

Arch. Giuseppe Fronte

ASTE
GIUDIZIARIE®

Successivamente, in data 29/05/2018 con protocollo n. 31169/2018, la ditta proprietaria deposita presso l'ufficio tecnico del Comune di Modica una Comunicazione di inizio lavori asseverata per interventi di edilizia libera riguardante la rimodulazione distributiva di alcuni ambienti dell'albergo [REDACTED] con inizio lavori eseguito in data 29/05/2018. L'intervento, sulla base delle necessità della Società proprietaria, essenzialmente riguarda la rimodulazione di alcuni dei locali esistenti a piano terra in modo da poter realizzare un vano cucina a servizio della struttura e l'ampliamento della sala hall. A riguardo viene ipotizzata la mutazione di destinazione di uno dei vani destinati a camera, previa predisposizione degli impianti e degli approntamenti necessari a tale fine. In particolare, gli interventi principali possono così sinteticamente riassumersi:

- ripristino allo stato originario di due vani porta originariamente già esistenti, precedentemente tamponati per evidente necessità di realizzare opportuno disimpegno d'ingresso alle predette due camere destinate ad ospitalità poste a piano terra;
- demolizione del locale bagno a servizio della predetta camera in modo da realizzare un unico vano da destinare a cucina e ridimensionamento di quello già esistente nell'altra camera per essere adeguato alla nuova destinazione;
- realizzazione dei nuovi impianti interni a tale vano e relativi all'impianto di scarico e di adduzione idrica, oltre a quello elettrico a servizio delle varie apparecchiature.

Nell'ambito del rifacimento di detti impianti, per quanto riferibile alle parti di nuova realizzazione, così come per le parti che sono state modificate rispetto all'esistente, si è provveduto nel rispetto della normativa vigente, all'adeguamento della certificazione complessiva finale. A seguire si allegano i documenti urbanistici riguardanti il suddetto ed ultimo progetto.

10-19-133 182
2018

Comune di Modica

Data 29/05/2018

MODICA 6° Sezione Urbanistica
N. Prot. 0034469 / 2018
Via Resistenza Partigiana 36
Cat. 10 Cl. 19 Fase: 139
PEC / Posta elettronica [redacted]
C/O CIA [redacted]

Pratica edilizia _____
del _____
Proposta _____
da compilare a cura del SUAP del Comune

CILA PER INTERVENTI DI EDILIZIA LIBERA¹
lett. 5, comma 2, lettere a ed e-bis, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380

DATI DEL TITOLARE (In caso di più titolari, la sezione è ripetibile nell'allegato "Soggetti coinvolti")

Cognome _____ Nome _____
codice fiscale _____
in qualità di **Amministratore** della ditta / società _____
con codice fiscale _____
partita IVA _____
nato a **Modica** prov. **[R|G]** stato **ITALIA** nato il _____
residente in **Modica** prov. **[R|G]** stato **ITALIA**
indirizzo _____ n. _____ C.A.P. **[9|7|0|1|5]**
PEC _____ posta elettronica _____
Telefono fisso / cellulare _____

(*) Da compilare solo nel caso in cui il titolare sia una ditta o società

DICHIARAZIONI

Il titolare, consapevole delle pene stabilite per falso attestazioni e mendaci dichiarazioni ai sensi dell'articolo 76 del d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 e degli artt. 483, 495 e 496 del Codice Penale e che inoltre, qualora dal controllo effettuato emerga la non veridicità del contenuto della dichiarazione resa, decadrà dai benefici conseguenti al provvedimento conseguito sulla base della dichiarazione non veritiera ai sensi dell'articolo 75 del d.P.R. n. 445/2000, sotto la propria responsabilità

DICHIARA

a) **Titolarità dell'intervento**

di avere titolo alla presentazione di questa pratica edilizia in quanto **proprietario**
(Ad es. proprietario, comproprietario, usufruttuario, ecc.)

dell'immobile interessato dall'intervento e di

a.1 avere titolarità esclusiva all'esecuzione dell'intervento

a.2 non avere titolarità esclusiva all'esecuzione dell'intervento, ma di disporre comunque della dichiarazione di assenso dei terzi titolari di altri diritti reali o obbligatori

¹ Con la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) in edilizia libera (prevista per gli interventi indicati all'articolo 6, comma 2, lettere a ed e-bis, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) possono essere realizzati:

1. gli interventi di manutenzione straordinaria che non riguardano le parti strutturali degli edifici, compresa l'apertura di porte interne e lo spostamento di pareti interne, il frazionamento o accorpamento di unità immobiliari senza modifiche della volumetria complessiva dell'edificio e senza modifiche di destinazione d'uso;
2. le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, sempre che non riguardino le parti strutturali, ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa.

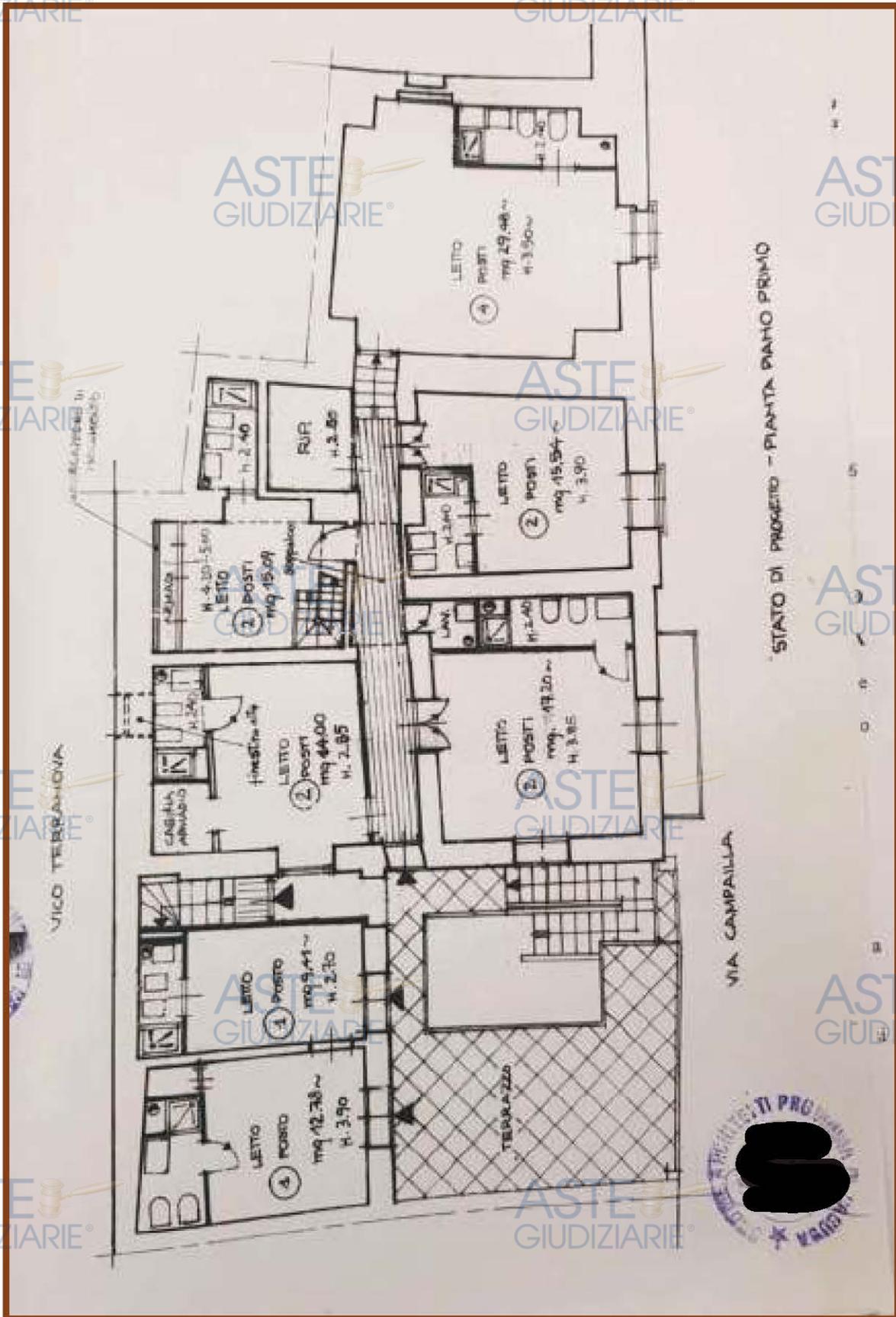
Arch. Giuseppe Fronte

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Di seguito vengono riportati i disegni dell'immobile relativi al Piano terra-primo-secondo che sono conformi ed hanno la piena corrispondenza con lo stato catastale e lo stato reale di fatto dei luoghi.

