

ALLEGATO 4



**COPIA CONTRATTO DI AFFITTO IMPIANTO
PRODUTTIVO**





CONTRATTO DI AFFITTO

L'anno 2014 il giorno 11 del mese di novembre in Modica, tra la Modi Società Agricola a Responsabilità Limitata P.Iva 01305790881 con sede legale in C.da Catanzaro Pizzilli, 5 in Modica (Rg) nella persona del legale rappresentante Sig.

██████████ nato a Modica il ██████████ ivi residente in Via ██████████ C.F. ██████████ da una parte e la ██████████ con sede legale ██████████ nella persona del legale rappresentante Sig. ██████████ nato ██████████ ivi residente in Via ██████████ C.F. ██████████ dall'altra; si conviene e stabilisce quanto

appresso, mediante la presente privata scrittura a migliore intelligenza della quale si premette:

██████████ è proprietaria di un fondo rustico sito in C.da Catanzaro Pizzilli, 5 - 97015 Modica (Rg) foglio di mappa n.62 particelle 564 - 567- 569 e foglio 76 part. 34 in cui sono insediati n. 6 capannoni ed un locale servizi annotati al Catasto Fabbricati di Modica al foglio 62 particella 564 sub 4 Categoria Catastale D/10.

Ciò premesso tra le parti contraenti si dichiara e si conviene quanto segue:

Il Sig. ██████████ nella surriferita qualità, concede in affitto al Sig. ██████████ che, n.q, accetta, parte del suddescritto fondo rustico, ed in parti-



colare: parte delle particelle n. 564 e 567, la particella 569 e parte della particella 34 foglio 76 con i 6 capannoni ed il locale servizi che vi insistono, per una superficie totale di circa mq. 26.219 e una rendita catastale, pro quota, pari a € 19.480,00 come si evince dai fogli di mappa, con evidenziata in giallo la parte concessa in affitto, che si allegano e si considerano parte integrante del presente contratto, l'affittuario dichiara di voler adibire i suddetti capannoni all'allevamento di polli.

L'affitto è regolato dai seguenti patti e condizioni:

- 1) Esso avrà la durata di anni sei a decorrere dal 11 novembre 2014 e con scadenza al 10.11.2020 e s'intenderà tacitamente ricondotto per uguale periodo di tempo se non sarà disdettato dall'affittuario, solo a ciò facultato, con lettera Racc. A.R. almeno un anno prima della scadenza.

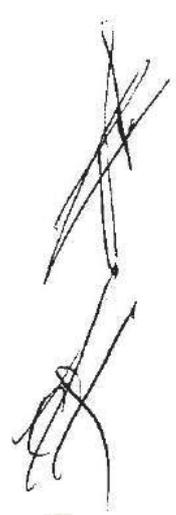
L'affittuario rimane tuttavia facultato a poter recedere dal contratto entro due anni dalla data di decorrenza del presente contratto dandone avviso al concedente con lettera Racc. A.R. almeno sei mesi prima della data in cui il recesso dovrà avere esecuzione;

- 2) Il canone di affitto è liberamente stabilito tra le parti in euro 130.000 (centotrentamila) annue, da corrispondersi dall'affittuario a mezzo bonifico bancario sulle coordinate bancarie fornite dal locatore a bimestre



posticipato ed entro la fine di ciascun bimestre. E sul canone così pattuito sarà applicato a decorrere dal quinto anno dell'affitto l'aumento ISTAT secondo l'indice ufficiale relativo all'anno precedente, esclusa ogni sommatoria degli indici agli anni pregressi;

- 3) L'affittuario resta fin d'ora autorizzato a poter eseguire eventuali opere di adeguamento strutturale dei capannoni che non modificano però la sua attuale funzionalità e destinazione d'uso e che non abbisognano perciò di alcuna concessione amministrativa, nonché ad effettuare miglioramenti ed addizioni per l'aggiornamento del corredo strumentale dell'azienda;
- 4) Conseguentemente alla scadenza finale del contratto l'affittuario resta facultato ad asportare tutte le opere e le addizioni mobili e removibili da lui eseguite nei capannoni, ma non avrà diritto ad alcun indennizzo o rimborso per le opere fisse ed inamovibili da lui effettuate e ritenute dal concedente; allo stesso modo è facoltà della società [redacted] anziché ritenere le opere fisse ed inamovibili, richiedere alla [redacted] l'asporto delle stesse e la rimessa in pristino alle condizioni attuali e quindi perfettamente funzionanti, il tutto a cura e spese della [redacted]

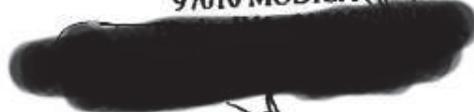


- 5) E' vietata la cessione del contratto senza il preventivo consenso scritto del concedente; in caso di cessione, il cessionario deve garantire tutto quanto previsto nel contratto.
- 6) All'affittuario restano accollate tutte le spese per imposte, tasse, servizi, interni ed esterni ed utenze di qualsiasi genere relative all'attività che sarà da lui svolta nei capannoni concessi in affitto.
- 7) L'affittuario si obbliga di custodire e conservare gli immobili con cura e diligenza provvedendo all'ordinaria manutenzione e a quella straordinaria se dipendente da causa a lui imputabile;
- 8) Le spese per la registrazione del contratto e per il pagamento della tassa annuale restano a carico delle parti contraenti in ragione di metà per ciascuno;
- 9) Per quanto non previsto le parti si riportano alle norme vigenti in materia.

L.C.S.



MODI' Società Agricola a r.l.
C.da Catanzaro Pizzilli, 5
97010 MODICA (RG)



Reg. in U. L. DIC. 2014

al N. 1343 ST

con esatto EURO

Lucia...

IL LEGALE

STRASZEBRO...

2. A...



Ag. Catanzaro Pizzilli
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Catanzaro

Dichiarazione protocollata n.
Pianofabbrica di n. i.v. in Comune
Catanzaro Pizzilli

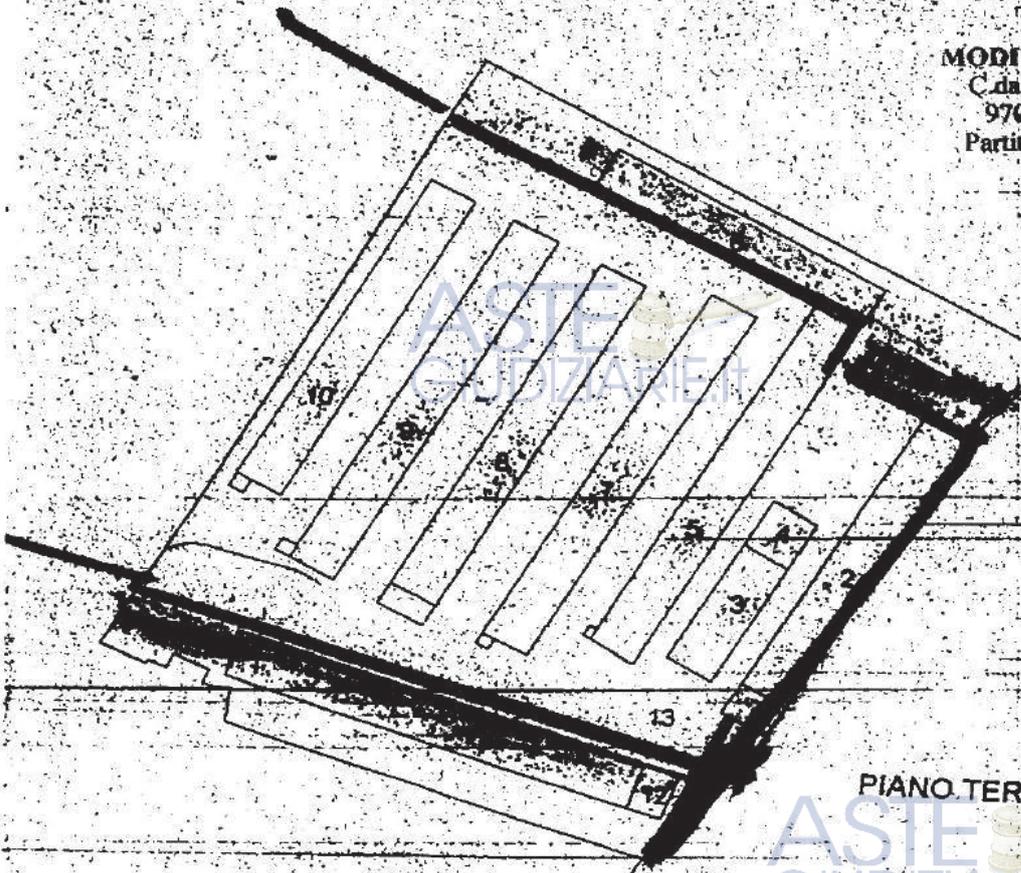
Ministero dell'Economia
e delle Finanze
Agenzia Entrate
MOD1
11/11/2014 11:45:23
44E973C152512CE1
01120380663735



ASTE GIUDIZIARIE.IT

10 PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

MODI Società Agricola s.r.l.
C.da Catanzaro Pizzilli, 5
97010 MODICA (RG)
Partita IVA: 01305490881

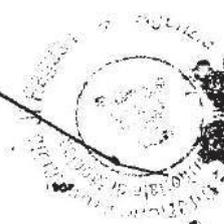
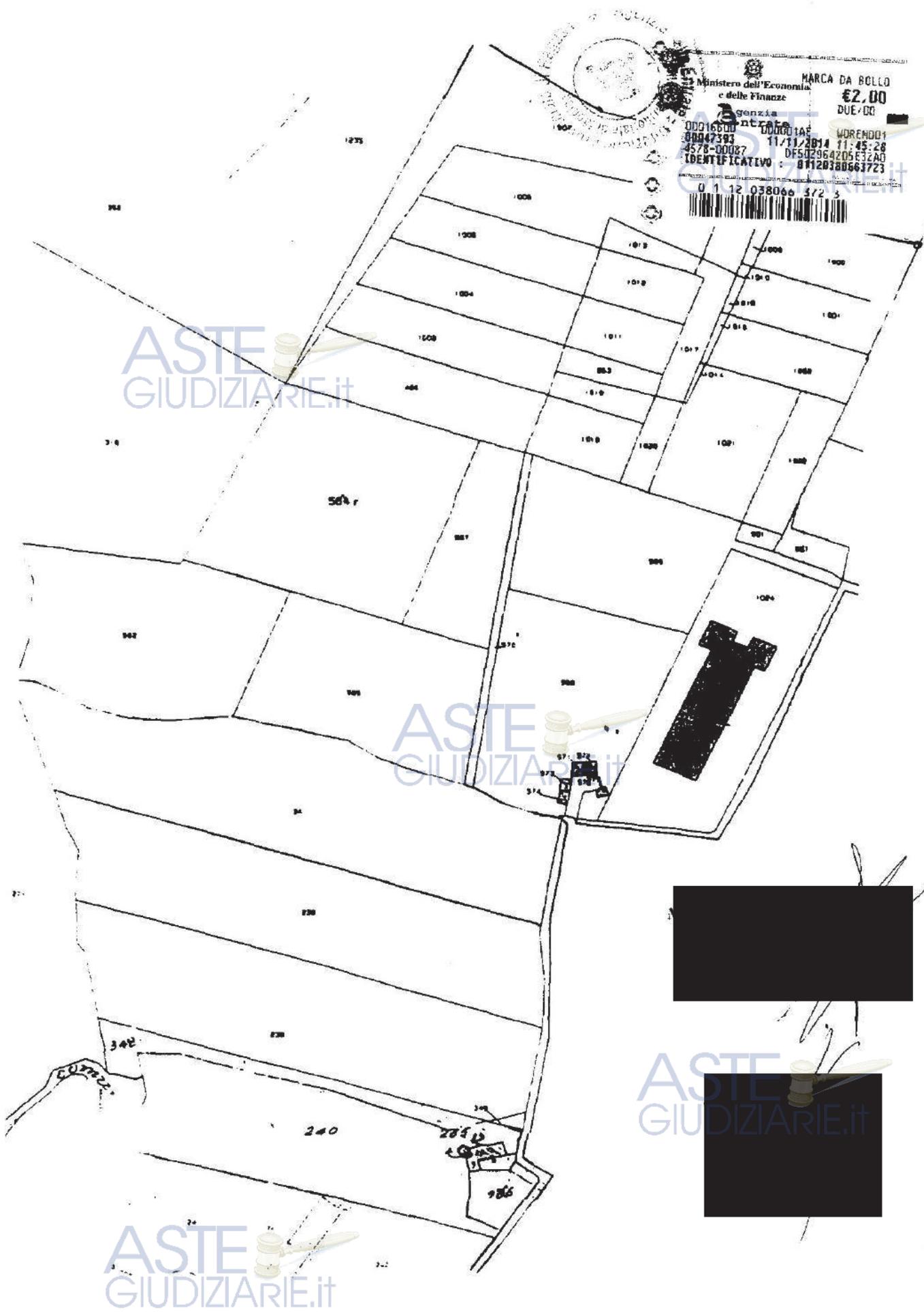


PIANO TERRA

ASTE GIUDIZIARIE.IT

Firmato Da: HANNA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fa840d21e3b24df088frc2bf82916565





MARCA DA BOLLO
 €2,00
 DUE/00
 Direzione Provinciale
 000166001 UDORO IAS WOREH001
 00047393 11/11/2014 11:45:28
 4578-00087 DF502964205E32A0
 IDENTIFICATIVO : 81128380663723
 0 1 12 038066 372 3

11 10
KC0197537/2011



MARCA CATASTALE MOD. S.R.L.

ALLEGATO 5



COPIA CONTRATTO DI COMODATO APPARTAMENTO



CONTRATTO DI COMODATO

L'anno duemilaotto il giorno dodici del mese di maggio, in Modica, tra il Sig. [redacted] nato [redacted] nella qualita' di legale rappresentante della societa' Modi' S.r.l. con sede in Modica C.da Catanzaro Pizzilli 15, P.IVA [redacted] da una Parte, ed il Sig. [redacted] nato in [redacted] e residente in [redacted] dall'altra, si conviene, stabilisce e stipula quanto segue :

il Sig. [redacted] nella citata qualita', concede in comodato al Sig. [redacted] che a tale titolo accetta, l'appartamento sito in Modica C.da Catanzaro Catanzarello 5, composto da due camere piu' Servizi.

L'appartamento sopra indicato viene concesso in comodato al Sig. [redacted] perche' questi possa abitarlo con la propria famiglia.

E' fatto espressamente divieto al comodatario concedere a terzi il Godimento dell'immobile sopra descritto.

Le spese relative al consumo dell'energia elettrica e dell'acqua Rimangono ad esclusivo carico del comodatario.

E' fatto espressamente obbligo al Sig. [redacted] di restituire alla Societa' Modi' S.r.l. l'immobile sopra descritto, libero e vuoto da Persone, cose ed animali, non appena quest'ultima ne faccia richiesta, senza bisogno di diffida o di messa in mora e conseguentemente alla data di restituzione indicata dalla societa' Modi' S.r.l., la stessa si intendera' automaticamente reimmessa nella totale disponibilita' e detenzione dell'immobile de quo, con la automatica esclusione del Sig. [redacted]

La cessione in comodato riguarda esclusivamente l'appartamento sopra indicato e conseguentemente e' fatto divieto al comodatario Immettersi nel resto dell'immobile.

