

## TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA

Oggetto: C.P. n° 3/2016

Giudice Delegato: Dott.ssa Elisabetta Trimani

### RELAZIONE TECNICA

Illustrissimo Giudice Delegato del Tribunale Ordinario di Ragusa Dott.ssa Elisabetta Trimani con Suo Provvedimento del 24/10/2016 la S. V. I. autorizzava l'avv. Abbate Gaspare ad avvalersi del sottoscritto in Salvatore Fazio per la stima dei beni mobili ed immobili oggetto della proposta di concordato.

I beni immobili da valutare sono:

- 1) Parti di un edificio realizzato a Modica in c/da Treppiedi con ingresso sia dalla S.S, 115 n° 14 che dalla Circonvallazione Ortesiana. Le unità dell'edificio oggetto di valutazione sono:
  - A) un locale categoria C/2 ubicato nel piano seminterrato;
  - B) un locale categoria C/1 ubicato nel piano terra;
  - C) un appartamento categoria A3 ubicato al piano secondo;
  - D) un locale deposito con servizio e terrazzino, accatastato come categoria A/4, ubicato al terzo piano dell'edificio.
- 2) Un edificio di categoria D/7 ubicato nella zona artigianale di Modica in c/da Michelica.
- 3) Beni mobili e scorte di magazzino del locale commerciale di c/dra Treppiedi e del locale della zona artigianale di Michelica.

-Le parti dell'edificio di cui al punto (1) appartengono al Sig. [REDACTED] a [REDACTED] il [REDACTED] ed ivi residente nella [REDACTED] n° [REDACTED] con ingresso dalla Circonvallazione Ortesiana.

-L'edificio di cui al punto (2) e i beni mobili e le scorte di cui al punto (3) appartengono alla ditta [REDACTED] di [REDACTED] s.. La ditta ha sede in [REDACTED] nella [REDACTED]. Il legale rappresentante è il Sig. [REDACTED]

### INDAGINI PRELIMINARI

Lette le relazioni presentate ed individuati gli immobili da valutare, il sottoscritto ha provveduto a reperire quanto necessario per la stima dei beni in oggetto. Ha fatto richiesta al Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Modica per poter visionare i fascicoli ed ottenere fotocopie di alcuni documenti relativi agli immobili oggetto di valutazione. I documenti erano in parte in testa al signor [REDACTED] ed in parte in testa alla ditta [REDACTED]. Successivamente ha effettuato indagini, richiedendo: visure catastali, elaborati catastali, planimetrie delle singole unità. Infine ha contattato i tecnici incaricati, dal sig. [REDACTED] per se e nella qualità di legale rappresentante, per chiarimenti e documenti non trovati nei fascicoli in fase di ricerca.

### SOPRALLUOGHI

In data 10/12/2016, unitamente alle parti, è stato eseguito il primo sopralluogo.

In seguito il sottoscritto si è recato sui luoghi per misurare, verificare e fotografare le singole unità. Nei giorni 03/02/2017 e 04/02/2017 sono stati effettuati nuovi sopralluoghi per individuare i beni immobili e quelli inventariati nella liste del magazzino. Trattandosi di lavoro richiedente parecchio tempo e non riuscendo a concludere quanto necessario, è stata fissata la data del 11/02/2017 per l'ulteriore sopralluogo.

**Dati di provenienza e caratteristiche generali**

Il suolo su cui è stato realizzato l'edificio, nel quale si trovano le unità da valutare, è pervenuto, in comproprietà indivisa con altra ditta, al sig. [REDACTED], [REDACTED], con atto del 22/02/1973 reg. al n° 2351 stilato dal notaio Girolamo Renato Pulino da Modica. Ed ancora con atto di permuta del 14/05/1973 ricevuto dal notaio Giovanni Terranova da Modica.

Dopo la realizzazione dell'intero edificio, composto da un piano seminterrato un piano terra e ulteriori tre piani in elevazione, sono stati effettuati:

- a) atto di divisione (ricevuto dal notaio Girolamo Renato Pulino da Modica) del 28/04/88 rep. 61426 racc. 13300 trascritto il 13/05/88 n° 6;
- b) richiesta e **rilascio del certificato di abitabilità/agibilità n° 13/2000 OR del 07/06/2000;**
- c) atto di divisione , ricevuto dal notaio Girolamo Renato Pulino da Modica, del 06/07/2000 n° rep. 71165 n° racc. 18828 trascritto il 19/07/2000 ai nn 10739/8546 .

Con queste ultime operazioni i comproprietari iniziali si sono assegnati le rispettive quote in proprietà divisa. Il sig. [REDACTED] risultava proprietario :

- a) del locale deposito sito al piano semicantinato di mq 250, confinante con strada comunale, con locale deposito di altra ditta, con terrapieno e con piazzale antistante. Nel catasto fabbricati del Comune di Modica il locale appartiene al foglio n° 120 - particella n° 420 – sub 19 – piano S1 – ZC1 – CT. 2 - CL. 6 – rendita L 1.222.000.
- b) Del locale artigianale sito a piano terra della superficie di mq 127 confinante con piazzale fronteggiante la S.S.115, con strada comunale d'accesso alle unità dei vari piani e con locale commerciale di altra ditta proprietaria. Nel catasto fabbricati del Comune di Modica il locale appartiene al foglio n° 120 - particella n° 420 – sub 5 – piano T – ZC1 – C/3 - CL. 8 - RC L 660400. Successivamente il sig. [REDACTED] otteneva in data 27/12/ 2001 con n° 1042/OR autorizzazione a poter effettuare il cambio di destinazione d'uso da laboratorio artigianale a locale commerciale di una porzione del piano terra nonché a magazzino – deposito dell'intero piano sottostrada. Faceva seguito **nuova autorizzazione di agibilità parziale n° 22/bis 2002/OR.**

Oggi i nuovi riferimenti catastali di a) e b) sono:

**-a1)** foglio n° 120 - particella n° 420 – sub 19 – piano S1 – ZC1 – categoria C/2 - CL. 6 – consistenza mq. 250 – superficie catastale mq. 278 – rendita euro 632,66.

**-b1)** foglio n° 120 - particella n° 420 – sub 21 – piano T – ZC1 – categoria C/1 - CL. 7 – consistenza mq. 127 – superficie catastale mq. 122 – rendita euro 2938,43.

A queste unità vanno aggiunte:

**-c)** appartamento ubicato al piano secondo appartenente al catasto fabbricati del Comune di Modica al foglio n° 120 - particella n° 420 – sub 9 – piano secondo – ZC1 – categoria A/3 - CL. 2 – consistenza 5,5 vani - superficie catastale incluse aree scoperte mq. 136 – superficie catastale escluse aree scoperte mq. 129 – rendita euro 298,25.

**-d)** locale sgombero ubicato al piano terzo appartenente al catasto fabbricati del Comune di Modica al foglio n° 120 - particella n° 420 – sub 12 – piano secondo – ZC1 – in catasto categoria A/4 - CL. 3 – consistenza 2 vani - superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 34 — rendita euro 70,24.

-- Nell'elaborato allegato alla concessione edilizia n° 314 del 17/10/96 era autorizzata la sostituzione del lastrico solare con copertura a tetto dell'edificio. La copertura è stata realizzata, ma nella visura catastale per soggetto del 25/01/2017 si legge: foglio 120 - particella n° 420 – sub 14 – zona cen. 1 categoria lastrico solare.

Le unità sopra riportate usufruiscono della pertinenza dello spazio circostante inedificato rimasto a servizio dell'edificio oltre alle parti e agli impianti comuni per legge e destinazione e con le servitù attive e passive esistenti e nascenti dalle divisioni.

-- L'edificio, realizzato con struttura intelaiata in c.c.a. e solaio in latero-cemento, è stato costruito in data antecedente all'entrata in vigore della legge antisismica ed è quindi provvisto di semplice certificato di idoneità statica, depositato al Genio Civile di Ragusa 02/05/1995 con il n° 9645.

--L'immobile è sprovvisto di ascensore, ai vari livelli in elevazione si può solo accedere tramite scale.

– Lo stato di manutenzione dei prospetti esterni non è certamente dei migliori e necessita di manutenzione ordinaria e straordinaria. Il copri ferro delle strutture portanti verticali ed orizzontali in parte si è già distaccato dalle armature ed in parte è in procinto di farlo. Sulla parte inferiore di qualche ballatoio, in passato, si è provveduto a ripristinare le parti deteriorate sulla restante parte bisogna ancora farlo. Il tutto è facilmente riscontrabile sulle foto allegate alla presente relazione.

--Gli impianti tecnologici idrico ed elettrico, alla data di rilascio dei certificati di abitabilità/agibilità risultavano conformi alle vigenti leggi. Nel fascicolo visionato non si riscontrano ulteriori manutenzioni o mutamenti successivi. L'allaccio alla fognatura comunale è stato realizzato con autorizzazione n° 258 del 17/06/1998.

Foto degli esterni dell'edificio ubicato nella S.S. 115 n° 14





Repubblica Italiana  
Provincia di Ragusa



Regione Siciliana  
Comune di Modica

VIII SETTORE - URBANISTICA

AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITÀ E ABITABILITÀ N° 13/2000 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 28.02.2000 prot. n. 3317 presentata dal Sig. [REDACTED]

[REDACTED] diretta ad ottenere l'autorizzazione di agibilità e abitabilità del fabbricato sito in Via Variante S.S. 115 (C.da Treppiedi) n° 14;

Vista la concessione edilizia in sanatoria n. 314 del 17.10.1996;

Vista l'autorizzazione edilizia n° 34 del 20.02.1997;

Visto il certificato di idoneità statica depositato all'Ufficio del Genio Civile di Ragusa in data 02.05.1995 n° 9645;

Dato atto che l'immobile risulta accatastato;

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 17.06.1998 prot. n. 258;

Vista la perizia giurata resa in data 10.02.2000 dal Direttore dei Lavori ai sensi dell'art. 3 della L.R. 31.5.1994 n. 17;

Vista la relazione di sopralluogo dell'Ufficio Tecnico Comunale prot. n. 9681 del 02.06.2000;

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

**PIANO SEMINTERRATO:** N° 2 locali deposito;

**PIANO TERRA:** Locale commerciale, n° 2 vani officina, ufficio, locale deposito e n° 3 wc.;

**PIANO PRIMO:** N° 2 appartamenti, locale artigianale per parrucchiere, cucina e pranzo soggiorno;

**PIANO SECONDO:** N° 3 appartamenti ;

**PIANO TERZO:** N° 2 locali sgombero, n° 2 terrazze e n° 2 wc.;

*Ma, per chi  
effettua la*

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 resa dal proprietario in data 16.03.2000 e trasmessa con nota prot. n° 4450 del 17.03.2000;

### **AUTORIZZA**

L'agibilità e 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 7.6.10.2000



**IL DIRIGENTE**

(Ing. Giuseppe Garaffa)

Repubblica Italiana  
Provincia di Ragusa



Regione Siciliana  
Comune di Modica

III SETTORE - URBANISTICA

## AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITA' PARZIALE N°22/bis 2002 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 14/02/2002 prot. n. 2304 presentata dal Sig. [REDACTED]

[REDACTED] a ad ottenere l'autorizzazione di agibilità parziale dell'immobile a piano terra, facente parte del fabbricato sito in Via Variante S.S. 115 (C.da Treppiedi) n° 14;

- Vista l'autorizzazione edilizia n° 354 del 27/12/2001 (cambio destinazione da artigianale a commerciale);
  - Visto il certificato di idoneità statica depositato all'Ufficio del Genio Civile di Ragusa in data 02/05/1995 n° 9645;
  - Visto il certificato di abitabilità e agibilità rilasciato in data 07/06/2002;
  - Vista la ricevuta della denuncia di variazione catastale del 20/02/2002 prot. 26118 foglio 120 p.la 420 sub 21 cat. C/1;
  - Vista l'autorizzazione di allaccio alla condotta fognante comunale del 17/06/1998 prot. n. 258;
- Vista la perizia giurata resa in data 06/02/2002 dal Tecnico incaricato ai sensi dell'art. 3 della L.R. 31.5.1994 n. 17;
- Vista la relazione di sopralluogo dell'Ufficio Tecnico Comunale prot. n° 7471 del 15/05/2002;



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

PIANO TERRA: Locale commerciale - deposito - ufficio - n° 1 wc: con anti wc. - servizio,

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

**A U T O R I Z Z A**

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

MODICA, li 21 Maggio 1971

**IL DIRIGENTE**  
(Ing. Francesco Paolino)

ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE DELL'EDIFICIO

Data presentazione: 21/04/1999 - Data: 25/01/2017 - n. T176665 - Richiedente: Telematico

MOD. EP/2 - CEU



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Ufficio Tecnico Erariale di RAGUSA

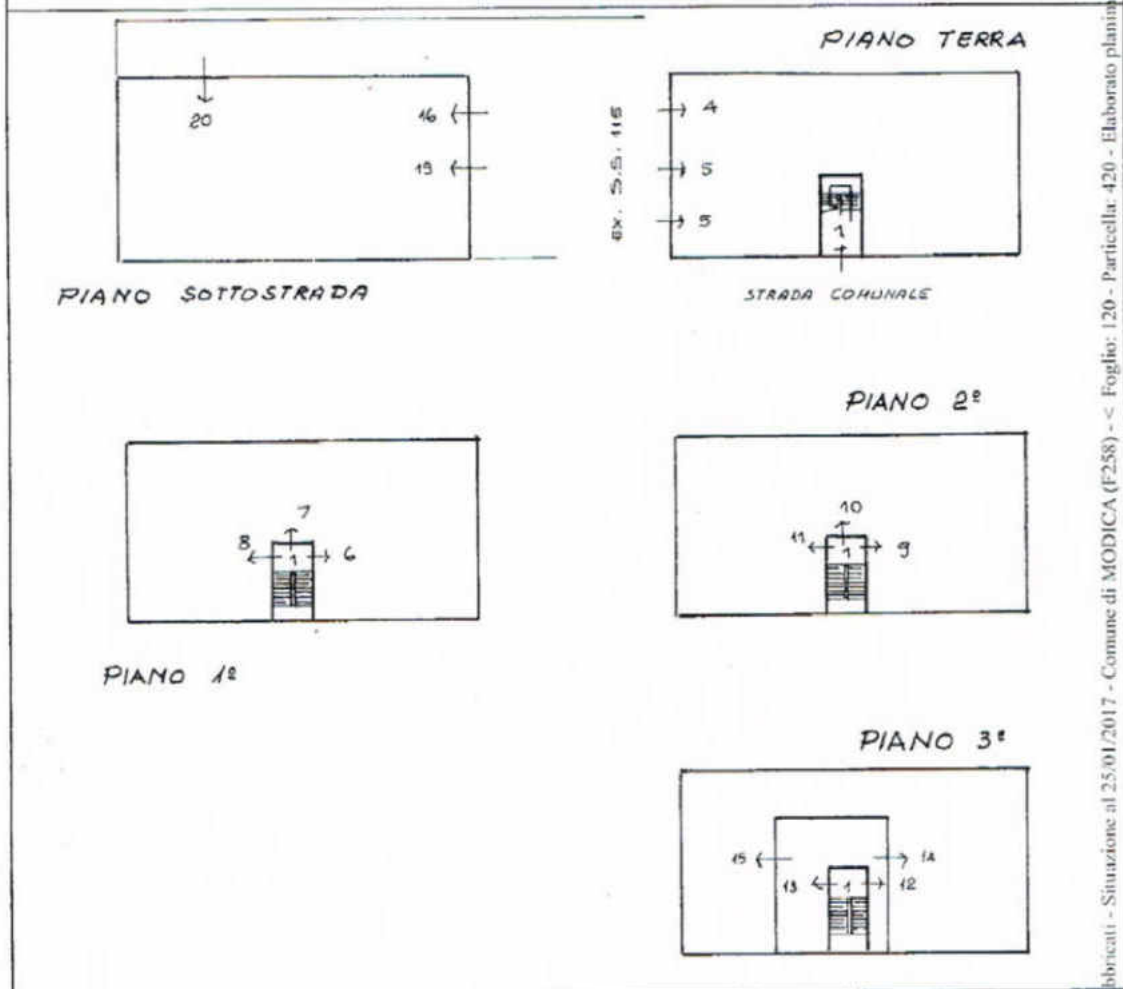
ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 2 di 3

Comune <u>MODICA</u>	Sezione	Foglio <u>120</u>	Numero <u>420</u>	Tipo mappale n. <u>7646</u>	del <u>23/12/1985</u>
-------------------------	---------	----------------------	----------------------	--------------------------------	--------------------------

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

SCALA 1: 500



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale	21/04/1999	L'operatore	IL TECNICO
Protocollo <u>A31</u>			20 APR. 1999
Sostituisce il precedente mod. EP/2 prot. n. T176665 - Richiedente: Telematico		Catasto del	
Data presentazione: 21/04/1999 - Data: 25/01/2017 - n. T176665 - Richiedente: Telematico		Fattori di scala: 1:500	
Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)		Fattori di scala: 1:500	

Annullo o sostituito dal mod. EP/2 prot. n. T176665 - Richiedente: Telematico



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Ufficio Tecnico Erariale di RAGUSA

ELABORATO PLANIMETRICO

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Pag. n. .... di .....

Comune		Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappa n.			dal	
<u>MODICA</u>			<u>120</u>	<u>420</u>	<u>4646</u>		<u>23/12/1985</u>		
Numero	Sub	UBICAZIONE via - piazza			N. civico	piano	scala	int.	DESCRIZIONE
420	1	VIA VARIANTE SS.115			14	T-1-2	-		B.C.N.C.
420	2	VIA VARIANTE SS.115			14	S1			Suppr. e cost. sub. 16
420	3	VIA VARIANTE SS.115			14	S1			Suppr. e cost. sub. 16
420	4	VIA VARIANTE SS.115			103	T			LOCALE COMMERCIALE
420	5	VIA VARIANTE SS.115			101	T			OFFICINA MECCANICA
420	6	VIA VARIANTE SS.115			14	1°			ABITAZIONE
420	7	VIA VARIANTE SS.115			14	1°			"
420	8	VIA VARIANTE SS.115			14	1°			"
420	9	VIA VARIANTE SS.115			14	2°			"
420	10	VIA VARIANTE SS.115			14	2°			"
420	11	VIA VARIANTE SS.115			14	2°			"
420	12	VIA VARIANTE SS.115			14	3°			DEPOSITO
420	13	VIA VARIANTE SS.115			14	3°			"
420	14	VIA VARIANTE SS.115			14	3°			LASTRICO SOLARE
420	15	VIA VARIANTE SS.115			14	3°			LASTRICO SOLARE
420	16	VIA VARIANTE SS.115			14	S1			DEPOSITO
420	17	VIA VARIANTE SS.115			14	S1			Suppr. e cost. sub. 19
420	18	VIA VARIANTE SS.115			14	S1			Suppr. e cost. sub. 20
420	19	VIA VARIANTE SS.115			14	S1			OFFICINA MECCANICA
420	20	VIA VARIANTE SS.115			14	S1			DEPOSITO



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

IL TECNICO

Protocollo A31 21 1999

Data presentazione: 21/04/1999 - Data: 25/01/2017 - n. T176665 - Richiedente: Telematico  
Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di riduzione: 100%  
Annullato o sostituito dal mod. EP/3 prot.

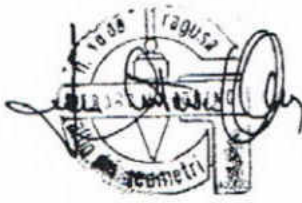
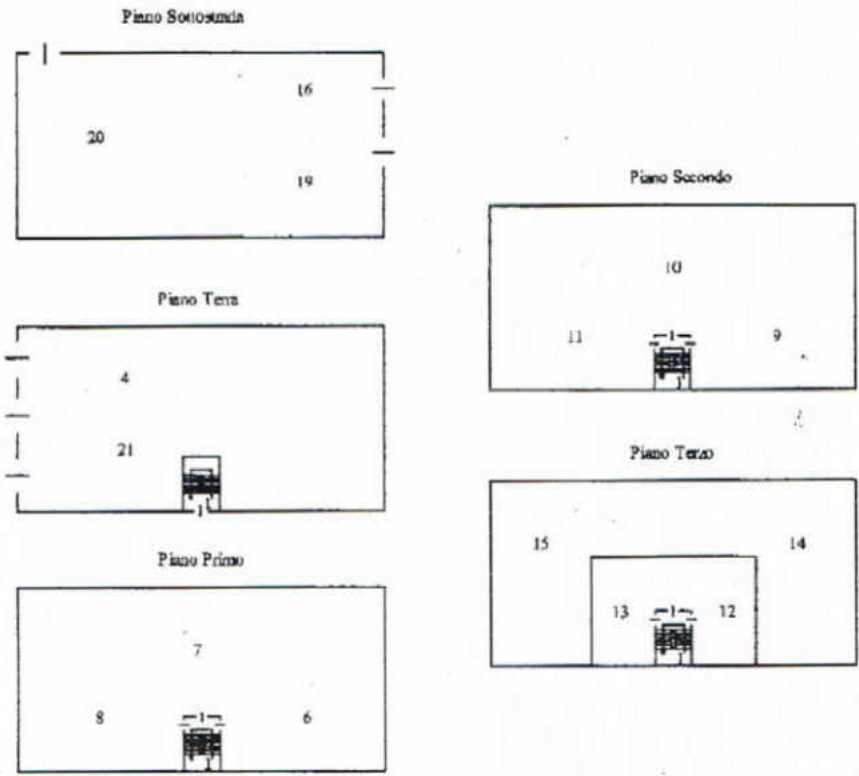
*[Signature]*  
data  
firma e timbro

Catasto de

ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE DELL'EDIFICIO SUCCESSIVO

Data: 25/01/2017 - n. T176285 - Richiedente: Telematico

<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>		Agenzia del Territorio <b>CATASTO FABBRICATI</b> Ufficio Provinciale di Ragusa	
Compilato da: Denaro Antonino Iscritto all'albo: Geometri Prov. Ragusa N. 1008			
Comune di Modica	Protocollo n. 000026118 del 20/02/2002		
Sezione: Foglio: 120 Particella: 420	Tipo Mappale n. del		
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500	



Ultima planimetria in atti

Data: 25/01/2017 - n. T176285 - Richiedente: Telematico  
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/01/2017 - Comune di MODICA (F258) - < Foglio: 120 - Particella: 420 - Elaborato planimetrico >

## DESCRIZIONE DELLE SINGOLE UNITA'

### MAGAZZINO - DEPOSITO

**-Locale di cui al punto (a1).** Come già detto si tratta di una unità autorizzata a magazzino – deposito. E' stata costruita al di sotto del piano della S.S. 115 ed è alta ml 4,25. Si accede o tramite scala interna, (costruita in c.c.a. liscio e pitturato), che si diparte dal locale commerciale sito a piano terra con ingresso dalla S.S. 115. L'accesso ai mezzi meccanici avviene dalla sottostante via pubblica (Circonvallazione Ortesiana), dalla quale si arriva alle saracinesche metalliche d'accesso tramite piazzale antistante il locale. Quest'ultimo è in parte realizzato su terreno, (400 mq circa), privato in comproprietà con altra ditta, ed in parte su suolo pubblico. Il piazzale è pure utilizzato come parcheggio. L'interno del Magazzino–deposito è illuminato con neon ed è pavimentato con battuto di cemento industriale. L'impianto elettrico è realizzato quasi tutto sottotraccia. I muri sono coperti con intonaco tradizionale completati con scagliola di gesso e pittura finale. Gli infissi sono metallici. Lo stato di manutenzione è normale. All'interno su un soppalco metallico e su parte di scaffali metallici sono depositi materiali di ogni tipo, così come si può vedere nelle foto allegate. Gli impianti tecnologici idrico ed elettrico, alla data di rilascio del certificato di agibilità n° 22/bis del 2002, risultavano conformi alle vigenti leggi. Nel fascicolo visionato non si riscontrano ulteriori manutenzioni o mutamenti successivi. L'allaccio alla fognatura comunale è stato realizzato con autorizzazione n° 258 del 17/06/1998.

### FOTO DEL MAGAZZINO - DEPOSITO



Magazzino –Deposito ubicato a piano semicantinato S.S. 115 n°14



Scala interna che comunica con il locale commerciale



Magazzino – Deposito ubicato a piano semicantinato S.S. 115 n°14



# PLANIMETRIA CATASTALE

Data presentazione: 24/05/2000 - Data: 01/02/2017 - n. T332854 - Richiedente: BLNSVT77S10F258U

MODULARIO  
F. 14 7412 487

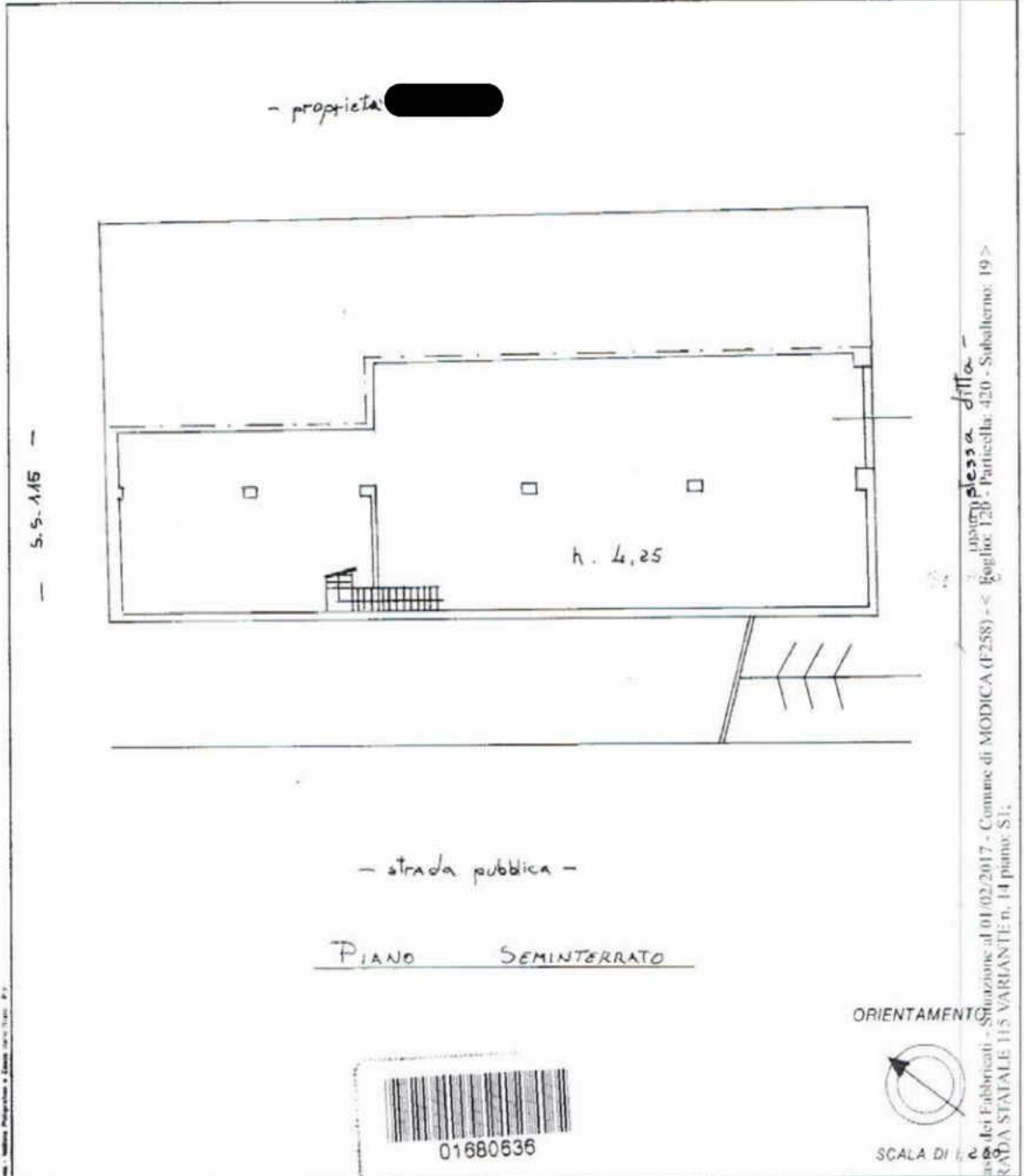


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE  
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di MODICA via VARIANTE S.S. 115 civ. 14



Catasto Edilizio Urbano - Modulo BN (CEU) - F. 14 7412 487

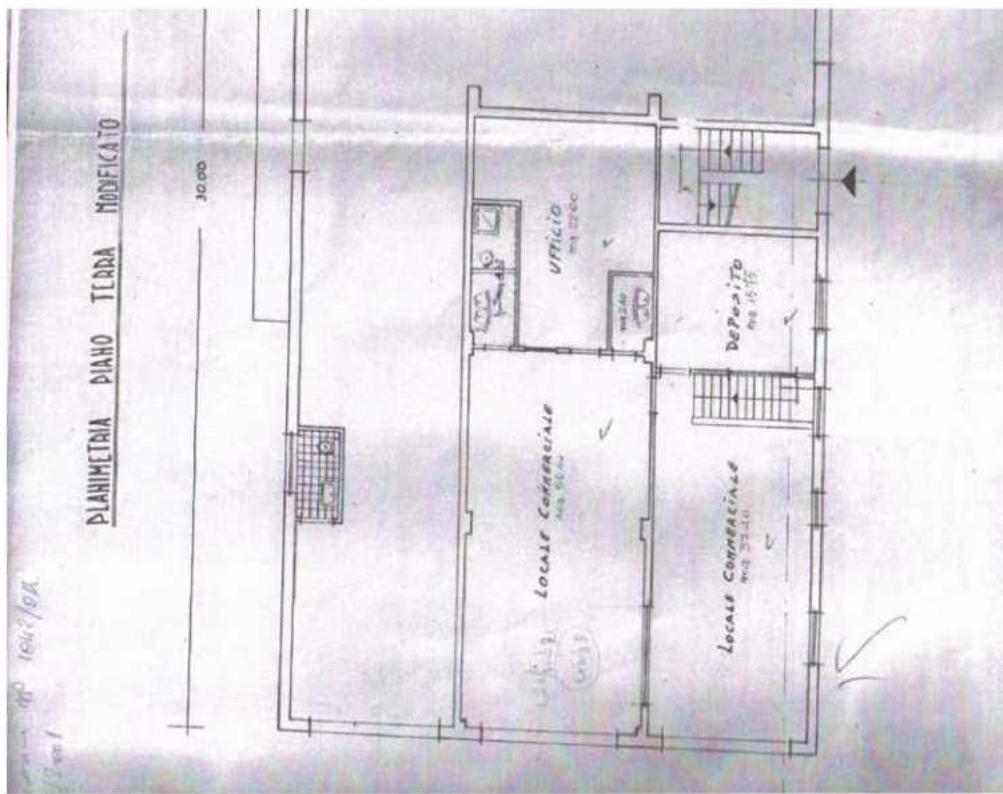
Catasto Edilizio Urbano - Modulo BN (CEU) - F. 14 7412 487 - Situazione al 01/02/2017 - Comune di MODICA (F258) - Foglio 128 - Particella 420 - Subalterno 19 - STRADA STATALE 115 VARIANTE n. 14 piano S1;

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Dichiarazione di Valutazione <input checked="" type="checkbox"/>	Compilata dal <u>ANTONIO DIAMANTI</u> (Totale cognome e nome)	RISERVATO ALL'UFFICIO
Ultimo numero di identificazione catastale: <u>420</u> sub <u>19</u>	Data presentazione: <u>24/05/2000</u> - Data iscritto al libro: <u>01/02/2017</u> - n. <u>T332854</u> - Richiedente: <u>BLNSVT77S10F258U</u> Formato di stampa richiesto: <u>A4 (210x297)</u> - Formato stampato: <u>(210x297)</u>	
Firma: <u>[Signature]</u>		



## LOCALE COMMERCIALE

**-Locale di cui al punto (b1).** Trattasi di un locale commerciale, alto 3,95 ml, ubicato a piano terra e servito da antistante spiazzo di mq. 280 circa. Il piazzale è realizzato con battuto in calcestruzzo cementizio e utilizzato come parcheggio. Quest'ultimo, in comune con altra ditta, è confinante con la SS 115 dalla quale avviene l'accesso. L'unità è composta da locale commerciale, ufficio, servizio, e deposito. Il locale prospetta pure su altra strada pubblica mediante finestre protette da infissi e griglie metalliche. Al civico n° 14 c'è il portone d'ingresso per i vari piani realizzato in alluminio anodizzato e vetri. Gli ambienti, illuminati con neon, sono collegati con il locale deposito-magazzino del piano semi cantinato mediante scala in calcestruzzo cementizio armato liscio e pitturato. I pavimenti sono in ceramica e le pareti verticali e orizzontali sono ricoperti da intonaco a tre strati completato con scaglie di gesso e pittura. Il servizio, munito di vaso con lavabo e scaldacqua elettrico, è rivestito con ceramica. Parte dello stesso w.c., al momento del sopralluogo, era adoperato come deposito. Gli impianti tecnologici idrico ed elettrico, alla data di rilascio del certificato di agibilità n° 22/bis del 2002, risultavano conformi alle vigenti leggi. Nel fascicolo visionato non si riscontrano ulteriori manutenzioni o mutamenti successivi. L'allaccio alla fognatura comunale è stato realizzato con autorizzazione n° 258 del 17/06/1998. L'ufficio è servito da climatizzatore caldo/freddo. La circolazione dell'aria all'interno degli altri ambienti avviene tramite ventilatori a soffitto o portatili. In tutti gli ambienti ci sono scaffali pieni di merce esposta.



Locale commerciale S.S. 115 n° 14



## FORMULAZIONE DEL GIUDIZIO ESTIMATIVO

### procedimenti utilizzati

In ordine all'accertamento delle principali connotazioni morfologiche e tipologico – ubicazionali, nonché lo stato di consistenza delle unità immobiliari oggetto di stima si è, in questa sede, proceduto alla definizione più probabile valore venale alle medesime attribuibili tramite la contemporanea applicazione e successiva intermediazione dei sotto riportati procedimenti estimativi:

- Procedimento diretto (e/o sintetico comparativo) – Stima per parametri
- Procedimento analitico (e/o indiretto). La media dei risultati emergenti dall'applicazione dei due metodi di stima può essere assunta, di regola, quale più probabile valore di mercato dell'immobile.

#### Il procedimento diretto

Tale procedimento trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale attraverso un attento esame del mercato delle contrattazioni immobiliari della zona, per rilevare prezzi storici certi, recenti ed in numero sufficientemente elevato da costituire una scala di valori noti che permetta di inserire nel giusto “gradino di merito” l'immobile da valutare.

Nel caso specifico detto gradino risulta parametricamente rappresentato dal più probabile valore unitario a mq. di superficie commerciale/lorda  $V'_u$  mediamente espresso dal mercato contrattuale della zona per immobili aventi caratteristiche tipologico – ubicazionali, epoca costruttiva, stato di consistenza e grado di rifinitura analoghe a quelle degli immobili considerati.

#### Procedimento estimativo analitico e/o indiretto

In base all'orientamento aziendalistico generale, secondo il quale la sola stima patrimoniale non soddisfa il requisito della razionalità, tale metodo si basa sulla capitalizzazione della redditività annua/netta  $R_n$  o remunerazione che l'immobile da valutare è, ordinariamente e continuativamente, capace di produrre.

In accordo con tale metodo, il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima viene calcolato secondo la seguente formula:

$$V_{m2} = (R_n/r) + A - D$$

dove:

$V_{m2}$  = probabile valore di mercato dell'immobile;

$R_n$  = reddito annuo/netto costante dell'immobile;

$r$  = saggio di capitalizzazione;

$A$  = Aggiunte eventuali;

$D$  = Detrazioni eventuali.

## EDIFICIO SITO IN C/DA TREPPIEDI S. S. 115 ° 14

Nel caso in esame, si è proceduto a formulare il giudizio di valore di mercato dei fabbricati costituiti da n.4 corpi immobiliari :

### a1) Locale magazzino – deposito

Censito al N.C.E.U. di Modica (RG) foglio n° 120 - particella n° 420 – sub 19 – piano S1 – ZC1 – categoria C/2 - CL. 6 – consistenza mq. 250 – superficie catastale mq. 278 – rendita euro 632,66.

### b1) locale commerciale

Censito al N.C.E.U. di Modica (RG) foglio n° 120 - particella n° 420 – sub 21 – piano T – ZC1 – categoria C/1 - CL. 7 – consistenza mq. 127 – superficie catastale mq. 122 – rendita euro 2938,43.

### c) Appartamento

Censito al N.C.E.U. di Modica (RG) foglio n° 120 - particella n° 420 – sub 9 – piano secondo – ZC1 – categoria A/3 - CL. 2 – consistenza 5,5 vani - superficie catastale incluse aree scoperte mq. 136 – superficie catastale escluse aree scoperte mq. 129 – rendita euro 298,25.

### d) locale sgombero

Censito al N.C.E.U. di Modica (RG) foglio n° 120 - particella n° 420 – sub 12 – piano secondo – ZC1 – in catasto categoria A/4 - CL. 3 – consistenza 2 vani - superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 34 — rendita euro 70,24.

## (a1) PROCEDIMENTO ESTIMATIVO DIRETTO O SINTETICO-COMPARATIVO

Le principali parti costituenti l'immobile e poste a valutazione sono le seguenti:

### (a1)

Unità	mq
magazzino- deposito (piano semi cantinato):	278,00
Area piazzale: 0,10x250	25,00
<b>Superficie ragguagliata totale</b>	303,00

Da apposite indagini conoscitive e informative, effettuate – dallo scrivente – sia presso alcune agenzie immobiliari della città di Modica sia nella stessa zona di insediamento di cui trattasi, nonché consultando l'“Osservatorio dei valori immobiliari” (edito dalla D.E.I. per conto dell'Agazia del territorio del Ministero

delle finanze), sono emersi i seguenti intervalli dei parametri estimativi (medi unitari) per le suddette parti dell'immobile:

Magazzino - deposito:  $V'_1 = \text{€}/\text{mq } 400 \div 600$

Si è ritenuto di poter adottare – nel caso specifico – in considerazione delle particolari e già indicate connotazioni morfologiche e tipologico-ubicazionali dell'unità immobiliare da valutare, comparativamente alle analoghe connotazioni tipologiche del contesto urbanistico-insediativo circostante, il seguente parametro:  $\text{€}/\text{mq } 500$ . Si è dunque pervenuti alla seguente prima quantificazione del relativo valore venale (a data attuale):  **$V(1) = \text{mq. } 303,00 \times \text{€}/\text{mq. } 500,00 = \text{€ } 151.500,00$**

### (a1) PROCEDIMENTO ESTIMATIVO ANALITICO E/O INDIRETTO

Dalle risultanze di apposite e del tutto analoghe indagini conoscitive ed informative esperite, nonché consultando il già nominato "Osservatorio dei valori immobiliari" è emerso che il canone locativo/netto-mensile per unità di mq - mediamente e attualmente ritraibile per fabbricati ubicati nella stessa zona e aventi caratteristiche tipologico-ubicazionali, epoca costruttiva, stato di consistenza e grado di rifinitura del tutto analoghi a quelli dell'immobile in trattazione può assumersi pari a:

$$R_{(u)n} = 2,00 \text{ € / (mese per mq)}$$

Tale parametro di redditività unitario è calcolato al netto delle spese per la formazione del reddito in questione (imposte, manutenzione, servizi, sfitto ed inesigibilità, assicurazioni, amministrazione, ammortamento e perpetuità).

Il computo della consistenza della superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima ha tenuto conto delle norme per il conteggio delle superfici, nonché dell'utilizzo di opportuni coefficienti di ponderazione. In particolare, per il calcolo di tali coefficienti si è fatto ricorso alle indicazioni fornite in merito dall'Agenzia del Territorio "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare".

A fronte di queste premesse il calcolo della superficie commerciale si compone come segue:

Descrizione	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale (mq)
Magazzino-deposito Piano semi cantinato	100%	<b>278,00</b>
Area piazzale mq. 250	10%	<b>25,00</b>
<b>Superficie ragguagliata totale</b>		<b>303,00</b>


In totale si stima una superficie ragguagliata di 303,00 mq.

La redditività annuale netta dell'immobile oggetto di stima, risulta dalla formula seguente:

$$R_n = R_{(u)n} \times S_{\text{commerciale}} \times 12 = 2,00 \times 303,00 \times 12 = 7.272,00 \text{ €/anno}$$

Il saggio di capitalizzazione, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile e della zona, nonché dello stato di conservazione, si può stimare al 5,00%.

Si è dunque pervenuti alla seguente quantificazione del valore di mercato (alla data attuale) dell'immobile oggetto di stima

$$V_{m2} = R_n / r$$

$$V_{m2} = \text{€ } 7.272,00 / 5,00\% = \text{€ } 145.440,00$$

**Riepilogo calcoli (procedimento analitico):**

<b>Descrizione</b>	<b>Valore</b>
<b>Superficie ragguagliata</b>	303,00 mq
<b>Reddito Annuale</b>	7.272,00 €
<b>Saggio di capitalizzazione</b>	5,00%
<b>Valore Stima</b>	<b>€ 145.440,00</b>

Facendo la media dei due valori determinati si ottiene il più probabile valore di mercato:

$$V(a1) = (\text{€ } 151.500,00 + \text{€ } 145.440,00) : 2 = \text{€ } 148.470,00$$

### (b1) PROCEDIMENTO ESTIMATIVO DIRETTO O SINTETICO-COMPARATIVO

Le principali parti costituenti l'immobile e poste a valutazione sono le seguenti:

#### (b1)

Unità	mq
Locale commerciale (piano terra):	127,00
Area piazzale: 0,10x100	10,00
<b>Superficie ragguagliata totale</b>	<b>237,00</b>

Da apposite indagini conoscitive e informative, effettuate – dallo scrivente – sia presso alcune agenzie immobiliari della città di Modica sia nella stessa zona di insediamento di cui trattasi, nonché consultando l'“Osservatorio dei valori immobiliari” (edito dalla D.E.I. per conto dell'Agenzia del territorio del Ministero delle finanze), sono emersi i seguenti intervalli dei parametri estimativi (medi unitari) per le suddette parti dell'immobile:

Magazzino - deposito:  $V'_1 = \text{€}/\text{mq} \ 800 \div 1.600$

Si è ritenuto di poter adottare – nel caso specifico – in considerazione delle particolari e già indicate connotazioni morfologiche e tipologico-ubicazionali dell'unità immobiliare da valutare, comparativamente alle analoghe connotazioni tipologiche del contesto urbanistico-insediativo circostante, il seguente parametro:  $\text{€}/\text{mq} \ 1.200$ . Si è dunque pervenuti alla seguente prima quantificazione del relativo valore venale (a data attuale):  $V(1) = \text{mq. } 137,00 \times \text{€}/\text{mq. } 1.200,00 = \text{€ } 164.400,00$

### (b1) PROCEDIMENTO ESTIMATIVO ANALITICO E/O INDIRETTO

Dalle risultanze di apposite e del tutto analoghe indagini conoscitive ed informative esperite, nonché consultando il già nominato “Osservatorio dei valori immobiliari” è emerso che il canone locativo/netto-mensile per unità di mq - mediamente e attualmente ritraibile per fabbricati ubicati nella stessa zona e aventi caratteristiche tipologico-ubicazionali, epoca costruttiva, stato di consistenza e grado di rifinitura del tutto analoghi a quelli dell'immobile in trattazione può assumersi pari a:

$$R_{(u)n} = 5,50 \text{ €} / (\text{mese per mq})$$

Tale parametro di redditività unitario è calcolato al netto delle spese per la formazione del reddito in questione (imposte, manutenzione, servizi, sfritto ed inesigibilità, assicurazioni, amministrazione, ammortamento e perpetuità).

Il computo della consistenza della superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima ha tenuto conto delle norme per il conteggio delle superfici, nonché dell'utilizzo di opportuni coefficienti di ponderazione. In particolare, per il calcolo di tali coefficienti si è fatto ricorso alle indicazioni fornite in merito dall'Agenzia del Territorio "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare".

A fronte di queste premesse il calcolo della superficie commerciale si compone come segue:

Descrizione	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale (mq)
Locale commerciale Piano terra	100%	<b>127,00</b>
Area piazzale mq. 100	10%	<b>10,00</b>
<b>Superficie ragguagliata totale</b>		<b>137,00</b>

In totale si stima una superficie ragguagliata di 137,00 mq.

La redditività annuale netta dell'immobile oggetto di stima, risulta dalla formula seguente:

$$R_n = R_{(u)n} \times S_{\text{commerciale}} \times 12 = 5,50 \times 137,00 \times 12 = 9.042,00 \text{ €/anno}$$

Il saggio di capitalizzazione, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile e della zona, nonché dello stato di conservazione, si può stimare al 5,00%.

Si è dunque pervenuti alla seguente quantificazione del valore di mercato (alla data attuale) dell'immobile oggetto di stima

$$V_{m2} = R_n / r$$

$$V_{m2} = \text{€ } 9.042,00 / 5,00\% = \text{€ } 180.840,00$$

**Riepilogo calcoli (procedimento analitico):**

Descrizione	Valore
<b>Superficie ragguagliata</b>	237,00 mq
<b>Reddito Annuale</b>	9.240,00 €
<b>Saggio di capitalizzazione</b>	5,00%
<b>Valore Stima</b>	<b>€ 180.840,00</b>

Facendo la media dei due valori determinati si ottiene il più probabile valore di mercato:

$$V(b1) = (\text{€ } 164.400,00 + \text{€ } 180.840,00) : 2 = \text{€ } 172.620,00$$



## EDIFICIO SITO IN C/DA TREPPIEDI S. S. 115 ° 14

Nel caso in esame, si è proceduto a formulare il giudizio di valore di mercato dei fabbricati costituiti da n.4 corpi immobiliari:

- a1) Locale magazzino – deposito = € 148.470,00
- b1) locale commerciale = € 172.620,00
- a) Appartamento = € 99.960,00
- d) locale sgombero = € 20900,00
- SOMMANO COMPLESSIVAMENTE = € 441.950,00**



### Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 25/01/2017

Data: 25/01/2017 - Ora: 12.28.06 Segue  
Visura n.: T175447 Pag: 1

Dati della richiesta [REDACTED]  
 Terreni e Fabbricati siti nel comune di MODICA (Codice: F258) Provincia di RAGUSA  
 Soggetto individuato [REDACTED]

#### I. Unità Immobiliari site nel Comune di MODICA(Codice F258) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	420	420	15	1		G2	6	250 m²	Totale: 278 m²	Euro 632,06	STRADA STATALE 115 VARIANTE n. 14 piano: 51; Variazione del 09/11/2015 - Incremento in vista dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

#### Intestazione degli immobili indicati al n. 1

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

(ATTO PUBBLICO) del 06/07/2000 protocollo n. 835521  
 MODICA Registrazione: Sede: DIVISIONE (n. 85/06.12800)

**Visura per soggetto**  
**limitata ad un comune**  
**Situazione degli atti informatizzati al 25/01/2017**

Data: 25/01/2017 - Ora: 12:28:06 Segue  
 Visura n.: T175447 Pag: 2

**2. Unità Immobiliari site nel Comune di MODICA(Codice F258) - Catasto dei Fabbricati**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Misc.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	420	420	21	1		C/1	7	127 m <sup>2</sup>	Totale: 127 m <sup>2</sup>	Euro 2.838,43	STRADA STATALE 113 VARIANTE n. 3 piano 3; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

**Intestazione degli immobili indicati al n. 2**

N.	GRAFI	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1

**3. Unità Immobiliari site nel Comune di MODICA(Codice F258) - Catasto dei Fabbricati**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Misc.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	420	420	14	1		Indirizzo solare					VANELLA 113 n. 3 piano 3; VARIAZIONI TOPOGRAFICHE del 23/09/2014 protocollo n. FGB/11916 in atti del 23/09/2014 VARIAZIONE DI TOPOGRAFICHE (n. 51302.1/2014)	

**Visura per soggetto**  
**limitata ad un comune**  
**Situazione degli atti informatizzati al 25/01/2017**

Data: 25/01/2017 - Ora: 12:28:06 Segue  
 Visura n.: T175447 Pag: 3

**Intestazione degli immobili indicati al n. 3**

N.	GRAFI	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000

**4. Unità Immobiliari site nel Comune di MODICA(Codice F258) - Catasto dei Fabbricati**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Misc.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	130	420	9	1		A/3	2	5,5 vani	Totale: 136 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 129 m <sup>2</sup>	Euro 298,25	STRADA STATALE 113 VARIANTE (piano 2); Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
2		130	420	12	1		A/4	3	2 vani	Totale: 34 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 34 m <sup>2</sup>	Euro 78,24	STRADA STATALE 113 VARIANTE (piano 3); Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

Totale: vani 7,5 Rendita: Euro 368,49

**Intestazione degli immobili indicati al n. 4**

N.	GRAFI	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000

Totale Generale: vani 7,5 m<sup>2</sup> 377 Rendita: Euro 3.939,58  
 Unità immobiliari n. 5 Tributi comunali: Euro 0,90

## INDICE

RELAZIONE TECNICA	pag 1
INDAGINI PRELIMINARI	pag 1
SOPRALLUOGHI	pag 1
EDIFICIO SITO A MODICA IN C/DA TREPPIEDI S. S. 115 n° 14	pag 2
Dati di provenienza e caratteristiche generali	pag 2
Foto degli esterni dell'edificio ubicato nella S.S. 115 n° 14	pag 4
Agibilità e abitabilità n° 13/2000 OR	pag 6
Autorizzazione di agibilità parziale n° 22bis /2002 OR	pag 8
Elaborato planimetrico catastale dell'edificio	pag 10
DESCRIZIONE DELLE SINGOLE UNITA'	
Magazzino - deposito	pag 14
Foto Magazzino –Deposito ubicato a piano semi cantinato	pag 14
Planimetria catastale locale magazzino – deposito	pag 17
Locale commerciale con planimetria allegata alla concessione n° 314	pag 18
Fotografie locale commerciale	pag 19
Appartamento piano secondo	pag 20
Fotografie appartamento piano secondo	pag 21
Elaborato planimetrico appartamento piano secondo (concessione edilizia in sanatoria n° 314)	pag 22
Elaborato planimetrico catastale appartamento piano secondo	pag 23
Locale sgombero piano terzo	pag 24
Elaborato planimetrico locale sgombero piano terzo (concessione edilizia in sanatoria n° 314)	pag 25
Elaborato planimetrico locale sgombero piano terzo (planimetria catastale)	pag 26
Foto del locale sgombero ubicato al 3° piano	pag 27
Formulazione del giudizio estimativo	pag 28
Valutazione magazzino-deposito	pag 29
Valutazione locale commerciale	pag 32
Valutazione appartamento piano secondo	pag 34
Valutazione locale sgombero	pag 36
Riepilogo delle valutazioni	pag 38
Visura catastale per soggetto	pag 38
Riepilogo di tutte le valutazioni	pag 40

## TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA

Oggetto: C.P. n° 3/2016

Giudice Delegato: Dott.ssa Elisabetta Trimani

### RELAZIONE TECNICA

Illustrissimo Giudice Delegato del Tribunale Ordinario di Ragusa Dott.ssa Elisabetta Trimani con Suo Provvedimento del 24/10/2016 la S. V. I. autorizzava l'avv. Abbate Gaspare ad avvalersi del sottoscritto ing. Salvatore Fazio per la stima dei beni mobili ed immobili oggetto della proposta di concordato.

I beni immobili da valutare sono:

- 1) Parti di un edificio realizzato a Modica in c/da Treppiedi con ingresso sia dalla S.S, 115 n° 14 che dalla Circonvallazione Ortesiana. Le unità dell'edificio oggetto di valutazione sono:
  - A) un locale categoria C/2 ubicato nel piano seminterrato;
  - B) un locale categoria C/1 ubicato nel piano terra;
  - C) un appartamento categoria A3 ubicato al piano secondo;
  - D) un locale deposito con servizio e terrazzino, accatastato come categoria A/4, ubicato al terzo piano dell'edificio.
- 2) Un edificio di categoria D/7 ubicato nella zona artigianale di Modica in c/da Michelica.
- 3) Beni mobili e scorte di magazzino del locale commerciale di c/dra Treppiedi e del locale della zona artigianale di Michelica.

-Le parti dell'edificio di cui al punto (1) appartengono al Sig. [REDACTED] con ingresso dalla Circonvallazione Ortesiana.

-L'edificio di cui al punto (2) e i beni mobili e le scorte di cui al punto (3) appartengono alla ditta [REDACTED]. La ditta ha sede in [REDACTED]. Il legale rappresentante è il Sig. [REDACTED].

### INDAGINI PRELIMINARI

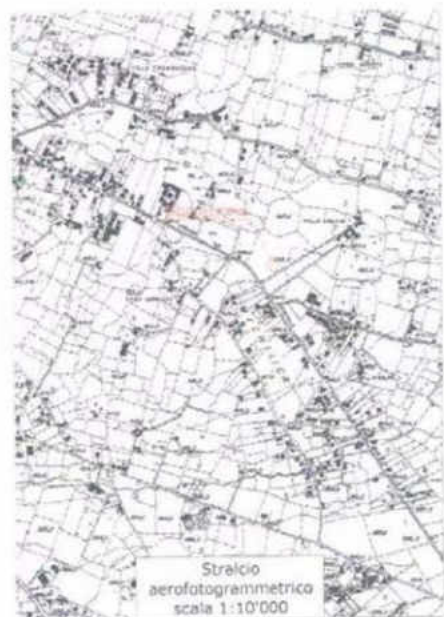
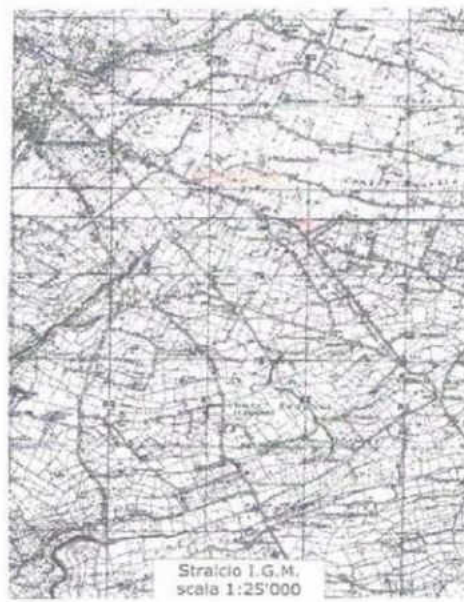
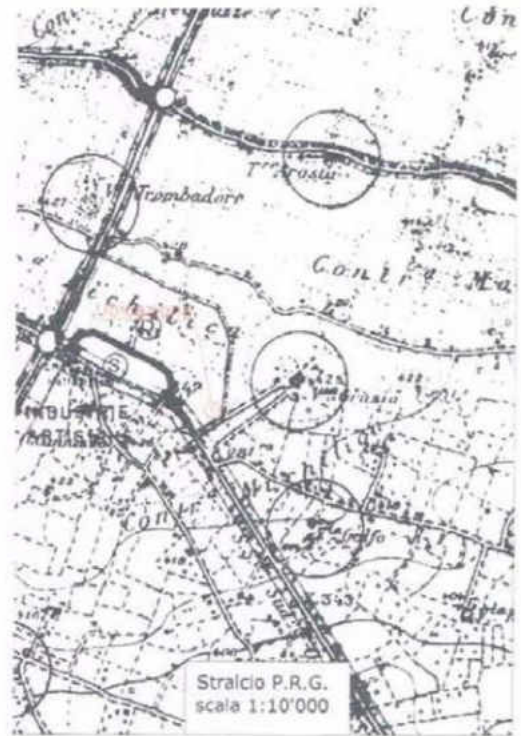
Lette le relazioni presentate ed individuati gli immobili da valutare, il sottoscritto ha provveduto a reperire quanto necessario per la stima dei beni in oggetto. Ha fatto richiesta al Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Modica per poter visionare i fascicoli ed ottenere fotocopie di alcuni documenti relativi agli immobili oggetto di valutazione. I documenti erano in parte in testa al signor [REDACTED] ed in parte in testa alla ditta [REDACTED]. Successivamente ha effettuato indagini, richiedendo: visure catastali, elaborati catastali, planimetrie delle singole unità. Infine ha contattato i tecnici incaricati, dal sig. [REDACTED] per se e nella qualità di legale rappresentante, per chiarimenti e documenti non trovati nei fascicoli in fase di ricerca.

### SOPRALLUOGHI

In data 10/12/2016, unitamente alle parti, è stato eseguito il primo sopralluogo.

In seguito il sottoscritto si è recato sui luoghi per misurare, verificare e fotografare le singole unità. Nei giorni 03/02/2017 e 04/02/2017 sono stati effettuati nuovi sopralluoghi per individuare i beni immobili e quelli inventariati nella liste del magazzino. Trattandosi di lavoro richiedente parecchio tempo e non riuscendo a concludere quanto necessario, è stata fissata la data del 11/02/2017 per l'ulteriore sopralluogo.

## Stralci planimetrici per l'individuazione dei luoghi



## EDIFICIO SITO A MODICA IN C/DA MICHELICA (ZONA ARTIGIANALE)

### Dati provenienza e autorizzazioni

Il suolo su cui è stato realizzato il complesso produttivo artigianale da valutare si trova su territorio di Modica (RG), nella zona artigianale di contrada Michelica.

-Il sig. [REDACTED] n° 3, nella qualità di legale rappresentante della ditta [REDACTED] ha avuto assegnato con Determina Sindacale del 18/09/1995 n° 455/95 il suolo, per complessivi mq 2.371, ricadente in zona D/2 di Contrada Michelica e identificato nei lotti n° 137 e n° 138.

- Successivamente è stata rilasciata l'autorizzazione edilizia n° 527 del 15/12/2000 n° 1152/OR.

-In data 19/04/2002 è stato effettuato, a favore della ditta [REDACTED] l'atto di cessione in proprietà n° 13532 rep. Con tale atto il sig. [REDACTED], nella qualità di legale rappresentante, acquistava lo stacco di suolo di mq. 2.371 censito nel Nuovo Catasto del Comune di Modica al foglio n° 103 particelle nn 574, 575, 597, 598. Le dette particelle identificano ancora i lotti n° 137 e n° 138.

- Avviato il procedimento allo Sportello Unico per le Aree Produttive del Comune di Modica ed ottenute tutte le autorizzazioni degli Uffici competenti, è stato realizzato l'edificio di cui alla concessione edilizia n° 527 del 15/12/2000.

-In data 22/02/2005 prot. N° 8225 il sig. [REDACTED] [REDACTED] nella qualità di legale rappresentante della ditta [REDACTED] richiedeva l'autorizzazione di agibilità.

-Tenendo conto di quanto segue:

- 1) Provvedimento conclusivo del S.U.A.P. n° 2 del 14/01/2005, successiva integrazione documentale del 05/07/2005 prot. N° 34768;
- 2) Certificato di Collaudo depositato al Genio Civile di Ragusa il 15/06/2004 prot. N° 18957;
- 3) Certificato di Conformità n° 14794 del 08/07/2004 (ai sensi dell'art. 28 legge n° 64 del 02/02/1974);
- 4) Accatastamento dell'immobile (Denuncia n° 15329 del 11/02/2005)  
foglio 103 -- particella 842 -- sub. 1 -- cat. D07 -- piano T-1 (contrada Michelica) -- rendita 7680,00;
- 5) Dichiarazione di Conformità degli impianti idrico ed elettrico ai sensi della legge 46/90 e successive;
- 6) Autorizzazione di allaccio alla condotta fognante comunale n° 34 del 30/05/2005;
- 7) Dichiarazione Giurata del Direttore dei Lavori del 04/07/2005.

-In data 07/07/2005 con prot. N° 12.1/2005 OR al sig. [REDACTED] [REDACTED] nella qualità di legale rappresentante della ditta [REDACTED] veniva rilasciata Autorizzazione di Agibilità per il locale artigianale composto da piano terra e piano primo.

**PIANO TERRA:** locale officina, locale banco prova, laboratorio, deposito, ufficio, sala attesa, w.c., spogliatoio e n° 2 w.c..

**PIANO INTERMEDIO:** deposito.



III SETTORE – URBANISTICA

AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITA' N° 12.1/2005 OR 02/02/2005

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 22.02.2005 prot. n. 8225 presentata dal Sig. [REDACTED]

nato a [REDACTED] qualità di Legale rappresentante della Ditta "[REDACTED]

[REDACTED] con sede legale in [REDACTED]

diretta ad ottenere l'autorizzazione di agibilità del fabbricato ad uso artigianale sito a Modica all'interno della Zona Artigianale di C.da "Michelica" lotto 137 e 138;

Vista la concessione edilizia n. 527 del 15.12.2000 prot. 1152/OR

Visto il provvedimento conclusivo autorizzazione SUAP N° 2 del 14.01.2005;

Vista l'integrazione documenti in data 05.07.2005 prot. 34768;

Visto il certificato di collaudo di cui alla Legge 5.11.1971 n. 1086 depositato all'Ufficio del Genio Civile di Ragusa in data 15.06.2004 n. 18957;

Visto il certificato di conformità di cui alla Legge 02.02.74 n. 64 art. 28 rilasciato in data 08.07.2004 n° 14794 dall'Ufficio del Genio Civile di Ragusa;

Vista la ricevuta di avvenuta denuncia di accatastamento n. 15329 del 11.02.2005 Foglio 103 p.lla 842 sub. 1 Cat. D/7;

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

Vista l'autorizzazione di allaccio alla condotta fognante comunale del 30.05.2005 n. 34;

Vista la perizia giurata resa in data 04.07.2005 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 "Locale Artigianale" è così composto:

**PIANO TERRA : Locale officina, Loc. Banco Prova; Laboratorio; Deposito; Ufficio; Sala  
Attesa; W.C.; Spogliatoio e N° 2 w.c.;**

**PIANO INTERMEDIO : Deposito;**

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

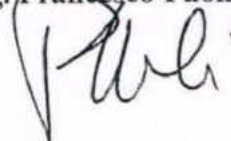
### A U T O R I Z Z A

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

MODICA, li **- 7 LUG. 2005**



**IL DIRIGENTE**  
(Ing. Francesco Paolino)





## DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DEL LOCALE ARTIGIANALE

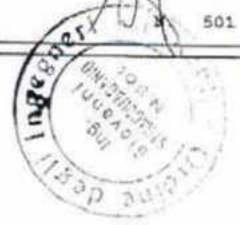
I lotti n° 137 e n° 138 sui quali è ubicato l'edificio oggetto di valutazione sono nel complesso mq. 2.371. Il lotto risultante è di forma irregolare. In larga parte è perimetrato da muretto realizzato con calcestruzzo cementizio e sormontato da recinzione metallica. L'appezzamento confina da tre parti con strada di lottizzazione e dal lato sinistro, guardando dall'ingresso principale, con i lotti n° 135 e n° 136. L'accesso all'area di pertinenza, utilizzata a parcheggio e verde, è regolato da sbarra metallica automatica. Il verde è stato realizzato con alberi di vario tipo. La struttura intelaiata del fabbricato è stata eseguita in calcestruzzo cementizio armato gettato in sito, mentre la copertura con cupoline prefabbricate. I tamponamenti sono stati realizzati con blocchi di cemento in doppio foglio. La forma in pianta dell'intero locale risulta rettangolare, di lati ml 20 e ml 30 e quindi pari a mq 600. Di questi, Mq. 406 destinati ad officina, mq, 15,50 ad uffici, mq 20 a sala d'attesa, mq 4,05 a w.c., mq 19,17 a deposito, mq. 35,86 a laboratorio, mq. 3,94 a w. c., mq 8,64 a spogliatoio, mq 3,94 a w.c. e mq, 28,50 a banco prova. Infine mq 55 per murature, tramezzi e corpo scala. La superficie destinata ad officina è a tutta altezza, pari a ml 6,32. Tutti gli altri ambienti prima elencati sono alti ml 3,00. Gli stessi sono sormontati per tutta la loro estensione dal locale deposito di superficie totale pari a mq 190 ed alto ml 3,00. Il collegamento tra il piano terra e quello rialzato avviene tramite scala realizzata in c. c. a., rifinita in granito e protetta da ringhiera metallica. Gli infissi esterni sono in alluminio estruso e vetro singolo e, nell'ambiente di lavoro, per agevolare l'utilizzo dell'intera superficie perimetrale, sono posti ad altezza di ml 4,40. Gli infissi a piano terra sono metallici con apertura a libro e altezza di ml 5,00. La pavimentazione nell'ambiente officina è realizzata in cemento industriale. Tutti gli altri ambienti sono pavimentati con gres porcellanato. L'acqua calda proviene dai boiler elettrici installati nei w.c.. Tutti gli ambienti, fatta eccezione per i servizi, prospettano, mediante vetrate, nell'area officina. Una parte del locale deposito del piano rialzato, ubicata in prossimità della scala e di mq. 50 circa, risulta perimetrata da serramenti in alluminio e controsoffittata con pannelli di fibra minerale. Gli impianti tecnologici idrico ed elettrico, alla data di rilascio dei certificati di agibilità risultavano conformi alle vigenti leggi. Nel fascicolo dell'edificio visionato non si riscontrano ulteriori manutenzioni o mutamenti successivi. L'allaccio alla fognatura comunale è stato realizzato con autorizzazione n° 34 del 30/05/2005. Gli uffici, la sala d'attesa e il locale banco prova sono serviti da impianto di climatizzazione costituito da pompe inverter del tipo aria-aria. Gli ambienti sono rifiniti in ogni loro parte e il loro stato di manutenzione in generale è buono.

PLANIMETRIE CATASTO FABBRICATI – RICEVUTA DI AVVENUTA DICHIARAZIONE

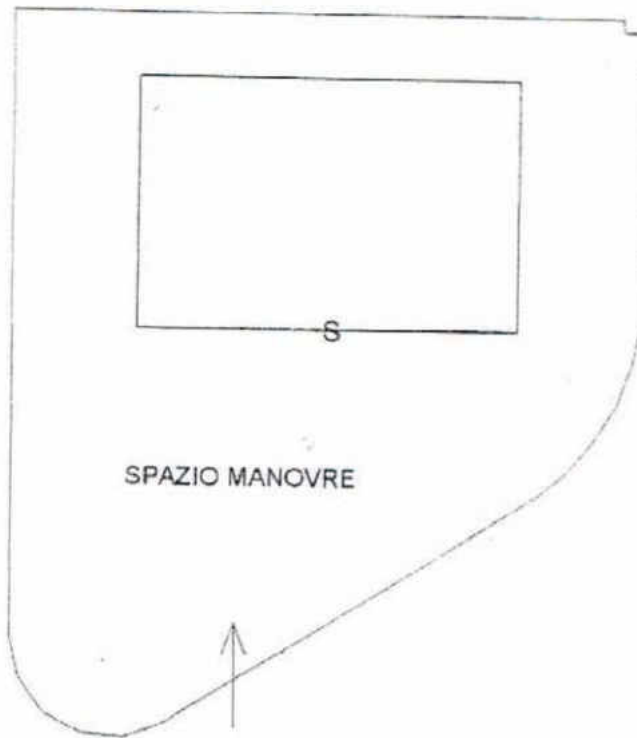
**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Ragusa**

Dichiarazione protocollo n. 15331 del 11 FEB. 2005	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Modica	
Contrada Michelica civ. SNC	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Stracquadiano Giovanni
Sezione:	Isritto all'albo: Ingegneri
Foglio: 103	Prov. Ragusa
Particella: 842	501
Subalterno: 1	

Scheda n. 2      Scala 1: 500



RIF. "B"



P.T.

ORIENT.



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

Dichiarazione protocolla n. 15331 del 11 FEB. 2005  
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Modica  
 Contrada Michelica

civ. SNC

Identificativi Catastali:  
 Sezione:  
 Foglio: 103  
 Particella: 842  
 Subalterno: 1

Compilata da:  
 Stracquadanio Giovanni  
 Iscritto all'albo:  
 Ingegneri  
 Prov. Ragusa

501

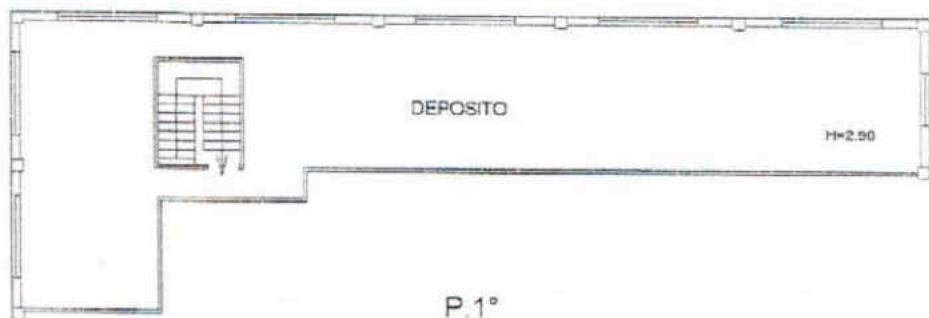
Scheda n. 1 Scala 1:200



RIF. "A"



P.T.



P.1°

ORIENT.





Catasto Fabbricati	Comune di MODICA (Codice :U7AG)	Ditta n.: 1 di 1
Protocollo n.: RG0015331	Unità a destinazione ordinaria n.:-	Inestati n.: 1
Codice di Riscontro: 000A8P344	Tipo Mappale n.: 56027/2004	Unità a dest.speciale e particolare n.: 1
	Causale : COSTITUZIONE	Unità in costituzione n.: 1

**INTESTAZIONE - TITOLO**

Dati Anagrafici	C.F.
[REDACTED]	[REDACTED]
	n MODICA (RG), Proprietà per 100/100.

**UNITA' IMMOBILIARI**

Identificativo catastale					Dati di classamento posti						
Prog.	Op.	Sec.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
1	C		103	842	1	CONTRADA MICHELICCA n.SNC, p.T.1	. 1	DD07			7.680,00

Ricevuto all'Ufficio

Ricevuta n.: 0000055572/005

Importo della liquidazione: Euro 35

Data 11/02/2005

Protocollo di accettazione n.: RG0015329

L'incaricato

**AGENZIA DEL TERRITORIO**

Ufficio Provinciale di Ragusa

Classamento proposto da verificare

Ragusa, li 11 FEB. 2005

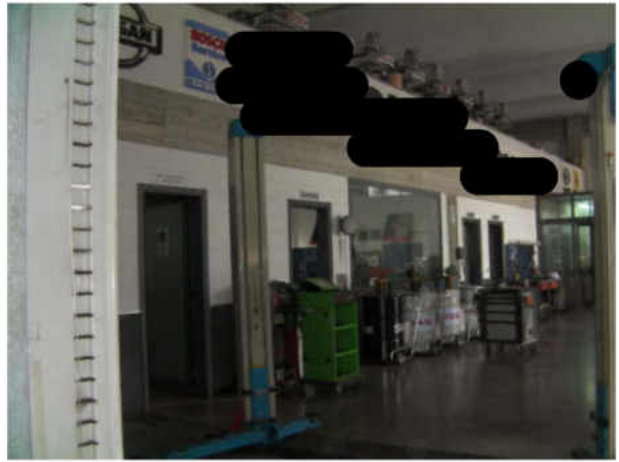
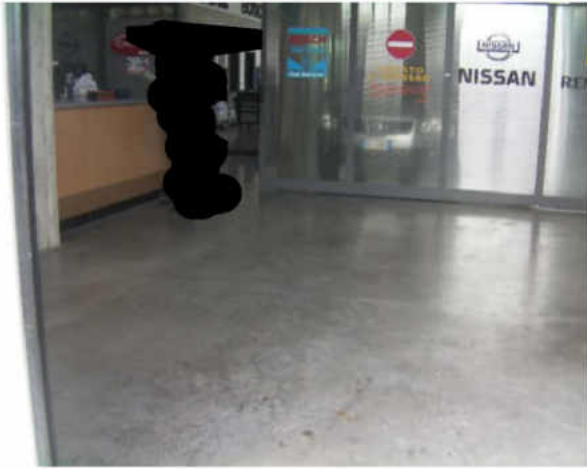
IL TECNICO

**L. TEOPICO SPAMPALÀ**

FOTO DEGLI ESTERNI (complesso artigianale c/ Michelica)



FOTO DEGLI AMBIENTI INTERNI (complesso artigianale c/ Michelica)



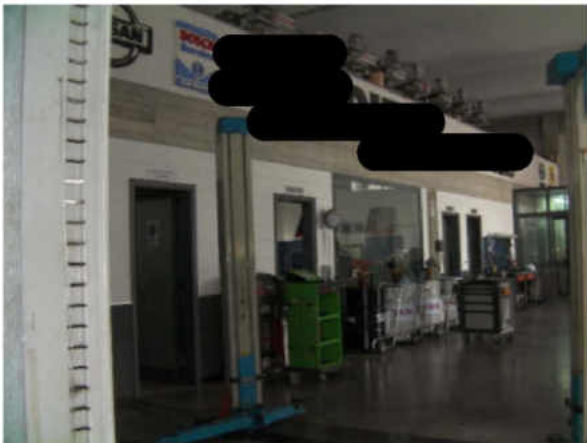






FOTO DEGLI ESTERNI (complesso artigianale contrada Michelica)



## AMPLIAMENTO DEL COMPLESSO ARTIGIANALE

-Con Determina Dirigenziale n° 2818 del 22/10/2003 alla ditta [REDACTED] e il cui legale rappresentante è il Sig. [REDACTED]

[REDACTED] venivano assegnati i lotti n° 134 e n° 136. Quest'ultimi, di mq. 1.001 e adiacenti ai lotti n° 137 e n° 138, venivano assegnati per ampliare il complesso artigianale già completo e agibile.

-La ditta assegnataria, in data 13/09/2006 con prot. N° 48731, presentava il progetto di ampliamento e la relativa relazione tecno-economica. Da questi si evinceva che l'aumento di superficie disponibile sarebbe stata di mq.450, per una cubatura impegnata di mc. 2862.

**-Il Comune di Modica in data 20/03/2007 concedeva alla superiore ditta il diritto di superficie sui lotti n° 134 e n° 136** ricadenti sul P.I.P di contrada Michelica zona D/2 del P.R.G.. I lotti appartengono al Nuovo Catasto terreni del Comune di Modica al foglio 103 particelle nn 577, 601, 706, 599.

Dopo la richiesta di ampliamento, in data 13/09/2006 veniva avviato il procedimento unico semplificato ottenendo i pareri dai vari Uffici competenti:

- 1) parere favorevole del settore urbanistica del Comune di Modica in data 03/01/2007 prot. n° 692 del 08/01/2007;
- 2) parere favorevole della depurazione acque e disinfezione del Comune di Modica in data 22/12/2006 prot n° 62492 del 18/11/2006 ;
- 3) parere favorevole della manutenzione immobiliare e illuminazione strada e fogna, trasmesso il 18/11/2006 n° 62492 ;
- 4) parere favorevole della gestione e manutenzione idrica espresso in data 09/01/2007 prot n° 3339 del 19/01/2007;
- 5) parere favorevole dell'Ufficio Igiene Pubblica del AUSL n° 7 Ragusa distretto di Modica dell'11/01/2007 prot n°256/san del 15/01/2007;
- 6) parere favorevole dell'Ufficio del Genio Civile di Ragusa trasmesso con nota prot n° 22238 del 14/01/2006 prot n° 151 s.u.a.p.
- 7) parere favorevole della Soprintendenza ai BB. CC. E ambientali sez. di Ragusa nota n° 740 del 13/02/2007 posizione DN 42/56/1MD 1199/1;
- 8) notifica di nuovo insediamento produttivo al servizio PRE.S.A.L. dell'AUSL n° 7 di Ragusa nota n° 2968/SPRESAL del 13/11/2006; parere si nip n° 41/06 del 03/10/2006.

-Facendo seguito ai precedenti pareri favorevoli, la ditta [REDACTED] veniva autorizzata a realizzare l'ampliamento del complesso produttivo costruito con concessione edilizia n° 527 del 15/12/2000. e successiva autorizzazione n° 02/SUAP del 14/01/2005 adibito ad officina meccanica, sui lotti citati n° 134 e n° 136 in data 20/03/2007. Il corpo in ampliamento autorizzato si dovrebbe collegare, come si nota nel progetto allegato, a quello già costruito. L'accorpamento dovrebbe essere realizzato mediante struttura metallica.

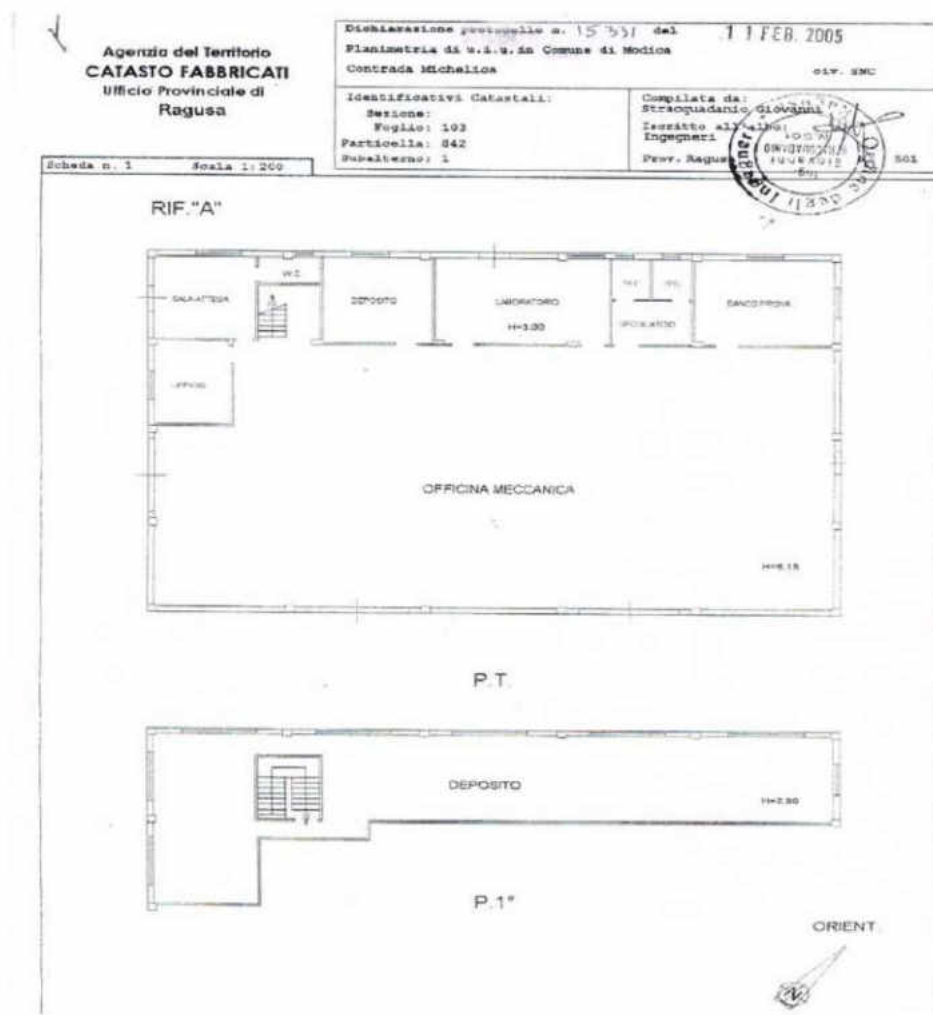
I lavori non risultano ancora completi in quanto manca il corpo di collegamento. La concessione edilizia per l'ampliamento è scaduta, avendo validità tre anni dal momento dell'inizio dei lavori. L'inizio lavori doveva necessariamente avvenire entro un anno dal rilascio della concessione cioè dalla data del 20/03/2007. La concessione edilizia poteva essere valida al massimo fino al 20/03/2007.

All'interno del nuovo fabbricato fino ad ora realizzato, momentaneamente esistono due soppalchi non previsti in progetto. Uno di mq 20, in parte realizzato con struttura metallica e tavolato in legno e uno di mq 45 circa realizzato sopra l'ufficio spogliatoio, servizi e ripostiglio. Alla conclusione dei lavori dovranno essere smontati o regolarizzati mediante il rinnovo della concessione edilizia.

**Ad oggi non è ancora stata effettuata la cessione in proprietà dei lotti n°134 e n° 136 alla ditta** [REDACTED]

L'ampliamento del complesso artigianale non era stato inserito tra gli edifici da stimare. I due corpi sono staccati, il primo è regolare, autonomo e agibile mentre il secondo deve essere completato. La stima sarà effettuata esclusivamente per il complesso produttivo completo, autonomo e già agibile.

### PLANIMETRIA DELLA PARTE AGIBILE



## FORMULAZIONE DEL GIUDIZIO ESTIMATIVO

### procedimenti utilizzati

In ordine all'accertamento delle principali connotazioni morfologiche e tipologico – ubicazionali, nonché lo stato di consistenza delle unità immobiliari oggetto di stima si è, in questa sede, proceduto alla definizione più probabile valore venale alle medesime attribuibili tramite la contemporanea applicazione e successiva intermediazione dei sotto riportati procedimenti estimativi:

- Procedimento diretto (e/o sintetico comparativo) – Stima per parametri
- Procedimento analitico (e/o indiretto)

La media dei risultati emergenti dall'applicazione dei tre metodi di stima può essere assunta, di regola, quale più probabile valore di mercato dell'immobile.

### Il procedimento diretto

Tale procedimento trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale attraverso un attento esame del mercato delle contrattazioni immobiliari della zona, per rilevare prezzi storici certi, recenti ed in numero sufficientemente elevato da costituire una scala di valori noti che permetta di inserire nel giusto "gradino di merito" l'immobile da valutare.

Nel caso specifico detto gradino risulta parametricamente rappresentato dal più probabile valore unitario a mq di superficie commerciale/lorda  $V'_u$  mediamente espresso dal mercato contrattuale della zona per immobili aventi caratteristiche tipologico – ubicazionali, epoca costruttiva, stato di consistenza e grado di rifinitura analoghe a quelle degli immobili considerati.

### Procedimento estimativo analitico e/o indiretto

In base all'orientamento aziendalistico generale, secondo il quale la sola stima patrimoniale non soddisfa il requisito della razionalità, tale metodo si basa sulla capitalizzazione della redditività annua/netta  $R_n$  o remunerazione che l'immobile da valutare è, ordinariamente e continuativamente, capace di produrre.

In accordo con tale metodo, il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima viene calcolato secondo la seguente formula:

$$V_{m2} = (R_n/r) + A - D$$

dove:

$V_{m2}$  = probabile valore di mercato dell'immobile;

$R_n$  = reddito annuo/netto costante dell'immobile;

$r$  = saggio di capitalizzazione;

$A$  = Aggiunte eventuali;

$D$  = Detrazioni eventuali.

## Complesso artigianale in C.da Michelica

Nel caso in esame, si è proceduto a formulare il giudizio di valore di mercato dei fabbricati costituiti da un corpo immobiliare (capannone con servizi a piano terra + deposito a piano intermedio + pertinenza esterna) sito in Modica nella C.da Michelica e censito al N.C.E.U. di Modica (RG) al foglio n. 103, particella n.842, sub.1, zc.1, cat. D7, ubicazione c/da Michelica n° snc. Rendita 7680,00

### PROCEDIMENTO ESTIMATIVO DIRETTO O SINTETICO-COMPARATIVO

Le principali parti costituenti l'immobile e poste a valutazione sono le seguenti:

Unità	mq
Capannone (piano terra):	600
Capannone (piano intermedio):	190
Area piazzale:	1771

Da apposite indagini conoscitive e informative, effettuate – dallo scrivente – sia presso alcune agenzie immobiliari della città di Modica sia nella stessa zona di insediamento di cui trattasi, nonché consultando l'Osservatorio dei valori immobiliari (edito dalla D.E.I. per conto dell'Agenzia del territorio del Ministero delle finanze), sono emersi i seguenti intervalli dei parametri estimativi (medi unitari) per le suddette parti dell'immobile:

- Capannone:  $V'_1 = \text{€}/\text{mq } 700 \div 9.000$
- Piano rialzato:  $V'_2 = \text{€}/\text{mq } 400 \div 600$
- Area piazzale:  $V'_3 = \text{€}/\text{mq } 40 \div 60$

Si è ritenuto di poter adottare – nel caso specifico – in considerazione delle particolari e già indicate connotazioni morfologiche e tipologico-ubicazionali dell'unità immobiliare da valutare, comparativamente alle analoghe connotazioni tipologiche del contesto urbanistico-insediativo circostante, i seguenti parametri:

- Capannone (piano terra):  $V'_1 = \text{€}/\text{mq } 800,00$
- Capannone (piano intermedio):  $V'_2 = \text{€}/\text{mq } 550,00$
- Area piazzale:  $V'_3 = \text{€}/\text{mq } 60,00$

Si è dunque pervenuti alla seguente prima quantificazione dei relativi valori venali (a data attuale):

Unità	Mq	€/ Mq	€
Capannone (piano terra):	600,00	800,00	480.000,00
Capannone (piano intermedio):	190,00	550,00	104.500,00
Area piazzale	1.771,00	60,00	106.260,00
<b>SOMMANO</b>			<b>€ 690.760,00</b>

- Capannone:  $V_{(1)} = € 480.000,00$
- Piano intermedio:  $V_{(2)} = € 104.500,00$
- Area piazzale:  $V_{(3)} = € 106.260,00$

**Il valore complessivo dell'unità immobiliare oggetto di stima, risulta dalla seguente formula:**

$$V_{m1} = V_{(1)} + V_{(2)} + V_{(3)}$$

$$V_{m1} = € 480.000,00 + € 104.500,00 + € 106.260,00 = € 690.760,00$$

### 1.1.1 PROCEDIMENTO ESTIMATIVO ANALITICO E/O INDIRETTO

Dalle risultanze di apposite e del tutto analoghe indagini conoscitive ed informative esperite, nonché consultando il già nominato "Osservatorio dei valori immobiliari" è emerso che il canone locativo/netto-mensile per unità di mq - mediamente e attualmente ritraibile per fabbricati ubicati nella stessa zona e aventi caratteristiche tipologico-ubicazionali, epoca costruttiva, stato di consistenza e grado di rifinitura del tutto analoghi a quelli dell'immobile in trattazione può assumersi pari a:

$$R_{(u)n} = 3,10 \text{ € / (mese per mq)}$$

Tale parametro di redditività unitario è calcolato al netto delle spese per la formazione del reddito in questione (imposte, manutenzione, servizi, affitto ed inesigibilità, assicurazioni, amministrazione, ammortamento e perpetuità).

Il computo della consistenza della superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima ha tenuto conto delle norme per il conteggio delle superfici, nonché dell'utilizzo di opportuni coefficienti di ponderazione. In particolare, per il calcolo di tali coefficienti si è fatto ricorso alle indicazioni fornite in merito dall'Agenzia del Territorio "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare".

A fronte di queste premesse il calcolo della superficie commerciale si compone come segue:

Descrizione	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale (mq)
Capannone (piano terra)	100%	600,00
Capannone (piano intermedio)	100%	190,00
Area piazzale	10%	177,10
<b>Totale superficie ragguagliata</b>		<b>mq. 967,10</b>

In totale si stima una superficie ragguagliata di 967,10 mq.

La redditività annuale netta dell'immobile oggetto di stima, risulta dalla formula seguente:

$$R_n = R_{(u)n} \times S_{\text{commerciale}} \times 12 = 3,10 \times 967,10 \times 12 = 35.976,12 \text{ €/anno}$$

Il saggio di capitalizzazione, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile e della zona, nonché dello stato di conservazione, si può stimare al 5,00%.

Si è dunque pervenuti alla seguente quantificazione del valore di mercato (alla data attuale) dell'immobile oggetto di stima

$$V_{m2} = R_n / r$$

$$V_{m2} = € 34.815,60 / 5,00\% = € 696.312,00$$

**Riepilogo calcoli (procedimento analitico):**

<b>Descrizione</b>	<b>Valore</b>
Superficie ragguagliata	967,10 mq
Reddito Annuale	35.976,12 €
Saggio di capitalizzazione	5,00%
<b>Valore Stima</b>	<b>€ 719.522,40</b>

**Il valore complessivo dell'unità immobiliare oggetto di stima risulta € 719.522,40**

Facendo la media dei due valori determinati si ottiene il più probabile valore di mercato:

$$V() = ( € 690.760,00 + € 719.522,40 ) : 2 = € 705.141,20$$

**PROGETTO DI AMPLIAMENTO COMPLESSO ARTIGIANALE**



**STUDIO TECNICO**  
**Dott. Ing. GIOVANNI STROCCO/DAVICO**  
 Modica - Via Roma, 104 - 07100 - Tel. 0733/471211 - Fax 0733/471212

**DITTA** [Redacted]

**LIVELLAZIONE:** Zona irriguanda - Modica

**OGGETTO:** Progetto di ampliamento di un fabbricato irriguatore abitato ad officina meccanica in zona irriguanda (foli 134 e 136)

**ELABORATO:** Particolare smaltimento acque reflue

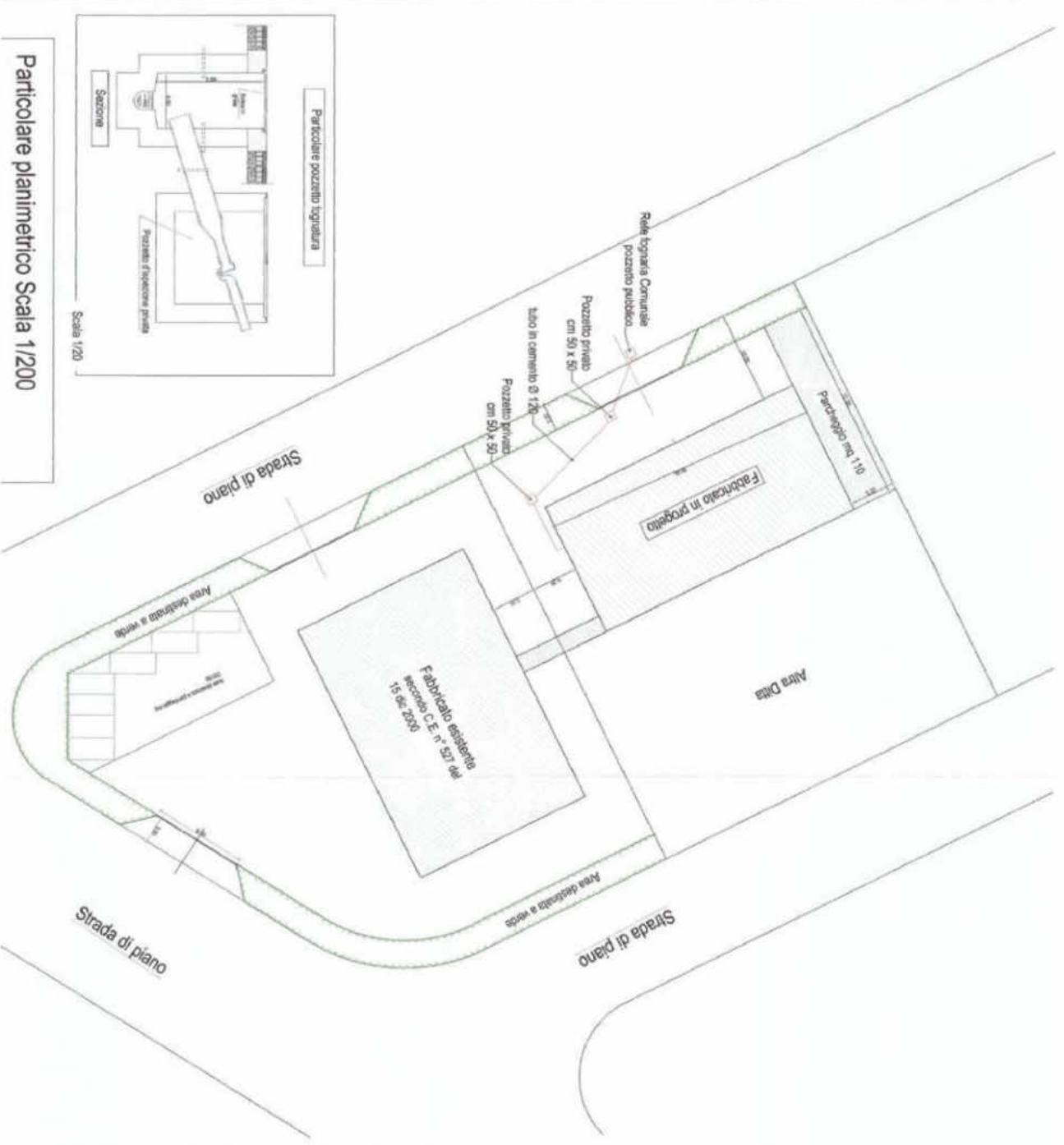
**TRACIA N°:** 8

**SCALA:** 1:200

**Modica - Il**



**COMUNE DI MODICA**  
 Ufficio per gli interventi di natura urbanistica  
 Via Roma, 104 - 07100 - Modica (CR)  
 Tel. 0733/471211 - Fax 0733/471212  
 Modica - Il



Particolare planimetrico Scala 1/200

**STUDIO TECNICO**  
**Dott. Ing. GIOVANNI STROCCHI/LEONARDI**  
 Indirizzo: Via Tommaso S.A. 1123 N° 11/101 + Box 10125/00001

**DITTA** [REDACTED]

**LICITAZIONE:** Zona artigianale - Modica

**OGGETTO:** Progetto di ampliamento di un fabbricato artigianale rubbio ad officina meccaniche in zona artigianale (foli 134 e 136)

**ELABORATO:** Piano a quota 1,00 m

**TRACIA N° 4** **SCALA: 1/100**

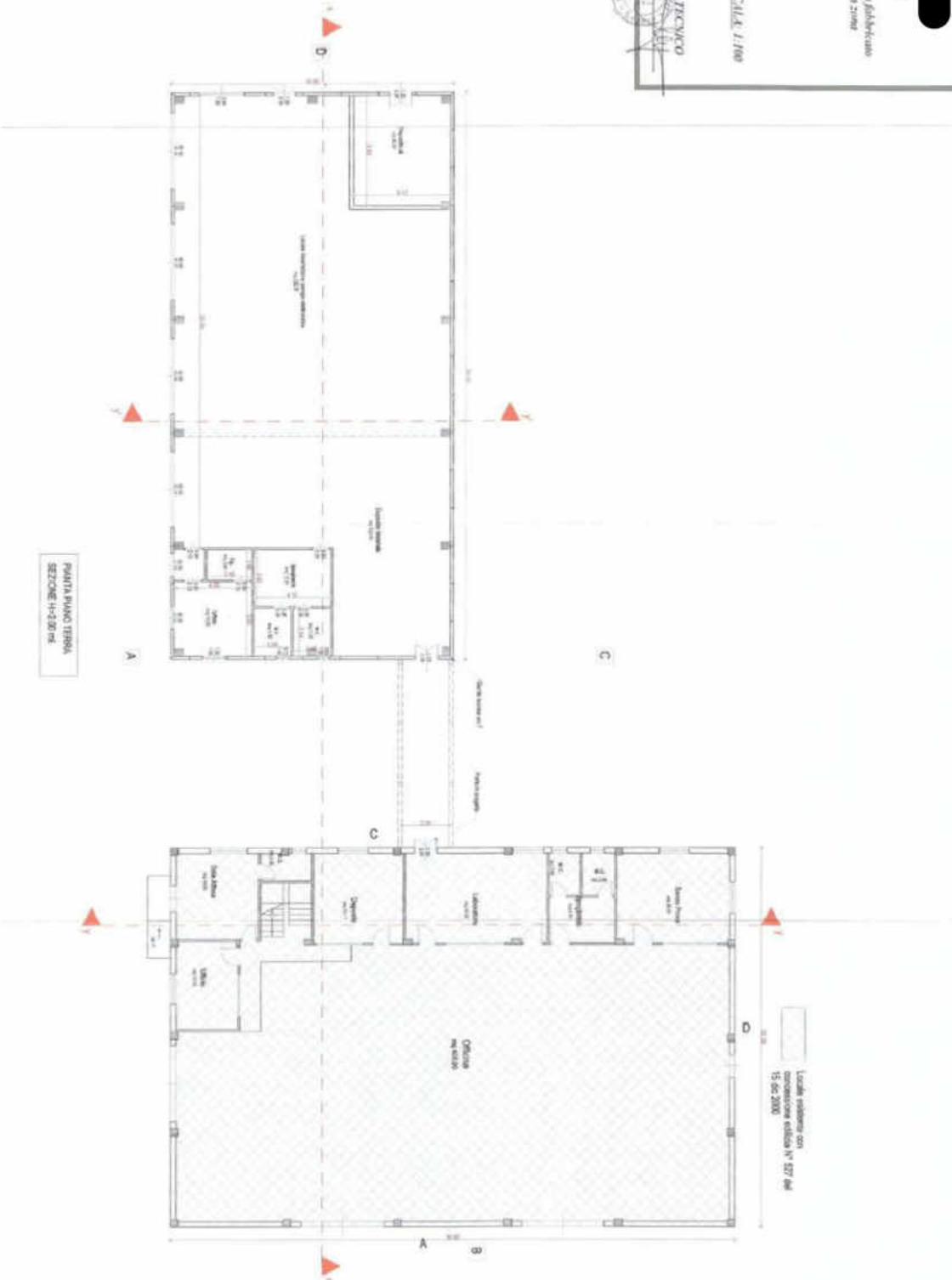
Modica, lì \_\_\_\_\_

**L. TECNICO**

COMUNE DI MODICA

[Stampa] [Firma]

Via S. Maria, 50/50A  
 Modica (CL) - 50038  
 Tel. 0486/410101 - 410102  
 Fax 0486/410103  
 e-mail: [strocchi@studiotecnico.it](mailto:strocchi@studiotecnico.it)



STUDIO TECNICO  
Dott. Ing. GIOVANNI STRACCIADANIO  
Via Roma 100 - 00187 Roma - Tel. 06/47810000

DITTO

LUBRIFICAZIONE Zona Artigianale - Modugno

OGGETTO: Progetto di ampliamento di un laboratorio artigianale esistente ad officina meccanica in zona artigianale (cod. 134 e 136)

ELABORATO: Piano a quota 3,00 m

TAVOLA N° 5

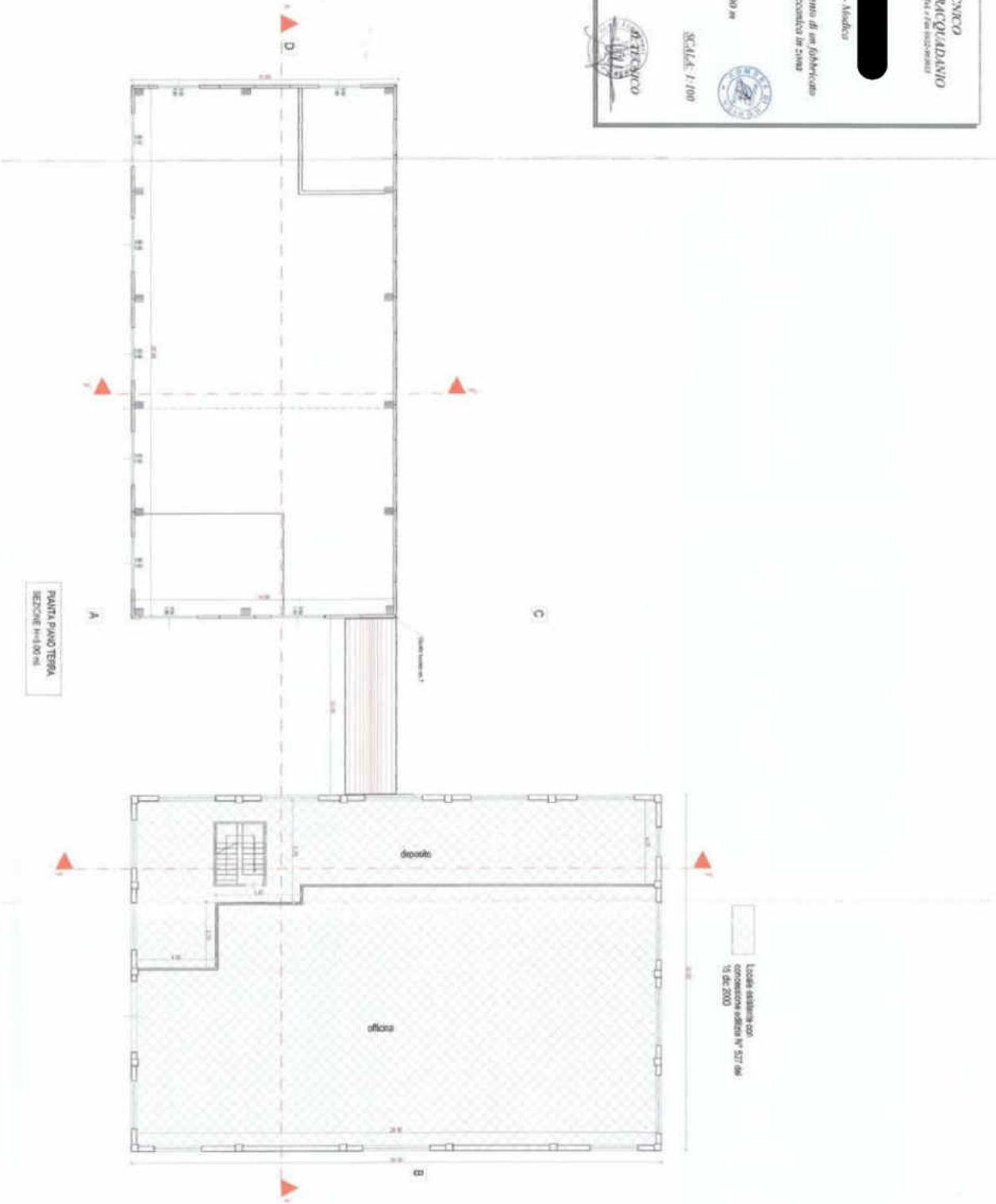
SCALE: 1:100

Modulo II



COMUNE DI MODUGNA  
Via Roma 100 - 00187 Roma - Tel. 06/47810000  
www.studio-technico.it  
Ing. Giovanni Stracciadano  
Arch. Silvia Stracciadano  
Arch. Alessandra Stracciadano

1:100  
1:100



PIANTA PIANO TERZA  
SEZIONE II-1-100 m

Scala: 1:100  
1:100

**STUDIO TECNICO**  
 Dott. Ing. GIOVANNI STRACCIADANNO  
 Modica Via Roma, 23 - 03100 - Tel. 0474/21000

**DITTA** [REDACTED]

**UBICAZIONE:** Zona artigianale - Modica

**OGGETTO:** Progetto di ampliamento di un fabbricato artigianale adibito ad officina meccanica in zona artigianale (foli 134 e 135)

**ELABORATO:** Progetti

**ZITTOIA N°:** 6

**SCALE:** 1:100

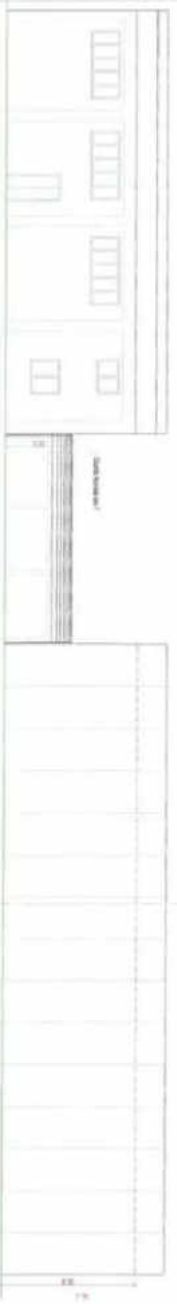
**Modica, 02**



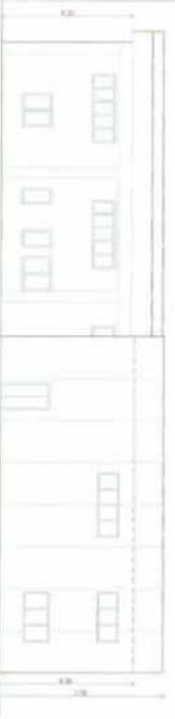
**PROSPETTO A**



**PROSPETTO B**



**PROSPETTO C**



**PROSPETTO D**

Aut. Prov. di Roma - 15/01/11  
Dott. Ing. Giovanni Stracquadanio  
Arch. 1/11/11  
15/01/11  
15/01/11  
15/01/11  
15/01/11

STUDIO TECNICO  
Dott. Ing. GIOVANNI STRACQUADANIO  
Via Salaria, 119 - Tel. 06/47821111 - Fax 06/47821112

DIT [Redacted]

UBICAZIONE: Zona Ardigliande - Roma

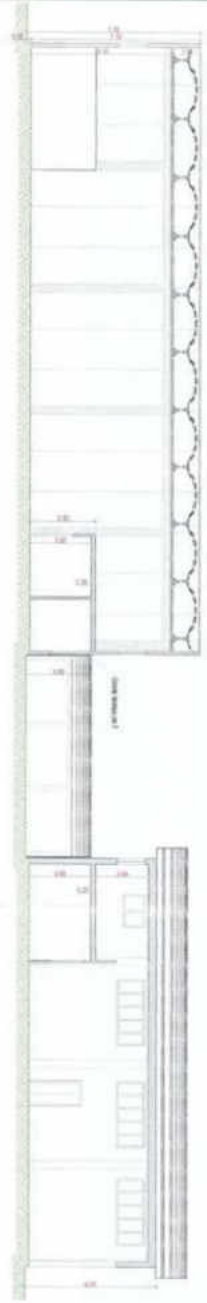
OGGETTO: Progetto di ampliamento di un fabbricato artigianale adibito ad officina meccanica in zona artigianale (anni 134 e 136)

ELABORATO: Scema

TAVOLA N° 7

SCALE: 1/100

Maschio, B



SEZIONE X-X



SEZIONE Y-Y



SEZIONE Y'-Y'

**RIEPILOGO DELLE VALUTAZIONI DEGLI IMMOBILI DI CONTRADA TREPPIEDI, CONTRADA MICHELICA E DEI BENI MOBILI E SCORTE DI MAGAZZINO.**

**EDIFICIO SITO IN C/DA TREPPIEDI S. S. 115 ° 14**

Nel caso in esame, si è proceduto a formulare il giudizio di valore di mercato dei fabbricati costituiti da n.4 corpi immobiliari:

**a1) Locale magazzino – deposito = € 148.470,00**

**b1) locale commerciale = € 172.620,00**

**c) Appartamento = €**

**d) locale sgombero = €**

**SOMMANO COMPLESSIVAMENTE = € 321.090,00**

**Ing. Salvatore Fazio**

**EDIFICIO SITO IN C/DA MICHELICA**

**Complesso artigianale già agibile = € 705.141,20**

**BENI MOBILI E SCORTE DI MAGAZZINO = € 667.776,61**

**SOMMANO COMPLESSIVAMENTE = € 1.694.007,81**  
**(valore arrotondato) = € 1.694.000,00**

**MODICA LI 02/03 /2017**

**Ing. Salvatore Fazio**

**RIEPILOGO DELLE VALUTAZIONI DEGLI IMMOBILI DI CONTRADA TREPPIEDI, CONTRADA MICHELICA E DEI BENI MOBILI E SCORTE DI MAGAZZINO.**

**EDIFICIO SITO IN C/DA TREPPIEDI S. S. 115 ° 14**

Nel caso in esame, si è proceduto a formulare il giudizio di valore di mercato dei fabbricati costituiti da n.4 corpi immobiliari:

a1) Locale magazzino – deposito = € 148.470,00

b1) locale commerciale = € 172.620,00

c) Appartamento = €

d) locale sgombero = €

**SOMMANO COMPLESSIVAMENTE = € 321.090,00**

**EDIFICIO SITO IN C/DA MICHELICA**

Complesso artigianale già agibile = € 705.141,20

**BENI MOBILI E SCORTE DI MAGAZZINO = € 667.776,61**

**SOMMANO COMPLESSIVAMENTE = € 1.694.007,81**  
**(valore arrotondato) = € 1.694.000,00**