
Ventilazione meccanica	-	-	-	-	-	-		-	-
Illuminazione	-	-	-	-	-	-		-	-
Trasporto di persone o cose	-	-	-	-	-	-		-	-



**ATTESTATO DI PRESTAZIONE  
ENERGETICA DEGLI EDIFICI**

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO AL: 20/09/2030

**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.

--

**SOGGETTO CERTIFICATORE**

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
<b>Nome e Cognome / Denominazione</b>	Carmelo Lenzo	
<b>Indirizzo</b>	Via Massimo D'Azeglio 33	
<b>E-mail</b>	Lenzo.Carmelo@gmail.com	
<b>Telefono</b>	0942/794352	
<b>Titolo</b>	Architetto	
<b>Ordine/iscrizione</b>	Ordine Degli Architetti Conservatori e Paesaggistici della Provincia di Messina 371	
<b>Dichiarazione di indipendenza</b>	Il sottoscritto certificatore Carmelo Lenzo, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75	
<b>Informazioni aggiuntive</b>	L'immobile oggetto di certificazione è erroneamente riportato in catasto in quanto il piano terro e/o parzialmente diruto e/o adibito a deposito, mentre l'unità oggetto di certificazione si trova al piano primo collegata mediante scala esterna.	

**SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO**

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

**SOFTWARE UTILIZZATO**

<b>Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?</b>	SI
<b>Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?</b>	NO

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

Data di emissione **22/09/2020**

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



Documento firmato da:

Lenzo Carmelo  
22.09.2020 16:31:  
56 UTC



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO AL: 20/09/2030



## LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

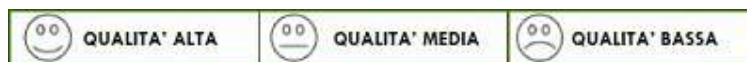
Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare 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.

# VERBALE di SOPRALLUOGO

per rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica  
Ai sensi del D.Lgs del 10 giugno 2020, n. 48

Il sottoscritto Arch. Carmelo Lenzo nato a Ingham (Australia) il 19/04/1960,  
in qualità di tecnico certificatore (iscrizione elenco certificatori della Regione Sicilia n°6780)

DICHIARA  
sotto la propria responsabilità

1. di aver svolto il sopralluogo presso l'edificio oggetto di A.P.E. in data 02/07/2019
2. di aver svolto il sopralluogo presso l'edificio sito in

Indirizzo Via Cherubini n.59  
Comune Messina (ME)  
Foglio 133  
Particella 183  
Subalterni 5

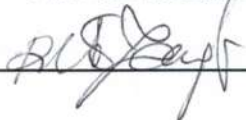
3. di aver svolto il sopralluogo alla presenza di:

- PROPRIETARIO DELL'IMMOBILE: \_\_\_\_\_  
 DELEGATO DEL PROPRIETARIO: \_\_\_\_\_  
 ALTRO SOGGETTO: CTU RITA ZANGHI'

DATA  
02/07/2019

Documento firmato da:  
Lenzo Carmelo  
22.09.2020 16:16:16  
Firma e timbro del  
TECNICO CERTIFICATORE

Firma del  
PROPRIETARIO/DELEGATO CTU





From: "Portale Energia Sicilia" <dipartimento.energia@certmail.regione.sicilia.it>  
To: "Lenzocarmelo@pec.it" <Lenzocarmelo@pec.it>  
Date: Tuesday September 22, 2020 19:43

## Caricamento APE

---

Gentile Carmelo Lenzo, Le comunichiamo che alle ore 19:43 del 22 09 2020 si è conclusa la procedura di caricamento dell'APE nel Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia delle Regione Siciliana relativa all'immobile:

Provincia: Messina  
Comune: Messina  
Foglio: 133  
Particella: 183  
Subalterno: 5  
Tipologia: altro  
ID: 719447

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.







Cognome	LENZO
Nome	CARMELO
nato il	19-04-1960
(atto n. .... 4. P. 2. .... S. B. 1960 ...)	
a	INGHAM (AUSTRALIA)
Cittadinanza	Italiana
Residenza	SANTA TERESA DI RIVA (ME)
Via	MASSIMO D'AZEGLIO 33
Stato civile	CONIUGATO
Professione	ARCHITETTO
CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI	
Statura	182
Capelli	Castani
Occhi	Castani
Segni particolari	

	
Firma del titolare <i>Lenzo Carmelo</i>	
13-12-2013	
Impronta del dito indice sinistro	IL SINDACO IL FUNZIONARIO DELEGATO <i>Briguglio Carmelo</i>

Stampa: SANTA TERESA DI RIVA - COMUNE DI SANTA TERESA DI RIVA







redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

2d) **verifichi** se è possibile od opportuno vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

2e) **dica**, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

2f) **rediga la relazione di stima, conformemente alle prescrizioni contenute nell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.**, come novellato dal d.l. 27 giugno 2015, n. 83, convertito con modificazioni nella legge 6 agosto 2015, n. 132, e, quanto alla determinazione del valore, ai criteri indicati dall'**art. 568 c.p.c.**, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle ricerche effettuate, previo accesso all'immobile, con l'ausilio del custode, se già nominato, eventualmente riferendo al giudice delle difficoltà incontrate al riguardo. Alla relazione dovranno essere allegati:

- a) documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- b) relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- c) su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;
- d) l'attestazione di prestazione energetica, ove prevista dalla legge;

### 3) Dispone, inoltre, che l'esperto:

3a) a norma dell'art. 173 *bis* disp. att. c.p.c., invii, a mezzo di posta elettronica certificata alle parti costituite nel processo ed al custode eventualmente nominato (o mediante posta ordinaria al debitore, se non costituito), copia della propria relazione, almeno **trenta giorni prima**





comportamenti del debitore volti a ostacolare la procedura (ad es. impedendo l'accesso al perito) il giudice, potrà nominare un custode giudiziario e disporre l'immediata liberazione del bene.

MANDA

Al creditore procedente per la notifica al debitore.

Si comunichi a cura della Cancelleria al perito ed alle parti costituite.

Messina, 11/06/2018

Il G.E.

(dott. Daniele Carlo Madia )





## TRIBUNALE DI MESSINA

*Seconda Sezione civile – Ufficio esecuzioni immobiliari*

### INFORMATIVA PER IL DEBITORE ESECUTATO

(da notificare al debitore a cura del creditore procedente)

La procedura esecutiva che interessa i beni del debitore è iscritta al n. 288/2017 R.G.E. di questo Tribunale.

I creditori che sono parte di questo processo hanno chiesto al Tribunale di vendere i beni immobili pignorati di sua proprietà, per pagare, con il ricavato della vendita, tutti o parte dei suoi debiti:

- nel caso in cui il ricavato della vendita, tolte le spese della procedura, sia inferiore ai diritti dei creditori che sono parte del processo, la parte che resta rimarrà a suo carico;
- nel caso in cui, invece, il ricavato della vendita, tolte le spese della procedura, sia superiore ai diritti dei creditori che sono parte del processo, la somma che avanza le sarà restituita.

#### **COSA ACCADRÀ ORA:**

Il giudice dell'esecuzione ha già nominato un custode e un esperto stimatore (cioè un geometra o architetto o ingegnere) per valutare il suo immobile, che, una volta effettuata la stima, depositerà la sua relazione.

Il Giudice dell'esecuzione ha già fissato l'udienza per esaminare la relazione di stima ed in quella occasione sarà disposta la vendita dell'immobile, che avverrà orientativamente nei successivi 5/6 mesi.

