

## TRIBUNALE DI RAGUSA

All'III.mo Sig. Giudice della Esecuzione Immobiliare n.189/2023 del Tribunale di Ragusa, dott. Gilberto Orazio Rapisarda

Promossa da:

Contro:

G.E.: DOTT. RAPISARDA GILBERTO ORAZIO

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

### Premessa

Il sottoscritto dott. ing. Carmelo Butera, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n.880, , veniva nominato C.T.U. dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Ragusa, dott. G.O. Rapisarda nel procedimento di esecuzione immobiliare n.189/2023 in data 20/10/2023.

Per portare a compimento il mandato conferito, si seguirà lo schema proposto dal G.E.



Esecuzione Immobiliare n. 189/2023 Giudice Dott. RAPISARDA GILBERTO ORAZIO Custode Giudiziario Avv. Omar Falla Esperto del procedimento: ing.Carmelo Butera	
Diritto	Diritto di proprietà per 1/1
Bene	Fabbricato costruito per esigenze industriali
Ubicazione	Modica in contrada Serrameta
Titolarità	Atto di permuta del 04/09/2013 numero di Repertorio 77688/19091 Notaio Ottaviano Evangelista trascritto il 05/09/2013 ai nn. 1271/8488.
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità.
Dati Catastali	Comune di Modica, foglio 63 particella 492 subalterno 1, categ.D/7, rendita 8.000 €. Contrada Serrameta sn, piano S1-T Proprietà per 1 / 1 in regime di separazione dei beni.
Lotto	Lotto UNICO
Occupazione	Occupato con contratto.
Completezza documentazione ex art. 567, c.2	La documentazione risulta completa.
Irregolarità e abusi	incongruenza fra destinazione d'uso di tipo catastale e di tipo urbanistico
Immobile insanabile	il capannone dal punto di vista urbanistico è legittimato come Autoparco.
Titolarità urbanistica	Concessione edilizia n.71 del 07/06/1988 e successiva variante n.260 del 04/10/1989.Concessione edilizia n.387 del 04/10/2000 in sanatoria e successiva autorizzazione n.251 del 27/12/2006.
Agibilità / abitabilità	autorizzazione di agibilità n.102/2008 OR dell'immobile destinato ad "Autoparco" composto da un piano cantinato (locale sgombero) ed un piano terra composto da un locale autoparco con corpo uffici.
Divisibilità	Il lotto è pignorato per intera quota di proprietà
Valore di mercato	€ 714.081,40
Valore di vendita forzata (ipotesi 1) senza smaltimento amianto	€ 603.314,19
Valore di vendita forzata (ipotesi 2) con smaltimento amianto	€ 507.806,49
Valore del canone di mercato	€ 1.200 mensili
Vendibilità e motivo	capannone con destinazione "autoparco" con annesso corpo uffici
Vincoli	Si riscontrano vincoli paesaggistici, aree tutelate secondo art. 134 , lett. C, Dlgs 42/04
Edilizia agevolata	
Oneri	



APE	A seguito della circolare/provvedimento generale del Tribunale di Ragusa in tema di redazione Ape/Acquisizione CDU del 18/11/2021, allo stato attuale non viene disposta la redazione dell'APE per il corpo uffici annesso al capannone oggetto di esecuzione immobiliare
Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli	<b>Iscrizioni</b>
	ISCRIZIONE del 07/03/2007 - Registro Particolare 1517 Registro Generale 6090 - Pubblico ufficiale TERRANOVA GIUSEPPE Repertorio 76500/22281 del 06/03/2007 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Annotazione n. 1927 del 17/08/2012 (CANCELLAZIONE TOTALE)
	ISCRIZIONE del 05/09/2013 - Registro Particolare 1863 Registro Generale 12172 - Pubblico ufficiale OTTAVIANO EVANGELISTA Repertorio 77689/19092 del 04/09/2013 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
	<b>Trascrizioni</b>
TRASCRIZIONE del 05/09/2013 - Registro Particolare 8488 Registro Generale 12171 - Pubblico ufficiale OTTAVIANO EVANGELISTA Repertorio 77688/19091 del 04/09/2013 - ATTO TRA VIVI - PERMUTA	ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
TRSCRIZIONE del 28/09/2023 - Registro Particolare 11549 Registro Generale 15460 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1887 del 12/07/2023 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.	



Descrizione	Il Cespite in oggetto è un capannone con annesso corpo uffici ubicato a Modica in contrada Serrameta. Come riportato in perizia è stata eseguita l'analisi delle lastre di copertura del capannone in cui si evidenzia la presenza di amianto.				
Destinazione	IMMOBILE a destinazione "AUTOPARCO"				
Caratteristiche	Acronimo	Sup. [m <sup>2</sup> ]	Indice	Sup. commerc. [m <sup>2</sup> ]	
Capannone	capannone	1.232			
Corpo uffici	PT	151,2			
Corpo uffici	Piano interrato	155			
Zona antistante Capannone		1.350			
Zona a verde		1.320			
Zona antistante coirpo uffici		231,4			
<b>Valore di mercato</b>				<b>€ 714.081,40</b>	
<b>Valore di stima di VENDITA FORZATA* IPOTESI 1</b>				<b>€ 603.314,19</b>	
<b>Valore di stima di VENDITA FORZATA*IPOTESI 2</b>				<b>€ 507.806,49</b>	
<b>Valore del Canone di mercato (se richiesto)</b>					
<i>* - Vedi relazione per la composizione del lotto e del relativo valore di vendita forzata</i>					
  					
					

Scheda IMMOBILE



## CESPITE

### **1.B).a “Esaminare la completezza/idoneità dei documenti in atti.”**

Esaminando la documentazione telematica pervenuta al CTU, questa appare sufficiente allo svolgimento dell'incarico assegnato.

### **1.B).b “Esaminare la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e ai registri immobiliari.”**

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare è stato trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Ragusa in data 28/09/2023 ai nn. 15460 del registro generale e 11549 del registro particolare a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sede ) contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato in il xxxxxxxxxxxx c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

L'immobile del Cespite è pervenuto per i diritti di 1/1 di piena proprietà giusto atto di permuta del 04/09/2013 numero di Repertorio 77688/19091 Notaio Ottaviano Evangelista trascritto il 05/09/2013 ai nn. 1271/8488.

### **1.B).c “Verificare i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti.”**

Si riportano i dati catastali degli immobili che costituiscono il Cespite in oggetto acquisiti mediante visura storica presso l'Ufficio provinciale del Territorio di Ragusa.

Fg.	P.IIa	Sub.	Zona Cens	Cat.	Classe	Consist.	Sup.Cat.	Rendita
63	492	1		D/7				8.000,00 €
Contrada Serrameta sn, piano S1-T								
COMUNE DI MODICA								
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXnato in XXXXXXX il				C.F: XXXXXXXXXXXXXXXX		Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni		



Analizzando la visura catastale storica dell'immobile, il CTU osserva che fra le ultime variazioni catastali rientra la variazione del 04/09/2013 pratica n.RG0091846 in atti dal 04/09/2013 CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO da autoparco a deposito (n.18434.1/2013) con successiva variazione nel classamento del 14/04/2014 pratica n.RG0039036 (classamento e rendita rettificati). Relativamente alla variazione catastale di destinazione d'uso il CTU riporterà al punto 1.C).a i titoli autorizzativi vigenti con l'inserimento delle difformità riscontrate.

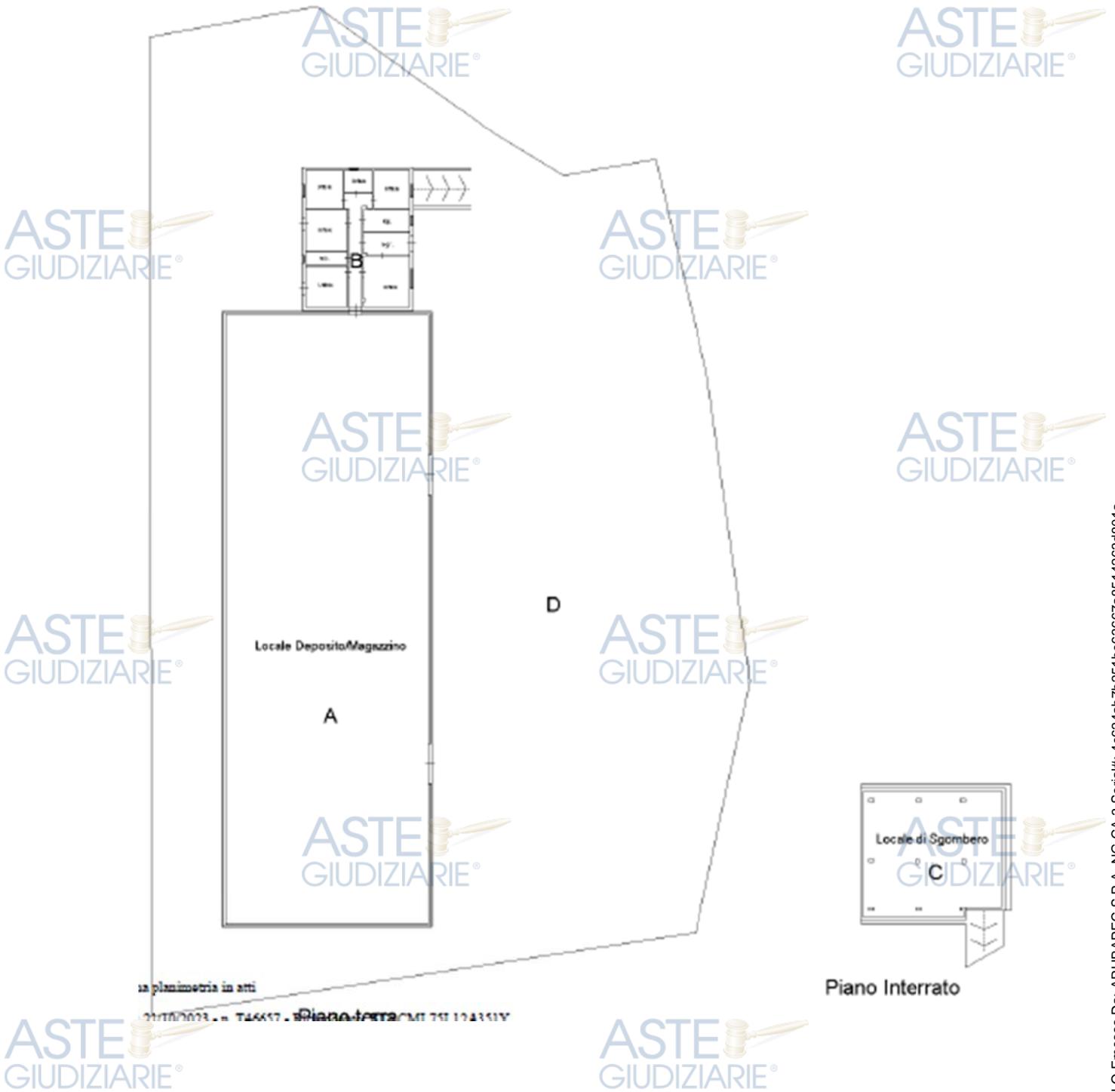
Nella nota di trascrizione del pignoramento immobiliare in oggetto l'immobile viene correttamente identificato.

