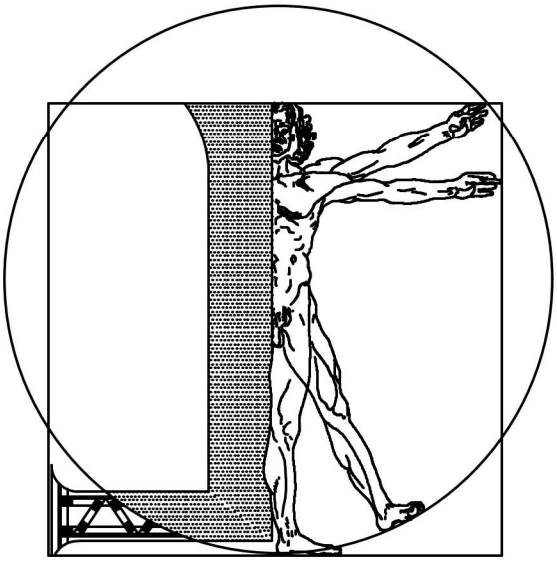
STUDIO DI ARCHITETTURA

Arch. Dario Levito

Via F.sco Lo Jacono 63, 9144 Palermo

Tel 0917817229-3477324437

email dario.levito@archiworldpec.it



VALUTAZIONE IMMOBILE SITO IN MODICA (RG) C.DA CRETA VIOLICCI O MISTA SNC

TAV.	RELAZIONE	SCALA

ALLEGATI		IL COMMITTENTE	IL TECNICO
1		[redacted]	ARCHITETTO DARIO LEVITO 08.05.2026 12:06:19 GMT+02:00
2			Arch. Dario Levito
3		n.q. Dr Antonio Geraci	
4			ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI PALERMO Iscritto al N.3504 dell'Albo
5		Palermo Maggio 2026	

RELAZIONE

1.0 Premessa.

A seguito dell'incarico conferitomi in data 1/04/2026 dai Dr. Geraci Antonio, Commissario Liquidatore della [redacted] con sede in [redacted] il sottoscritto arch. Dario Levito, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Palermo al n.3504 con studio in Palermo Via F.sco Lo Jacono n.63, ha eseguito un sopralluogo presso i'immobile sito in Modica (Rg) Contrada Creta Violicci o Mista snc destinato a locale artigianale lavorazione mandorle e cioccolato, per determinarne il più probabile valore di mercato.

1.1 Oggetto di Stima.

L'immobile oggetto di stima è sito nel Comune di Modica (Rg) in Contrada Creta Violicci o Mista, è un locale artigianale più magazzino con spazio circostante di pertinenza, si sviluppa su una superficie di circa mq. 358,00 locale artigianale, mq. 101,00 magazzino, mq. 93,00 tettoia e più circa mq. 1.869 di spazio di pertinenza.

L'edificio è stato realizzato in forza del nulla osta per esecuzione lavori edili rilasciato dal Comune di Modica in data 20/12/1969, e successiva Autorizzazione edilizia n.229 del 26/10/1995 che autorizzava la realizzazione del laboratorio/spogliatoio, agibilità n.19/1995 e Segnalazione Certificata di Agibilità n.60741 del 05/11/2018 a seguito di Cila prot. 22350 del 17/04/2018.

L'immobile oggetto della nostra valutazione è identificato al N.C.E.U al fg.62 part. 638 sub 1/2. Per quanto riguarda la conformità urbanistica del locale artigianale, si fa presente che rispetto alla situazione originaria risulta allo stato di fatto un piccolo soppalco sopra la copertura della zona servizi non presente all'origine, non si riscontrano titoli edilizi che ne giustificano la presenza quindi lo stesso abuso andrebbe regolarizzato con una CILA, la tettoia identificata al sub. 2 essendo priva di copertura non rientra nella valutazione finale, infine per quanto riguarda il magazzino non si riscontrano titoli edilizi che provano la sua regolare realizzazione, quindi verrà considerato il costo per la demolizione.

L'immobile allo stato attuale è pervenuto alla [redacted] Sociale tramite atto di compravendita in Notaio [redacted] in data 25/08/2006 n.rep 75395, da potere di [redacted]

Riepilogando i passaggi che hanno portato l'immobile alla configurazione attuale possono riassumersi in:

1) **Nulla Osta Licenza edilizia del 20/12/1969**;
2) **Autorizzazione Edilizia n.229 del 26/10/1995**;
3) Agibilità n.19 del 08/06/1995;
4) CILA prot. 22350 del 17/04/2018;
5) SCA prot. 60741 del 05/11/2018;

A seguito del rilascio dei vari titoli edilizi in precedenza riassunti, si è pervenuti alla consistenza attuale dell'immobile oggetto di valutazione ben riassunta nella seguente tabella riepilogativa:

IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE iscritto al NCEU al Fg 233 Part.1128			
Destinazione	**Superficie**	**Stato di utilizzo**	**Stato conservativo**
Sub 1	Mq 358	locato	Buono

1.2 Descrizione del fabbricato

L'immobile identificato al **sub 1**, oggetto della presente, risulta essere così suddiviso (*cfr foto 1*): dall'ingresso attraverso un disimpegno sia accede un vano destinato a locale esposizione, e ad un magazzino, da qui si accede al locale lavorazione, accessibile anche dal disimpegno che porta alla zona servizi costituiti da due bagni più un locale spogliatoio.

