

Espropriazioni immobiliari N. 127/2020
promossa da: BPER BANCA SPA



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

127/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BPER BANCA SPA

DEBITORE:



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/08/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

LAURA BOTTARI

CF:BTTLRA75P41F158G

con studio in MESSINA (ME) via Fata Morgana n.25

telefono: +39 349-4735429

email: ellebistudiotecnico@gmail.it

PEC: laura.bottari@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 127/2020

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A negozio a MESSINA VIA PALERMO 245, della superficie commerciale di **95,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di immobile destinato a locale commerciale (panificio) così composto: due vani ,uno più piccolo di circa 30 mq destinato alla vendita al dettaglio e in piccola parte alla consumazione in loco dei prodotti , uno più grande di circa 50 mq destinato alla preparazione ed alla cottura dei prodotti , da un piccolo wc con anti/wc, infine è presente una chiostrina (chiusa a vetri in copertura) utilizzata come passaggio di collegamento tra il laboratorio e il locale w.c.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3.20. Identificazione catastale:

- foglio 108 particella 298 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/1, classe 8, consistenza 80 mq, rendita 2.140,20 Euro, indirizzo catastale: via palermo 245, piano: terra, intestato a [REDACTED]
Coerenze: VIA PALERMO, VANO SCALA , SPAZIO DI ISOLAMENTO E PROPRIETA' RAFFA.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1965.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	95,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 98.865,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 88.978,50
Data della valutazione:	26/08/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 19/09/2017, con scadenza il 19/09/2029, registrato il 19/09/2017 a MESSINA ai nn. 3745 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 3600,00.



L'importo stabilito per la locazione paria €3600,00 annui da pagarsi in rate mensili da € 300,00 ciascuna.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 24/10/2016 a MESSINA ai nn. 27430/3397, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da CREDITO RESIDUO DEL MUTUO CHIROGRAFARIO N.06/265/8155807.

Importo ipoteca: 140.000,00.

Importo capitale: 105469,20.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE COMMERCIALE FG 108 PART. 298 SUB 1 PT. IMMOBILE SITO IN VIA PALERMO N. 245 -MESSINA

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 27/11/2018 a firma di pubb.uff. Riscoss.Sicilia spa ai nn. 60622/2016 di repertorio, registrata il 29/11/2018 a Messina ai nn. 3948/28630, iscritta il 29/11/2018 a Messina ai nn. 3948/28630, a favore di Riscossione Sicilia spa, contro [REDACTED], derivante da Ruolo esattoriale.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE COMMERCIALE FG 108 PART. 298 SUB 1 PT

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 15/01/2019 a firma di pubb.uff. [REDACTED] 61335/2016 di repertorio, registrata il 24/01/2019 a Messina ai nn. 281/1814, iscritta il 24/01/2019 a Messina ai nn. 281/1814, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da Ruolo esattoriale.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE COMMERCIALE FG 108 PART. 298 SUB 1 PT

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 30/06/2020 a firma di [REDACTED], registrata il 01/07/2020 a MESSINA ai nn. 1367/2020, trascritta il 05/08/2021 a MESSINA ai nn. 1512/2020, a favore di BPR [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da DECRETO INGIUNTIVO N.1553/2016.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE COMMERCIALE -FG 108 PARTICELLA 298 SUB.1 - PT.

IMMOBILE SITO IN VIA PALERMO N. 245 -MESSINA

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:



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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 09/09/2003 a firma di NOTAIO CONTARTESE PASQUALE ai nn. 161990/27115 di repertorio, registrato il 29/09/2003 a MESSINA ai nn. 3644. Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE COMMERCIALE FG 108 PART. 298 SUB 1 PT

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 05/07/1979 fino al 09/09/2003), con atto stipulato il 05/07/1979 a firma di NOTAIO SAIJA A.. Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE COMMERCIALE FG 108 PART. 298 SUB 1 PT. IMMOBILE PERVENUTO ALLA [REDACTED] IN FORZA DI ATTO DI COMPRAVENDITA E RIUNIONE DI USUFRUTTO PER MORTE DEI CONIUGI [REDACTED] DECEDUTI RISPETTIVAMENTE NE 1982 E NEL 1986

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **PDC_7577** e successive varianti, intestata a [REDACTED], per lavori di CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA COMMERCIALE AD ARTIGIANALE, presentata il 21/05/2019 con il n. 158070 di protocollo, rilasciata il 30/10/2019 con il n. 7577 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**. Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE COMMERCIALE FG 108 PART. 298 SUB 1 PT

CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA N. **CERT. DI CONFORMITA'** e successive varianti, intestata a [REDACTED], per lavori di COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO A 4 PIANI F.T., presentata il 09/02/1965, rilasciata il 02/04/1965. Il titolo è riferito solamente a FABBRICATO A 4 PIANI F.T. SITO IN VIA PALERMO N.245

CERTIFICATO DI IDONEITA' SISMICA - RILASCIATO DAL GENIO CIVILE DI MESSINA N. **CERT. GENIO CIVILE** e successive varianti, intestata a [REDACTED], per lavori di COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO A 4 PIANI F.T. SITO IN VIA PALERMO N. 245 -MESSINA, rilasciata il 13/02/1964. Il titolo è riferito solamente a FABBRICATO A 4 PIANI F.T. SITO IN VIA PALERMO N. 245 - MESSINA

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.D.R. n. 686/2002 e n. 858/2003, l'immobile ricade in zona PPR -Br. Norme tecniche di attuazione ed indici: PIANI PARTICOLAREGGIATI DI RISANAMENTO. Il titolo è riferito solamente al FG. 108 PART. 298

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA
Le difformità sono regolarizzabili mediante: AGGIORNAMENTO PLANIMETRIA CATASTALE
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- PRATICA DOCFA : €.600,00

Questa situazione è riferita solamente a FG 108 PART. 298 SUB 1

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MESSINA VIA PALERMO 245

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a MESSINA VIA PALERMO 245, della superficie commerciale di **95,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ()
- 1/2 di piena proprietà ()

Trattasi di immobile destinato a locale commerciale (panificio) così composto: due vani ,uno più piccolo di circa 30 mq destinato alla vendita al dettaglio e in piccola parte alla consumazione in loco dei prodotti , uno più grande di circa 50 mq destinato alla preparazione ed alla cottura dei prodotti , da un piccolo wc con anti/wc, infine è presente una chiostrina (chiusa a vetri in copertura) utilizzata come passaggio di collegamento tra il laboratorio e il locale w.c.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3.20. Identificazione catastale:

- foglio 108 particella 298 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/1, classe 8, consistenza 80 mq, rendita 2.140,20 Euro, indirizzo catastale: via palermo 245, piano: terra, intestato a ()
Coerenze: VIA PALERMO, VANO SCALA , SPAZIO DI ISOLAMENTO E PROPRIETÀ RAFFA.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1965.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

farmacie	buono	
scuola elementare	buono	
negozi al dettaglio	buono	
centro commerciale	buono	
centro sportivo	buono	

COLLEGAMENTI

autobus	buono	
superstrada distante 2.2 km	buono	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	mediocre	
esposizione:	mediocre	
luminosità:	scarso	
panoramicità:	scarso	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	mediocre	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:



[147.68 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 02/2021 registrata in data 26/08/2021

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locale commerciale (panificio)	95,00	x	100 %	=	95,00
Totale:	95,00				95,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI -Messina 2° semestre 2020 (05/08/2021)

Valore minimo: 820,00

Valore massimo: 1.200,00

annunci immobiliari on line (10/08/2021)

Valore minimo: 842,00

Valore massimo: 1.250,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel caso in esame la scrivente ha ritenuto più idoneo allo scopo il criterio del più probabile valore di mercato, procedendo all'applicazione del metodo sintetico-comparativo, il quale si fonda sulla comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni di caratteristiche simili, di cui è noto il valore al mq. istituendo conseguentemente opportuni ragguagli al fine di tenere conto di eventuali differenze dovute all'ubicazione, centralità, vetustà, e quanto altro costituisca elemento di differenziazione tra l'immobile di cui è noto il prezzo e quello da valutare, è quindi possibile determinare il più probabile prezzo di mercato del cespite oggetto di stima. Preliminarmente al fine di potere eseguire la stima dell'immobile secondo il criterio di cui sopra è stato necessario determinare la superficie commerciale dello stesso facendo riferimento alla Norma UNI EN 15733/2011, la quale prevede che per il computo della superficie commerciale di un immobile indipendentemente dalla sua destinazione d'uso, si consideri:

-la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote occupate dai muri interni e perimetrali;

-le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;

-le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box etc...)

Successivamente è stata realizzata un'analisi dei prezzi di mercato attraverso un'indagine condotta al fine di accertare il valore di mercato di beni immobili nella zona interessata, sia mediante consultazione dei valori della borsa immobiliare del comune di Messina sia con verifiche di congruità mediante confronto puntuale con unità immobiliari simili o coeve nella stessa area dell'u.i. in oggetto.

I valori unitari minimi e massimi per unità commerciali libere da locazioni fornite dall'Agenzia del Territorio per il 2° semestre del 2020 qui di seguito riportati:

- Valore unitario minimo € 820,00
- Valore unitario massimo € 1.200,00

uniti agli esiti delle indagini di mercato effettuate per beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili all'unità immobiliare in oggetto per i quali il prezzo di mercato si aggira intorno a € 1.084,00 /mq portano a definire il valore medio commerciale in € 1.047,00/mq.

Il valore unitario individuato, rapportato alla consistenza commerciale pari a mq 95 determina il seguente valore di mercato dell'immobile:

$$V_m = 95,00 \text{ mq} \times 1.047,00 \text{ €} = \text{€ } 99.465,00$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	95,00	x	1.047,00	=	99.465,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 99.465,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 99.465,00
---	--------------------



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nel caso in esame, la scrivente ha ritenuto idoneo allo scopo ,il criterio del più probabile valore di mercato, procedendo all'applicazione del metodo sintetico -comparativo, il quale si fonda sulla comparazione del bene oggetto della valutazione , con altri beni di caratteristiche simili, di cui è noto il valore al mq , istituendo conseguentemente opportuni ragguagli, al fine di tener conto di eventuali differenze dovute all'ubicazione , centralità, vetustà e quanto altro costituisca elemento di differenziazione fra l'immobile di cui è noto il prezzo e quello da valutare , è quindi possibile determinare il più probabile prezzo di mercato del cespite oggetto di stima.Preliminarmente, al fine di poter eseguire la stima dell'immobile secondo il criterio di cui sopra,è stato necessario determinare la superficie commerciale dello stesso, per fare ciò, si è fatto riferimento alla Norma UNI EN 15733/2011 , la quale prevede che per il computo della superficie commerciale di un immobile destinato ad uso residenziale e/o commerciale , si consideri:

-la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote occupate dai muri interni e perimetrali;
-le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
-le quote percentuali delle superfici delle pertinenze(cantine, posti auto coperti e scoperti,box, ecc..).
Successivamente è stata realizzata un'analisi dei prezzi di mercato , attraverso un'indagine condotta al fine di accertare il valore di mercato di beni immobili nella zona interessata, sia mediante consultazione dei valori della borsa immobiliare del Comune di Messina, sia con verifiche di congruità mediante confronto puntuale con unità immobiliari simili e coeve nella stessa area dell'unità immobiliare in oggetto. I valori unitari minimi e massimi per unità commerciali forniti dall'Agenzia del Territorio per il 2° semestre del 2020 , qui di seguito riportati :

- Valore unitario minimo : 820,00 €/mq
- Valore unitario massimo : 1.200,00 €/mq

uniti agli esiti dell 'indagine effettuata per beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili all'unità immobiliare in oggetto, per i quali il prezzo di mercato si aggira intorno ai 1.084,00€/mq portano a definire il valore medio commerciale di 1.047,00 € / mq . Il valore unitario individuato, rapportato alla consistenza commerciale, pari a mq 95,00 , determina il seguente valore di mercato dell'immobile :

$$V_m = 95,00 \text{ mq} \times 1.047,00 \text{ €} = \text{€ } 99.465,00$$

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, agenzie: Grimaldi , Tecnocasa, osservatori del mercato immobiliare OMI -Banca dati quotazioni immobiliari -Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Valutazioni immobiliari on line

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	95,00	0,00	99.465,00	99.465,00
				99.465,00 €	99.465,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 600,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 98.865,00****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 9.886,50**Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00****Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 88.978,50**

data 26/08/2021

il tecnico incaricato
LAURA BOTTARI

Giudiziale di Merano
II Sezione Civile E.F.

Proc. n° 127/2020 - [REDACTED]
c/ [REDACTED] + 1

I° Sopralluogo - Inizio Questioni

Il giorno cinque del mese di Novembre
dell'anno decimosesto alla ore 15,30 circa,
io sottoscritto ing. Lando Bottani CTO
esaminato per il procedimento in spigoli
sul sito recato presso l'immobile
oggetto di cause, e precisamente in via
Palermo n. 215 - Merano proprietà del
[REDACTED] e delle sig. [REDACTED]
[REDACTED]. Sui luoghi oltre alle
scritture CTO ed al di lei collaboratore,
sig. ERICO Merco, sono presenti entrambi
i proprietari delle cui identità cui
sono accertate mediante due di
identità n° [REDACTED]
n° [REDACTED]. Dopo aver
dato lettura del mandato le sottoscritte

Proc. 1

he informato i debitori esecutati delle
possibili procedure e consegnato loro
il modulo ~~A~~ informativo del Tribunale,
successivamente he proceduto ad una
acquisizione dei luoghi oggetto del
procedimento, secondo norme fotografiche
ed effettuando misurazioni doppie
dell'area di vendita, essendo l'immobile
attualmente occupato da un'abitante
di Pacifico, e successivamente dei
locali adiacenti distinti alle
proprietà e colture del paese,
in parte ed in parte a mapesino.

Durante il sopralluogo ~~_____~~
~~_____~~ he informato la scrivente
che l'attività presente nell'immobile
non è di sua proprietà ma che lo
stesso è ^{concesso} in affitto all'ag. Re
~~_____~~ con apolera

contenuto una copia del quale
è stata fornita dalla stessa proprietaria
in sede di sopralluogo.

Alle ore 16,30 circa, essendosi i
uomini aleni la scrivente, citando

di avere raccolto elementi sufficienti
all'espletamento dell'incarico
ricevuto, ~~espresso~~ riservandosi
di voler tornare gli stessi in separate
sele dispende le operazioni
perfette.

L. P. S.

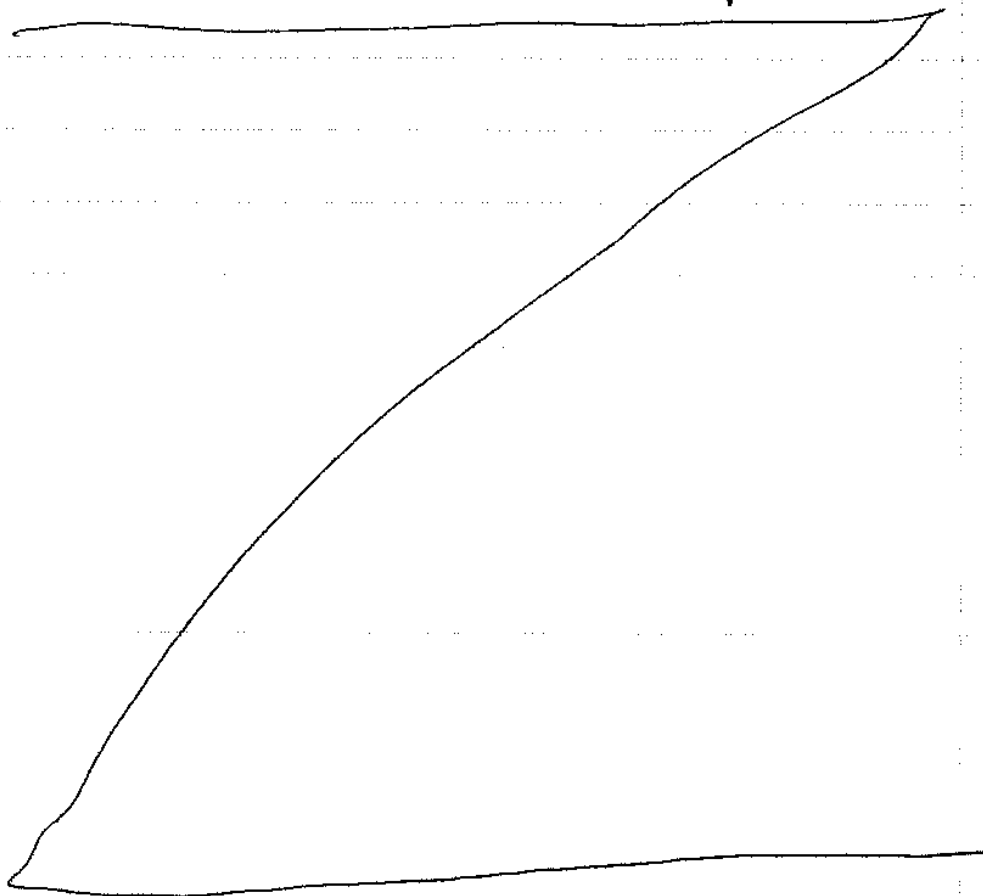
IL C.T.U.
Inf. Neri & Betti
x Mecc & Zucchi

x [redacted]

x [redacted]

x [redacted]

x [redacted]



MODULARIO
F. 10 - Ed. 5. 7. - 111



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

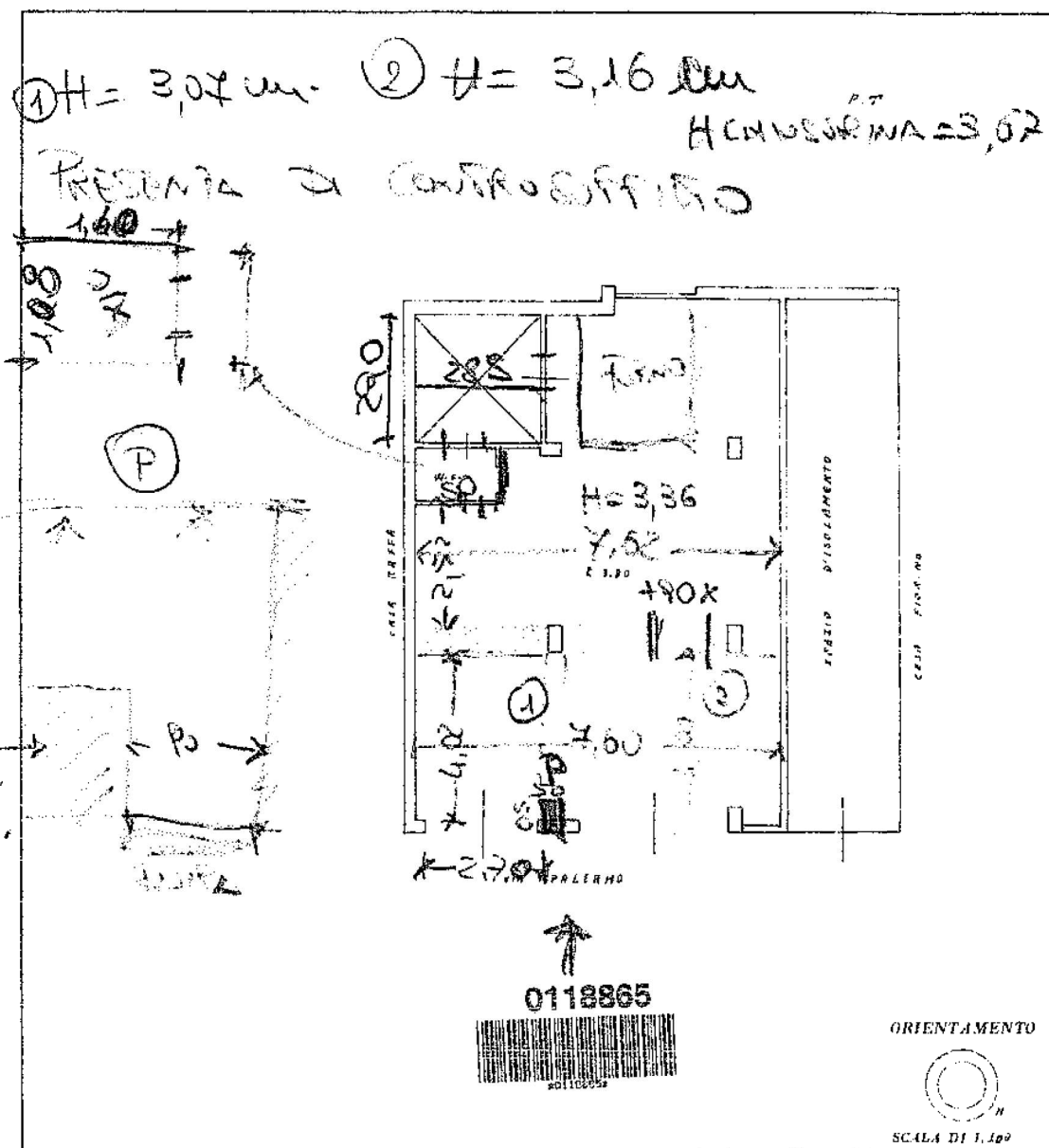
(1) DECRETO LEGGE 31 APRILE 1959 N. 450

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MESSINA

Via PALERMO n. 245

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MESSINA

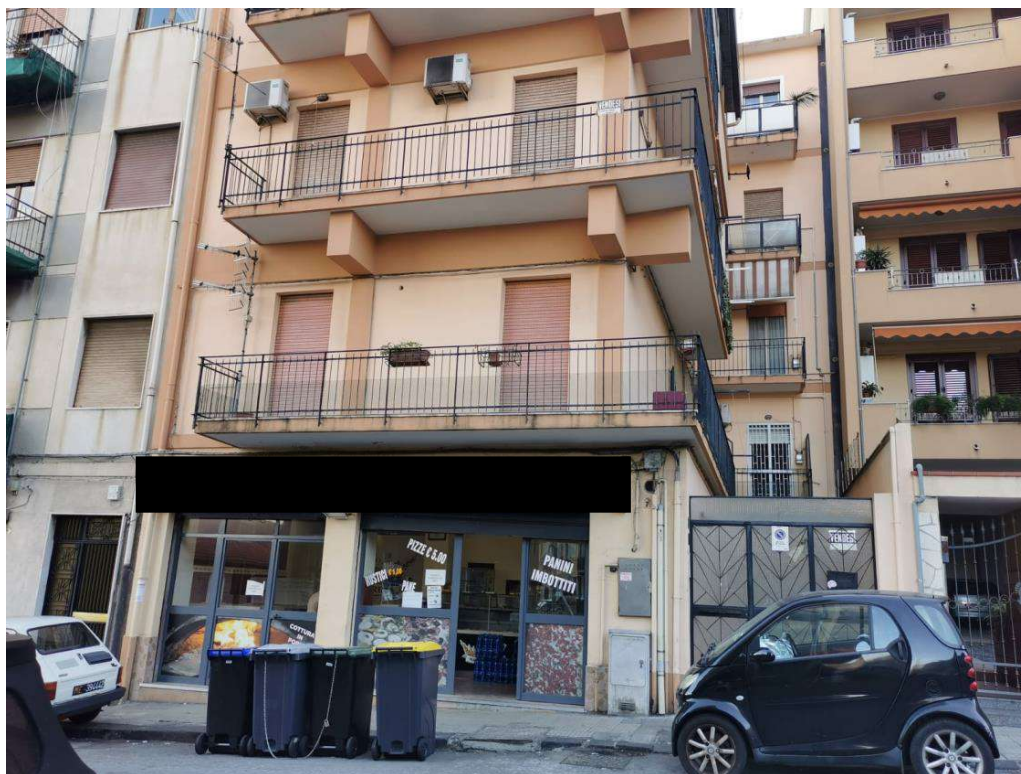


SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

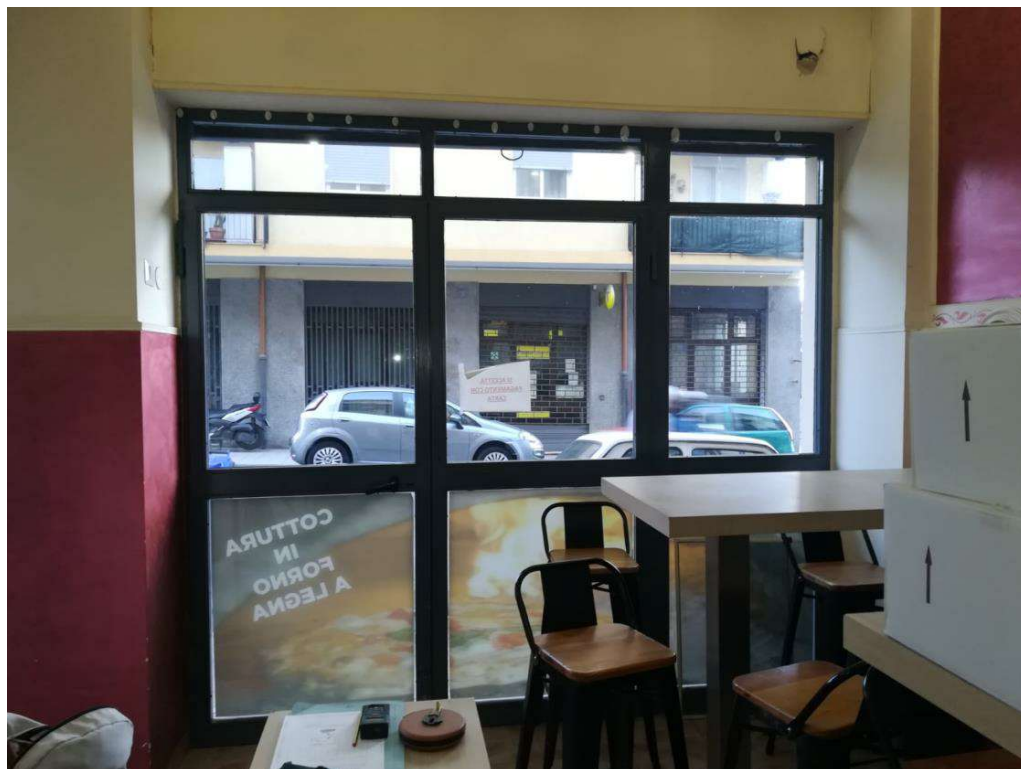
DATA 11-1-66
PROT. N. 40124

Compilata dall'INGEGNERE
(Stato, nome e cognome del tecnico)
Iscritto all'Albo degli INGEGNERI
della Provincia di MESSINA
DATA 11-1-66

Prima planimetria in atti



Foton.1 : Ingresso Immobile [redacted] dalla via Palermo, in catasto foglio 108 partt. N. 298 sub 1;



Foton.2 : Vista interno negozio verso la via Palermo;



Foton.3 : Disimpegno tra chiostrina e il wc;



Foton.4 : Particolare della zona adibita a preparazione pane ;



Foto n.5 : Locale per la preparazione del pane-forno ;

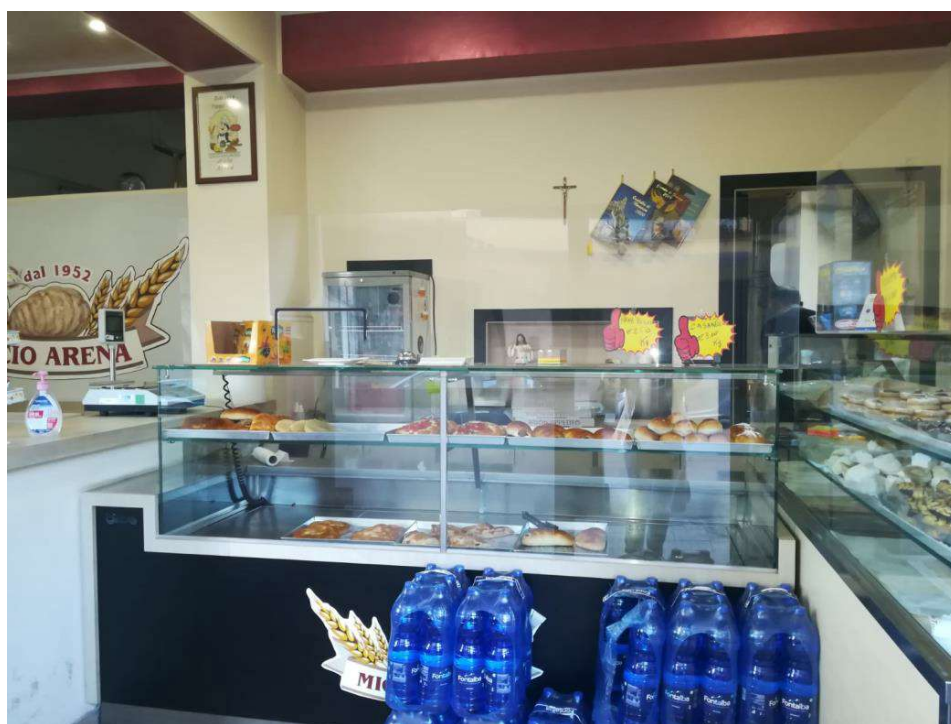
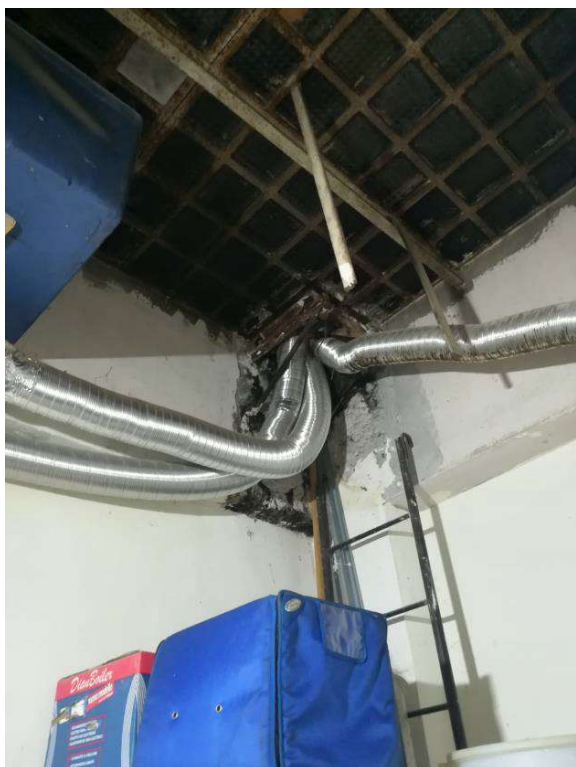


Foto n. 6 : Zona destinata alla vendita dei preparati ;



4

Foto n. 7 : dettaglio della copertura a vetri della chiostrina;



Foto n. 8 : Soffitto della zona per la preparazione del pane ;



Foto n. 9 : Vista su porzione della chiostrina adibita ad deposito/magazzino;



Foto n. 10 : Serbatoio acqua presente nella chiostrina;



Foto n. 11 : Chiostrina –dettaglio impianto di areazione;

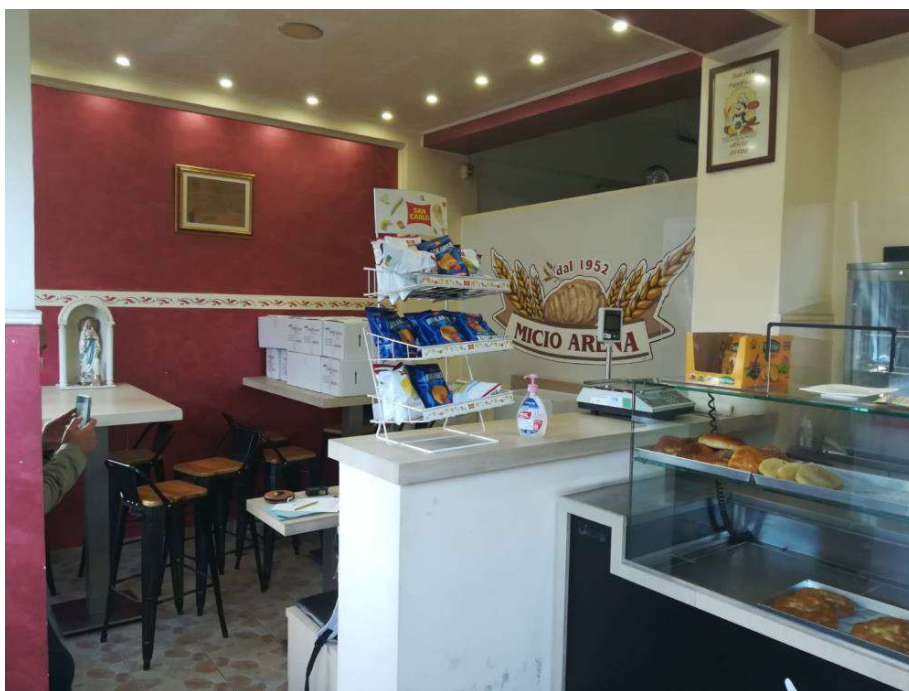


Foto n. 12 : Area destinata alla consumazione in loco dei preparati ;



CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE in data _____

IL LOCATORE Sig. / Soc. _____

cod. fisc. / part. IVA _____

_____ legale rappresentante

_____ nat. a MESSINA

il _____ residenza / sede _____

CONCEDE IN LOCAZIONE

AL CONDUTTORE Sig. / Soc. _____

identificat a mezzo C.I.

nr. _____

rilasciat a da L. COHUNE DI MESSINA

il 22/11/13

cod. fisc. / part. IVA _____

_____ legale rappresentante

ORONINA BITTA

nat a MESSINA

il 18/11/77 residenza / sede C/A _____

domiciliato nei locali oggetto della locazione, l'immobile

VIA PALERMO 245 MESSINA - SI COMUNICA CHE

L'INQUILINO HA PRESO VISIONE DEL CERTIFICATO ENERGETICO

ESTREMI CATASTALI identificativi dell'immobile: FOGLIO 108 PART 298 SUL Cat. C1

RENDITA 2140,20

ai seguenti patti e condizioni:

1) La locazione avrà la durata di 6+6 (ANNI) con inizio dal 19-09-2012

Il Conduttore ~~ha~~ / non ha (*) la facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, 7° comma della legge 392/1978.

2) Il prezzo della locazione è stabilito in € 3600,00 annui da pagarsi in rate anticipate mensili di € 300,00 ciascuna presso IL BORICUO DEI CONIUGATI _____

3) Ai sensi dell'art. 32 della L. 392/1978, le parti convengono che il canone di locazione

(*) Depennare la voce che non ricorre.



aggiornato annualmente, su richiesta del Locatore, nella misura del $\frac{\quad}{\quad}$ % delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

4) Il Conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute.

5) I locali si concedono per il solo uso di COMMERCIALE

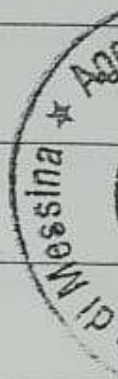
con divieto di sublocazione e cessione anche parziale e divieto di mutamento di destinazione. Ai fini di quanto previsto negli artt. 34, 35, 37 e seguenti della L. 392/1978, il Conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che comporta / ~~non comporta~~ (*) contatti diretti con il pubblico.

6) Ai fini di quanto previsto dall'art. 27, 8° comma della L. 392/1978, si dichiara che motivo di recesso potrà / non potrà (*) essere il diniego delle autorizzazioni o concessioni richieste dalle vigenti leggi ai fini dello svolgimento dell'attività del Conduttore.

7) Il Locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche avendo ottenuto concessione di edificazione e licenza di abitabilità.

8) Il Conduttore dichiara di essere informato che l'immobile nel periodo precedente alla locazione in corso era / ~~non era~~ (*) adibito ad uso di abitazione.

9) Il Conduttore dichiara di aver esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato. Ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione non potrà essere fatta dal Conduttore, senza il preventivo consenso scritto del Locatore. Restano a carico del Conduttore le riparazioni di piccola manutenzione, ed espressamente



dal deposito cauzionale.

Il Conduttore, vi provvederà il Locatore prelevandone la spesa

10) Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di altri inquilini dello stabile o di terzi anche se resi possibili o facilitati dall'assenza o inavvertenza del portiere.

Il Conduttore si obbliga ad osservare e a far osservare dai suoi familiari e dipendenti il regolamento interno dello stabile che dichiara di conoscere e di accettare e comunque le regole buon vicinato e del corretto vivere civile.

Il Locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

Per l'addebito del costo del riscaldamento si terrà conto

Il Locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati.

L'adempimento da parte del Conduttore di uno dei patti contenuti in questo contratto produrrà la sua risoluzione.

A garanzia di tutte le obbligazioni assunte con il presente contratto, il Conduttore versa (*) al Locatore, che con la firma del presente contratto ne rilascia quietanza,

di € / pari a mensilità del canone, a titolo di DEPOSITO CAUZIONALE e

di € / pari a mensilità del canone a titolo di CANONE ANTICIPATO.

Il quale DEPOSITO CAUZIONALE, come sopra costituito, sarà restituito dopo la regolare

Reg. atti privati

IL PROCURATORE

Foglio

a mezzo

a mezzo

Vol.

Data di Notifica all'Autorità Locale

Data di Notifica al Condominio

il deposito potrà / non potrà (*) essere aumentato o diminuito proporzionalmente al variare del canone di locazione e dovrà essere ricostituito in caso di suo utilizzo.

18) Sono a carico del Conduttore l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze, l'imposta di registro nella misura stabilita dalle vigenti leggi, il costo del riscaldamento e le spese di

che si indicano in €

salvo conguaglio.

19) Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili.

20) La registrazione del presente contratto verrà fatta a cura del Locatore / Conduttore (*).

21) A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi e, ai fini della competenza a giudicare, il Conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati.

22) Qualunque modifica alle clausole del presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto.

23) Il Conduttore autorizza / non autorizza (*) il Locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione (D.Lgs. 196/2003).

Il Locatore

Il Conduttore

Le Parti accettano il contratto e a norma degli artt. 1341 e 1342, comma 2, Codice civile, le Parti specificamente approvano i punti 1), 2), 3), 4), 5), 9), 10), 12), 14), 15), 16), 17), 19), 20 e 21).

Il Locatore

Il Conduttore

Atto registrato a Messina

19 SET. 2017

al n.

3745

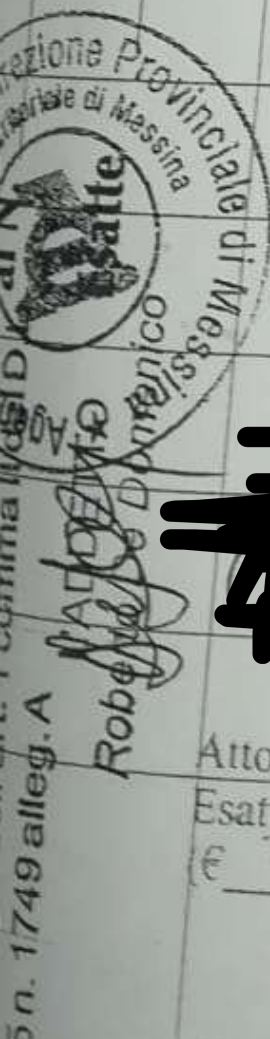
Serie 3

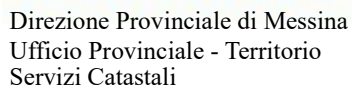
Esatti €

€ 72,00) di cui €

per imposta di bollo

L'ADDETTO
Roberto Domenico





Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dal 20/08/2001 al 20/08/2021

Data: 20/08/2021 - Ora: 19.34.13 Segue

Visura n.: T119730 Pag: 1

INTESTATI

1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Unità immobiliare dal 09/11/2015

Catasto Immobiliare dal 09/11/2010												
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		108	298	1	2		C/1	8	80 m²	Totale: 89 m²	Euro 2.140,20	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo				VIA PALERMO n. 245 piano: T;								

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F158 - Sezione - Foglio 108 - Particella 298**Situazione dell'unità immobiliare dal 30/05/2014**

VARIAZIONE dell'unità immobiliare dal 30/05/2014												
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		108	298	1	2		C/1	8	80 m²		Euro 2.140,20	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/05/2014 protocollo n. ME0239063 in atti dal 30/05/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 164712.1/2014)
Indirizzo				, VIA PALERMO n. 245 piano: T:								



Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 20/08/2001 al 20/08/2021

Data: 20/08/2021 - Ora: 19.34.13 Fine

Visura n.: T119730 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/07/2004

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		108	298	1	2		C/1	8	80 m²		Euro 2.140,20	VARIAZIONE TERRITORIALE del 25/07/2004 in atti dal 25/07/2004 - Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati (n. 1362/2004)
Indirizzo				, VIA PALERMO n. 245 piano: T;								
Annotazioni				- proviene per vct dal foglio 2/108								

Situazione degli intestati dal 25/07/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE TERRITORIALE del 25/07/2004 in atti dal 25/07/2004 Registrazione: - Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati (n. 1362/2004)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
20

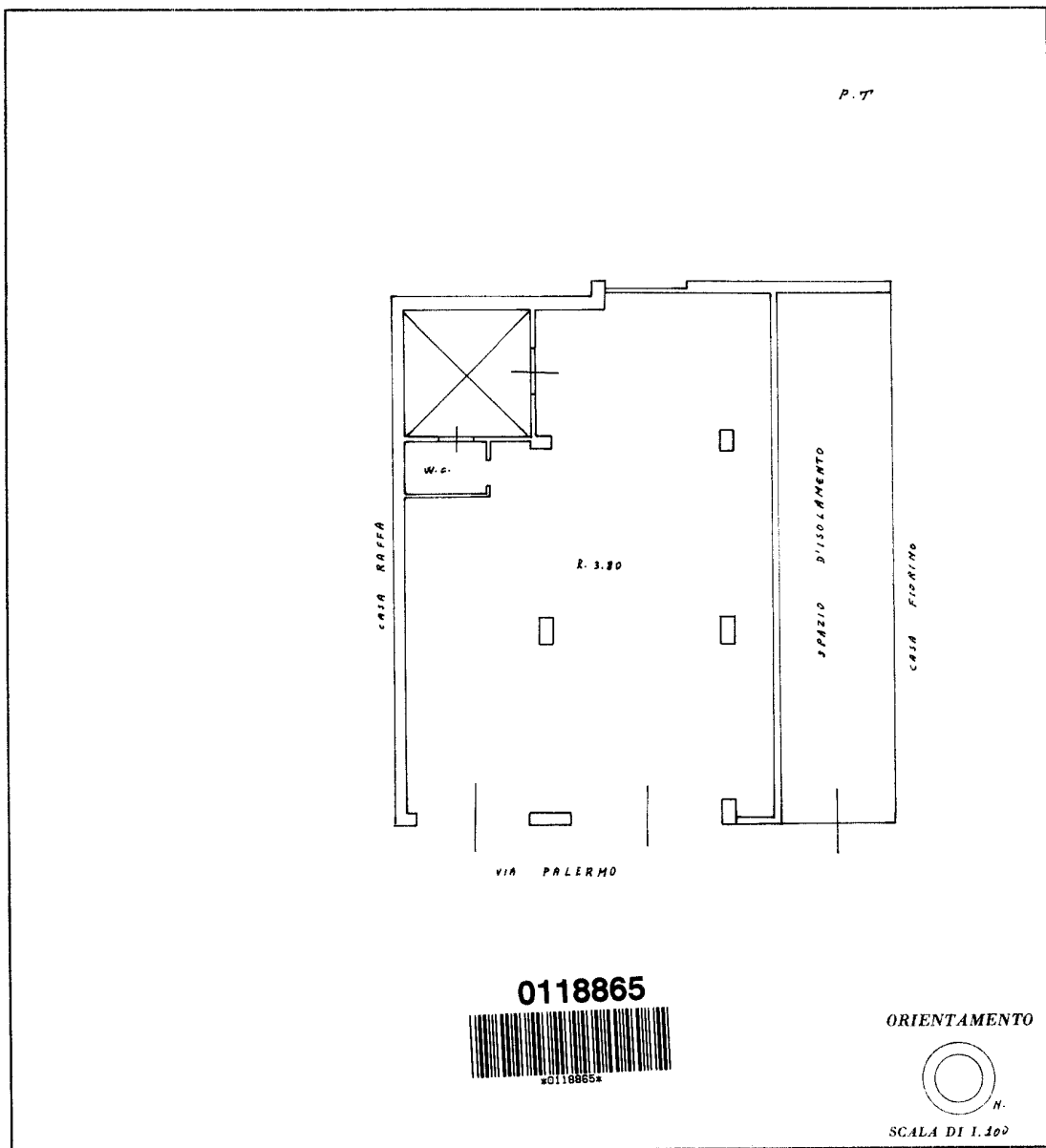
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO)-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MESSINA Via PALERMO n. 245

Ditta [REDACTED] DATA 11-1-66 NATA A FRANCIVILLA SICILIA IL 27-12-95 [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MESSINA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA <u>11-1-66</u>	
PROT. N° <u>10334</u>	

Compilata dall'INGEGNERE
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
GIOVANNI MAZZEO
Iscritto all'Albo degli INGEGNERI
della Provincia di MESSINA
DATA 11-1-66

Ultima planimetria in atti



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Area geografica

Regione **Sicilia**

Provincia di **Messina**

Comune di **MESSINA**

Ubicazione intervento

Via Palermo, 245

Proprietà



Progettista

Costruttore

Tecnico
LAURA BOTTARI

CODICE CERTIFICATO

002_2021



Data elaborazione: 26/08/2021





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO: 002_2021

VALIDO FINO AL: AGOSTO 2031



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- ☐ Residenziale
☒ Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.5

Oggetto dell'attestato

- ☐ Intero edificio
☒ Unità immobiliare
☐ Gruppo di unità immobiliari

numero di unità immobiliari
di cui è composto l'edificio:

- ☐ Nuova costruzione
☐ Passaggio di proprietà
☐ Locazione
☐ Ristrutturazione importante
☐ Riqualificazione energetica
☒ Altro: VENDITA GIUDIZIARIA

Dati identificativi



Regione: Sicilia
Comune: MESSINA
Indirizzo: Via Palermo, n. 245
Piano: TERRA
Interno:
Coordinate GIS: 38,207667 ; 15,550534

Zona climatica: B
Anno di costruzione: 1965
Superficie utile riscaldata (m²): 84,18
Superficie utile raffrescata (m²): 0,00
Volume lordo riscaldato (m³): 341,17
Volume lordo raffrescato (m³): 0,00

Comune catastale	MESSINA				Sezione	Foglio	108	Particella	298
Subalterni	da	1	a	1	da	a	da	a	
Altri subalterni									

Servizi energetici presenti



Climatizzazione invernale



Ventilazione meccanica



Illuminazione



Climatizzazione estiva



Prod. acqua calda sanitaria



Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

Prestazione energetica del fabbricato

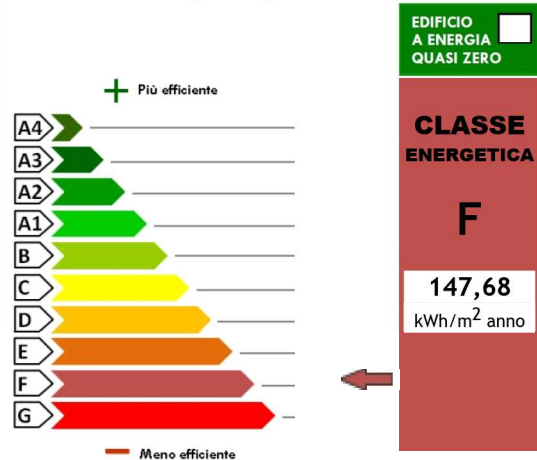
INVERNO



ESTATE



Prestazione energetica globale



Riferimenti

Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione:

se nuovi:

A1

47,26
kWh/m² anno



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO: 002_2021

VALIDO FINO AL: AGOSTO 2031



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia annua consumata annualmente dall'immobile secondo un uso 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
☐	Energia elettrica da rete	-	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP_{gl,nren} kWh/m ² anno 147,68
☒	Gas naturale	1 252,84 m ³	
☐	GPL	-	
☐	Carbone	-	
☐	Gasolio	-	
☐	Olio combustibile	-	Indice della prestazione energetica rinnovabile EP_{gl,ren} kWh/m ² anno 0,00
☐	Propano	-	
☐	Butano	-	
☐	Kerosene	-	
☐	Antracite	-	
☐	Biomasse	-	Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 29,54
☐	Solare fotovoltaico	-	
☐	Solare termico	-	
☐	Eolico	-	
☐	Teleriscaldamento	-	
☐	Teleraffrescamento	-	
☐	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 dell'immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento [anni]	Classe energetica raggiungibile con l'intervento [EP _{gl,nren} - kWh/m ² anno]	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1					
REN2					
REN3					
REN4					
REN5					
REN6					



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO: 002_2021

VALIDO FINO AL: AGOSTO 2031



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0,00 kWh/anno	Vettore energetico: -
-------------------	---------------	-----------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	341,170	m ³
S - Superficie disperdente	335,130	m ²
Rapporto S/V	0,982	
EPH,nd	108,2	kWh/m ² anno
Asol,est/Asup,utile	0,09	-
YIE	0,54	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren kWh/m ² anno	EPnren kWh/m ² anno
Climatizzazione invernale	SIMULATO IN QUANTO ASSENTE					0,733 η_H	0,0	147,7
Climatizzazione estiva						η_C		
Prod. acqua calda sanitaria						η_W		
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO: 002_2021

VALIDO FINO AL: AGOSTO 2031



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

☐ Ente / Organismo pubblico	☒ Tecnico abilitato	☐ Organismo / Società
Nome e Cognome / Denominazione	LAURA BOTTARI	
Indirizzo	VIA SANTA MARTA , 316 - 98100 - MESSINA (ME)	
E-mail	ellebistudiotecnico@gmail.com	
Telefono	3494735429	
Titolo	INGEGNERE	
Ordine/Iscrizione	INGEGNERI DI MESSINA N.3155 -ALBO CERTIFICATORI REGIONE SICILIA N.504	
Dichiarazione di indipendenza	Consapevole delle responsabilità assunte in relazione ai contenuti del presente attestato di prestazione energetica, ai sensi degli artt. 359, 481 del Codice Penale, DICHIARO di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio, l'attività di soggetto certificatore per il sistema edificio/impianto di cui al punto 1 "informazioni generali" vista l'assenza di conflitti di interesse come esplicitati nel DPR n. 75 del 16 aprile 2013, articolo 3, comma 1, lettere a) e b).	
Informazioni aggiuntive		

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

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

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?	Sì
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 26/08/2021

Firma e timbro del tecnico o firma digitale _____



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO: 002_2021

VALIDO FINO AL: AGOSTO 2031



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 confort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "**raccomandazioni**" (pag. 2).

PRIMA PAGINA

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

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

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



QUALITA' ALTA



QUALITA' MEDIA



QUALITA' BASSA

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

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

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

SECONDA PAGINA

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

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

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

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

TERZA PAGINA

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

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

Pianta piano terra scala 1:100