Durante l'udienza verranno date disposizioni in ordine alla liberazione dell'immobile (se verrà messo in vendita l'immobile probabilmente verrà anche disposta la sua liberazione, con provvedimento che verrà eseguito dallo stesso custode). Tuttavia, se il giudice dovesse verificare un comportamento non collaborativo da parte sua (anche ostacolando le operazioni di stima, la visita dell'immobile ai possibili acquirenti ecc.), potrà disporre l'immediato rilascio del bene (anche prima della udienza sopra indicata).

Si sottolinea che è interesse del debitore limitare le spese della procedura, perché l'effetto esdebitativo della procedura (quanta parte del debito il debitore riesce a pagare con la vendita dell'immobile, con restituzione dell'eventuale eccedenza) si calcola alla fine della procedura sottraendo dal ricavato le spese della procedura.

L'ordine di liberazione e la sua esecuzione possono costituire titolo di preferenza per l'assegnazione di alloggi popolari.

#### **COSA E' POSSIBILE FARE:**



Già a questo punto la procedura ha sostenuto dei costi, che aumenteranno nel corso delle successive attività, quindi, se si vuole seguire una delle strade sotto indicate, è utile farlo il prima possibile per non sopportare maggiori costi.

Per sapere chi sono e quanti sono oggi i creditori della procedura, è possibile chiedere informazioni al custode.

**PROCEDURA DI SOVRAINDEBITAMENTO (legge n. 3/2012):** con l'ausilio di un OCC (organismo di composizione della crisi), composto da professionisti che analizzano l'intera situazione debitoria del debitore (tenendo conto anche dei creditori che non stanno agendo in questa procedura), è possibile individuare una soluzione globale dell'insolvenza che, anche con pagamenti in percentuale ed eventualmente anche attraverso la vendita dell'immobile, potrà consentire in alcuni casi la totale cancellazione di tutti i debiti.

Nella provincia di Messina sono già stati istituiti diversi OCC, i cui riferimenti potranno essere reperiti su internet. In alternativa, potrà chiedere al presidente del Tribunale la nomina di un professionista che svolga le funzioni dell'OCC, ai sensi dell'art. 15 legge n. 3/2012.

**CONVERSIONE:** Se lei può pagare tutto, è possibile chiedere di farlo a rate, per un massimo di 36, ma potrà farlo solo versando subito una somma pari ad un quinto dei debiti contenuti nella procedura.

Per farlo è necessario presentare al giudice un'istanza (conversione del pignoramento ai sensi dell'art. 495 del codice di procedura civile, compilando un modulo che si può trovare sul sito del Tribunale di Messina).

L'istanza può essere fatta anche senza assistenza di un avvocato e va depositata in cancelleria con un libretto nominativo intestato alla procedura esecutiva con una somma pari ad un quinto del totale dei crediti contenuti nella procedura (creditore procedente e tutti i creditori intervenuti).

L'istanza va depositata entro l'udienza: l'istanza di conversione è, infatti, inammissibile se presentata dopo che il giudice abbia autorizzato la vendita del bene o disposto la sua assegnazione.

Per maggiori particolari, è possibile chiedere informazioni al custode o presso la Cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale.

Il Giudice, se accoglie l'istanza calcolerà la somma totale da pagare successivamente a rate, comprendendo anche le spese di procedura (pignoramento, esperto, custode ecc.) e degli avvocati dei creditori, spese che aumentano via via con il passare del tempo: è pertanto suo interesse attivarsi il prima possibile.

**ACCORDO CON I CREDITORI:** Se lei raggiunge un accordo con i creditori (es., per un pagamento parziale o rateale ovvero con una dilazione nei pagamenti) è possibile chiedere congiuntamente la sospensione della procedura esecutiva su domanda di tutti i creditori per una durata fino a 2 anni, domanda che deve essere fatta entro 20 giorni prima della scadenza per la presentazione delle offerte per la vendita fissata dal professionista delegato.



**VENDITA PRIVATA:** L'esistenza del pignoramento non impedisce la vendita dell'immobile da parte sua, purché vi sia il consenso dei creditori - ai quali sarà versato il ricavato della vendita, nei limiti del loro credito. In questo caso i creditori contestualmente all'incasso delle somme autorizzeranno la cancellazione delle eventuali ipoteche e del pignoramento.

#### **AVVERTENZA SU RESIDENZA O DOMICILIO:**

Se non lo ha già fatto, a seguito della notifica del pignoramento, il debitore può fare presso la cancelleria del giudice dell'esecuzione la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio in uno dei comuni del circondario del Tribunale di Messina.

In mancanza della dichiarazione di residenza o della elezione di domicilio tutti gli atti e gli avvisi a lei diretti saranno comunicati presso la cancelleria.

Di questi avvisi, pertanto, potrebbe non avere mai effettiva conoscenza e la procedura potrebbe concludersi validamente nei suoi confronti senza che lei ne abbia saputo più nulla.

Se lei intende contestare il diritto di procedere ad esecuzione forzata dei creditori in relazione a fatti già verificatisi alla data di emanazione delle ordinanze di vendita ovvero di assegnazione (ad esempio pagamento del debito ovvero caducazione del titolo esecutivo) o che i beni non possono essere pignorati, ricordi che l'opposizione all'esecuzione può essere proposta solo prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione.

#### **AVVERTENZA SULL'OPPOSIZIONE ALL'ESECUZIONE:**

Si avvisa il debitore che, a norma dell'articolo 615, secondo comma, terzo periodo, c.p.c., l'opposizione all'esecuzione è inammissibile se è proposta dopo che è stata disposta la vendita o l'assegnazione a norma degli articoli 530, 552 e 569 c.p.c., salvo che sia fondata su fatti sopravvenuti ovvero che l'opponente dimostri di non aver potuto proporla tempestivamente per causa a lui non imputabile.

#### **AVVERTENZE PER I COMPROPRIETARI:**

I creditori hanno chiesto di vendere la parte dell'immobile di proprietà del debitore, allo scopo di pagare, con il ricavato, i debiti.

Anche se voi comproprietari non siete debitori, il Tribunale può vendere tutto l'immobile (e quindi anche la vostra quota), salvo poi restituirvi la vostra parte del ricavato, dedotte le spese.

Se intendete acquistare la quota del debitore, fatelo presente al giudice o al custode. In tal caso, si potrà procedere allo scioglimento della comunione con un processo di divisione che si svolge dinanzi allo stesso giudice dell'esecuzione; la somma versata per l'acquisto della quota si sostituirà alla quota pignorata ed il bene verrà attribuito per intero ad uno o più dei comproprietari, diversi dal debitore, che ne abbiano fatto richiesta e pagato la quota.

L'altra soluzione per evitare la vendita è che raggiungete un accordo con i creditori pagando i debiti per conto dell'esecutato.







## TRIBUNALE DI MESSINA

Seconda Sezione Civile

Ufficio Esecuzione Immobiliare

L'anno 2018 il giorno 21 del mese di giugno nei locali del Tribunale di Messina – Ufficio Esecuzione Immobiliari.

Avanti al sottoscritto Cancelliere Anna Silvana Scaltrito in servizio presso il Tribunale di Messina, è personalmente comparso periti Rita Zanghi

\_\_\_\_\_ Preliminarmente, si precisa che nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n° 288/17 R.E.I. il G.E. ha nominato, ai sensi dell'art. 569 c.p.c., il suddetto perito R. Zanghi esperto per la redazione della relazione di stima di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

Lo stesso, pertanto, dichiara oggi di accettare tale incarico e presta il giuramento di rito pronunciando le seguenti parole: "Giuro di adempiere bene e fedelmente le funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere ai giudici la verità".