Dal disimpegno attraverso una scala si accede ad un locale destinato ad ufficio più un ripostiglio. Infine sempre dal disimpegno sulla destra si trovano in successione due grandi locali destinati a magazzino Bio.

L'immobile identificato con il sub 2 è una tettoia che allo stato attuale è priva della copertura in stato di abbandono non generando valore, infine c'è un grande locale destinato a magazzino allo

stato di fatto risulta abusivo (escluso dal calcolo)

Foto 1

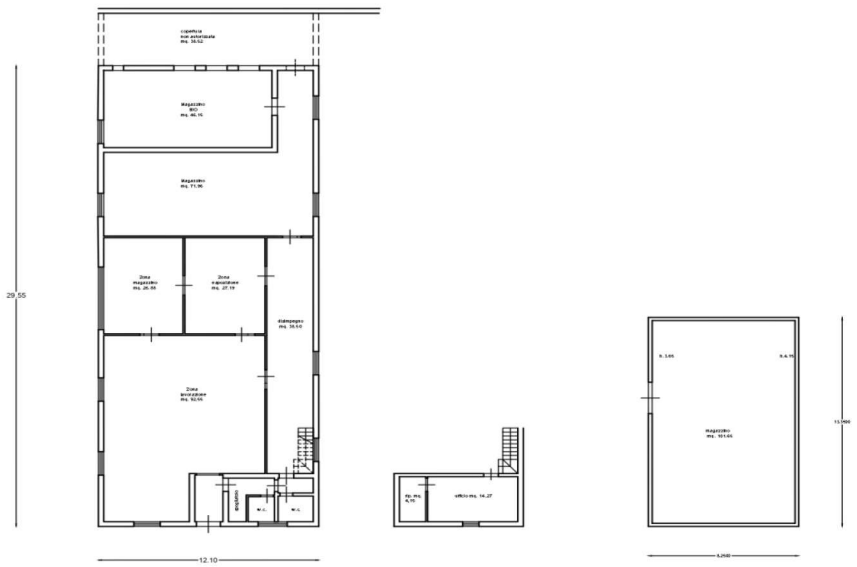


Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6

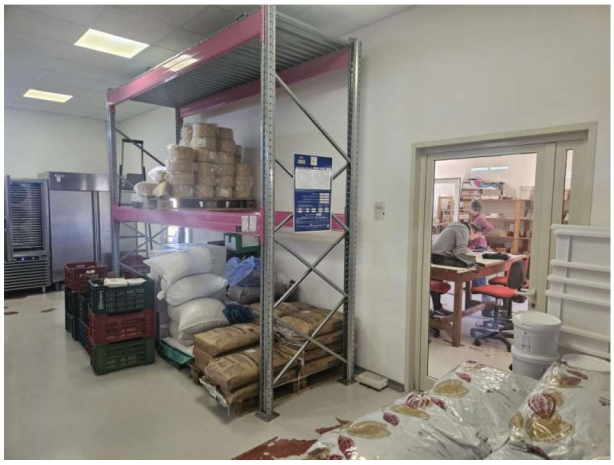


Foto 7



2.0 Criteri di Valutazione

Verificate le principali connotazioni morfologiche, tipologiche e di ubicazione, nonché allo stato di consistenza delle unità immobiliari oggetto di stima si è, in questa sede, proceduto alla definizione più probabile del valore venale alle medesime attribuibili tramite la contemporanea applicazione e successiva intermediazione dei sotto riportati procedimenti estimativi:

- **Procedimento diretto (e/o sintetico comparativo) – Stima per parametri**
- **Procedimento estimativo analitico (e/o indiretto)**
- **Procedimento del costo di riproduzione deprezzato**

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

2.1 Il procedimento diretto

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

Nel caso specifico detta valutazione risulta parametricamente rappresentata dal più probabile valore unitario a mq di superficie commerciale/lorda mediamente espresso dal mercato contrattuale della zona, per immobili aventi caratteristiche tipologiche – ubicazione, epoca costruttiva, stato di consistenza e grado di rifinitura analoghe a quelle degli immobili considerati.

2.2 Procedimento estimativo analitico e/o indiretto

In base all'orientamento aziendalistico generale, secondo il quale la sola stima patrimoniale non soddisfa il requisito della razionalità, tale metodo si basa sulla capitalizzazione della redditività

annua/netta Rn o remunerazione che l'immobile da valutare è, ordinariamente e continuativamente, capace di produrre.

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

Vm2 = (Rn/r) + A - D

dove:

Vm2 = probabile valore di mercato dell'immobile;

Rn = reddito annuo/netto costante dell'immobile;

r = saggio di capitalizzazione;

A = Aggiunte eventuali;

D = Detrazioni eventuali.

