

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 [REDACTED]

Agricola a Responsabilità Limitata [REDACTED] con sede legale in C.da

[REDACTED] in Modica (Rg) nella persona del legale rappresentante Sig.

[REDACTED] nato a Modica il [REDACTED] ivi residente in Via [REDACTED]

C.F. [REDACTED] da una parte e la società [REDACTED] con sede legale

in Modica, [REDACTED], nella persona del legale rappre-

sentante Sig. [REDACTED] nato a Modica il [REDACTED] ivi residente in Via

[REDACTED] C.F. [REDACTED], dall'altra; si conviene e stabilisce quanto

appresso, mediante la presente privata scrittura a migliore intelligenza della qua-

le si premette:

La [REDACTED] è proprietaria di un fondo rustico sito in C.da [REDACTED]

[REDACTED] - 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 anno-

tati 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. [REDACTED] nella surriferita qualità, concede in affitto al Sig. [REDACTED]

[REDACTED] che, n.q, accetta, parte del suddescritto fondo rustico, ed in parti-

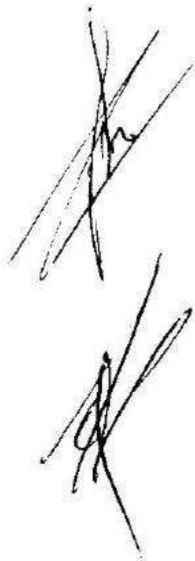
colare: parte delle particelle n. 564 e 567, la particella 569 e parte della particella 34 foglio 76 con i 6 capannoni ed il locale servizi che vi insistono, per una superficie totale di circa mq. 26.219 e una rendita catastale, pro quota, pari a € 19.480,00 come si evince dai fogli di mappa, con evidenziata 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.

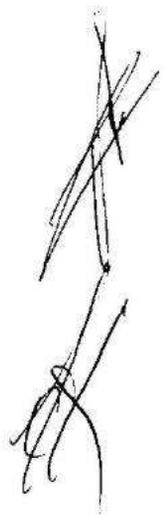
L'affittuario rimane tuttavia facultato a poter recedere dal contratto entro due anni dalla data di decorrenza del presente contratto dandone avviso al concedente con lettera Racc. A.R. almeno sei mesi prima della data in cui il recesso dovrà avere esecuzione;

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.

[Redacted signature]

[Redacted signature]
97010 MODICA (RG)

Ufficio
Reg. in 1. DIC. 2014
al N. 1343 ST
con esatte EURO 2.609,09
DUELLA S. ANTONIO
IL SINGOLARE
STRATIERI GIUSEPPE
2° ADP
[Circular stamp]

AGENZIA REGIONALE
CATASTO FABBRICATI

Ufficio Provinciale di
Catanzaro

Scala 1:2000

Dichiarazione protocollata
Planimetria di n. i. u. in Comune
Comune Catanzaro Pizzilli

Ministero dell'Economia
e delle Finanze
Agenzia
Catanzaro

MARCA DA BOLLO
€2,00
DUE/GO

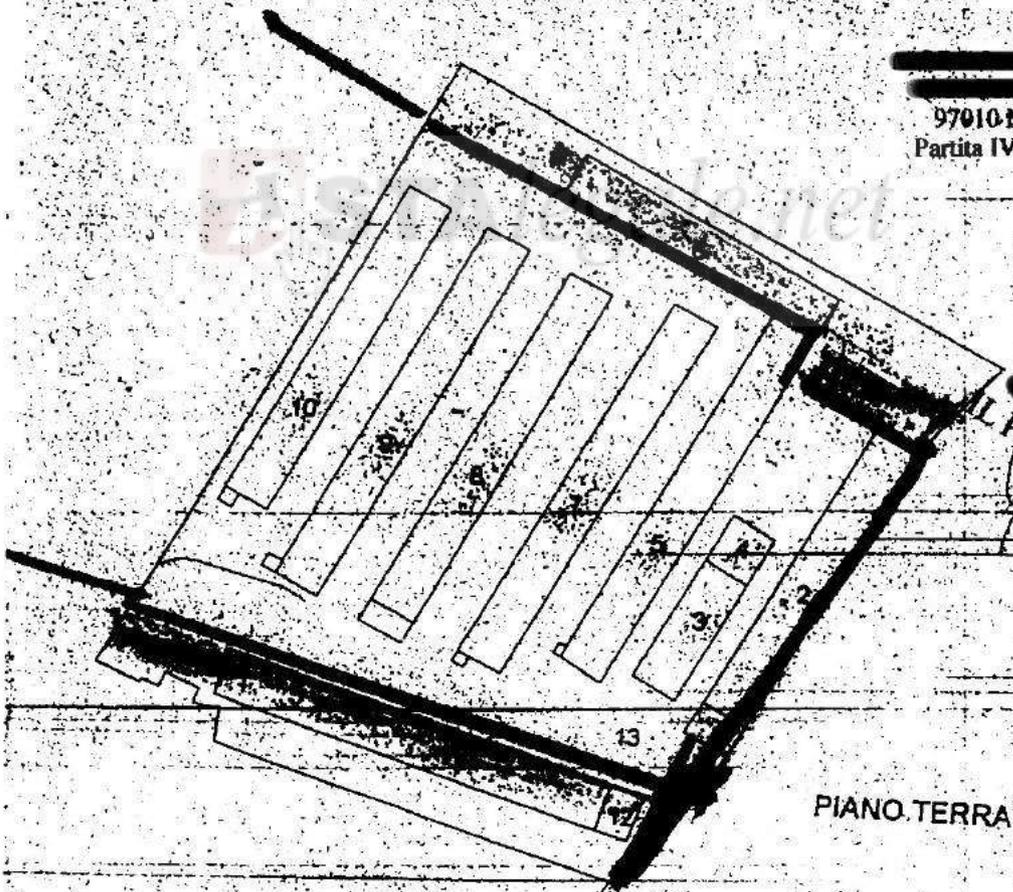
00018000 000001AE MOREM001
00047382 11/11/2014 11:45:23
0578-00087 44E973C152512CE1
IDENTIFICATIVO : 01120380663735

0 1 12 D38066 373 5



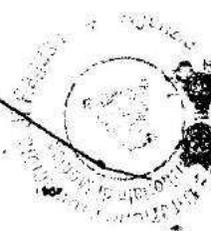
10 PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

~~97010 MODICA (RG)~~
Partita IVA:



PIANO TERRA

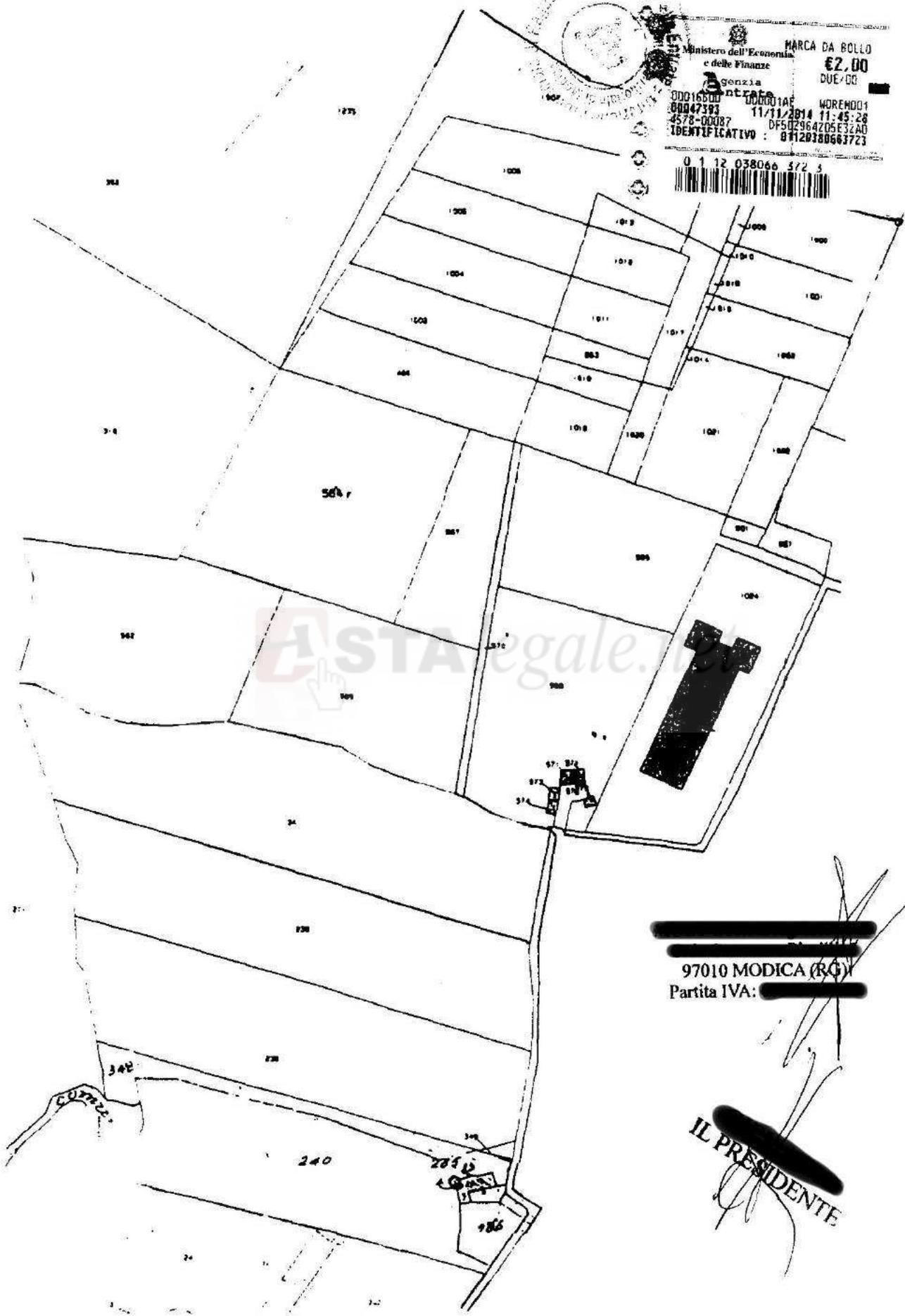
IL PRESIDENTE



Ministero dell'Economia e delle Finanze
 Direzione Generale delle Entrate
 MARCA DA BOLLO €2,00
 DUE/00
 00016000 000001AE WOREN001
 00047393 11/11/2014 11:45:28
 4578-00087 DF502964205E32AG
 IDENTIFICATIVO : 81120180663723



MG0197537/2011



97010 MODICA (RG)
 Partita IVA: [REDACTED]

IL PRESIDENTE

MAPPA CATASTALE

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 a Modica il [redacted] nella qualita' di legale rappresentante della societa' [redacted] con sede in Modica [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' [redacted] 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' [redacted] 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.