Il presente verbale, previa lettura, è confermato come segue:

IL PERITO

*Rita Zanghi*

IL CANCELLIERE

IL CANCELLIERE  
Anna S. Scaltrito



Arch. **Rita Zanghi**  
via Gelone n.9  
98124 MESSINA

-----  
via Lungomare n.105  
98028 S. Teresa di Riva – ME

-----  
Mail [rita.zanghi@alice.it](mailto:rita.zanghi@alice.it)  
pec. [rita.zanghi@archiworldpec.it](mailto:rita.zanghi@archiworldpec.it)  
Cell. 348-0741551

Egr. avv. Aldo Bongiardo  
Corso Italia 172 – 95129 CATANIA  
Tel. 095/532383 Fax. 095/532399  
pec: [aldo.bongiardo@pec.ordineavvocaticatania.it](mailto:aldo.bongiardo@pec.ordineavvocaticatania.it)

Egr. avv. Donnici Giuseppe  
Via Monza is. 34/B n. 15 sc. A piano II  
98124 – MESSINA  
Tel. E fax 090 2923732  
pec: [avvgiuseppedonnici@pec.giuffre.it](mailto:avvgiuseppedonnici@pec.giuffre.it)

Sig. [REDACTED]  
Via Cherubini n. 59  
Valle degli Angeli - Provinciale  
98124 – MESSINA

Oggetto: Procedura Esecutiva n° 288/17 R.G.Es. Tribunale di Messina, Giudice dell'Esecuzione dott. Daniele Carlo Madia, promossa da UNICREDIT S.P.A., contro il sig. [REDACTED]

La sottoscritta arch. Rita Zanghi, C.T.U. nominata dal Giudice dell'Esecuzione dott. Daniele Carlo Madia del Tribunale di Messina, nella Procedura Esecutiva in oggetto, comunica che effettuerà il sopralluogo presso l'immobile sito nel comune di Messina, località Provinciale via Cherubini 59 Valle Degli Angeli, riportato al N.C.E.U. al foglio 133 particella 183 sub 1 e 3;

**in data:**

**Sabato 22 dicembre 2018 alle ore 9.00**

Per dare inizio alle operazioni peritali.

Si comunica altresì, che il Giudice ha disposto un acconto a favore della sottoscritta C.T.U., di € 500,00 che pone a carico della creditrice procedente da corrispondersi non oltre l'inizio delle operazioni peritali.



Le parti sono pregate di avvisare tempestivamente il C.T.U. per l'impossibilità a partecipare al sopralluogo.

Messina, li 12-12-2018

Distinti saluti  
Il C.T.U.  
Arch. Rita Zanghi

*Rita Zanghi*



Arch. **Rita Zanghì**

via Gelone n.9  
98124 MESSINA

-----  
via Lungomare n.105  
98028 S. Teresa di Riva – ME  
-----

Mail [rita.zangh@alice.it](mailto:rita.zangh@alice.it)  
pec. [rita.zanghi@archiworldpec.it](mailto:rita.zanghi@archiworldpec.it)  
Cell. 348-074155

Egr. avv. Aldo Bongiardo  
Corso Italia 172 – 95129 CATANIA  
Tel. 095/532383 Fax. 095/532399  
pec: [aldo.bongiardo@pec.ordineavvocaticatania.it](mailto:aldo.bongiardo@pec.ordineavvocaticatania.it)

Egr. avv. Donnici Giuseppe  
Via Monza is. 34/B n. 15 sc. A piano II  
98124 – MESSINA  
Tel. E fax 090 2923732  
pec: [avvgiuseppedonnici@pec.giuffre.it](mailto:avvgiuseppedonnici@pec.giuffre.it)

Sig. [REDACTED]  
Via Cherubini n. 59  
Valle degli Angeli - Provinciale  
98124 – MESSINA

Oggetto: Procedura Esecutiva n° 288/17 R.G.Es. Tribunale di Messina, Giudice dell'Esecuzione dott. Daniele Carlo Madia, promossa da UNICREDIT S.P.A., contro il sig. [REDACTED].

La sottoscritta arch. Rita Zanghì, C.T.U. nominata dal Giudice dell'Esecuzione dott. Daniele Carlo Madia del Tribunale di Messina, nella Procedura Esecutiva in oggetto, comunica che effettuerà il sopralluogo presso l'immobile sito nel comune di Messina, località Provinciale via Cherubini 59 Valle Degli Angeli, riportato al N.C.E.U. al foglio 133 particella 183 sub 1 e 3;

**in data:**

**Sabato 23 febbraio 2019 alle ore 9.30**

Per dare inizio alle operazioni peritali.

Si comunica altresì, che il Giudice ha disposto un acconto a favore della sottoscritta C.T.U., di € 500,00 che pone a carico della creditrice precedente da corrispondersi non oltre l'inizio delle operazioni peritali.

Le parti sono pregate di avvisare tempestivamente il C.T.U. per l'impossibilità a partecipare al sopralluogo.

Messina, lì 14-02-2019

Distinti saluti

Il C.T.U.  
Arch. Rita Zanghì







Al Tribunale di  
Messina  
Sig. Giudice dott. Daniele Carlo Madia

Oggetto: Procedura Esecutiva n° 288/17 R.G.Es. Tribunale di Messina, Giudice dell'Esecuzione dott. Daniele Carlo Madia, promossa da UNICREDIT S.P.A., contro il sig. [REDACTED]

La sottoscritta Arch. Rita Zanghì con studio in Messina via Gelone n. 9, iscritta all'Ordine degli Architetti di Messina col n.687 e all'albo C.T.U. del Tribunale di Messina col n.1896, nominata dal G.E. dott. Daniele Carlo Madia del Tribunale di Messina , quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Esecutiva indicata in oggetto

#### PREMESSO

che, la sottoscritta, in data 22 dicembre 2018 alle ore 9.00, a seguito di formale avviso alle parti, ha effettuato il tentativo di procedere al sopralluogo per l'ispezione dei luoghi con esito negativo in quanto è stata scoraggiata da residenti del quartiere a non raggiungere l'immobile oggetto dei lavori peritali, trovandosi lo stesso in luoghi poco sicuri; fra l'altro, la lettera raccomandata del relativo avviso al sig. [REDACTED] è tornata al mittente per compiuta giacenza. Avendo fatto un secondo tentativo di sopralluogo in data 23 febbraio senza nessun risultato. Tutto ciò premesso,

#### CHIEDE

alla S.V. al fine di potere mettere la sottoscritta nelle condizioni di procedere ai



lavori peritali, nominando un custode giudiziario dell'immobile oggetto della procedura, al fine di rendere possibile e in modo sicuro l'accesso della sottoscritta ai luoghi.

In considerazione di quanto sopra, si chiede altresì la concessione di una opportuna proroga di giorni 60, al fine di potere definire compiutamente i lavori, comprese le necessarie indagini negli uffici pertinenti.

Messina lì 06.05.2019

Si ringrazia per il benevolo accoglimento.