2.3 Procedimento del costo di riproduzione deprezzato

Tale metodo è un procedimento di stima indiretto che consente di determinare il valore di un bene come somma dei prezzi dei diversi fattori impiegati nel processo che lo ha prodotto, in base al cosiddetto principio di sostituzione: "nessun investitore razionale è disposto a pagare per un bene immobiliare una somma superiore al costo di acquisto di un'area edificabile e ai costi necessari per realizzare un'immobile con utilità funzionalità simili".

La formula generale da utilizzare per esprimere il valore di mercato come costo di riproduzione deprezzato è la seguente:

Vm3 = CA + CC + UP – D * (CC + UP)

dove:

Vm3 = probabile valore di mercato dell'immobile;

CA = costi di acquisto dell'area

CC = costi di costruzione diretti e indiretti

UP = utile del promotore sui costi di costruzione diretti e indiretti

D = coefficiente di deprezzamento per deterioramento fisico, obsolescenza funzionale e economica

---

2.1.1 Il procedimento diretto

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

Nel caso specifico detta valutazione risulta parametricamente rappresentata dal più probabile valore unitario a mq di superficie commerciale/lorda mediamente espresso dal mercato contrattuale della zona per immobili aventi caratteristiche tipologiche – ubicazione, epoca costruttiva, stato di consistenza e grado di rifinitura analoghe a quelle degli immobili considerati.

Il calcolo della superficie commerciale è stato effettuato considerando la somma delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri, più il 10% della superficie scoperta di pertinenza. Alla luce di quanto detto la superficie commerciale del cespite in argomento è di mq. 569 anche in considerazione del fatto che il magazzino risulta realizzato senza provvedimento autorizzativo.

Da apposite indagini conoscitive e informative, effettuate – dallo scrivente – sia presso alcune agenzie immobiliari della città di Modica sia nella stessa zona di insediamento di cui trattasi, nonché consultando l'"Osservatorio dei valori immobiliari", e il "Borsino Immobiliare" sono emersi i seguenti intervalli dei parametri estimativi (medi unitari) per le suddette parti dell'immobile:

VALORE BORSINO IMMOBILIARE	Mq. 569	X	320,00 €	**V1**	**182.080,00 €**
VALORE OMI	Mq. 569	X	300,00 €	**V2**	**170.700,00 €**
VALORE AGENZIE IMMOBILIARI	Mq. 569	X	650,00 €	**V3**	**369.850,00 €**

Pur nell'ambito del processo di ordinarietà di stima, occorre evidenziare come ogni bene, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tendi a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato assumendo caratteristiche proprie tali da renderlo, in moltissimi casi, "pezzo unico e singolare".

Da sempre, ogni estimatore interviene nel processo valutativo applicando ai valori "normali" tutta una serie di valori "correttivi" fondamentali e necessari per meglio evidenziare le caratteristiche proprie del bene in esame. Tali componenti, nella disciplina estimativa, hanno assunto la denominazione di coefficienti di differenziazione. I coefficienti di differenziazione sono quindi numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Si riporta di seguito tabella dei **coefficienti di comparazione (Ki):**

Determinazione del coefficiente di comparazione Ki

\	VARIABILE	COEFF. TIPO	COEFF. APPLICATO	COEFF. ASS.
POSIZIONE (rispetto alla zona)	centrale	1,03		
	semiperiferica	1,00	0.98	- 0,02
	periferica	0,98		
POSIZIONE (rispetto ai servizi)	centrale	1,05		
	semiperiferica	1,00	0,98	- 0,02
	periferica	0,98		
PARCHEGGIO CLIENTI	assente	1,00	1,04	0,04
	presente	1,04		
SPAZI APERTI ESCLUSIVI	assenti	1,00		
	cortili	1,02	1,04	0,04
	giardino	1,04		
	parco	1,06		
STATO DI OCCUPAZIONE	libera	1,00		
	occupata dal propr.	0,90		
	occupata da terzi c.	0,98	0,90	-0,10
	occupata da terzi s.c.	0,97		
DIMENSIONALE	tra 40 e 80 mq.	1,00		
	tra 81 e 100 mq.	0,99	0,98	-0,02
	oltre 101	0,98		

TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1,00		
	a schiera	1,02	1	0
	indipendente	1,04		
DISTRIBUZIONE	ottima	1,05		
	buona	1,02	1,05	0,05
	normale	1,00		
	scadente	0,97		
VETUSTA'	meno di 5 anni	1,10		
	tra 5 e 10 anni	1,05		
	tra 10 e 20 anni	1,00	0,97	-0,03
	da 20 a 40 anni	0,97		
	oltre 40 anni	0,95		
FINITURE	storiche	1,10		
	signorili	1,05	1	0
	civili	1,00		
	economiche	0,96		
MANUTENZIONE	ottima	1,05		
	buona	1,03	1	0
	normale	1,00		
	scadente	0,95		
ASCENSORE	presente	1,00		
	assente 2° p	0,95	1	0
	assente 3° p	0,90		
	assente 4° p	0,85		
	assente 5° p	0,80		
SERVIZI IGIENICI	doppio	1,05	1,05	0,05
	singolo	1,00		
IMPIANTO RISCALDAMENTO	autonomo	1,05		
	centrale	1,00	0,98	-0,02
	assente	0,98		
IMPIANTO CONDIZIONAMENTO	centrale	1,04		
	autonomo totale	1,02	1	0
	autonomo parziale	1,01		
	assente	1,00		
ACCESSIBILITA' PUBBLICO	ottima	1,03		
	normale	1,00	1,03	0,03
	scadente	0,96		
SISTEMI DI PROTEZIONE	ottimi	1,03		
	normali	1,00	1	0
	inesistenti	0,98		
ESPOSIZIONE	panoramica	1,05	1.05	

	doppia	1,00		
	strada pubblica	0,97		
	cortile interno/retro	0,95	0,95	0,05
Coef. globale			Ki	1,05

Il valore complessivo dell'unità immobiliare oggetto di stima determinato come da procedimento diretto, risulta dalla seguente formula:

Vm1 =[V(1) + V(2)+ V(3)]/3 * Ki

182.080,00 €.+**170.700,00 €**+**369.850,00 €** /3*1,05

Vm1 x Ki = **(240.876,67 €** x 1,05) **= 252.920,50 €**

2.2.1 Procedimento estimativo analitico e/o indiretto

In questo caso, si determinano i redditi lordi e quelli netti; il reddito netto si ricava abbattendo il reddito lordo di una percentuale che tenga conto di: spese di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché per servizi ed amministrazione (si stimano pari al 4%), sfitti ed inesigibilità (si stimano pari al 3%), assicurazioni (si stimano pari al 2%), ammortamento (si stimano pari al 2%), imposte e tasse (si stimano pari al 27%) come da prospetto di seguito riportato.

	A	aggiunte/detrazioni					**B**
	VALORE AFFITTO CONTRATTO	**tasse**	**manutenzione**	**Assic.**	**ammort.**	**sfitti**	**tot detr.**
Modica	**11.350,00 €**	27,0%	4,00%	2,00%	2,00%	3,00%	
		3.064,50 €	454,00 €	227,00 €	227,00 €	340,50 €	**4.313,00 €**

Considerato il contratto di affitto in essere come Reddito lordo e verificato le spese gravanti come da tabella sopra riportata si arriva alla seguente determinazione:

	A-B		**RN**
CANONE CORRETTO	**11.350,00 €**	**4.313,00 €**	**7.037,00 €**

Stima del saggio di capitalizzazione

L'entità del saggio di capitalizzazione, invece, per centri di limitate dimensione (cfr. Marcello Orefice – "Estimo" – UTET edizioni) può variare da un valore minimo del 2,00% ad un massimo del 6,00%, quindi con un valore medio del 4,00%: a tale valore medio vanno apportate "una serie di aggiunte o detrazioni (sostanzialmente coincidenti con le caratteristiche negative o positive della specifica unità immobiliare) che agiscono, ciascuna con segno positivo (aggiunte) o negativo (detrazioni) su tale saggio medio.

Tali aggiunte o detrazioni dipendono da quattro gruppi di caratteristiche (cfr. sempre Marcello Orefice – "Estimo" – UTET edizioni), affini a quanto riportato per il metodo analitico, e precisamente: 1) localizzazione urbana = ± 0,82% (comune all'intero edificio a cui l'immobile appartiene: centralità, presenza di attrezzature collettive, qualificazione dell'ambiente esterno, inquinamento ambientale, presenza di spazi utilizzabili a parcheggio); 2) posizione = ± 0,70% (panoramicità, prospicienza e luminosità, quota rispetto al piano stradale, dimensioni spazi coperti o scoperti); 3) tecnologia = ± 0,38% (rifiniture interne ed esterne, necessità di manutenzione, vetustà dell'edificio); 4) produttività = ± 0,10% (possibilità di dilazioni nei pagamenti tramite mutui, suscettibilità di trasformazioni, anche di destinazione).

coefficienti correttivi stima indiretta

			variabile	coefficiente tipo	coefficiente applicato	
caratteristiche di localizzazione	POSIZIONE (rispetto al centro urbano e livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti)	distanza da una via principale	meno di 100 mt	-0,15	**0,15**	
			meno di 250 mt	-0,1		
			meno di 500 mt	-0,05		
			meno di 1000 mt	0,05		
			oltre di 1000 mt	0,15		
		servita da mezzi pubblici	via servita da + linee	-0,07	**0,07**	
			via servita 1 linea	-0,03		
			linea entro 100 mt	-0,02		
			linea entro 500 mt	0,02		
			linea oltre 500 mt	0,07		
	POSIZIONE (rispetto ai servizi e attrezzature collettive)		centrale	-0,28	**0,28**	0,36
			semicentrale	-0,14		
			semiperiferica	0,14		
			periferica	0,28		
	PARCHEGGIO CLIENTI		scarso	0,06	**-0,06**	
			mediocre	0,03		
			sufficiente	0,00		
			buono	-0,03		
			ottimo	-0,06		