Il Sig. [redacted] dichiara di eleggere domicilio, ai fini delle Obbligazioni ed azioni anche giudiziarie nascenti dalla presente Scrittura, presso l'immobile allo stesso concesso in comodato.

Le spese di registrazione della presente scrittura rimangono a Carico di entrambe le parti in misura eguale.

Per quanto non previsto dalla presente scrittura, le parti si Riportano espressamente a quanto disposto dall'art. 1803 c.c..
Letto, confermato e sottoscritto.



AGENZIA DELLE ENTRATE
UFFICIO LOCALE DI MODICA
Reg.to il 13 MAG 2008
al N. 1301 serie 3
con esatte EURO 172,13
Andretta, S. Lucia



[redacted signature]

[redacted signature]

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ALLEGATO 6



COPIA CERTIFICAZIONE CONDONO EDILIZIO





Città di Modica

VI SETTORE

Urbanistica - CentroStorico
S.U.A.P. - U.N.E.S.C.O.



LA POSIZIONE ORGANIZZATIVA

Vista la domanda di condono edilizio ai sensi della L.47/85 presentata in data 16/12/1985 n.64, richiedente la società [redacted] con sede in Modica, Via [redacted], relativa ai fabbricati siti in Modica, C.da Catanzarello, denominati nella planimetria agli atti "A"- "B"- "C", in Catasto al Foglio 62, particelle 566 e 568, destinati ad uso agricolo;

Vista la richiesta di rilascio certificazione per il fabbricato oggetto di condono del 09/08/2017 prot.0039187, presentata dall'Arch. Luca Hanna nato a Modica il 26.10.1973, esercente in Modica nella Via Sacro Cuore n°169/b, nella qualità di CTU incaricato da Tribunale di Ragusa nel procedimento n°381/2016RG;

Visti gli atti Ufficio;

Visti gli elaborati tecnici allegati alle istanze di condono, elaborati ubicativi e planimetrie;

CERTIFICA

Che l'area in premessa risulta sottoposta a vincoli imposti da leggi statali e regionali, nonché degli strumenti urbanistici a tutela degli interessi paesaggistici ed idrogeologici non ostativi, comunque, al rilascio della Concessione in Sanatoria previo Nulla Osta degli Enti che tutelano i vincoli gravanti;

Che i versamenti a titolo di oblazione e di oneri dovuti già trasmessi alla data odierna risultano congrui;

Che non sussistono elementi ostativi al conseguimento del Permesso di Costruire in sanatoria.

Che l'eventuale rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria rimane subordinato a tutte le incombenze a carico dei richiedenti (Pareri di altri Enti – Sovrintendenza, Genio civile ecc) e fatti salvi gli eventuali procedimenti di cui all'art.2 comm. 37 lett. d) L. 662/1996.

Il presente si rilascia per tutti gli usi ove la Legge prescrive il bollo a richiesta della sig.ra Covato Serafina.

Modica li 31/8/2017



La Posizione Organizzativa
(Arch. Salvatore Monaco)

Salvatore Monaco

ALLEGATO 7



COPIA RINVIO CONFERENZA DI SERVIZIO DECISORIA
DEL 25/11/2015



CONF
SERVIZIO

16-24-7318

Comune di Modica
Data 17/03/2016
N. Prot. 0014078 / 2016
Cat. 10 Cl. 24 Fasc. 238

Moscicolo
Modica

Codice Fiscale 80012000826
Partita I.V.A. 02711070827

UOR: URBANISTICA



CARPENTIERI CARMELO FABRIZIO CATANZARELLO COND 64

ASSESSORATO TERRITORIO ED AMBIENTE
DIPARTIMENTO REGIONALE DELL'AMBIENTE
via Ugo La Malfa 169 - 90146 PALERMO
SERVIZIO I.V.A.S. - V.I.A.

Unità Operativa S1.7 - Autorizzazione Integrata Ambientale

Prot. n. 55568 del 25 NOV. 2015

Allegati

OGGETTO: RG6 IPPC9 - Procedura AIA - [redacted] cola a r.l. (oggi
[redacted] Impianto di allevamento intensivo di poname in Contrada
[redacted] li nel Comune di Modica (RG).

Risposta a Prot. n.

del 17 MAR. 2015

Aut. [Signature]
28/03/16

Comunicazione rinvio Conferenza di Servizi DECISORIA

Trasmessa a mezzo pec e anticipata via fax



ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it



All'ASP di
RAGUSA

protocollo@pec.asp.rg.it

Alla Soprintendenza BB.CC.AA. di
RAGUSA

soprirng@certmail.regione.sicilia.it

All'Assessorato Regionale dell'Energia
e dei Servizi di pubblica Utilità
Dip. Regionale dell'Acqua e dei Rifiuti
dipartimento.acqua.rifiuti@certmail.regione.sicilia.it

All' U.O.SI.2-DRA
SEDE

Al Servizio 2 - DRA
SEDE

servizio2.dra@pec.territorioambiente.it

Al Servizio 7 - DRA

servizio7.dra@pec.territorioambiente.it

Con riferimento alla comunicazione di codesta Società [REDACTED] (og. [REDACTED] del 11/11/2015, pervenuta a mezzo pec (protocollo ARTA del 12/11/2015), con la quale è stato chiesto il rinvio della conferenza dei servizi programmata per il giorno **26/11/2015**, giusta convocazione prot. n. 46429 del 12/10/2015, a causa di problemi tecnici legati al subentro nella conduzione dell'allevamento in oggetto da parte della società Gilmac S.r.l., questo Dipartimento, nel prendere atto dei problemi tecnici rappresentati nella predetta comunicazione, al fine di concludere la procedura AIA in oggetto, con la presente rinvia la **conferenza di servizi decisoria** sopra richiamata, al **26/01/2016 alle ore 11.00** presso gli uffici del Servizio 1/VAS-VIA dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente sito in Via Ugo La Malfa n.169 in Palermo.

Si invitano pertanto le Amministrazioni in indirizzo a voler assicurare la presenza di un proprio rappresentante legittimato ad esprimere in modo vincolante la volontà dell'Ente in ordine alle decisioni da assumere nella Conferenza, richiamando l'attenzione delle Amministrazioni in indirizzo sulla mancata partecipazione alla conferenza di servizi circa l'assunzione di responsabilità in merito alla formazione del parere finale.

Si rammenta che, a norma dell'art.14-ter, comma 7, legge 7 agosto 1990, n.241, si considererà acquisito l'assenso dell'amministrazione il cui rappresentante, all'esito dei lavori di conferenza, non abbia espresso definitivamente la volontà dell'amministrazione rappresentata.

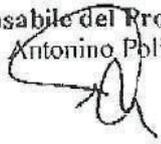
Ai sensi dell'art. 14-quater, comma 1, della legge 7 agosto 1990, n. 241, il dissenso, a pena di inammissibilità, deve essere manifestato nella conferenza di servizi, deve essere congruamente motivato, non può riferirsi a questioni connesse che non costituiscono oggetto della conferenza medesima e deve recare le specifiche indicazioni delle modifiche progettuali necessarie ai fini dell'assenso.

Per le modalità di gestione della procedura in corso occorre tenere conto dei chiarimenti forniti al punto 4 lett. a) dalle recenti "Linee di Indirizzo" emanate dal Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare prot. n. 0022295-GAB del 27/10/2014 in ordine alla chiusura allo stato degli atti (eventualmente con archiviazione) dei procedimenti per i quali il gestore non fornisca nei tempi prescritti le necessarie integrazioni richieste, senza adeguate giustificazioni.

La Ditta è tenuta a trasmettere a tutti gli enti in indirizzo, entro il 14/12/2015 l'intera documentazione aggiornata nonché, a fornire tutti i chiarimenti e la documentazione richiesta fino a questo momento.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il Responsabile del Procedimento
arch. Antonino Polizzi



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE CIVILE DI RAGUSA

RUOLO GENERALE ES. IMMOBILIARI n. 381/2016



GIUDICE ESECUTORE: dott. Claudio Maggioni



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

LOTTO C



architetto Luca Hanna
F: 0932.780451
M: 333.6419070

Via S. Cuore n. 169/B - 97015 Modica (Rg)
e-mail: lucahanna@infinito.it
PEC: luca.hanna@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



INDICE

1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

- 1.2 DESCRIZIONE
- 1.3 RIFERIMENTI CATASTALI
- 1.4 CONSISTENZA

2. PROPRIETÀ

- 2.1 TITOLO DI PROVENIENZA
- 2.2 COMPLETEZZA ACCERTAMENTO
- 2.3 DATI CATASTALI
- 2.4 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

3. ASPETTI URBANISTICI

- 3.1 DESTINAZIONE URBANISTICA
- 3.2 CONFORMITÀ EDILIZIA-URBANISTICA
- 3.3 DETENZIONE DELL'IMMOBILE
- 3.4 ELEMENTI UTILI PER LA VENDITA

4. STIMA DELL'IMMOBILE

- 4.1 METODO DI STIMA
- 4.2 VALUTAZIONE DEL PREZZO DI MERCATO

5. ASPETTI FISCALI ED ALLEGATI

- 5.1 PAGAMENTO DELL'IVA
- 5.2 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 5.3 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

6. ELENCO DEGLI ALLEGATI



1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

1.2 DESCRIZIONE

L'edificio sorge in un'area periferica dell'aggregato urbano della città di Modica in corrispondenza di una arteria di comunicazione con le aree rurali della parte nord del territorio comunale. Questa zona si caratterizza per la predominante presenza di edifici residenziali di recente realizzazione.

L'immobile si trova a ridosso della Via Giarratana in corrispondenza dei numeri civici 83-85-87, all'interno di un lotto di circa 114 mq interamente edificato con struttura portante intelaiata in cemento armato. Esso consiste in un edificio pluripiano a destinazione d'uso abitativa ed autorimesse con accesso diretto dalla Via Giarratana. L'interno è dotato dei necessari servizi di rete ma privo dell'impianto di riscaldamento, le finiture presentano evidenti segni di degrado dovuti all'assenza di interventi manutentivi.

L'esterno risulta interamente intonacato e completo di ogni elemento di finitura.

1.3 RIFERIMENTI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI						
Foglio	Particella	Zona cens.	categoria	classe	consistenza	Rendita
230	10457/1	1	C/6	6	26 mq	€ 41,63
230	10457/2	1	C/6	6	26 mq	€ 41,63
230	10457/3	1	C/6	6	26 mq	€ 41,63
230	10457/4	1	A/2	2	9,5 vani	€ 735,95

1.4 CONSISTENZA

L'edificio si compone di un piano seminterrato, due locali autorimessa posti al piano terra, un ambiente ammezzato, una unità abitativa distribuita su due elevazioni e lastrico solare tutti distribuiti da un corpo scala centrale. L'intero edificio insiste su un impianto planimetrico di circa 114 mq di superficie distribuita su quattro livelli strutturali con copertura a terrazzo.

L'accesso al piano seminterrato risulta alquanto difficoltoso a causa di una scala di collegamento di ridotte dimensioni, collocata all'interno dell'autorimessa individuata al

3/10

Architetto Luca Hanna
F: 0932.780451
M: 333.6419070

Via S. Cuore n. 169/B - 97015 Modica (Rg)
e-mail: lucahanna@infinito.it
PEC: luca.hanna@archiworldpec.it



civico n°83, ed alle condizioni di incuria degli stessi che risultano alquanto malsani. Pertanto le dimensioni riportate sono da intendersi indicative in quanto ricavate in maniera indiretta.

Le autorimesse del piano terra con il piano ammezzato privi di alcuni elementi di finitura interna.

Gli ambienti ad uso residenziale si articolano in un piano destinato agli ambienti giorno composti da un corridoio che distribuisce gli ingressi agli ambienti studio, soggiorno, ripostiglio, wc, cucina-pranzo. Il piano superiore si compone invece di un corridoio che distribuisce gli ingressi agli ambienti soggiorno, n°03 camere da letto, wc e ripostiglio.

Il piano terzo è un lastrico solare con torrino scala di distribuzione interna e tettoia adiacente di circa 12 mq.

2. PROPRIETÀ

2.1 TITOLO DI PROVENIENZA

La titolarità risulta pervenuta alla parte debitrice a seguito dell'atto di compravendita del 20/03/2006 in notaio Evangelista Ottaviano da Modica da potere di [REDACTED] *immobile riportato con il numero 3).*

2.2 COMPLETEZZA ACCERTAMENTO

Si evidenzia che all'interno del titolo di provenienza risultano riportate delle indicazioni fra di loro contraddittorie. Difatti nella descrizione dell'immobile viene riportata la seguente descrizione: "*..... composto da un piano sottostrada, da un piano terra comprendente il vano scala centrale e due locali e da un primo ed un secondo piano ...(*omissis*)". Tuttavia le particelle citate a seguire, riportano un totale di tre vani C/6 di dimensioni pari a 26 mq cadauno (allegato 1).*

Pertanto, per una corretta definizione delle parti interessate dal procedimento esecutivo in corso, risulta indispensabile l'accertamento dell'esatto passaggio descrittivo dell'immobile oggetto di compravendita.



2.3 DATI CATASTALI

Dalle ispezioni effettuate sono emerse le seguenti condizioni:

- L'immobile risultava individuato alla particella 292 del Foglio 76 tuttavia, a seguito del sopralluogo e successiva verifica delle carte catastali, si è constatata una inesatta individuazione planimetrica a causa di un errato allineamento delle planimetrie. Pertanto si è proceduto alla relativa segnalazione per la correzione d'ufficio che ne ha prodotto una nuova identificazione catastale.
- Il piano sottostrada e il piano ammezzato, non risultano rappresentate nelle planimetrie catastali e pertanto l'edificio non è catastalmente allineato allo stato dei luoghi.

2.4 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Le ispezioni ipotecarie effettuate non hanno evidenziato variazioni nelle formalità riportate dalla certificazione ipocatastale sopradetta.

Nello specifico i gravami esistenti sugli immobili risultano i seguenti:

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa il 14.06.2006 ai nn.ri 14416/4259;
- Ipoteca giudiziale, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa il 03.01.2013 ai nn.ri 79/12;
- Verbale di pignoramento immobili, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa il 13.10.2016 ai nn.ri 14136/9577;

3. ASPETTI URBANISTICI

3.1 DESTINAZIONE URBANISTICA

Dalla consultazione degli incartamenti relativi allo strumento urbanistico ad oggi efficace, l'area dell'immobile risulta interamente posizionata all'interno della ZTO (Zona Territoriale Omogenea) Bo così disciplinata "*... aree di più o meno recente edificazione che, hanno esaurito la loro capacità edificatoria e pertanto sono da considerarsi come sature*".

Attività edilizia consentita: a) ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia. b) demolizione e ricostruzione nel rispetto dei



volumi e delle superfici utili esistenti. Le aree libere si intendono inedificabili e potranno essere destinate a verde condominiale attrezzato per il tempo libero, il gioco e lo sport.

Destinazione di zona residenziale, è consentita la variazione della destinazione d'uso purché compatibile con il carattere residenziale della zona.

L'area risulta inoltre interessata per intero dalle norme di salvaguardia indicate dal Piano Paesistico Regionale, nello specifico dal Paesaggio Locale 7 "Altipiano ibleo" area 7a "Centri storici di Ragusa e Modica e relative aree urbanizzate. Aree di interesse archeologico comprese" con livello di tutela 1.