Con Osservanza

Il C.T.U. arch. Rita Zanghì





## TRIBUNALE DI MESSINA

### - 2<sup>a</sup> Sezione Civile -

#### Il Giudice dell'esecuzione

letti gli atti della procedura esecutiva immobiliare n° 288/2017 R.G.Es.;

vista la nota dell'esperto stimatore Arch. Rita Zanghì depositata in data 8.05.2019;

tenuto conto del comportamento non collaborativo del debitore esecutato, che non ha ancora consentito l'accesso agli immobili pignorati;

ritenuto che la normativa vigente prevede la sostituzione del custode e che nella specie non emergono motivi per ritenere che detta sostituzione non abbia utilità;

che, all'opposto, deve ritenersi che essa consentirà una migliore amministrazione del medesimo compendio e un più agevole accesso da parte di eventuali interessati all'acquisto, ai sensi dell'art. 560 c.p.c.;

#### NOMINA

quale custode giudiziario di tutti i beni pignorati, in sostituzione del debitore, l'**avv. Attilio De Gregorio**, con studio in Messina;

#### CONFERISCE

al custode i seguenti compiti:

- accedere alle unità immobiliari oggetto della procedura, previa comunicazione al debitore esecutato e, nell'ipotesi di irreperibilità e/o comportamenti ostruzionistici di quest'ultimo, avvalersi – ove necessario – dell'ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro, eventualmente provvedendo a sporgere formale querela per il reato di cui all'art. 388<sup>V</sup> c.p. (cfr. Cass. Pen. sez. VI, 22 ottobre 1999 n° 692);
- curare l'amministrazione dei beni, provvedendo a segnalare l'eventuale necessità di urgente manutenzione, intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o di godimento dei beni, laddove esistenti, incassando – se dovuti – eventuali canoni a carico degli occupanti;
- intimare sfratto per morosità o licenza e sfratto per finita locazione, previa autorizzazione del Giudice;
- attuare le pubblicità disposte nell'ordinanza di vendita, con anticipazione delle relative spese a carico del creditore procedente;
- fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita ed alle caratteristiche e consistenza dei beni agli interessati all'acquisto, inserendo nelle pubblicità il proprio recapito telefonico;
- accompagnare i predetti interessati a visitare i beni, curando di fissare orari differenziati e adottando ogni più opportuna cautela per evitare un contatto tra i medesimi, in ossequio al disposto del novellato art. 560 c.p.c.;
- provvedere a dare esecuzione all'ordine di liberazione dei beni ai sensi del novellato art. 560<sup>IV</sup> c.p.c., avvalendosi ove necessario della Forza Pubblica e/o di un fabbro.

Detta attività verrà retribuita, salvo quanto sotto previsto a titolo di acconto, con fondi a carico della procedura, all'esito della vendita e dell'incasso del prezzo. Il creditore procedente provvederà a rimborsare o ad anticipare al custode le sole spese vive sostenute o sostenende nell'esecuzione dell'incarico. Eventuale richiesta del creditore procedente di non



dar luogo agli adempimenti pubblicitari sarà comunicata dal creditore medesimo al custode, anche a mezzo fax o posta elettronica, almeno 15 giorni prima della data di pubblicazione prevista. In tal caso il custode verificherà se alcuno degli altri creditori con titolo esecutivo, accollandosi le spese, intenda dare impulso alla procedura;

#### AUTORIZZA

il custode ad accedere agli immobili pignorati, anche al fine di consentire la visita dei cespiti al perito o agli interessati all'acquisto, avvalendosi – ove necessario – dell'ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro;

#### DISPONE

che il custode, nello svolgimento dell'incarico, si attenga alle seguenti indicazioni:

- entro 10 giorni dalla nomina il custode, ritirata in Cancelleria copia della relazione di stima o, in mancanza, previo coordinamento con il perito, effettuerà un primo accesso agli immobili pignorati presentandosi con copia del provvedimento di nomina; verificherà quindi se i beni sono occupati dal debitore esecutato ovvero da terzi e, in ogni caso, illustrerà quali sono le sue funzioni, in cosa consiste la sua attività e quali sono i doveri dell'occupante;
- ove gli immobili siano occupati dal debitore e/o dai suoi familiari, il custode comunicherà agli stessi la data della vendita, se già fissata, ovvero la data dell'udienza in cui sarà pronunciata l'ordinanza di vendita. Il custode giudiziario dovrà altresì far presente al debitore esecutato (consegnandogli un estratto dei punti che seguono) che è ancora possibile evitare la vendita prendendo contatto con tutti i creditori – e non con il solo procedente – proponendo un accordo nel più breve tempo possibile (a tal fine il custode fornirà al debitore il nome di tutti gli avvocati); che è nel suo interesse pervenire a un eventuale accordo nel più breve tempo possibile, e ciò al fine di evitare le ulteriori spese della procedura ed in particolare le spese di pubblicità ed il progressivo aumento del compenso del custode;
- qualora gli immobili risultino occupati da terzi il custode chiederà in base a quale titolo occupino i beni e acquisirà – se esistente – i relativi contratti di locazione registrati o gli eventuali diversi titoli. In caso di locazione senza contratto scritto, acquisirà ogni utile elemento in ordine alla data di inizio dell'occupazione (es. certificato di residenza storico, contratti di fornitura di servizi acqua, luce e gas);
- ove emerga l'esistenza di contratto opponibile, il custode verificherà quale sia la prossima data di scadenza, provvederà ad inviare immediatamente a mezzo raccomandata la relativa disdetta, comunicherà la circostanza al Giudice e ai creditori al fine di un'eventuale azione giudiziale;
- ove non venga esibita alcuna copia o se il contratto non è opponibile, il custode ne darà comunicazione immediata al Giudice e ai creditori allegando alla stessa una bozza dell'ordine di immediata liberazione redatta sulla scorta del modello disponibile in Cancelleria.

In ogni caso, il custode comunicherà agli occupanti: che essi non devono in alcun modo ostacolare l'attività del custode; che nei giorni preventivamente concordati gli occupanti dovranno essere *in loco* per consentire la visita dei beni; che dovranno provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali nelle more della procedura; che, in caso di mancata collaborazione o di inadeguata conservazione dei beni pignorati, il Giudice potrà disporre l'immediata liberazione degli immobili; che il giorno dell'aggiudicazione il Giudice ordinerà comunque il rilascio dei beni.

Eseguito l'accesso, il custode invierà a mezzo fax ovvero a mezzo p.e.c. una sintetica comunicazione a tutti i creditori.



In ogni caso il custode accerterà, interpellando l'amministratore del condominio, l'importo medio annuo delle spese condominiali e l'ammontare delle spese condominiali dovute per l'anno in corso e per quello precedente (trattandosi di spese per le quali rispondono anche gli acquirenti in solido). Si precisa in ogni caso che non può considerarsi a carico della custodia alcun onere condominiale, in quanto il custode deve limitarsi agli atti di ordinaria amministrazione e di gestione passiva degli immobili staggiti, accantonandone gli eventuali frutti ai soli fini del soddisfacimento della pretesa azionata in via esecutiva; diversamente opinando, si darebbe luogo ad un privilegio in favore del condominio per crediti maturati successivamente al pignoramento, che andrebbero ad essere soddisfatti coi frutti cui quel medesimo pignoramento ha dato luogo; restano salve ed impregiudicate le ragioni del condominio – anche sugli altri beni del debitore – ove azionate nelle forme di legge e nel rispetto della normativa sul concorso dei creditori; unico obbligato è il debitore proprietario, al quale il custode trasmetterà tutte le richieste di pagamento e le convocazioni di assemblea, ove a lui pervenute.

Quando necessario, il custode redigerà bozza del provvedimento di liberazione – redatta sulla scorta del modello disponibile in Cancelleria – e la sottoporrà al Giudice.

Il custode giudiziario provvederà a verificare che la perizia di stima e l'ordinanza di vendita siano disponibili *on line* sul sito internet del Tribunale controllando l'esattezza dei dati e segnalando immediatamente al *provider* eventuali anomalie, con richiesta di tempestivo intervento.

Il custode non rivelerà ai richiedenti se vi sono o meno altre persone interessate; né a maggior ragione fornirà i loro nomi.

In occasione delle visite, il custode dovrà essere in grado di fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita.

Il custode inoltre fornirà agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto precisando, in particolare, che tale offerta dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene e che l'offerta medesima dovrà essere depositata in busta chiusa nel luogo stabilito dal Giudice o dal delegato entro il giorno precedente la gara. Chiarirà anche che nella vendita con incanto sarà necessario formulare in ogni caso – e dunque anche in assenza di altri offerenti – un'offerta in rialzo, a differenza dell'udienza di vendita senza incanto.

Il custode illustrerà infine quali sono i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.