	QUALIFICAZIONE AMBIENTE ESTERNO (previsioni di miglioramento o peggioramenti ambientali)		scarso	0,18	**0**
			mediocre	0,09	
			sufficiente	0,00	
			buono	-0,09	
			ottimo	-0,18	
	LIVELLO DI INQUINAMENTO AMBIENTALE - PRESENZA DI VERDE PUBBLICO		scarso	0,08	**-0,08**
			mediocre	0,04	
			sufficiente	0,00	
			buono	-0,04	
			ottimo	-0,08	
CARTTERISTICHE DI POSIZIONE	CARATTERISTICHE DI PANORAMICITA'		scarso	0,36	**-0,36**
			mediocre	0,18	
			sufficiente	0,00	
			buono	-0,18	
			ottimo	-0,36	
	CARATTERISTICHE DI PROSPICIENZA E LUMINOSITA'	PROSPICIENZA	scarso	0,10	**-0,10**
			mediocre	0,05	
			sufficiente	0,00	
			buono	-0,05	
			ottimo	-0,10	
		LUMINOSITA'	scarso	0,10	**-0,10**
			mediocre	0,05	
			sufficiente	0,00	
			buono	-0,05	
			ottimo	-0,10	
	DIMENSIONI SUBORDINARIE O SUPERORDINARIE DEGLI SPAZI COPERTI O SCOPERTI		scarso	0,06	**0**
			mediocre	0,03	
			sufficiente	0,00	
			buono	-0,03	
			ottimo	-0,06	
	QUOTA RISPETTO AL PIANO STRADALE		piano terra	-0,08	**-0,08**
			piano primo	-0,04	
			intermedio	0,00	
			ultimo piano	0,04	
			piano attico	0,08	
caratteristiche tipologiche	GRADO DI FINITURA ESTERNA ED INTERNA. LIVELLO TECNOLOGICO E DI EFFICIENZA DEGLI IMPIANTI	LIVELLO TECNOLOGICO IMPIANTI	scarso	0,04	**-0,02**
			mediocre	0,02	
			sufficiente	0,00	
			discreto	-0,01	
			buono	-0,02	
			ottimo	-0,04	
		FINITURE INTERNE	scarso	0,06	**0**
			mediocre	0,03	
			sufficiente	0,00	

-0,64

			discreto	-0,02		
			buono	-0,04		
			ottimo	-0,06		
		FINITURE ESTERNE	scarso	0,06		
			mediocre	0,03		
			sufficiente	0,00	**0**	0,08
			discreto	-0,02		
			buono	-0,04		
			ottimo	-0,06		
	NECESSITA' DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA-SICUREZZA STRUTTURALE	STATO DI CONSERVAZIONE INTERNO	scarso	0,06		
			mediocre	0,03		
			sufficiente	0,00	**0**	
			discreto	-0,02		
			buono	-0,04		
			ottimo	-0,06		
		STATO DI CONSERVAZIONE ESTERNO	scarso	0,06		
			mediocre	0,03		
			sufficiente	0,00	**0**	
			discreto	-0,02		
			buono	-0,04		
			ottimo	-0,06		
	ETA' DELL'EDIFICIO		> 20 anni	0,10		
			16-20 anni	da - 0,3 a 0,00	**0,10**	
			6-15 anni	da - 0,9 a-0,3		
			nuovi o ristrut.< 5 anni	-0,10		
CARATTERISTICHE PRODUTTIVE	POSSIBILITA' DILAZIONI PAGAMENTI		buona	-0,06		
			normale	0,00	**0**	0
			scarsa	0,06		
	SUSCETTIBILITA' DI TRASFORMAZIONI		buona	-0,04		
			normale	0,00	**0**	
			inesistenti	0,04		
	Coefficiente globale D				**0**	**-0,20**

TABELLA RIASSUNTIVA

						C	R					D
COEFFICIENTI CORRETTIVI di R						media	C-D	**loc. urbana**	**posizione**	**tecnologia**	**produttività**	**SOMMA**
Centri di grande dimensione			0,50%	4,50%		2,50%						
Centri di media dimensione			1,50%	5,50%		3,50%						
Centri di limitata dimensione			2,00%	6,00%		4,00%	**3,80%**	0,36%	-0,64%	-0,08%	0%	-0,20%

Valutando l'entità delle aggiunte o detrazioni afferenti tali caratteristiche per il lotto in esame, il saggio di capitalizzazione può nella fattispecie essere assunto pari a:

R= C-D

R= saggio di capitalizzazione

C= media saggio centri di media dimensione

D= aggiunta/detrazione

R = (4,00%-0,20%)= **3,80%.**

Determinato il saggio di capitalizzazione si procede all'applicazione della formula Vm2 = (Rn/r)

Rn **R**

Vm2=**€ 7.037,00 €/3.80%= 185.184,21 €**

2.2.2 Il procedimento del costo di riproduzione deprezzato

Tale procedimento, si utilizza per stimare immobili vetusti, costruiti con tecnologie desuete, determinando il costo di costruzione di un immobile di pari utilità realizzato con tecnologie attuali, e successivamente deprezzandolo per tenere conto della sua vetusta ed obsolescenza funzionale e tecnologica (costo di sostituzione).