Per quanto attiene invece alla disciplina del vincolo idro-geologico, il sito risulta interno alle aree ad esso sottoposte.

3.2 CONFORMITÀ EDILIZIA-URBANISTICA

L'edificio è stato interessato da un intervento di sopraelevazione il cui progetto risulta approvato in data 30/10/1967 verbale n° 8124. A seguito del completamento dei lavori è stato richiesto il certificato di abitabilità in data 29/11/1972 prot. 24837 a cui non si è dato seguito, e pertanto non è stato rilasciato l'anzidetto certificato.

La parte ricadente al piano seminterrato ed il piano ammezzato risultano difformi alla suddetta pratica edilizia in quanto non riportati negli incartamenti. Tale difformità non ha apportato variazioni alla cubatura dell'edificio ed alla destinazione d'uso, pertanto risulterebbero sanabili.

Gli importi presumibili per l'allineamento amministrativo allo stato dei luoghi risultano:

Oneri concessori e spese	€	2.800,00 ca.
--------------------------	---	--------------

3.3 DETENZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è attualmente in possesso della precedente proprietaria, la quale continua ad utilizzarlo come residenza principale.

3.4 ELEMENTI UTILI PER LA VENDITA

Esso ricade in una zona periferica con limitate dotazioni dei servizi di quartiere e con evidenti problemi connessi alla viabilità interna e di transito.



Inoltre lo stato di conservazione in cui versa l'intero edificio, evidenzia la imminente necessità ad effettuare gli opportuni interventi riparativi e di adeguamento impiantistico.



4. STIMA DELL'IMMOBILE

4.1 METODO DI STIMA

Per la valutazione del valore di mercato si è utilizzato il criterio di stima sintetico, basato sulle indagini di mercato relative a compravendite di immobili con caratteristiche simili e in zone vicine a quella in esame.



4.2 VALUTAZIONE DEL PREZZO DI MERCATO

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, l'ubicazione e la densità abitativa della zona, si possono ritenere giusti i seguenti prezzi per metro quadro di superficie:

Minimo = € 560 al mq Massimo = € 850 al mq

Da quanto sopra riportato consegue che è da ritenersi **EQUO** applicare il prezzo di:

€ 600,00 al metro quadro

Da cui ne conseguono i seguenti valori:

PIANO SEMINTERRATO					
n.	Descrizione	Superficie netta (mq)	Coefficiente	Coefficiente di piano	Superficie equiparata
1	Scantinato	64,72	0,30	0,50	9,71
			sommano		9,71

PIANO TERRA					
n.	Descrizione	Superficie netta (mq)	Coefficiente	Coefficiente di piano	Superficie equiparata
1	Autorimessa	27,91	1,20	0,95	31,82
2	Autorimessa	28,18	1,20	0,95	32,13

7/10

Architetto Luca Hanna
F: 0932.780451
M: 333.6419070

Via S. Cuore n. 169/B - 97015 Modica (Rg)
e-mail: lucahanna@infinito.it
PEC: luca.hanna@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



3	Vano scala	8,40	0,50	0,95	3,99
			sommano		67,94

PIANO PRIMO					
n.	Descrizione	Superficie netta (mq)	Coefficiente	Coefficiente di piano	Superficie equiparata
1	Vano scala	8,40	0,50	0,95	3,99
2	Piano ammezzato	18,15	0,50	0,95	8,62
3	corridoio	7,22	1,00	1,00	7,22
4	Cucina-pranzo	24,58	1,00	1,00	24,58
5	wc	4,50	1,00	1,00	4,50
6	ripostiglio	5,73	1,00	1,00	5,73
7	soggiorno	28,30	1,00	1,00	28,30
8	studio	10,75	1,00	1,00	10,75
9	balconi	21,43	0,30	1,00	6,43
			sommano		100,12

PIANO SECONDO					
n.	Descrizione	Superficie netta (mq)	Coefficiente	Coefficiente di piano	Superficie equiparata
1	Vano scala	8,40	0,50	0,90	3,78
2	corridoio	7,49	1,00	0,95	7,12
3	soggiorno	24,58	1,00	0,95	23,35
4	wc	6,17	1,00	0,95	5,86
5	ripostiglio	5,20	1,00	0,95	4,94
6	letto	15,11	1,00	0,95	14,35
7	letto	11,55	1,00	0,95	10,97
8	letto	10,75	1,00	0,95	10,21
9	balconi	7,68	0,30	0,95	6,11
			sommano		86,69

PIANO TERZO					
n.	Descrizione	Superficie netta (mq)	Coefficiente	Coefficiente di piano	Superficie equiparata

8/10

Architetto Luca Hanna
 F: 0932.780451
 M: 333.6419070

Via S. Cuore n. 169/B - 97015 Modica (Rg)
 e-mail: lucahanna@infinito.it
 PEC: luca.hanna@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



1	Lastrico solare	100,76	0,30	0,90	27,21
			sommano		27,21
		TOTALE	(9,71+67,94+100,12+86,69+27,21)		291,67

Pertanto: **mq 291,67 X € 600,00 = € 175.002,00**

sottraendo le somme previste per l'allineamento amministrativo:

€ 175.002,00 - € 2.800,00 = € 172.202,00

Arrotondando si fissa il valore in euro **172.000,00** (centosettantaduemila/00).

5. ASPETTI FISCALI ED ALLEGATI

5.1 PAGAMENTO DELL'IVA

Trattandosi di cessione di immobili ad uso abitativo da parte di impresa non operante in ambito edilizio, l'operazione risulta fuori dalla applicazione del pagamento dell'IVA.

5.2 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Si rimanda all'allegato 5

5.3 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

Si rimanda al relativo attestato APE allegato (allegato 7).



6. ELENCO DEGLI ALLEGATI

1. ESTRATTO DA TITOLO DI PROVENIENZA

2. VISURA CATASTALE

3. PLANIMETRIE CATASTALI

Estratto di mappa catastale dal F°230
planimetria immobile F°230 p.la 10457/4

4. ELABORATI GRAFICI

individuazione planimetrica
planimetria
estratto di mappa catastale
pianta piano seminterrato
pianta piano terra
pianta piano ammezzato
pianta piano primo
pianta piano secondo
pianta piano terzo

5. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

6. COPIA DELLA RICHIESTA DEL CERTIFICATO DI ABITABILITÀ DEL 29.11.1972

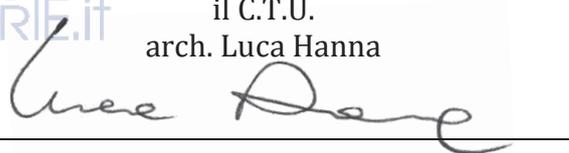
7. APE

Il presente Elaborato Peritale che si compone fin qui di 10 facciate e 7 allegati (che ne fanno parte integrante), è firmato esclusivamente nelle parti elaborate dal sottoscritto CTU. Il tutto viene prodotto ad evasione del mandato conferito allo scrivente che manifesta la propria disponibilità per ogni eventuale chiarimento richiesto dal G.E.

Modica, li 06/11/2017

ASTE
GIUDIZIARIE.it

il C.T.U.
arch. Luca Hanna



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Architetto Luca Hanna
F: 0932.780451
M: 333.6419070

Via S. Cuore n. 169/B - 97015 Modica (Rg)
e-mail: lucahanna@infinito.it
PEC: luca.hanna@archiworldpec.it

10/10



TRIBUNALE CIVILE DI RAGUSA



RUOLO GENERALE ES. IMMOBILIARI n. 381/2016

GIUDICE ESECUTORE: dott. Claudio Maggioni



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

LOTTO C



ALLEGATI

- ALLEGATO 1
- ALLEGATO 2
- ALLEGATO 3
- ALLEGATO 4
- ALLEGATO 5
- ALLEGATO 6
- ALLEGATO 7



architetto Luca Hanna
F: 0932.780451
M: 333.6419070



Via S. Cuore n. 169/B - 97015 Modica (Rg)
e-mail: lucahanna@infinito.it
PEC: luca.hanna@archiworldpec.it



ALLEGATO 1



ESTRATTO DA TITOLO DI PROVENIENZA



nenze e dipendenze, confinante con proprietà [redacted] con proprietà eredi [redacted] con corsia di manovra;

- la quota condominiale delle parti comuni dell'edificio per legge e per destinazione in quanto a servizio delle unità immobiliari in oggetto.

Dette unità immobiliari risultano censite al N.C.E.U. al foglio 62, particelle:

345/2, P. 1-S, Z.C. 1, cat.C/6, cl.10, mq. 14, RC 44,11

345/15, P.3, Z.C.1, cat. A/3,cl.3,vani 7,5,RC 484,18.

Prezzo convenuto in Euro 50.000 (cinquantamila).

3)Fabbricato sito in Modica nella via Modica Giarratana nn.83, 85 e 87, composto da un piano sottostrada, da un piano terra comprendente il vano scala centrale e due locali e da un primo ed un secondo piano adibiti a civile abitazione, con terrazza di copertura, confinante con il torrente, con la Via Gerratana, con proprietà eredi [redacted] con proprietà eredi [redacted]

Detta unità immobiliare risulta censita al N.C.E.U. al foglio 175, particelle:

1874/1, p. T, Z.C.1, cat.C/6, cl.6, mq.26, RC 41,63

1874/2, p. T, Z.C.1, cat.C/6, cl.6, mq.26, RC 41,63

1874/3, p. T, Z.C.1, cat.C/6, cl.6, mq.26, RC 41,63

1874/4, p. 1-2, Z.C. 1, cat.A/2, cl.2, vani 9,5, RC 735,95.

Prezzo convenuto in Euro 75.000 (settantacinquemila).

I venditori dichiarano che i superiori immobili sono pervenuti

ALLEGATO 2



VISURA CATASTALE



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 04/11/2017

Dati della richiesta	Comune di MODICA (Codice: F258)	
Catasto Fabbricati	Provincia di RAGUSA	
Unità immobiliare	Foglio: 230 Particella: 10457 Sub.: 1	

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	230	10457	1	Cens.	Zona	C/6	6	26 m ²		Euro 41,63	Variazione del 31/07/2017 protocollo n. RG0071025 in atti dal 31/07/2017 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 71021.1/2017)
Indirizzo: VIA GERRATANA n. 83 piano: T;												

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 1,35

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 04/11/2017

Dati della richiesta	Comune di MODICA (Codice: F258)
Catasto Fabbricati	Provincia di RAGUSA
Unità immobiliare	Foglio: 230 Particella: 10457 Sub.: 2

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA					
N.	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita		
1	Urbana	230	10457	2	Cens.	1	C/6	6	26 m ²	Catastale	Euro 41,63	Variazione del 31/07/2017 protocollo n. RG0071027 in atti dal 31/07/2017 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 71021.1/2017)	
Indirizzo													
VIA GERRATANA n. 85 piano: T;													

INTESTATO

N. 1	DATI ANAGRAFICI
CODICE FISCALE	
DIRITTI ONERI REALI	
(1) Proprietà per 1/1	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 1,35

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 04/11/2017

Dati della richiesta	Comune di MODICA (Codice: F258)
Catasto Fabbricati	Provincia di RAGUSA
Unità immobiliare	Foglio: 230 Particella: 10457 Sub.: 3

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	230	10457	3	Cens. 1	Zona	C/6	6	26 m ²	Catastale	Euro 41,63	Variazione del 31/07/2017 protocollo n. RG0071030 in atti dal 31/07/2017 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 71021.1/2017)
Indirizzo: VIA GERRATANA n. 87 piano: T;												

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 1,35

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 04/11/2017

Dati della richiesta	Comune di MODICA (Codice: F258)
Catasto Fabbricati	Provincia di RAGUSA
Unità immobiliare	Foglio: 230 Particella: 10457 Sub.: 4

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	230	10457	4	Cens. 1	Zona	A/2	2	9,5 vani	Catastale Totale: 221 m ² Totale escluse aree scoperte** : 201 m ²	Euro 735,95	VARIAZIONE del 31/07/2017 protocollo n. RG0071051 in atti dal 31/07/2017 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 8301.1/2017)
Indirizzo VIA GERRATANA n. 85 piano: 1-2; di stadio: acquisizione planimetria												
ANNOTAZIONI												
INTESTATO												

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/1

Tributi erariali: Euro 1,35

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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

ALLEGATO 3



PLANIMETRIE CATASTALI



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



MODULARIO
F. - Car. S. F. - 318



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
20

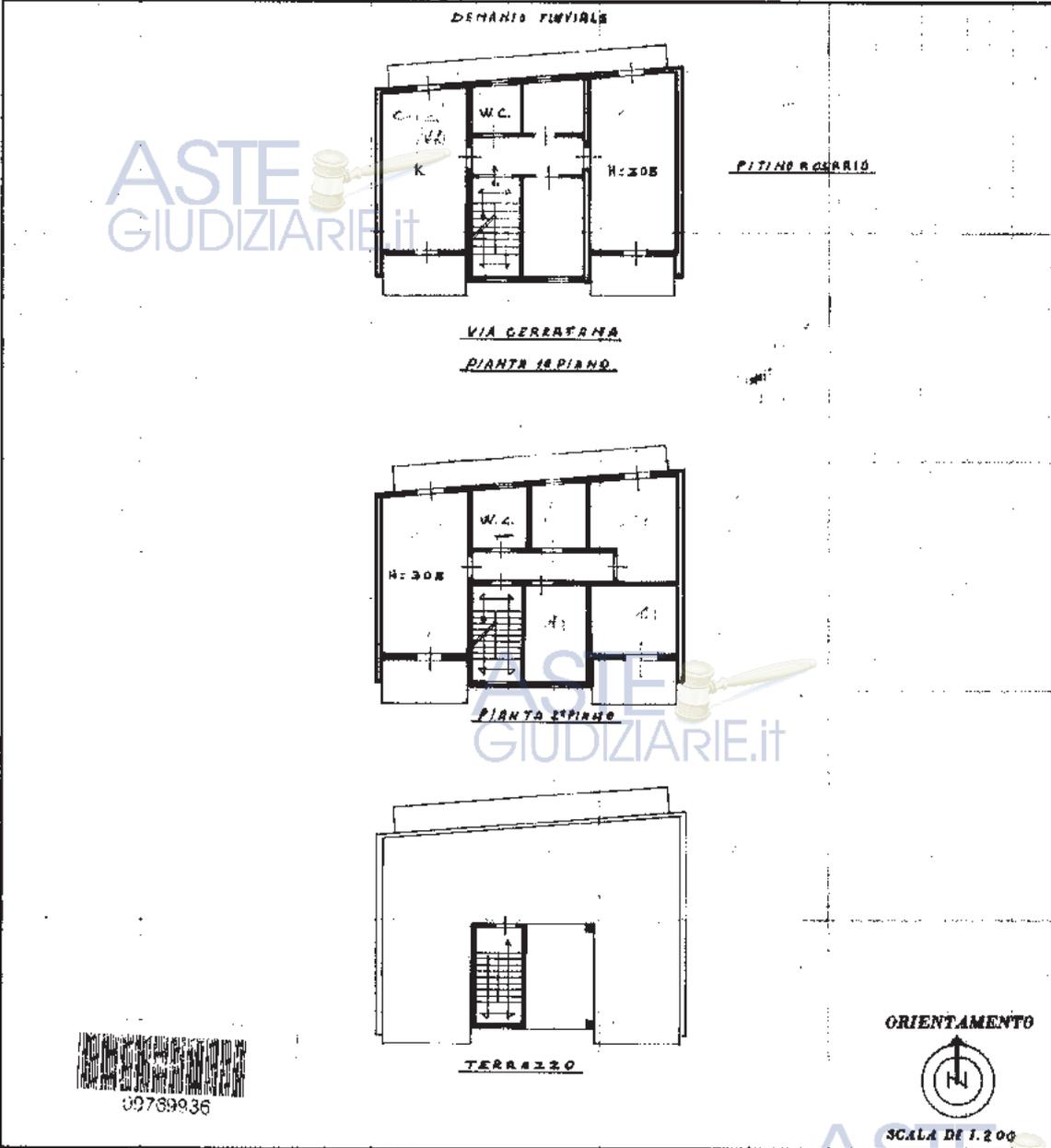
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 15 APRILE 1968, N. 452)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MODICA Via GERRATANA