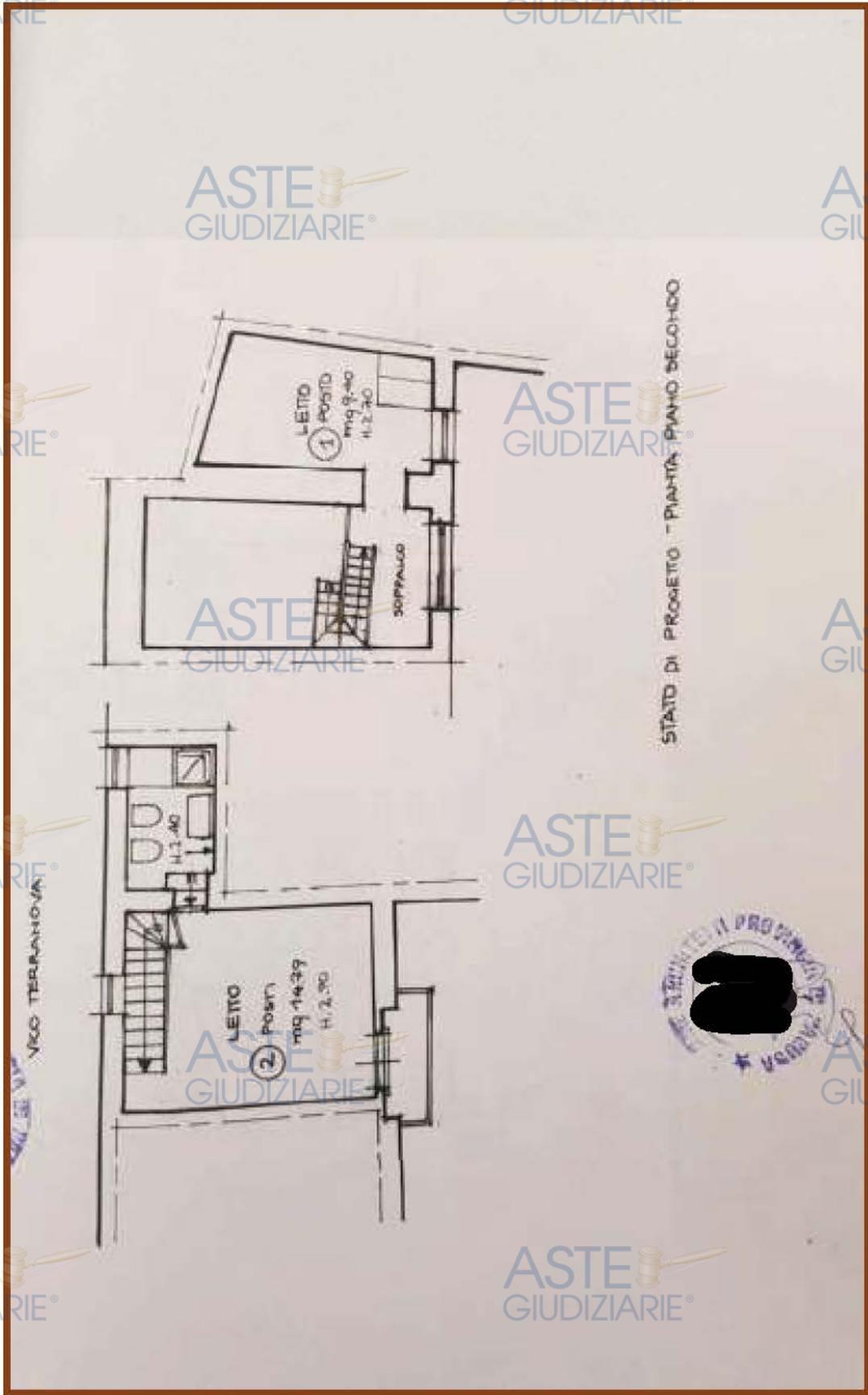




Arch. Giuseppe Fronte

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE

Arch. Giuseppe Fronte

Il sottoscritto CTU, dopo aver fatto un dettagliato confronto tra lo stato in concessione edilizia e quello catastale e quanto visionato nello stato reale dei luoghi durante le operazioni peritali effettuate, dichiara la conformità tra lo stato dei luoghi e quello catastale-urbanistico, e precisamente, il piano terra risulta essere conforme con il progetto CILA del 2018, mentre il piano primo e secondo è conforme con l'autorizzazione edilizia n. 17 del 2005, infine, considerato che l'ultimo progetto riguarda solo lavori di manutenzione ordinaria al piano terra, si fa presente che l'agibilità rilasciata per il fabbricato nel 2005 è ancora valida.

In riferimento all'attestazione di prestazione energetica del fabbricato, avendo il sottoscritto CTU eseguito una ricerca nel portale SINERGIA – PORTALE SICILIANO DELL'ENERGIA, ha potuto constatare che facendo la ricerca per immobile foglio 231 p.lla 907 sub 5, non risulta presente nell'archivio elettronico del catasto fabbricati energetico la suddetta unità immobiliare, successivamente il CTU ha proceduto facendo la ricerca per immobile foglio 174 p.lla 1001 sub 10 e l'immobile risulta presente nell'archivio elettronico del catasto fabbricati energetico ma i dati non sono disponibili, infine si è proceduto con la ricerca per immobile foglio 174 p.lla 1020 sub 5 e non risulta presente nell'archivio elettronico del catasto fabbricati energetico la suddetta unità immobiliare, di seguito si riportano le schermate delle ricerche eseguite.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

SIENERGIA portale siciliano dell'energia

HOME (HTTP://WWW.CATASTOENERGETICO.REGIONE.SICILIA.IT) NEWS (HTTP://WWW.CATASTOENERGETICO.REGIONE.SICILIA.IT/INDEX.PHP/NEWS)

DOCUMENTI (HTTP://WWW.CATASTOENERGETICO.REGIONE.SICILIA.IT/INDEX.PHP/DOCUMENTI)

STRUMENTI (HTTP://WWW.CATASTOENERGETICO.REGIONE.SICILIA.IT/INDEX.PHP/STRUMENTI)

LINK (HTTP://WWW.CATASTOENERGETICO.REGIONE.SICILIA.IT/INDEX.PHP/LINK)

Non presente nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati.

VISURA APE

Codice fiscale del richiedente*

FRNGPP75R12F252B

Provincia*

Reggio

Comune*

Modica

Riferimenti catastali obbligatori

Foglio*

221

Particella*

907

Subalterno

5

Cerca

SIENERGIA portale siciliano dell'energia

HOME (HTTP://WWW.CATASTOENERGETICO.REGIONE.SICILIA.IT) NEWS (HTTP://WWW.CATASTOENERGETICO.REGIONE.SICILIA.IT/INDEX.PHP/NEWS)

DOCUMENTI (HTTP://WWW.CATASTOENERGETICO.REGIONE.SICILIA.IT/INDEX.PHP/DOCUMENTI)

STRUMENTI (HTTP://WWW.CATASTOENERGETICO.REGIONE.SICILIA.IT/INDEX.PHP/STRUMENTI)

LINK (HTTP://WWW.CATASTOENERGETICO.REGIONE.SICILIA.IT/INDEX.PHP/LINK)

Immobile presente nel Catasto Energetico Fabbricati, dati non disponibili.

VIEDURA APE

Codice fiscale del richiedente*

FRNGPP76R16P2688

Provincia*

Ragusa

Città*

Modica

Riferimenti catastali obbligatori

Foglio*

174

Particella*

1001

Subalterno

10

Cerca

SIENERGIA portale siciliano dell'energia

HOME (HTTP://WWW.CATASTOENERGETICO.REGIONE.SICILIA.IT) NEWS (HTTP://WWW.CATASTOENERGETICO.REGIONE.SICILIA.IT/INDEX.PHP/NEWS)

DOCUMENTI (HTTP://WWW.CATASTOENERGETICO.REGIONE.SICILIA.IT/INDEX.PHP/DOCUMENTI)

STRUMENTI (HTTP://WWW.CATASTOENERGETICO.REGIONE.SICILIA.IT/INDEX.PHP/STRUMENTI)

LINK (HTTP://WWW.CATASTOENERGETICO.REGIONE.SICILIA.IT/INDEX.PHP/LINK)

Non presente nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati.

VISURA APE

Codice fiscale del richiedente*

FRNGPP75R12F258B

Provincia*

Reggio

Comune*

Modica

Riferimenti catastali obbligatori

Foglio*

174

Particella*

1020

Subalterno

5

Cerca

Pertanto, il sottoscritto CTU ritiene che, in considerazione che l'unità immobiliare a seguito di una variazione catastale, è identificata col foglio 231 p.lla 907 sub 5 e poiché dalla ricerca eseguita sulla suddetta identificazione catastale, non risulta censita nell'archivio del catasto termico siciliano, debba essere redatto l'APE, il relativo libretto di impianto ed il rapporto di efficienza energetica di al D.lgs. 192/2005, quantificando i costi in totale in € 1.500,00 considerata l'entità

Arch. Giuseppe Fronte

della struttura. In fase di sopralluogo veniva constatato che il bene di proprietà della società esecutata, è detenuto dalla società [REDACTED] che vi esercita attività alberghiera in forza di contratto di affitto di ramo d'azienda del 21 dicembre 2018, intervenuto con scrittura privata autenticata e registrato in data 24 dicembre 2018 presso l'Agenzia delle Entrate di Modica al numero 348981T e munito di data certa anteriore alla notifica dell'atto di pignoramento. In sede di sopralluogo l'albergo si presentava chiuso e inattivo, ed entrambe le parti contraenti hanno dichiarato a verbale che effettivamente l'attività ricettiva esercitata presso l'immobile pignorato è sospesa dal mese di marzo del 2020 e che a causa dell'emergenza legata alla pandemia avrebbero raggiunto un accordo di "sospensione temporanea" del pagamento del canone di affitto. Il delegato del rappresentante legale della società [REDACTED] fa presente che alcune attrezzature ed alcuni arredi presenti all'interno del compendio pignorato sono di proprietà della società conduttrice [REDACTED] mentre tutti gli altri beni mobili, nonché gli arredi e suppellettili sono di proprietà esclusiva della società debitrice [REDACTED] come confermato dallo stesso legale rappresentante signor [REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa

Il bene pignorato identificato nel seguente lotto, si trova nel Comune di Modica e precisamente nel centro storico denominato "Modica bassa" ed è ubicato in via Campailla n. 15, riguarda un fabbricato adibito a struttura ricettiva alberghiera, regolarmente autorizzata e consta complessivamente di 9 camere di varia tipologia per una capacità ricettiva complessiva pari a n° 18 posti letto, esso si sviluppa su tre livelli dove al piano terra è ubicato un androne scoperto che funge da ingresso e da cui si accede alla Hall e reception, inoltre sempre nel piano terra è ubicata la cucina di servizio, una sala più grande ed una seconda sala più piccola, i bagni ed infine un locale serbatoio ed uno a deposito ricavato scavando la roccia, poi al piano primo, da cui si accede tramite la scala posta nell'androne scoperto, invece sono ubicate 7 camere da letto con relativo bagno interno, un ripostiglio ed una lavanderia a servizio dell'attività ricettiva, infine al secondo piano troviamo le ultime 2 camere da letto e bagno. Detto fabbricato è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Modica al foglio 231 particella 907 sub 5, zona censuaria 1, categoria D/2, rendita € 4.658,00, via Campailla n. 15 piano T-1-2. L'epoca di costruzione del fabbricato è antecedente all'anno 1942. L'unità ricettiva si trova in uno buono stato di conservazione, non presenta fatisenze ed è dotata di impianti di riscaldamento e raffrescamento sia in ogni singola camera e sia negli spazi comune come le due sale.

A seguire vengono riportate le foto che il sottoscritto ha proceduto a fare durante le operazioni peritali per rendere visibile l'interno del fabbricato.