A seguire il CTU riporta uno stralcio della vigente mappa catastale, e della planimetria catastale.

Stralcio Mappa catastale fg. 63 particella 492



Stralcio planimetria catastale fg. 63 particella 492 sub.1







**1.C).a “Verificare, anche con controlli presso l’Ufficio Tecnico del Comune, la regolarità edilizia e urbanistica.”**

Il Cespite in oggetto è un capannone con annesso corpo uffici ubicato a Modica in contrada Serrameta. Il CTU ha eseguito un accurato controllo presso gli uffici tecnici comunali e dall’esame degli atti riscontrati risulta che per il Cespite sono stati rilasciati i seguenti titoli autorizzativi:

- concessione edilizia n.71 del 07/06/1988 prot.n. 568/OR e successiva variante n.260 del 04/10/1989 prot. N. 884/OR;
- concessione edilizia n.387 del 04/10/2000 in sanatoria ai sensi dell’art.13 della L.R. 47/85 e successiva autorizzazione n.251 del 27/12/2006 ai sensi dell’art.5 della L.R. n.37/1985;
- certificato di conformità di cui alla legge 02/02/1974 n.64 art.28 rilasciato dall’Ufficio del Genio Civile di Ragusa in data 04/02/1994 prot.n.1128/89;
- certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del fuoco di Ragusa in data 18/03/2008, pratica n.7221;
- autorizzazione allo scarico dei reflui n.08 del 21/01/2009;
- autorizzazione di agibilità n.102/2008 OR dell’immobile destinato ad “Autoparco” composto da un piano cantinato (locale sgombero) ed un piano terra composto da un locale autoparco con corpo uffici.

Il CTU controllando la visura catastale storica riscontra una difformità in merito alla destinazione d’uso dell’immobile e precisamente:

- fra le ultime variazioni catastali occorre evidenziare la variazione del 04/09/2013 pratica n.RG0091846 in atti dal 04/09/2013 CAMBIO DI DESTINAZIONE D’USO da autoparco a deposito (n.18434.1/2013) con successiva variazione nel classamento del 14/04/2014 pratica n.RG0039036 (classamento e rendita rettificati). Tale variazione di destinazione d’uso non è stata supportata da titoli autorizzativi comunali relativi al cambio di destinazione d’uso ( nello specifico è stata protocollata al Comune una pratica di cambio di destinazione d’uso non autorizzata);



dopo l'autorizzazione n.251 del 27/12/2006 ai sensi dell'art.5 della L.R. n.37/1985 non sono stati rilasciati ulteriori cambi di destinazione d'uso ma si è provveduto solo ad effettuare un cambio di destinazione d'uso di tipo catastale, cambio che dal punto di vista urbanistico non ha nessuna validità, l'attuale destinazione d'uso dell'immobile è di autoparco.

Allo stato attuale l'immobile è autorizzato con destinazione d'uso di autoparco e non di deposito, occorrerebbe quindi eseguire dal punto di vista catastale una rettifica dell'ultimo cambio di destinazione d'uso catastale, presentare quindi al catasto un cambio di destinazione d'uso da deposito ad autoparco specificando come oggetto il ripristino della conformità urbanistica, vista la categoria catastale presente si quantifica un importo complessivo pari a circa 800 euro comprese le spese vive.

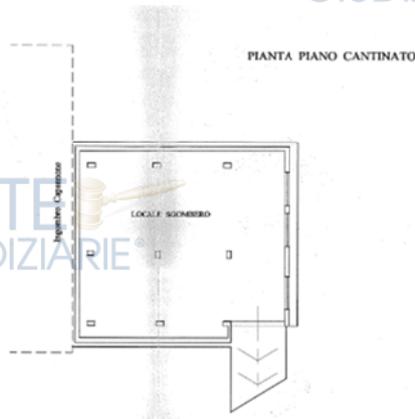
Il CTU ha richiesto delucidazioni sulla possibilità di effettuare successivamente un cambio di destinazione d'uso dell'immobile da autoparco a deposito lasciando inalterata l'attuale variazione catastale, nel caso specifico trattandosi di pratica in accertamento di conformità occorrerebbe pagare non solo un'ammenda iniziale ma pagare i necessari oneri urbanistici per il cambio stesso della destinazione d'uso.

A parere del CTU, come anche sottolineato dai tecnici comunali a cui il CTU si è rivolto durante la ricerca negli archivi comunali, allo stato attuale occorre attenersi all'attuale destinazione d'uso riportata negli ultimi titoli autorizzativi rilasciati (concessione edilizia n.387 del 04/10/2000 in sanatoria ai sensi dell'art.13 della L.R. 47/85 e successiva autorizzazione n.251 del 27/12/2006 ai sensi dell'art.5 della L.R. n.37/1985) ed attenersi all'autorizzazione di agibilità n.102/2008 OR che espressamente riporta la destinazione d'uso di "Autoparco".

A seguire il CTU riporta uno stralcio dell'ultimo progetto autorizzativo, autorizzazione n.251 del 27/12/2006 ai sensi dell'art.5 della L.R. n.37/1985





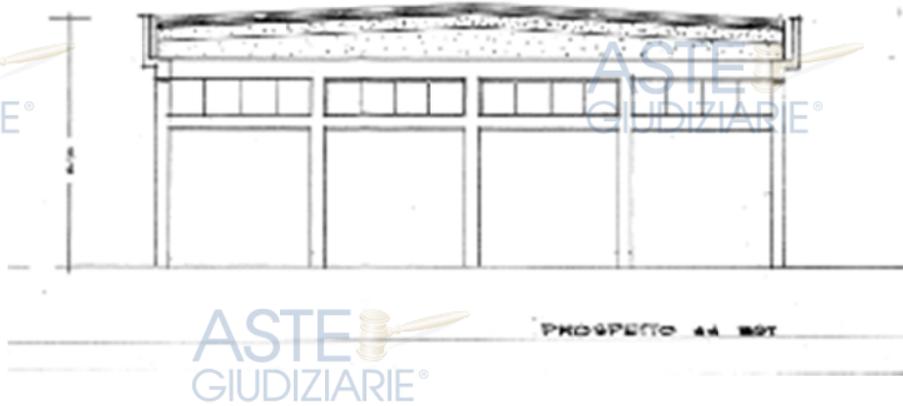
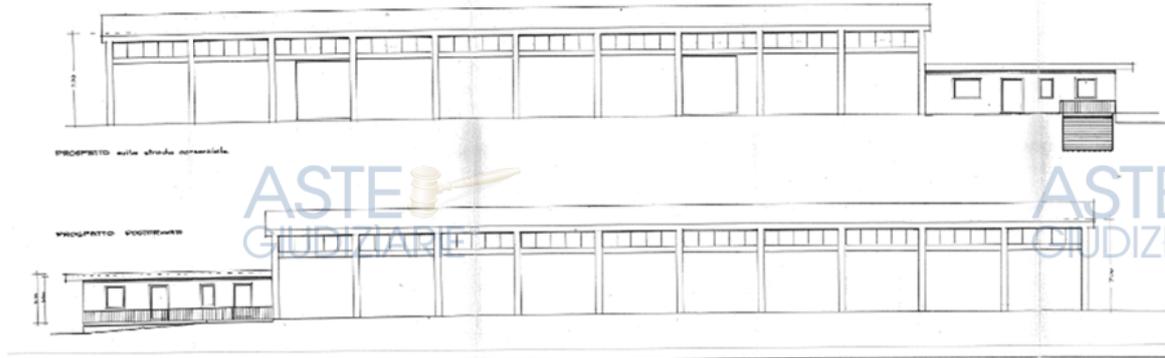


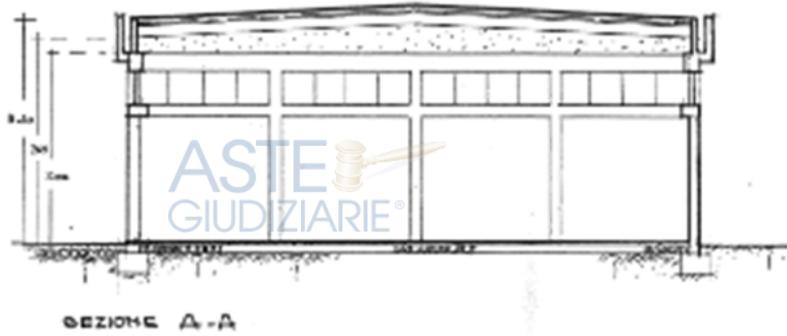
Stralcio tavola n.2



Oggetto: COMPLESSO PRODUTTIVO in s.l.a. di Semereto in  
territorio di Madia -  
- CAMBIO DESTINAZIONE D'USO -  
( da Complesso Produttivo ad Astoraceo )