Ditta XXXXXXXXXX

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di RAGUSA



09769936

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA _____

PROT. N° 1821

1972

Compilata dal Geom. Vincenzo Nitto
(Titol. nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di RAGUSA

DATA 29/11/1972

Firma: Geom. V. Nitto



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/08/2017 - Comune di MODICA (F258) - < Foglio: 230 - Particella: 10457 - Subalterno: 4 >
Firmato DA: HA (C) RICARICA E ABBONAMENTO DA S&P (M) P&D S2, A. NG CA 3 Serial#: 5fa840d21e3b24df088fc2b182916565

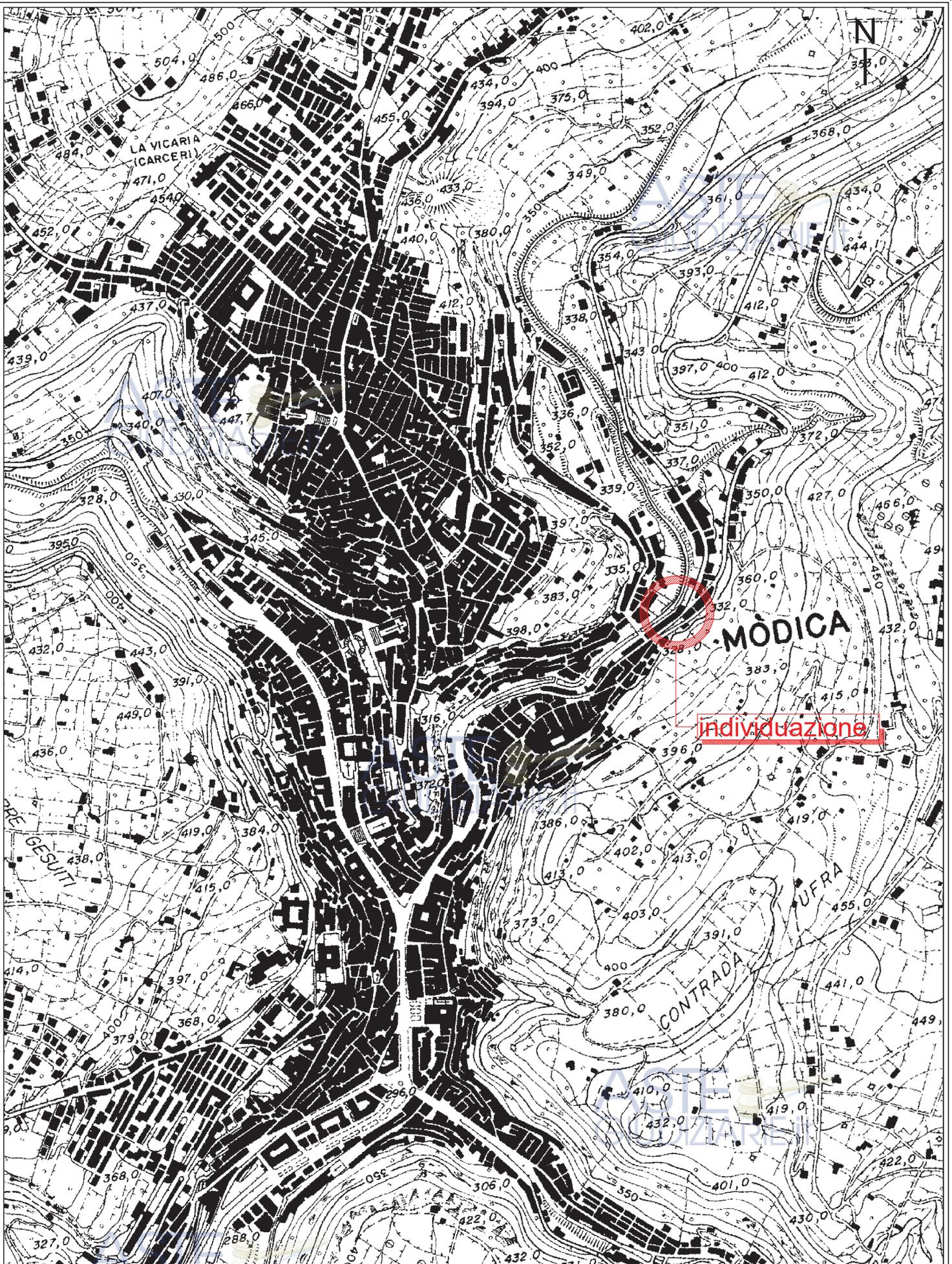


ALLEGATO 4

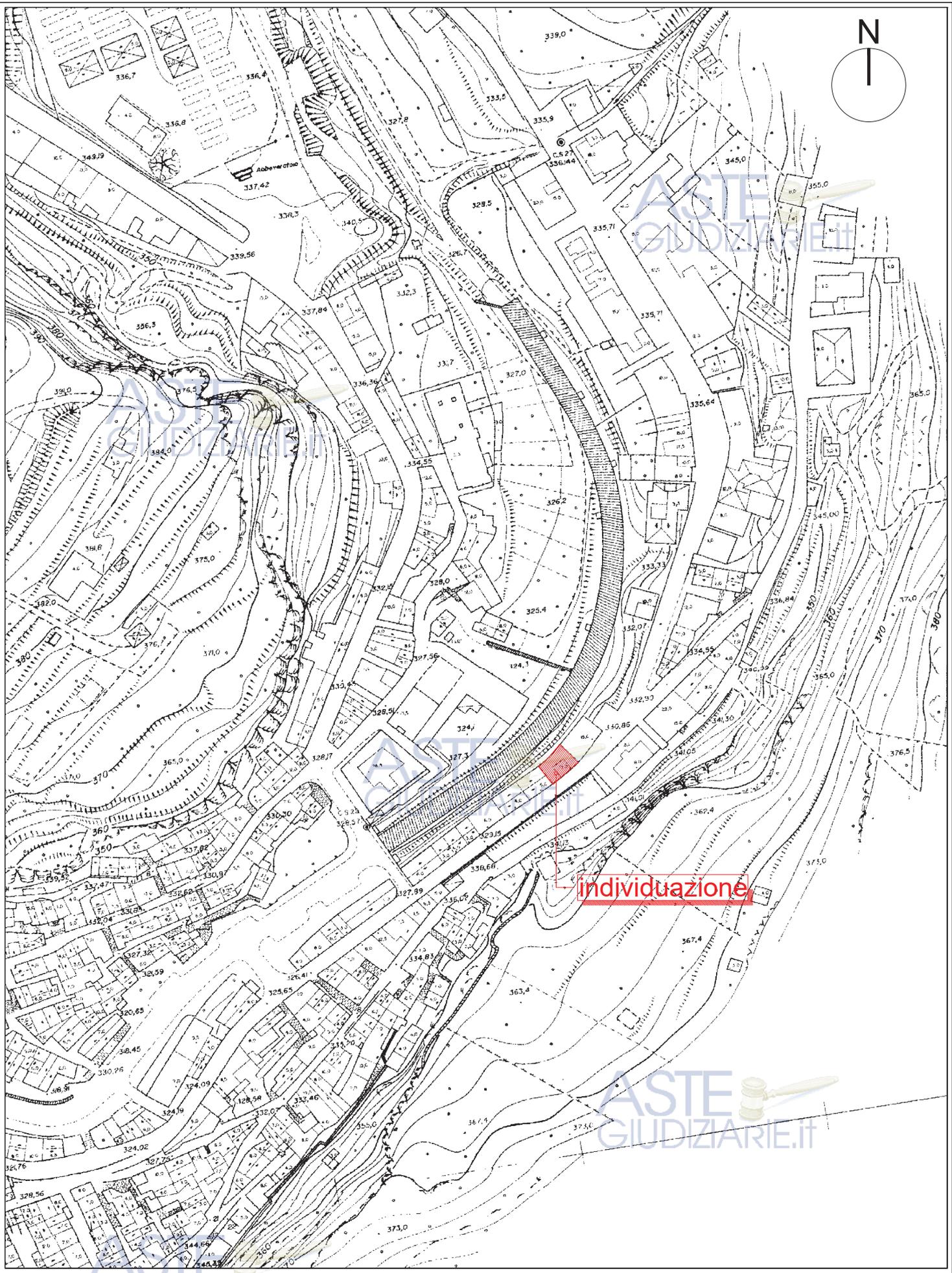


ELABORATI GRAFICI





 <p>STUDIO TECNICO LUCA HANNA</p>	COMMITENTE: Tribunale di Ragusa Esecuzione Immobiliare n°381/2016	OGGETTO: LOTTO C - (Via Giarratana, 85) Individuazione planimetrica
	SCALE: 1/10.000	DATA:
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009		



individuazione

 STUDIO TECNICO LUCA HANNA	COMITENTE: Tribunale di Ragusa Esecuzione Immobiliare n°381/2016	OGGETTO: LOTTO C - (Via Giarratana, 85) Individuazione planimetrica
	SCALE: 1/2.000	DATA:

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: HANNA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fa840d21e3b24df088fc2bf82916565



ASTE GIUDIZIARIE.it



ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

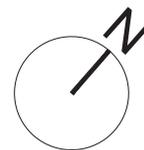
Foglio n°230 del Catasto Fabbricati

ASTE GIUDIZIARIE.it

 <p>STUDIO TECNICO Largh. LUCA HANNA</p>	COMMITTEE: Tribunale di Ragusa Esecuzione Immobiliare n°381/2016	OBJECT: LOTTO C - (Via Giarratana, 85) Stralcio da mappa catastale
	SCALE: 1/1.000	DATE:

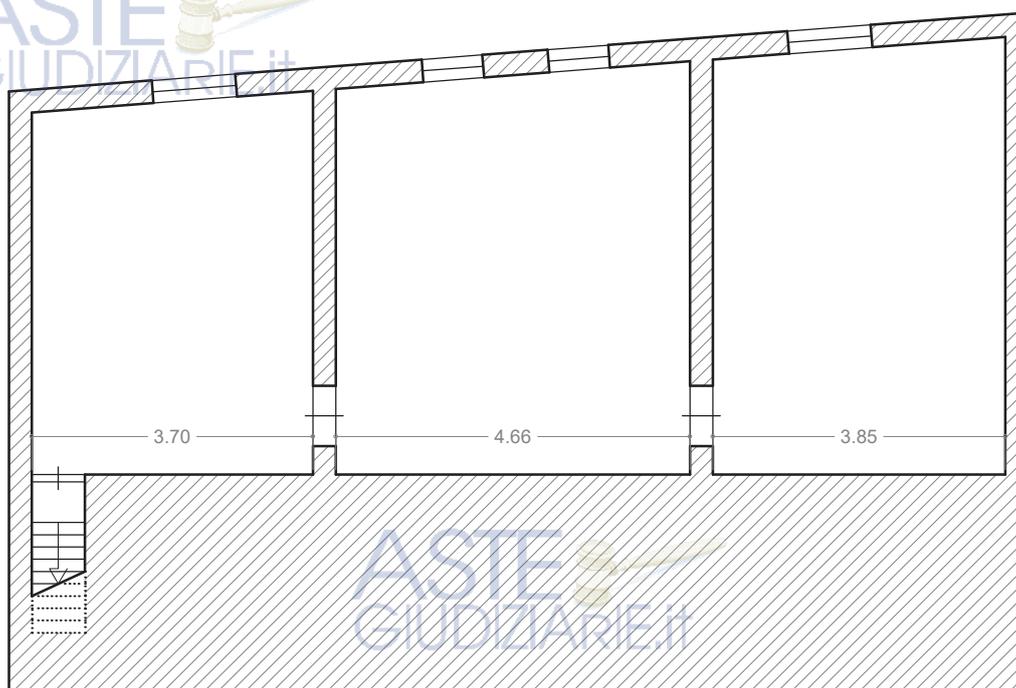
Publication official ad use exclusive personal - è vietata ogni
ripublication or reproduction a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 2/07/2009

Firmato Da: HANNA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fa840d21e3b24df088fc2bf82916565



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



COMMITTENTE: Tribunale di Ragusa
Esecuzione Immobiliare n°381/2016

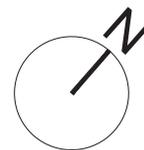
OGGETTO: LOTTO C - (Via Giarratana, 85)
Pianta - piano seminterrato

SCALE: 1/100

DATA:

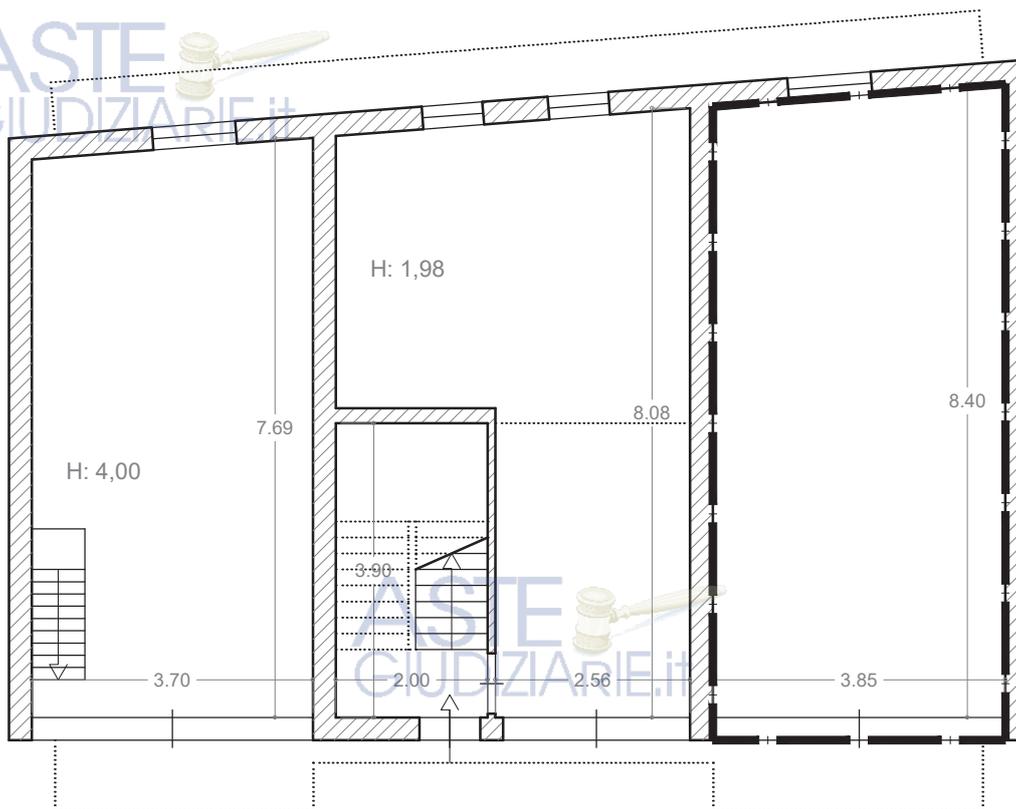
FILE AUTOCAD:

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 2/07/2009



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



porzione dell'edificio da accertare se
interessato dal procedimento esecutivo

ASTE
GIUDIZIARIE.it



COMMITTENTE: Tribunale di Ragusa
Esecuzione Immobiliare n°381/2016

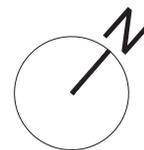
OGGETTO: LOTTO C - (Via Giarratana, 85)
Pianta - piano terra

SCALE: 1/100

DATA:

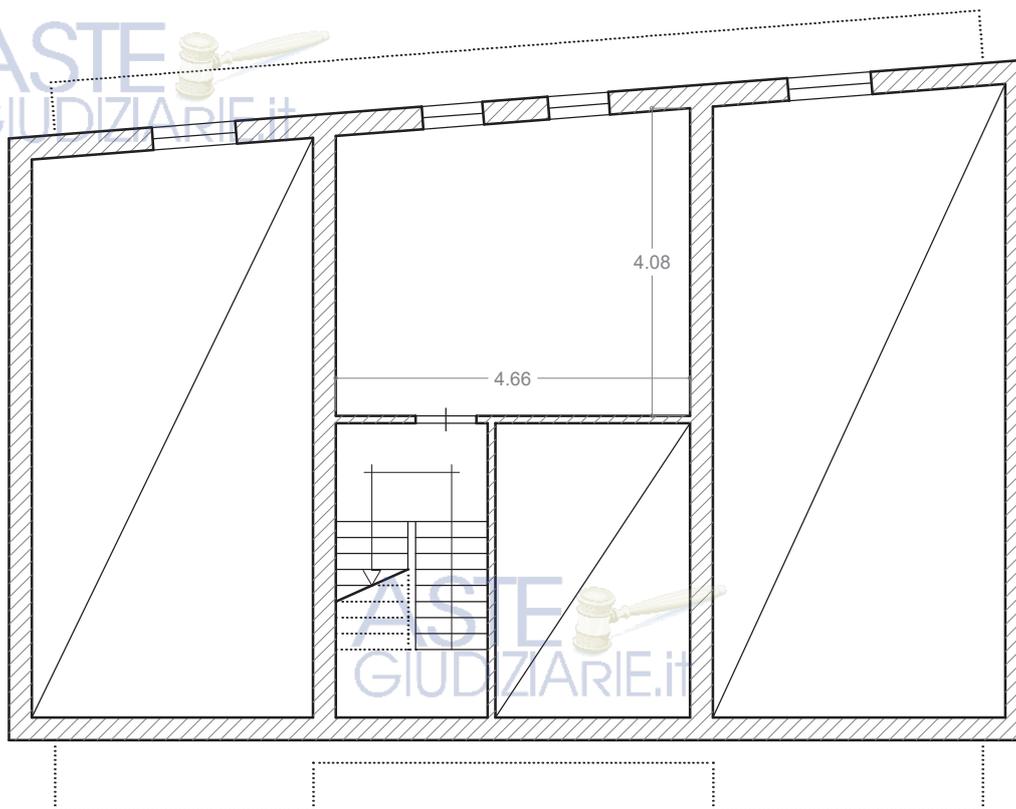
FILE AUTOCAD:

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 2/07/2009



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



COMMITTEE: Tribunale di Ragusa
Esecuzione Immobiliare n°381/2016

OGGETTO: LOTTO C - (Via Giarratana, 85)
Pianta - piano ammezzato

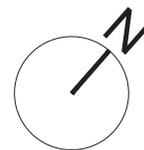
SCALE: 1/100

DATA:

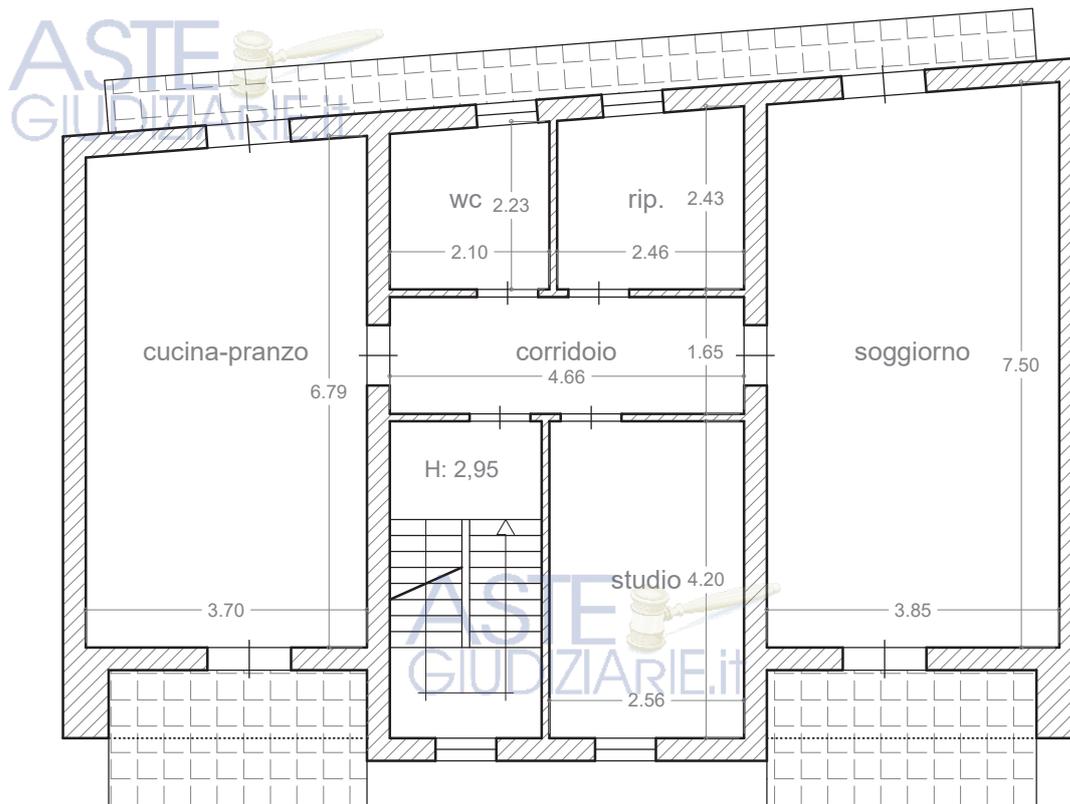
FILE AUTOCAD:

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 2/07/2009

Firmato Da: HANNA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fa840d21e3b24df088fc2bf82916565



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



COMMITTEE: Tribunale di Ragusa
Esecuzione Immobiliare n°381/2016

OGGETTO: LOTTO C - (Via Giarratana, 85)
Pianta - piano primo

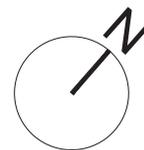
SCALE: 1/100

DATA:

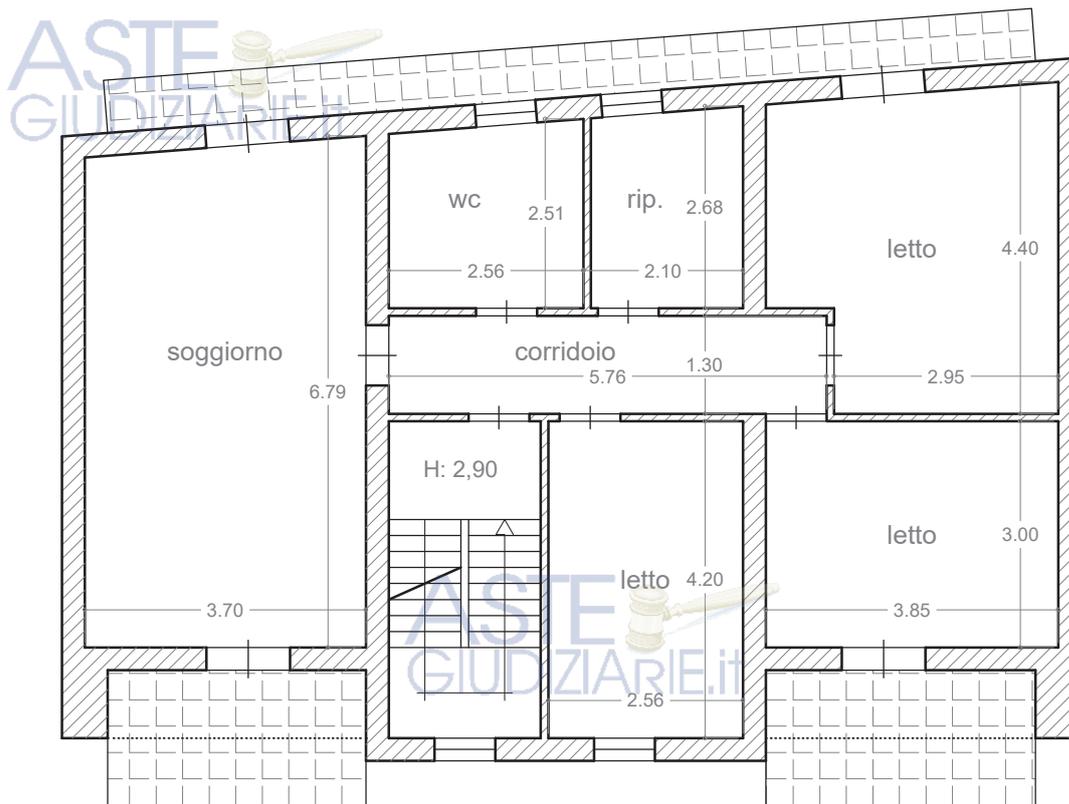
FILE AUTOCAD:

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 2/07/2009

Firmato Da: HANNA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fa840d21e3b24df088fc2bf82916565



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



COMMITTEE: Tribunale di Ragusa
Esecuzione Immobiliare n°381/2016

OGGETTO: LOTTO C - (Via Giarratana, 85)
Pianta - piano secondo

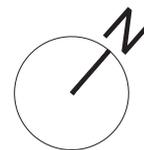
SCALE: 1/100

DATA:

FILE AUTOCAD:

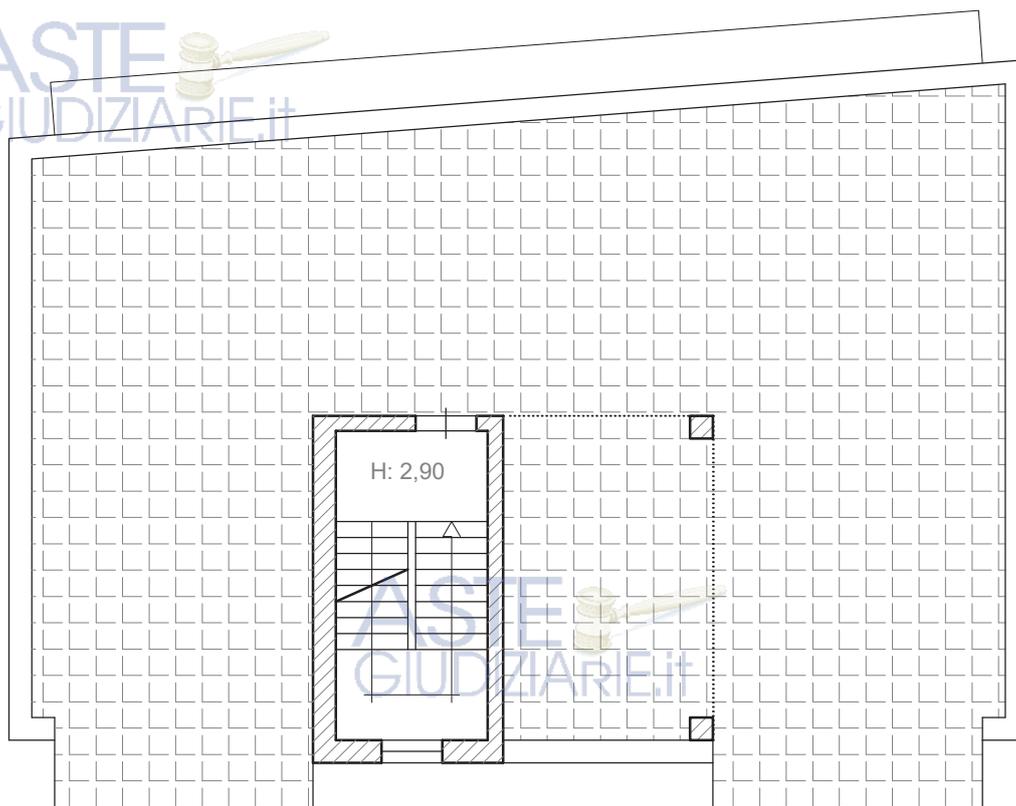
Publication official ad use exclusive personal - è vietata ogni
ripublication or reproduction a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 2/07/2009

Firmato Da: HANNA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fa840d21e3b24df088fc2bf82916565



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

	COMMITTEE: Tribunale di Ragusa Esecuzione Immobiliare n°381/2016	OGGETTO: LOTTO C - (Via Giarratana, 85) Pianta - piano terzo
	SCALE: 1/100	DATA:

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 2/07/2009

ALLEGATO 5



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





ASTE
GIUDIZIARIE.it

vista del torrino scala su terrazzo



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

vista da Via Giarratana

 <p>STUDIO TECNICO Lorch, LUCA HANNA Via S. Sofia, 169/B 00187 Roma, Tel. 06 47810111 www.studiotecnico.it</p>	<p>COMMITTEE: Tribunale di Ragusa Esecuzione Immobiliare n°381/2016</p>	<p>OGGETTO: LOTTO C - (Via Giarratana, 85) Documentazione fotografica</p>
	<p>SCALE: 1/100</p>	<p>DATA:</p>

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 2/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE.it



vista di un locale bagno



vista del soggiorno al primo piano

	COMMITTENTE: Tribunale di Ragusa Esecuzione Immobiliare n°381/2016	OGGETTO: LOTTO C - (Via Giarratana, 85) Documentazione fotografica
	SCALE: 1/100	DATA:

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 2/07/2009

ALLEGATO 6



**COPIA DELLA RICHIESTA DEL CERTIFICATO DI
ABITABILITÀ DEL 29.11.1972**





COMUNE DI MODICA
 * 2° QUANTILE
 PROT. N° 24832
 CAT. 10/11

Ill.mo Signor Sindaco del Comune di Modica

Oggetto: richiesta certificato di abitabilità.

Il sottoscritto [redacted] residente in Modica nella via Gerratana n.83, avendo ultimato i lavori di sopraelevazione di cui al progetto approvato in data 30/10/1967 verbale n.8124, chiede il rilascio del certificato di abitabilità tecnico relativo al progetto di cui sopra.-

Si allega:

N.1 foglio di carta bollata;

Licenza d'uso rilasciata dalla Prefettura.