Pertanto sul piano squisitamente metodologico si opererà valutando il più probabile valore di mercato del compendio industriale, determinando in primo luogo il costo di riproduzione "a nuovo" attraverso l'uso di prezziari parametrici recenti, provvedendo, poi, a detrarre da tale valore il deprezzamento dovuto al fatto che l'immobile non e di recente fattura.

Tale deprezzamento terrà conto della combinazione di tre fattori:

- Deterioramento fisico;
- Obsolescenza funzionale;
- Obsolescenza economica.

Il deterioramento fisico e la quota parte di deprezzamento del bene immobile dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi: strutture, finiture ed impianti per effetto dell'usura (vetusta).

L'obsolescenza funzionale e la perdita di valore di un immobile determinata dalla sua incapacità ad assolvere alle sue funzioni in maniera ottimale per cause variabili, quali ad esempio modifiche nei

modelli di comportamento e quindi nelle richieste dei fruitori/utilizzatori del bene o modifiche di carattere normativo relativamente ai requisiti e alle soluzioni tecniche.

L'obsolescenza economica, invece, deriva da cause esogene all'immobile stesso e relative alla localizzazione o alle condizioni di mercato al momento della stima.

Al fine di stimare un corretto valore di ricostruzione a nuovo per i fabbricati la ricerca e stata incentrata sui valori dei fabbricati industriali, desumibili dal mercato locale, dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio, da indagini svolte presso imprenditori edili locali specializzati in costruzioni di tipo industriale e da listini pubblicati in riviste specializzate.

Il tutto in funzione della tipologia costruttiva, dell'altezza, delle dotazioni impiantistiche e delle finiture specifiche per ogni fabbricato.

Al costo di costruzione unitario così desunto, comprensivo del costo di realizzazione delle opere, dell'utile di impresa e delle spese tecniche, vanno sommati gli oneri finanziari valutati al 4,50%, e il contributo di costruzione distinto in oneri di urbanizzazione e costo di costruzione.

Nello specifico, per il Comune di Modica, come da Delibera di Giunta n. 335 del 03 Settembre 2025, per gli interventi edilizi nelle zone produttive si applicano i seguenti coefficienti:

- Costo di costruzione: pari al prodotto della superficie costruita per 220,71 €/mq;
- Oneri urbanizzazione primaria: 6,50 €/mc.
- Oneri urbanizzazione secondaria: 1,14 €/mc.

In particolare, con l'applicazione del procedimento di stima sintetico avremo:

Nel corso della sua vita utile ogni bene immobiliare subisce una perdita di valore economico, detto Deprezzamento, che rappresenta la differenza tra il valore di mercato di un immobile nuovo ed il valore economico del bene in un momento successivo della sua vita utile.

Di conseguenza, nel procedimento del costo di riproduzione deprezzato, una volta individuato il valore dell'immobile come costo di riproduzione a nuovo (la somma dei costi di costruzione CC più l'utile del promotore UP), occorre considerare l'eventuale detrazione da apportare a tale valore per tener conto del fatto che l'immobile si trova in condizioni diverse da quelle ottimali, proprie di un edificio appena realizzato.

Per determinare il coefficiente di deprezzamento da applicare alla struttura e alle opere, in relazione alla vetustà e all'obsolescenza economica e funzionale, si applica la Formula U.E.E.C. (Unione Europea Esperti Contabili)

In particolare, per vetustà di un immobile si intende il degrado dello stesso derivante dall'epoca di costruzione ed è solitamente calcolata con l'applicazione della seguente formula:

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2{,}86$$

dove:

D = deprezzamento;

A = età del bene, calcolata in percentuale rispetto alla vita utile.

Il fabbricato ha circa 31 anni di vita dall'ultima importante ristrutturazione, corrispondente a poco piu della metà del naturale ciclo di vita che normalmente per fabbricati industriali e uffici di pari caratteristiche viene indicato in 50 anni.

Si può assumere pertanto D = 45,17 %.

Per quanto riguarda l'obsolescenza e la funzionalità globale rileva che nella pratica estimale si riscontra frequentemente che immobili ancora agibili dal punto di vista fisico ed idonei all'uso per il quale furono costruiti, si ritengono superati dalle nuove esigenze indotte dal progresso tecnologico.