Laddove gli immobili non siano stati liberati prima della vendita, il custode – ove delegato anche per la vendita dei beni – provvederà ad inserire in calce alle bozze dei relativi decreti di trasferimento l'ordine di liberazione che pertanto, salvo contraria richiesta degli aggiudicatari, il Giudice emetterà contestualmente ai decreti medesimi.

#### ASSEGNA

al custode un acconto per spese e compensi di € 500,00 da porsi provvisoriamente a carico del creditore precedente il quale dovrà versarlo entro e non oltre quindici giorni dall'effettuazione della richiesta, con l'avvertenza che in caso di mancato versamento il custode ne informerà il Giudice – restituendo il fascicolo unitamente alla notula per le competenze dovute – per l'eventuale dichiarazione di improcedibilità della procedura.

**concede** all'esperto stimatore una proroga di giorni 60 del termine fissato per il deposito della relazione di stima a decorrere da oggi.

Si comunichi alle parti, al nominato custode ed al perito a cura della Cancelleria.

Messina, 20/06/2019

Il Giudice dell'esecuzione  
dott. Daniele Carlo Madia





Ho alle Verbole di incarico  
 ed l'incarico di un medico legale al giorno  
 due del mese di luglio alle ore 15.30, ho  
 sotto scritto anche Rita Zanghi nominata  
 consulente tecnico d'ufficio nelle Procedure  
 esecutive n. 288 del 2014, UNICREDIT BANCA  
 contro [redacted] Tribunale di  
 Roma, G. E. Dott. Carlo Rodio. In  
 confronto e con l'autorizzazione del  
 Giudice, mi sono recato sui luoghi presso  
 Via Gherardini Valle degli Angeli n. 58,  
 per rinvenire lo stato di fatto dei luoghi.  
 Sul posto è intervenuto l'om. Attilio De Gregorio  
 custode giudiziario nominato dal Tribunale,  
 ci ha offerto il sig. [redacted],  
 permettere loro di ingaggiare le operazioni  
 peritali, e di procedere agli opportuni  
 rilievi fotografici. Inoltre ho potuto  
 confermare la documentazione in  
 mio possesso con lo stato dei luoghi.  
 Mi riservo di valutare gli elementi raccolti  
 in separate sede, inoltre mi riservo di  
 effettuare ulteriori sopralluoghi durante  
 comunicazione alle parti. Alle ore  
 17.30, avendo fatto a fermare le

operazioni putch previste sulle obbl  
azioni attraverso il presente verbale  
con gli ostanti

Messina, li 02/08/2019.

[Redacted]  
Putch Zanghi & T.V.





Comune: MESSINA  
 Foglio: 133  
 Richiedente: ZANGHI' RITA

Scala originale: 1:1000  
 Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

14-Set-2018 9:56:26  
 Prot. n. ME0160931/2018



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

Dichiarazione protocollo n. ME0285882 del 15/10/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Messina

Via Cherubini

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 133  
Particella: 183  
Subalterno: 5

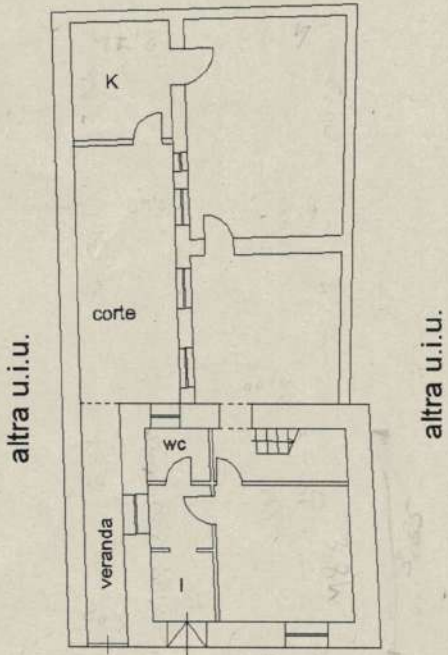
Compilata da:

La Foresta Vincenzo  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Messina

N. 3065

Scheda n. 1

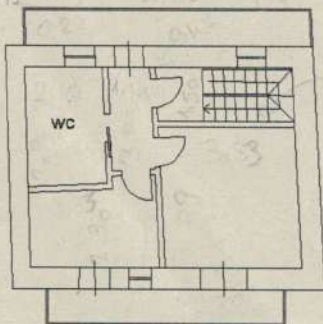
Scala 1:200



**PIANO TERRA**

h = 2,70 m

Via Cherubini



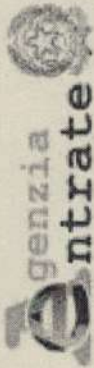
**PIANO PRIMO**

h = 2,70 m

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/09/2018 - Comune di MESSINA (F158) - < Foglio: 133 Particella: 183 - Subalterno 5 >  
VIA CHERUBINI SNC piano: T-1;







Direzione Provinciale di Messina  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 14/09/2018 - Ora: 09.46.15 Fine  
Visura n.: ME0160918 Pag: 1

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 14/09/2018

<b>Dati della richiesta:</b>	Comune di MESSINA ( Codice: F158)
	Provincia di MESSINA
	Foglio: 133 Particella: 183 Sub.: 5
<b>Catasto Fabbricati</b>	Dati relativi all'immobile selezionato

**Unità immobiliare**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		133	183	5	2			A/4	11	7,5 vani	Totale: 181 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte** : 171 m <sup>2</sup>	Euro 216,91	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b> VIA CHERUBINI SNC piano: T-I;													
<b>Annotazioni</b> classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)													

**INTESTATO**

N.	[REDACTED]	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]		[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 48536

Tributi erariali: Euro 1,00

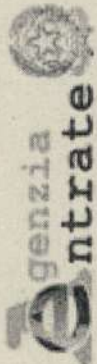
Visura ordinaria

Richiedente: ZANGHI RITA

\* 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).





Direzione Provinciale di Messina  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/09/2018

Data: 14/09/2018 - Ora: 09.47.11 Segue  
Visura n.: ME0160920 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di MESSINA ( Codice: F158)
	Provincia di MESSINA
	Foglio: 133 Particella: 183 Sub.: 5
<b>Catasto Fabbricati</b>	Dati relativi all'immobile selezionato

**INTESTATO**

1		(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
---	--	---

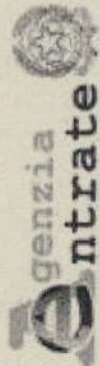
**Unità immobiliare dal 09/11/2015**

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		133	183	5	2		A/4	11	7,5 vani	Totale: 181 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte** : 171 m <sup>2</sup>	Euro 216,91	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo												
Annotazioni												
VIA CHERUBINI SNC piano: T-1; classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)												

**Situazione dell'unità immobiliare dal 15/10/2009**

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		133	183	5	2		A/4	11	7,5 vani		Euro 216,91	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/10/2009 protocollo n. ME0340352 in atti dal 15/10/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 40905.11/2009)
Indirizzo												
Annotazioni												
VIA CHERUBINI SNC piano: T-1; classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)												





Direzione Provinciale di Messina  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Data: 14/09/2018 - Ora: 09.47.11 Fine  
Visura n.: ME0160920 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/09/2018

### Situazione dell'unità immobiliare dal 15/10/2008

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		133	183	5	2		A/4	11	7,5 vani		Euro 216,91
Indirizzo: VIA CHERUBINI SNC piano: T-1; Annotazioni: classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)											

### Situazione degli intestati dal 15/10/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
<b>DATI DERIVANTI DA</b> VARIAZIONE del 15/10/2008 protocollo n. ME0285882 in atti dal 15/10/2008 Registrazione: FUSIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE (n. 15486.1/2008)			

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

- foglio 133 particella 183 subalterno 1
- foglio 133 particella 183 subalterno 2
- foglio 133 particella 183 subalterno 3