Modica, 27/11/1972

La Ditta [redacted]

30/11
 e busta
 [Signature]

l'interessato
 non vi è presente
 6/6/83

[Signature]

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: HANNA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fa840d21e3b24df088fc2b82916565



ALLEGATO 7



APE





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: ID A1722

VALIDO FINO AL: 05/11/2020



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
- Non residenziale

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

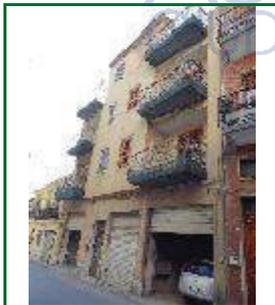
Oggetto dell'attestato

- 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:

Dati identificativi



Regione: SICILIA
 Comune: MODICA
 Indirizzo: Via Giarratana, 85
 Piano: T-1-2
 Interno:
 Coordinate GIS: Lat: 36°51'47" Long: 14°46'5"

Zona climatica: C
 Anno di costruzione: 1972
 Superficie utile riscaldata (m²): 161.86
 Superficie utile raffrescata (m²): 0.00
 Volume lordo riscaldato (m³): 672.84
 Volume lordo raffrescato (m³): 0.00

Comune catastale	MODICA (RG) - F258		Sezione	Foglio	230	Particella	10457				
Subalterni	da	1	a	4	\ da	a	\ da	a	\ da	a	\
Altri subalterni											

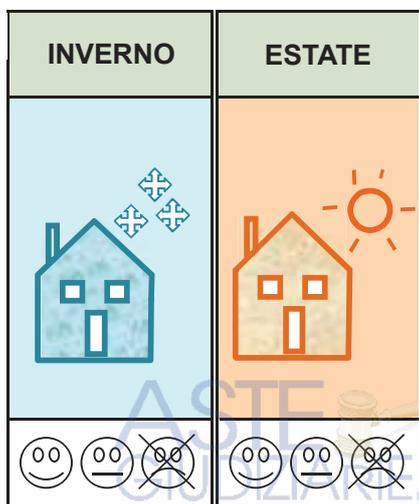
Servizi energetici presenti

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

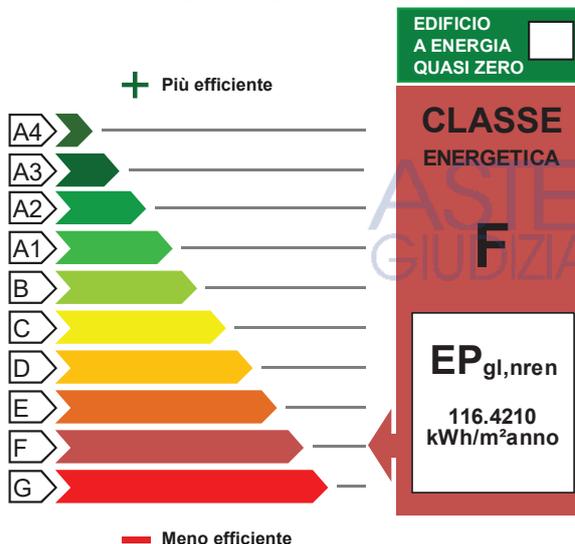
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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, a netto dei rendimenti degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

D (67.87)

Se esistenti:





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:ID A1722

VALIDO FINO AL: 05/11/2020



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia



	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	7809.00 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} 116.42 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	364.43 Sm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 22.68 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/>	Solare termico		Emissioni di CO ₂ 25.09 kg/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro:		

RACCOMANDAZIONI

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN2	Sostituzione infissi	Si	0.0	F (116.42)	C 60.96 kWh/m ² anno
REN6	Installazione impianto fotovoltaico	Si	29.0	E (97.16)	
REN3	Sostituzione sistema di generazione riscaldamento con impianto ad alto rendimento	Si	3.0	D (68.89)	





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:ID A1722

VALIDO FINO AL: 05/11/2020



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	672.84	m ³
S - Superficie disperdente	549.28	m ²
Rapporto S/V	0.82	
EP _{H,nd}	82.685	kWh/m ² anno
A _{sol} /A _{sup,utile}	0.05	-
Y _{IE}	0.4570	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	1 - Scalda-acqua autonomo istantaneo a gas	1972	-	Elettricità	1.50	0.71	η_H	22.68	94.08
Climatizzazione estiva	-	-	-	-	-	-	η_C	-	-
Prod. acqua calda sanitaria	Impianto Simulato	-	-	Metano	-	0.57	η_W	0.00	22.34
Impianti combinati	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produzione da fonti rinnovabili	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ventilazione meccanica	-	2017	-	-	-	-	-	-	-
Illuminazione	-	-	-	-	-	-	-	-	-





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:ID A1722

VALIDO FINO AL: 05/11/2020



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.

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico
 Tecnico abilitato
 Organismo/Società

Nome e Cognome / Denominazione	Luca Hanna
Indirizzo	Via Sacro Cuore, 169B
E-mail	lucahanna@infinito.it
Telefono	3336419070
Titolo	architetto
Ordine/iscrizione	Architetti della Provincia di Ragusa
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore Luca Hanna, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75
Informazioni aggiuntive	Isritto al n°14672 dell'Elenco soggetti abilitati alla certificazione energetica degli edifici della Regione Sicilia.

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

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

SOFTWARE UTILIZZATO

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

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

Data di emissione **05/11/2017** Firma e timbro del tecnico o firma digitale _____



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:ID A1722

VALIDO FINO AL: 05/11/2020



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 utilizza- ta osserva il seguente criterio:



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

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

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

SECONDA PAGINA

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

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

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

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

TERZA PAGINA

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

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



TRIBUNALE CIVILE DI RAGUSA

RUOLO GENERALE ES. IMMOBILIARI n. 381/2016



GIUDICE ESECUTORE: dott. Claudio Maggioni



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

LOTTO D



architetto Luca Hanna
F: 0932.780451
M: 333.6419070

Via S. Cuore n. 169/B - 97015 Modica (Rg)
e-mail: lucahanna@infinito.it
PEC: luca.hanna@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



INDICE

1. **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**
 - 1.2 DESCRIZIONE
 - 1.3 RIFERIMENTI CATASTALI
 - 1.4 CONSISTENZA
2. **PROPRIETÀ**
 - 2.1 TITOLO DI PROVENIENZA
 - 2.2 COMPLETEZZA ACCERTAMENTO
 - 2.3 DATI CATASTALI
 - 2.4 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI
3. **ASPETTI URBANISTICI**
 - 3.1 DESTINAZIONE URBANISTICA
 - 3.2 CONFORMITÀ EDILIZIA-URBANISTICA
 - 3.3 DETENZIONE DELL'IMMOBILE
 - 3.4 ELEMENTI UTILI PER LA VENDITA
4. **STIMA DELL'IMMOBILE**
 - 4.1 METODO DI STIMA
 - 4.2 VALUTAZIONE DEL PREZZO DI MERCATO
5. **ASPETTI FISCALI ED ALLEGATI**
 - 5.1 PAGAMENTO DELL'IVA
 - 5.2 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
 - 5.3 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)
6. **ELENCO DEGLI ALLEGATI**



1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

1.2 DESCRIZIONE

L'edificio sorge in un'area periferica dell'aggregato urbano della città di Modica in corrispondenza di una arteria di comunicazione con le aree rurali della parte nord del territorio comunale. Questa zona si caratterizza per la predominante presenza di edifici residenziali di recente realizzazione.

L'immobile si trova all'interno di un edificio condominiale costruito a ridosso della Via Giarratana su un lotto di circa 1.830 mq parzialmente edificato con struttura portante intelaiata in cemento armato. Esso consiste in un appartamento posto al piano terzo dell'edificio condominiale e posto auto situato al piano seminterrato.

L'interno è dotato dei necessari servizi di rete ma privo dell'impianto di riscaldamento, le finiture presentano evidenti segni di degrado dovuti all'assenza di interventi manutentivi.

L'esterno risulta interamente intonacato e completo di ogni elemento di finitura.

1.3 RIFERIMENTI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI						
Foglio	Particella	Zona cens.	categoria	classe	consistenza	Rendita
62	345/15	1	A/3	3	7,5 vani	€ 484,18
62	345/2	1	C/6	10	14 m ²	€ 44,11

1.4 CONSISTENZA

L'unità abitativa si distribuisce su un impianto planimetrico di circa 129 mq di superficie ripartito in corridoio di distribuzione degli ambienti, un ambiente soggiorno, tre camere da letto, due wc, ripostiglio e cucina-pranzo. Inoltre l'unità è dotata di due balconi situati rispettivamente sul lato nord ed ovest. Il locale autorimessa risulta accessibile da una scivola posta sul lato est dell'edificio ed occupa una superficie di 13,40 mq.



2. PROPRIETÀ

2.1 TITOLO DI PROVENIENZA

La titolarità risulta pervenuta alla parte debitrice a seguito dell'atto di compravendita del 20/03/2006 in notaio Evangelista Ottaviano da Modica da potere di

2.2 COMPLETEZZA ACCERTAMENTO

Si ritiene che l'accertamento sia stato completato.

2.3 DATI CATASTALI

L'unità risulta regolarmente accatastata.

2.4 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Le ispezioni ipotecarie effettuate non hanno evidenziato variazioni nelle formalità riportate dalla certificazione ipocatastale sopradetta.

Nello specifico i gravami esistenti sugli immobili risultano i seguenti:

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa il 14.06.2006 ai nn.ri 14416/4259;
- Ipoteca giudiziale, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa il 03.01.2013 ai nn.ri 79/12;
- Verbale di pignoramento immobili, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa il 13.10.2016 ai nn.ri 14136/9577;

3. ASPETTI URBANISTICI

3.1 DESTINAZIONE URBANISTICA

Dalla consultazione degli incartamenti relativi allo strumento urbanistico ad oggi efficace, l'area dell'immobile risulta interamente posizionata all'interno della ZTO (Zona Territoriale Omogenea) Bo così disciplinata "... aree di più o meno recente edificazione che, hanno esaurito la loro capacità edificatoria e pertanto sono da considerarsi come sature".



Attività edilizia consentita: a) ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia. b) demolizione e ricostruzione nel rispetto dei volumi e delle superfici utili esistenti. Le aree libere si intendono inedificabili e potranno essere destinate a verde condominiale attrezzato per il tempo libero, il gioco e lo sport.

Destinazione di zona residenziale, è consentita la variazione della destinazione d'uso purché compatibile con il carattere residenziale della zona.

L'area risulta inoltre interessata per intero dalle norme di salvaguardia indicate dal Piano Paesistico Regionale, nello specifico dal Paesaggio Locale 7 "Altipiano ibleo" area 7a "Centri storici di Ragusa e Modica e relative aree urbanizzate. Aree di interesse archeologico comprese" con livello di tutela 1.

Per quanto attiene invece alla disciplina del vincolo idro-geologico, il sito risulta interno alle aree ad esso sottoposte.

3.2 CONFORMITÀ EDILIZIA-URBANISTICA

L'edificio condominiale è stato realizzato dalla ditta CELESTRE RAFFAELE a seguito della Concessione Edilizia n°140 del 29/11/1979 a cui hanno fatto seguito le seguenti concessioni edilizie in variante:

- n°31 del 16/02/1981;
- n°139 del 11/08/1981;
- variante del 17/05/1982 annotata al n°294/OR

L'intero stabile risulta provvisto di Certificato di abitabilità rilasciato in data 31/07/1982 n°217/82.

3.3 DETENZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è attualmente in possesso della precedente proprietà, la quale continua ad utilizzarlo come residenza principale.

3.4 ELEMENTI UTILI PER LA VENDITA

Esso ricade in una zona periferica con limitate dotazioni dei servizi di quartiere e con evidenti problemi connessi alla viabilità interna e di transito.

Inoltre lo stato di conservazione delle parti interne all'unità evidenziano una imminente necessità di interventi manutentivi.



Inoltre, secondo quanto riferito dall'amministratore condominiale, sull'unità grava un debito consistente nei confronti del condominio così espresso (allegato 4):

Conguaglio anno 2016	€	4.649,41
bimestre gennaio febbraio 2017	€	85,00
bimestre marzo aprile 2017	€	85,00
bimestre maggio giugno 2017	€	85,00
bimestre luglio agosto 2017	€	85,00
bimestre settembre ottobre 2017 (PRESUMIBILE)	€	85,00
TOTALE	€	5.074,41

4. STIMA DELL'IMMOBILE

4.1 METODO DI STIMA

Per la valutazione del valore di mercato si è utilizzato il criterio di stima sintetico, basato sulle indagini di mercato relative a compravendite di immobili con caratteristiche simili e in zone vicine a quella in esame.

4.2 VALUTAZIONE DEL PREZZO DI MERCATO

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, l'ubicazione e la densità abitativa della zona, si possono ritenere giusti i seguenti prezzi per metro quadro di superficie:

Minimo = € 560 al mq Massimo = € 850 al mq

Da quanto sopra riportato consegue che è da ritenersi **EQUO** applicare il prezzo di:

€ 700,00 al metro quadro

Da cui ne conseguono i seguenti valori:



PIANO SEMINTERRATO					
n.	Descrizione	Superficie netta (mq)	Coefficiente	Coefficiente di piano	Superficie equiparata
1	Autorimessa	13,44	1,20	0,50	8,06
			sommano		8,06

PIANO TERZO					
n.	Descrizione	Superficie netta (mq)	Coefficiente	Coefficiente di piano	Superficie equiparata
1	Corridoio	18,51	1,00	1,05	19,44
2	Ripostiglio	2,64	1,00	1,05	2,77
3	Soggiorno	26,75	1,00	1,05	28,09
4	Letto	18,00	1,00	1,05	18,90
5	wc	5,06	1,00	1,05	5,31
6	Letto	9,18	1,00	1,05	9,64
7	Letto	10,08	1,00	1,05	10,58
5	cucina	14,36	1,00	1,05	15,08
6	balconi	26,55	0,30	1,05	8,36
			sommano		118,17
		TOTALE	(8,06+118,17)		126,23

Pertanto: **mq 126,23 X € 700,00 = € 88.361,00**

sottraendo le somme relative al debito nei confronti del condominio:

€ 88.361,00 - € 5.074,41 = € 83.286,59

Arrotondando si fissa il valore in euro **83.000,00** (ottantatremila/00).



5. ASPETTI FISCALI ED ALLEGATI

5.1 PAGAMENTO DELL'IVA

Trattandosi di cessione di immobili ad uso abitativo da parte di impresa non operante in ambito edilizio, l'operazione risulta fuori dalla applicazione del pagamento dell'IVA.

5.2 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Si rimanda all'allegato 3

5.3 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

Si rimanda al relativo attestato APE allegato (allegato 5).