L'obsolescenza riguarda principalmente le finiture, gli impianti e le opere esterne; in casi particolari sono interessate anche le strutture e le coperture. Per mantenere l'immobile ad un livello adeguato a quello di mercato, occorre perciò ricorrere oltre ad opere di manutenzione straordinaria, anche a vere e proprie ristrutturazioni, con adeguamento degli impianti e delle finiture. In linea generale, sono state applicate in sottrazione le seguenti percentuali per obsolescenza e Funzionalità globale. Si avrà quindi:

$$Cd = Ve + Ob$$

Dove Cd rappresenta il Coefficiente di deprezzamento, Ve il coefficiente per vetustà e Ob il coefficiente per obsolescenza e funzionalità globale. Non si è tenuto conto del coefficiente di obsolescenza economica in uanto l'immobile produttivo si trova localizzato in un'area idonea e a localizzazioni di tipo produttivo. Alla luce dei risultati ottenuti, si ricavano i costi totali di costruzione dei fabbricati deprezzato applicando la seguente formula:

$$Vdep = VC \times (1 - Cd)$$

Dove Vdep sta per Valore di costruzione deprezzato VC per valore di costo e Cd per coefficiente di deprezzamento.

Di seguito il calcolo analitico:

STIMA DI CAPANNONE PRODUTTIVO - Prospetto di valutazione a costo -

Deprezzamento lineare

anno ultima ristrutturazione	1995
interventi su impianti e infissi	2018

DATI	
utile promotore %	15%
incidenza area %	20%

	SPESE			
costo costruzione	STRUTTURA	superf	costo mq	totale costi
	capannone	358	350,00 €	125.300,00 €
	uffici	24	500,00 €	12.000,00 €
	piazzale	1869	25,00 €	46.725,00 €
	TOTALE Cc			**184.025,00 €**
spese tecniche	percentuale su c.c.	10%	1.840,25 €	
	progetto	25%	4.600,63 €	
	impianti	15%	2.760,38 €	
	strutture	15%	2.760,38 €	
	sicurezza	7%	1.288,18 €	
	d.l.	32%	5.888,80 €	
	accatastamento	3%	552,08 €	
	conform.+agibilità	3%	552,08 €	
	TOTALE S.t.			18.402,50 €
		mc_mq	€.	
oneri comunali	urbanizzazione primaria	1.809,73	6,50 €	11.763,25 €
	urbanizzazione secondaria	1.809,73	1,14 €	2.063,09 €
	costo costruzione	460,00	220,71 €	10.152,66 €
	TOTALE Oc			23.979,00 €
	SOMMA COSTO DI COSTRUZIONE (Ct)			**226.406,50 €**

costo acquisto area	VALORE AREA		
	rapporto complementarietà	20%	
	costi totali costruzione	226.406,50 €	
	valore area	45.281,30 €	**45.281,30 €**

% sui costi sostenuti	UTILE PROMOTORE			
	coso costruzione	15%	27.603,75 €	
	spese tecniche	15%	2.760,38 €	
	oneri concessori	15%	3.596,85 €	
	valore area	15%	6.792,19 €	
	TOTALE UP			**40.753,17 €**

VALORE A NUOVO	**312.440,97 €**

DEPREZZAMENTO FORMULA UEC

deprezzamento lineare	tipo	tipologia	inc.	v.m.	vetustà	
	deterioramento fisico	costruzione	55%	50	31	77.621,27 €
		finiture	10%	50	31	14.112,96 €
		impianti	10%	35	31	14.112,96 €
	obsolescenza funz.	interventi di contenimento energetico				20.000,00 €
	SOMMA DEPREZZAMENTO					**125.847,19 €**

VALORE ATTUALE		
valore a nuovo	312.440,97 €	
deprezzamento	125.847,19 €	
VALORE DI COSTO DEPREZZATO		**186.593,78 €**

3.0 Valore peritato finale

Si riporta di seguito il riepilogo delle stime effettuate nonché il valore peritato finale degli immobili.

STIMA CON PROCEDIMENTO DIRETTO O SINTETICO-COMPARATIVO

Vm1 =[V(1) + V(2)+ V(3)]/3 * Ki

= 252.920,50 €

STIMA CON PROCEDIMENTO ANALITICO E/O INDIRETTO (PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO)

Vm2 = (Rn/r) 185.184,21 €

STIMA DEL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO

$$D = \frac{(A+20)^2}{140} - 2{,}86$$

Vm3= 186.593,78 €

La differenza tra **stima diretta** (comparazione di mercato) e **indiretta** (capitalizzazione dei redditi) si basa su **transazioni di mercato reali**, per determinare il valore, mentre il terzo metodo si basa su una stima della ricostruzione a nuovo del capannone deprezzato in relazione allo stato di conservazione;

Tutto ciò premesso In relazione alle considerazioni sopra svolte ed all'analisi dei dati di mercato rilevati, il più probabile valore di mercato, alla data odierna, del complesso immobiliare oggetto in esame, da porre come prezzo base per le trattative di vendita, è stato valutato, applicando la media aritmetica dei valori di mercato ottenuti mediante il procedimento estimativo diretto (o sintetico-comparativo), il procedimento estimativo indiretto (per capitalizzazione del reddito), e il metodo del costo di riproduzione deprezzato.