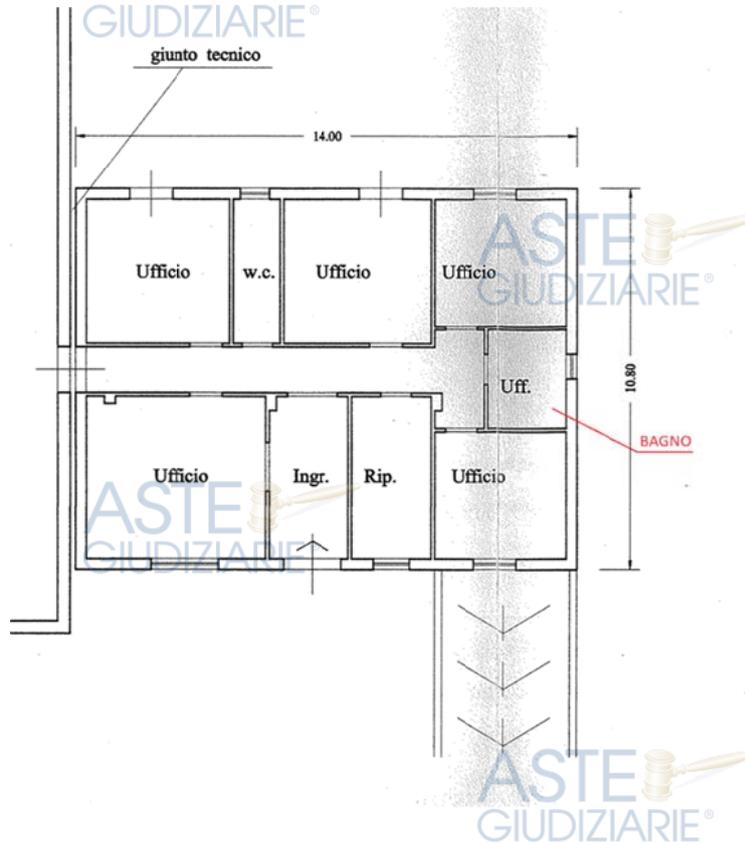
**COMPILAZIONE PLANIMETRIE**

- SUPERFICIE DISTRIBUZIONE:	mq. 42,89
- SUPERFICIE DA COPRIRE: (CORRIDORI) + (ALCOVE) =	mq. 19,53
- VOLUME DEL FABBRICATO: 40,40 x 10,00 x 3,40 m	mq. 1374,56 + 340,32
- FABBRICATO COPERTO:	mq. 10,00



Analizzando la distribuzione interna del corpo ufficio il CTU non riscontra difformità importanti rispetto al progetto autorizzato fatta eccezione la realizzazione di un secondo bagno (dove in progetto era prevista una piccola stanza adibita ad ufficio) non riportato nel progetto autorizzato. Per la regolarizzazione della planimetria del corpo ufficio occorrerebbe presentare presso gli uffici comunali una pratica in CILA in accertamento di conformità riportando la giusta distribuzione interna con la destinazione d'uso di tutti gli ambienti interni, occorrerebbe eseguirla in accertamento di conformità pagando naturalmente gli oneri richiesti; eseguita la regolarizzazione presso gli uffici tecnici occorrerebbe aggiornare anche la planimetria catastale. Il CTU stima una somma complessiva di circa 3.000 euro per la regolarizzazione della difformità riscontrata.

A seguire si riporta uno stralcio del progetto autorizzato in cui viene evidenziata la difformità riscontrata.



**1.C).b “Verificare, anche con controlli presso l’Ufficio Tecnico del Comune, la dichiarazione di agibilità dello stabile.”**

Come sopra riportato e dai controlli effettuati presso gli uffici tecnici comunali emerge che per il Cespite in oggetto è stata rilasciata l’autorizzazione di agibilità n.102/2008 OR dell’immobile destinato ad “Autoparco” composto da un piano cantinato (locale sgombero) ed un piano terra composto da un locale autoparco con corpo uffici.

**1.C).c “Verificare, anche con controlli presso l’Ufficio Tecnico del Comune, i costi delle eventuali sanatorie.”**

Come riportato al punto 1.C).a il CTU ha riportato per l’unità immobiliare appartenente al Cespite i principali titoli autorizzativi rilasciati, allo stato attuale occorre attenersi all’attuale destinazione d’uso riportata negli titoli autorizzativi vigenti (concessione edilizia n.387 del 04/10/2000 in sanatoria ai sensi dell’art.13 della L.R. 47/85 e successiva autorizzazione n.251 del 27/12/2006 ai sensi dell’art.5 della L.R. n.37/1985) ed attenersi all’autorizzazione di agibilità n.102/2008 OR che espressamente riporta la destinazione d’uso di “Autoparco”.

**1.C).d“ Verificare, anche con controlli presso l’Ufficio Tecnico del Comune, eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempite (e gravanti sui proprietari ed aventi causa).”**

Dai documenti in possesso non sussistono oneri urbanistici pendenti relativi alle concessioni edilizie rilasciate.

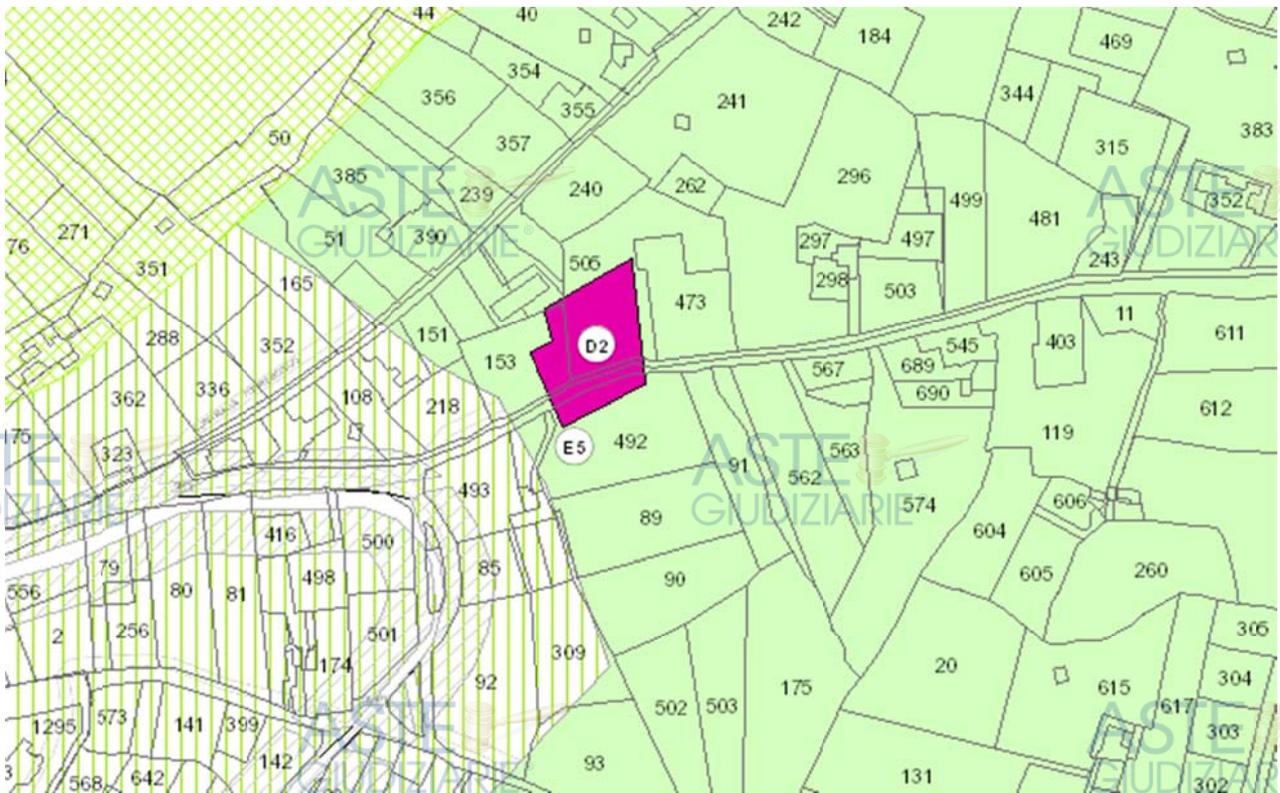


**1.C).e “Verificare, anche con controlli presso l’Ufficio Tecnico del Comune, eventuali indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione.”**

Consultando il vigente P.R.G. del Comune di Modica, consultando il geoportale del comune di Modica (<http://www.comune.modica.sitr.it/f258/gfmaplet/>) segue che il Cespite in oggetto ricade nella zona Agricola, zona E5 del PRG.

A seguire si riporta per la zona in esame uno stralcio della Tavola del Piano Regolatore Generale

Stralcio del piano regolatore generale vigente, particella 492 del foglio 63

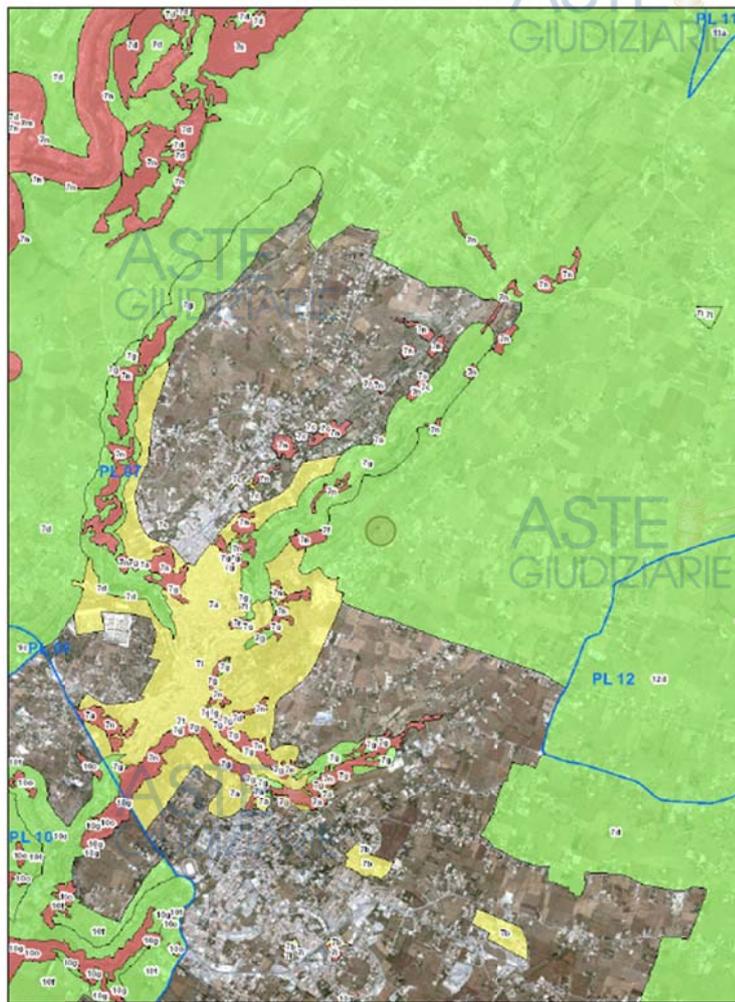


**1.D) “Verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc.”**

Visionando la cartografia del Piano paesaggistico della Provincia di Ragusa, analizzando il portale SITR della Regione Sicilia (<https://www.sitr.regione.sicilia.it>) si nota che il cespite è ricompreso in area con livello di tutela 2

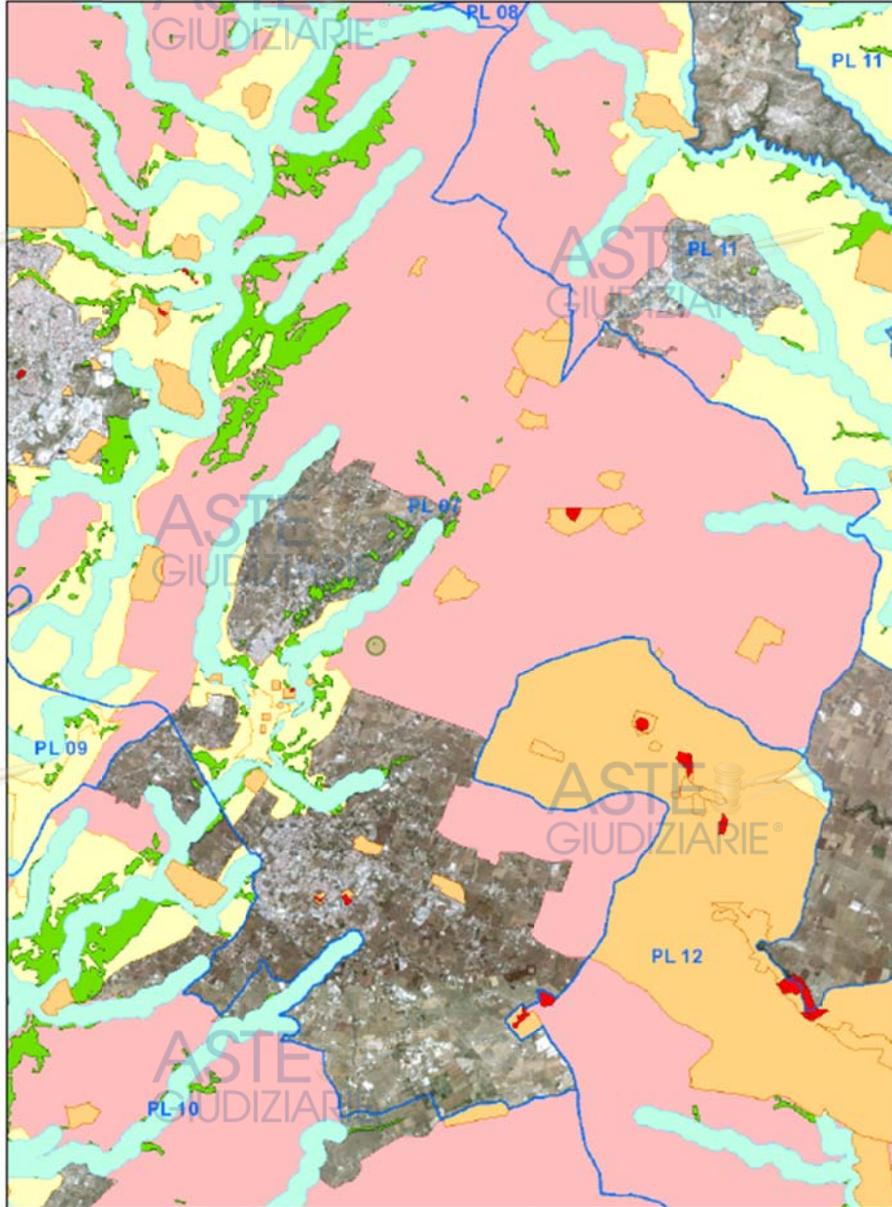
Stralcio del piano paesaggistico vigente

SITR - Stampa visualizzatore

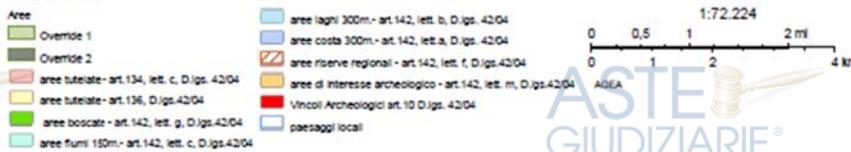


Visionando la cartografia della carta dei vincoli nel portale SITR della Regione Sicilia (<https://www.sitr.regione.sicilia.it>) si nota che il cespite ricade nelle aree tutelate secondo art. 134 , lett. C, Dlgs 42/04

SITR - Stampa visualizzatore



19/2/2024, 19:09:33



**1.E) “Fare accesso, con l’assistenza del custode, all’immobile pignorato per:**

**1.E).a “Verificarne la consistenza e l’esatta identificazione.”**

**1.E).b “Trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie.”**

**1.E).c “Accertare lo stato di conservazione.”**

**1.E).d “Verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale.”**

**1.E).e “Verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare); titoli che giustifichino la permanenza nell’immobile la consistenza e l’esatta identificazione.”**

**1.E).f “Fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori, con l’assistenza del custode [...].”**

Il CTU ha effettuato il sopralluogo presso l’immobile in pignoramento, come riportato nel verbale di sopralluogo redatto congiuntamente al custode delegato; se ne è verificata la consistenza, sono state scattate le necessarie fotografie, si è accertato lo stato dei luoghi, sono state fornite dal CTU alle persone presenti le necessarie informazioni sul procedimento esecutivo in corso. Per quanto riguarda una descrizione più dettagliata sull’immobile oggetto di pignoramento, il CTU rimanda ai paragrafi relativi alla stima.



**1.F) “Accertare, con controllo presso l’amministrazione condominiale l’ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l’esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell’anno in corso e nell’anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c.).”**

Il Cespite in oggetto non presenta spese di tipo condominiale.

**1.G) “Verificare, con controllo presso l’Agenzia delle entrate, la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia).”**

Il Cespite è oggetto di un contratto di locazione, è dato in locazione a XXXXXXXXXXXXXXXX, la cui legale rappresentante è la signora XXXXXXXXXXXXXXXX nata XXXXXXXXXXXXXXXX. La parte conduttrice utilizza l’immobile per la propria attività di Commercio all’ingrosso di prodotti monouso, prodotti per l’igiene personale e industriale. Il contratto di locazione è stato registrato presso l’Agenzia delle Entrate in data 13/07/2023 (codice identificativo del contratto XXXXXXXXXXXXXXXX).

In allegato il CTU riporta copia del contratto di locazione con la relativa registrazione all’Agenzia delle Entrate.

**1.H).a “Verificare presso la Cancelleria Civile del Tribunale l’attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.).”**

L’immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare è stato trascritto presso l’Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Ragusa in data 28/09/2023 ai nn. 15460 del registro generale e 11549 del registro particolare; verbale di pignoramento immobili del 12/07/2023 numero di repertorio 1887.

Come sopra riportato in data 15/02/2024 il CTU ha eseguito presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale Territorio ispezione Ipotecaria del



Cespite e ha riportato l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni reperite nel ventennio precedente all'atto di pignoramento.

**1.H).b "Verificare presso la Cancelleria Civile del Tribunale la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia)."**

Occorre ricordare che il Cespite è pervenuto per i diritti di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione legale dei beni giusto atto di permuta del 04/09/2013 numero di Repertorio 77688/19091 Notaio Ottaviano Evangelista trascritto il 05/09/2013 ai nn. 1271/8488.

**1.I) "Predisporre la relazione di stima [...] precisando:"**

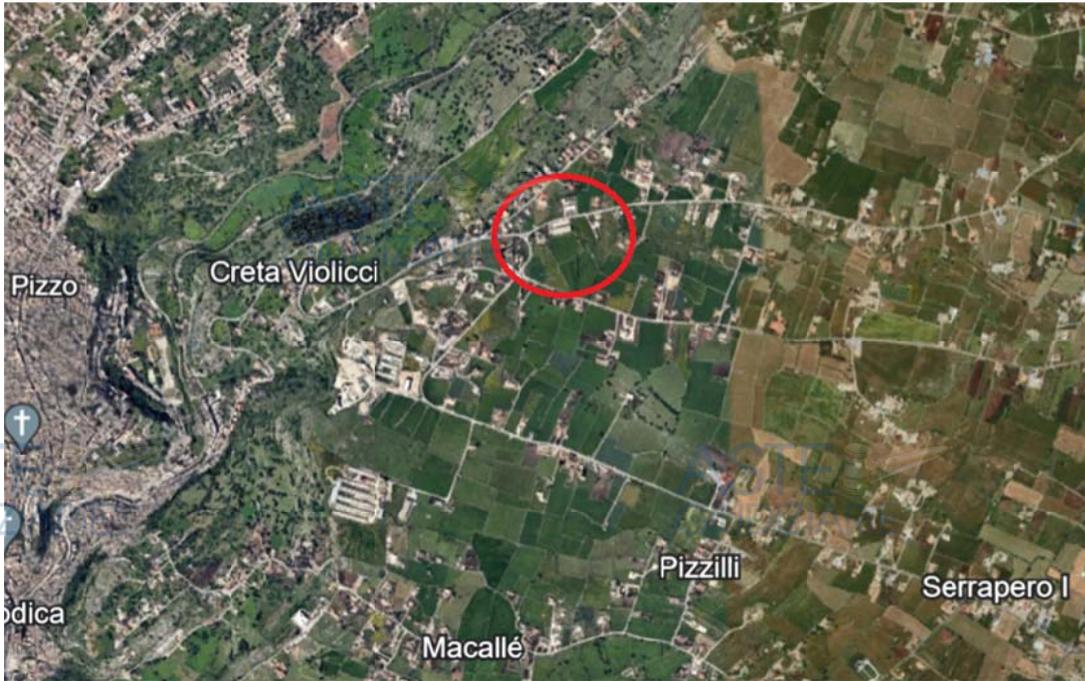
**1.I).a "Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali [...]"**

Come riportato sull'atto di pignoramento notificato, il Cespite riassume i seguenti immobili:

- Fabbricato costruito per esigenze industriali sito a Modica in contrada Serrameta censito in catasto al foglio 63 particella 492 sub.1, categoria D/7.

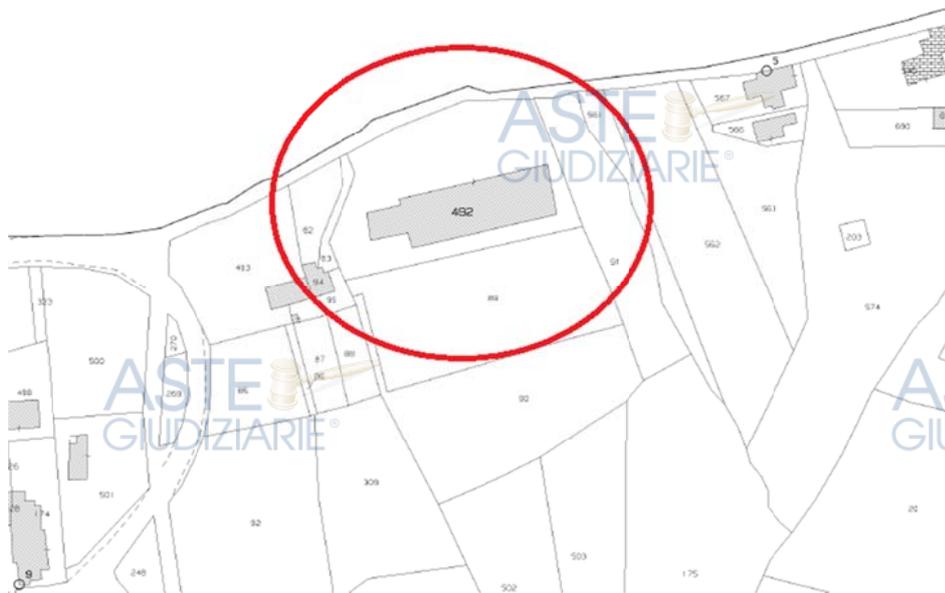
A seguire si riportano delle viste aeree in cui si evidenzia il posizionamento del cespite sito in contrada Serrameta a Modica.



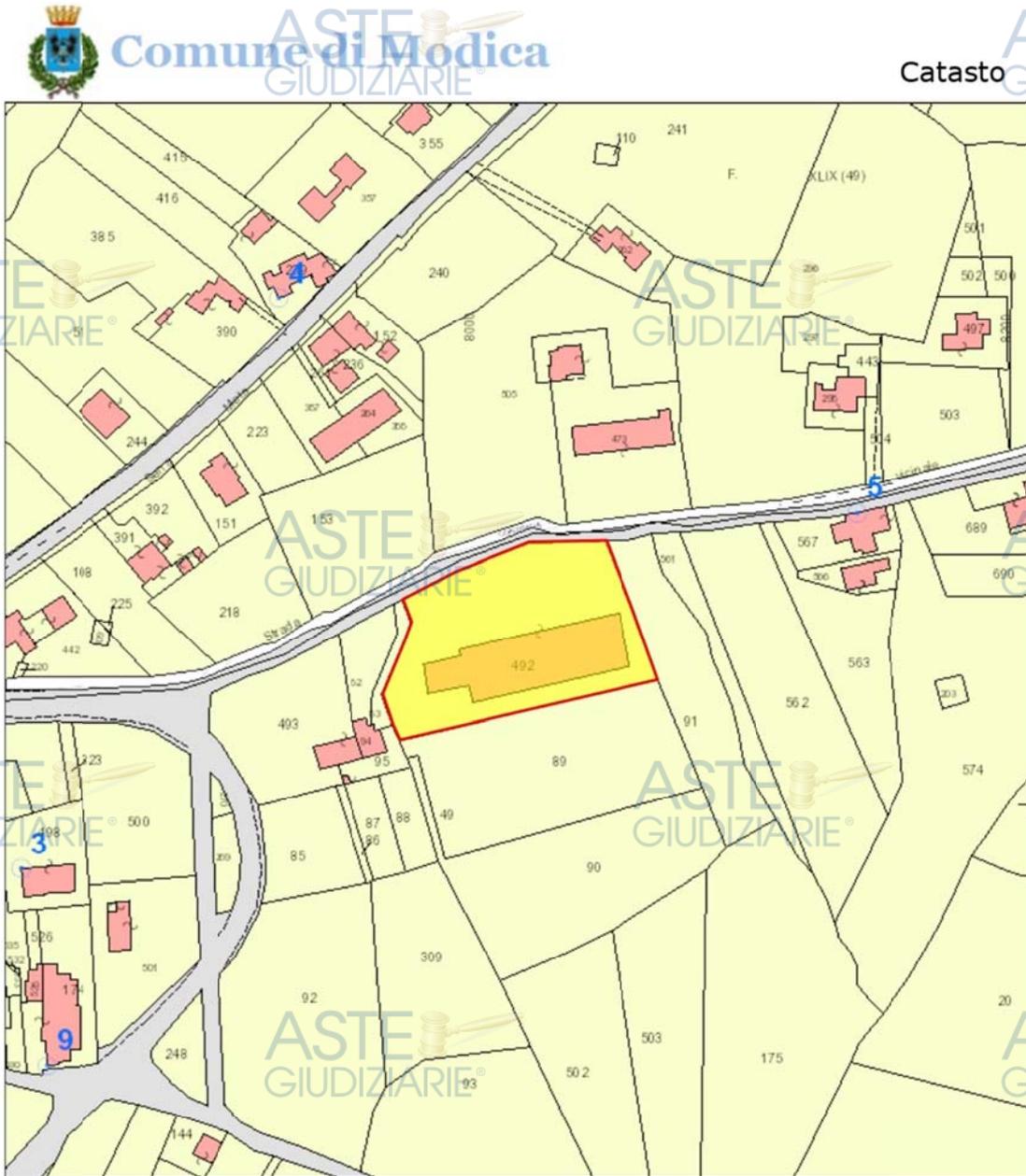




A seguire si riportano alcuni stralci di elaborati grafici catastali  
Estratto di mappa foglio 63 particella 492 :



Estratto di mappa foglio 63 particella 492 tratto dal servizio geoportale del Comune di Modica (<http://www.comune.modica.sitr.it>):



Scala 1: 2.000

0 |-----| 51 m



L'immobile, come da stralcio della mappa catastale sopra riportata, confina a Nord con la strada vicinale Contrada Serrameta da cui si accede, ad Est con la particella 91, a Sud con la particella 89 , ad Ovest con la particella 83 sempre del foglio catastale n.63.

**1.I).b "Sommaria descrizione del bene."**

Il Cespite in oggetto è un capannone con annesso corpo uffici ubicato a Modica in contrada Serrameta, è un fabbricato costruito per esigenze industriali ed è censito in catasto al foglio 63 particella 492 sub.1, categoria D/7.

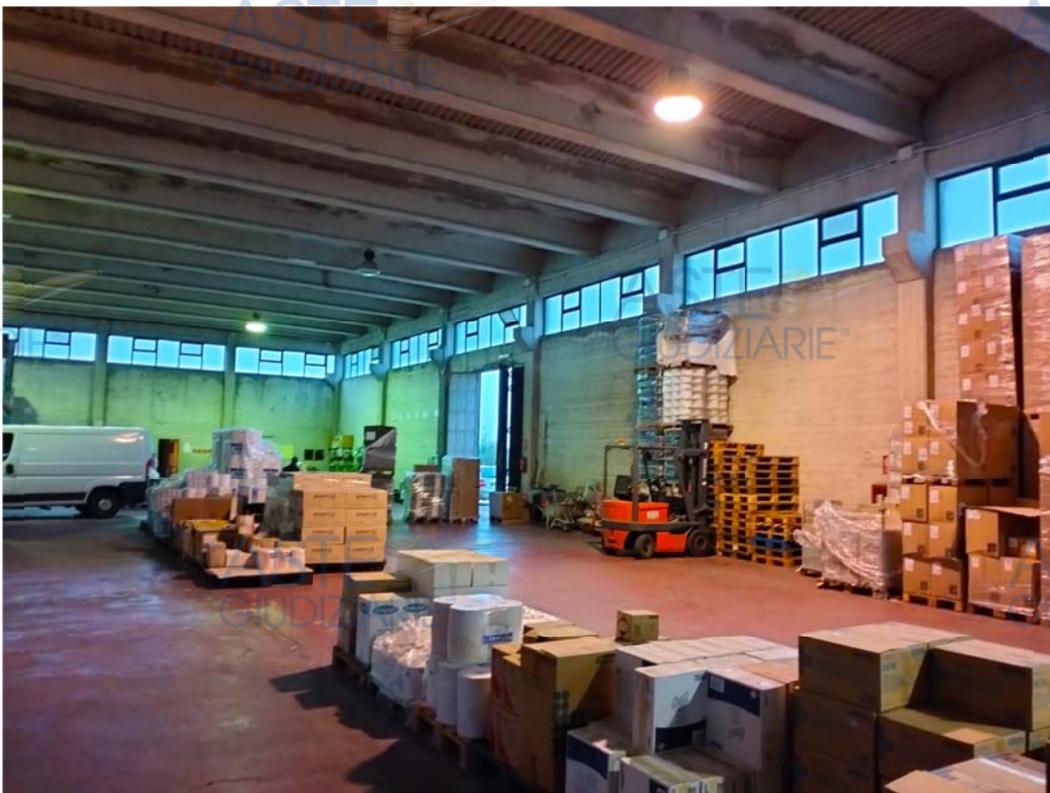


L'ingresso carrabile al lotto è laterale al Capannone, l'ampio cancello carrabile consente l'accesso al piazzale antistante il capannone (la cui estensione è di circa 1.350 metri quadri) adibito a parcheggio rifinito con battuto di cemento, area delimitata da muretto basso e con sovrastante recinzione metallica. Il piazzale esterno è munito inoltre di collegamento laterale esterno al corpo ufficio che risulta costruito in aderenza al capannone stesso. Il corpo ufficio presenta un accesso principale indipendente (oltre ad un collegamento interno



con il capannone); perimetralmente alla zona del corpo ufficio e della zona retrostante del capannone si estende un'area adibita a verde. Il corpo Capannone si estende per una lunghezza di circa 60,40 metri per una larghezza di circa 20,40 metri con altezza interna di circa 7,00 metri sotto trave di copertura. Il capannone, come da foto di seguito riportata, è stato realizzato con struttura portante in prefabbricato in cemento armato e tamponamenti laterali in cemento armato gettato in opera, travi di copertura prefabbricate di tipo a Y con cupolini di copertura. Il Capannone presenta una finestratura alta a nastro, il pavimento è di tipo industriale. Da un controllo visivo il CTU riscontra in alcuni punti delle macchie nelle travi a Y di copertura, segni di possibili infiltrazioni nelle micro-fessure del calcestruzzo precompresso, potrebbe essere necessario eseguire un ripristino delle impermeabilizzazioni delle stesse travi di copertura.

**Foto interna del Capannone**



**Foto esterna del Capannone**

Il corpo uffici si estende per una superficie lorda in pianta di circa 151,20 metri quadri (larghezza di 14 metri per una profondità di 10,80 metri) con altezza utile interna di circa 3 metri; tale corpo è stato costruito con struttura portante in cemento armato e con solaio piano di copertura; il corpo uffici è dotato di aperture esterne realizzate con infissi in alluminio (con doppio vetro ma non a taglio termico) e persiane come oscuranti, l'accesso è garantito da porta in alluminio non a taglio termico. Dall'ingresso principale, tramite un corridoio centrale, si diramano le principali stanze e precisamente cinque camere adibite ad uffici, due bagni ed un ripostiglio. Occorre precisare che rispetto a quanto autorizzato dal Comune e quindi riportato nella planimetria catastale, allo stato di fatto in una piccola camera adibita ad ufficio è stato in realtà realizzato un bagno. La pavimentazione è in ceramica, le pareti sono tinteggiate, la climatizzazione dei locali è garantita da condizionatori a pompa di calore (il CTU non ha riscontrato la presenza di eventuale libretto degli impianti), l'acqua calda sanitaria è garantita da uno scaldabagno elettrico ubicato

nel bagno. Esternamente l'immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione. Il solaio di copertura del corpo uffici è piano con guaina impermeabilizzante (da un controllo visivo, eseguito durante l'operazione di prelievo dei campioni di lastre del tetto del capannone, tale impermeabilizzazione appare in mediocri condizioni di manutenzioni, occorrerebbe a parere del CTU eseguire una manutenzione dell'impermeabilizzazione presente).

**Foto esterna del corpo uffici**



**Foto interna del corpo uffici**



Tramite scivola carrabile esterna si giunge al piano interrato del corpo uffici adibito a deposito/locale di sgombero che si estende per circa 155 metri quadri con altezza utile di circa 3 metri. Le pareti sono intonacate, è dotato di impianto elettrico, il pavimento è di tipo industriale, sono presenti fenomeni di umidità ascendente.

**Foto interna del locale di sgombero del piano interrato**



**Foto del lastrico solare di copertura del corpo uffici**



**1.l).c "Stato di possesso del bene, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. - indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"**

**- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione)....."**

Il Cespite è oggetto di un contratto di locazione e nello specifico tra il signor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (parte locatrice) e la XXXXXXXXXXXXXXXX con sede a , legale rappresentante e amministratore unico l XXXXXXXXXXXXXXXX (parte conduttrice).

Il contratto di locazione commerciale è stato sottoscritto in data 25/02/2023, la locazione ha la durata di sei anni con inizio dal 01/03/2023 e termine al 28/02/2029. Il contratto è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa, Ufficio Territoriale di Modica, in data 13/07/2023 XXXXXXXXXXXXXXXX, serie 3T.

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare è stato trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Ragusa in data 28/09/2023 ai nn.15460 del registro generale e 11549 del registro particolare; verbale di pignoramento immobili del 12/07/2023 numero di repertorio 1887.

In allegato il CTU riporta copia del contratto di locazione di tipo commerciale con la relativa registrazione presso L'Agenzia delle Entrate di Ragusa.



Relativamente la congruità del canone di locazione occorre specificare che nel contratto di locazione vigente è riportato un canone annuo di 3.600 euro/anno ossia 300 euro mensili. Si ricorda che l'immobile oggetto di contratto di locazione è costituito da un capannone di circa 1.232,16 metri quadri, un corpo uffici di 151,20 metri quadri con sottostante locale di sgombero di circa 155 metri quadri ed un complessivo spazio esterno adibito a parcheggio e area a verde di circa 2.744,64 metri quadri. Occorre in realtà precisare che nella zona in esame non è alta la richiesta in locazione di edifici di tale tipologia. Il CTU, rispetto ai prezzi di locazione medi di mercato in zone più ricercate per la tipologia in oggetto, applica una importante decurtazione esprimendosi nel prezzo finale di locazione dell'immobile in pignoramento in 1.200,00 euro mensili.

**1.l).c bis) “Indicare se nell’immobile vi siano beni o cose mobili di scarso valore e di complesso smaltimento specificando i costi del loro smaltimento. Nel qual caso, ove i costi siano esigui il P.E. specificherà che i costi di smaltimento devono ritenersi compresi nel ribasso del valore finale del lotto del 15% per assenza di garanzia dei vizi. Nel caso in cui i costi di smaltimento abbiano invece un costo rilevante (si pensi, a titolo esemplificativo, allo smaltimento dell’amianto o di inerti o scarichi industriali) il P.E. evidenzierà la circostanza in perizia indicando nella stima finale anche una ulteriore ipotesi del valore dell’immobile al netto dei costi di smaltimento. In entrambe le ipotesi, l’aggiudicatario....”**

Il capannone con l'annesso corpo uffici allo stato attuale è in locazione all'azienda XXXXXXXXXXXXXXXX con sede a Modica nella c.da Conca d'oro Serrameta ed è quindi utilizzata dall'azienda con la presenza di beni e cose mobili di loro proprietà finalizzata all'attività di commercio all'ingrosso di prodotti monouso per l'igiene personale e industriale.

Il CTU, previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, ha fatto eseguire da azienda specializzata il campionamento ed analisi per la ricerca di eventuale amianto nelle lastre di copertura del capannone



oggetto di esecuzione immobiliare. In data 28/05/2024 è stato effettuato il prelievo e in data 03/06/2024 sono stati consegnati i risultati dal laboratorio di analisi, risultati che hanno confermato quanto ipotizzato dal CTU, ossia la presenza di fibre di amianto nelle lastre di copertura del capannone industriale.

A seguire si riportano delle foto eseguite dalla ditta che ha effettuato il prelievo dei campioni:

Foto 1: foto lastre di copertura



Foto 2  
Foto prelievo campione n.1



Foto 3  
Foto prelievo campione n.2



A seguire il CTU ha richiesto ad una ditta specializzata ed autorizzata nel settore dello smaltimento di amianto e del rifacimento di coperture il preventivo per eventuali lavori di manutenzione straordinaria sul tetto di copertura del capannone oggetto di esecuzione immobiliare. In allegato si riporta il preventivo elaborato dalla ditta specializzata in cui sono state riportate le principali attività da eseguire per eventuale rifacimento del manto di copertura (naturalmente per il nuovo manto di copertura si è optato per un pannello di media qualità di tipo Isogrek h28 come da scheda tecnica in allegato riportata, allo stato attuale la copertura non presenta caratteristiche di coibentazione):

1. Redazione Pos, cantierizzazione (cartellonistica di cantiere e linee vita temporanee)
2. Smontaggio e smaltimento delle lastre di copertura in amianto
3. Fornitura e posa in opera di lamiera zincata atta al fissaggio delle nuove lastre di copertura
4. Fornitura e Posa di nuovi pannelli da copertura
5. Fornitura e Posa in opera di linea vita definitiva compreso certificazioni e progettazione (obbligatoria ai sensi del D.lgs 81/08).
6. Svellimento del manto impermeabile presente e pulizia del fondo calice delle travi al fine di preparare posa della nuova guaina (travi a Y di copertura)
7. Ripristino lattonerie
8. Spese tecniche ( presentazione pratica presso gli enti competenti, direzione dei lavori , sicurezza e collaudo)

Il preventivo redatto dalla ditta XXXXXXXXXXXXXXXX riporta nel dettaglio le voci necessarie per lo smaltimento delle lastre di copertura e per il rifacimento del manto, il prezzo riportato è pari a 112.362,00 € iva inclusa.

In allegato si riporta:

- il verbale di prelievo dei campioni delle lastre di copertura
- i rapporti di prova dei due prelievi



- preventivo XXXXXXXXXXXXXXXXX

**1.I).d "Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti)."**

Come sopra riportato

- visionando la cartografia del Piano paesaggistico della Provincia di Ragusa, analizzando il portale Sitr della Regione Sicilia (<https://www.sitr.regione.sicilia.it>) si nota che il cespite è ricompreso in area con livello di tutela 2.
- visionando la cartografia della carta dei vincoli nel portale Sitr della Regione Sicilia (<https://www.sitr.regione.sicilia.it>) si nota che il cespite ricade nelle aree tutelate secondo art. 134, lett. C, Dlgs 42/04.

**1.I).d bis) "in caso di immobile di edilizia residenziale pubblica il PE specifici se l'unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata indicando: qual è il contenuto della convenzione (producendola in atti) se ante o post legge c.d. Ferrarini – Botta l n. n. 179 del 15 marzo 1992; se la convenzione sia stata trascritta; quali sono i limiti indicati nella convenzione (ad es., prezzo massimo di cessione, divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP etc.,) se la convenzione sia stata oggetto di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della l. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge - 23/10/2018, n.119); il PE**

**determinerà altresì il costo dell'affrancazione dai vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione)”**

Come sopra riportato l'immobile è un edificio industriale con annesso corpo ufficio, non rientra nel caso di immobili di tipo edilizia residenziale pubblica.

**1.1).e "Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc."**

Come sopra riportato il CTU in data 15/02/2024 esegue presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale Territorio l'ispezione ipotecaria dell'immobile in pignoramento e riporta l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni reperite nel ventennio precedente all'atto di pignoramento:

1. ISCRIZIONE del 07/03/2007 - Registro Particolare 1517 Registro Generale 6090 - Pubblico ufficiale TERRANOVA GIUSEPPE Repertorio 76500/22281 del 06/03/2007 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO  
Annotazione n. 1927 del 17/08/2012 (CANCELLAZIONE TOTALE)
2. TRASCRIZIONE del 05/09/2013 - Registro Particolare 8488 Registro Generale 12171 - Pubblico ufficiale OTTAVIANO EVANGELISTA Repertorio 77688/19091 del 04/09/2013 - ATTO TRA VIVI - PERMUTA
3. ISCRIZIONE del 05/09/2013 - Registro Particolare 1863 Registro Generale 12172 - Pubblico ufficiale OTTAVIANO EVANGELISTA Repertorio 77689/19092 del 04/09/2013 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
4. TRASCRIZIONE del 28/09/2023 - Registro Particolare 11549 Registro Generale 15460 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1887 del 12/07/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



**1.1).f "Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso."**

Al punto 1.C).a il CTU ha riportato i titoli autorizzativi rilasciati per il Cespite, ha descritto le difformità presenti rispetto a quanto autorizzato dal comune di Modica e gli adempimenti necessari per regolarizzare tali difformità.

È presente l'autorizzazione di agibilità n.102/2008 OR dell'immobile destinato ad "Autoparco" composto da un piano cantinato (locale sgombero) ed un piano terra composto da un locale autoparco con corpo uffici.

**1.1).g "Attestazione di prestazione energetica."**

Il cespite in oggetto è un fabbricato costruito per esigenze industriali sito a Modica in contrada Serrameta, nello specifico è costituito da un capannone con annesso corpo ufficio.

Il corpo ufficio è soggetto alla redazione di Attestato di Prestazione Energetica, in quanto secondo l'art. 3 del DPR 412/93 rientra nel punto E.2 (*Edifici adibiti a uffici e assimilabili: pubblici o privati, indipendenti o contigui a costruzioni adibite anche ad attività industriali o artigianali, purché siano da tali costruzioni scorporabili agli effetti dell'isolamento termico*)

Il corpo uffici è dotato di diverse pompe di calore, tra le documentazioni reperite e fornite dal proprietario dell'immobile, non figura il libretto degli impianti.

Secondo le vigenti normative in materia, secondo anche le direttive del nuovo catasto energetico della Regione Sicilia, non può essere emessa e quindi registrata al catasto energetico un APE senza allegare il libretto di impianto comprensivo anche di un valido rapporto di controllo di efficienza energetica (D.lgs.192/05 e DPR 74/2013 per cui sarebbero previste sanzioni amministrative previste dall'art.15 del D.lgs 192/2005). Il CTU rimanda al G.E. la decisione di far redigere i relativi libretti impianti con i relativi controlli di efficienza energetica da parte di ditte specializzate per proseguire con la stesura degli Attestati di



Prestazione Energetica. Si quantifica un importo pari a circa € 500 per la redazione dell'APE e del libretto di impianto.

**1. l).h”Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa. [...] 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.”**

Relativamente alla stima dell’immobile in pignoramento occorre riassumere i dati fin ad ora riportati in perizia:

si tratta di un immobile ad uso industriale composto da un capannone con annesso corpo ufficio.

- Il capannone si estende per una superficie lorda di circa 1232,16 metri quadri;
- Il corpo ufficio si estende
  - a piano terra con destinazione ufficio per una superficie lorda di circa 151,20 metri quadri circa;
  - al piano interrato con destinazione deposito / locale sgombero per una superficie lorda di circa per una superficie lorda di circa 155 metri quadri circa;
- La superficie netta del lotto in esame al netto dei fabbricati è pari a circa :  
$$(4.285 - 1.232 - 151,20) \text{ m}^2 = 2.901,64 \text{ m}^2$$

di cui circa 1.350 m<sup>2</sup> risulterebbe occupato dalla zona parcheggio antistante il capannone, circa 1320 m<sup>2</sup> risulterebbe occupato dall’area a verde mentre la restante parte di circa 231,64 m<sup>2</sup> coinciderebbe con la zona antistante il corpo ufficio (area verde, scala di accesso per il corpo ufficio e la scivola per il locale cantinato/di sgombero).

La stima dell’immobile viene effettuata in maniera sintetica in base ad un probabile valore di mercato, prendendo come parametro tecnico di raffronto le



superfici lorde, misurate comprendendo i muri perimetrali e la metà dei muri di confine con altri immobili.

Misurata la consistenza degli immobili secondo il parametro tecnico prescelto (in questo caso la superficie lorda), si ricava il prezzo unitario partendo dalle quotazioni medie del mercato, da moltiplicare per alcuni opportuni coefficienti di destinazione d'uso, di piano, di vetustà, eccetera.

Vista la tipologia del Cespite oggetto di esecuzione, occorre specificare che per la zona in esame il mercato non offre tanti beni da poter comparare per la quotazione dell'immobile; si parte da una valutazione pari a 600,00 € per metro quadro di superficie lorda per tipologie di immobili in zone della città a destinazione prevalentemente di tipo industriale, si esegue nel caso specifico una decurtazione della valutazione sopra riportata dovuta al fatto che l'immobile in oggetto non presenta una destinazione d'uso ricorrente e di interesse per la zona in oggetto.

A) Valutazione Capannone:

Il prezzo unitario considerato è pari a € 600 per ogni metro quadro di superficie; vista l'ubicazione, lo stato di realizzazione dell'immobile, lo stato di manutenzione, è possibile ragionevolmente considerare il capannone al 75 % della valutazione sopra riportata e quindi il prezzo diviene pari a

$$600 \text{ €/ m}^2 \times 0,75 = 450 \text{ €/ m}^2$$

B) Valutazione Corpo ufficio:

Relativamente all'immobile del piano terra a destinazione ufficio, visto lo stato di realizzazione dell'immobile, lo stato di manutenzione, il prezzo considerato è pari a 600 € per ogni metro quadro di superficie; relativamente al piano scantinato si applica un coefficiente di destinazione pari a 0,50 e quindi il prezzo diviene pari a  $600 \text{ €/ m}^2 \times 0,50 = 300 \text{ €/m}^2$ .



C) Valutazione Spazio di pertinenza esterno:

Relativamente all'area esterna occorre differenziale le seguenti aree:

- Area parcheggio antistante il capannone e zona antistante il corpo uffici:  
per tale area si applica una valutazione pari a 10 €/ m<sup>2</sup>.
- Area a verde perimetrale si applica una valutazione pari a 5 €/ m<sup>2</sup>.

**Il valore complessivo stimato si può riassumere nella seguente tabella:**

	C DESTIN AZIONE	Valore di riferimento €/mq	Valore corretto €/mq	Superfi ci lorde mq	Valore finale
<b>IMMOBILE (FG.63 P.LLA 492 sub.1)</b>					
<u>A) Capannone (1.232,16) mq</u>	1,00 x	450,00 =	450	x 1232,1 =	€ 554.445,00
<u>B) Corpo ufficio (piano terra 151,20 mq)</u>	1,00 x	600,00 =	600	x 151,20 =	€ 90.720,00
<u>B) Piano scantinato (155 mq)</u>	0,50 x	600,00 =	300	x 155,00 =	€ 46.500,00
<u>C) Spazio esterno (area antistante il capannone e corpo uffici : (1.350+231,64)mq</u>	1,00 x	10,00 =	10	x 1.581,6 =	€ 15.816,40
<u>C) Area a verde perimetrale (1.320 mq)</u>	1,00 x	5,00 =	5	x 1.320 =	€ 6.600,00
<b>TOTALE</b>					<b>= € 714.081,40</b>



Come da mandato ricevuto, il CTU a seguire riporterà due ipotesi di valutazione:

- 1) Senza tener conto dei costi di smaltimento
- 2) Tenendo conto dei costi di smaltimento.

*Spetterà poi al G.E. valutare quali dei due valori applicare al caso di specie.*

**Ipotesi 1) di valutazione** (senza tener conto dei costi di smaltimento)

Visto quanto esposto sopra relativamente ai costi per la regolarizzazione delle varie difformità riscontrate (somma pari a circa 4.300,00 €), il nuovo importo al netto delle sopra detrazioni è pari a :

$$\text{TOTALE} = \text{€} 714.081,40 - \text{€} 4.300,00 = \text{€} \mathbf{709.781,40}$$

**Ipotesi 2) di valutazione** (tenendo conto dei costi di smaltimento)

Visto quanto esposto sopra relativamente ai costi per la regolarizzazione delle varie difformità riscontrate (somma pari a circa 4.300,00 €) e ai costi necessari per lo smaltimento e al rifacimento del manto di copertura ( somma pari a circa 112.362,00 € come da preventivo elaborato), il nuovo importo al netto delle sopra detrazioni è pari a :

$$\text{TOTALE} = \text{€} 714.081,40 - \text{€} 4.300,00 - \text{€} 112.362,00 = \text{€} \mathbf{597.419,40}$$



**1.l).h "Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa. [...] 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."**

Considerando, come richiesto dal mandato, un abbattimento forfettario del 15% sui valori sopra riportati, si trovano i seguenti valori di stima:

3) **Ipotesi 1) di valutazione** (senza tener conto dei costi di smaltimento)

€ 709.781,40 – 15% = **€ 603.314,19**

4) **Ipotesi 2) di valutazione** (tenendo conto dei costi di smaltimento)

€ 597.419,40 – 15% = **€ 507.806,49**

L'immobile è stato acquistato dal debitore in regime di separazione legale dei beni. Come da sopralluogo effettuato emerge che l'immobile in oggetto è interessato da un contratto di locazione ad uso commerciale, in allegato si riporta copia del contratto di locazione con relativa copia di registrazione all'Agenzia delle Entrate.



**1.1).i "Indicazione del valore finale del bene al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima."**

Il valore finale dell'immobile è pari

**Ipotesi 1) di valutazione € 603.314,19** (senza tener conto dei costi di smaltimento)

**Ipotesi 2) di valutazione € 507.806,49** (tenendo conto dei costi di smaltimento)

Spetterà poi al G.E., come da mandato, valutare quali dei due valori applicare al caso di specie.

**1.1).I "Motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota, (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise)."**

Il pignoramento è stato eseguito per l'intera quota di proprietà appartenente al debitore esecutato in regime di separazione legale dei beni.

**1.1.j) “Eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell’esterno e 4 scatti dell’interno)”**

A seguire si inseriscono stralci del progetto autorizzato presso gli uffici tecnici comunali, con la localizzazione delle foto riportate di seguito.

Foto esterne dell’immobile in pignoramento



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



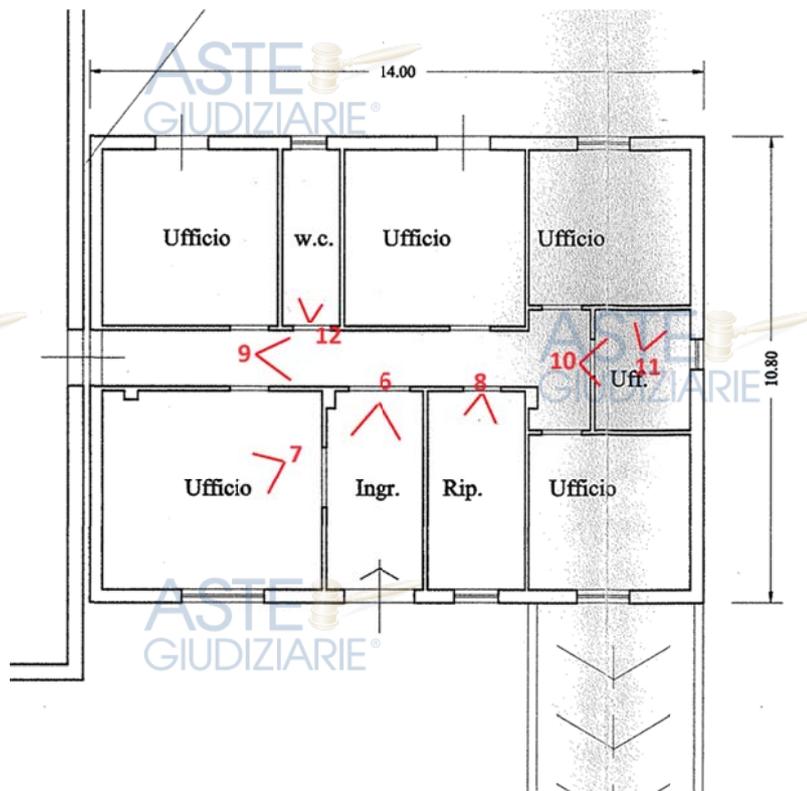
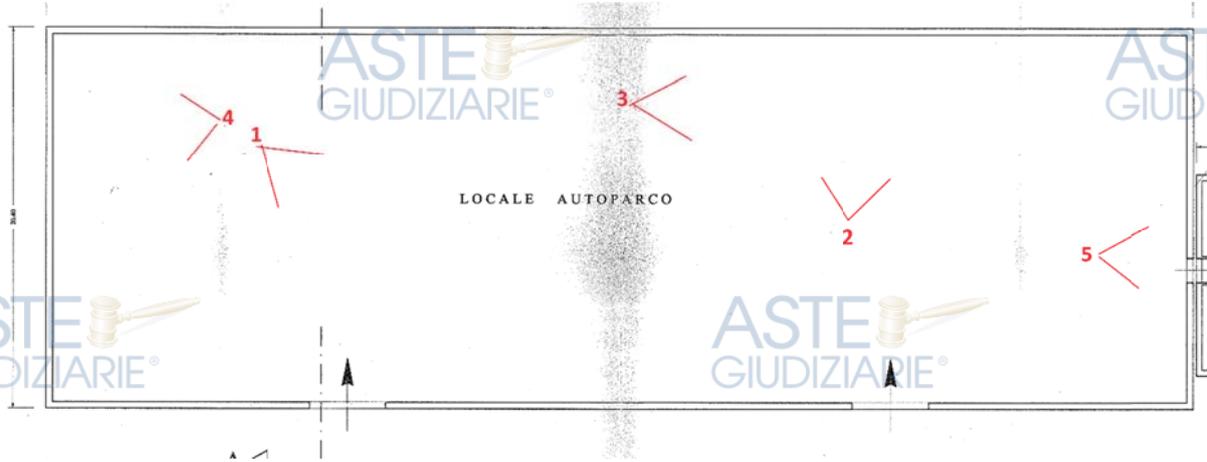
Foto 9



Foto 10



Foto interne dell'immobile in pignoramento



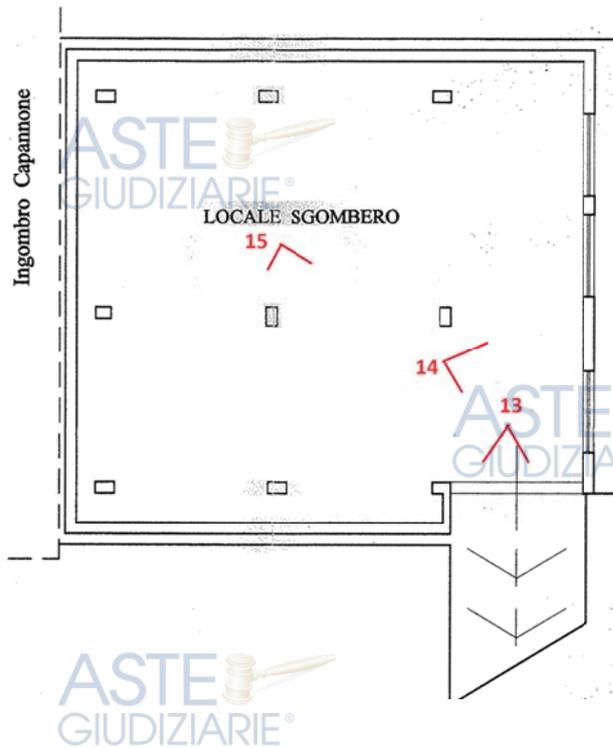


Foto 1

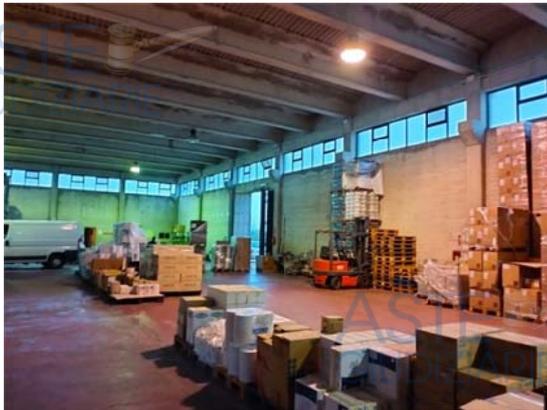


Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6

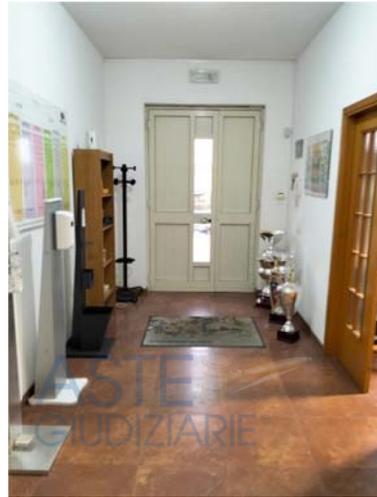


Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10

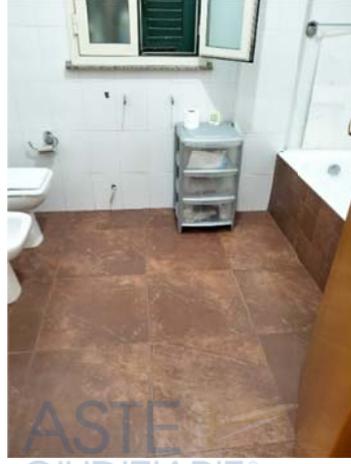


Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15

**1.L) ALLEGATI CESPITE**

- Visura catastale particella fg.63. p.IIa 492 sub.1
- Mappa catastale p.IIa 63
- Planimetria catastale particella fg. 63 p.IIa 492 sub.1
- Atto di permuta del 04/09/2013 numero di Repertorio 77688/19091
- Ispezione ipotecaria particella f. 63 p.IIa 492 sub.1
- Autorizzazione - agibilità n-102.2008 OR
- Concessione edilizia n.251/06.
- Concessione edilizia n.71/88.
- Concessione edilizia n.260.89.
- Concessione edilizia n.387.00
- Riferimento Parere Genio Civile
- Tavola A01 C.E. n.251/06.
- Tavola A02 C.E. n.251/06.
- Tavola A01 C.E. n.387/00.
- Tavola A02 C.E. n. 387/00
- Contratto di locazione di tipo commerciale
- Registrazione del contratto di locazione di tipo commerciale

- Verbale del CTU del 28/05/2024
- verbale di prelievo dei campioni delle lastre di copertura
- i rapporti di prova dei due prelievi
- preventivo per smaltimento lastre amianto e manutenzione straordinaria sul tetto di copertura.

Il C.T.U. rassegna il mandato ricevuto rimanendo a disposizione del G.E.  
per ogni ulteriore chiarimento.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Ragusa, 05/06/2024ASTE  
GIUDIZIARIE®

Con osservanza,  
il C.T.U.  
dott. ing. Carmelo Butera