Unità immobiliari n. 1

Visura ordinaria

Ricevuta n. 48537

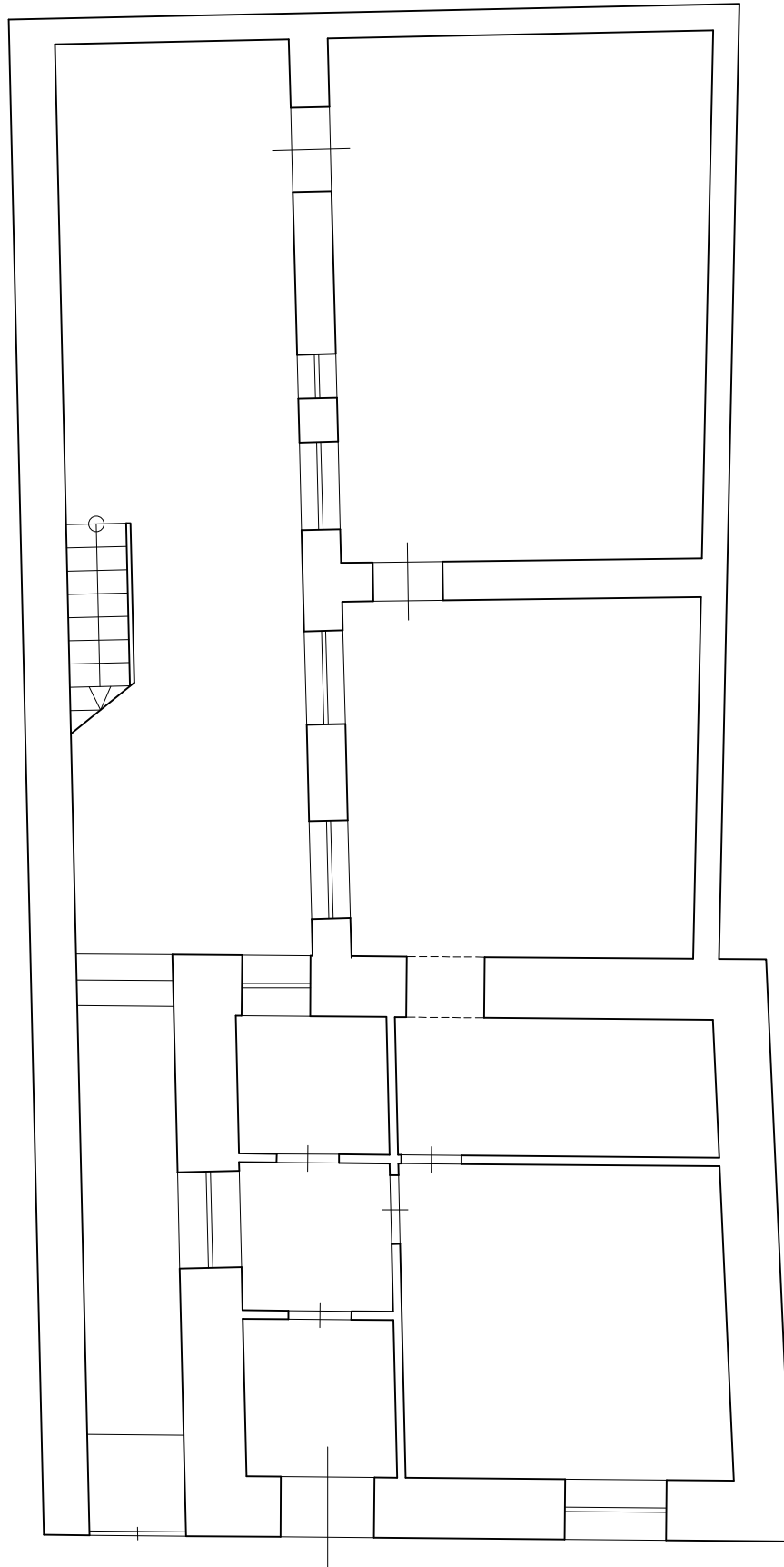
Tributi erariali: Euro 1,00

Richiedente: ZANGHI RITA

\* 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).

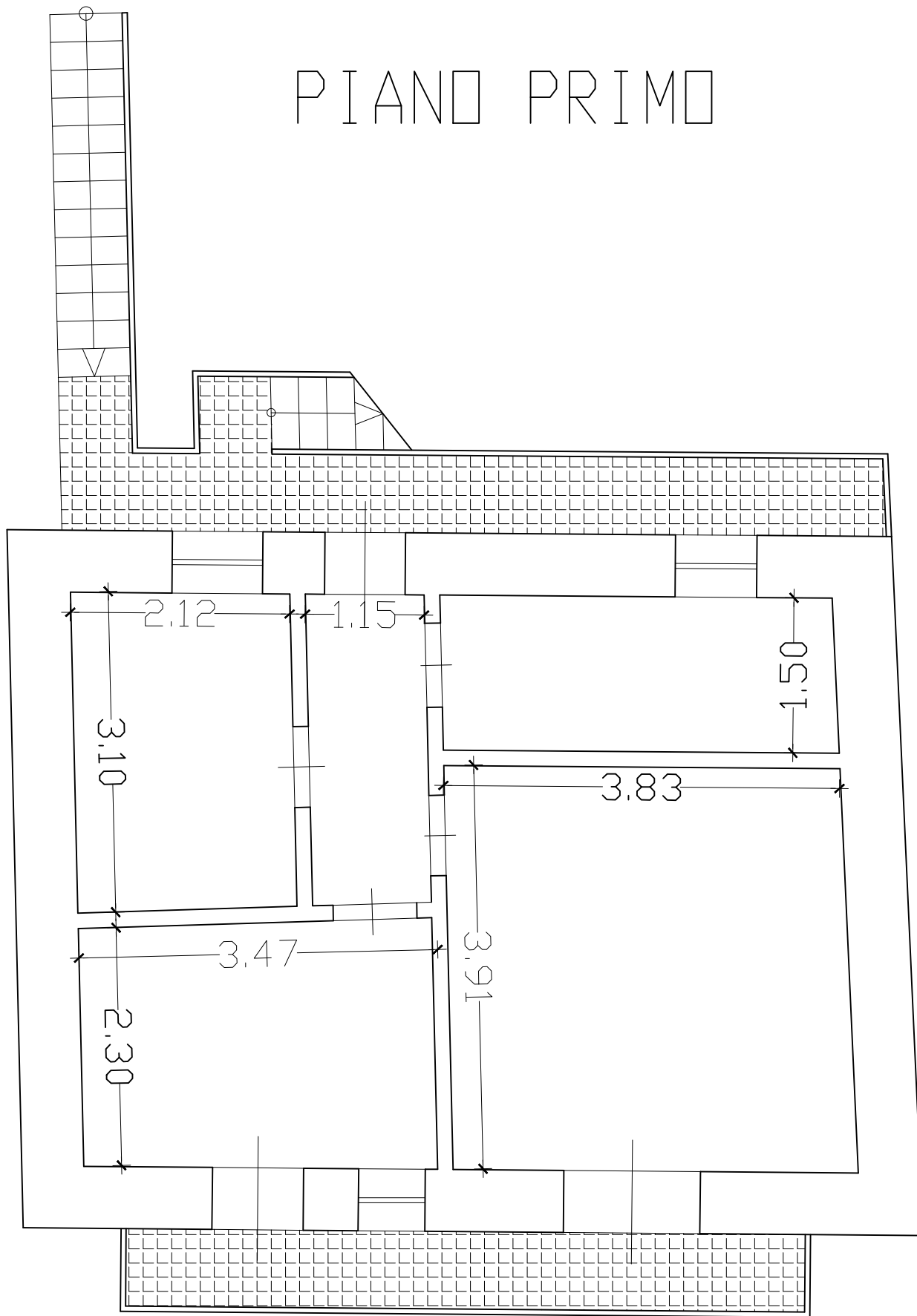
# PIANO TERRA



VIA CHERUBINI



# PIANO PRIMO





Direzione Provinciale di MESSINA  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 16/11/2018 Ora 08:51:36  
Pag. 1 - Segue