Arch. Giuseppe Fronte

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

Arch. Giuseppe Fronte

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

Arch. Giuseppe Fronte

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

Arch. Giuseppe Fronte

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

Arch. Giuseppe Fronte

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

Arch. Giuseppe Fronte

ASTE GIUDIZIARIE®

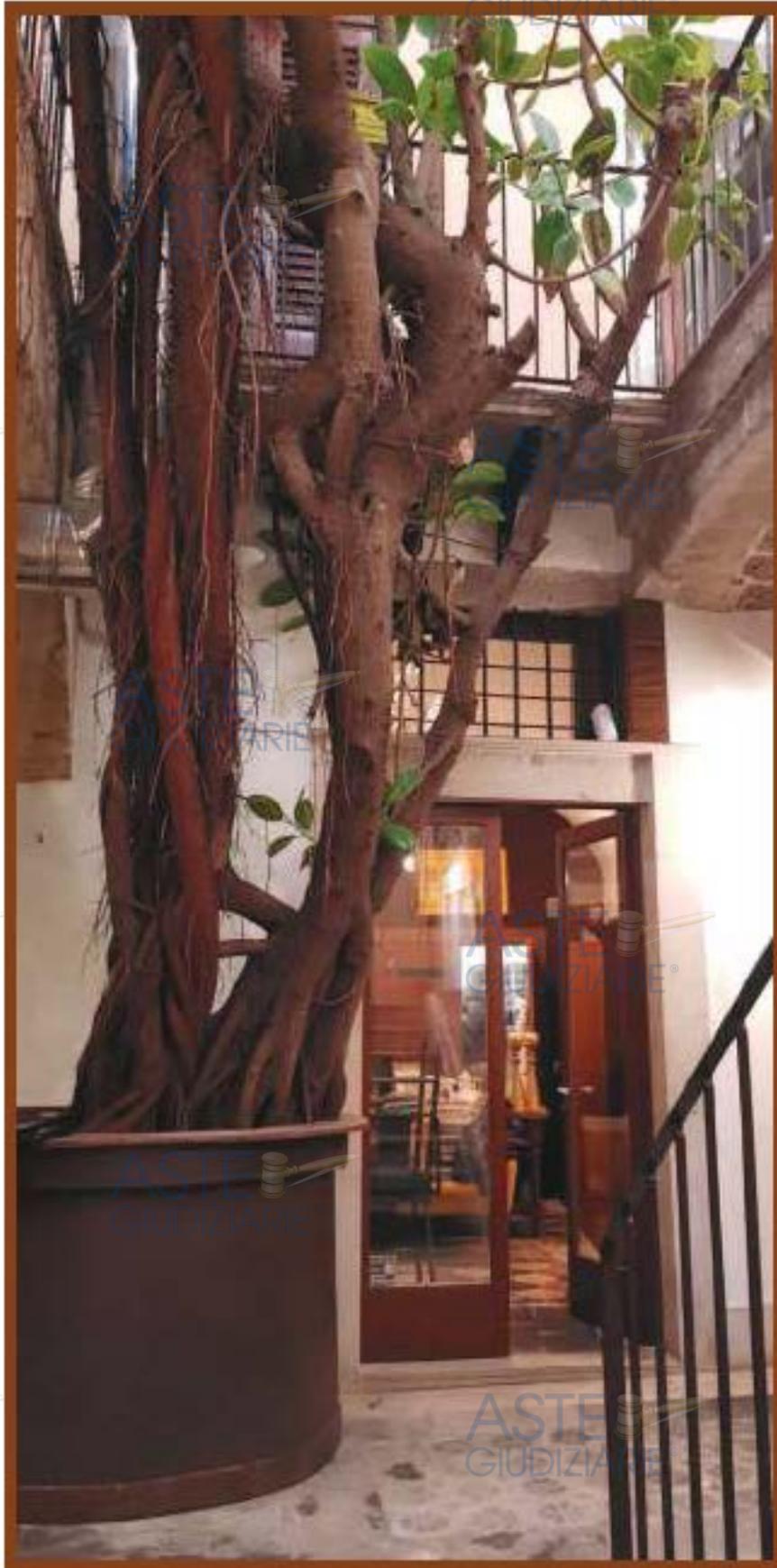
ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

Arch. Giuseppe Fronte

ASTE GIUDIZIARIE®



Studio Tecnico Professionale in via R. Bonghi n. 2 - 970 14 Ispica (RG) cell. 3291259630

email: gfron@vodafone.it - gfron@vodafone.it - gfron@vodafone.it - P.BE: gfron@vodafone.it

ASTE GIUDIZIARIE®

Arch. Giuseppe Fronte

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

Arch. Giuseppe Fronte

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Studio Tecnico Professionale in via R. Bonghi n. 2 - 97014 Ispica (RG) cell. 3291259530

email: gfronte1@virgilio.it - gfronte78@gmail.com - P.B.: gfronte@archworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

Arch. Giuseppe Fronte

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

Arch. Giuseppe Fronte

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

Arch. Giuseppe Fronte

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Arch. Giuseppe Fronte

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Arch. Giuseppe Fronte

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

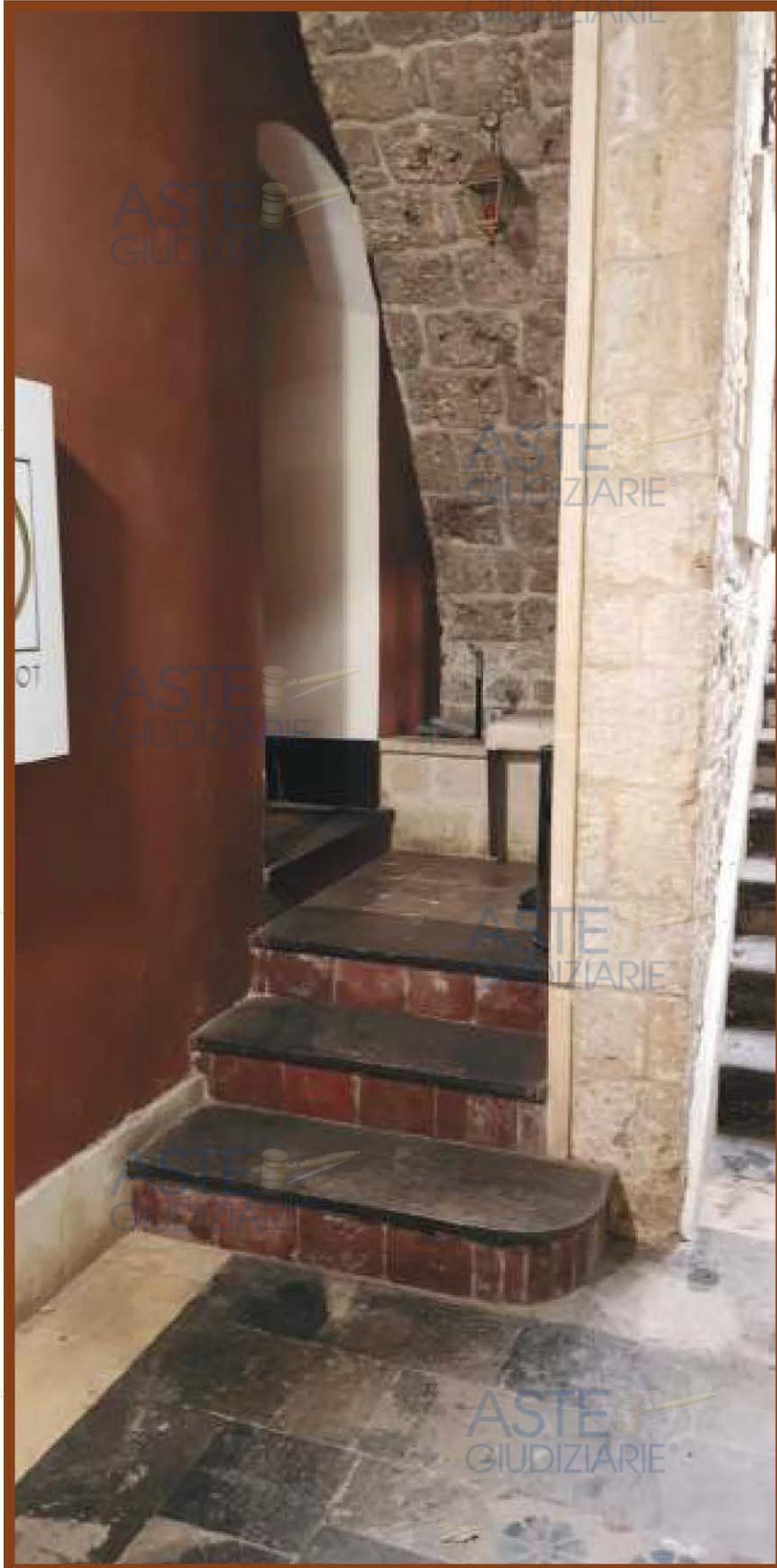


ASTE
GIUDIZIARIE®

Arch. Giuseppe Fronte

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

Arch. Giuseppe Fronte

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

Arch. Giuseppe Fronte

ASTE GIUDIZIARIE®

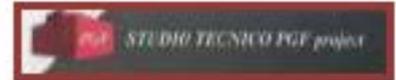
ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



Arch. Giuseppe Fronte



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

Studio Tecnico Professionale in via R. Bonghi n. 2 - 97014 Ispica (RG) cell. 3291259630
email: gfron78@virgilio.it - gfron78@gmail.com - PEC: gfron78@archworldpec.it