[redacted]
97010 MODICA (RG)
Part. IVA. [redacted]



AGENZIA DELLE ENTRATE
UFFICIO LOCALE DI MODICA
Reg.to il 13 MAG 2008
al N. 1301 serie 3
con esatte EURO 172,13
Andasta [redacted]



ALLEGATO 6

COPIA CERTIFICAZIONE CONDONO EDILIZIO





Città di Modica

VI SETTORE

Urbanistica - Centro Storico

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 piccoli 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)

ALLEGATO 7

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



Comune di Modica

Data 17/03/2016

N. Prot. 0014078 / 2016

Cat. 10 Cl. 24 Fase 2318 **REPUBBLICA ITALIANA**

UOR: URBANISTICA



CARPENTIERI CARMELO FABRICO DA 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 - Ditta [redacted] a r.l. (oggi [redacted] - Impianto di allevamento intensivo di pollame in Contrada Catanzaro Pizzilli nel Comune di Modica (RG).

Comunicazione rinvio Conferenza di Servizi DECISORIA

Trasmessa a mezzo pec e anticipata via fax

Alla ditta [redacted]
C/da [redacted]
MODICA (RG)

Al Libero Consorzio Comunale
(ex Provincia regionale)
RAGUSA
protocollo@pec.provincia.ragusa.it

Al Comune di
MODICA (RG)
protocollo.comune.modica@pec.it

Al Sindaco del Comune di
MODICA (RG)
protocollo.comune.modica@pec.it

All'ARPA Sicilia
Direzione Generale
arpa@pec.arpa.sicilia.it

All'ARPA Sicilia
ST Ragusa
arparagusa@pec.arpa.sicilia.it



10-24-7318

Mascolo

Modica

Codice Fiscale 8701700026
Partita I.V.A. 0271197027

Gen. Caruso

Sei

Risposta a Prot. n.

del 20/11/2015

28/03/16

All'ASP di
RAGUSA
protocollo@pec.asp.rg.it

Alla Soprintendenza BB.CC.AA. di
RAGUSA
soprirtg@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] S.p.A.,
[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 [REDACTED]
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.

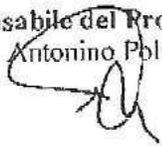
Si rammenta che, a norma dell'art.14-ter, comma 7, legge 7 agosto 1990, n.241, si
considererà acquisito l'assenso dell'amministrazione il cui rappresentante, all'esito dei lavori di
conferenza, non abbia espresso definitivamente la volontà dell'amministrazione rappresentata.

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.

Il Responsabile del Procedimento
arch. Antonino Polizzi



TRIBUNALE CIVILE DI RAGUSA

RUOLO GENERALE ES. IMMOBILIARI n. 381/2016

GIUDICE ESECUTORE: dott. Claudio Maggioni

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

LOTTO C



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**

Astalegale.net

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

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

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

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.lla 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

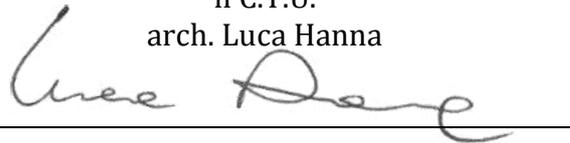
6. COPIA DELLA RICHIESTA DEL CERTIFICATO DI ABITABILITÀ DEL 29.11.1972

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, 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 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 ereditaria [redacted] e 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 [redacted] e con proprietà eredi di [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

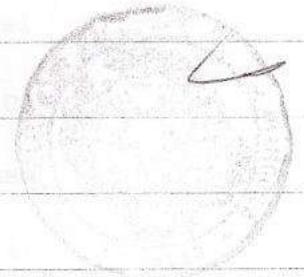
1874/2, p. T, Z.C.1, cat.C/6, cl.6, mq.26, RC 41,63

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





Direzione Provinciale di Ragusa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 04/11/2017

Data: 04/11/2017 - Ora: 10:43:28 Fine

Visura n.: T37421 Pag: 1

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

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita				
1		230	10457	1	1		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.	[REDACTED]				[REDACTED]				[REDACTED]			
1	[REDACTED]				[REDACTED]				[REDACTED]			

Unità Immobiliare: Euro 1,35

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Ragusa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 04/11/2017

Data: 04/11/2017 - Ora: 10:43:50 Fine

Visura n.: T37476 Pag: 1

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

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA					
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita			
1		230	10457	2	1		C/6	6	26 m ²		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	[REDACTED]		DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
Uff	[REDACTED]			[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Ragusa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 04/11/2017

Data: 04/11/2017 - Ora: 10.44.14 Fine

Visura n.: T37535 Pag: 1

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

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		230	10457	3	1		C/6	6	26 m ²		Euro 41,63	Variatione 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.	DATANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 1,35

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Ragusa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 04/11/2017

Data: 04/11/2017 - Ora: 10.45.34 Fine
Visura n.: T37681 Pag: 1

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

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		230	10457	4	1		A/2	2	9,5 vani	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												
Annotazioni												
VIA GERRATANA n. 85 piano: 1-2; di stadio: acquisizione planimetria												

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1

Tributi erariali: Euro 1,35

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





N -11900

E 6600

I Particella: 10457

24 Ago 2017 9:40:10
Prot. n. T41320/2017

Scala originale: 1:1.000
Dimensione cornice: 388.000 x 275.000 metri

Comune: MODICA/A
Foglio: 230

MODULARIO
F. - Cat. 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

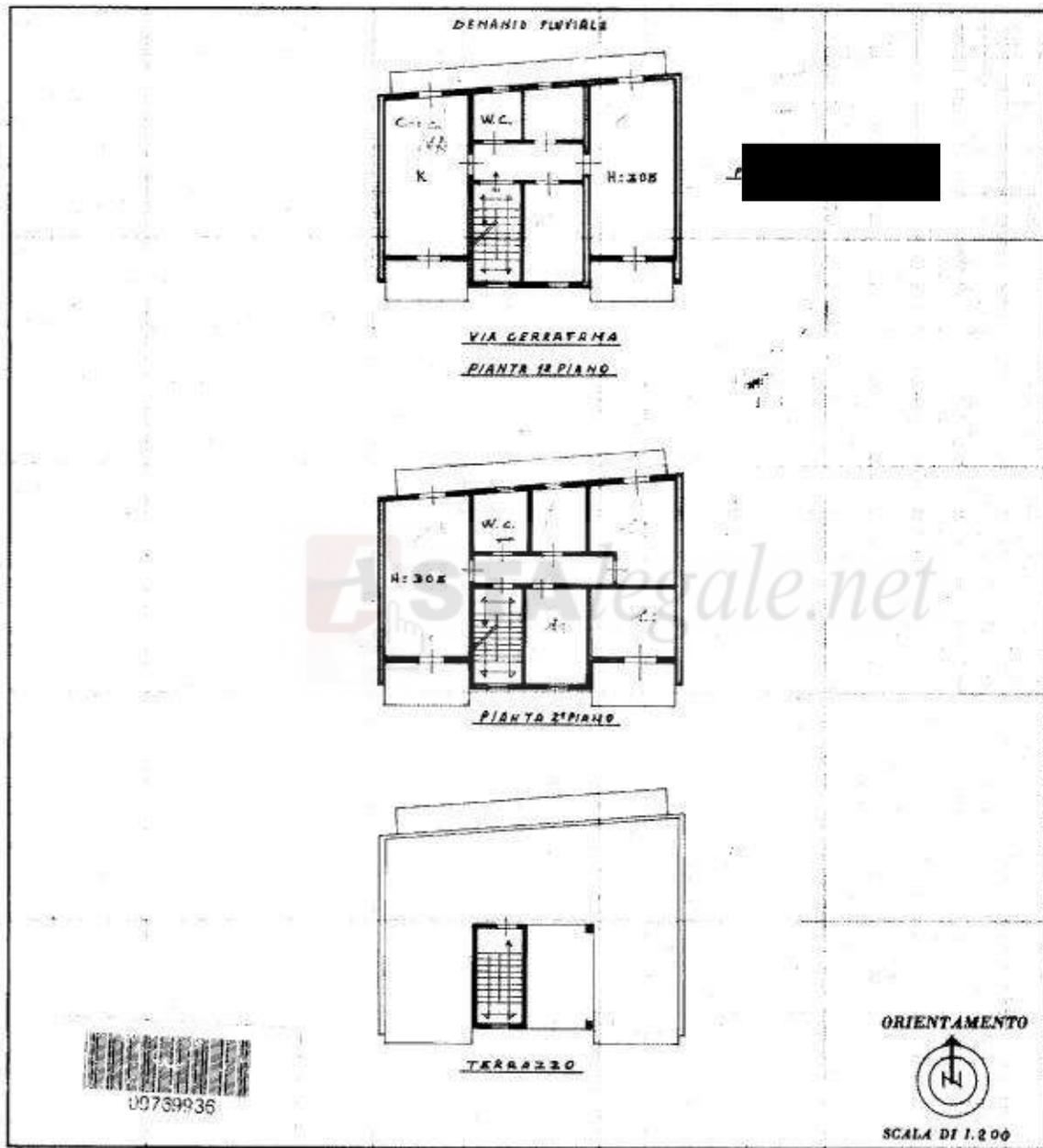
Lire
20

(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1949, N. 637)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MODICA Via GERRATANA 37

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di RAGUSA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N° 1881

Compilata dal Geo. Vincenzo Nitti
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di RAGUSA

DATA 29/11/1972

Firma: Geo. V. Nitti

Ultima planimetria in atti

Data presentazione:05/12/1972 - Data: 01/08/2017 - n. T141875 - Richiedente: CVLNNN68C28F258D

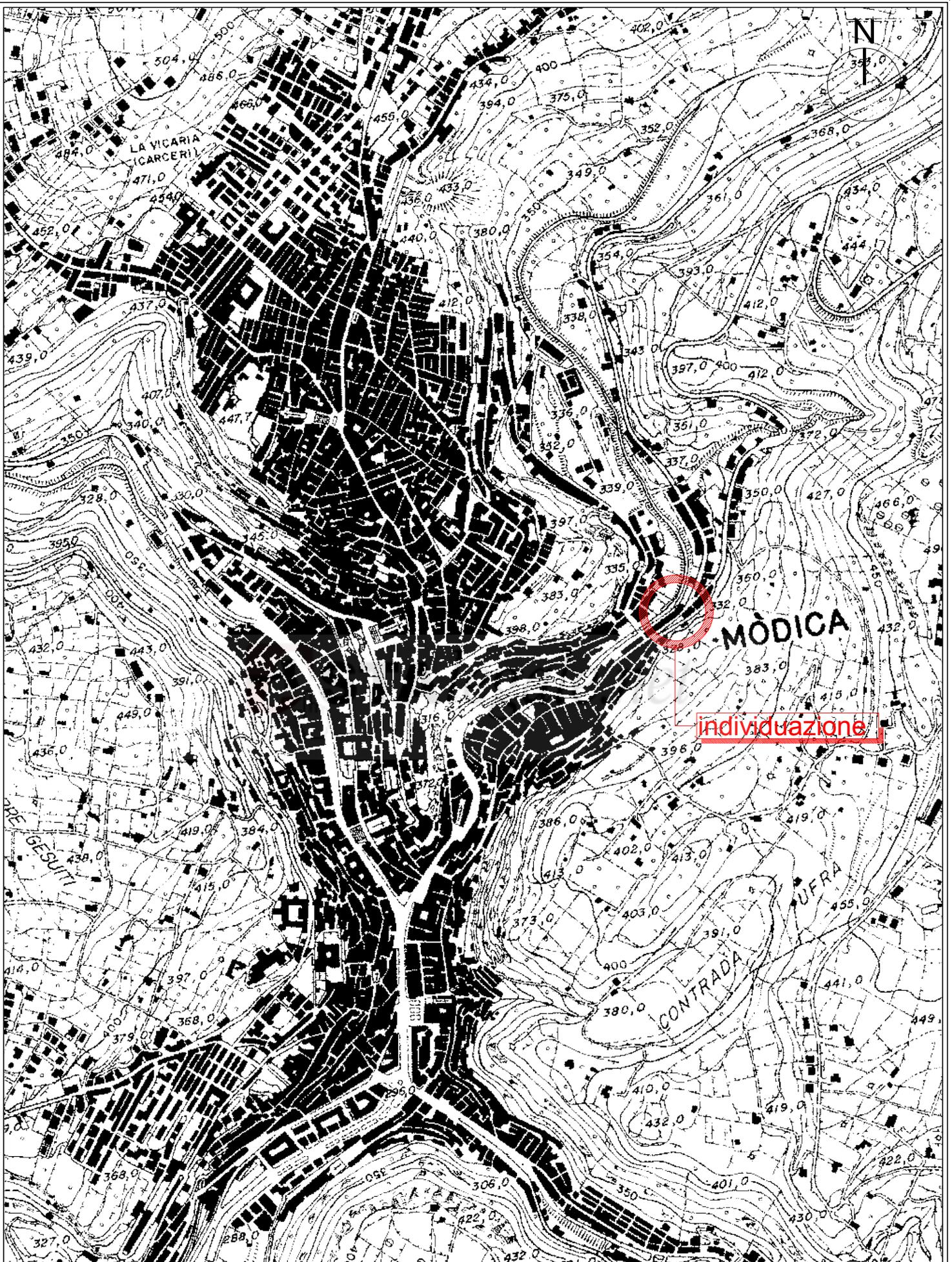
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/08/2017 - Comune di MODICA (F258) - < Foglio: 230 - Particella: 10457 - Subalterno: 4
VIA GERRATANA n. 85 piano: 1-2;

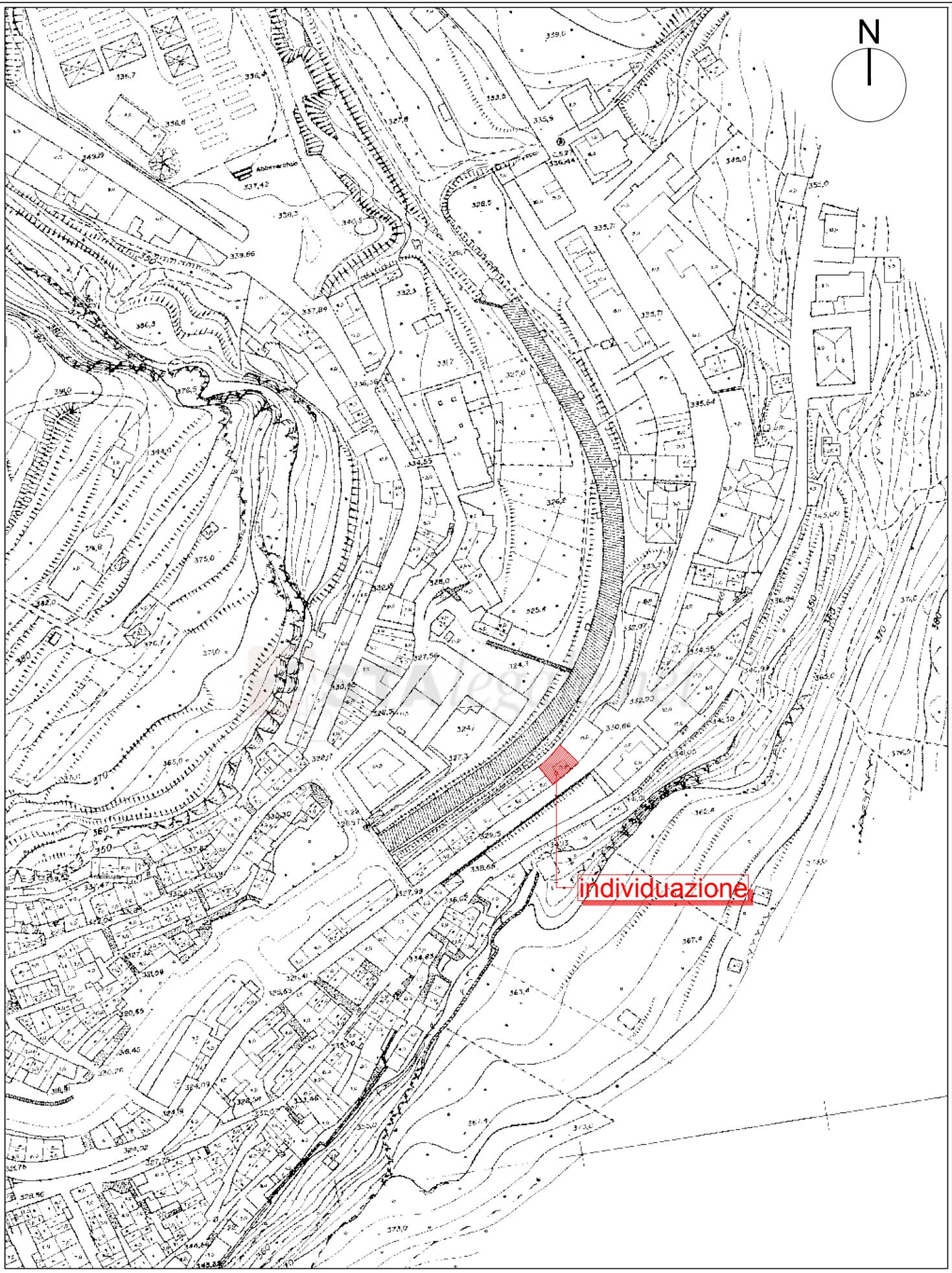
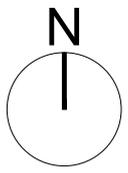
ALLEGATO 4

ELABORATI GRAFICI



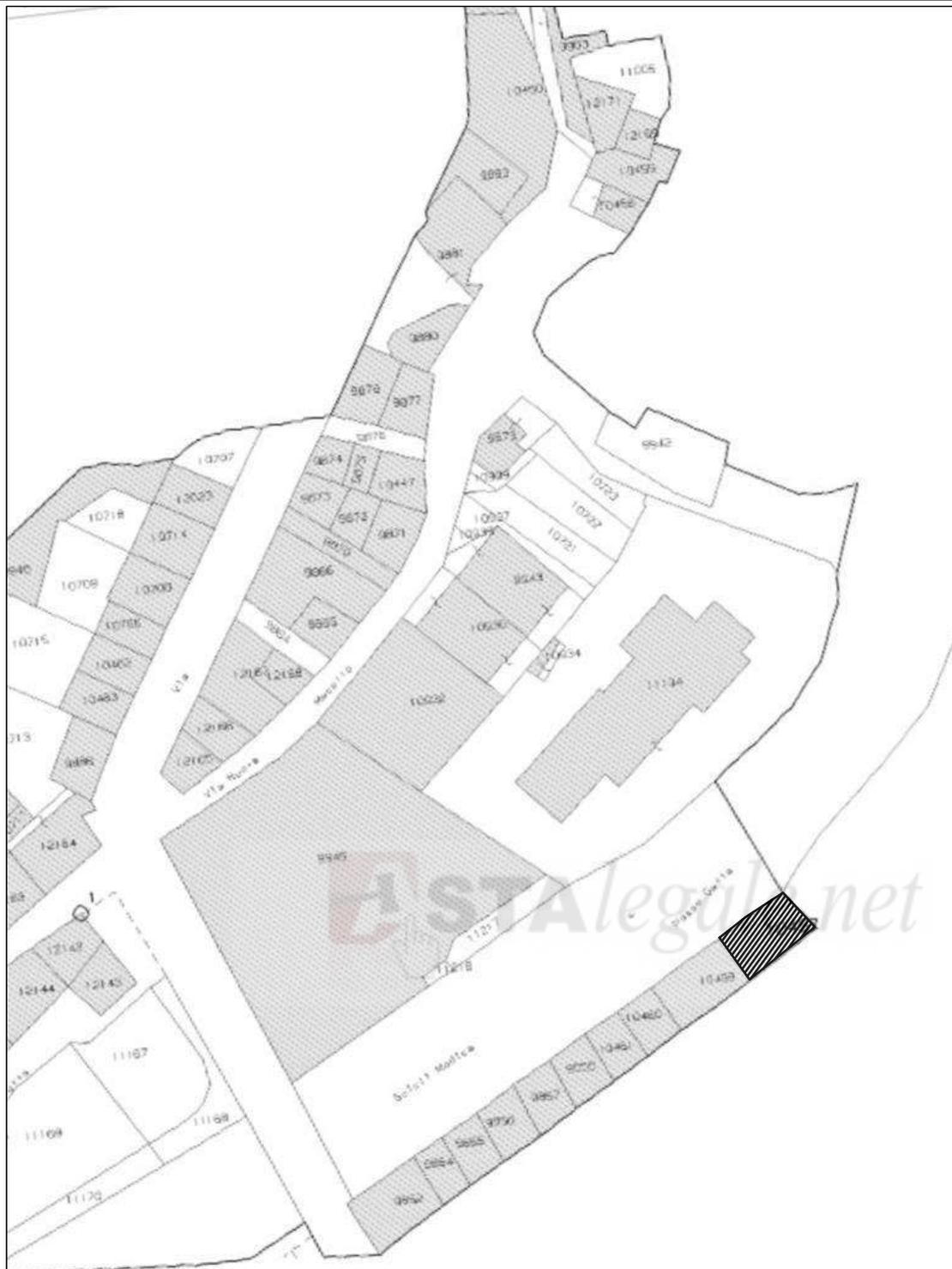
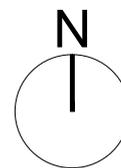


 <p>STUDIO TECNICO LUCA HANNA Arch. Luca Hanna Indirizzo e-mail: lucahanna@infinito.it</p>	COMMITENTE: Tribunale di Ragusa Esecuzione Immobiliare n°381/2016	OGGETTO: LOTTO C - (Via Giarratana, 85) Individuazione planimetrica
	Scala: 1/10.000	Data:
arch. Luca Hanna		STUDIO TECNICO - Via S. CUORE n. 168/B 97105 MODICA (RG) - FAX: 0932/80451 - cell. 333.6419070



individuazione

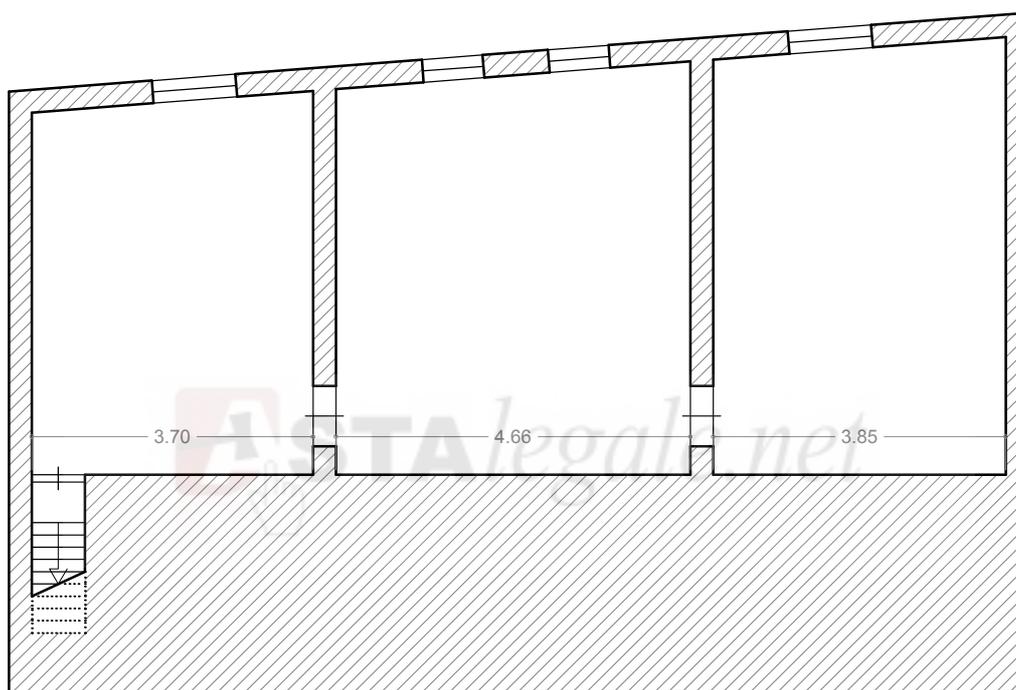
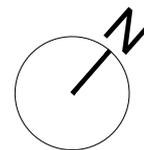
 STUDIO TECNICO arch. LUCA HANNA	COMMITTENTE: Tribunale di Ragusa Esecuzione Immobiliare n°381/2016		OGGETTO: LOTTO C - (Via Giarratana, 85) Individuazione planimetrica	
	SCALE: 1/2.000	DATA:	FILE AUTODOC:	
arch. Luca Hanna	Indirizzo e-mail: lucahanna@infinito.it		STUDIO TECNICO - Via S. CUORE n. 168/B 97015 MODICA (RG) - FAX: 0932780451 - cell 333.6419070	



Foglio n°230 del Catasto Fabbricati

 STUDIO TECNICO Arch. LUCA HANNA <small>Arch. Hanna, Via S. Cuore n. 168/B 47015 MODENA (Mo) - Tel. 0532780451 - Fax 0532780452 www.studio-technico.com</small>	COMMITTENTE: Tribunale di Ragusa Esecuzione Immobiliare n°381/2016		OSSERTO: LOTTO C - (Via Giarratana, 85) Stralcio da mappa catastale
	SCALE: 1/1.000	DATA:	FILE AUTOCAD:
arch. Luca Hanna		Indirizzo e-mail: lucahanna@infinito.it	

STUDIO TECNICO - Via S. CUORE n. 168/B
47015 MODENA (Mo) - FAX: 0532780451 - cell. 333.6419070



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

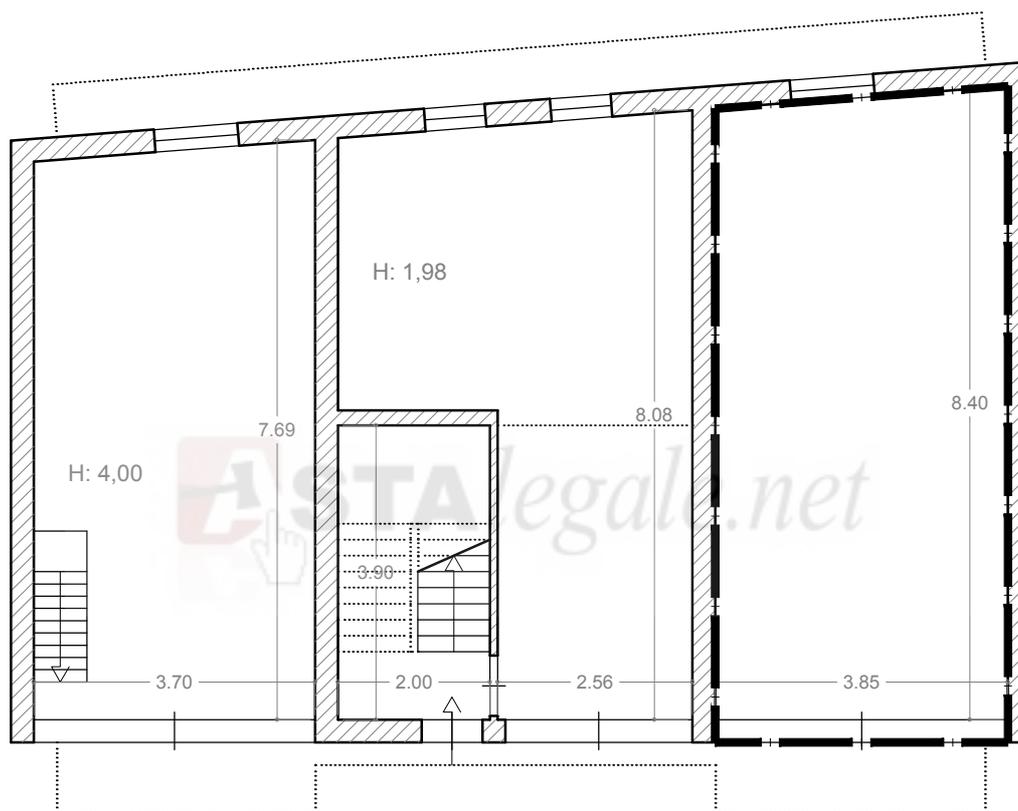
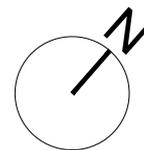
SCALE: 1/100 DATE:

arch. Luca Hanna Indirizzo e-mail: lucahanna@infinito.it

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

FILE AUTOCAD:

STUDIO TECNICO - Via S. CUORE n. 169/B
97015 MODICA (Rg) - FAX: 0932780451 - cell 333.6419070



porzione dell'edificio da accertare se interessato dal procedimento esecutivo



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

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

SCALE: 1/100

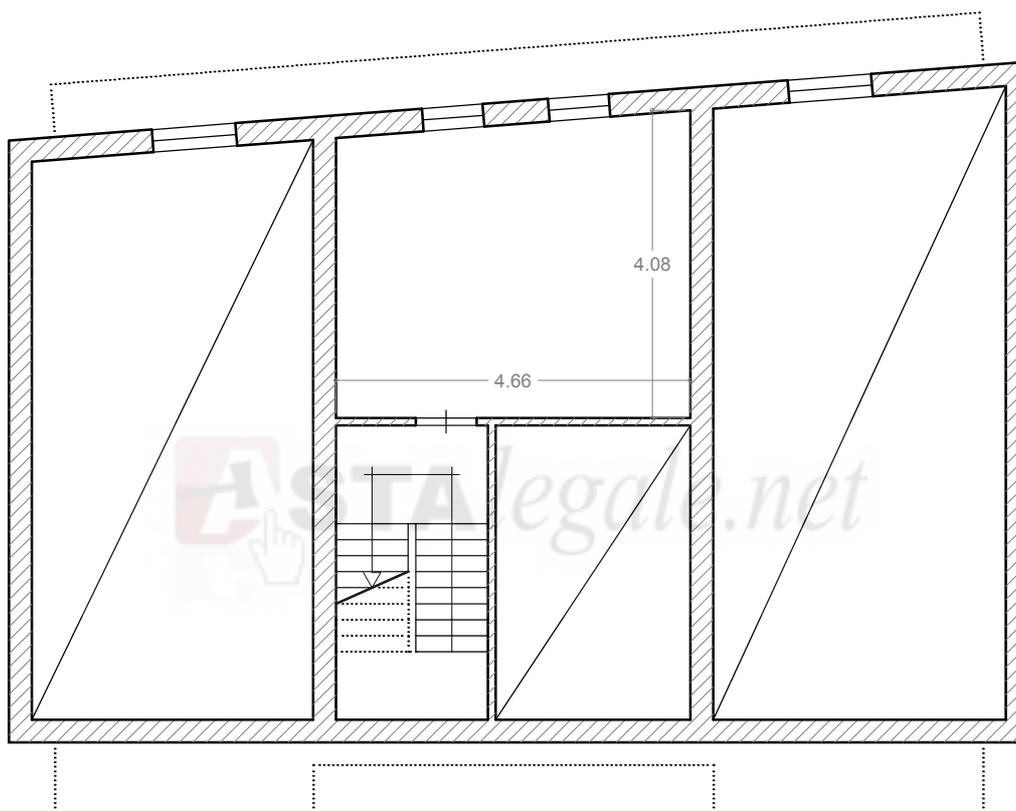
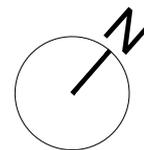
DATA:

FILE AUTOCAD:

arch. Luca Hanna

Indirizzo e-mail: lucahanna@infinito.it

STUDIO TECNICO - Via S. CUORE n. 168/B
97015 MODICA (Rg) - FAX: 0932780451 - cell 333.6419070



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

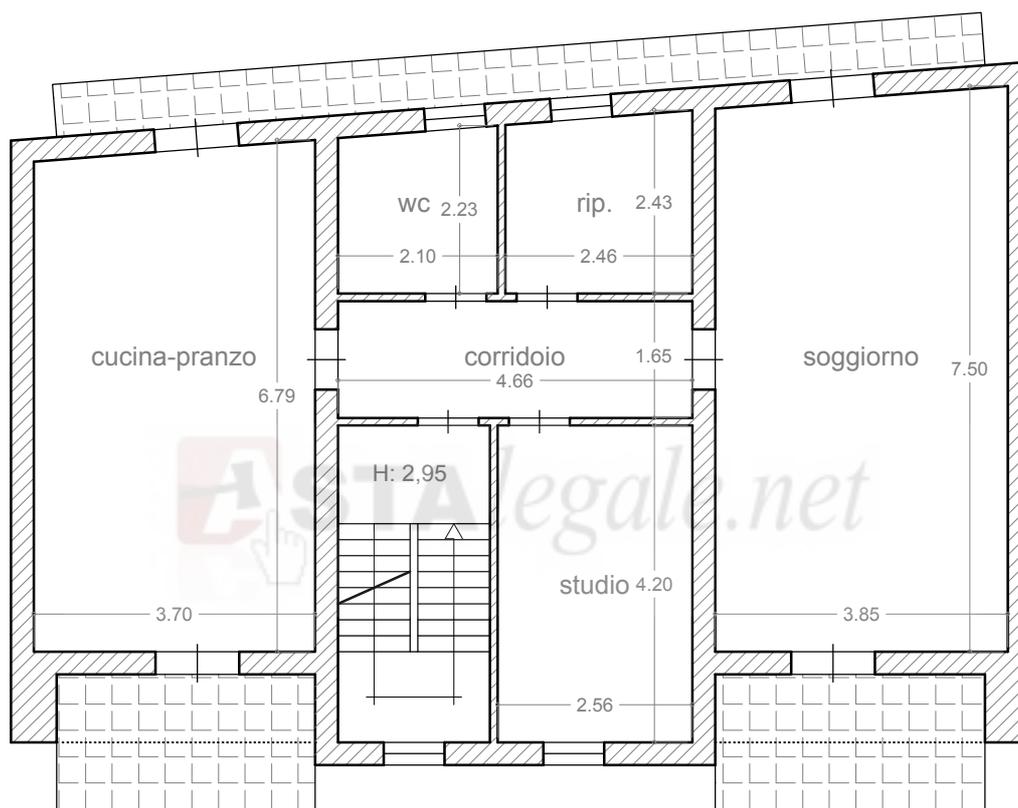
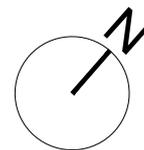
SCALE: 1/100 DATA:

arch. Luca Hanna Indirizzo e-mail: lucahanna@infinito.it

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

FILE AUTOCAD:

STUDIO TECNICO - Via S. CUORE n. 168/B
97015 MODICA (Rg) - FAX: 0932780451 - cell 333.6419070



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

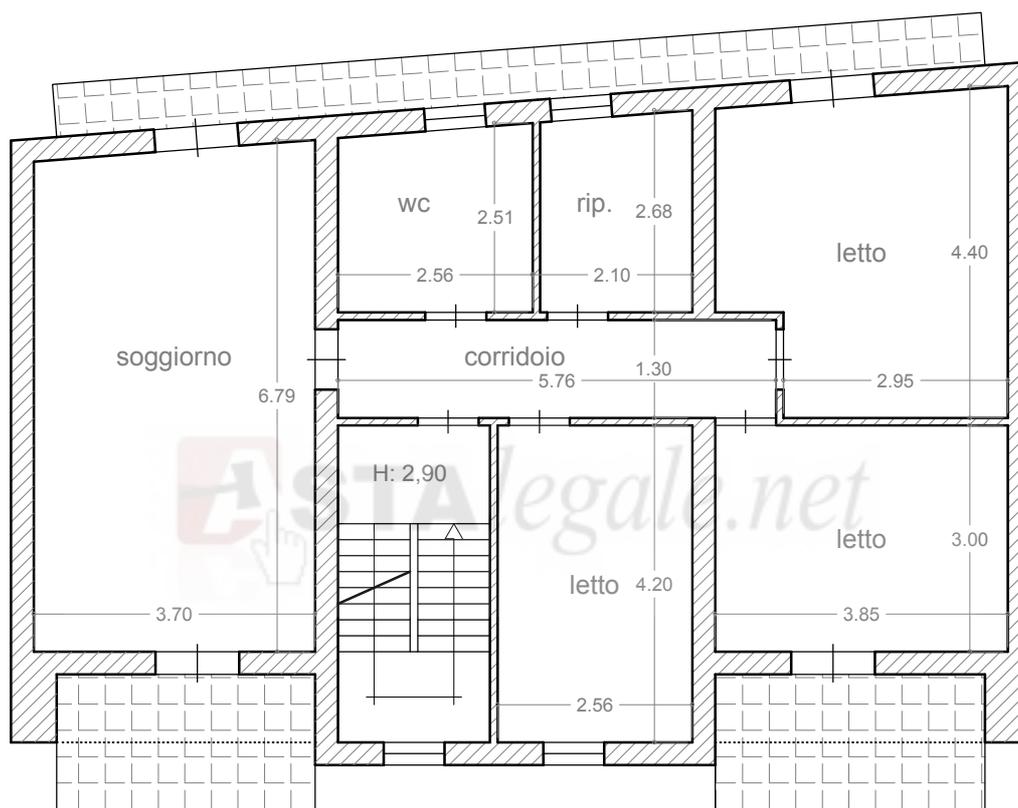
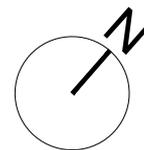
SCALE: 1/100 DATE:

arch. Luca Hanna Indirizzo e-mail: lucahanna@infinito.it

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

FILE AUTOCAD:

STUDIO TECNICO - Via S. CUORE n. 168/B
97015 MODICA (Rg) - FAX: 0932780451 - cell 333.6419070



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

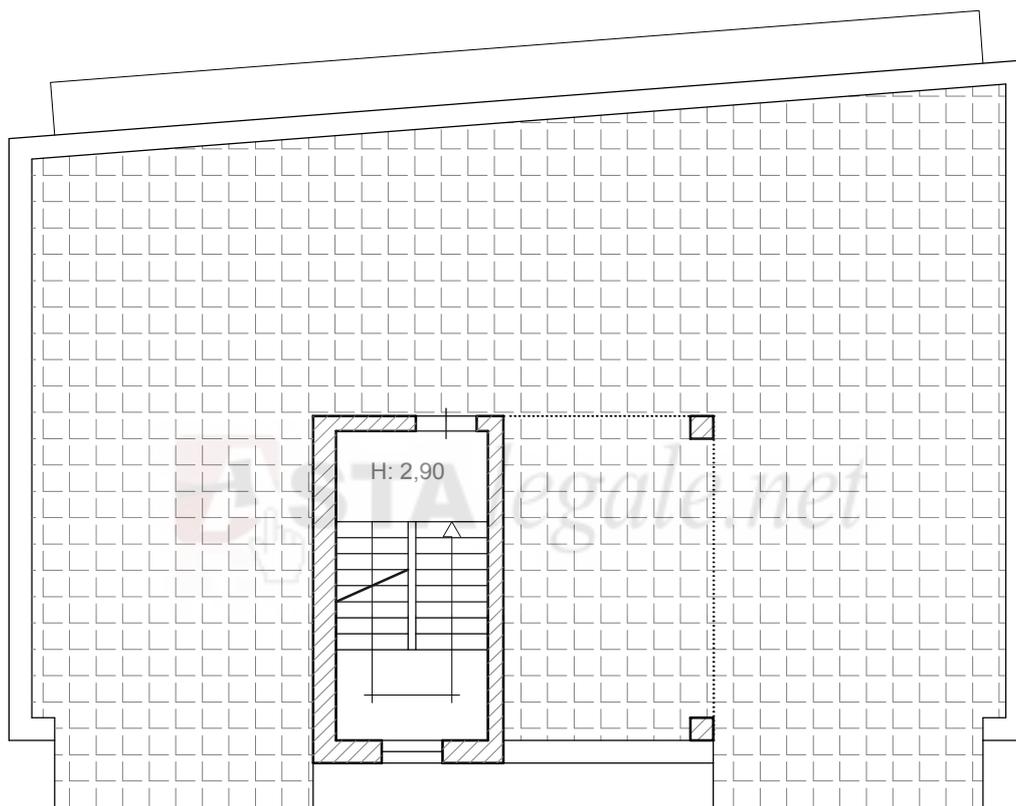
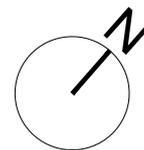
SCALE: 1/100 DATA:

arch. Luca Hanna Indirizzo e-mail: lucahanna@infinito.it

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

FILE AUTOCAD:

STUDIO TECNICO - Via S. CUORE n. 168/B
97015 MODICA (Rg) - FAX: 0932780451 - cell 333.6419070



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

SCALE: 1/100 DATA:

arch. Luca Hanna Indirizzo e-mail: lucahanna@infinito.it

OBJECT: LOTTO C - (Via Giarratana, 85)
Pianta - piano terzo

FILE AUTOCAD:

STUDIO TECNICO - Via S. CUORE n. 168/B
97015 MODICA (Rg) - FAX: 0932780451 - cell 333.6419070

ALLEGATO 5

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





vista del torrino scala su terrazzo



vista da Via Giarratana

	COMMITTENTE: Tribunale di Ragusa Esecuzione Immobiliare n°381/2016		OGGETTO: LOTTO C - (Via Giarratana, 85) Documentazione fotografica	
	SCALE: 1/100	DATA:	FILE AUTOCO:	
arch. Luca Hanna		Indirizzo e-mail: lucahanna@infinito.it		STUDIO TECNICO - Via S. CUORE n. 169/B 97015 MODICA (Rg) - FAX: 0932780451 - cell 333.6419070



vista di un locale bagno



vista del soggiorno al primo piano

 <p>STUDIO TECNICO Arch. LUCA HANNA <small>Arch. Corso. V. M. M. 1982 - 1983 1984 - 1985 - 1986 - 1987 - 1988 - 1989 1990 - 1991 - 1992 - 1993 - 1994 - 1995</small></p>	COMMITTEE: Tribunale di Ragusa Esecuzione Immobiliare n°381/2016		OGGETTO: LOTTO C - (Via Giarratana, 85) Documentazione fotografica	
	SCALE: 1/100	DATA:	FILE AUTOCAD:	
arch. Luca Hanna		Indirizzo e-mail: lucahanna@infinito.it		STUDIO TECNICO - Via S. CUORE n. 169/B 97015 MODICA (Rg) - FAX: 0932780451 - cell 333.6419070

ALLEGATO 6

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





COMUNE DI MODICA
 * 29 NOV 1972 *
 PROT. N° 24834
 CAT. 10 CL. 3 FAV. 1

Ill.mo Signor Sindaco del Comune di Modica

Tecy

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



30/11
P. Brotherton
[Signature]

l'interessato
non si è presentato
6/6/83
[Signature]

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

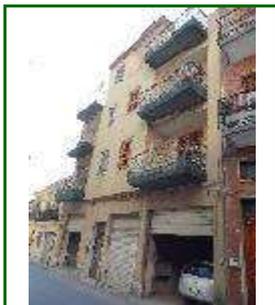
Oggetto dell'attestato

- 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	\
Altri subalterni											

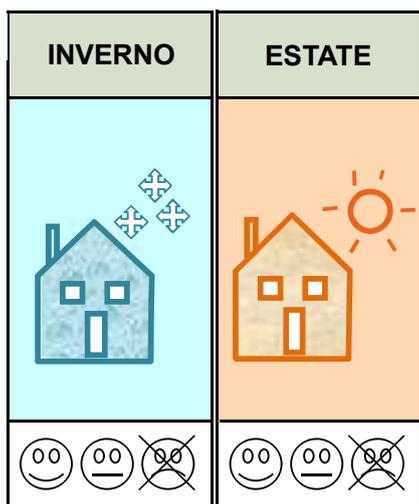
Servizi energetici presenti

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

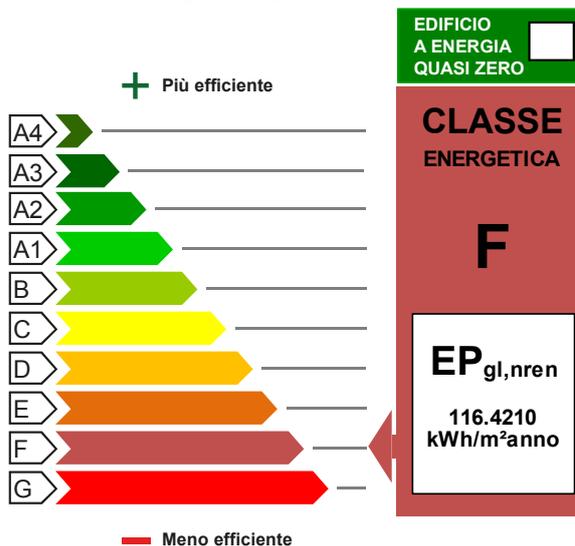
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, 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		Emissioni di CO ₂ 25.09 kg/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro:		

RACCOMANDAZIONI

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
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 - Scaldacqua 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.

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	[REDACTED]
E-mail	[REDACTED]
Telefono	[REDACTED]
Titolo	[REDACTED]
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: 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



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 [REDACTED] seguito dalla 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

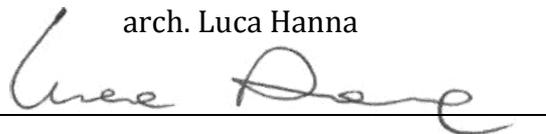
5. APE

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, li 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



MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 215



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

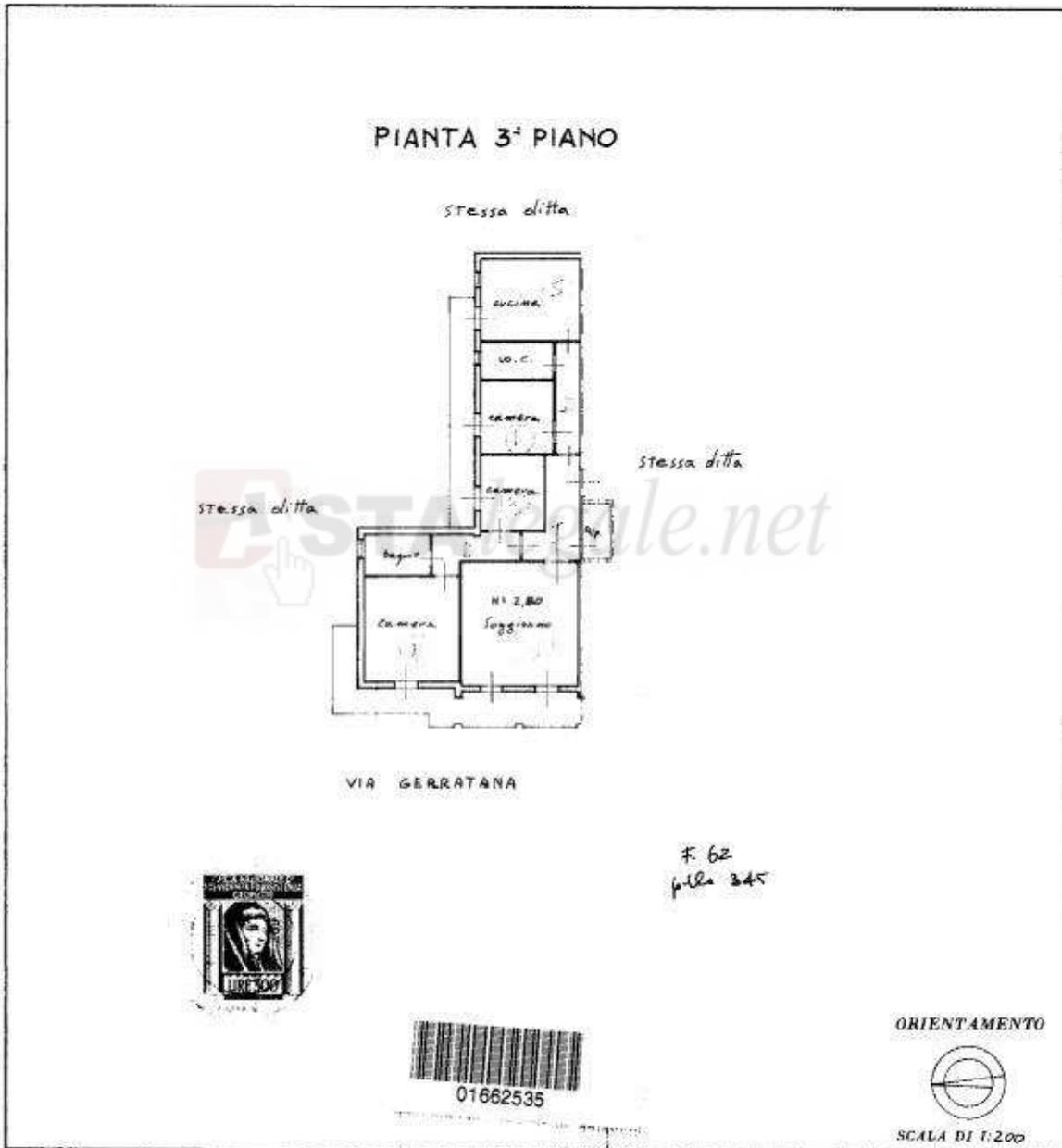
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire
50

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1976, N. 427)

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°	7/13	F. 62-345/sub. 15
------------------	------	-------------------

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

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di RAGUSA

DATA 26-5-82

Firma: [Signature]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/03/2017 - Comune di MODICA (F258) - < Foglio: 62 - Particella: 345 - Subalterno: 15 >
VIA GERRATANA piano: 3;

Ultima planimetria in atti

MODULARIO
E - Cat. S. T. - 215



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
50

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 12 APRILE 1982, N. 301)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MODICA

Via: GERRATANA

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di

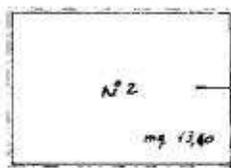
RAGUSA

PIANO SOTTOSTRADA
b.o.n.° 2

ASTAlegale.net

stessa ditta

stessa ditta



stessa ditta

stessa ditta

f. 62
p. 10. 345



01662469

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:400

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

7/10

F. 62 - 315 / sub. 3 -

Compilata dal GEOM. GIUSEPPE IACONO
(Catasto, Urban e Copioni del Catasto)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di RAGUSA

DATA

26.5.82

Firma

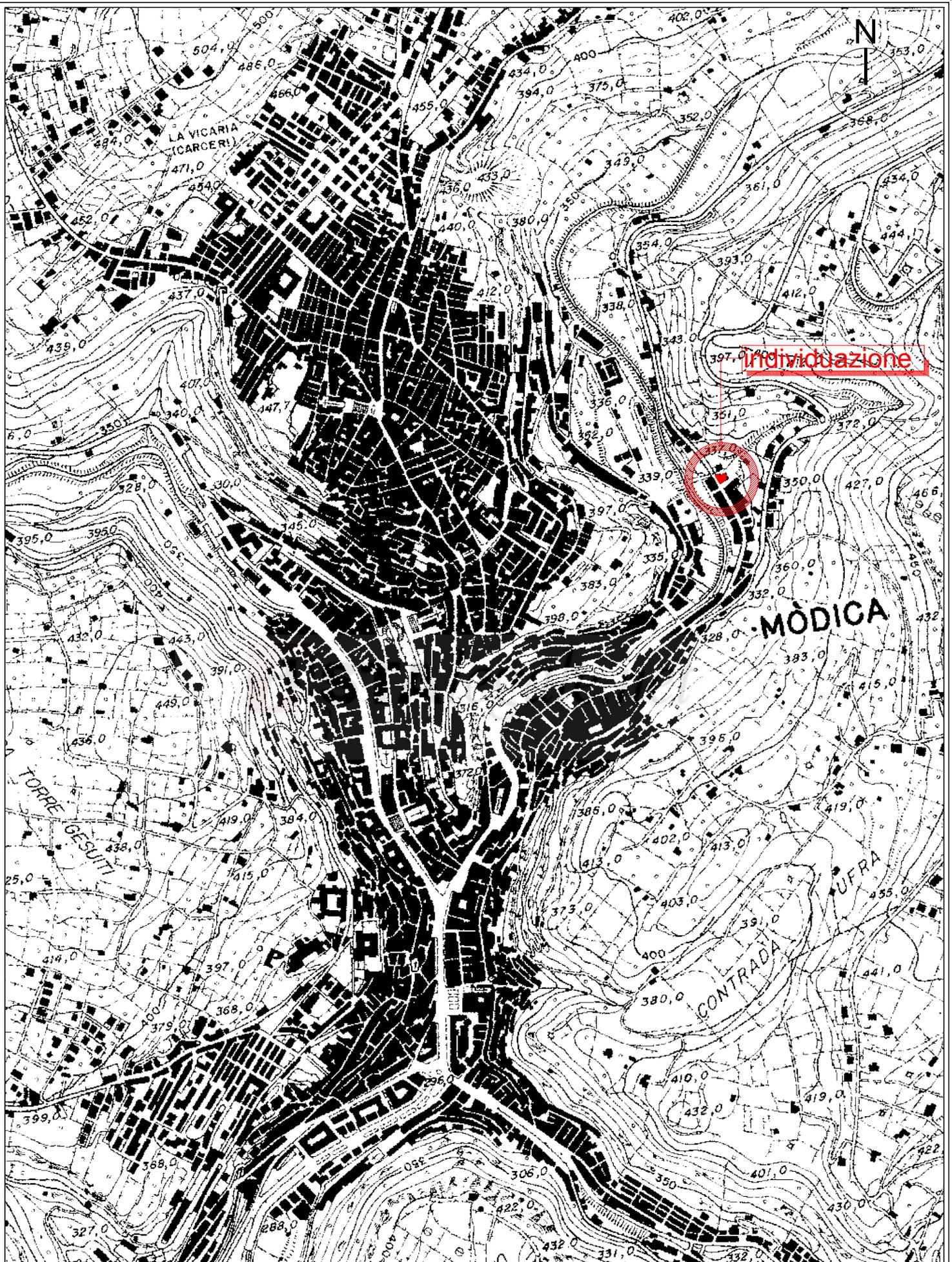
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/03/2017 - Comune di MODICA (F258) - < Foglio: 62 - Particella: 345 - Subalterno: 2 >
VIA GERRATANA piano: S1;

Ultima planimetria in atti

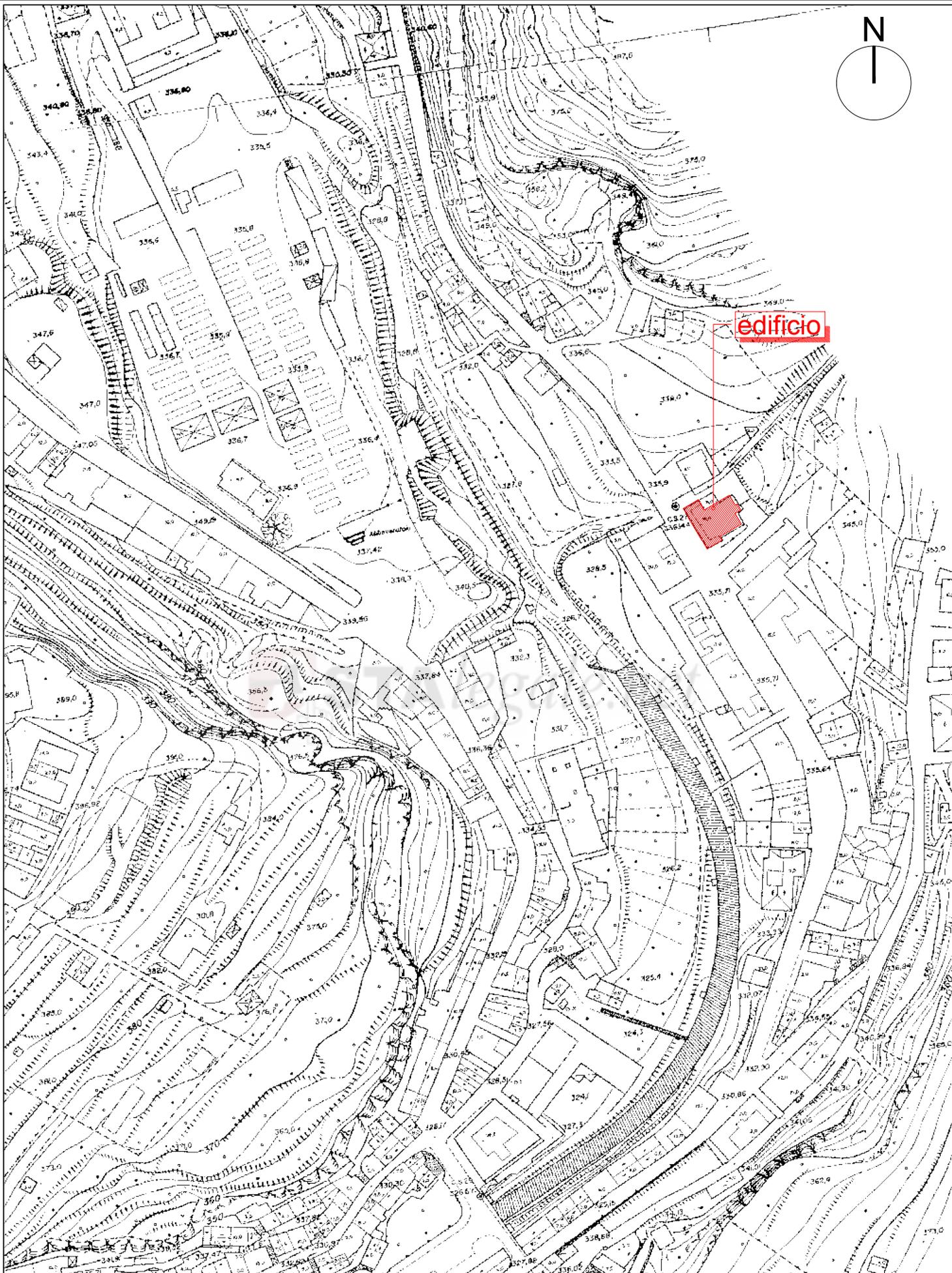
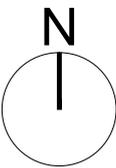
ALLEGATO 2

ELABORATI GRAFICI

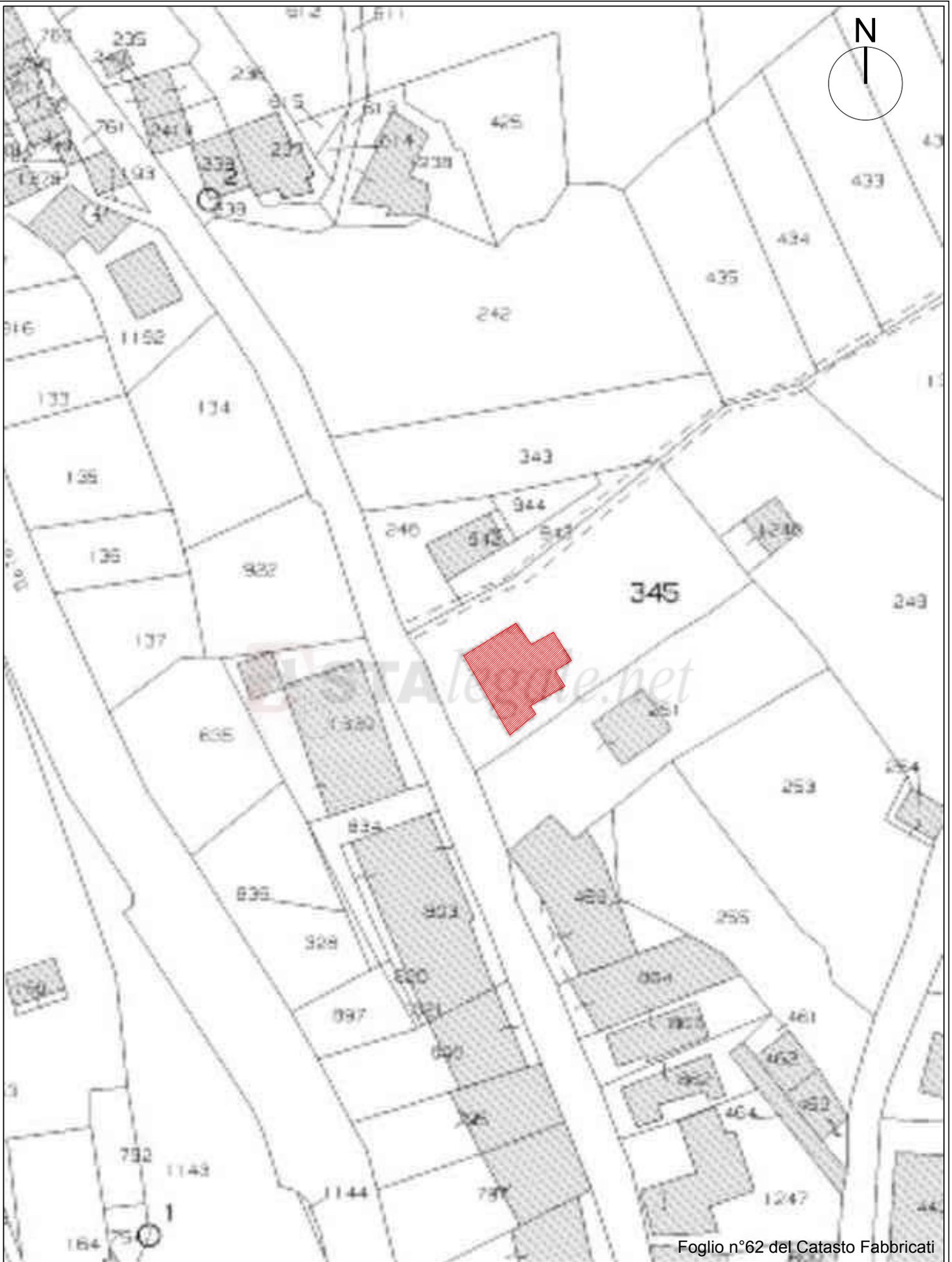




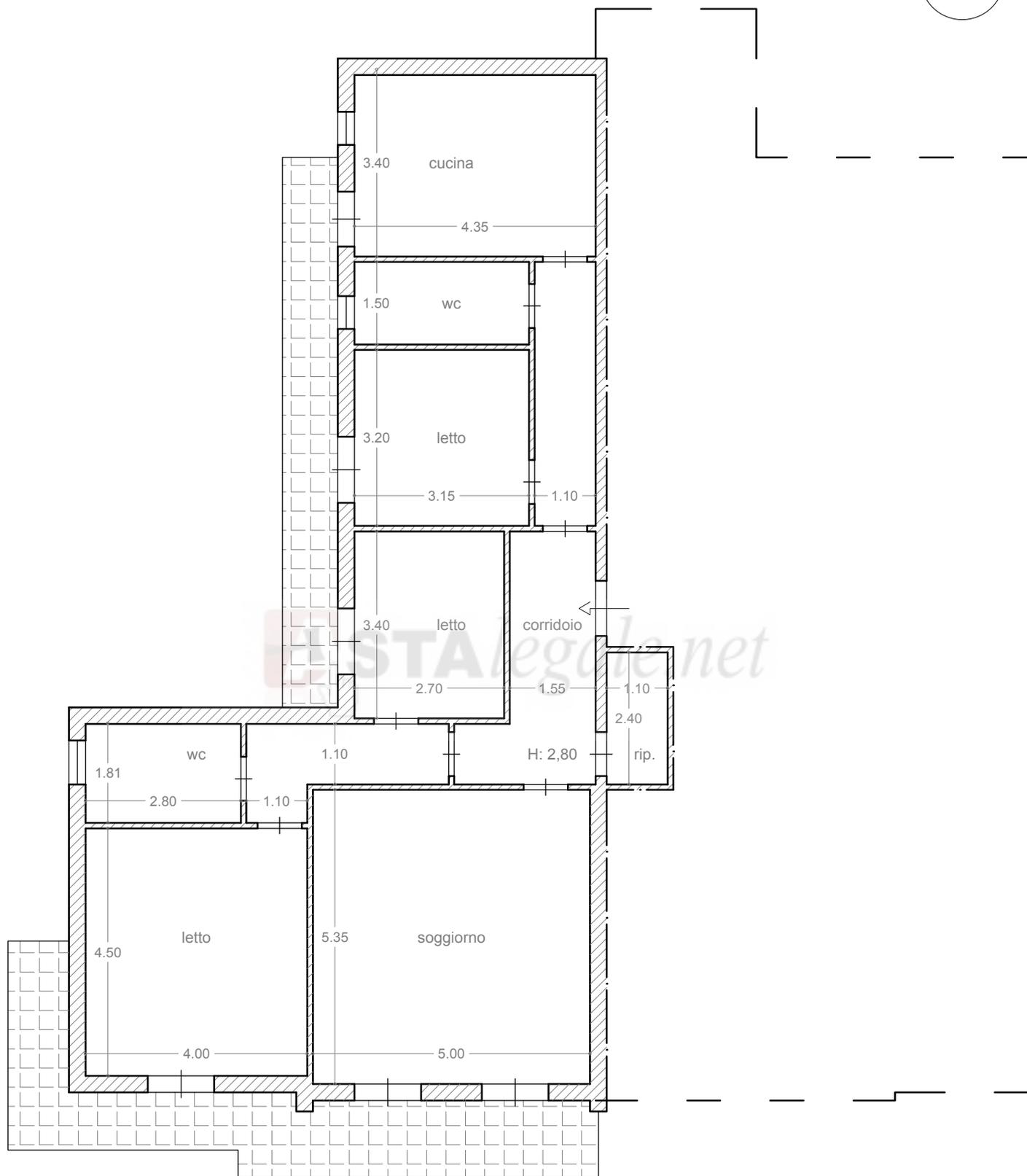
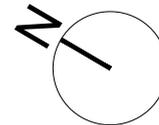
 <p>STUDIO TECNICO LUCA HANNA</p> <p>arch. Luca Hanna Indirizzo e-mail: lucahanna@infnito.it</p>	COMMITENTE: Tribunale di Ragusa Esecuzione Immobiliare n°381/2016	OGGETTO: LOTTO D - (Via Giarratana, 200) Individuazione planimetrica
	Scala: 1/10.0000 Data:	FILE AUTOCAD:
STUDIO TECNICO - Via S. CUORE n. 168/B 97015 MÒDICA (Rg) - FAX: 0932780451 - cell. 333.6419070		



 STUDIO TECNICO ARCH. LUCA HANNA	COMMITTENTE: Tribunale di Ragusa Esecuzione Immobiliare n°381/2016		OGGETTO: LOTTO D - (Via Giarratana, 200) Individuazione planimetrica	
	SCALE: 1/2.000	DATA:	FILE AUTODOC:	
arch. Luca Hanna	Indirizzo e-mail: lucahanna@infinito.it		STUDIO TECNICO - Via S. CUORE n. 168/B 97015 MODICA (Rg) - FAX: 0932780451 - cell 333.6419070	



 <p>STUDIO TECNICO Arch. LUCA HANNA P.zza Duomo, 10/A - 97015 Modica (RG) Tel. 0327/80451 - Fax 0327/80451</p>	COMITENTE: Tribunale di Ragusa Esecuzione Immobiliare n°381/2016		OGGETTO: LOTTO D - (Via Giarratana, 200) Stralcio da mappa catastale	
	SCALE: 1/1.000	DATA:	FILE AUTOGC:	
arch. Luca Hanna		Indirizzo e-mail: lucahanna@infinito.it		STUDIO TECNICO - Via S. CUORE n. 169/B 97015 MODICA (RG) - FAX: 0327/80451 - cell. 333.6419070



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

SCALE: 1/100

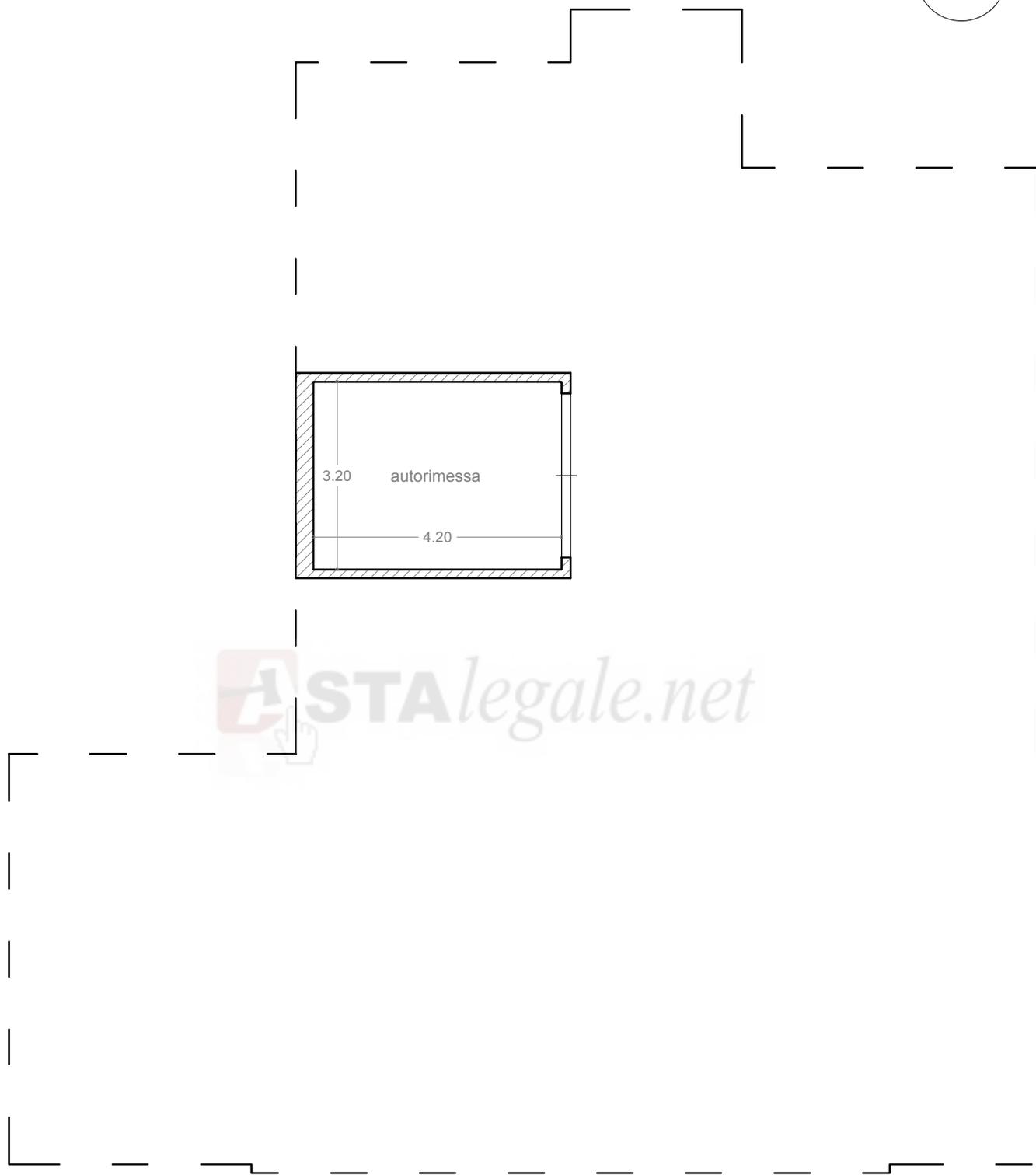
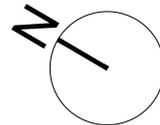
DATA:

arch. Luca Hanna

OGETTO: LOTTO D - (Via Giarratana, 200)
Pianta - appartamento piano 3°

FILE AUTOCAD:

STUDIO TECNICO - Via S. CUORE n. 169/B
97015 MODICA (Rg) - FAX: 0932780451 - cell 333.6419070



 **ASTAlegale.net**



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

SCALE: 1/100 DATA:

arch. Luca Hanna Indirizzo e-mail: lucahanna@infinito.it

OBJECT: LOTTO D - (Via Giarratana, 200)
Pianta - autorimessa piano seminterrato

FILE AUTOCAD:

STUDIO TECNICO - Via S. CUORE n. 169/B
97015 MODICA (Rg) - FAX: 0932780451 - cell 333.6419070

ALLEGATO 3

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



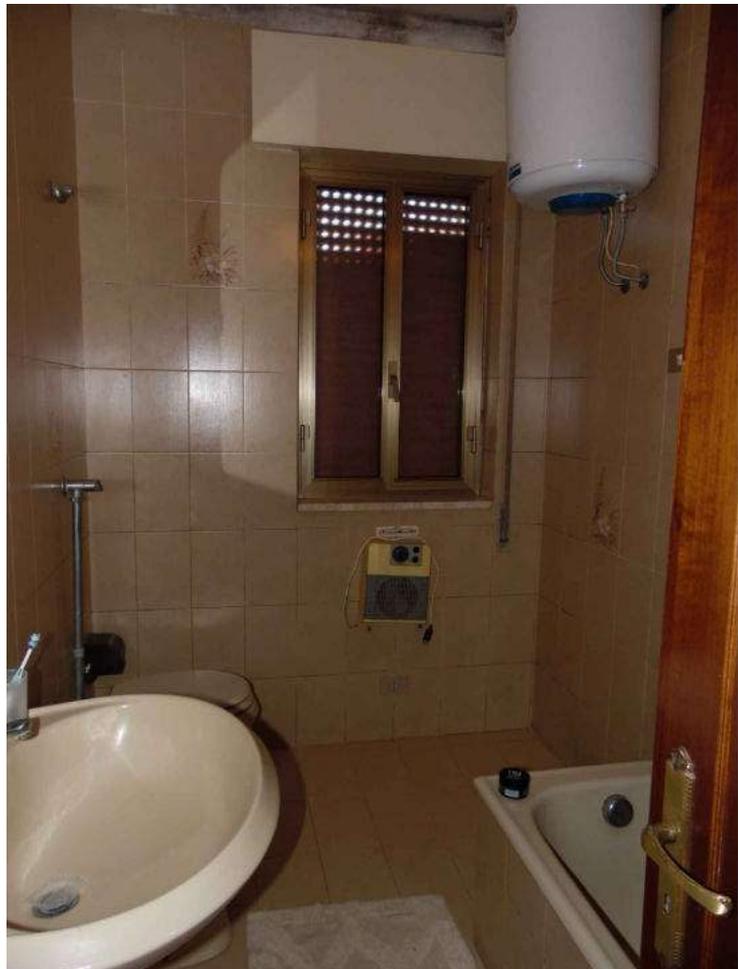


vista del box auto (basculante aperto)



vista da Via Giarratana

 <p>STUDIO TECNICO Arch. LUCA HANNA P.zza Cavour, 10/A Modica (RG) Tel. 0932/780451 - Fax 0932/780451 www.studio-technico.com</p>	COMMITTEE: Tribunale di Ragusa Esecuzione Immobiliare n°381/2016		OGGETTO: LOTTO D - (Via Giarratana, 200) Documentazione fotografica	
	SCALE: 1/100	DATA:	FILE AUTOCAD:	
arch. Luca Hanna		Indirizzo e-mail: lucahanna@infinito.it		STUDIO TECNICO - Via S. CUORE n. 169/B 97015 MODICA (Rg) - FAX: 0932/780451 - cell 333.6419070



vista di un locale bagno



vista del soggiorno

	COMMITTENTE: Tribunale di Ragusa Esecuzione Immobiliare n°381/2016		OGGETTO: LOTTO D - (Via Giarratana, 200) Documentazione fotografica	
	SCALE: 1/100	DATA:	FILE AUTOCO:	
arch. Luca Hanna		Indirizzo e-mail: lucahanna@infinito.it		STUDIO TECNICO - Via S. CUORE n. 169/B 97015 MODICA (Rg) - FAX: 0932780451 - cell 333.6419070

ALLEGATO 4

ESTRATTO CONTO ONERI CONDOMINIALI



Geom. Davide Infantellino
Via Resistenza Partigiana n. 275
97015 Modica Rg.
tel/Fax: 0932.762964 - cell. 3495331189
email: imperialcasa@gmail.com

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 [REDACTED] 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,

L'amministratore

Geom. Infantellino Davide

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												

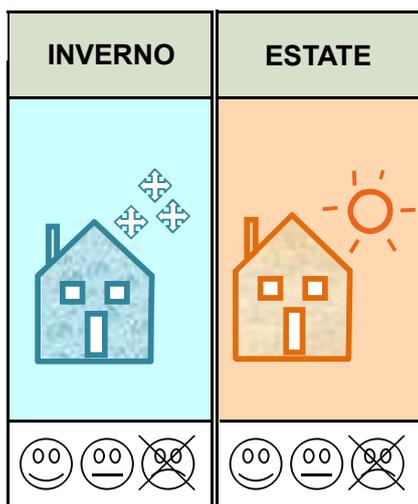
Servizi energetici presenti

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

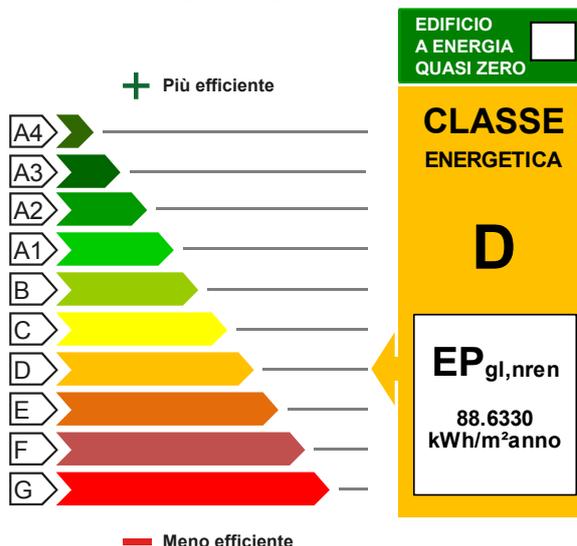
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, 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	[REDACTED]	
E-mail	[REDACTED]	
Telefono	[REDACTED]	
Titolo	[REDACTED]	
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.