### Ispezione ordinaria a pagamento

per immobile

Protocollo di richiesta ME 453512 del 2018

Ricevuta di cassa n. 26300

Ispezione n. ME 453524/3 del 2018

Inizio ispezione 16/11/2018 08:50:35

Richiedente ZANGHI RITA

### Dati della richiesta

Immobile : Comune di MESSINA (ME)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 133 - Particella 183

### Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 29/08/1996 al 15/11/2018

### Elenco immobili

- Comune di MESSINA (ME) Catasto Fabbricati
- |   |  |              |
|---|--|--------------|
| 1.  | Sezione urbana - Foglio 133 Particella 183 | Subalterno 1 |
| Comune di MESSINA (ME) Catasto Fabbricati |  |              |
| 2.  | Sezione urbana - Foglio 133 Particella 183 | Subalterno 2 |
| Comune di MESSINA (ME) Catasto Fabbricati |  |              |
| 3.  | Sezione urbana - Foglio 133 Particella 183 | Subalterno 3 |

### Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 30/06/1998 - Registro Particolare 11545 Registro Generale 13488  
Pubblico ufficiale SINDACO DEL COMUNE DI MESSINA Repertorio 14341/98 del 25/06/1998  
ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA  
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 20/04/1999 - Registro Particolare 1247 Registro Generale 10383  
Pubblico ufficiale CALOGERO LUISA Repertorio 8457 del 19/04/1999  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 03/03/2004 - Registro Particolare 1481 Registro Generale 8106  
Pubblico ufficiale ZUMBO MARIA Repertorio 67754 del 02/03/2004  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO  
Nota disponibile in formato elettronico
  1. Comunicazione n. 1180 del 06/04/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 28/04/2008.  
Cancellazione totale eseguita in data 07/04/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)



Direzione Provinciale di MESSINA  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 16/11/2018 Ora 08:51:36  
Pag. 2 - Fine

---

**Ispezione ordinaria a pagamento**  
per immobile

Protocollo di richiesta ME 453512 del 2018  
Ricevuta di cassa n. 26300  
Ispezione n. ME 453524/3 del 2018  
Inizio ispezione 16/11/2018 08:50:35

Richiedente ZANGHI RITA

---

4. TRASCRIZIONE del 01/08/2005 - Registro Particolare 16247 Registro Generale 29149  
Pubblico ufficiale CALOGERO LUISA Repertorio 12437 del 27/07/2005  
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA  
Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE del 01/08/2005 - Registro Particolare 16248 Registro Generale 29150  
Pubblico ufficiale CALOGERO LUISA Repertorio 12437 del 27/07/2005  
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA  
Nota disponibile in formato elettronico
6. TRASCRIZIONE del 01/08/2005 - Registro Particolare 16249 Registro Generale 29151  
Pubblico ufficiale CALOGERO LUISA Repertorio 12437 del 27/07/2005  
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA  
Nota disponibile in formato elettronico
7. TRASCRIZIONE del 29/04/2008 - Registro Particolare 11633 Registro Generale 16560  
Pubblico ufficiale MINUTOLI MARIAGRAZIA Repertorio 45024/5136 del 28/04/2008  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
8. ISCRIZIONE del 29/04/2008 - Registro Particolare 2202 Registro Generale 16561  
Pubblico ufficiale MINUTOLI MARIAGRAZIA Repertorio 45025/5137 del 28/04/2008  
→ IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico
9. TRASCRIZIONE del 13/10/2017 - Registro Particolare 18831 Registro Generale 24340  
Pubblico ufficiale FUNZIONARIO UNEP CORTE D'APPELLO Repertorio 2765 del 08/09/2017  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico



**PARCELLA COMPETENZE E SPESE**

Consulenza Tecnica d'Ufficio disposta dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Danilo Maffa, Procedura Esecutiva n° 288/17 R.G.Es. Tribunale di Messina, promossa da UNICREDIT S.P.A., contro il sig. [REDACTED]

**SPESE:**

- |  |          |
|--|----------|
| • Raccomandate A.R.                              | € 20,00  |
| • Spese visure ipotecarie agenzie del territorio | € 7,00   |
| • Pedaggi autostradali e benzina                 | € 58,00  |
| • APE  | € 200,00 |

**TOTALE SPESE € 285,00**

**VACAZIONI:**

- |  |       |
|--|-------|
| • Per n° 3 sopralluoghi effettuati nell'immobile oggetto di stima compresi gli spostamenti | n° 8  |
| • Per indagini effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Messina                   | n° 10 |
| • Per ricerche ufficio del Catasto di Messina  | n° 20 |
| • Per visure ipotecarie Conservatoria di Stato di Messina                                  | n° 20 |
| • Per studio documentazione e stesura relazione tecnica di consulenza ed elaborati grafici | n° 95 |

**TOTALE VACAZIONI n° 153**

Ad € 14,68 la prima ed € 8,15 le successive (D.M. G. e G. del 30.05.2002) per un totale di **€ 1.238,80**

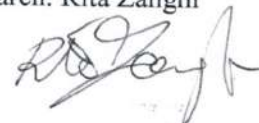
**SOMMANO IN TOTALE € 1.538,48**

Diconsi Euro ( Millecinquecentotrentotto/48 )

Messina, li 17.09.2020

Il Consulente d' Ufficio

arch. Rita Zanghi






Posteitaliane

Kit Raccomandata 1 PdC - Ed. 5.0 11/11

raccomandata 1  
con prova di consegna

RP

05258400933-1



Fraz. 37121 Destinatario  
Causale: RP  
Peso gr.: 15  
Codice: 052584009331  
Standard  
13/12/2018 13:11  
Importo € 9,90  
Operaz. 163

**DESTINATARIO**

Sig. [REDACTED]  
COGNOME, NOME O RAG. SOCIALE  
Via Cherubini n. 58 - Valle degli Angeli  
VIAPIAZZA E CIVICO  
98124 MESSINA ME  
C.A.P. Località Provincia

**MITTENTE**

orch. Rito Zanghi  
COGNOME, NOME O RAG. SOCIALE  
Via Lungomare 105 P. Bonellino  
VIAPIAZZA E CIVICO  
98028 S. TERESA DI RIVA ME  
C.A.P. Località Provincia

Il sottoscritto dichiara di aver preso visione e di accettare l'offerta al pubblico relativa al servizio Raccomandata 1, disponibile sul sito [www.poste.it](http://www.poste.it) alla pagina [http://www.poste.it/resources/edizioni/postali/pdf/CGC\\_R1\\_Retail.pdf](http://www.poste.it/resources/edizioni/postali/pdf/CGC_R1_Retail.pdf) e presso l'ufficio di accettazione, che costituisce, ai sensi dell'art. 1336 Cod. Civ., la proposta contrattuale di Poste Italiane S.p.A.

Data 13/12/2018 Firma per esteso del mittente Zanghi Rito  
Data 13/12/2018 Firma per esteso del mittente Zanghi Rito

ATTENZIONE: verificare la corretta leggibilità dei dati riportati sulle copie sottostanti.