6. ELENCO DEGLI ALLEGATI

1. PLANIMETRIE CATASTALI

Estratto di mappa catastale dal F°62 p.lla 345/15
planimetria immobile F°62 p.lla 345/2

2. ELABORATI GRAFICI

individuazione planimetrica
planimetria
stralcio da mappa catastale
pianta appartamento piano terzo
pianta autorimessa piano seminterrato

3. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

4. ESTRATTO CONTO ONERI CONDOMINIALI

5. APE

Il presente Elaborato Peritale che si compone fin qui di 8 facciate e 5 allegati (che ne fanno parte integrante), è firmato esclusivamente nelle parti elaborate dal sottoscritto CTU. Il tutto viene prodotto ad evasione del mandato conferito allo scrivente che manifesta la propria disponibilità per ogni eventuale chiarimento richiesto dal G.E.

Modica, lì 06/11/2017

il C.T.U.

arch. Luca Hanna



TRIBUNALE CIVILE DI RAGUSA



RUOLO GENERALE ES. IMMOBILIARI n. 381/2016

GIUDICE ESECUTORE: dott. Claudio Maggioni



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

LOTTO D



ALLEGATI

- ALLEGATO 1
- ALLEGATO 2
- ALLEGATO 3
- ALLEGATO 4
- ALLEGATO 5



architetto Luca Hanna
F: 0932.780451
M: 333.6419070

Via S. Cuore n. 169/B - 97015 Modica (Rg)
e-mail: lucahanna@infinito.it
PEC: luca.hanna@archiworldpec.it



ALLEGATO 1



PLANIMETRIE CATASTALI



MODULARE
P. - Cal. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

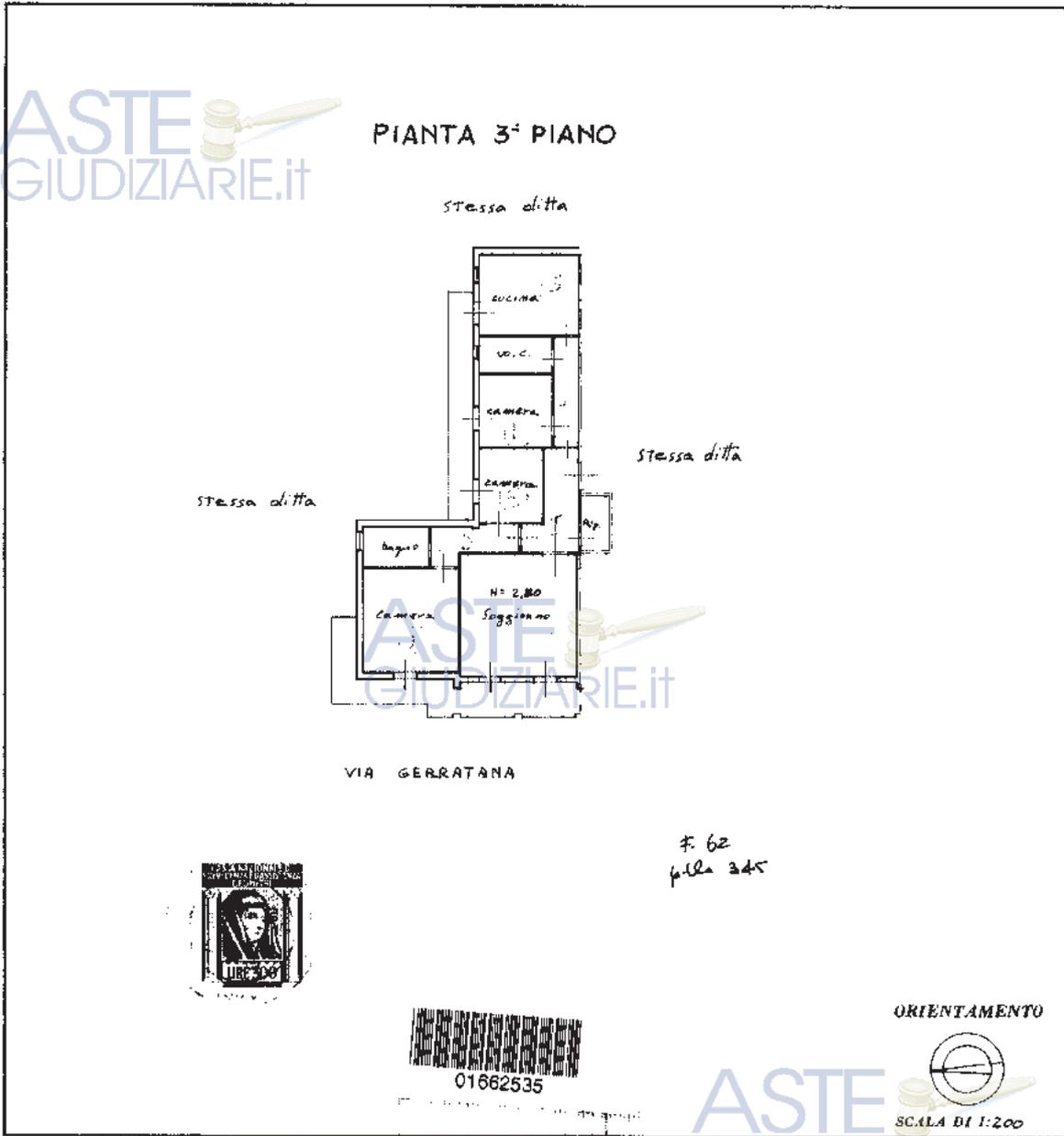
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire
50

(M. DECRETI LEGGE 13 APRILE 1959, N. 632)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MODICA Via GERRATANA
Ditta [REDACTED]
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di RAGUSA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N° 7013

i 63-345/sub.15

Compilata dal Geom. GIUSEPPE IACONO
(Titolo, nome, cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di RAGUSA

DATA 26.5.82

Firma: [Signature]

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/03/2017 - Comune di MODICA (F258) - < Foglio: 62 - Particella: 345 - Subalterno: 15 >
Firmato DA: HA [CONFERMA] [CA] [FABBRICATI] [CATASTO] [S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fa840d21e3b24df088fc2b82916565]



MODULARTO
F. - Col. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
50

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

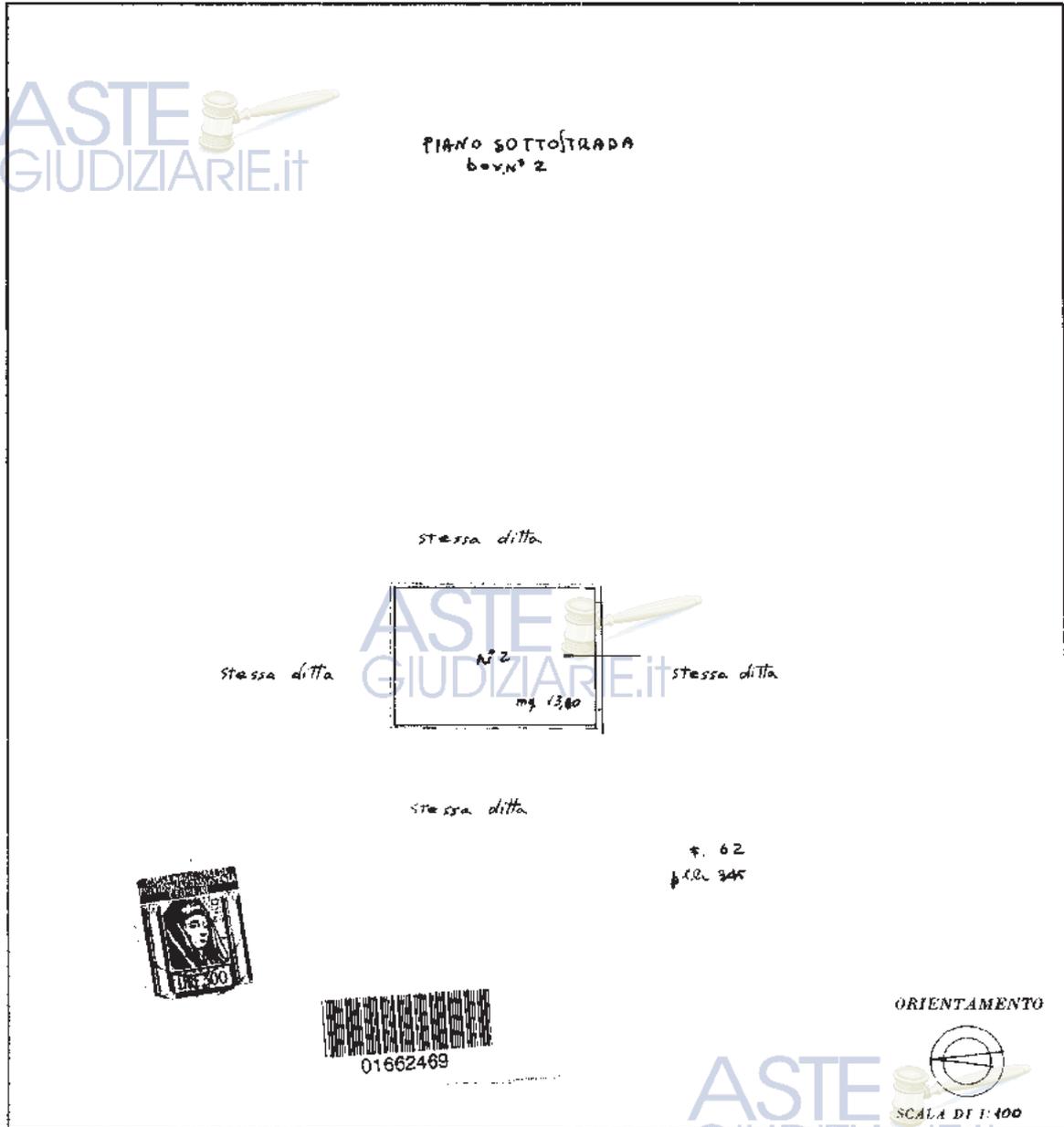
(R. DECRETI - LEGGE 31 APRILE 1962, N. 137)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MODICA

Vic. GERRATANA

Ditta ~~STESSA DITTA~~

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di RAGUSA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROF. N°	7/20	F. 62 - 315 / sub. 3 -
------------------	------	------------------------

Compilata dal GEOM. GIUSEPPE RAONÒ
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di RAGUSA

DATA 26.5.82
Firma. *Spumbaro*

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/03/2017 - Comune di MODICA (F258) - < Foglio: 62 - Particella: 345 - Subalterno: 2 >
Firmato DA: HA CONFERIRCA EMBASSATA AP/EC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fa840d21e3b24df088fc2b182916565