ASTE GIUDIZIARIE®

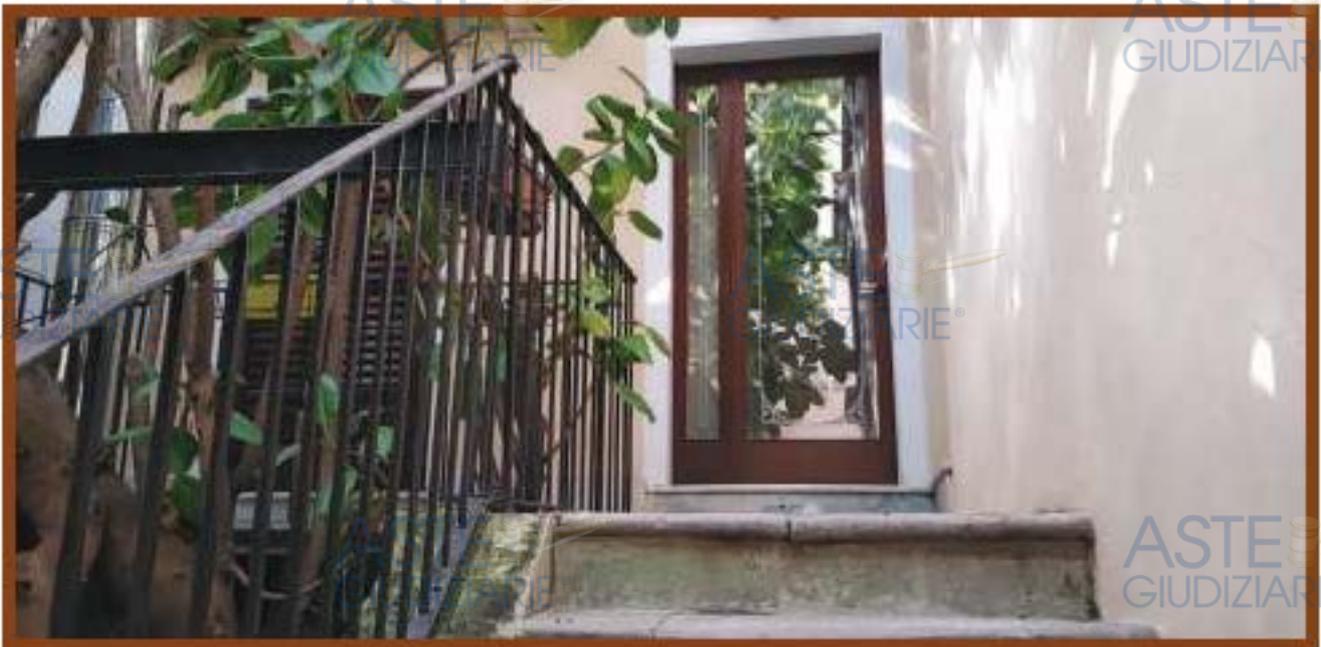
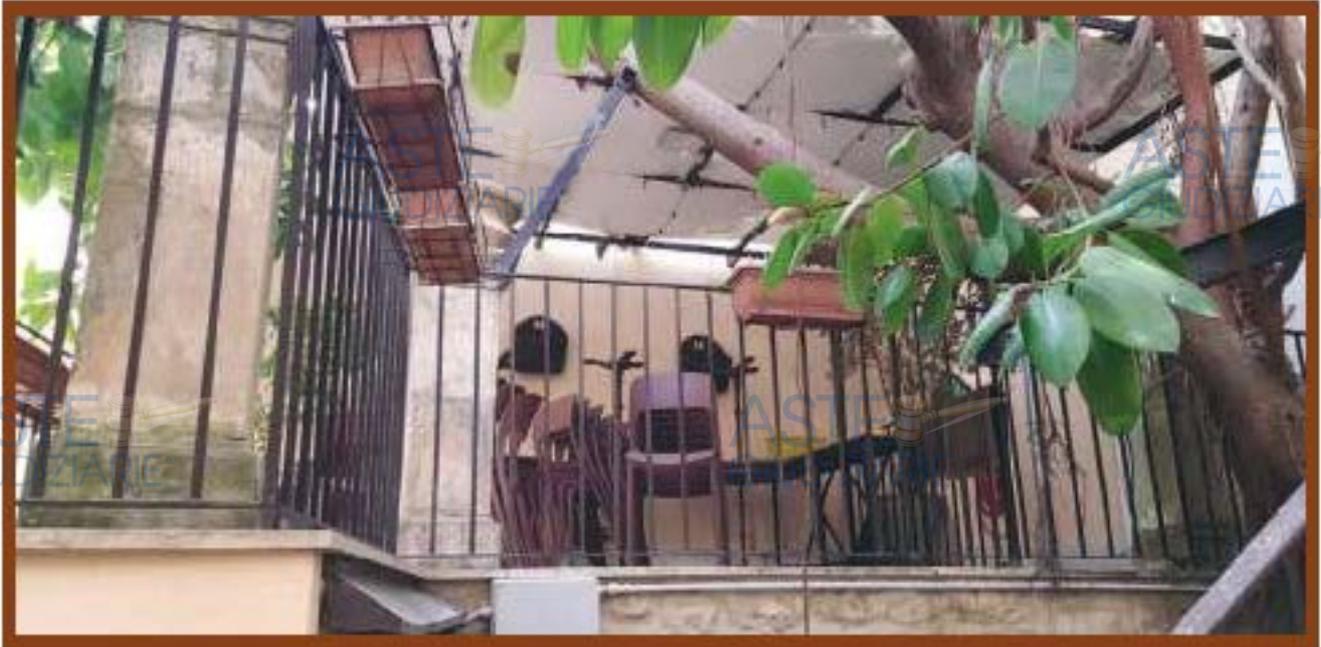
Arch. Giuseppe Fronte

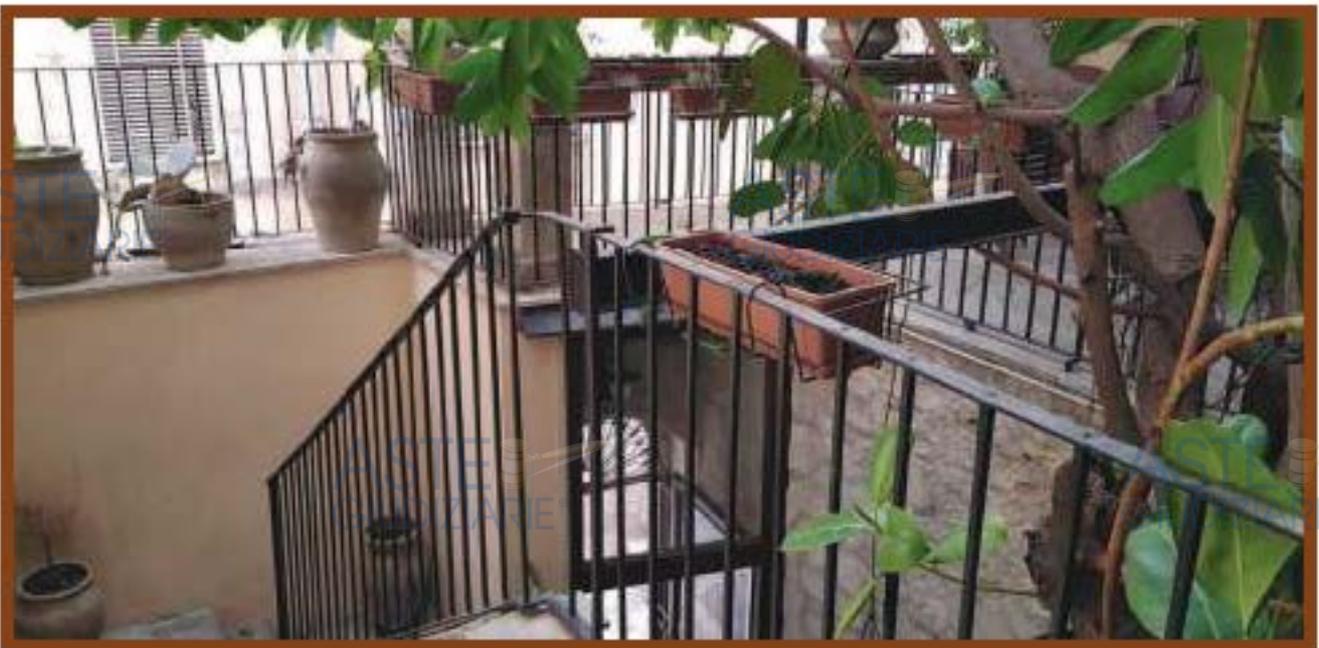
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®





Arch. Giuseppe Fronte

ASTE GIUDIZIARIE®

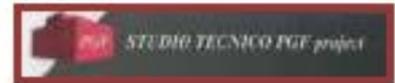
ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

Arch. Giuseppe Fronte

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Studio Tecnico Professionale in via R. Bonghi n. 2 - 970 14 Ispica (RG) cell. 3291259630

email: gfronte1@virgilio.it - gfronte78@gmail.com - P.B.: gfronte@archworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

119

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Arch. Giuseppe Fronte

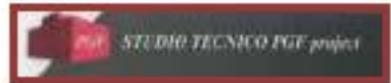
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Arch. Giuseppe Fronte



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

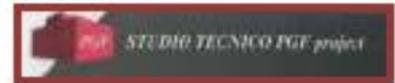
ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

Arch. Giuseppe Fronte

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

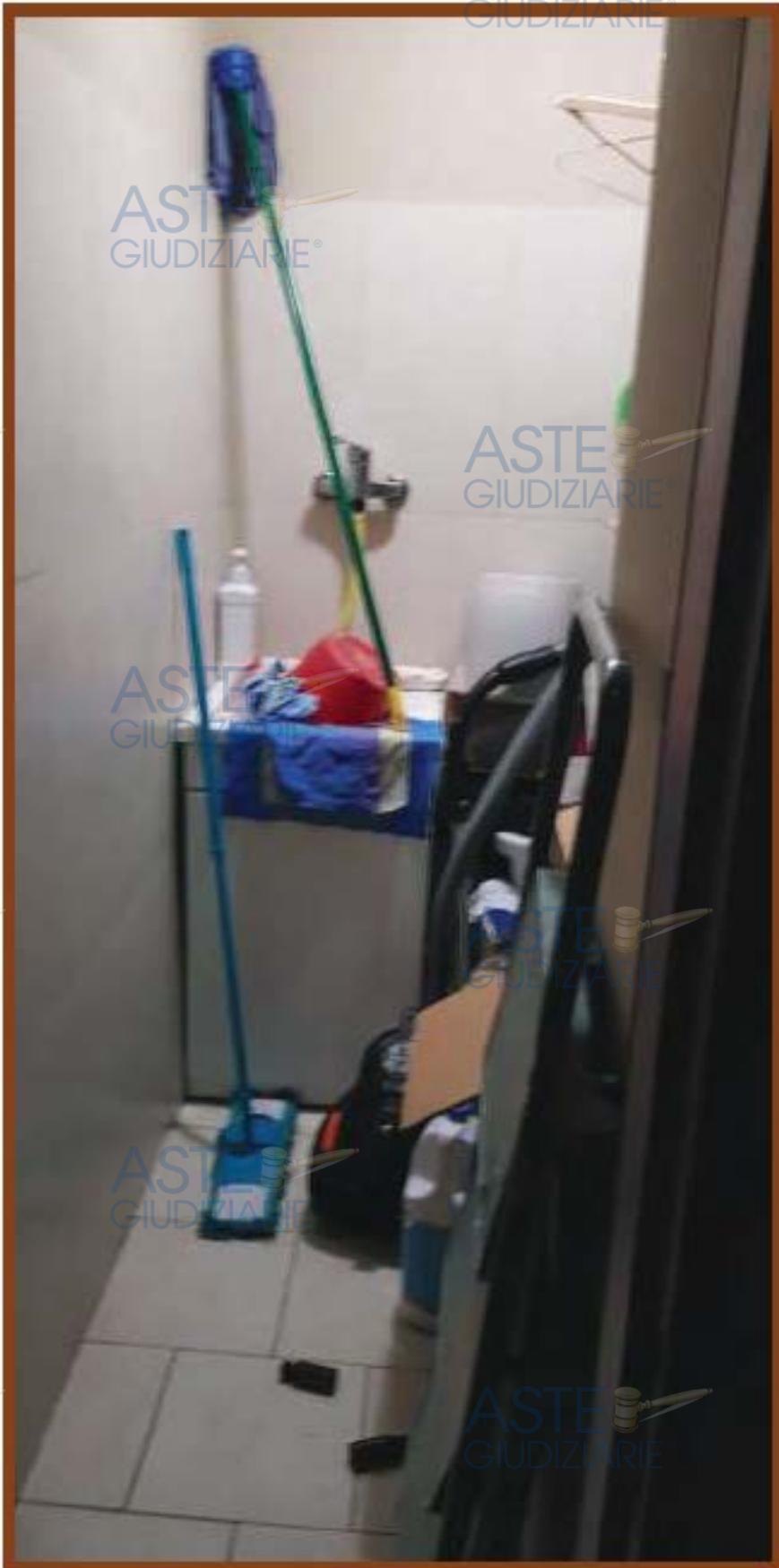
Arch. Giuseppe Fronte

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

Arch. Giuseppe Fronte

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

Arch. Giuseppe Fronte

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

Arch. Giuseppe Fronte

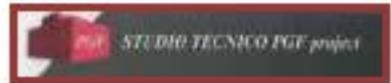
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

