

6 – LOTTO C

Beni componenti il lotto di vendita

Opificio in Modica, Vanella 115, costituito da piano seminterrato, piano terra e primo.

Dati catastali

Il bene del lotto in esame risulta iscritto nel N.C.E.U. del Comune di Modica al Foglio di mappa n. 120, mappale:

- 487 sub 2 (costruito su suolo individuato in catasto con il mappale 487), categ. D/1, z.c. 1, piano T-1, R.C. euro 3.382,79.

Confini, pertinenze ed accessori

L'immobile confina lateralmente con proprietà terzi, con Trav. della Via Sorda Sampieri e con altra via pubblica.

Da un'analisi della documentazione catastale e notarile, in riferimento all'atto di divisione del lotto non è emersa l'esistenza di diritti di servitù; lo spazio di pertinenza corrisponde all'area antistante e latistante il fabbricato.

Azzonamento

Il fabbricato, ai sensi del vigente D.A. n. 1346 del 05/04/2016 “Piano Paesaggistico” pubblicato nella GURS parte I n. 20 del supplemento ordinario del 13/05/2016, non risulta posizionato in un contesto gravato da vincolo.

Il bene ricade nel P.R.G. vigente del Comune di Modica in zona denominata “**G1**”, classificata nelle Norme Tecniche d’Attuazione con le seguenti Caratteristiche di zona: “Aree con idoneità specifica per attrezzature per il tempo libero, con particolare valore ubicazionale in relazione al generale assetto urbanistico”, ove l’attività urbanistico-edilizia è regolata dalle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G. Vigente riportate nella tavola “F10” pubblicata sul sito web del Comune di Modica all’indirizzo: “<http://www.comune.modica.gov.it/content/strumenti-urbanistici>”.

Stato di possesso

Il bene pignorato risulta appartenere, per l’intero della piena proprietà, al Debitore Esecutato 1.

Passaggi di proprietà

Il bene appartiene, per l’intero della piena proprietà, al Debitore Esecutato 1 in virtù dell’atto di compera _____, a rogito notaio

trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Siracusa in data _____ ai

nn. _____ per atto di divisione del _____ a rogito notaio

_____ trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Ragusa in data _____

_____ di nn. _____ da potere d _____ iato a Modica _____

Al dante causa, _____ detto suolo, per la quota di 1/2 della piena proprietà, era pervenuto per atto di compera _____ sopra citato.



N.B. Detto immobile, nella nota di trascrizione relativa al pignoramento, oggetto della presente relazione, è erroneamente indicato con il foglio di mappa 170.

Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene

Da una presa visione della certificazione notarile redatta dal dott. Giuseppe Mauro, notaio in Ragusa, si è potuto constatare quanto segue.

Il bene ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data _____ per un importo di lire 133.000.000 (sorte capitale di lire 61.000.000) a favore del Banco di Sicilia spa, con sede in Palermo, codice fiscale 03987280827, contro Debitore Esecutato 1 e _____ rato a Modica _____ gravante sul lotto in esame;
- ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data _____ ai nn. _____ per un importo di lire 800.000.000 (sorte capitale di lire 400.000.000) a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa soc. coop. per azioni, con sede in Ragusa, codice fiscale 00026870881, contro Debitore Esecutato 1, gravante sul lotto in esame;
- ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data _____ ai nn. _____ per un importo di euro 450.000,00 (sorte capitale di euro 300.000,00) a favore della Banca Intesa Bci spa, con sede in Milano, codice fiscale 00799960158, contro Debitore Esecutato 1, gravante sul lotto in esame;
- ipoteca giudiziale, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data _____ ai nn. _____ per un importo di euro 75.000,00 (sorte capitale di euro 47.457,00) a favore della Commerfidi soc. coop., con sede in Ragusa,

codice fiscale 00247670888, contro Debitore Esecutato 1 e Debitore Esecutato 2, gravante su tutti i cespiti e quindi anche sul lotto in esame;

- verbale di pignoramento immobili, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data _____ n. _____ favore della Commerfidi soc. coop., con sede in Ragusa, codice fiscale 00247670888, contro Debitore Esecutato 1 e Debitore Esecutato 2, gravante su tutti i cespiti e quindi anche sul lotto in esame.

NB: In data _____ n. _____ trascritto, presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa, verbale di pignoramento immobili, a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa soc. - coop. per azioni, con sede in Ragusa, codice fiscale 00026870881, contro Debitore Esecutato 1, gravante sul lotto in esame.

Descrizione analitica

Il bene pignorato ricade in un'area del Comune di Modica caratterizzata da costruzioni a carattere residenziale, attività commerciali e scuole; la zona è dotata dell'impianto di illuminazione pubblica, acquedotto comunale e della rete comunale di smaltimento delle acque nere e bianche.

Si accede all'immobile percorrendo la via Vanella 115 che si diparte dalla via Sorda-Sampieri, nota arteria che collega Modica Sorda con la frazione balneare di Marina di Modica, il Comune di Pozzallo e zone limitrofe della campagna modicana.

La sosta dei veicoli, per la ridotta larghezza della strada antistante l'immobile, risulta difficoltosa.

L'immobile ha il prospetto principale esposto a Sud, in corrispondenza della via Vanella 115; esso confina lateralmente con proprietà terzi, con Trav. della Via Sorda Sampieri e con altra via pubblica.

Il fabbricato, adibito a complesso industriale per la produzione di infissi ed opere in legno, è costituito da una struttura portante intelaiata in cemento armato con solai in latero-cemento e tompagnature principalmente in blocchetti di calcare tenero; esso si compone di un piano seminterrato, un piano terra, un piano primo e spazio di pertinenza esterno antistante della superficie di mq 169 circa, al netto di sporgenze, opere murarie e paretine.

Il piano terra (allegato 4, retino lettera “A”) comprende due grandi ambienti comunicanti fra loro aventi una superficie lorda complessiva di mq 201 circa (inclusa superficie in pianta occupata dalla scala), una superficie netta di mq 185 circa ed un’altezza utile interna di ml 2,65 circa, ad eccezione della zona di ingresso avente un’altezza utile di ml 6,00 circa fino al solaio del locale al primo piano.

Per quanto attiene alle caratteristiche interne dell’immobile, la pavimentazione è realizzata con piastrelle in ceramica mentre le pareti sono realizzate in intonaco cementizio e successivo strato di finitura.

L’accesso è consentito da un’ampia apertura con telaio in alluminio e superfici vetrate.

In corrispondenza della parete a confine con il locale a piano seminterrato infra descritto, trova posto una porta in legno di tipo tamburato.

Il piano seminterrato (allegato 4, retino lettera “B”), delimitato da blocchetti di calcare tenero e da pareti in cemento armato in corrispondenza della zona a confine con il terrapieno e di quella a confine con proprietà terzi, ha superficie lorda di mq 228 circa, superficie netta di mq 202 circa (escluso w.c. ed anti w.c.) e un’altezza utile interna di ml 2,65 circa, ad esclusione della zona di ingresso al locale avente un’altezza utile di ml 2,75 circa e solaio di copertura in acciaio-cl.s.

In prossimità della zona di accesso, trova posto un vano adibito a w.c. con relativo anti-w.c. aventi rispettivamente superficie utile di mq 2,00 e mq 3,00 circa.

Per quanto attiene alle caratteristiche interne, la pavimentazione è in battuto in cls, ad eccezione di w.c. e anti-w.c. realizzata con piastrelle in ceramica; le pareti sono allo stato rustico, mentre il vano w.c. presenta rivestimento con piastrelle in ceramica.

L'accesso al piano seminterrato avviene tramite un'ampia apertura, con telaio in ferro e superfici vetrate, collocata nel prospetto principale; un altro accesso è possibile grazie ad un'apertura disposta nella parete a confine con il locale limitrofo. Gli infissi interni sono costituiti da porte in legno di tipo tamburato.

Al fine di meglio descrivere l'immobile al primo piano, si considera questo composto da più corpi, così distinti:

- L'ambiente (allegato 4, retino lettera "C"), comunicante con il piano terra del corpo anzidetto e con quello posteriore e laterale di cui infra, ha una superficie lorda complessiva di mq 180 circa ed altezza utile interna di ml 3,27 circa.

L'ambiente risulta delimitato da un controsoffitto e conseguente altezza utile di ml 3,02 circa.

Esso ed è composto da un locale aperto al pubblico di mq 13,74 più due locali contigui per pubblico esercizio aventi una superficie complessiva di mq 17,01 circa, un ufficio di mq 20,59 circa, un vano adibito a w.c. di mq 2,09 con anti-w.c. di mq 2,32 circa, un piccolo vano di mq 3,03 circa direttamente comunicante con un grande ambiente destinato a pubblico esercizio e due piccoli corridoi per una superficie netta complessiva di mq 105 circa.

Per quanto attiene alle caratteristiche interne dell'immobile, la pavimentazione dei vari ambienti è realizzata con piastrelle in ceramica, le pareti sono realizzate

in intonaco cementizio e successivo strato di finitura; il bagno, costituito da pezzi in ceramica di colore bianco, presenta rivestimenti con piastrelle in ceramica.

Gli infissi interni sono costituiti da porte in legno, ad eccezione di due porte tagliafuoco comunicanti con gli ambienti contraddistinti dalle lettere “D” ed “F”.

L'impiantistica idro-sanitaria ad un'ispezione visiva risulta in buono stato di conservazione.

Gli impianti sono con canalizzazioni sottotraccia e funzionanti, ma risalenti all'epoca della costruzione e quindi passibili di successive manutenzioni.

L'approvvigionamento idrico avviene mediante allaccio alla rete idrica comunale, la riserva idrica è possibile grazie ad appositi serbatoi.

Lo smaltimento dei reflui avviene mediante scarico nella corrispondente condotta comunale.

- L'ambiente (allegato 4, retino lettera “D”) ha una superficie lorda complessiva di mq 225,40 circa, superficie netta mq 211 circa e altezza utile interna variabile come da tavola grafica allegata (allegato 4, planimetria immobile).

La copertura è costituita in parte da lamiera grecata poggiate su semicapriate in acciaio, a loro volta ancorate alle due pareti opposte di delimitazione al locale, e orditura secondaria in scatolari e piattine di irrigidimento in acciaio, mentre nella zona a confine con l'ufficio è costituita da pannelli tipo sandwich supportati da struttura reticolare e orditura secondaria con scatolari in acciaio.

Per quanto attiene alle caratteristiche interne, la pavimentazione è in battuto in cls, le pareti si trovano in parte allo stato rustico ed in parte intonacate senza strato di finitura, ad eccezione della parete posta lungo il prospetto principale costituita da pannelli tipo sandwich.

L’accesso avviene sia tramite porta tagliafuoco disposta nella parete a confine con il locale limitrofo precedentemente descritto che un ambiente posto nella zona posteriore infra descritto.

- Il locale (allegato 4, retino lettera “E”), comunicante con il corpo anzidetto e con quelli individuati con le lettere “F” ed “L”, ha una superficie lorda complessiva di mq 78,30 circa ed una superficie netta di mq 74,00 circa.

La copertura, prosiegua di quella precedentemente descritta in corrispondenza del corpo individuato con la lettera “D”, ha un’altezza interna variabile da ml 3,25 a ml 3,95 circa.

L’ambiente risulta delimitato da un controsoffitto in **eternit** con supporto in struttura metallica e conseguente altezza utile di ml 3,05 circa.

La pavimentazione è in battuto in cls mentre le pareti sono intonacate e prive di strato di finitura.

- Il corpo fabbrica (allegato 4, retino lettera “F”), ha una superficie lorda di mq 361 circa ed una superficie netta di mq 327 circa, ad esclusione della zona adibita a servizi igienici -spogliatoio e adiacente vano deposito; l’altezza utile interna è variabile da ml 4,90 a ml 7,65 circa per la presenza della soprastante volta di copertura costituita da archi parabolici prefabbricati in c.a. e lastre curve di **eternit**.

Internamente trova posto un locale adibito a servizi igienici, comprendente tre piccoli vani dotati di vaso della superficie netta di mq 0,88 ciascuno più un vano di mq 0,98 circa, ed uno spogliatoio di mq 10,10 con lavandini per un’altezza utile netta di ml 2,30 circa. Nella zona limitrofa trova posto un vano con funzione di deposito costituito da due piccoli ambienti di mq 2,14 e mq 2,84 circa adiacenti ad una piccola struttura in acciaio avente superficie complessiva di

mq 17,40 ed altezza di ml 2,45 circa in riferimento al piano di calpestio del locale artigianale.

Una piccola scala in ferro permette di raggiungere un vano di mq 19,86 circa soprastante il locale adibito a servizi, delimitato lateralmente da pannelli in ferro e superfici vetrate e superiormente da copertura costituita da travi in ferro e tavolato in legno, con possibilità di accesso al soppalco con struttura portante in acciaio sopradescritto.

La pavimentazione del locale artigianale è in battuto in cls e le pareti sono intonacate, ad eccezione della pavimentazione della zona w.c. realizzata con piastrelle in ceramica e rivestimento con piastrelle in ceramica.

L’accesso avviene sia tramite porta tagliafuoco, posta nella zona a confine con il corpo fabbrica individuato con la lettera “C”, che i corpi fabbrica limitrofi.

- L’ambiente (allegato 4, retino lettera “G”), direttamente comunicante con il corpo “F” descritto e separato dal corpo “H” tramite apertura scorrevole in ferro dotata di superfici vetrate e soprastanti pannelli in vetroresina, ha superficie lorda di mq 59,10 circa, superficie netta di mq 55 circa e altezza utile interna variabile da ml 3,70 a ml 4,40 circa.

La copertura in **eternit** poggia su struttura avente orditura principale in tralicci metallici e secondaria in scatolari e piattini di irrigidimento in acciaio.

La pavimentazione è in battuto in cls e le opere murarie di delimitazione sono prive di rifiniture.

- L’ambiente (allegato 4, retino lettera “H”), direttamente comunicante con il corpo “G” e con possibilità di accesso dalla stradella retrostante l’immobile, ha superficie lorda di mq 182 circa, superficie netta di mq 173 circa e altezza utile interna variabile da ml 4,25 a ml 5,70 circa.

La copertura è costituita da pannelli in lamiera grecata, più una piccola superficie di pannelli in vetroresina, con struttura portante costituita da orditura principale e secondaria in reticolari dello stesso ordine poggianti su colonne in acciaio di bordo.

La pavimentazione è in battuto in cls mentre la delimitazione avviene tramite blocchi in Poroton, blocchi in cemento, blocchi in tufo e anche tramite lamiera grecata; le opere murarie sono prive di rifiniture.

- Il corpo (allegato 4, retino lettera “I”) ha superficie lorda di mq 75,47 circa, superficie netta di mq 69 circa e altezza utile interna variabile da ml 2,60 a ml 3,35 circa.

La copertura in **eternit** posa su una semicapriata in acciaio poggiante ad una colonna in acciaio e ad un pilastro in c.a.; l’orditura secondaria è costituita da scatolari ed irrigidimenti con piattine in acciaio che si scaricano centralmente sulla predetta semicapriata e lateralmente, da un lato, sulla muratura e, dall’altro lato, sulla trave di bordo che a sua volta si scarica su colonne in acciaio.

La pavimentazione è in battuto in cls e le opere murarie di delimitazione in blocchi di tufo, ad eccezione di una superficie ridotta costituita da pannelli in lamiera grecata, sono prive di rifiniture.

- Il corpo (allegato 4, retino lettera “L”) ha superficie lorda di mq 185,73 circa e superficie netta di mq 177 circa.

La copertura è in **eternit** con struttura di supporto in acciaio per un’altezza interna variabile da ml 3,40 a ml 4,40 circa.

L’ambiente risulta inoltre delimitato da un controsoffitto in **eternit** con supporto in struttura metallica e altezza interna utile di ml 3,00 circa.

La pavimentazione è in battuto in cls e le opere murarie di delimitazione, in laterizio e calcare tenero, sono prive di rifiniture.

Gli infissi esterni, in corrispondenza del prospetto principale, sono costituiti esternamente da telaio in alluminio ed internamente da telaio in legno con relative superfici vetrate.

Gli intonaci esterni sono realizzati con malta di tipo tradizionale senza strato di finitura.

Da un'indagine visiva emerge la necessità di effettuare lavori di manutenzione per distacchi di intonaco e ferri ammalorati sia nel prospetto principale, in corrispondenza dell'intradosso della pensilina, che nel solaio di copertura al piano seminterrato.

La recinzione esterna, a delimitazione dello spazio di pertinenza antistante l'intero fabbricato, è realizzata con muro in blocchetti intonacati e soprastante ringhiera in ferro; l'ingresso avviene grazie ad un cancelletto pedonale in alluminio e ad un cancello scorrevole in ferro di dimensioni maggiori così da consentire il passaggio di autoveicoli per la sosta.

La superficie commerciale rappresenta il parametro tecnico di riferimento per la stima del valore di mercato del bene oggetto di valutazione.

La determinazione della superficie commerciale è avvenuta con riferimento alla superficie commerciale definita dalla norma UNI 10750.

Secondo la norma UNI 10750, la superficie commerciale è data dalla sommatoria dei seguenti elementi:

- le superfici coperte calpestabili comprensive della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le quote percentuali delle superfici scoperte e delle pertinenze.

In particolare, il computo delle superfici coperte avviene secondo i seguenti criteri:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- 50% delle superfici delle pareti confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Per la superficie degli spazi scoperti la norma fornisce differenti coefficienti di ponderazione delle superfici in ragione della tipologia di tali spazi. In particolare:

- le verande sono ponderate con un coefficiente pari a 60%;
- i portici sono assimilati a patii e porticati e sono ponderati al 35%;
- lo scoperto di pertinenza esclusiva viene assimilato a giardini di appartamento e ponderato con un coefficiente pari al 15%.

La superficie commerciale del bene pignorato è rappresentata da:

- superficie locali aperti al pubblico, locali pubblico esercizio ed uffici;
- deposito;
- locale artigianale;
- tettoie;
- pertinenza esterna;

Di seguito si riporta una sintesi del calcolo della superficie dell'immobile, distinta per piano:

Piano	Destinazione	Superficie commerciale (mq)
Terra	deposito (compreso ingresso)	201
	pertinenza esterna	176,41
Seminterrato	deposito	228

Primo	ufficio	23,41
	locale aperto al pubblico	16,94
	locale pubblico esercizio	140,11
	locale artigianale	361
	deposito	548,53
	Tettoie (corpi "H" ed "I") realizzate nell'area a parcheggio prevista in progetto	257,47

Regolarità urbanistica-catastale

- L'immobile pignorato fa parte di un fabbricato originariamente composto da uno stacco di terreno con un fabbricato industriale in corso di costruzione, esteso detto stacco di terreno mq 3.677, e dipendente in catasto dal foglio n. 120, p.lla 487.

- Successivamente, mediante le Concessioni Edilizie appresso citate, si è proceduto ad ampliamento, modifiche e cambio di destinazione d'uso del fabbricato, individuato al N.C.E.U. del Comune di Modica al foglio n. 120, mappali 487 sub 1 e 487 sub 2, comprendenti anche lo spazio di pertinenza.

- In virtù dell'atto di divisione del _____ rogito notaio

viene attribuita al Debitore Esecutato 1 una quota comprendente, come riportato nel citato atto notarile, *fabbricato sito in Modica, Contrada Treppiedi, adibito a complesso industriale per la produzione di infissi ed opere in legno, composto da un piano terra destinato in parte a pubblico esercizio, ed in parte a deposito, ed accessori, e da primo piano destinato a pubblico esercizio ed accessori, con comodità di piccolo corpo vicino ma non contiguo, adibito ad*

essiccatoio, e con ogni altro accessorio e dipendenza, compreso lo spazio di pertinenza antistante e latistante il fabbricato in oggetto, della superficie complessiva di circa mq 1.700 e per quanto trovasi, in essa superficie compresa quella occupata dal fabbricato e dal corpo accessorio.

- Il fabbricato oggetto di divisione è stato realizzato ai sensi del progetto approvato dalla Commissione Edilizia del Comune di Modica nella seduta de

n. relativo Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili rilasciato dal Comune di Modica in data , e delle Concessioni Edilizie in Sanatoria rispettivamente: rilasciata in data con protocollo in data con protocollo n. .

Infine, **Concessione Edilizia** protocollo n. viene rilasciata al Debitore Esecutato 1 per eseguire nel fabbricato di cui alla C.E. n. pubblico esercizio ed attività artigianale, la divisione in due unità immobiliari e nella porzione in testa alla ditta richiedente le necessarie opere per la ristrutturazione con realizzazione di una scala interna, locali servizi e tramezzature nonché la concessione ai sensi dell'art. 13 L. 47/85 per aver apportato nell'unità immobiliare in oggetto, modifiche al prospetto principale sulla Via Pubblica e la realizzazione di alcuni w.c. al piano seminterrato.

La menzionata concessione edilizia non viene trascritta trattandosi della stessa destinazione e della stessa area asservita all'immobile di cui alla C.E. in sanatoria prot. .

Nel fascicolo visionato all'ufficio tecnico, relativamente alla Concessione Edilizia n. risulta presente una comunicazione inizio lavori a partire dal giorno senza alcuna comunicazione fine lavori; l'immobile pignorato non risulta avere certificato di agibilità.

- Per l'immobile pignorato, presso l'Ufficio del Genio Civile di Ragusa, non è stato possibile avere copia della documentazione di seguito indicata e di cui sono presenti solo gli estremi: deposito ai sensi della Legge

relazione struttura ultimata depositata il _____, collaudo del _____ art. 28
ai sensi della Legge 02/02/1974 _____ con prot. n. _____

- Un confronto degli elaborati grafici relativi all'ultima Concessione Edilizia interessante l'immobile pignorato (Concessione Edilizia n. _____ del _____ protocollo n. _____ con il rilievo metrico effettuato dallo scrivente CTU, evidenzia la presenza di **difformità** ed **incongruità** fra piante e prospetto, indicate negli allegati grafici (allegato 4), consistenti principalmente in una variante prospettica, variazioni di altezza e di superficie, variazione degli spazi interni, realizzazione della scala di collegamento verticale fra il piano terra ed il piano primo in modo difforme al progetto depositato ed autorizzato dall'Ufficio del Genio Civile di Ragusa, non corretta rappresentazione dello stato dei luoghi in riferimento alla copertura, muro perimetrale di delimitazione e relativo accesso libero con sviluppo differente in corrispondenza della zona retrostante il fabbricato al primo piano.

La pensilina prevista in progetto in corrispondenza dell'ingresso principale non è stata realizzata ed il servo scala non è presente.

Opere abusive sono presenti in corrispondenza del locale artigianale al primo piano per la realizzazione di una piccola scala in ferro che permette di raggiungere un vano soprastante il locale adibito a servizi-spogliatoio, con possibilità di accesso ad un soppalco avente struttura portante in acciaio.

Nell'area prevista a parcheggio, inoltre, sono state realizzate delle tettoie non presenti nel progetto approvato ed individuate nel precedente paragrafo con gli ambienti "H" ed "I".

Nella carta topografica relativa alla zona “Modica” (allegato 4), in scala 1:1.000 ed in cui viene indicata come data del rilevamento l’anno 1983-1992 e dell’aggiornamento della ripresa aerea il mese di Dicembre dell’anno 1991, le sopramenzionate tettoie sembrano essere approssimativamente rappresentate.

La normativa urbanistica, a partire dalla legge 47/85, sembra essere stata animata dall’intento di approntare una speciale *tutela del credito* in caso di espropriazione forzata di un bene abusivo quando il credito sia sorto prima dell’entrata in vigore di una norma di sanatoria e l’abuso avrebbe potuto essere sanato dal debitore, ma non lo è stato per sua negligenza.

Questo principio è manifesto sia nell’articolo 40 della legge 47/85 che nell’articolo 46 del T.U. dell’edilizia, approvato con il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 recepito dalla Regione Siciliana con la Legge 10 agosto 2016, n. 16.

Entrambi gli articoli dopo aver disposto la sanzione di nullità degli atti tra vivi aventi per oggetto diritti reali relativi ad edifici o loro parti se da essi non risultino, per dichiarazione dell’alienante, gli estremi del titolo abilitativo o della domanda di sanatoria o della dichiarazione di anteriorità al 1° settembre 1967, stabiliscono un’eccezione, escludendo dalla generale sanzione di nullità (propria dei trasferimenti volontari) l’immobile abusivo, aggiudicato o assegnato “a seguito di procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali”.

Al fine di comprendere se è possibile o meno per l’aggiudicatario la riapertura dei termini per il condono cd. straordinario, occorre effettuare un controllo relativo alla **data dell’insorgenza delle ragioni del credito**, facendo riferimento al titolo da cui scaturisce il credito, e alla **data dell’abuso** prevista dalle leggi di sanatoria, così da poter stabilire se siano riaperti i termini del condono edilizio.

Per il lotto in esame, in riferimento alle ragioni di credito gravanti sul bene, esiste un'ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in dat _____ ai nr _____

Gli abusi evidenziati, come anche le difformità rilevate, possono essere sanate, in base a colloqui esplorativi intercorsi fra lo scrivente CTU e personale dell'Ufficio tecnico comunale, ricorrendo all'ultima legge in materia di condono, Legge 24 novembre 2003 n. 326 di conversione del D.L. 30 settembre 2003 n. 269.

In riferimento alla citata legge e alle allegate tabelle per il calcolo dell'oblazione e degli oneri di concessione relativamente agli illeciti edilizi, stimando per le opere abusive un ampliamento inferiore alla volumetria massima consentita di 750 mc, avendo considerato l'assenza dell'essiccatoio, si può quantificare una spesa totale per versamenti da effettuare pari ad **€ 58.000,00** circa.

Alle superiori spese si aggiungono quelle per versamenti dovuti a sanzioni amministrative per gli illeciti rilevati ed ammontanti complessivamente ad **€ 2.065,84**, rimozione e smaltimento in discarica autorizzata della copertura eternit presente nei vari ambienti descritti, ad esclusione del locale artigianale, per una spesa complessiva di **€ 8.500,00**, fornitura e posa in opera di nuova copertura per una spesa quantificata in **€ 20.000,00**, escludendo le competenze della D.L. ed i conseguenti lavori deducibili solo in seguito ad un'analisi di calcolo ai fini della sicurezza.

I citati lavori coinvolgenti la copertura possono subire delle variazioni per possibili imprevisti valutabili solo in fase di esecuzione dei lavori.

Per quanto riguarda la copertura del locale artigianale, costituita da archi parabolici prefabbricati in c.a. e lastre curve di eternit, in considerazione dell'estesa superficie e dell'altezza dal piano di calpestio, si presentano difficoltà al fine di quantificare le

spese occorrenti per la rimozione della copertura esistente ed apposizione di una nuova; le spese sono deducibili, a parere dello scrivente, in seguito ad un'analisi di calcolo.

Al fine di procedere alla regolarizzazione urbanistica-edilizia dell'immobile per la sanatoria edilizia, occorre presentare all'Ufficio Tecnico del Comune di Modica apposita documentazione tecnica da parte di un professionista abilitato con spese stimate in **€ 5.000,00** circa.

Per la richiesta di rilascio del certificato di agibilità da parte del Comune di Modica si può stimare una spesa di **€ 600,00** circa per versamenti e marche da bollo, più i costi di espletamento della pratica da parte di un professionista abilitato stimati complessivamente in **€ 2.000,00** circa.

L'opificio risulta privo di servoscala per la cui fornitura ed installazione si stima un costo di **€ 13.800,00** circa.

Dichiarazioni di conformità agli impianti in originale dovranno essere allegati alla perizia giurata da redigere per la richiesta del certificato di agibilità.

Nel caso in cui le dichiarazioni di conformità non siano più reperibili in originale, occorrerà produrre dichiarazioni di rispondenza, secondo il c. 6 art. 7 D.M. 37/2008, redatte da parte di qualificati professionisti, i cui costi non si possono attualmente stimare.

Solo in seguito ad apposita verifica con idonea strumentazione ed emissione di relativo certificato di misura sarà possibile stabilire i costi necessari per un eventuale adeguamento dell'impianto elettrico.

Richiesta di parere occorre da parte dell'Ufficio del Genio Civile di Ragusa, il tutto subordinato al pagamento di diritti fissi per parere di competenza e costi per marche da bollo stimati complessivamente in **€ 300**, più i costi di espletamento della pratica

per la redazione del certificato di idoneità sismica e calcolo di adeguamento/miglioramento sismico da parte di un professionista abilitato stimati in una spesa minima di **€ 5.000,00 circa**, escluse le competenze della D.L. ed i conseguenti lavori deducibili solo in seguito ad un'analisi di calcolo.

Da un confronto del rilievo effettuato con la planimetria catastale dell'immobile, si evince una non perfetta rappresentazione dello stato dei luoghi e la mancanza dell'elaborato planimetrico.

Per la presentazione in catasto degli atti di aggiornamento relativi all'immobile oggetto della procedura, comprendenti anche la redazione dell'elaborato planimetrico attualmente assente, si stima una spesa complessiva di **€ 2.000,00** circa per versamenti ed espletamento della pratica da parte di un professionista abilitato, oltre ad accessori come per legge.

Alle spese indicate si aggiungono quelle relative ad interventi di manutenzione per il ripristino dei ferri in corrispondenza sia del prospetto principale che del piano seminterrato, quantificate approssimativamente in **€ 3.000,00** circa.

Gli impianti presenti nel locale artigianale, risalenti all'epoca della costruzione, sono passibili di lavori di manutenzione con costi quantificabili esattamente in fase di esecuzione lavori.

Allo stato attuale, per la mancanza di pareri dei vari enti preposti relativamente alle opere eseguite in difformità al progetto approvato, non è possibile stimare ulteriori costi.

Spese fisse di gestione o manutenzione

Il bene pignorato si compone di un fabbricato, individuato con la p.lla 487 sub 2 del foglio di mappa 120, appartenente alla stessa proprietà. Non risultano allo scrivente spese fisse di gestione o manutenzione ordinarie e straordinarie.

Valutazione del bene

Per determinare il valore venale dell'immobile si procederà adottando il criterio del più probabile valore di mercato. Al fine di determinare, come detto, il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, si è utilizzato il metodo più frequentemente adoperato e precisamente il metodo della comparazione diretta.

Il metodo di comparazione diretta consiste nel determinare, attraverso una specifica analisi di mercato, rilevando da agenzie specializzate, professionisti del settore, nonché strumenti informatici (internet, e altro), i prezzi di compravendita di beni simili a quello oggetto di stima, operando una media in base alle caratteristiche dei beni stessi censiti, e confrontando "direttamente" il bene oggetto di stima con i valori acquisiti.

Al fine di determinare il valore del bene, effettuato il sopralluogo dell'immobile, si è accertata la consistenza dello stesso attraverso la misurazione diretta dei vani, eseguita con rilevatore elettro-ottico di distanze, utilizzando come unità di riferimento il metro quadrato di superficie catastale.

Attraverso la metodologia illustrata in precedenza sono stati raccolti un appropriato numero di dati riguardanti i prezzi spuntati nelle libere compravendite dai beni di mercato simili a quelli oggetto di stima. Mediando tali valori, con riguardo alle zone di mercato omogeneo, nel quale si registra una uniformità di prezzi e di canoni di affitto, e dopo aver confrontato i valori stessi con quelli pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, sono state poi valutate le principali caratteristiche di localizzazione, posizione, tipologiche e produttive che intervengono nella determinazione del più probabile prezzo di mercato. Infine è stata calcolata l'incidenza di tali caratteristiche sul prezzo medio ricavato dall'indagine, in modo da ottenere alla fine il valore di mercato dell'immobile.

Il valore medio ponderato dei prezzi praticati per beni simili, applicando il metodo della comparazione diretta, in riferimento alle destinazioni d'uso dell'immobile pignorato, è risultato pari a: **€/mq 550,00** per il deposito, **€/mq 1.000,00** per l'ufficio, il locale aperto al pubblico ed il locale pubblico esercizio, **€/mq 650,00** per il locale artigianale, **€/mq 250,00** per le tettoie realizzate in corrispondenza dell'area prevista a parcheggio ed **€/mq 70,00** per l'area di pertinenza esterna antistante il bene.

Quindi si ha:

	Superficie commerciale (mq)	Prezzo unitario (€/mq)	Prezzo totale (€)
deposito	977,53	550,00	537.641,5
ufficio, locale aperto pubblico, locale pubblico esercizio	180,46	1.000,00	180.460,00
locale artigianale	361	650,00	234.650,00
pertinenza esterna	176,41	70,00	12.348,7
tettoie	257,47	250,00	64.367,5
rimozione ed apposizione nuova copertura			- 28.500,00
Spese regolarizzazione urbanistica - catastale			- 91.765,84
		Valore immobile	909.201,86

Si stima quindi il valore di mercato dell'immobile in **€ 1.029.467,7** a cui si detrae, nel caso di rimozione della copertura eternit presente nei vari ambienti ed apposizione di una nuova, ad esclusione del locale artigianale per le motivazioni riportate nel paragrafo 'Regolarità urbanistica-catastale', una spesa di **€ 28.500,00** e, per la regolarizzazione urbanistica-catastale, una spesa di **€ 91.765,84**.

In riferimento alla copertura eternit presente nel locale artigianale per la quale non è stato possibile quantificare le spese di rimozione ed apposizione di nuova copertura, si fa presente, ai fini dell'utilizzabilità del locale, che occorre effettuare un monitoraggio relativo al rilascio di fibre; nella valutazione si è comunque tenuto conto della presenza del materiale eternit.

Divisibilità del bene

Tenuto conto delle caratteristiche organiche dell'immobile *de quo* nonché il carattere di inscindibilità e non autonoma utilizzabilità dell'immobile pignorato, allo scrivente CTU non sembra opportuna né giustificata la divisione del cespite in più lotti: lo stesso deve quindi essere alienato in un unico lotto non divisibile.

Valutazione quote indivise

Non trattandosi di quota indivisa non è necessario procedere alla divisione del bene.

Pagamento dell'I.V.A.

Non vi sono sufficienti informazioni fiscali atte a poter rispondere al quesito.

Attestato di prestazione energetica

Lo scrivente C.T.U., iscritto all'albo regionale dei soggetti abilitati alla certificazione energetica degli edifici - D.D.G. n. 65 del 03 marzo 2011 – al n. 2806, ha curato la redazione dell'A.P.E. attestante la prestazione e la classe energetica dell'immobile pignorato, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il confort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso, e la relativa trasmissione al Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia delle Regione Siciliana (allegato 9).