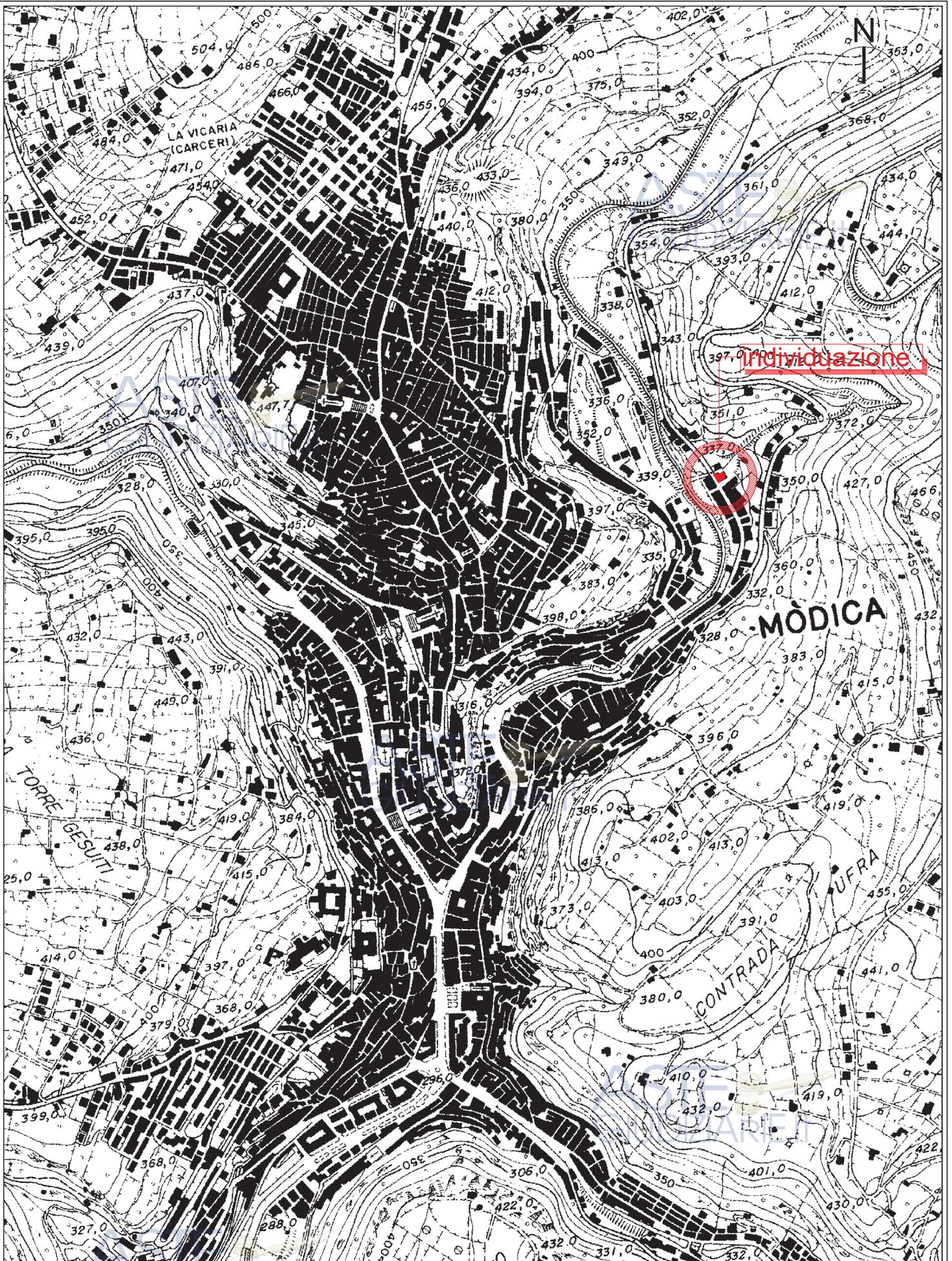


ALLEGATO 2

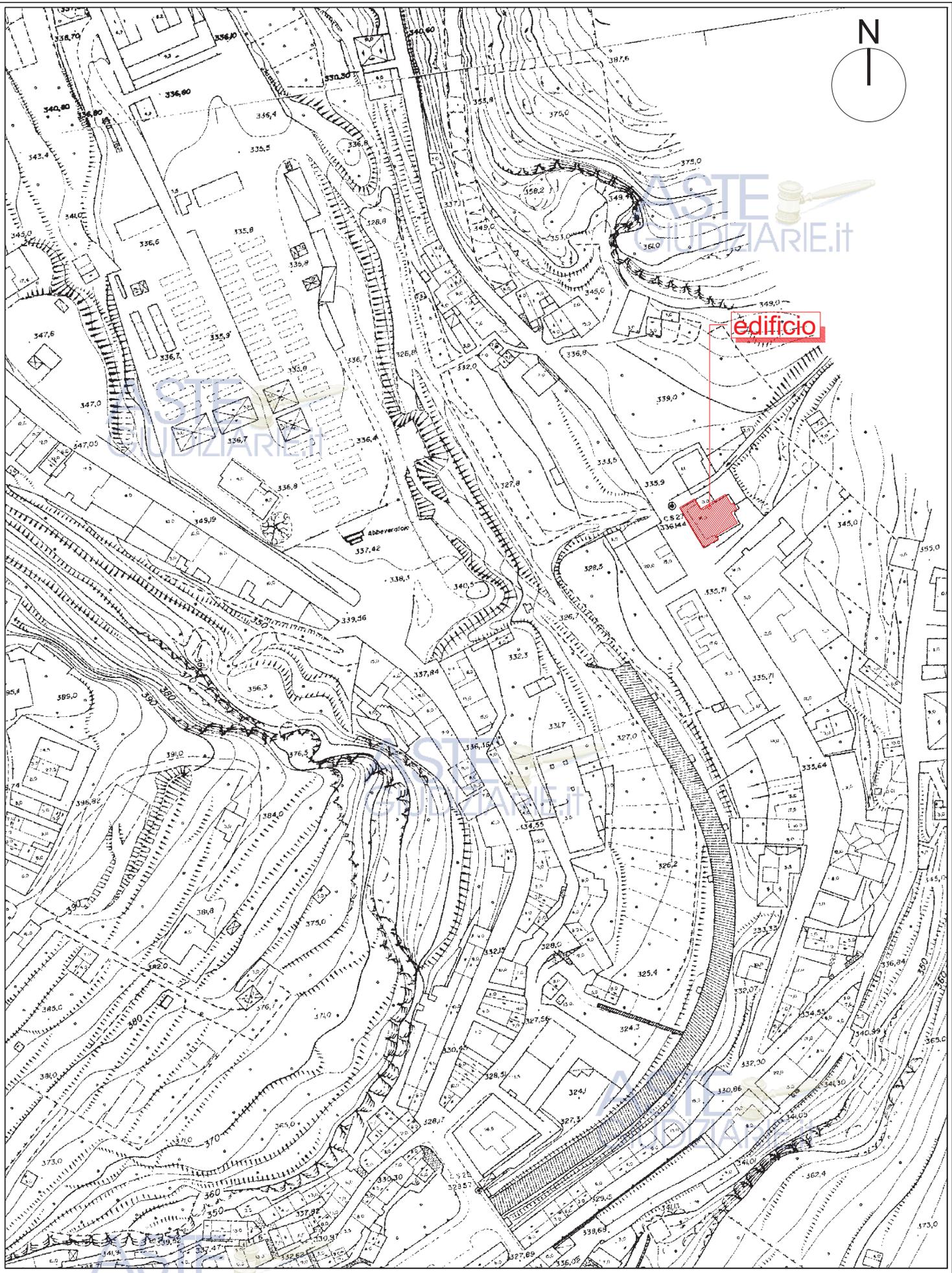


ELABORATI GRAFICI





 <p>STUDIO TECNICO LUCA HANNA</p>	COMMITENTE: Tribunale di Ragusa Esecuzione Immobiliare n°381/2016	OGGETTO: LOTTO D - (Via Giarratana, 200) Individuazione planimetrica
	SCALE: 1/10.0000	DATA:
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia n. 169/9 Firmato Da: HANNA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fa840d21e3b24df088fc2bf82916565		



COMITENTE: Tribunale di Ragusa Esecuzione Immobiliare n°381/2016

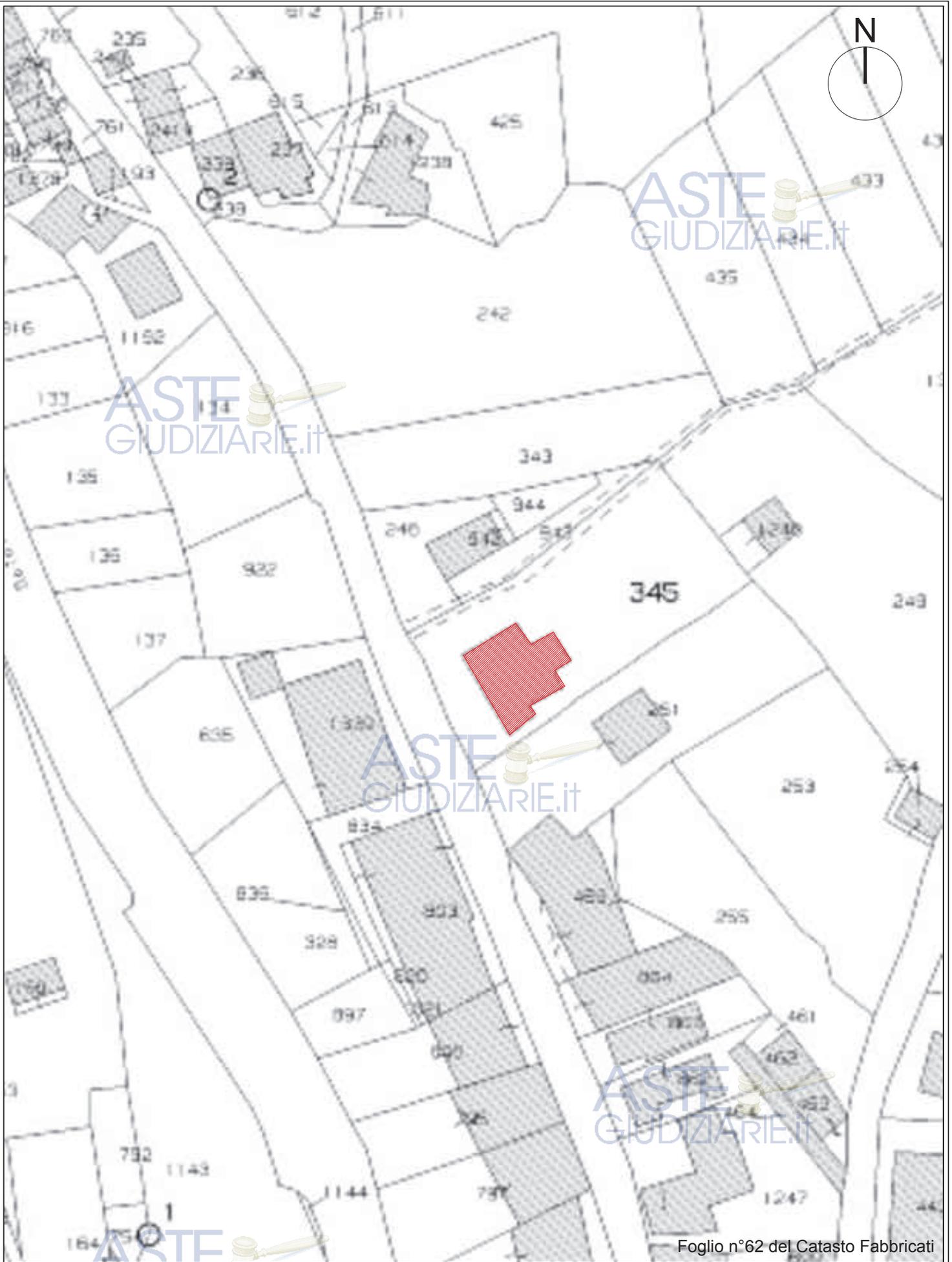
OGGETTO: LOTTO D - (Via Giarratana, 200) Individuazione planimetrica

SCALE: 1/2.000 DATA: FILE AUTORE:



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ristampa o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia P.D.G. n. 169/B
 del 10/07/2009

Firmato Da: HANNA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fa840d21e3b24df088fc2bf82916565



COMMITTENTE: Tribunale di Ragusa
Esecuzione Immobiliare n°381/2016

OGGETTO: LOTTO D - (Via Giarratana, 200)
Stralcio da mappa catastale

SCALE: 1/1.000

DATA:

FILE AUTOCAD:

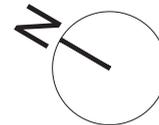


LARCH, LUCA HANNA
Arch. Luca Hanna

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia n. 169/B
del 27/07/2009

STUDIO TECNICO - Via S. Iudice n. 169/B
00187 Roma - Tel. 06/4781355 - Fax 06/4781357

Firmato Da: HANNA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fa840d21e3b24df088fc2bf82916565



ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

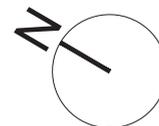
ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

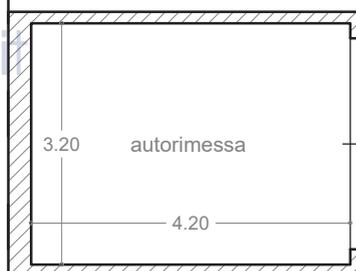
	COMMITTENTE: Tribunale di Ragusa Esecuzione Immobiliare n°381/2016	OGGETTO: LOTTO D - (Via Giarratana, 200) Pianta - appartamento piano 3°
	SCALE: 1/100	DATA:

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 2/07/2009



ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it



ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

 <p>STUDIO TECNICO Lorch, LUCA HANNA</p>	COMMITENTE: Tribunale di Ragusa Esecuzione Immobiliare n°381/2016	OGGETTO: LOTTO D - (Via Giarratana, 200) Pianta - autorimessa piano seminterrato
	Scala: 1/100 Data:	FILE AUTOCAD:

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 2/07/2009

ALLEGATO 3



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





ASTE
GIUDIZIARIE.it

vista del box auto (basculante aperto)



vista da Via Giarratana

	COMMITTEE: Tribunale di Ragusa Esecuzione Immobiliare n°381/2016	OGGETTO: LOTTO D - (Via Giarratana, 200) Documentazione fotografica
	SCALE: 1/100	DATA:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 2/07/2009

Firmato Da: HANNA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fa840d21e3b24df088fc2bf82916565

ASTE
GIUDIZIARIE.it



vista di un locale bagno



vista del soggiorno



COMMITTENTE: Tribunale di Ragusa
Esecuzione Immobiliare n°381/2016

OGETTO: LOTTO D - (Via Giarratana, 200)
Documentazione fotografica

SCALE: 1/100

DATA:

FILE AUTOCAD:

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 2/07/2009

ALLEGATO 4



ESTRATTO CONTO ONERI CONDOMINIALI



Modica 20 luglio 2017

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Luca Hanna

oggetto: estratto conto oneri condominiali;

il sottoscritto Geom. Infantellino Davide, nato a Novara il 15/10/1980, con studio in Modica nella Via Resistenza Partigiana n. 275, nella qualità di amministratore pro-tempore del condominio denominato " Celestre " sito in Modica nella Via Gerratana n. 200, con cod. Fisc.: 90011920882;

DICHIARA

che la società Modi' società agricola s.r.l nella qualità di proprietaria dell'appartamento sito all'interno del condomino Celestre risulta alla data della presente debitrice di quanto segue:

1. conguaglio anno 2016	4.649,41 €
2. bimestre gennaio febbraio 2017	85,00 €
3. bimestre marzo aprile 2017	85,00 €
4. bimestre maggio giugno 2017	85,00 €
5. bimestre luglio agosto 2017	85,00 €
totale	4.989,41 €

Cordiali saluti,

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'amministratore

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ALLEGATO 5



APE





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: ID A1723

VALIDO FINO AL: 04/11/2022



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:

Dati identificativi



Regione: SICILIA
 Comune: MODICA
 Indirizzo: Via Giarratana, 200
 Piano: 3
 Interno:
 Coordinate GIS: Lat: 36°51'55" Long: 14°46'7"

Zona climatica: C
 Anno di costruzione: 1982
 Superficie utile riscaldata (m²): 109.07
 Superficie utile raffrescata (m²): 0.00
 Volume lordo riscaldato (m³): 438.94
 Volume lordo raffrescato (m³): 0.00

Comune catastale		MODICA (RG) - F258				Sezione		Foglio		62		Particella		345	
Subalterni	da	15	a		\	da	a		\	da	a		\		
Altri subalterni															

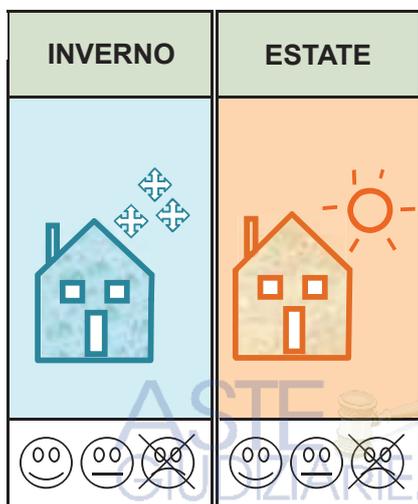
Servizi energetici presenti

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

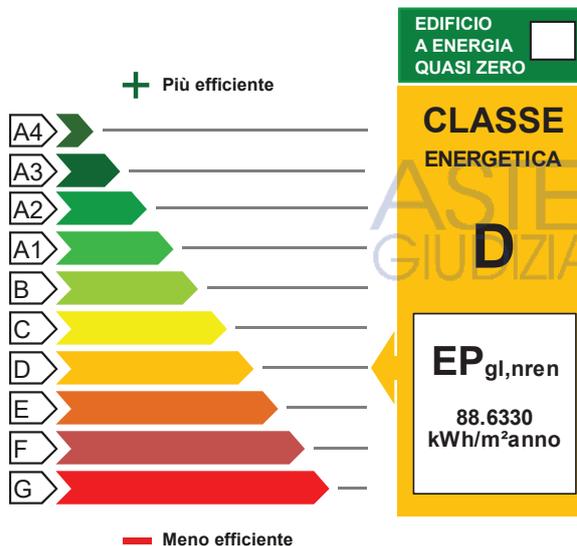
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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, a netto dei rendimenti degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

B (48.00)

Se esistenti:



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO AL: 04/11/2022



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia



	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete		Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} 88.63 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	974.23 Sm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 0.00 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		Emissioni di CO ₂ 16.62 kg/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro:		

RACCOMANDAZIONI

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





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO AL: 04/11/2022



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	438.94	m ³
S - Superficie disperdente	462.54	m ²
Rapporto S/V	1.05	
EP _{H,nd}	47.195	kWh/m ² anno
A _{sol} /A _{sup,utile}	0.05	-
Y _{IE}	0.4635	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Impianto Simulato	-	-	Metano	-	0.73	η_H	0.00	64.40
Climatizzazione estiva	-	-	-	-	-	-	η_C	-	-
Prod. acqua calda sanitaria	Impianto Simulato	-	-	Metano	-	0.57	η_W	0.00	24.23
Impianti combinati	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produzione da fonti rinnovabili	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ventilazione meccanica	-	2017	-	-	-	-	-	-	-
Illuminazione	-	-	-	-	-	-	-	-	-





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO AL: 04/11/2022



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.

Non sono stati individuati interventi economicamente convenienti.



SOGGETTO CERTIFICATORE

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

Nome e Cognome / Denominazione	Luca Hanna
Indirizzo	Via Sacro Cuore, 169B
E-mail	lucahanna@infinito.it
Telefono	3336419070
Titolo	architetto
Ordine/iscrizione	Architetti della Provincia di Ragusa
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore Luca Hanna, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75
Informazioni aggiuntive	Iscritto al n° 14672 dell'Elenco soggetti abilitati alla certificazione energetica degli edifici della Regione Sicilia.

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

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

SOFTWARE UTILIZZATO

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

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

Data di emissione **05/11/2017** Firma e timbro del tecnico o firma digitale _____



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO AL: 04/11/2022



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 utilizza- ta osserva il seguente criterio:



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

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

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

SECONDA PAGINA

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

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

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

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

TERZA PAGINA

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

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