Arch. Giuseppe Fronte



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE

Arch. Giuseppe Fronte

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Arch. Giuseppe Fronte

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

Arch. Giuseppe Fronte

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

Arch. Giuseppe Fronte

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

Arch. Giuseppe Fronte

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Arch. Giuseppe Fronte

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

Arch. Giuseppe Fronte

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

Arch. Giuseppe Fronte

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

Arch. Giuseppe Fronte

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

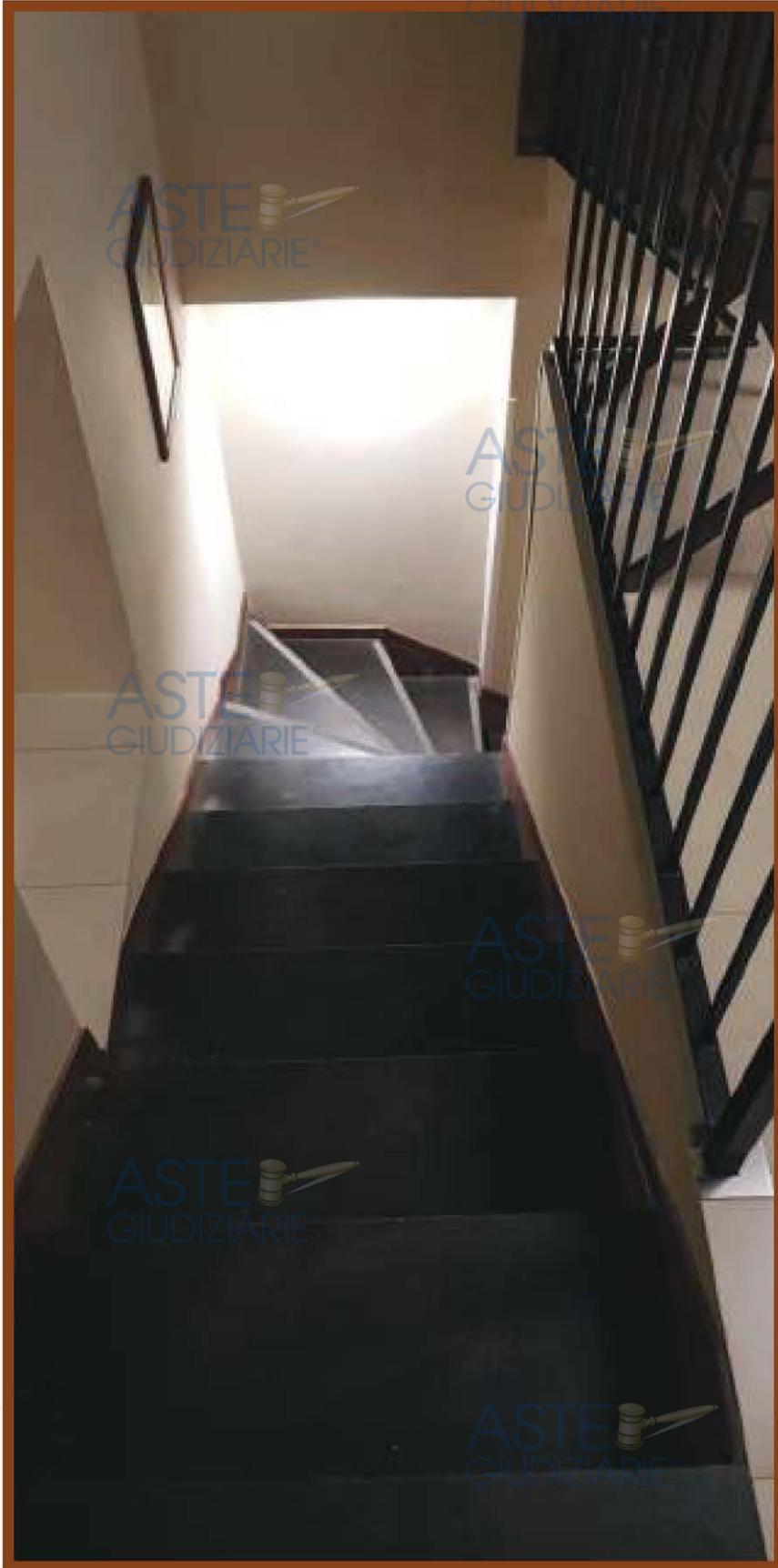


ASTE GIUDIZIARIE®

Arch. Giuseppe Fronte

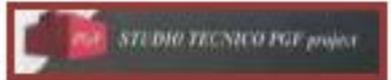
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



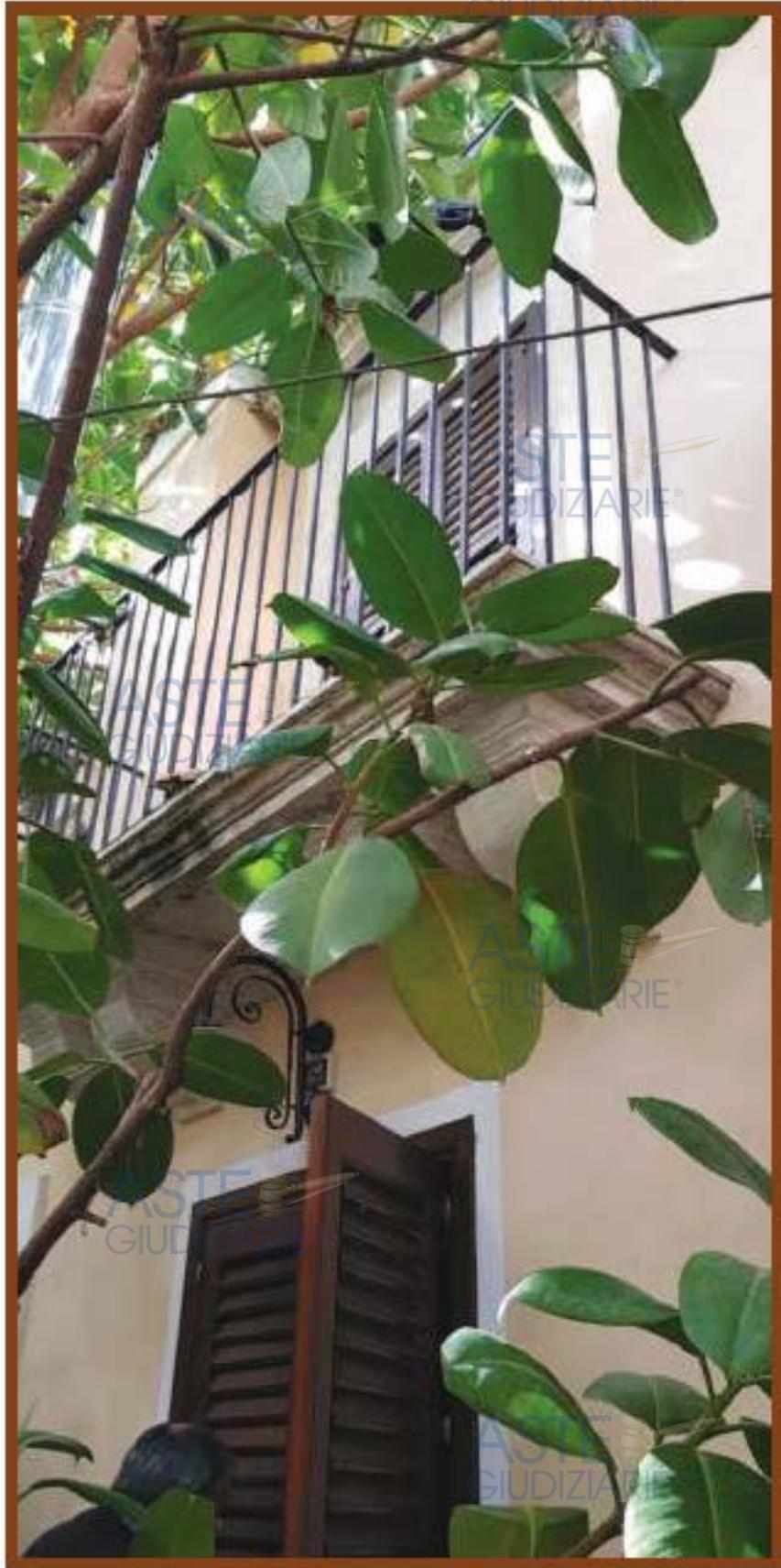
ASTE GIUDIZIARIE®

Arch. Giuseppe Fronte



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

Arch. Giuseppe Fronte

Il sottoscritto CTU, durante le operazioni peritali, ha potuto constatare che la struttura alberghiera consta complessivamente di 9 camere di varia tipologia per una capacità ricettiva complessiva pari a n° 18 posti letto, essa si sviluppa su tre livelli, dove al piano terra è ubicato un androne scoperto che funge da ingresso e da cui si accede alla Hall e reception, è anche ubicata la cucina di servizio, una sala più grande ed una seconda sala più piccola, i bagni ed infine un locale serbatoio ed uno a deposito ricavato scavando la roccia, invece al piano primo, da cui si accede tramite la scala posta nell'androne scoperto, sono ubicate 7 camere da letto con relativo bagno interno, un ripostiglio ed una lavanderia a servizio dell'attività ricettiva, infine al secondo piano troviamo le ultime 2 camere da letto e bagno, inoltre, il bene pignorato, si trova in uno buono stato conservativo, anche in virtù dei lavori di manutenzione ordinaria eseguiti nel 2018, i pavimenti sono quelli antichi del palazzo e risultano levigati ed in uno buono stato conservativo, i muri interni presentano ancora un buon intonaco interno e non vi sono fatisce relative all'umido, gli infissi sono in alluminio e si presentano ancora in uno buono stato conservativo così come le porte in legno, gli impianti tecnologici sono in regola alla normativa vigente, ed infine si constata che ogni ambiente è munito di pompa di calore sia per il riscaldamento nella stagione invernale e sia per il raffrescamento nella stagione estiva, infatti, il complesso risulta completamente rinnovato ed è dotato di tutti i servizi. La struttura alberghiera è situata in un prestigioso palazzo nobiliare e si trova in un vicolo caratteristico a 30 metri dal Corso Umberto, il centro storico della città. Inoltre, nelle vicinanze dell'albergo, si possono raggiungere a piedi le cattedrali di San Pietro e di San Giorgio, il castello dei conti, il teatro, il museo del cioccolato, i palazzi storici che ospitano le mostre, il quartiere ebraico del cartellone con il suo dedalo di vicoli e scalinate, la casa natale di Salvatore Quasimodo, i negozi, le librerie, i ristoranti, i bar e naturalmente proprio a 2 minuti la più antica fabbrica di cioccolato in Sicilia, avendo di fatto la struttura ricettiva una buona

Arch. Giuseppe Fronte

posizione rispetto alla zona più viva di Modica. Il sottoscritto CTU, per quanto esposto in precedenza, avendo esaminato la valutazione immobiliare della zona riferita, ed avendo altresì esaminato le valutazioni dell'OMI nelle zone limitrofe relativamente alla tipologia residenziale civile in quanto la struttura alberghiera può essere paragonata alla stessa in mancanza di quella ricettiva, la cui tabelle si riportano a seguire,

genzia entrate
 Banca dati delle operazioni immobiliari - Risultati
 Risultato interrogazione: Anno 2012 - Semestre I
 Provincia: RAGUSA
 Comune: MODICA
 Fasciatura: Centrale/MODICA BASSA
 Codice zona: D1
 Microzona: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/3)	Valori Località (€/mq x mese)		Superficie (L/3)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	670	960	L	2,3	2,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	620	880	L	2,1	2,4	L
Abitazione	Normale	330	490	L	1,6	2,4	L
Box	Normale	350	510	L	1,7	2,5	L

Stampa

Spazio disponibile per annotazioni

geoportal

© Geopla, Map Data © Here, © StreetMap Ltd

Tabella valutazione OMI zona centrale di Modica Bassa

avendo stimato in € 1.100,00 al mese il canone di affitto di ramo d'azienda che remunera il godimento dell'immobile pignorato corrispondente al godimento dei soli "muri", essendo la valutazione per le abitazioni civili in € 960,00 al mq, essendo la struttura alberghiera dotata di ogni confort e servizio, ritiene di essere nel giusto nel dare una valutazione di € 2.000,00 al mq di superficie coperta che comprende anche l'area pertinenziale dell'androne scoperto al piano terra

Arch. Giuseppe Fronte

ASTE
GIUDIZIARIE®

e la terrazza al piano primo.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pertanto, per quanto esposto in precedenza, il sottoscritto CTU sembra essere nel giusto nel dare una valutazione equa di mercato così distribuita:

- Superficie coperta struttura alberghiera PT-P1°-P2°:

$$\text{mq } (139.00+148.00+38.00) = \text{mq } 325.00 \times \text{€ } 2.000,00 = \text{€ } 650.000,00$$

- A detrarre per abbattimento forfettario nella misura del 15% del valore venale dovuto

all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito come disposto dalla Signoria Vostra

nell'incarico al sottoscritto: € 650.000,00 x 15% = € 97.500,00

- A detrarre per redazione APE, libretto di impianto e del rapporto di efficienza energetica di cui al d.lgs. 192/2005 = € 1.500,00

STIMA DEL BENE PER LA VENDITA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI = € 551.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

Data, 13/02/2023

ASTE
GIUDIZIARIE®

IL TECNICO C.T.U.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Arch. Giuseppe Fronte

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA

OGGETTO: Causa promossa da [REDACTED] contro [REDACTED]
DICTARE [REDACTED] N.R.G.E. 26/2022, Ill. mo Giudice Dott. Di Cataldo Carlo

**RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DEL DEBITORE ESECUTATO
ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

UDIENZA DEL 22 MARZO 2023

IL TECNICO C.T.U.

Arch. Giuseppe Fronte



Arch. Giuseppe Fronte

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Ordinario Ragusa

ASTE
GIUDIZIARIE®

Risposte alle Osservazioni del Debitore Esecutato alla Relazione di perizia tecnica d'ufficio

alla Causa promossa da [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] N.R.G.E. 26/2022.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ill. mo Giudice Dott. Di Cataldo Carlo,

premesso,

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Che in data 27/03/2022, il sottoscritto Arch. Giuseppe Fronte è stato nominato CTU alla causa indicata in epigrafe;
- Che in data 29/03/2022, il sottoscritto Arch. Giuseppe Fronte ha prestato Giuramento per l'incarico alla causa indicata in epigrafe;
- Che in data 17/06/2022 ha depositato la perizia suppletiva, iniziando di fatto il proprio espletamento di incarico cominciando dal supplemento dello stesso nell'interesse della procedura, al fine di poter consentire il pagamento dall'affittuario [REDACTED] a favore della procedura, a partire dalla data di immissione in possesso da parte del custode giudiziario (4 aprile 2022), della quota parte del canone di affitto di ramo d'azienda corrispondente al godimento dei soli "muri" di proprietà della società esecutata;
- Che in data 14/02/2023 il sottoscritto CTU ha depositato la propria relazione di consulenza tecnica alla causa indicata in epigrafe;
- Che in data 06/03/2023 il sottoscritto CTU riceveva via Pec dall'avv. [REDACTED] le osservazioni alla propria relazione di consulenza tecnica a firma dell'incaricato CTP Ing. [REDACTED]
[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

Arch. Giuseppe Fronte

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Tutto ciò premesso,

il CTU, esaminate le osservazioni del CTP ed i documenti di causa nel proprio fascicolo presenta la propria

**RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DEL DEBITORE ESECUTATO
ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DEL CTU**

ASTE GIUDIZIARIE®

L'anno duemila ventitré (2023) il giorno 7 del mese di Marzo, Il sottoscritto **Arch. Giuseppe**

Fronte, nato a Modica il 16/10/1978 ed ivi residente nella via Santorre di Santarosa n. 56, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Ragusa al n. 792 e con studio in Ispica nella via Ruggero bonghi n. 2, ha iniziato a redigere la presente relazione di consulenza tecnica relativamente alle osservazioni ricevute dal debitore esecutato, rispondendo ai quesiti con distinti capoversi numerandoli con riferimento ai punti delle osservazioni:

1) NELLA SCHEDA IMMOBILE LOTTO UNICO, ALLA QUINTA PAGINA DELLA PERIZIA DEL C.T.U. DI SEGUITO RIPORTATA, TROVIAMO L'INDICAZIONE DELLE SUPERFICIE DELLE VARIE AREE (SUPERFICIE PRINCIPALE MQ 325, SUPERFICIE TERRAZZO MQ 29, SUPERFICIE PERTINENZE MQ 17 E SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 155).

Nella scheda immobile lotto unico, alla pagina quinta della propria relazione, è evidente un errore di sommatoria, in quanto la "Superficie Commerciale (SUP)" di mq 155 indicata nella quinta riga della tabella, risulta essere errata per un refuso di stampa perché nella suddetta riga va inserita la sommatoria delle superficie indicate nelle righe precedenti e pertanto la superficie esatta è pari a mq 371.00.

Il sottoscritto CTU si scusa per l'equivoco dovuto al refuso di stampa ed allega alla presente la tabella corretta.

Il CTU nella sua valutazione considera la sola superficie edificata o superficie coperta di mq 325 in

Arch. Giuseppe Fronte

quanto la dottrina di estimo, nella valutazione di immobili, appunto stabilisce di moltiplicare il valore economico adottato per ogni mq di superficie coperta e nel caso vi fosse la presenza di pertinenze come androni scoperti, terrazze ed altro, il perito ha la facoltà di scelta o di aumentare il valore attribuito considerando nel suddetto le aree pertinenziali oppure moltiplicare per $\frac{1}{4}$ il valore scaturito dalla moltiplicazione tra l'area pertinenziale ed il valore attribuito alla superficie coperta. Nella fattispecie della propria relazione il sottoscritto CTU ha scelto il valore di € 2.000,00 al mq considerando nello stesso anche le aree pertinenziali, infatti nella propria perizia viene scritto **"ritiene di essere nel giusto nel dare una valutazione di € 2.000,00 al mq di superficie coperta che comprende anche l'area pertinenziale dell'androne scoperto al piano terra e la terrazza al piano primo"**.

2) IN OGNI CASO, NON SI COMPRENDE DA DOVE SCATURISCONO NELLA SUDDETTA TABELLA I VALORI INDICATI, RISPETTIVAMENTE PARI A MQ 325 PER QUANTO CONCERNE LA SUPERFICIE PRINCIPALE E A 155 MQ PER QUANTO CONCERNE QUELLA COMMERCIALE.

Come già relazionato al punto 1, la superficie indicata in mq 155 risulta essere errata a causa di un refuso di stampa e quindi deve essere sostituita dalla sommatoria delle superficie indicate nelle righe precedenti e pertanto la superficie esatta è pari a mq 371.00. Invece il valore di mq 325.00 il sottoscritto CTU l'ha ricavato dalla planimetria catastale depositata con protocollo RG0076056 del 06/12/2018 a seguito della CILA depositata al Comune di Modica del 29/05/2018 con protocollo n. 31169 del 29/05/2018 e compilata dallo stesso CTP e su cui oppone le sue osservazioni, poiché gli elaborati grafici di progetto allegati alla suddetta CILA sono privi di quote di progetto e di dati piano volumetrici, così come anche gli elaborati grafici di progetto relativi alle concessioni edilizie n. 12 e quella in variante n. 17, mentre la planimetria catastale risulta essere in formato di scala 1:200 e che si allega individuando la superficie coperta o costruita.

Arch. Giuseppe Fronte

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pertanto alla luce di quanto esposto in precedenza, il sottoscritto CTU conferma che la superficie edificata del suddetto fabbricato è pari a mq 325.00, mentre la superficie commerciale totale è pari a mq 371.00.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Inoltre, esaminando la tabella e le deduzioni del CTP, il CTU dovrebbe attribuire all'immobile un valore di € 2.000,00 X mq 371.00 (superficie complessiva: 325+19+27) = € 742.000,00, ma per quanto esposto al punto 1, il sottoscritto CTU ritiene errato tale principio, in quanto valutare € 2.000,00 al mq anche la superficie a terrazza ed ad androne, sarebbe totalmente fuori mercato e prive di ogni fondamento in dottrina di estimo, quindi in conclusione il sottoscritto CTU conferma quanto relazionato nella propria relazione di consulenza tecnica deposita e che di seguito riporta:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Superficie coperta struttura alberghiera PT-P1°-P2°:

$$\text{mq } (139.00+148.00+38.00) = \text{mq } 325.00 \times \text{€ } 2.000,00 = \underline{\text{€ } 650.000,00}$$

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- A detrarre per abbattimento forfettario nella misura del 15% del valore venale dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito come disposto dalla Signoria Vostra nell'incarico al sottoscritto: € 650.000,00 x 15% = € 97.500,00
- A detrarre per redazione APE, libretto di impianto e del rapporto di efficienza energetica di cui al d.lgs. 192/2005 = € 1.500,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

STIMA DEL BENE PER LA VENDITA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI = € 551.000,00

Data, 13/03/2023

ASTE
GIUDIZIARIE®

IL TECNICO C.T.U.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Arch. Giuseppe Fronte

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA SINTETICA

Lotto Unico

Causa promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] DI [REDACTED] N.R.G.E. 26/2022. Giudice Dott. Carlo Di Cataldo Custode Giudiziario Dott./Avv. Eugenia Trovato Esperto del procedimento: Arch. Giuseppe Fronte	
Diritto	Proprietà 1/1
Bene	Struttura alberghiera
Ubicazione	Comune di Modica via Campailla n. 15 (Coord. Geografiche: (Lat. 36°51'34.11"N - Long.14°45'36.72"E)
Titolarità	la quota 1/1 dell'immobile oggetto di esecuzione è pervenuta al debitore esecutato per atto di compravendita del 11/09/2000 repertorio n. 6591 Notaio [REDACTED] in Modica, trascritto in data 12/09/2000 n. 12613/10040
Provenienza ventennale	<p>la quota 1/1 dell'immobile oggetto di esecuzione è pervenuta al debitore esecutato per atto di compravendita del 11/09/2000 repertorio n. 6591 Notaio [REDACTED] in Modica, trascritto in data 12/09/2000 n. 12613/10040</p> <p style="text-align: center;">Elenco sintetico delle formalità Particella 907 sub 5 del foglio 231</p> <p>1. ISCRIZIONE del 22/02/2016 - Registro Particolare 411 Registro Generale 2055 Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 18604/2015 del 18/02/2016 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE ART. 77 D.P.R. 602/73;</p> <p>2. ISCRIZIONE del 20/06/2018 - Registro Particolare 1407 Registro Generale 9291 Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 499/2018 del 15/06/2018 IPOTECA LEGALE derivante da ISCRIZIONE IPOTECARIA AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73;</p> <p style="text-align: center;">Elenco sintetico delle formalità Particella 1001 sub 10 del foglio 174</p> <p>1. ISCRIZIONE del 19/12/2013 - Registro Particolare 2589 Registro Generale 17024 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 49343/20122 del 16/12/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;</p> <p>2. TRASCRIZIONE del 24/02/2022 - Registro Particolare 2244 Registro Generale 3034 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIB. DI RAGUSA Repertorio</p>

	<p>215 del 26/01/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;</p> <p>Elenco sintetico delle formalità Particella 1020 sub 5 del foglio 174</p> <p>1. ISCRIZIONE del 19/12/2013 - Registro Particolare 2589 Registro Generale 17024 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 49343/20122 del 16/12/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;</p> <p>2. TRASCRIZIONE del 24/02/2022 - Registro Particolare 2244 Registro Generale 3034 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIB. DI RAGUSA Repertorio 215 del 26/01/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;</p>
Dati Catastali	<p>Fabbricato in Modica, via Campailla n. 15, foglio 231 particella 907 sub 5 zona censuaria 1 categoria D/2 rendita € 4.658,00.</p> <p>a seguito di una variazione in soppressione del 25/08/2015, pratica n. RG0101067, in atti dal 25/08/2015, bonifica identificativo catastale (n.45879.1/2015), sono stati soppressi gli immobili oggetto di pignoramento censiti al foglio 174 particella 1001 sub 10 e particella 1020 sub 5</p>
Lotto	UNICO
Occupazione	<ul style="list-style-type: none"> in fase di sopralluogo veniva constatato che il bene di proprietà della società esecutata, è detenuto dalla società [REDACTED] che vi esercita attività alberghiera in forza di contratto di affitto di ramo d'azienda del 21 dicembre 2018; alla data del 12/12/2022 la società [REDACTED], giusto verbale di consegna, rilascia spontaneamente l'immobile pignorato, quindi dal 12/12/2022 l'immobile pignorato risulta non occupato.
Completezza Documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta
Irregolarità e Abusi	L'immobile risulta regolare alle concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Modica e risulta essere munito di certificato di agibilità
Immobile insanabile	
Titolarità Urbanistica	<p>Il fabbricato risulta costruito in data antecedente al 1942 e risulta avere le seguenti concessioni edilizie per lavori di manutenzione straordinaria ed ordinaria:</p> <ul style="list-style-type: none"> Concessione Edilizia 12/2022 del 29/01/2022 1° Variante Concessione Edilizia N. 17 del 18/01/2005

	<ul style="list-style-type: none"> CILA prot. N. 31169 del 29/05/2018
Agibilità/Abitabilità	Certificazione di agibilità n. 19.1/2005 OR N.353/81 del 14/03/2005
Divisibilità	NON divisibile
Valore di Mercato	€. 650.000,00
Valore di Vendita Forzata	€. 551.000,00
Valore del Canone di Mercato	€/mese 1.500,00
Vendibilità e motivo	<p>Struttura alberghiera a tre stelle che consta complessivamente di 9 camere di varia tipologia per una capacità ricettiva complessiva pari a n° 18 posti letto, essa si sviluppa su tre livelli dove al piano terra è ubicato un androne scoperto che funge da ingresso e da cui si accede alla Hall e reception, inoltre sempre nel piano terra è ubicata la cucina di servizio, una sala più grande ed una seconda sala più piccola, i bagni ed infine un locale serbatoio ed uno a deposito ricavato scavando la roccia, poi al piano primo, da cui si accede tramite la scala posta nell'androne scoperto, invece sono ubicate 7 camere da letto con relativo bagno interno, un ripostiglio ed una lavanderia a servizio dell'attività ricettiva, infine al secondo piano troviamo le ultime 2 camere da letto e bagno.</p> <p>Trattasi di immobile facilmente vendibile per posizione e tipologia all'interno del tessuto urbano ma solo a coloro che esercitano questo tipo di attività o di ristorazione, cambiare la destinazione a residenziale comporterebbe una ristrutturazione molto importante, mentre destinarlo a commerciale non sarebbe conveniente in quanto sarebbe non visibile</p>
Vincoli	nessun vincolo
Edilizia agevolata	Il bene non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata.
Oneri	
APE	l'unità immobiliare identificata col foglio 231 p.lla 907 sub 5 non risulta censita nell'archivio del catasto termico siciliano, quindi deve essere redatto l'APE al momento della vendita, il relativo libretto di impianto ed il rapporto di efficienza energetica di al D.lgs. 192/2005, quantificando i costi in totale in € 1.500,00 considerata l'entità della struttura.

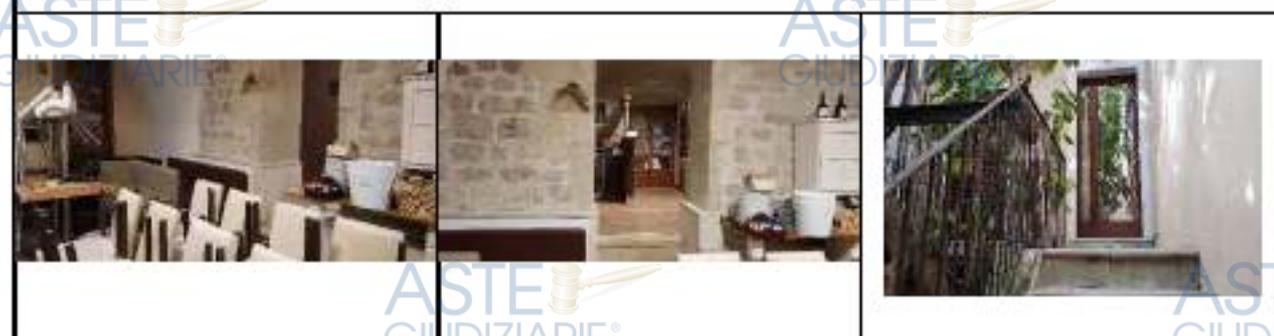
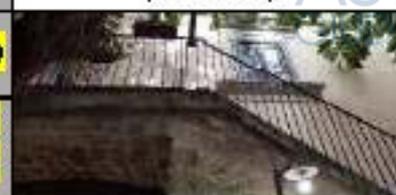
SCHEDA IMMOBILE
LOTTO UNICO

Descrizione	<p>Struttura alberghiera a tre stelle che consta complessivamente di 9 camere di varia tipologia per una capacità ricettiva complessiva pari a n° 18 posti letto, essa si sviluppa su tre livelli dove al piano terra è ubicato un androne scoperto che funge da ingresso e da cui si accede alla Hall e reception, inoltre sempre nel piano terra è ubicata la cucina di servizio, una sala più grande ed una seconda sala più piccola, i bagni ed infine un locale serbatoio ed uno a deposito ricavato scavando la roccia, poi al piano primo, da cui si accede tramite la scala posta nell'androne scoperto, invece sono ubicate 7 camere da letto con relativo bagno interno, un ripostiglio ed una lavanderia a servizio dell'attività ricettiva, infine al secondo piano troviamo le ultime 2 camere da letto e bagno.</p> <p>Fabbricato in Modica, via Campailla n. 15, foglio 231 particella 907 sub 5 zona censuaria 1 categoria D/2 rendita € 4.658,00.</p> <p>Ubicato nel Comune di Modica via Campailla n. 15 (Coord. Geografiche: (Lat. 36°51'34.11"N - Long. 14°45'36.72"E)</p>
--------------------	--

Destinazione			Locale Deposito	
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m²)	indice	Sup. Commerc. (m²)
Superficie principale	PT-1-2	139	1.0	325
Superficie balconi	SUB	****	****	****
Superficie terrazzo	SUT	****	****	29
Superficie pertinenze	SUP	****	****	17
Superficie commerciale (SUP)		m² 371		
Valore di Mercato			€. 650.000,00	
Valore di stima di VENDITA FORZATA			€. 551.000,00	
Valore del Canone di Mercato (se richiesto)			€/mese 1.500,00	



prospetto principale (esterno)





Planimetria catastale

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Foto Google con indicazione ubicazione immobile

Foto Google estesa con indicazione ubicazione immobile

ASTE GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA

OGGETTO: Causa promossa da [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] N.R.G.E. 26/2022, Ill. mo Giudice Dott. Di Cataldo Carlo

**RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DEL DEBITORE ESECUTATO
ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DEPOSITATE IN**

DATA 20/03/2023

UDIENZA DEL 05/07/2023

IL TECNICO C.T.U.