2 - COPIA PER IL MITTENTE

Posteitaliane

Kit Raccomandata 1 PdC - Ed. 5.0 11/11

raccomandata 1  
con prova di consegna

RP

05258400985-4



Fraz. 37121 Destinatario  
Causale: RP  
Peso gr.: 20  
Codice: 052584009854  
Standard  
15/02/2019 13:20  
Importo € 9,90  
Operaz. 93

**DESTINATARIO**

Sig. [REDACTED]  
COGNOME, NOME O RAG. SOCIALE  
Via Cherubini n. 58 Valle degli Angeli - Provinciale  
VIAPIAZZA E CIVICO  
98124 MESSINA ME  
C.A.P. Località Provincia

**MITTENTE**

orch. Zanghi Rito  
COGNOME, NOME O RAG. SOCIALE  
Via P. Bonellino 105  
VIAPIAZZA E CIVICO  
98028 SANTA TERESA DI RIVA ME  
C.A.P. Località Provincia

Il sottoscritto dichiara di aver preso visione e di accettare l'offerta al pubblico relativa al servizio Raccomandata 1, disponibile sul sito [www.poste.it](http://www.poste.it) alla pagina [http://www.poste.it/resources/edizioni/postali/pdf/CGC\\_R1\\_Retail.pdf](http://www.poste.it/resources/edizioni/postali/pdf/CGC_R1_Retail.pdf) e presso l'ufficio di accettazione, che costituisce, ai sensi dell'art. 1336 Cod. Civ., la proposta contrattuale di Poste Italiane S.p.A.

Data 15/02/2019 Firma per esteso del mittente Zanghi Rito  
Data 15/02/2019 Firma per esteso del mittente Zanghi Rito

ATTENZIONE: verificare la corretta leggibilità dei dati riportati sulle copie sottostanti.

2 - COPIA PER IL MITTENTE

# GESTIONE RETE s.r.l.

AREA DI SERVIZIO ENI - Autostrada ME/PA  
Km. 1,500 - Tremestieri Ovest - 98128 MESSINA - Tel. e Fax 090 730630  
Cod. Fisc. e Partita IVA 02738090832



Cod. Imp. 29661

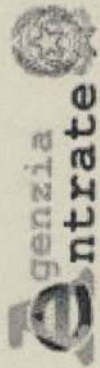
Blu Super	litri _____	x€ _____	= € _____
Super S. P.	litri _____	x€ _____	= € <u>52,00</u>
Diesel	litri _____	x€ _____	= € _____
Blu Diesel	litri _____	x€ _____	= € _____
Lubrificanti e affini	litri _____	x€ _____	= € _____
GPL	litri _____	x€ _____	= € _____
<b>№ 4870</b>			<b>TOTALE € _____</b>

Preleva per il Sig. \_\_\_\_\_  
Data 12/12/18 Targa N° \_\_\_\_\_

N.B. - IL PRESENTE BUONO NON COSTITUISCE DOCUMENTO FISCALE - In Caso di mancato pagamento si autorizza l'emissione di tratta ad un mese dalla data con interessi al tasso di mercato.

Firma del cliente \_\_\_\_\_





Direzione Provinciale di Messina  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastali

Data: 14/09/2018  
 Ora: 13.02.54  
 Pagina: 1

**Ricevuta di pagamento di euro 1,00**  
**Quietanza n. 14779 del 14/09/2018**

Richiedente: ZANGHI` RITA

**COSTO TOTALE DEI SERVIZI EURO 1,00**

**MODALITA' DI PAGAMENTO:**

**PAGAMENTO ELETTRONICO euro 1,00**

**PROSPETTO DI LIQUIDAZIONE N. 48543 del 14/09/2018**

Codice Servizio	Protocollo- Codice Riscontro	Dati di Richiesta del Servizio	Costo del Servizio	Elementi	Condizione	Tributo	Importo della Ricevuta
RB03A/Riproduzione di mappa da base informativa	ME0160931	vis.est Com:F1.58 Fog.:133 Part.:183	1,00	l/particella	Normale	886T	1,00

TOTALI:

Totale per tributo in EURO

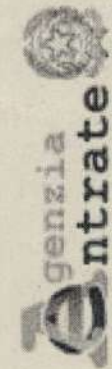
TRIBUTI SPECIALI CATASTALI 886T

Il Cassiere  
 GRCCLL

TRANSAZIONE DI PAGAMENTO ELETTRONICO ESEGUITA - PAGOBANCOMAT - TOTALE TRANSAZIONE: euro 10,00

Esercente: Stabilimento: 00 Cassa: 06849982 Transazione: 75043 Data: 14/09/2018 Ora: 13:02:00 Codice autorizzazione Banca: 852658  
 Codice Cliente: 00103060\*\*\*\*\*5051 Banca Negoziazione:





Direzione Provinciale di Messina  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastali

Data: 14/09/2018  
 Ora: 13.02.54  
 Pagina: 1

## Ricevuta di pagamento di euro 1,00 Quietanza n. 14785 del 14/09/2018

Richiedente: ZANGHI RITA

**COSTO TOTALE DEI SERVIZI EURO 1,00**

**MODALITA' DI PAGAMENTO:**

**PAGAMENTO ELETTRONICO euro 1,00**

### PROSPETTO DI LIQUIDAZIONE N. 48585 del 14/09/2018

Codice Servizio	Protocollo- Codice Riscontro	Dati di Richiesta del Servizio	Costo del Servizio	Elementi	Condizione	Tributo	Importo della Ricevuta
RB01A/Consultazione da base informativa	ME0161069	vis.compl.fab Com:1311 Fog:10 Part:133 Sub:12	1,00	1/units" immobiliari	Normale	886T	1,00

TOTALI:

Totale per tributo in EURO

TRIBUTI SPECIALI CATASTALI 886T

Il Cassiere  
 GRCCLL

TRANSAZIONE DI PAGAMENTO ELETTRONICO ESEGUITA - PAGOBANCOMAT - TOTALE TRANSAZIONE: euro 10,00

Esercente: Stabilimento: 00 Cassa: 06849982 Transazione: 75043 Data: 14/09/2018 Ora: 13:02:00 Codice autorizzazione Banca: 852658

Codice Cliente: 00103060\*\*\*\*\*5051 Banca Negoziazione:

Direzione Provinciale di MESSINA  
Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina

Data: 16/11/2018  
Ora: 08.56.12  
Pagina: 1

### Ricevuta di pagamento di euro 14,00 Quietanza n. 5999 / 5454 del 16/11/2018

Richiedente: ZANGHI RITA

**COSTO TOTALE DEI SERVIZI EURO 14,00**

**MODALITA' DI PAGAMENTO:**

**PAGAMENTO ELETTRONICO euro 14,00**

#### PROSPETTO DI LIQUIDAZIONE N. 26300 del 16/11/2018

Codice Servizio	Protocollo- Codice Riscontro	Dati di Richiesta del Servizio	Costo del Servizio	Elementi	Condizione	Tributo	Importo della Ricevuta
72AUT/Ispezione da base informativa	ME453515 / 1(1,3)	Immobile ubicato a: GAGGI(ME) Catasto FABBRICATI,	7,00	1/nominativo/immo	Normale	778T	7,00
72AUT/Ispezione da base informativa	ME453524 / 1(1,3)	Immobile ubicato a: MESSINA(ME) Catasto FABBRICATI Foglio: 133 Particella: 183	7,00	4/elenco sintetico 1/nominativo/immo	Normale	778T	0,00
				9/elenco sintetico	Normale	778T	7,00
							0,00

TOTALI:

Totale per tributo in EURO

TASSA IPOTECARIA 778T

Il Cassiere  
CLGNIN

TRANSAZIONE DI PAGAMENTO ELETTRONICO ESEGUITA - PAGOBANCOMAT - TOTALE TRANSAZIONE: euro 14,00  
Esercente: Stabilimento: 00 Cassa: 06849960 Transazione: 1707029036 Data: 16/11/2018 Ora: 08:56:00 Codice autorizzazione Banca: 840315  
Codice Cliente: 00103060\*\*\*\*\*5051 Banca Negoziazione: