

TRIBUNALE CIVILE DI RAGUSA

RUOLO GENERALE ES. IMMOBILIARI n. 381/2016

GIUDICE ESECUTORE: dott. Claudio Maggioni

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

LOTTO A



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 all'interno dell'aggregato urbano della frazione di Marina di Modica, in un ambito caratterizzato dalla quasi esclusiva presenza di edifici residenziali ad utilizzazione stagionale.

Esso si trova a ridosso della Via Dei Navigatori, all'interno di un lotto di circa 783 mq parzialmente edificato con struttura portante intelaiata in cemento armato. L'immobile, oggetto della presente relazione di stima, consiste in una unità abitativa situata all'interno di un corpo di fabbrica composto da n°05 unità abitative a schiera direttamente accessibili dalla Via Dei Navigatori. L'interno è dotato dei necessari servizi di rete, di n°02 macchine a parete per il condizionamento dell'aria ma privo dell'impianto di riscaldamento.

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
220	754/3	1	A/7	1	5,5 vani	€ 426,08

1.4 CONSISTENZA

L'unità abitativa insiste su un lotto di circa 146,34 mq, con una superficie coperta pari a 38,50 m² distribuita su due livelli strutturali con copertura a tetto.

Gli interni sono composti al piano terra da un ambiente unico destinato a cucina-pranzo-soggiorno ed una zona servizi con ripostiglio ricavato nel sottoscala. Dalla scala interna rivestita in marmo si accede agli ambienti del piano primo che consistono in due camere da letto un bagno ed uno spogliatoio. L'immobile ha in dotazione degli spazi pertinenziali sui due fronti esterni per una superficie complessiva di circa 107,84 mq.

2. PROPRIETÀ

Il debitore risulta possedere l'intero della piena proprietà, per averlo costruito in seguito a titolo concessorio sul mappale 754 (ex 34).

3/8

2.1 TITOLO DI PROVENIENZA

La titolarità risulta pervenuta alla parte debitrice a seguito dell'atto di compravendita del 07/07/1993 in notaio Giuseppe Terranova da Modica da potere di

2.2 COMPLETEZZA ACCERTAMENTO

Si ritiene che l'accertamento sia stato completato.

2.3 DATI CATASTALI

Dalle ispezioni effettuate è emerso che l'immobile risulta regolarmente accatastato.

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 24.12.2009 ai nn.ri 25279/6111;
- Ipoteca legale, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa il 17.05.2011 ai nn.ri 8602/1750;
- Ipoteca legale, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa il 05.08.2015 ai nn.ri 10913/1538;
- Ipoteca legale, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa il 28.06.2016 ai nn.ri 9157/1652;
- 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 10 "Scicli" area 10b "Paesaggio della pianura costiera" con livello di tutela 1.

Per quanto attiene invece alla disciplina del vincolo idro-geologico, il sito risulta all'esterno delle aree ad esso sottoposte.

3.2 CONFORMITÀ EDILIZIA-URBANISTICA

L'intero edificio è stato realizzato a seguito della Concessione Edilizia n°23 del 08/02/1999 e successiva Concessione Edilizia in variante n°109 del 13/03/2001.

Esso risulta provvisto del Certificato di Abitabilità n°44/2001 OR, rilasciato in data 24/04/2001.

3.3 DETENZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile viene utilizzato per uso stagionale e discontinuo dal debitore.

3.4 ELEMENTI UTILI PER LA VENDITA

Limitatamente alle caratteristiche estrinseche dell'immobile, esso ricade in una zona interna al centro abitato di facile accesso e con parcheggio riservato, inoltre l'interno è completo di ogni elemento di finitura e dotato di impianto di climatizzazione.

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 = € 900 al mq Massimo = € 1.400 al mq

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

€ 1.350,00 al metro quadro

Da cui ne conseguono i seguenti valori:

PIANO TERRA					
n.	Descrizione	Superficie netta (mq)	Coefficiente	Coefficiente di piano	Superficie equiparata
1	Cucina-pranzo-soggiorno	28,26	1,00	1,00	28,26
2	bagno	2,63	1,00	1,00	2,63
3	ripostiglio	1,00	1,00	1,00	1,00
4	cortile	108,00	0,30	1,00	32,40
			sommano		64,29

PIANO PRIMO					
n.	Descrizione	Superficie netta (mq)	Coefficiente	Coefficiente di piano	Superficie equiparata
1	camera	9,00	1,00	1,00	9,00
2	bagno	3,04	1,00	1,00	3,04
3	spogliatoio	3,24	1,00	1,00	3,24
4	camera	8,82	1,00	1,00	8,82
5	balconi	7,68	0,30	1,00	2,30
			sommano		26,40
		TOTALE	(64,29+26,40)		90,69

Pertanto: **mq 90,69 X € 1.350,00 = € 122.431,50**

Arrotondando si fissa il valore in euro **122.000,00** (centoventiduemila/00).

5. ASPETTI FISCALI ED ALLEGATI

5.1 PAGAMENTO DELL'IVA

Trattandosi di cessione di immobili da parte di privati, 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 6).

6. ELENCO DEGLI ALLEGATI

1. PLANIMETRIE CATASTALI

planimetria immobile F°220 p.lla 754 con indicazione dei subalterni
planimetria immobile F°220 p.lla 754/3

2. ELABORATI GRAFICI

individuazione planimetrica
planimetria
estratto di mappa catastale
planimetria alloggio
pianta piano terra
pianta piano primo

3. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

4. COPIA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA N°109 DEL 13.03.2001

5. COPIA DEL CERTIFICATO DI ABITABILITÀ N°44/2001 OR

6. APE

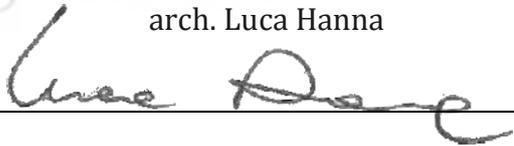
Il presente Elaborato Peritale che si compone fin qui di 8 facciate e 6 allegati (che ne fanno parte integrante), è firmato esclusivamente nelle parti elaborate dal sottoscritto CTU. Il tutto viene prodotto ad evasione del mandato conferito allo scrivente che manifesta la propria disponibilità per ogni eventuale chiarimento richiesto dal G.E.

Modica, lì 06/11/2017

 **ASTA**legale.net

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 A

ALLEGATI

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

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
P. - Catasto - 601

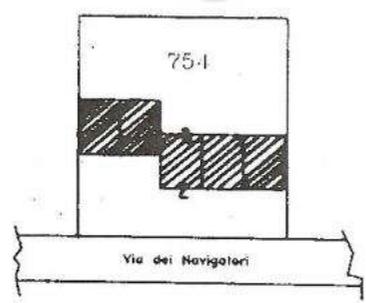
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Ufficio Tecnico Erariale di RAGUSA

ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1 di 1

Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile		
Comune <u>MODICA</u>	C.T. Sez. <u>Fgl. 222 Mapp. 754</u>	
Via/piazza <u>DEI NAVIGATORI</u> n. <u>SNC</u>	C.E.U. Sez. <u>Fgl. 222 Mapp. 754</u>	
ESTRATTO DI MAPPA	scala 1: <u>1000</u>	Tipo mappa n. <u>24706</u> del <u>14/4/2000</u>



Catasto del Fabbricati - Situazione al 28/07/2017 - Comune di MODICA (F258) - < Foglio: 220 Particella: 754 - Elaborato planimetrico > - Sub:

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale	L'operatore	IL TECNICO
Protocollo _____	_____	<i>Paolo Pietro Zaccaro</i>
Sostituito in presente mod. EP/1 prot.	_____	<i>ispirato al n. 1314</i>
Annulato e sostituito dal mod. EP/1 prot.	_____	<i>Albo Geom. di RG</i>
Ultima Data presentazione: 06/04/2001 - Data: 28/07/2017 - n. RG0070705 - Richiedente LUCA HANNA		Stato e Firma

REGOLAMENTO
F. - Carta - 402

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Ufficio Tecnico Erariale di RAGUSA

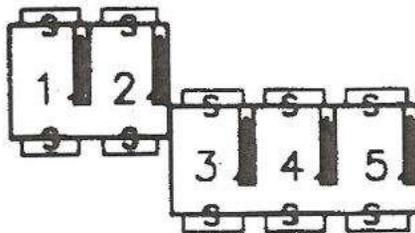
ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1 di 3

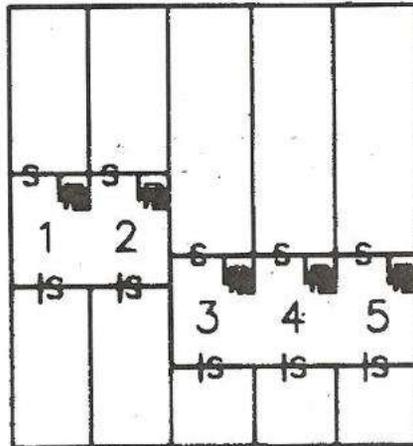
Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappa n.	dat.
<u>MODICA</u>		<u>220</u>	<u>754</u>	<u>24706</u>	<u>44/04/2000</u>

DEMONSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala 1: 500



Pianta P. Primo



Pianta P. Terra

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

Protocollo

Sei in archivio in atti

Annullato e sostituito dal mod. EP/2 prot.

IL TECNICO
Luca Hanna
Incaricato 28/07/2017
Luca Hanna
Firma e timbro

Catasto dei fabbricati - situazione al 28/07/2017 - Comune di MODICA (F258) - < Foglio: 220 Particella: 754 - Elaborato planimetrico

MODULARIO
a.r. n. 497



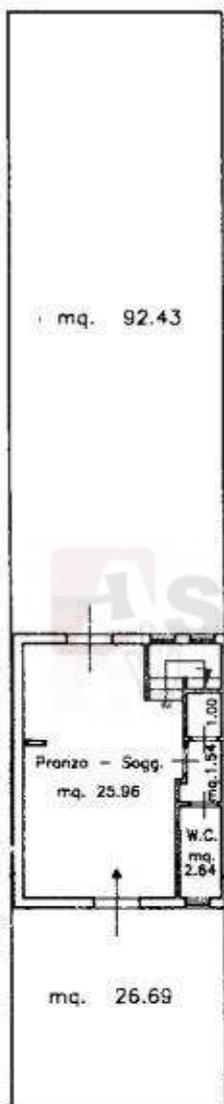
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

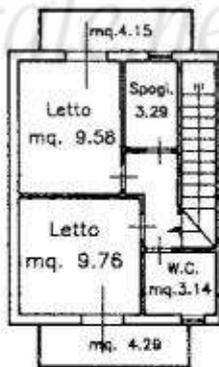
MOD. **BN** (CEU)

LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di MODICA via DEI NAVIGATORI civ. SNC

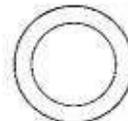


PIANO TERRA



PIANO PRIMO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: **200**

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal GEOM. ZOCCO PIETRO
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti
Identificativi catastali

Iscritto all'albo dei GEOMETRI

Data presentazione: 06/04/2001 - Data: 01/03/2017 - n. T99800 - Richiedente: CVLNNN68C28F258D

Totale superficie: 124 m² Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

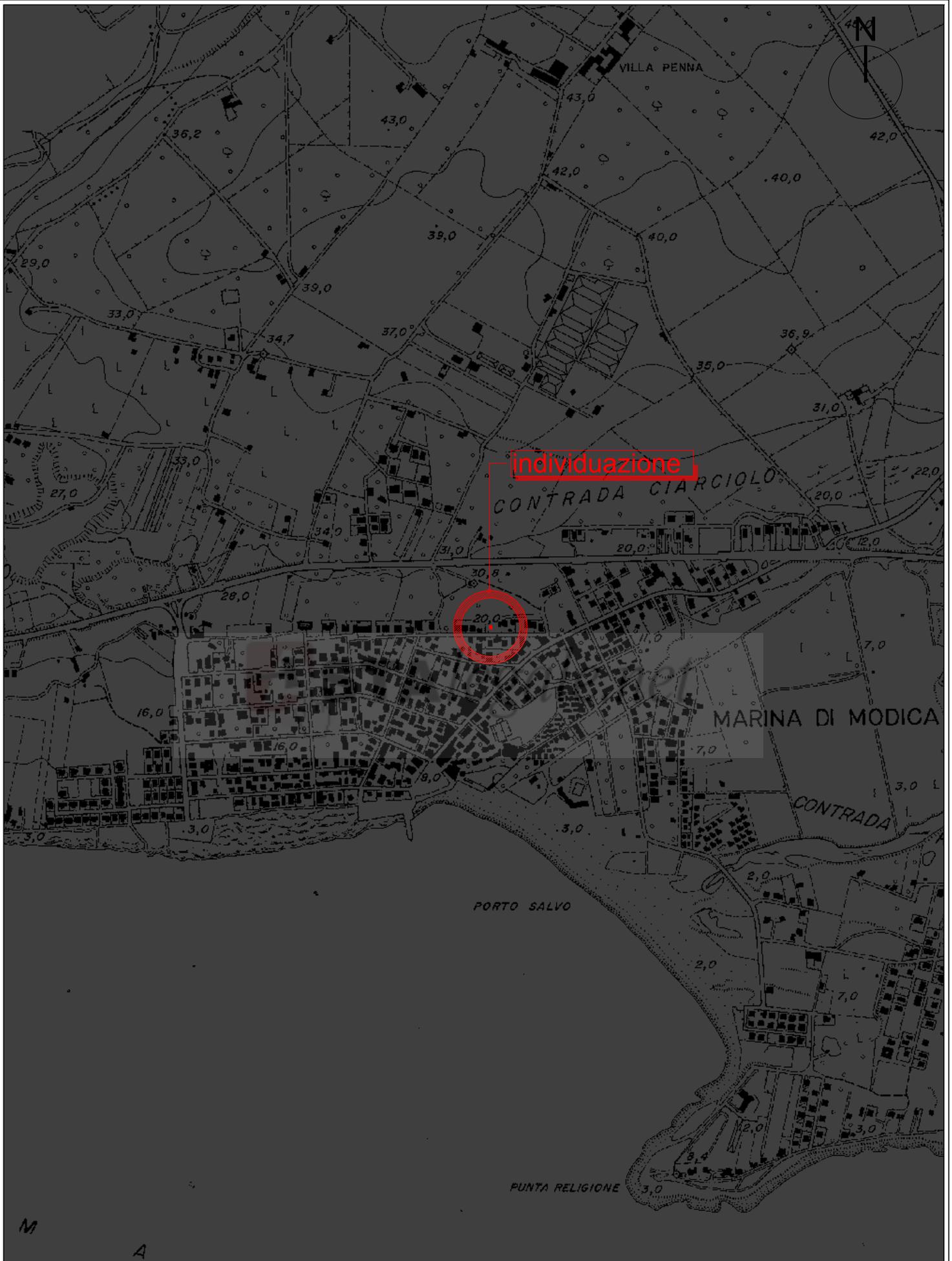
data 02.04.2001 Firma [Signature]

invari 01
Catasto di Fabbricati - Situazione al 01/03/2017 - Comune di MODICA (F258) - < Foglio: 220 - Particella: 754 - Subalterno: 3 >
VIA DEI NAVIGATORI SNC piano: 1-1

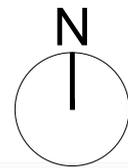
ALLEGATO 2

ELABORATI GRAFICI





 <p>STUDIO TECNICO Arch. LUCA HANNA <small>Arch. Corso. 1974 Modica (RG) P.le. S. Maria 100 - Modica (RG) 47100 tel. 0932/78451 - fax 0932/78452</small></p>	COMMITTENTE: Tribunale di Ragusa Esecuzione Immobiliare n°381/2016	OGGETTO: LOTTO A - (Via Dei Navigatori) Individuazione planimetrica
	SCALE: 1/10.000 DATA:	FILE AUTOCAD:
arch. Luca Hanna Indirizzo e-mail: lucahanna@infinito.it	STUDIO TECNICO - Via S. CUORE n. 169/B 97015 MODICA (RG) - FAX: 0932/78451 - cell 333.6419070	



di Ragusa Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DOTT. ANGELO BUSCEMA



E=7500

 STUDIO TECNICO Arch. LUCA HANNA <small>Arch. Hanna, Via S. Cuore n. 169/B 97015 MODICA (RG) - TEL. 0932/78451 - cell. 333.6419070</small>	COMMITTEE: Tribunale di Ragusa Esecuzione Immobiliare n°381/2016		OBJECT: LOTTO A - (Via Dei Navigatori) Estratto di mappa catastale
	SCALE: 1/1.000	DATE:	FILE AUTOCAD:
arch. Luca Hanna	Indirizzo e-mail: lucahanna@infinifito.it		STUDIO TECNICO - Via S. CUORE n. 169/B 97015 MODICA (RG) - TEL. 0932/78451 - cell. 333.6419070

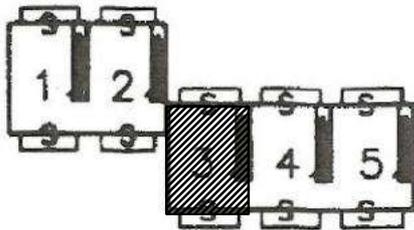


Ufficio Tecnico Erariale di RAGUSA

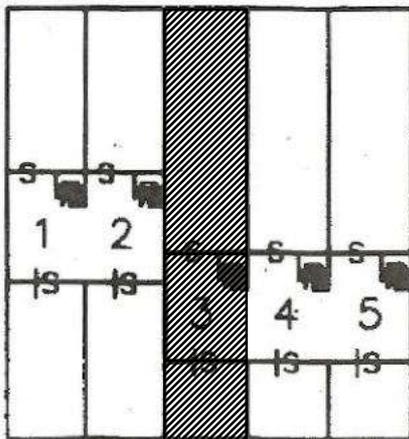
PLANIMETRICO

Sezione	Foglio	Numero	Tipologia
	220	754	

GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

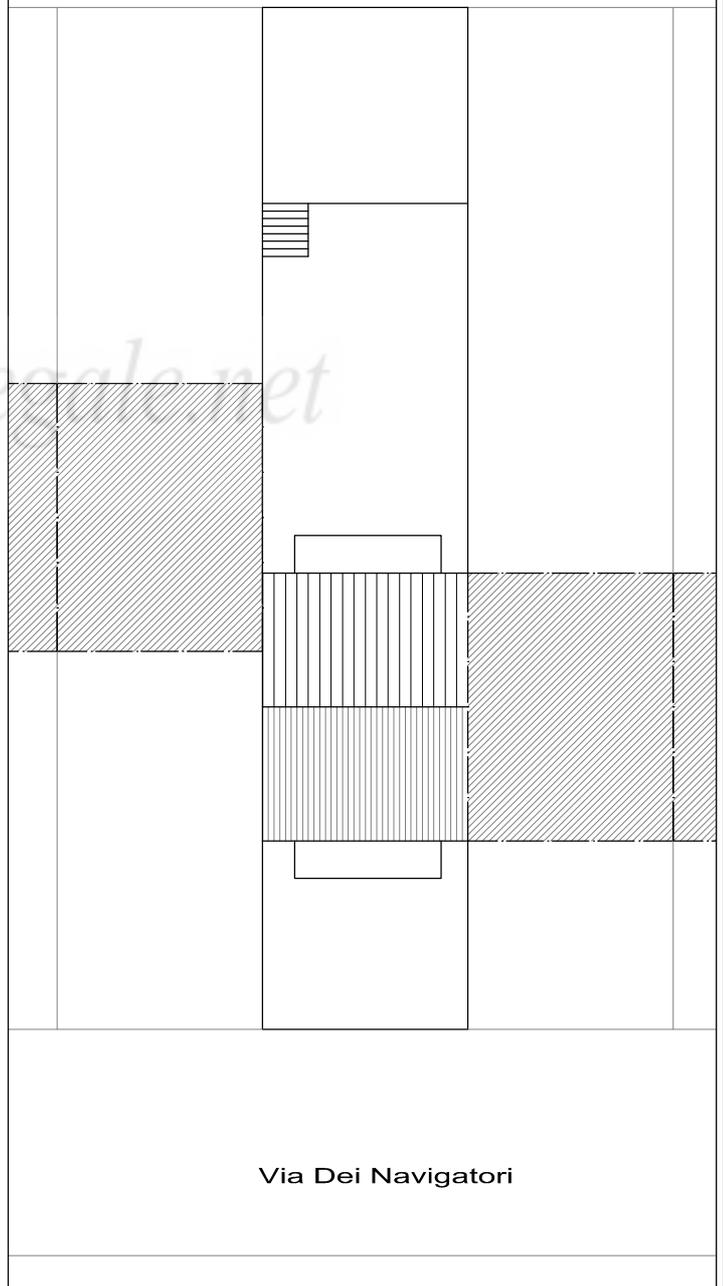
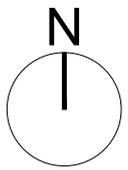


Pianta P. Primo



Pianta P. Terra

individuazione dei subalterni - scala 1/500



Via Dei Navigatori

pianta piano copertura - scala 1/200



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

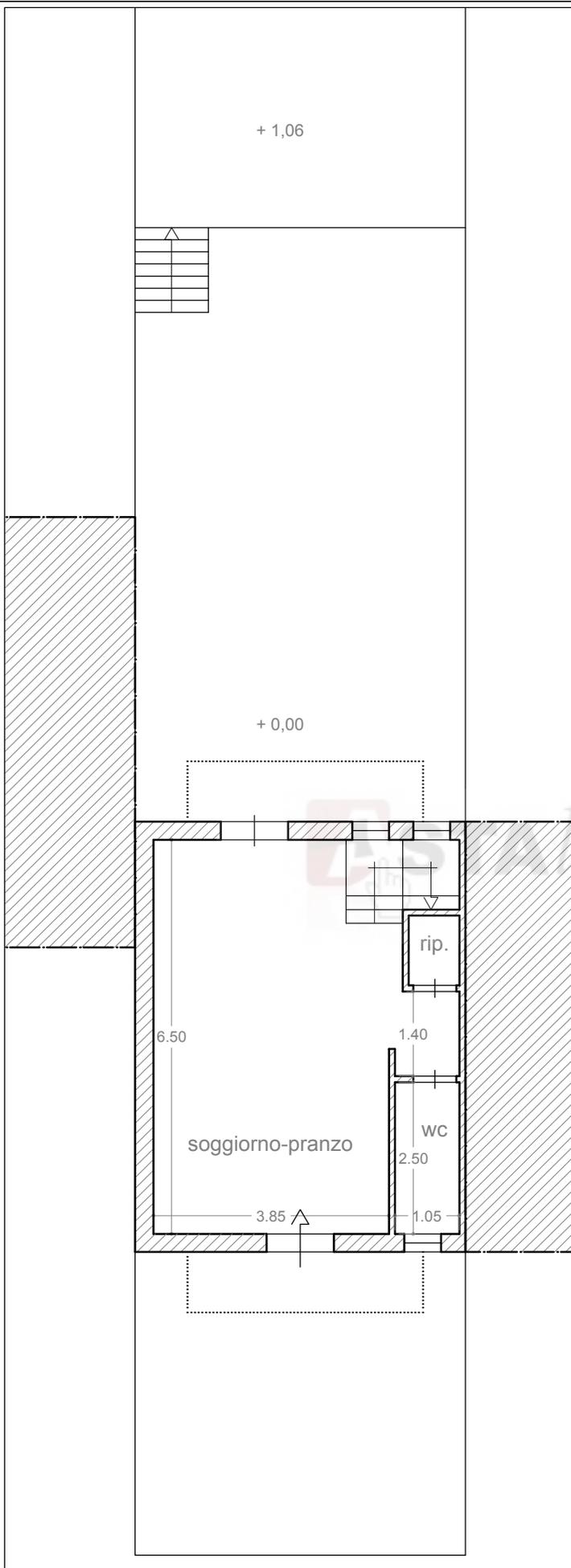
SCALE: VARIE DATA:

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

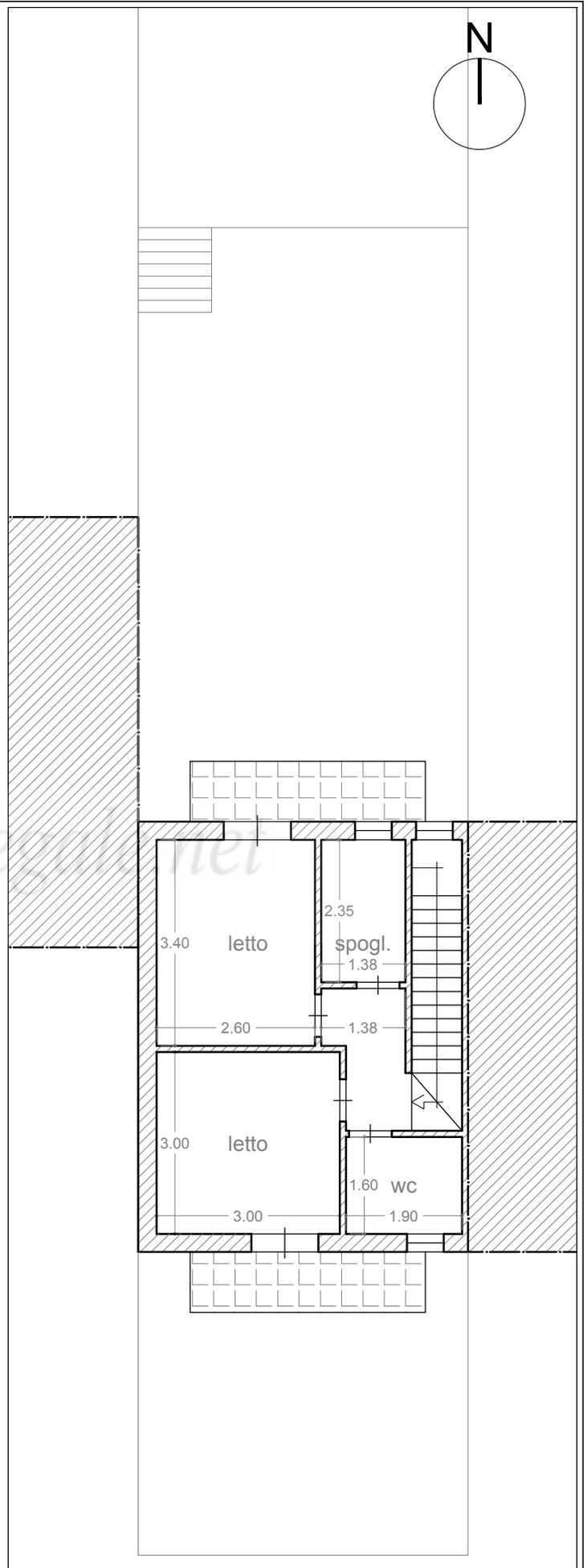
OGGETTO: LOTTO A - (Via Dei Navigatori)
Planimetria - individuazione dei subalterni

FILE AUTOCAD:

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



pianta piano terra



pianta piano primo

 <p>STUDIO TECNICO Arch. LUCA HANNA</p>	COMMITTEE: Tribunale di Ragusa Esecuzione Immobiliare n°381/2016		OSETO: LOTTO X – (Via Dei Navigatori) Piante – piano terra e piano primo	
	SCALE: 1/100	DATA:	FILE AUTOCAD:	STUDIO TECNICO – Via S. CUORE n. 169/B 97015 MODICA (Rg) – FAX: 0932780451 – cell. 333.6419070
arch. Luca Hanna		Indirizzo e-mail: lucahanna@infinito.it		

ALLEGATO 3

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





vista dell'area pertinenziale su fronte nord

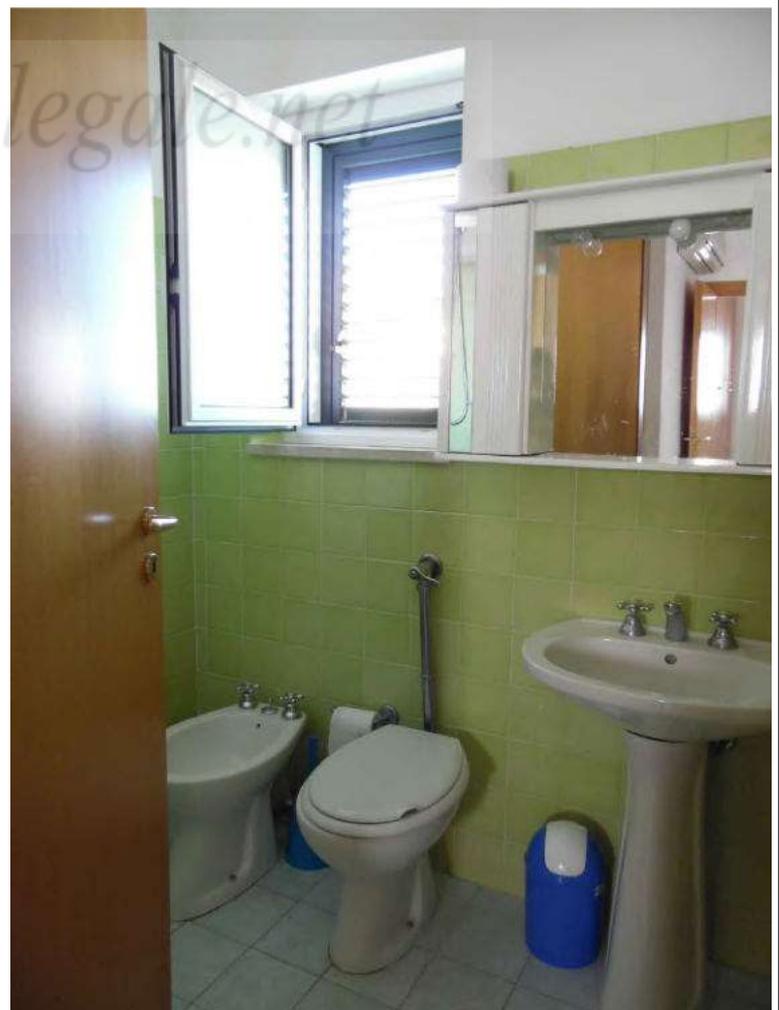


vista da Via Dei Navigatori

	COMMITTEE: Tribunale di Ragusa Esecuzione Immobiliare n°381/2016		OGGETTO: LOTTO A - (Via Dei Navigatori) Documentazione fotografica	
	SCALE:	DATA:	FILE AUTOG:	
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 della cucina



servizio al piano primo

 <p>STUDIO TECNICO Arch. LUCA HANNA</p> <p><small>Arch. Hanna, LUCA HANNA 049 P.zza S. Maria 100 - 01100 Viterbo (VT) Tel. 0767 36041 - Fax 0767 36042 www.studio-technico.it</small></p>	COMMITENTE: Tribunale di Ragusa Esecuzione Immobiliare n°381/2016	OGGETTO: LOTTO X - (Via Dei Navigatori) Documentazione fotografica	
	SOLAI: 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 4

CONCESSIONE EDILIZIA N°109 DEL 13.03.2001



COMUNE DI MODICA
URBANISTICA

13 MAR. 2001

Prot. n. 217/OR

Classe _____ Fasc. _____

REPUBBLICA ITALIANA

REGIONE SICILIANA

PROVINCIA DI RAGUSA

COMUNE DI MODICA

III SETTORE - URBANISTICA

CONCESSIONE EDILIZIA N. 109

IL DIRIGENTE

Vista la domanda presentata in data 17.07.2000 prot. 12212 dal sig.

[redacted] nato a Modica il [redacted] C.F. [redacted]

[redacted] e residente a Modica in Via [redacted] con la quale viene

chiesta l'autorizzazione per eseguire opere in variante alla concessione edilizia

n.23 del 05.02.1999 prot.88/OR del 08.02.99 relativa alla costruzione di un

fabbricato per civile abitazione con cinque unità immobiliari a schiera in

Marina di Modica Via dei Navigatori, nell'area distinta in Catasto Terreni del

Comune al foglio 220 p.la 34 della superficie catastale di mq 810 ed effettiva

di mq.783, zona B/2 del P.R.G.;

Visto il progetto dei lavori ed i disegni allegati;

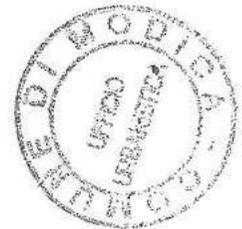
Visto il Piano Regolatore Generale ed il Regolamento Edilizio vigenti;

Vista la proposta favorevole del Responsabile del procedimento resa in data
04.12.2000;

Visto il parere del Responsabile dell'Ufficio Igiene Pubblica di Distretto
dell'Azienda U.S.L. N. 7 reso in data 20.02.2001;

Vista la nota prot.6925 del 03.05.99 con la quale la ditta comunica che in data
05.05.99 hanno avuto inizio i lavori di cui alla concessione edilizia n.23/99;

Visto che la Commissione Edilizia non ha espresso il parere di competenza in
quanto la stessa con delibera del Consiglio Comunale n. 16 del 31.1.2000 non



IL DIRIGENTE DEL III SETTORE
(Ing. Francesco Paolino)

Paolino

è stata individuata fra gli organi indispensabili ai fini istituzionale dell'Ente;
Visto il verbale della Commissione Edilizia reso nella seduta n.05 del
01.02.2000 nel quale viene dichiarata la cessazione immediata delle sue
funzioni.

Visto il parere favorevole rilasciato dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali e
Culturali di Ragusa in data 22.12.2000 prot. 2719/I;

Vista la legge 28 gennaio 1977 n. 10;

Vista la L.R. n. 71/78 e la L.R. 21/1973;

Vista la legge 28.2.1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, nonché
la Legge Regionale 10.8.85 n. 37 e la Legge Regionale n. 17/1994;

Vista la L. 2.2.74 n. 64 e relative norme tecniche;

Visto il comma 3 dell'articolo 51 della Legge 08.06.90 n. 142 come
modificato dall'articolo 6 comma 2 della Legge 15.05.97 n. 127;

Vista la Legge Regionale 07.09.1998 n. 23;

Vista ogni altra normativa regionale o nazionale pertinente;

Visto il versamento n. 193 del 15.02.2001 dell'importo di £.181.500 (diconsi
lire centottantunomilacinquecento) intestato alla Tesoreria Comunale da cui
risulta che per la concessione sono stati pagati i contributi previsti dalla Legge
10/77;

Con salvezza di ogni ulteriore Nulla Osta od autorizzazione di competenza di
altri Enti;

CONCEDE

in variante alla concessione edilizia n.23 del 05.02.1999 prot.88/OR del
08.02.99 al sig. [REDACTED] nato a Modica il [REDACTED]

[REDACTED] di potere eseguire nel fabbricato in premessa descritto,



IL DIRIGENTE DEL III SETTORE
(Ing. Francesco Pailino)

secondo i disegni planimetrie e tavole allegate che debbono intendersi tutti parte integrante del presente atto, modifiche ai prospetti, l'ampliamento delle balconate a piano primo, lo spostamento di tramezzature interne e l'accorpamento del vano cucina con il vano soggiorno-pranzo . Resta ferma la destinazione d'uso già assentita.

ART. 1 – La presente concessione resta subordinata alle prescrizioni condizioni e vincoli di cui alla concessione edilizia n.23/99 nonché alla destinazione d'uso delle opere per come specificato nel progetto esaminato dal Responsabile del procedimento in data 04.12.2000;

Quanto sopra visto, fatti salvi, riservati e rispettati i diritti di terzi.

ART. 2 – Il presente atto di concessione deve rimanere depositato nel cantiere di lavoro a disposizione degli Organi di Controllo; inoltre deve essere affissa una tabella chiaramente leggibile nella quale siano indicati:

- estremi della concessione e oggetto dei lavori; cognome e nome del concessionario, del progettista e del direttore dei lavori; la ditta esecutrice;

La responsabilità di eventuali danni a terzi e della idoneità statica delle strutture compete esclusivamente al progettista, al direttore dei lavori, al collaudatore, ai committenti ed all'impresa esecutrice dei lavori, secondo le rispettive competenze, restando questo Comune del tutto estraneo.

ART. 3 – Il termine di ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera deve essere abitabile, non può essere superiore a tre anni dall'inizio dei lavori, avvenuto il 05.05.1999; se non ultimati nel termine stabilito dovrà essere richiesta una nuova concessione

ART. 4 – PRESCRIZIONI SPECIALI – Restano ferme ed impregiudicate tutte le prescrizioni di cui alla C.E. n 23/99



IL DIRIGENTE DEL III SETTORE
(Ing. Francesco Paolino)

Paolino

A tutte le condizioni e prescrizioni dettate dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali e Culturali di Ragusa qui integralmente trascritte:

- che gli sbalzi vengano realizzati simmetrici ai vani porta e sporgenti lateralmente 0.80- 1.00 ml. dal filo interno delle mostre;
- le ringhiere vengano realizzate in quadrello di ferro a semplici motivi verticali.

Eventuali serbatoi di acqua al servizio del fabbricato devono essere allocati all'interno della struttura o comunque debbono essere posizionati in modo tale da non arrecare pregiudizio al contesto architettonico ambientale;

ART. 5 – Il ritiro della concessione comporta per il richiedente, l'accettazione di tutte le condizioni e prescrizioni sopra riportate nonché l'osservanza delle norme contenute nel Piano Regolatore Generale e nel Regolamento Edilizio Vigenti. La presente concessione non viene trascritta trattandosi della stessa destinazione, della stessa volumetria e della stessa area asservita all'immobile di cui alla concessione edilizia n.23 del 05.02.99 trascritta nei RR.II. di Ragusa il 08.03.99 al n.3294.

Allegati: Relazione tecnica; Tavola unica.

La presente concessione si compone di n. 3 pagine e n. 17 righe alla 4°.

MODICA,

13 MAR. 2001



IL DIRIGENTE

(Ing. Francesco Paolino)

Francesco Paolino

Il sottoscritto dichiara di aver ritirato oggi 20 MAR. 2001

l'originale della presente concessione edilizia con n° 02

allegati e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni in

essa contenute e cui il rilascio stesso è stato subordinato.

[REDACTED]

COMUNE DI MODICA

III SETTORE-URBANISTICA

Visto vera ed autentica la superiore firma del sig. [REDACTED] nato
a Modica il [REDACTED] e res. a Modica nella Via [REDACTED],
apposta in mia presenza

MODICA 20 MAR. 2001

Il Funzionario incaricato dal Sindaco

Lele Cante

 **ASTAlegale.net**

ALLEGATO 5

CERTIFICATO DI ABITABILITÀ N°44/2001OR



III SETTORE – URBANISTICA

AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ N° 44/2001 OR

IL DIRIGENTE

Visto l'articolo 4 del D.P.R. 22.4.1994 n. 425;

Visto l'articolo 3 della Legge Regionale 31.5.1994 n. 17;

Visto la disposizione del Sindaco prot. 225/RO del 18.05.1995;

Visto il comma 3 dell'articolo 51 della Legge 08.06.90 n. 142 come modificato dall'articolo 6 comma 2 della Legge 15.05.97 n. 127;

Vista la Legge Regionale 07.09.98 n. 23;

Vista la domanda in data 10/04/2001 prot. n. 5763 presentata dal Sig. [REDACTED] nato a Modica [REDACTED] diretta ad ottenere l'autorizzazione di abitabilità di n° 5 villette a schiera su due piani siti in Via Dei Navigatori;

Vista la concessione edilizia n. 23 del 08/02/1999 prot. 88/OR;

Vista la concessione edilizia in variante n° 109 del 13/03/2001 prot. 217/OR;

Visto il certificato di collaudo di cui alla Legge 5.11.1971 n. 1086 depositato all'Ufficio del Genio Civile di Ragusa in data 03/07/2000 n° 16232;

Visto il certificato di conformità di cui alla Legge 02.02.74 n. 64 art. 28 rilasciato in data 27/11/2000 n° 16887 dall'Ufficio del Genio Civile di Ragusa;

Vista la ricevuta di avvenuta denuncia di accatastamento n° 52476 del 06/04/2000 Foglio 220 p.lla 754 sub. 1-2-3-4-5;

Visto il parere della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Culturali di Ragusa prot. 2719/I del 22/12/2000;

Viste le dichiarazioni di conformità degli impianti rese ai sensi della Legge n. 46/90 e successive modifiche e integrazioni;

Vista l'autorizzazione di allaccio alla condotta fognante comunale del 02/06/2000 prot. n. 78;

Vista la perizia giurata resa in data 26/03/2001 dal Direttore dei Lavori ai sensi dell'art. 3 della L.R. 31.5.1994 n. 17;

Constatato dal progetto che l'immobile oggetto della presente autorizzazione destinato a "CIVILE ABITAZIONE" è così composto:

PIANO TERRA E PRIMO: N° 5 appartamenti

Visto l'art. 220 e 221 del T.U. delle Leggi Sanitarie 27.7.1934 n. 1265;

Vista la dichiarazione resa ai sensi dell'art. 21, comma 5 della L.R. 13.09.1999 N° 20 che attesta di avere adempiuto agli obblighi assicurativi e previdenziali previsti per legge nei confronti dei lavoratori impiegati nella costruzione dell'edificio prot. n° 5763 del 10/04/2001;

A U T O R I Z Z A

L'abitabilità dell'immobile sopra descritto per tutti gli effetti di legge e ne autorizza l'occupazione secondo la destinazione d'uso sopra specificata.

MODICA, li 24 APR. 2001



IL DIRIGENTE
(Ing. Francesco Paolino)

A handwritten signature in black ink, appearing to read "F. Paolino", written below the printed name of the official.

ALLEGATO 6

APE





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: ID A1721

VALIDO FINO AL: 04/11/2027



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: **E1(2)**
abitazioni adibite a residenza con occupazione saltuaria

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 Dei Navigatori,
 Piano: T - 1
 Interno:
 Coordinate GIS: Lat: 36°42'53" Long: 14°46'38"

Zona climatica: C
 Anno di costruzione: 2017
 Superficie utile riscaldata (m²): 62.39
 Superficie utile raffrescata (m²): 0.00
 Volume lordo riscaldato (m³): 255.68
 Volume lordo raffrescato (m³): 0.00

Comune catastale	MODICA (RG) - F258			Sezione		Foglio	220	Particella	754
Subalterni	da	3	a	\	da	a	\	da	a
Altri subalterni									

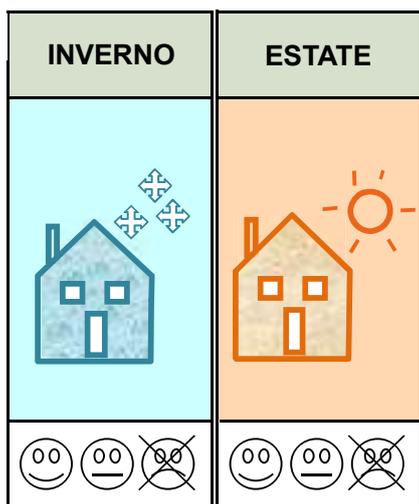
Servizi energetici presenti

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

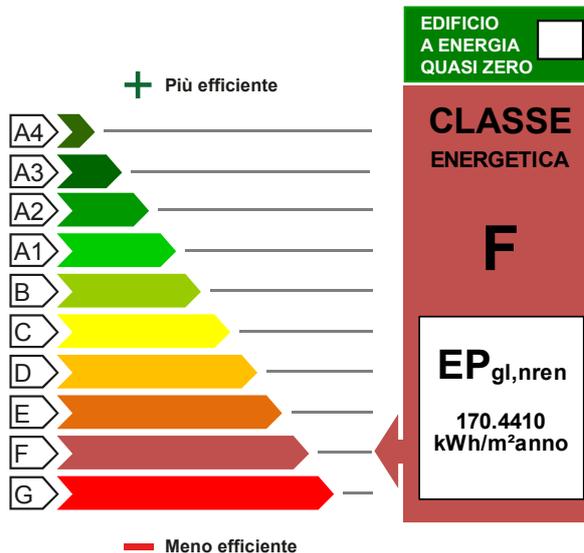
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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:

A1 (46.96)

Se esistenti:



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO AL: 04/11/2027



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	4539.11 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} 170.44 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	179.70 Sm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 34.19 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 36.87 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



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO AL: 04/11/2027



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	255.68	m ³
S - Superficie disperdente	242.84	m ²
Rapporto S/V	0.95	
EP _{H,nd}	89.813	kWh/m ² anno
A _{sol} /A _{sup,utile}	0.05	-
Y _{IE}	0.3597	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 - HP elettrica aria-aria	2001		Elettricità	2.00	0.51	η_H	34.19	141.86
Climatizzazione estiva	-	-	-	-	-	-	η_C	-	-
Prod. acqua calda sanitaria	Impianto Simulato	-	-	Metano	-	0.57	η_W	0.00	28.58
Impianti combinati	-	-	-	-	-	-		-	-
Produzione da fonti rinnovabili	-	-	-	-	-	-		-	-
Ventilazione meccanica	-	2017		-		-		-	-
Illuminazione	-	-	-	-		-		-	-



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO AL: 04/11/2027



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

Ente/Organismo pubblico Tecnico abilitato 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: 04/11/2027



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

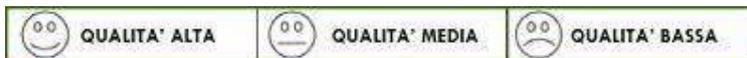
Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare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



INDICE

- 1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**
 - 1.2 DESCRIZIONE
 - 1.2.1 TERRENI
 - 1.2.2 IMPIANTO PRODUTTIVO
 - 1.2.3 RUDERE
 - 1.3 RIFERIMENTI CATASTALI
 - 1.4 CONSISTENZA
 - 1.4.1 TERRENI
 - 1.4.2 IMPIANTO PRODUTTIVO
 - 1.4.3 RUDERE
- 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
 - 4.2.1 TERRENI
 - 4.2.2 IMPIANTO PRODUTTIVO
- 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'immobile sorge in un'area rurale posta sulla collina nord-orientale dell'aggregato urbano della città di Modica su un pianoro accessibile dalla Strada Provinciale 83 e denominato Contrada Catanzaro Pizzilli. Questa zona si caratterizza per la presenza diffusa di impianti produttivi agricoli e di edifici residenziali.

La composizione del lotto immobiliare si articola in vari appezzamenti di terreno ed in un aggregato di edifici a destinazione produttiva. L'area occupata risulta di circa 14,50 Ha ricadente all'interno dei fogli 62 e 76 del Catasto Terreni e scomposta, in terreni a varie conduzioni, in un impianto produttivo composto da n°09 edifici destinati a varie funzioni collegate all'attività dell'azienda proprietaria che opera nel settore agricolo zootecnico, ed un rudere di ridotte dimensioni.

1.2.1 TERRENI

I lotti di terreno interessati risultano con delle destinazioni d'uso così articolate: seminativo, seminativo arborato e pascolo arboreo. I terreni posti a nord e sud dell'impianto produttivo, presentano un andamento altimetrico in leggera pendenza in direzione sud ovest. Nello specifico, quelli posti a nord vengono utilizzati per il pascolo di animali da allevamento, mentre quelli a sud risultano incolti. Gli altri appezzamenti di terreno sono posizionati ad ovest dell'impianto produttivo e risultano dei costoni rocciosi ad elevata pendenza, a tratti con terrazzamenti, con presenze puntuali di essenze arboree.

1.2.2 IMPIANTO PRODUTTIVO

L'impianto è composto da n°09 edifici distribuiti all'interno di un'area pertinenziale di oltre 6 ettari (p.lla 564). Questi risultano destinati agli usi di pollaio, magazzino, ricovero automezzi, guardiola, accoglienza e uffici. La gran parte degli edifici sono realizzati in muratura con copertura metallica o simile, altri edifici invece sono costituiti da struttura metallica. Tutti risultano completi degli accessori necessari per il loro utilizzo ad eccezione del fabbricato 11 il quale parzialmente sprovvisto del tetto di copertura ed al cui interno sono stati effettuati lavori di tramezzature e aperture varchi non ancora completati.

1.2.3 RUDERE

L'edificio diruto si compone di n°03 corpi di fabbrica in muratura con porzioni di coperture mancanti.

1.3 RIFERIMENTI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI							
Foglio	Particella	Zona cens.	categoria	classe	consistenza	Rendita	
62	564/4	1	D/10			€ 25.150,00	
62	1331/1	1	Unità collabente				
CATASTO TERRENI							
Foglio	Particella	Qualità Classe	Superficie			R.D.	R.A.
			ha	are	ca		
62	1000	SEMINATIVO		17	13	€ 4,42	€ 1,77
62	1001	SEMINATIVO		14	42	€ 3,72	€ 1,49
62	1002	SEMINATIVO		14	44	€ 3,73	€ 1,49
62	1003	SEMINATIVO		22	68	€ 2,93	€ 1,17
62	1004	SEMINATIVO		20	64	€ 2,66	€ 1,07
62	1005	SEMINATIVO		19	00	€ 2,45	€ 0,98
62	1006	SEMINATIVO		31	08	€ 4,01	€ 1,61
62	1007	SEMINATIVO		58	66	€ 7,57	€ 3,03
62	1008	SEMINATIVO		04	80	€ 0,62	€ 0,25
62	1009	SEMINATIVO		01	25	€ 0,16	€ 0,06
62	1010	SEMINATIVO			24	€ 0,03	€ 0,01
62	1011	SEMINATIVO		10	80	€ 1,39	€ 0,56
62	1012	SEMINATIVO		11	00	€ 1,42	€ 0,57
62	1013	SEMINATIVO		05	25	€ 1,36	€ 0,54
62	1014	SEMINATIVO		08	21	€ 1,06	€ 0,42
62	1015	SEMINATIVO			70	€ 0,09	€ 0,04
62	1016	SEMINATIVO			68	€ 0,09	€ 0,04
62	1017	SEMINATIVO			16	€ 0,02	€ 0,01

4/18

62	1018	SEMINATIVO		12	00	€ 3,10	€ 1,24
62	1019	SEMINATIVO		05	70	€ 1,47	€ 0,59
62	1020	SEMINATIVO		05	35	€ 1,38	€ 0,55
62	1021	SEMINATIVO		28	27	€ 7,30	€ 2,92
62	1022	SEMINATIVO		13	36	€ 3,45	€ 1,38
62	315	SEMINATIVO ARBORATO		10	11	€ 10,11	€ 6,07
62	316	FABBRICATO RURALE			08		
62	363	SEMINATIVO		01	24	€ 1,24	€ 0,50
62	466	SEMINATIVO		29	65	€ 3,83	€ 1,53
62	468	PASCOLO ARBOREO		28	70	€ 8,89	€ 5,93
62	556	PASCOLO ARBOREO		19	80	€ 6,14	€ 4,09
62	557	PASCOLO ARBOREO		01	50	€ 0,46	€ 0,31
62	558	SEMINATIVO ARBORATO		30	70	€ 11,89	€ 7,13
62	559	SEMINATIVO ARBORATO		28	90	€ 11,19	€ 6,72
62	560	SEMINATIVO ARBORATO		05	30	€ 2,05	€ 1,23
62	563	SEMINATIVO		04	50	€ 0,58	€ 0,23
62	885	SEMINATIVO		01	50	€ 0,39	€ 0,15
62	901	SEMINATIVO		01	64	€ 0,42	€ 0,17
76	218	PASCOLO ARBOREO	1	38	40	€ 42,89	€ 28,59
76	238	SEMINATIVO		93	90	€ 12,12	€ 4,85
76	239	SEMINATIVO		92	40	€ 11,93	€ 4,77
76	332	SEMINATIVO ARBORATO		42	30	€ 25,12	€ 12,02
62	564	AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI	6	23	88	---	---

1.4 CONSISTENZA

Come già detto il lotto in questione comprende gli immobili di una azienda produttiva del settore agricolo zootecnico e che ad oggi risultano parzialmente utilizzati ai fini produttivi.

L'accesso ai luoghi avviene da una traversa collegata alla Strada Provinciale 83, la quale termina in corrispondenza del piazzale su cui insistono i fabbricati dell'impianto produttivo.

1.2.1 TERRENI

I terreni posizionati nella zona settentrionale risultano destinati a seminativo e vengono utilizzati per il pascolo di animali di allevamento. Questi pertanto risultano incolti e privi di essenze arboree. Nella zona meridionale insistono degli appezzamenti di terreno incolti marginalmente interessati da costoni rocciosi. Mentre i terreni posti nella parte orientale dell'immobile, sono dei costoni rocciosi con dei terrazzamenti in cui trovano dimora alcune essenze arboree. Nel complesso i terreni si estendono su una superficie complessiva di 82.456,00 mq.

1.2.2 IMPIANTO PRODUTTIVO

Gli edifici insistono su un piazzale sterrato da cui si accede a tutti i fabbricati ad eccezione del magazzino n°06, al quale si accede dalla parte orientale dell'impianto (vedi allegato 2).

L'edificio annotato con i numeri 1 e 2 si compone di una struttura in muratura con copertura a tetto in pannelli ondulati. L'impianto planimetrico ha una forma rettangolare larga 13,50 ml ed occupa una superficie complessiva di circa 1436 mq. In testa (porzione 1), per una profondità di circa 5,15 ml, sono stati ricavati degli spazi per guardiola e servizi ed ambienti depositi non comunicanti. Nella parte retrostante risulta un ulteriore spazio di profondità pari a 5,00 ml circa destinato a deposito, mentre la parte rimanente (porzione 2) è destinato all'allevamento avicolo.

L'edificio annotato ai numeri 3 e 4 è composto da una struttura prefabbricata metallica con copertura a tetto in pannelli ondulati. L'impianto planimetrico ha una forma rettangolare di dimensioni pari a 14,20 x 39,20 ml circa (porzione 3) suddiviso in due ambienti comunicanti e destinato a ricovero automezzi. Addossato alla parete di fondo di quest'ultimo, per un'altezza complessiva di 8,50 ml, è presente un altro edificio di dimensioni pari a 11,10 x 15,00 ml circa (porzione 4) destinato a magazzino.

L'edificio numero 5 è costituito da una struttura in muratura con copertura a tetto in pannelli ondulati. L'impianto planimetrico ha una forma rettangolare larga 13,50 x 130,00 ml circa destinato all'allevamento avicolo. In corrispondenza della estremità orientale è presente un piccolo locale tecnico che accoglie gli impianti atti alla gestione dell'allevamento interno mentre, in corrispondenza della estremità opposta, risulta un vano cisterna.

L'edificio numero 6 è un edificio serra realizzato interamente con struttura metallica e con rivestimento verticale e copertura a tetto realizzati in lamiere ondulate. L'impianto planimetrico si compone di due ambienti di forma rettangolare con le dimensioni di 14,00 x 27,00 ml circa e di 19,00 x 48,00 ml circa ed è destinato allo stoccaggio e successiva lavorazione delle lettiere esauste.

L'edificio numero 7 è costituito da una struttura in muratura con copertura a tetto in pannelli ondulati. L'impianto planimetrico ha una forma rettangolare di dimensioni pari a 14,00 x 126,00 ml circa destinato all'allevamento avicolo. In corrispondenza della estremità orientale è presente un piccolo locale tecnico che accoglie gli impianti atti alla gestione dell'allevamento interno.

L'edificio numero 8 è costituito da una struttura in muratura con copertura a tetto in pannelli ondulati. L'impianto planimetrico ha una forma rettangolare di dimensioni pari a 14,00 x 135,00 ml circa destinato all'allevamento avicolo. In corrispondenza della estremità orientale è presente un piccolo locale tecnico che accoglie gli impianti atti alla gestione dell'allevamento interno.

L'edificio numero 9 è costituito da una struttura in muratura con copertura a tetto in pannelli ondulati. L'impianto planimetrico ha una forma rettangolare di dimensioni pari a 14,00 x 135,00 ml circa destinato all'allevamento avicolo. In corrispondenza della estremità orientale è presente un piccolo locale tecnico che accoglie gli impianti atti alla gestione dell'allevamento interno.

L'edificio numero 10 è costituito da una struttura in muratura con copertura a tetto in pannelli ondulati. L'impianto planimetrico ha una forma rettangolare di dimensioni pari a 14,00 x 126,00 ml circa destinato all'allevamento avicolo. In corrispondenza della estremità orientale è presente un piccolo locale tecnico che accoglie gli impianti atti alla gestione dell'allevamento interno. Risulta altresì un locale interrato all'estremità occidentale (allegato 1).

L'edificio annotato al numero 11 presenta alcuni ambienti privi di copertura. Esso è realizzato in parte con struttura metallica con copertura a lamiera ondulata e paramento verticale in muratura, e con struttura in muratura per la rimanente porzione. L'impianto planimetrico ha una forma rettangolare di dimensioni pari a 14,00 x 125,00 ml circa destinato a magazzino.

La parte meridionale risulta parzialmente coperta ed i luoghi sono utilizzati come magazzino e ricovero degli automezzi.

Nella parte successiva si alternano degli ambienti coperti con uno spazio scoperto intermedio, inoltre le parti interne risultano allo stato rustico in quanto interessate da alcuni lavori incompleti di modifica della distribuzione dei vani. Questi lavori evidenziano la intenzione di destinare gli stessi a funzioni diverse da quelle originarie.

L'edificio annotato al numero 12 è realizzato con una struttura muratura ed ha un impianto planimetrico di forma rettangolare di dimensioni pari a 14,00 x 10,00 ml circa destinato a uffici. Tuttavia l'interno è stato separato in due parti, una parte è comunicante con l'edificio 11, mentre la restante porzione è utilizzata ad uso residenziale e risulta suddivisa in un ambiente cucina-pranzo, wc, e due camere da letto.

Tra l'edificio 5 e l'edificio 11 è presente una piattaforma per la pesa degli automezzi con locale tecnico adiacente realizzato in muratura.

1.2.3 RUDERE

Risulta composto da un gruppo di tre edifici raccolti attorno ad uno spazio comune, realizzati in struttura muraria con parziali tratti di copertura a tetto in legno. L'ingombro planimetrico di ogni corpo di fabbrica è così suddiviso: 60,00 - 55,00 e 20,00 mq.

Le condizioni manutentive degli immobili non consentono una definizione delle destinazioni d'uso a cui destinati. I due elementi maggiori presentano una conformazione architettonico/strutturale e dimensionale pressoché simile, mentre quello minore presenta una altezza minore dei precedenti, presumibilmente perché un tempo destinato al ricovero di attrezzi o animali.

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 evidenzia che l'impianto produttivo presenta una situazione tecnico/amministrativa complessa e variegata, conseguentemente la lettura degli incartamenti è stata mirata principalmente ad una ricostruzione dell'intero iter. A seguito di ciò, si pone in evidenza che non è stato possibile rilevare l'esito di una Conferenza di Servizio Decisoria, programmata presso l'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente programmata in data 26/01/2016, attinente ad una procedura AIA (Autorizzazione Integrata Ambientale) come da nota del 25/11/2015 prot. 55568 (allegato 7).

2.3 DATI CATASTALI

Dalle ispezioni effettuate è emerso che l'immobile risulta accatastato, tuttavia lo stesso presenta delle imprecisioni, che andrebbero sistemate successivamente all'esito del condono edilizio in corso di definizione.

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:

1. Ipoteca volontaria a garanzia di finanziamento, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa il 05.08.1985 ai nn.ri 10152/714;
2. Ipoteca volontaria a garanzia di finanziamento, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa il 24.04.1986 ai nn.ri 4934/402;
3. Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa il 14.06.2006 ai nn.ri 14416/4259;
4. Ipoteca giudiziale, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa il 03.01.2013 ai nn.ri 79/12;
5. 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) E₁ così disciplinata "... zone destinate esclusivamente all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio".

In sintesi sono consentite le seguenti attività edilizie: A) in questa zona si possono inserire esclusivamente edifici per la residenza dei proprietari diretti conduttori del fondo. B) destinazione degli immobili ad attività agroturistiche come previste dalla L.R. 25/94. C) sono ammessi impianti e manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici e allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali agricole, secondo le seguenti indicazioni:

1. *Rapporto di copertura non superiore ad un terzo dell'area di proprietà proposta per l'insediamento;*
2. *Distacchi tra fabbricati non inferiore a 20,00 ml;*
3. *Distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dal DPR 495/92 (Regolamento di Esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della Strada) art.26 c.2 p.ti d) e e), come modificati dal DPR 147/93;*
4. *Parcheggi in misura non inferiore ad un quinto dell'intera area interessata.*

I suddetti insediamenti devono osservare le limitazioni dell'articolo 15 della L.R. 12 giugno 1976 n°78. Le disposizioni dei commi precedenti si applicano altresì agli insediamenti industriali per la lavorazione dei prodotti agricoli zootecnici e diretti a utilizzare risorse naturali, purché il numero degli addetti non sia superiore a venti unità. I fondi e gli appezzamenti anche inedificati, ma la cui superficie è stata computata nel complesso della azienda agricola ai fini dell'applicazione dei parametri di insediamento urbanistico edilizio di zona restano inedificabili anche in caso di frazionamento successivo. Tale vincolo è espressamente indicato ove previsto nel progetto di ristrutturazione ed è trascritto alla Conservatoria degli Atti Immobiliari.

Strumenti di attuazione: *Concessione edilizia (OGGI PERMESSO DI COSTRUIRE).*

Indici di zona e norme particolari:

indice di fabbricabilità fondiaria massima: 0,03 mc/mq per la sola residenza.

altezza consentita: *mt 7,50.*

Numero massimo dei piani fuori terra: *2 piani per la sola residenza.*

Una porzione dell'area risulta interessata dalle norme di salvaguardia indicate dal Piano Paesistico Regionale, nello specifico dai seguenti Paesaggi Locali:

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 delle N.d.A.;

paesaggio Locale 7 "Altipiano ibleo" area 7n "Paesaggio delle aree boscate e vegetazione assimilata" con livello di tutela 3 delle N.d.A.

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

3.2 CONFORMITÀ EDILIZIA-URBANISTICA

L'impianto, limitatamente agli edifici 1, 2, 5, 7 e 8, è stato realizzato a seguito del Nulla Osta edilizio del 05/01/1968. Successivamente, a seguito della realizzazione di ulteriori n°03 fabbricati senza il titolo concessorio, è stata formulata richiesta di condono edilizio annotato al n°64 del 16/02/1985 (edifici 9, 10, 11 e 12) ed attualmente in corso di definizione.

Tuttavia, nel corso degli anni, gli edifici sono stati interessati da una serie di interventi che ne hanno parzialmente modificato i luoghi e che hanno dato avvio ad ulteriori procedure amministrative, che per la maggior parte risultano ancora inevase a causa del procedimento sanatorio in corso.

Pertanto, la determinazione relativa alla sanabilità degli elementi difformi ed abusivi, ad oggi risulta impossibile in quanto legata all'esito del procedimento sanatorio in corso. A chiarimento della situazione attuale, si rimanda la visione dell'elaborato grafico SITUAZIONE TECNICO/AMMINISTRATIVA DEI FABBRICATI (allegato 2) e della sintesi a seguito riportata:

1. Richiesta condono edilizio ai sensi della L. 47/85;
2. Accertamento difformità da parte dei vv.UU. (edificio 3 e 4);
3. Autorizzazione allaccio fognario n°148 del 23/10/2008;
4. Richiesta ristrutturazione edilizia prot. 50943 del 01/10/2008;
5. Richiesta parere conformità antincendio per nuovo insediamento GPL;
6. Richiesta rilascio concessione edilizia ai sensi art.36 DPR 380/01;
7. Procedura AIA impianto IPPC MODÌ.

1. La richiesta di condono è annotata al n°64 e ad oggi risulta mancante dei pareri/autorizzazioni da parte della S.BB.CC.AA. e del Genio Civile.
2. In data 18.03.1983, a seguito di sopralluogo da parte del corpo dei vv.UU. è stata accertata la difformità per l'ampliamento e trasformazione del fabbricato 3. Al conseguente verbale redatto in data 21.03.1983 non ha fatto seguito alcun atto amministrativo, tuttavia ad oggi l'edificio risulta ulteriormente ampliato.
3. La autorizzazione riguarda l'allaccio fognario dei reflui prodotti dall'impianto produttivo che è stata rilasciata in data 23/10/2008 con il n°148 a cui non ha fatto seguito alcuna comunicazione di inizio dei lavori.
4. La richiesta di ristrutturazione è catalogata alla procedura 254/09 dello sportello SUAP. Questa prevede delle modifiche interne all'edificio 11 e 12 (in parte già eseguite) ed è attualmente sospesa in attesa di definizione del condono edilizio n°64;
5. La richiesta è catalogata alla procedura 98/07 dello sportello SUAP. Risulta rilasciato l'Attestato di Conformità dal Comando Provinciale VV.F. con prot.6763 del 29/09/2007;
6. La richiesta presentata in data 12/10/2011 prot.55817, è catalogata alla procedura 174/11 dello sportello SUAP. In essa si chiede il rilascio della concessione edilizia per accertamento di conformità di opere eseguite in difformità al N.O. del 05/01/1968 e in assenza delle dovute autorizzazioni (edificio 3, 4 e 6). Questa procedura risulta chiusa a seguito della mancata integrazione documentale richiesta dalla S.BB.CC.AA. (prot.2499/7 UOB del 02/08/2012) ed inevasa in attesa di definizione del condono edilizio n°64;
7. Dalla visione del fascicolo SUAP 174/11 risulta altresì avviata una procedura AIA (Autorizzazione Integrata Ambientale) in data 12/11/2012 prot.62566/12, da cui non risulta alcun esito se non un rinvio della Conferenza di Servizio Decisoria, programmata per il giorno 26/01/2016 presso l'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente (punto 2.2).

Questa procedura riguarda la prevenzione e riduzione dell'inquinamento proveniente dalle attività produttive più impattanti sotto il profilo ambientale. Le autorizzazioni rilasciate tendono a:

- prevedere misure intese ad evitare oppure a ridurre le emissioni nell'aria, nell'acqua e nel suolo e a ridurre la produzione di rifiuti;

- privilegiare l'impiego di materie prime nel ciclo produttivo, all'efficienza energetica degli impianti, alla riduzione del rumore, alla prevenzione degli incidenti ed alla gestione dei rischi.

3.3 DETENZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile attualmente è parzialmente concesso in affitto alla ditta [REDACTED] di Modica (come da contratto di locazione - allegato 4). Una porzione del fabbricato 12 è ceduta in comodato d'uso (come da contratto di comodato - allegato 5) e la restante parte risulta utilizzata dalla ditta proprietaria.

3.4 ELEMENTI UTILI PER LA VENDITA

L'impianto produttivo, utilizzato dal conduttore, risulta essere funzionante ed in linea con la tipologia di allevamento svolta all'interno. Gli altri immobili invece risultano parzialmente inutilizzabili in quanto presentano interventi in corso di definizione ed evidenziano altresì, la imminente necessità di interventi di recupero edilizio.

4. STIMA DELL'IMMOBILE

4.1 METODO DI STIMA

Per la valutazione del valore di mercato dell'impianto produttivo, il metodo di stima utilizzato fa riferimento al "COST APPROACH". Questo viene utilizzato abitualmente nella stima di edifici, impianti, attrezzature e macchine destinate a finalità strumentali, il quale si prefigge di determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio eventualmente deprezzato.

Mentre per i terreni si è utilizzato il criterio di stima sintetico, basato sulle indagini di mercato relative a compravendite e valori di mercato tabellari, degli immobili con caratteristiche simili. Inoltre nella stima dei terreni risulta

4.2 VALUTAZIONE DEL PREZZO DI MERCATO

4.2.1 TERRENI

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e l'ubicazione, può ritenersi giusto il seguente prezzo distinto per qualità:

n.	Qualità Classe	Valore unitario/Ha
1	SEMINATIVO	€ 11.200,00
2	SEMINATIVO ARBORATO	€ 9.600,00
3	PASCOLO ARBOREO	€ 4.200,00

Particella	Qualità Classe	Superficie		
		ha	are	ca
1000	SEMINATIVO		17	13
1001	SEMINATIVO		14	42
1002	SEMINATIVO		14	44
1003	SEMINATIVO		22	68
1004	SEMINATIVO		20	64
1005	SEMINATIVO		19	00
1006	SEMINATIVO		31	08
1007	SEMINATIVO		58	66
1008	SEMINATIVO		04	80
1009	SEMINATIVO		01	25
1010	SEMINATIVO			24
1011	SEMINATIVO		10	80
1012	SEMINATIVO		11	00
1013	SEMINATIVO		05	25
1014	SEMINATIVO		08	21
1015	SEMINATIVO			70
1016	SEMINATIVO			68
1017	SEMINATIVO			16
1018	SEMINATIVO		12	00

1019	SEMINATIVO		05	70
1020	SEMINATIVO		05	35
1021	SEMINATIVO		28	27
1022	SEMINATIVO		13	36
363	SEMINATIVO		01	24
466	SEMINATIVO		29	65
563	SEMINATIVO		04	50
885	SEMINATIVO		01	50
901	SEMINATIVO		01	64
238	SEMINATIVO		93	90
239	SEMINATIVO		92	40
SOMMANO		5	18	77

Particella	Qualità Classe	Superficie		
		ha	are	ca
315	SEMINATIVO ARBORATO		10	11
558	SEMINATIVO ARBORATO		30	70
559	SEMINATIVO ARBORATO		28	90
560	SEMINATIVO ARBORATO		05	30
332	SEMINATIVO ARBORATO		42	30
SOMMANO		1	17	31

Particella	Qualità Classe	Superficie		
		ha	are	ca
468	PASCOLO ARBOREO		28	70
556	PASCOLO ARBOREO		19	80
557	PASCOLO ARBOREO		01	50
218	PASCOLO ARBOREO	1	38	40
SOMMANO		1	88	40

Mentre per quanto attiene al rudere, può ritenersi giusto valutarne il valore a corpo
in: **€ 8.000,00**

Riassumendo avremo:

n.	Qualità Classe	Valore unitario	Sup. (Ha)	Valore complessivo
1	SEMINATIVO	€ 11.200,00	5,1877	€ 58.102,24
2	SEMINATIVO ARBORATO	€ 9.600,00	1,1731	€ 11.261,76
3	PASCOLO ARBOREO	€ 4.200,00	1,8840	€ 7.912,80
4	RUDERE	€ 8.000,00	A CORPO	€ 8.000,00
TOTALE				€ 85.276,80

4.2.2 IMPIANTO PRODUTTIVO

La valutazione di mercato è stata effettuata a costo di ricostruzione deprezzato con funzione lineare.

SPESE		Superf.	costo mq.	totale costi
costo costruzione	STRUTTURA			
	edificio 1	58,05	380,00	€ 22.059,00
	edificio 2	1.315,80	380,00	€ 500.004,00
	edificio 3-4	696,60	228,00	€ 158.824,80
	edificio 5	1.664,10	380,00	€ 632.358,00
	edificio 6	1.267,00	228,00	€ 288.876,00
	edificio 7	1.651,20	380,00	€ 627.456,00
	edificio 8	1.754,40	380,00	€ 666.672,00
	edificio 9	1.754,40	380,00	€ 666.672,00
	edificio 10	1.586,70	380,00	€ 602.946,00
	edificio 11	806,00	380,00	€ 306.280,00
	edificio 12	125,96	380,00	€ 47.864,80
	TOTALE Cc			

spese tecniche	percentuale su c.c.	10%	
	progetto	25%	€ 113.000,32

	impianti	15%	€ 67.800,19	
	strutture	15%	€ 67.800,19	
	sicurezza	7%	€ 31.640,09	
	d.l.	32%	€ 144.640,40	
	accatastamento	3%	€ 13.560,04	
	conform. + abitabil.	3%	€ 13.560,04	
	TOTALE St			

oneri comunali	urbanizz. Primaria	6340	€ 2,52	€ 15.977,06
	urbanizz. Secondaria	6340	€ 1,23	€ 7.798,33
	costo costruzione			
	TOTALE Oc			
SOMMA COSTO DI COSTRUZIONE (Ct)				€ 4.995.789,25

costo acquisto area	VALORE AREA			
	rapporto complementarietà	10%		
	costi totali costruzione		€ 4.995.789,25	
	valore area		€ 499.578,93	€ 499.578,93

VALORE A NUOVO	€ 5.495.368,18
-----------------------	-----------------------

DEPREZZAMENTO LINEARE						
deprezzamento lineare	tipo	tipologia	inc.	v.m.	vetustà	
	deterioramento fisico	costruzione	70%	150	40	€ 843.735,69
		finiture	20%	100	40	€ 361.601,01
		impianti	10%	90	40	€ 200.889,45
	obsolescenza funz.	efficientamento impiantistico				€ 80.000,00
SOMMA DEPREZZAMENTO					€ 1.486.226,14	

VALORE ATTUALE	
valore a nuovo	€ 5.495.368,18
deprezzamento	€ 1.486.226,14
VALORE DI COSTO DEPREZZATO	€ 4.009.142,04

TOTALE LOTTO DI C/DA PIZZILLI			
1	Terreni		€ 85.276,80
2	Impianto produttivo		€ 4.009.142,04
		Totale	€ 4.094.418,84

Arrotondando si fissa il valore in euro **4.090.000,00** (quattromilioninovecentamila/00).

17/18

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

5. ASPETTI FISCALI ED ALLEGATI

5.1 PAGAMENTO DELL'IVA

Trattandosi di cessione di immobili 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)

Constate le destinazioni e le condizioni d'uso dei fabbricati, essi risultano esclusi dall'obbligo di redazione dell'APE.

6. ELENCO DEGLI ALLEGATI

1. PLANIMETRIE CATASTALI

Estratto di mappa catastale dal F°62
planimetria immobile F°62 p.lla 564/4

2. ELABORATI GRAFICI

individuazione planimetrica
individuazione planimetrica da Piano Paesaggistico
individuazione planimetrica del lotto
stralcio dal PRG vigente
stralcio da mappa catastale
fabbricati da stralcio catastale
situazione tecnico/amministrativa dei fabbricati
planimetria edificio 11 e 12
planimetria edificio rudere

3. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

4. COPIA CONTRATTO DI AFFITTO IMPIANTO PRODUTTIVO

5. COPIA CONTRATTO DI COMODATO APPARTAMENTO

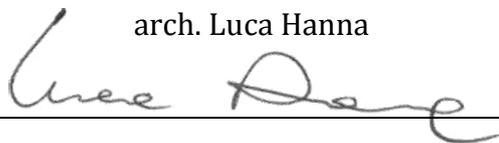
6. COPIA CERTIFICAZIONE CONDONO EDILIZIO

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

Il presente Elaborato Peritale che si compone fin qui di 18 facciate e 7 allegati (che ne fanno parte integrante), è firmato esclusivamente nelle parti elaborate dal sottoscritto CTU. Il tutto viene prodotto ad evasione del mandato conferito allo scrivente che manifesta la propria disponibilità per ogni eventuale chiarimento richiesto dal G.E.

Modica, li 06/11/2017

il C.T.U.
arch. Luca Hanna



TRIBUNALE CIVILE DI RAGUSA

RUOLO GENERALE ES. IMMOBILIARI n. 318/2016

GIUDICE ESECUTORE: dott. Fabrizio Cingolani

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

LOTTO B

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

PLANIMETRIE CATASTALI



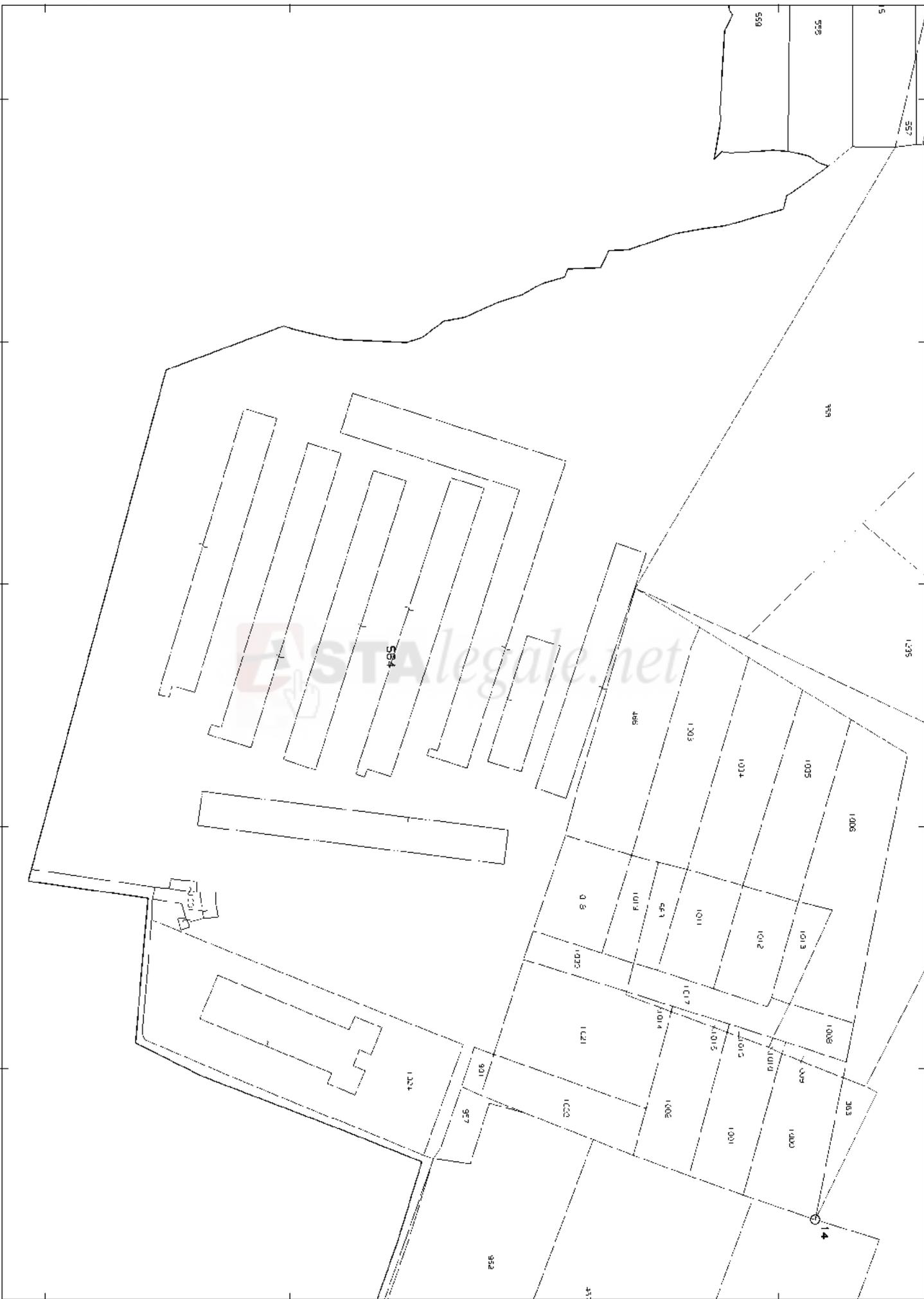
N=-45000

E=7100

1 Particella: 564

Direzione Provinciale di Ragusa Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DOTT ANGELO BUSCEMA

Vis. tel. (0.90 euro)



Comune: MODICA/A
Foglio: 62

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

1-Mar-2017 11 12 16
Prot. n. T104835/2017

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Ragusa

Scala 1:1000

Dichiarazione protocollo n. RG0194986 del 23/09/2011
Planimetria di u.i.u. in Comune di Modica
Contrada Catanzaro Pizzilli

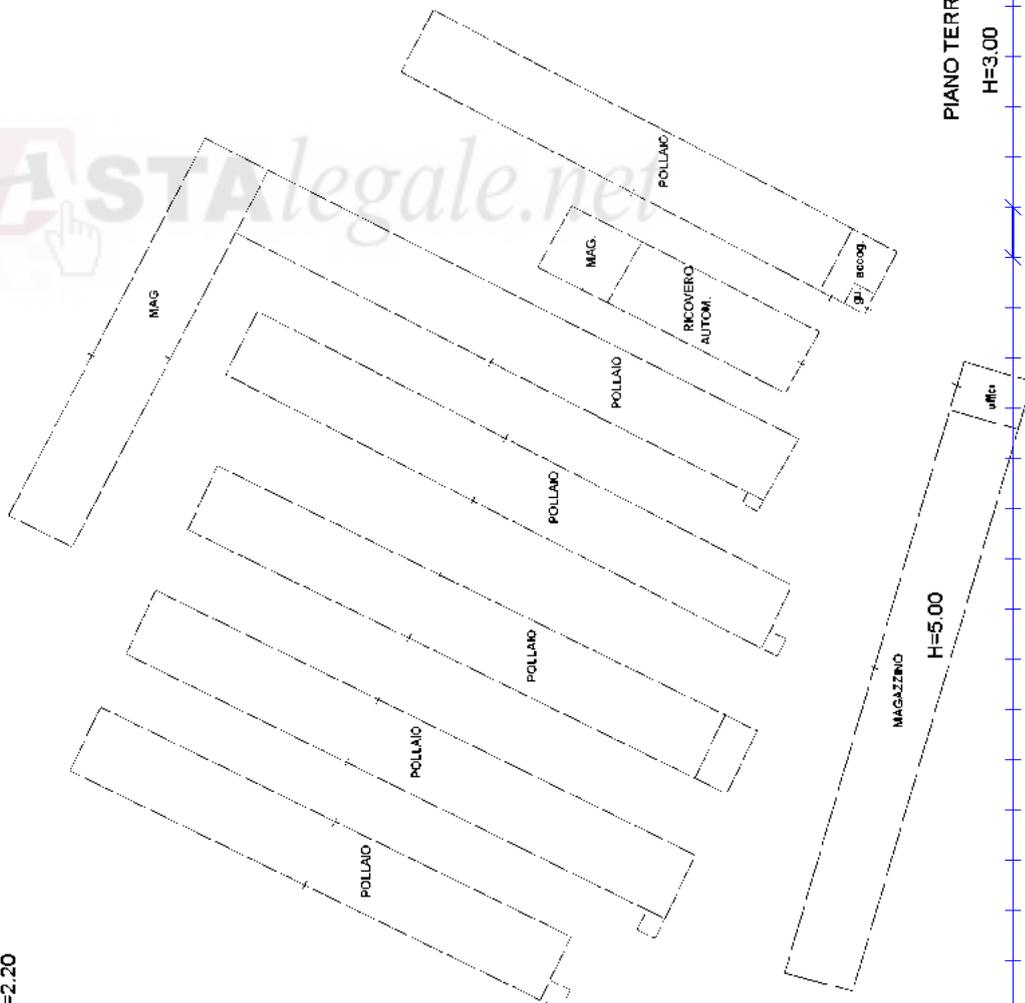
civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione: 62
Foglio: 62
Particella: 564
Subalterno: 4

Compilata da:
Pacono Giuseppe
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Ragusa N. 269

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

H=2.20



PIANO TERRA

H=3.00

Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di
Ragusa

Scheda n. 77
 Scala 1:2000

Dichiarazione protocollo n. RG0194986 del 23/09/2011
 Pianimetria di u.i.u. in Comune di Modica
 Contrada Catanzaro Pizzilli

civ. SNC

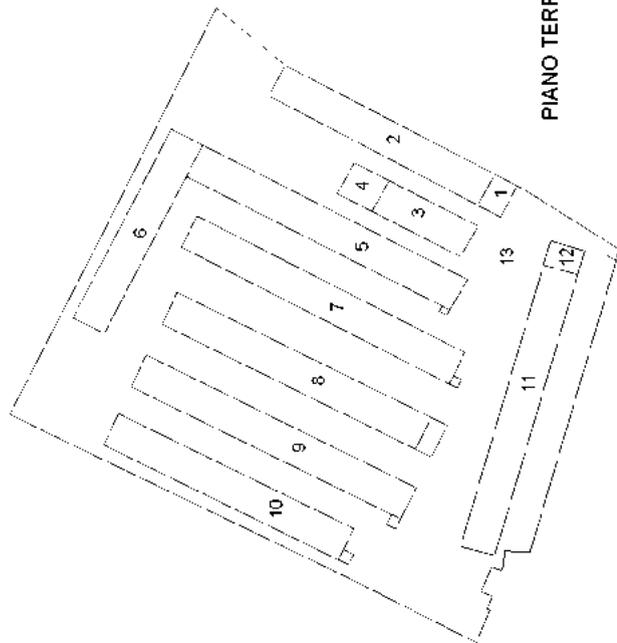
Identificativi Catastali:
 Sezione:
 Foglio: 62
 Particella: 564
 Subalterno: 4

Compilata da:
 Iacopo Giuseppe
 Iscritto all'albo:
 Geometra
 Prov. Ragusa N. 269

- 1. ZONA GUARDIOLA E ACCOGLIENZA
 ANNO COSTRUZIONE PRIMA DEL 1967
 STRUTTURA IN MURATURA MQ. 140,00
- 2. POLLAIO
 ANNO COSTRUZIONE PRIMA DEL 1967
 STRUTTURA IN PREFABBRICATI MQ. 1.311,00
- 3. RICOVERO AUTOMEZZI
 ANNO COSTRUZIONE 2000
 STRUTTURA IN PREFABBRICATI MQ. 557,00
- 4. MAGAZZINO
 ANNO COSTRUZIONE 2000
 STRUTTURA IN PREFABBRICATI MQ. 222,00
- 5. POLLAIO
 ANNO COSTRUZIONE PRIMA DEL 1967
 STRUTTURA IN PREFABBRICATI MQ. 1.651,00
- 6. MAGAZZINO
 ANNO COSTRUZIONE 2000
 STRUTTURA IN PREFABBRICATI MQ. 1.200,00
- 7. POLLAIO
 ANNO COSTRUZIONE PRIMA DEL 1967
 STRUTTURA IN PREFABBRICATI MQ. 1.664,00
- 8. POLLAIO
 ANNO COSTRUZIONE PRIMA DEL 1967
 STRUTTURA IN PREFABBRICATI MQ. 1.558,00
- 9. POLLAIO
 ANNO COSTRUZIONE 1980
 STRUTTURA IN PREFABBRICATI MQ. 1.685,00
- 10. POLLAIO
 ANNO COSTRUZIONE PRIMA DEL 1967
 STRUTTURA IN PREFABBRICATI MQ. 1.450,00
- 11. POLLAIO
 ANNO COSTRUZIONE 1980
 STRUTTURA IN PREFABBRICATI MQ. 1.632,00
- 12. ZONA UFFICI
 ANNO COSTRUZIONE 1980
 STRUTTURA IN MURATURA MQ. 140,00
- 13. PIAZZALE MQ. 20.655,00

10 PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

PIANO TERRA

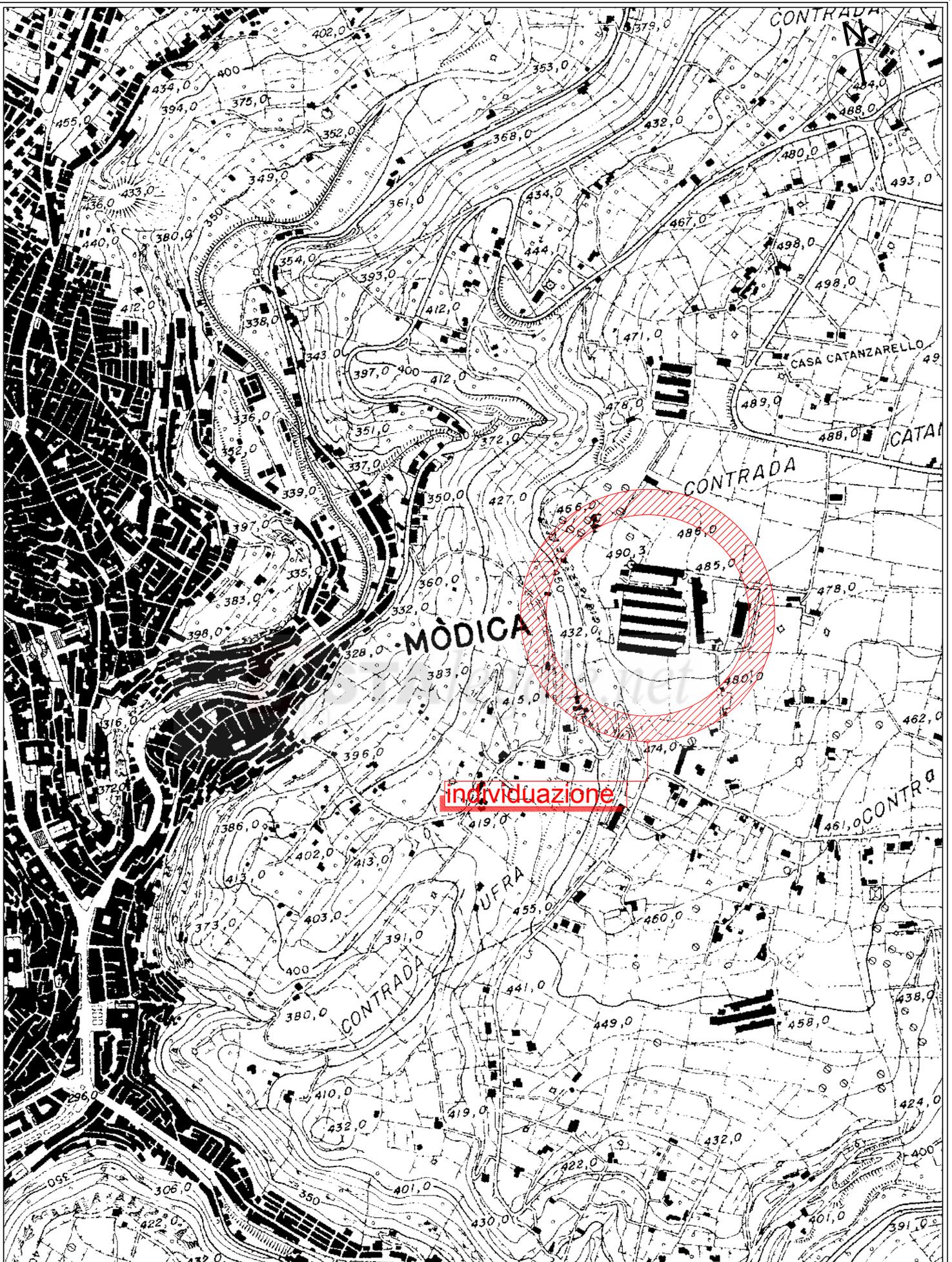


Ultima planimetria in atti

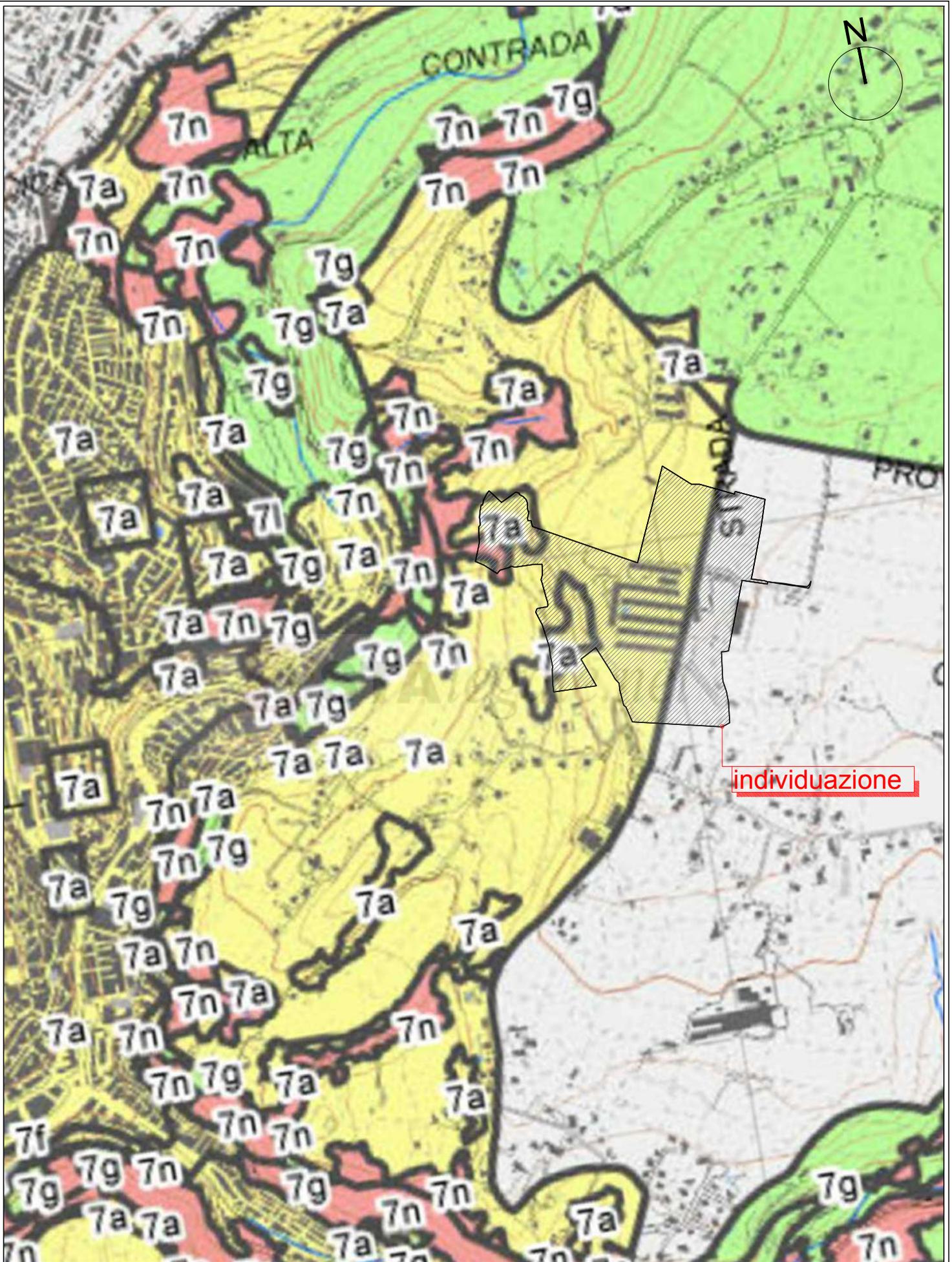
ALLEGATO 2

ELABORATI GRAFICI

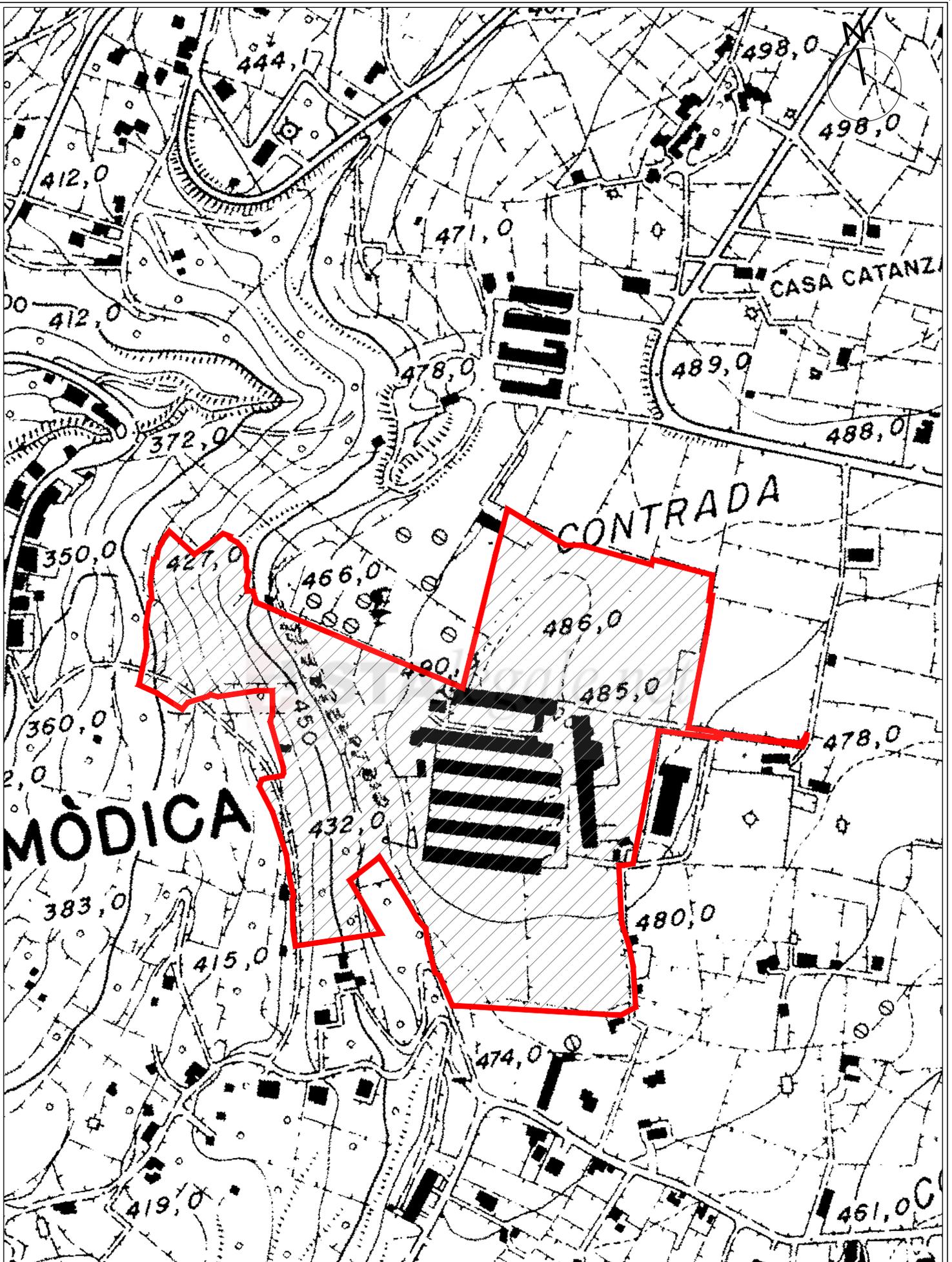




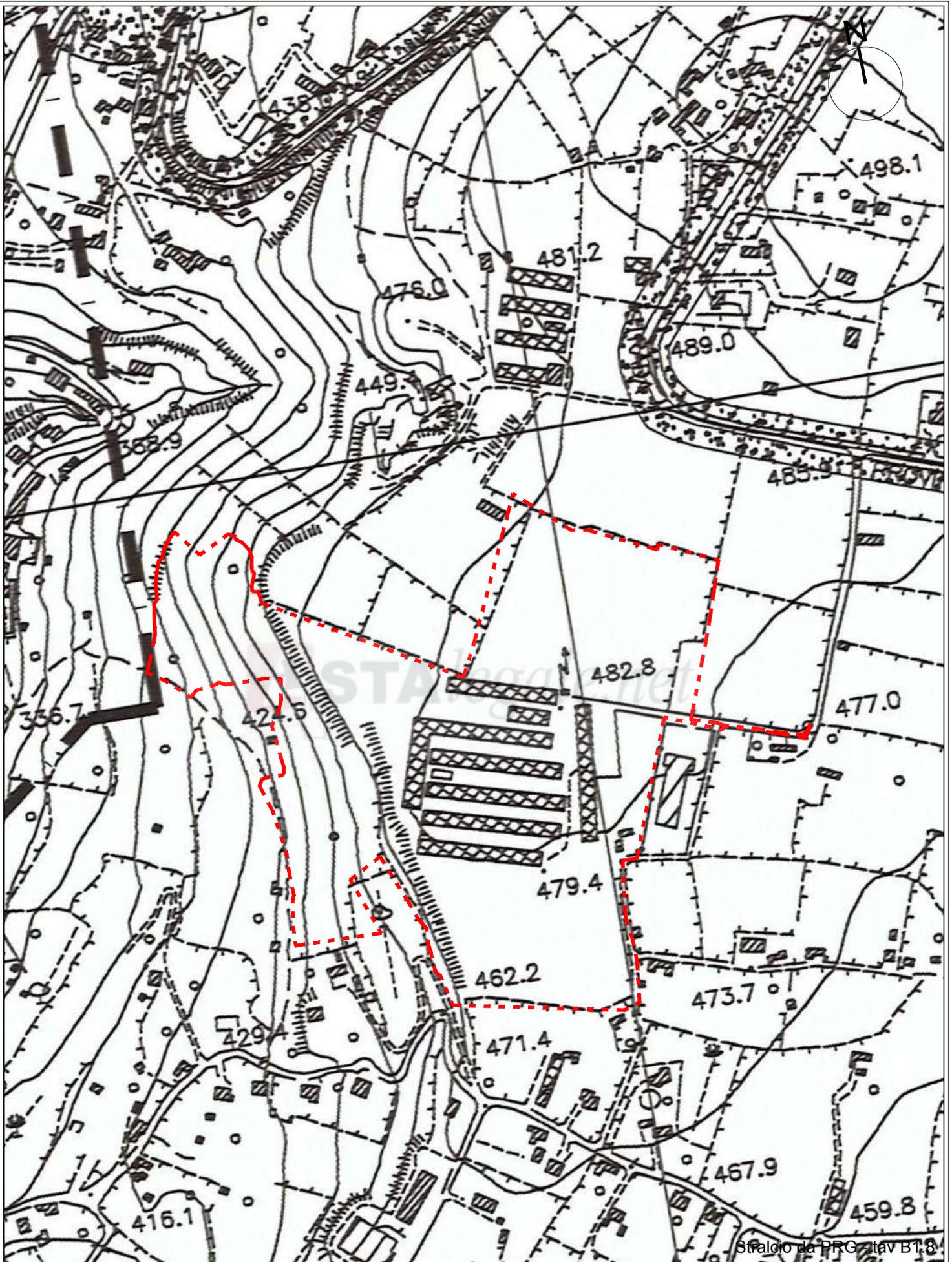
 <p>STUDIO TECNICO LUCA HANNA</p>	COMMITTEE: Tribunale di Ragusa Esecuzione Immobiliare n°381/2016		OBJECT: LOTTO B - (C.da Catanzaro Pizzilli) Individuazione planimetrica	
	SCALE: 1/10.000	DATE:	FILE AUTOCAD:	
arch. Luca Hanna		Indirizzo e-mail: lucahanna@infinito.it		
STUDIO TECNICO - Via S. CUORE n. 168/B 97015 MÒDICA (Rg) - FAX: 0932780451 - cell 333.6419070				



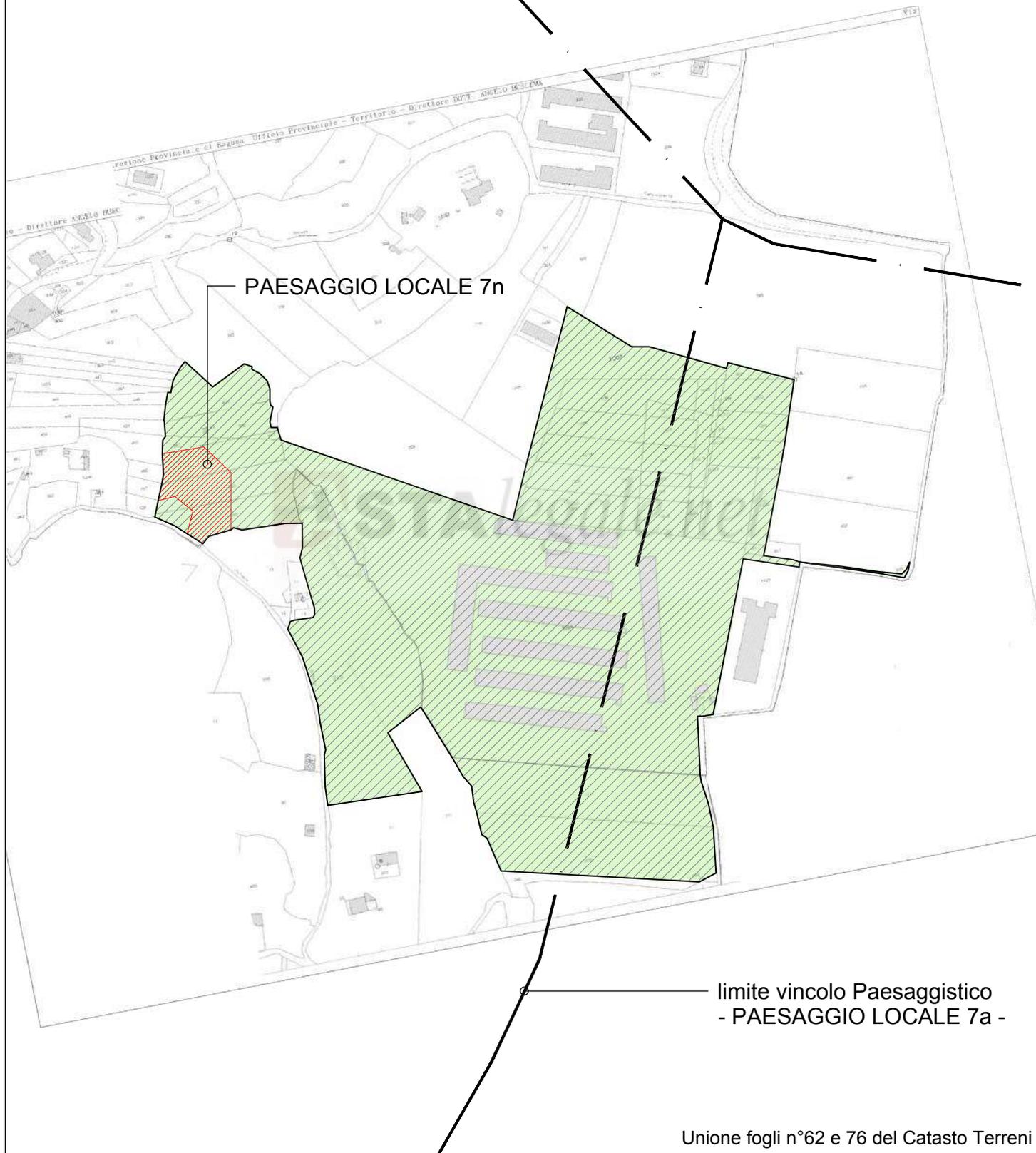
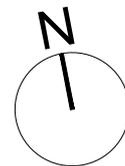
 <p>STUDIO TECNICO Arch. LUCA HANNA</p>	COMMITENTE: Tribunale di Ragusa Esecuzione Immobiliare n°381/2016	OGGETTO: LOTTO B - (C.da Catanzaro Pizzilli) Individuazione planimetrica da Piano Paesaggistico
	SCALE: 1/10.000 DATA:	FILE AUTOCAD:
arch. Luca Hanna Indirizzo e-mail: lucahanna@infinifoto.it	STUDIO TECNICO - Via S. CUORE n. 169/B 97015 MODICA (Rg) - FAX: 0932/780451 - cell 333.6419070	



 <p>STUDIO TECNICO ARCH. LUCA HANNA</p>	COMMITENTE: Tribunale di Ragusa Esecuzione Immobiliare n°381/2016		OGGETTO: LOTTO B - (C.da Catanzaro Pizzilli) Individuazione planimetrica del lotto
	Scala: 1/5.000	Data:	File Autocad:
arch. Luca Hanna		Indirizzo e-mail: lucahanna@infinetto.it	
STUDIO TECNICO - Via S. CUORE n. 169/B 97015 MÒDICA (Rg) - FAX: 0932780451 - cell 333.6419070			



 <p>STUDIO TECNICO Arch. LUCA HANNA Arch. GIUSEPPE MARRAS Arch. GIUSEPPE MARRAS Arch. GIUSEPPE MARRAS</p>	COMMITENTE: Tribunale di Ragusa Esecuzione Immobiliare n°381/2016		OGGETTO: LOTTO B - (C.da Catanzaro Pizzilli) Stralcio dal PRG vigente
	SCALE: 1/5.000	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



limite vincolo Paesaggistico
- PAESAGGIO LOCALE 7a -

Unione fogli n°62 e 76 del Catasto Terreni

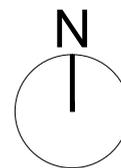
 STUDIO TECNICO Arch. LUCA HANNA <small>Arch. Hanna, LUCA HANNA S.p.A. Via S. Cuore n. 169/B 47015 MODENA (Pg) - FAX: 0532780451 - cell. 333.6419070</small>	COMMITTEE: Tribunale di Ragusa Esecuzione Immobiliare n°381/2016		OGGETTO: LOTTO B - (C.da Catanzaro Pizzilli) Stralcio da mappa catastale
	SCALE: 1/5.000	DATA:	FILE AUTOCAD:
arch. Luca Hanna	Indirizzo e-mail: lucahanna@infinito.it		STUDIO TECNICO - Via S. CUORE n. 169/B 47015 MODENA (Pg) - FAX: 0532780451 - cell. 333.6419070



limite vincolo Paesaggistico
- PAESAGGIO LOCALE 7a -

Foglio n°62 del Catasto Terreni

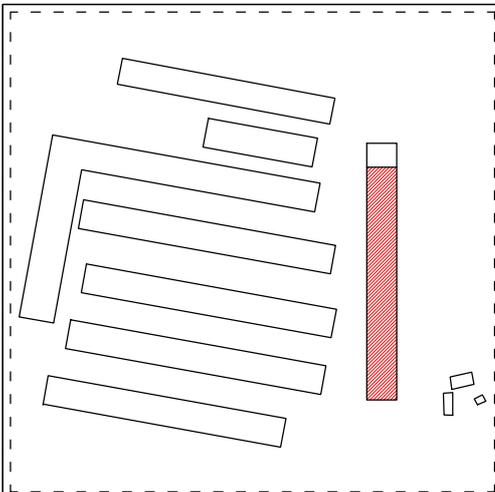
 <p>STUDIO TECNICO Arch. LUCA HANNA P.zza S. Maria Maddalena, 10 41012 MODENA (MO) - Tel. 0532/780451 www.studio-technico.it</p>	COMMITTEE: Tribunale di Ragusa Esecuzione Immobiliare n°381/2016		OBJECT: LOTTO B - (C.da Catanzaro Pizzilli) Fabbricati da stralcio catastale	
	SCALE: 1/2.000	DATE:	FILE AUTOCAD:	
arch. Luca Hanna		Indirizzo e-mail: lucahanna@infinito.it		STUDIO TECNICO - Via S. CUORE n. 169/B 97015 MODICA (RG) - FAX: 0532/780451 - cell. 333.6419070