Arch. Giuseppe Fronte



Arch. Giuseppe Fronte

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Ordinario Ragusa

ASTE
GIUDIZIARIE®

Risposte alle Osservazioni del Debitore Esecutato alla Relazione di perizia tecnica d'ufficio

alla Causa promossa da [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] N.R.G.E. 26/2022.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ill. mo Giudice Dott. Di Cataldo Carlo,

premesso,

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Che con relazione del 14/2/2023 l'esperto stimatore ha determinato il valore di vendita del lotto unico in euro 551.000,00;
- che, a seguito delle osservazioni depositate dal debitore esecutato in data 06/03/2023, con relazione integrativa del 13/03/2023, l'esperto stimatore ha confermato il suddetto valore di stima;
- che in data 20/3/2023 il debitore esecutato ha depositato ulteriori osservazioni alla relazione integrativa dell'esperto stimatore;
- che è stato quindi disposto il richiamo dell'esperto stimatore affinché risponda con breve relazione scritta in risposta alle osservazioni depositate dal debitore esecutato in data 20/03/2023;
- che è stata fissata di conseguenza l'udienza il 5 luglio 2023 alle ore 10.00, con termine fino a 7 giorni prima per il deposito della relazione integrativa dell'esperto stimatore;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tutto ciò premesso,

il CTU, esaminate le osservazioni del CTP ed i documenti di causa nel proprio fascicolo presenta la propria

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DEL DEBITORE ESECUTATO

ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DEL CTU

L'anno duemila ventitré (2023) il giorno 6 del mese di Giugno, Il sottoscritto **Arch. Giuseppe Fronte**, nato a Modica il 16/10/1978 ed ivi residente nella via Santorre di Santarosa n. 56, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Ragusa al n. 792 e con studio in Ispica nella via Ruggero bonghi n. 2, ha iniziato a redigere la presente relazione di consulenza tecnica relativamente in risposta alle osservazioni depositate dal debitore esecutato in data 20/03/2023, rispondendo ai quesiti con distinti capoversi numerandoli con riferimento ai punti delle osservazioni:

1) - ha riconosciuto di aver commesso un errore di sommatoria, indicando la superficie complessiva dell'immobile in mq. 155 anziché in quella (a dire dello stesso) corretta di mq. 371;

- ha precisato che la dottrina di estimo, per l'ipotesi di stima di immobili che presentano terrazzi, androni scoperti e altro (qual è il caso di specie) attribuisce al perito la facoltà di aumentare il valore attribuito considerando le aree pertinenziali o, in alternativa, di moltiplicare per $\frac{1}{4}$ il valore scaturito dalla moltiplicazione tra l'area pertinenziale e il valore attribuito alla superficie coperta. Muovendo da siffatta considerazione, il C.T.U. rileva di aver scelto il valore di € 2.000,00 al mq. considerando nello stesso anche le aree pertinenziali. Orbene, anche a voler dare per buona la premessa del C.T.U., non è tuttavia dato comprendere il criterio di calcolo seguito dallo stesso, in quanto l'Arch. Fronte non ha indicato il valore attribuito alla superficie coperta con conseguente impossibilità di individuare la misura dell'arrotondamento che asserisce di aver effettuato tenendo conto delle superfici scoperte;

Come indicato nella precedente relazione integrativa del 13/03/2023, nella scheda immobile lotto unico, alla pagina quinta della propria relazione, è evidente un errore di sommatoria, in quanto la "Superficie Commerciale (SUP)" indicata nella quinta riga della tabella, risulta essere errata per un refuso di stampa perché nella suddetta riga va inserita la sommatoria delle superficie indicate nelle righe precedenti.

Il CTU nella sua valutazione considera la sola superficie edificata o superficie coperta in quanto la dottrina di estimo, nella valutazione di immobili, appunto stabilisce di moltiplicare il valore economico adottato per

Arch. Giuseppe Fronte

ogni mq di superficie coperta e nel caso vi fosse la presenza di pertinenze come androni scoperti, terrazze ed altro, il perito ha la facoltà di scelta o di aumentare il valore attribuito considerando nel suddetto le aree pertinenziali oppure moltiplicare per $\frac{1}{4}$ il valore scaturito dalla moltiplicazione tra l'area pertinenziale ed il valore attribuito alla superficie coperta. Nella fattispecie della propria relazione il sottoscritto CTU ha scelto il valore di € 2.000,00 al mq considerando nello stesso anche le aree pertinenziali, specificando che si attribuisce il valore della superficie coperta in € 1.900,00 al mq e per le aree pertinenziali in € 100,00 al mq (aree che non sono edificabili ed il cui valore è scaturito per una caratteristica prettamente storica ed architettonica), di conseguenza il sottoscritto ritiene di essere nel giusto nel dare una valutazione di € 2.000,00 al mq di superficie coperta che comprende anche l'area pertinenziale dell'androne scoperto al piano terra e la terrazza al piano primo.

2) - dopo aver ribadito l'errore dallo stesso commesso nei termini sopra indicati, ha riferito che il valore di 325 mq. quale superficie principale sarebbe stata ricavata dalla planimetria catastale depositata presso il Comune di Modica. Anche sotto tale profilo, tuttavia, il C.T.U. si è limitato ad allegare la planimetria che reca soltanto l'altezza dei singoli vani dell'immobile. In particolare, il C.T.U. non ha minimamente precisato il criterio di calcolo seguito ai fini della quantificazione della predetta superficie, ignorando di fatto le analitiche osservazioni del C.T.P. che ha correttamente indicato in mq. 476,50 mq. la superficie commerciale totale dell'immobile

pignorato. Dalle deduzioni del C.T.U. emerge, inoltre, che lo stesso non ha proceduto ad alcun rilievo dell'immobile.

Come indicato nella precedente relazione integrativa del 13/03/2023, il sottoscritto CTU ha ricavato il valore della superficie coperta dalla planimetria catastale depositata con protocollo RG0076056 del 06/12/2018 a seguito della CILA depositata al Comune di Modica del 29/05/2018 con protocollo n. 31169 del 29/05/2018, considerando la stessa planimetria fedele e corrispondente allo stato dei luoghi in quanto il tecnico redattore della pratica Docfa, ha l'obbligo di elaborare la planimetria catastale tenendo fede dello stato reale dei luoghi soprattutto relativamente alle misure ed alle superficie. In ogni caso, vista

Arch. Giuseppe Fronte

L'insistenza del debitore esecutato sulla correttezza della superficie coperta calcolata dal sottoscritto, il CTU ha ripetuto la stessa procedura di calcolo con un altro software, ed ha appurato un risultato diverso consistente in una superficie complessiva coperta in mq 471.30, quella pertinenziale in mq 79.00 e quella adibita a balcone in mq 6.30, per scrupolo, allora il sottoscritto, ha ripetuto sempre la stessa procedura di calcolo con un altro software ancora ed ha ottenuto lo stesso risultato di cui prima, pertanto è stato appurato un mal funzionamento del programma CAD del sottoscritto, che durante l'elaborazione in riferimento al calcolo della superficie, andava in crash causando appunto l'errore, il sottoscritto CTU si scusa con il G.E. ed il debitore esecutato per l'accaduto anche se dovuto non per propria volontà ma per un malfunzionamento del programma. Si fa presente che la superficie è stata ricavata con il programma CAD utilizzando come lunghezza di riferimento quella indicata nella planimetria catastale che appunto viene stabilita per mettere in scala reale l'elaborato grafico stesso.

Pertanto il sottoscritto CTU certifica che la ricavata superficie totale coperta è pari a mq 471.30, quella pertinenziale è pari a mq 79.00 ed infine quella adibita a balcone mq 6.30. Il CTU a conclusione della suddetta relazione allega la nuova planimetria con l'indicazione della superficie coperta, quella pertinenziale ed infine quella adibita a balcone ricavate, ed altresì la nuova scheda sintetica da allegare alla relazione di consulenza tecnica d'ufficio. Si fa notare che la planimetria allegata alle proprie relazioni dal sottoscritto scrivente, e che, a detta del legale del debitore esecutato, reca soltanto l'altezza dei singoli vani dell'immobile, è identica alla planimetria allegata dal CTP nelle proprie osservazioni, infatti, anche questa reca soltanto l'altezza dei singoli vani dell'immobile, con la differenza in aggiunta di colori in sottofondo per diversificare la superficie interna da quella esterna e dei locali tecnici, si rammenta quindi che la planimetria usata dal CTP è la stessa che il sottoscritto ha reperito telematicamente dal catasto fabbricati in quanto si tratta dello stesso elaborato grafico che il CTP ha depositato relativamente alla pratica Docfa di cui menzionata prima, inoltre anche nella planimetria allegata dal CTP non viene minimamente precisato il criterio di calcolo ai fini della quantificazione della superficie in quanto la suddetta planimetria non risulta ne quotata e ne vengono riportati i mq per ogni singolo vano, non

Arch. Giuseppe Fronte

mostrando di fatto le analitiche osservazioni ma solo una legenda riportante una sommatoria piano per piano senza far capire per l'appunto il criterio analitico in quanto le piante non riportano ne quote e ne superficie per ogni singolo vano come si diceva in precedenza. Detto questo, essendo il sottoscritto CTU un libero professionista così come il CTP, e conoscendo la deontologia professionale che è un principio fondamentale dei tecnici professionisti relativamente alla loro professione, il sottoscritto non mette in dubbio la fondatezza dei dati del CTP proprio perché il tecnico incaricato ha l'obbligo di rappresentare graficamente la verità dei fatti, e quindi in fase di sopralluogo insieme al Custode Delegato, si è riscontrato la giusta corrispondenza tra lo stato dei luoghi reale e quello edilizio-catastale, ed in virtù del principio deontologico di cui si parlava prima, non si è reso necessario eseguire delle misurazioni, invece qualora il sottoscritto avesse appurato delle incongruenze, queste sarebbero certamente state rilevate e segnalate al G.E. Si chiarisce altresì che, la minima differenza tra le superficie ricavate dal CTU e dal CTP, sono dovute ad una diversa interpretazione in materia di estimo, in quanto il CTP, prima moltiplica per dei coefficienti (0.4 per i vani tecnici, 0.6 per l'androne, 0.25 per terrazza e balconi) e poi va a sommare il risultato con la superficie edificata sui tre livelli, andando così a calcolare il valore economico dell'immobile considerando l'intera superficie commerciale (superficie coperta-balcone-pertinenziale), mentre il CTU si basa solo sulla superficie coperta. Inoltre, la somma tra la superficie edificata indipendentemente dalla destinazione e quella riferita alle pertinenze senza moltiplicarle con i coefficienti di cui prima espresse dal CTP, ha solo delle lievi differenze con quelle del CTP, differenze dovute ad una diversa interpretazione della superficie coperta e scoperta come ad esempio nell'androne scoperto al piano terra e nei balconi ai piani superiori, ed infatti facendo la sommatoria tra i dati del CTP $154+30+47.7+217+46.9+3.9+55.7 = \text{mq } 555.20$, mentre con quella del CTU avremmo $201+32+217+47+3.9+30.76+22.54+2.4 = \text{mq } 556.60$, con la sola differenza di mq 1.40, ne segue che si può affermare che, vista l'irrilevante differenza, entrambe le superficie calcolate coincidono.

Arch. Giuseppe Fronte

Pertanto, alla luce di quanto esposto in precedenza, il sottoscritto CTU certifica che la ricavata superficie totale coperta è pari a mq 471.30, quella pertinenziale è pari a mq 79.00 ed infine quella adibita a balcone mq 6.30, mentre la superficie commerciale totale è pari a mq 556.60.

In definitiva, il sottoscritto CTU, di seguito analizza il criterio di calcolo al fine di stabilire il valore economico del bene pignorato:

- Superficie coperta struttura alberghiera PT-P1°-P2°:

$$\text{mq } (201.00+217.00+30.76+22.54) = \text{mq } 471.30 \times \text{€ } 2.000,00 = \underline{\text{€ } 942.600,00}$$

- A detrarre per abbattimento forfettario nella misura del 15% del valore venale dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito come disposto dalla Signoria Vostra nell'incarico al sottoscritto: $\text{€ } 942.600,00 \times 15\% = \underline{\text{€ } 141.390,00}$

- A detrarre per redazione APE, libretto di impianto e del rapporto di efficienza energetica di cui al d.lgs. 192/2005 = $\underline{\text{€ } 1.500,00}$

STIMA DEL BENE PER LA VENDITA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI = € 799.710,00

Data, 26/06/2023

IL TECNICO C.T.U.

Arch. Giuseppe Fronte