- accertamento difformità da sopralluogo del 18/03/1983
- N.O. edilizio del 05/01/1968
- Condono edilizio n°64 del 16/02/1985

Foglio n°62 del Catasto Terreni

 STUDIO TECNICO arch. LUCA HANNA <small>Arch. Luca Hanna Via S. Cuore, 168/B 97015 Modica (RG) - Tel. 0322/80451 - Cell. 333.6419070</small>	COMMITTEE: Tribunale di Ragusa Esecuzione Immobiliare n°381/2016		OGGETTO: LOTTO B - (C.da Catanzaro Pizzilli) Situazione tecnico/amministrativa dei fabbricati	
	SCALE: 1/2.000	DATA:	FILE AUTOG:	
arch. Luca Hanna		Indirizzo e-mail: lucahanna@infinito.it		



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

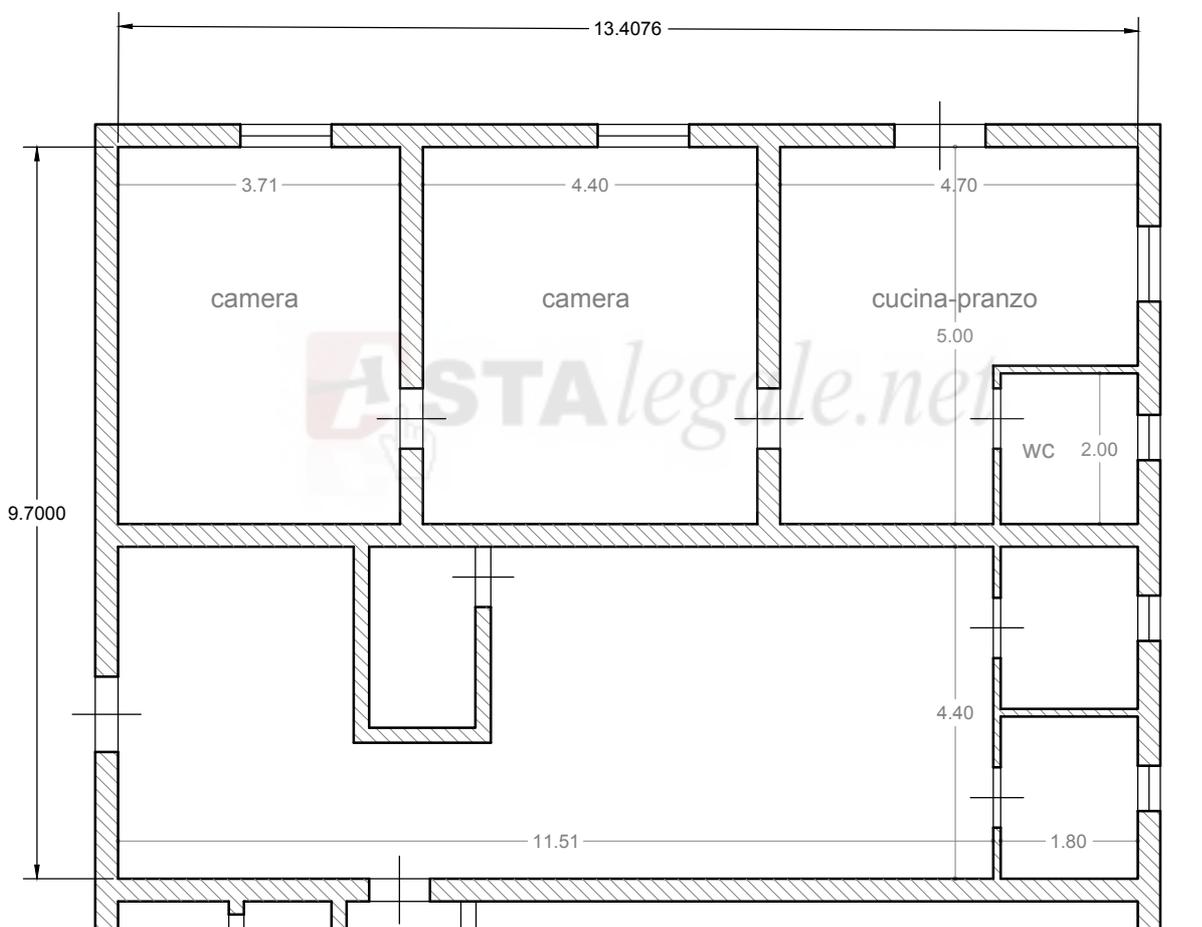
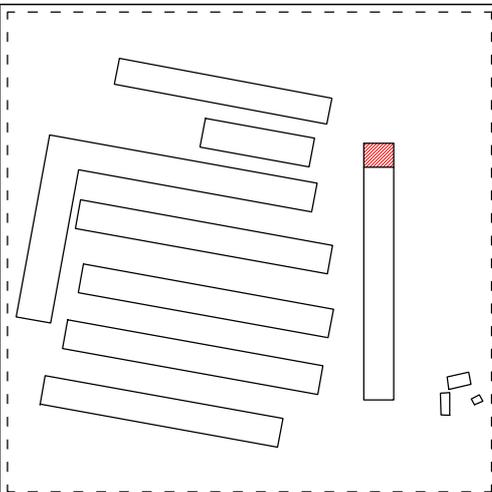
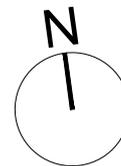
SCALE: 1/500 DATA:

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

OSSETTO: LOTTO B - (C.da Catanzaro Pizzilli)
Planimetria - edificio 11 e 12

FILE AUTOCAD:

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



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

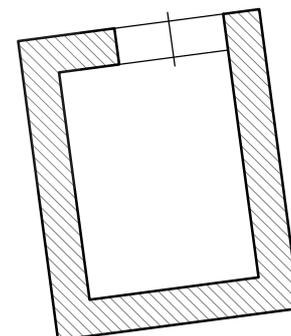
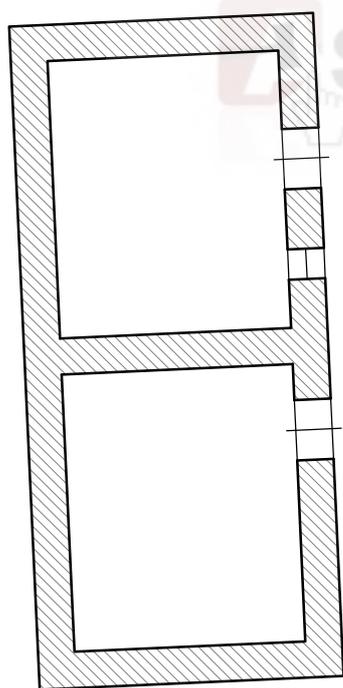
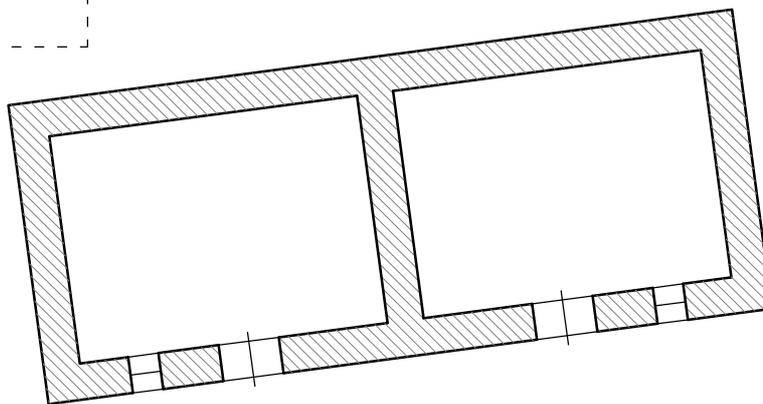
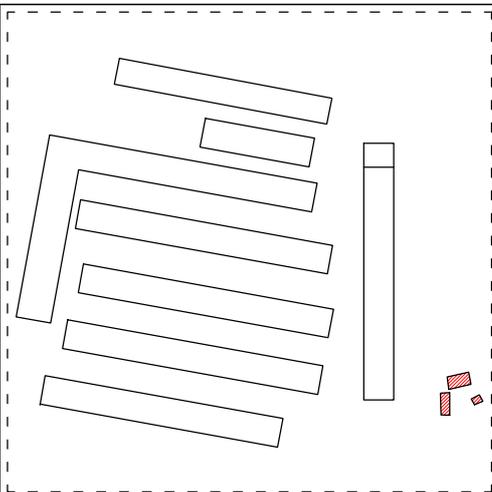
SCALE: 1/100 DATA:

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

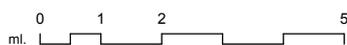
OGGETTO: LOTTO B - (C.da Catanzaro Pizzilli)
Planimetria - edificio 12

FILE AUTOCAD:

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



STAlegale.net



 STUDIO TECNICO Arch. LUCA HANNA <small>Arch. Hanna, LUCA HANNA S.p.A. Via S. Pietro 10 - 06100 PERUGIA (PG) Tel. 075/2400000 - Fax 075/2400001</small>	COMMITTEE: Tribunale di Ragusa Esecuzione Immobiliare n°381/2016		OBJECT: LOTTO B - (C.da Catanzaro Pizzilli) Planimetria - edificio rudere	
	SCALE:	DATE:	FILE AUTOCAD:	
arch. Luca Hanna	Indirizzo e-mail: lucahanna@infinio.it		STUDIO TECNICO - Via S. CUORE n. 169/B 97015 MODICA (Rg) - FAX: 0932780451 - cell 333.6419070	

ALLEGATO 3

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





vista di un corpo dei ruderi



vista dei ruderi dal fabbricato 11

	COMMITTENTE: Tribunale di Ragusa Esecuzione Immobiliare n°381/2016		OGGETTO: LOTTO B - (C.da Catanzaro Pizzilli) documentazione fotografica	
	SCALE:	DATA:	FILE AUTOGC:	
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 all'interno dell'edificio 11



vista dall'esterno edificio 11

	COMMITTENTE: Tribunale di Ragusa Esecuzione Immobiliare n°381/2016		OGGETTO: LOTTO B - (C.da Catanzaro Pizzilli) documentazione fotografica	
	SCALE:	DATA:	FILE AUTOGC:	
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 porzione scoperta edificio 11



vista lavori in corso edificio 11

 <p>STUDIO TECNICO Arch. LUCA HANNA <small>Arch. Consul. n. 144 Modica (RG) P. IVA 0202780451 - Tel. 0322/90701 www.studio-technico.com</small></p>	COMMITTEE: Tribunale di Ragusa Esecuzione Immobiliare n°381/2016	OGGETTO: LOTTO B - (C.da Catanzaro Pizzilli) documentazione fotografica	
	SCALE:	DATA:	FILE AUTOCAD:
arch. Luca Hanna		Indirizzo e-mail: lucahanna@infinito.it	STUDIO TECNICO - Via S. CUORE n. 169/B 97015 MODICA (Rg) - FAX: 0322/780451 - cell. 333.6419070



vista dall'esterno edificio 11

 ASTAlegale.net



vista corpo aggiunto ad edificio 11

 <p>STUDIO TECNICO Arch. LUCA HANNA</p> <p><small>Arch. Hanna, LUCA HANNA S.p.A. Piazza S. Maria, 10 - 97015 Modica (RG) Tel. 0432/780451 - Fax 0432/780452 www.studio-technico.it</small></p>	COMMITENTE: Tribunale di Ragusa Esecuzione Immobiliare n°381/2016	OGGETTO: LOTTO B - (C.da Catanzaro Pizzilli) documentazione fotografica	
	SCALE: DATA:	FILE AUTOCAD:	
arch. Luca Hanna	Indirizzo e-mail: lucahanna@infinito.it	STUDIO TECNICO - Via S. CUORE n. 169/B 97015 MODICA (RG) - FAX: 0432/780451 - cell 333.6419070	



vista dall'esterno edificio 1



vista dall'esterno edifici 3 e 5

	COMMITTENTE: Tribunale di Ragusa Esecuzione Immobiliare n°381/2016		OGGETTO: LOTTO B - (C.da Catanzaro Pizzilli) documentazione fotografica	
	SCALE:	DATA:	FILE AUTOGC:	
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 dell'edificio 11 dal piazzale



vista dell'edificio 11 dal piazzale

 <p>STUDIO TECNICO Arch. LUCA HANNA</p> <p><small>Arch. Hanna, Via Murolo 409 I-97015 Modica (RG) - Tel. 0932780451 - Fax 0932780451 www.studio-technico.it</small></p>	<p>COMMITTENTE: Tribunale di Ragusa Esecuzione Immobiliare n°381/2016</p>	<p>OGETTO: LOTTO B - (C.da Catanzaro Pizzilli) documentazione fotografica</p>	
	<p>SCALE:</p>	<p>DATE:</p>	<p>FILE AUTOCAD:</p>
<p>arch. Luca Hanna</p>		<p>Indirizzo e-mail: lucahanna@infinito.it</p>	
		<p>STUDIO TECNICO - Via S. CUORE n. 169/B 97015 MODICA (RG) - FAX: 0932780451 - cell. 333.6419070</p>	



vista degli edifici 2-4-5



vista degli edifici 5-6

 <p>STUDIO TECNICO Arch. LUCA HANNA <small>Arch. Corso S. Maria Maddalena 409 I-97015 MODICA (Rg) - Tel. 0932780451 - Fax 0932780451</small></p>	COMMITTENTE: Tribunale di Ragusa Esecuzione Immobiliare n°381/2016	OGGETTO: LOTTO B - (C.da Catanzaro Pizzilli) documentazione fotografica	
	SOLAI: DATA:	FILE AUTOGC:	
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 interna di un edificio per l'allevamento



vista dall'esterno edifici 3-4

 <p>STUDIO TECNICO Arch. LUCA HANNA <small>Arch. Corso S. Maria Maddalena 409 I-00187 ROMA (RM) - Tel. 06 4938 9111 www.studio-technico.it</small></p>	COMMITTEE: Tribunale di Ragusa Esecuzione Immobiliare n°381/2016	OGGETTO: LOTTO B - (C.da Catanzaro Pizzilli) documentazione fotografica	
	SOLI: DATA:	FILE AUTOCO:	
arch. Luca Hanna	Indirizzo e-mail: lucahanna@infineto.it	STUDIO TECNICO - Via S. CUORE n. 169/B 97015 MODICA (Rg) - FAX: 0932780451 - cell 333.6419070	



vista locale tecnico per impianti di gestione allevamento



vista interna di un impianto di gestione allevamento

	COMMITTEE: Tribunale di Ragusa Esecuzione Immobiliare n°381/2016		OGGETTO: LOTTO B - (C.da Catanzaro Pizzilli) documentazione fotografica	
	SCALE:	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