Si è dunque pervenuti alla seguente quantificazione finale:

$$Vm = (Vm1 + Vm2 + Vm3) / 3$$

Vm = **Vm = (252.920,50 €+185.184,21 €+ 186.593,78 €.)/3=**

€ 208.232,83

4.0 Conclusioni

Si può affermare che il valore di mercato dell'immobile sito in Modica (Rg) Contrada Creta Violicci o Mista snc iscritto al NCEU fg.62 part.638 sub.1/2 è di:

€ 208.232,83

Considerando le spese per la demolizione del magazzino quantificabili in € 5.000,00, più il costo per la definizione della CILA di € 1.000,00 per regolarizzare l'ufficio nel soppalco all'interno del locale artigianale, si può affermare che il valore di mercato finale (arrotondato) è di:

€ 203. 000,00

Tanto dovevo al fine di espletare l'incarico conferitomi.

Il Tecnico

Arch. Dario Levito

ARCHITETTO
DARIO
LEVITO
05.05.2026
12:06:21
GMT+02:00

N. 75395 DEL REPERTORIO

N. 21431 DEL FASCICOLO

VENDITA----------REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilasei. Il giorno venticinque del mese di agosto.

In Modica, nel mio studio.

Innanzi me [redacted] Notaio residente a Modica, con lo studio in Via Sacro Cuore, n.64/F,iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Ragusa e Modica,senza assistenza di testimoni,ai quali i comparenti, avendo i requisiti di legge, espressamente rinunziano, d'accordo fra loro e col mio consenso.

SONO PRESENTI

Il [redacted], che interviene al presente atto nella qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della [redacted] ove domicilia per la carica, avente codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione al Registro Imprese di Ragusa: [redacted] autorizzato alla stipula del presente atto con verbale del consiglio di amministrazione di detta Cooperativa, del 26 giugno 2006, che, in originale, previa lettura da me Notaio datane ai comparenti, al presente atto si allega sotto la lettera "A".

Ed i signori: [redacted] e

REG.TO A MODICA il 30-08-06 AL N. 3655 Serie 1i
CON ESATTE EURO
IL NOTAIO

[redacted] entrambi domiciliati ai fini del presente atto presso la sede sociale, che intervengono al presente atto nella qualità di unici soci della Società in Nome Collettivo [redacted] avente codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione al Registro Imprese di Ragusa: [redacted] costituita con atto del 29 marzo 1989, ricevuto dal Notaio [redacted] da Modica, ivi registrato al n.932.

Essi comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo,mi richiedono per la stipula del presente atto, in virtù del quale:

La Società [redacted] come sopra rappresentata, vende, con tutte le garanzie di legge, con ogni accessorio e legittima pertinenza, servitù attive e passive inerenti, alla [redacted] che, come sopra rappresentata, acquista, il seguente immobile:

locale artigianale sito in Modica, Contrada Mista o Violicci, della superficie lorda coperta di circa metri quadrati trecentosessanta (mq.360) e per quanto trovasi, con comodità di spazio di pertinenza circostante, della superficie catastale di metri quadrati duemiladuecentoventisette (mq.2.227) e per quanto trovasi, in essa superficie compresa quella occupata

dal fabbricato; nell'assieme confinante con proprietà di Spadola Salvatore, con proprietà di [redacted], con la Prov.le Modica-Cava Ispica, e con tratto della ex consorziale Creta-Violicci.

Il superiore immobile trovasi censito in catasto:

- il locale artigianale, in una a metri quadrati duemilacento (mq.2.100) di spazio pertinenziale, al Catasto Urbano del Comune di Modica, in ditta alla [redacted]venditrice, al foglio 62, mappale:

638 sub.1 - Contrada San Marco Mista s.n.c. - Piano Terra - Zona Censuaria 1 - Categ.D/8-Rendita Catastale Euro 1.740,00;

- e la restante parte di spazio pertinenziale al Catasto Terreni del Comune di Modica, in ditta alla Società venditrice, al foglio 62, particelle:

1135 - Sem.Arb.4a - are 0.37 - R.D.Euro 0,14 - R.A.Euro 0,09

907 - Sem.Arb.4a - are 0.90 - R.D.Euro 0,35 - R.A.Euro 0,21

Dichiarano i venditori nella qualità che il superiore immobile è pervenuto alla [redacted] che gli stessi rappresentano, per l'atto di Vendita del 18 ottobre 1994, ai miei rogiti, registrato a Modica al n.2400.

Le parti nella qualità, da me Notaio richiamate sulle sanzioni penali previste dall'art.76 del Testo Unico 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, dichiarano, ai sensi degli artt.46 e seguenti del citato T.U., sotto la propria responsabilità, che:

1) - il fabbricato oggetto del presente atto è stato costruito ai sensi del Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili rilasciato dal Comune di Modica in data 20 dicembre 1969, e dell'autorizzazione n.229, rilasciata dal Comune di Modica in data 26 ottobre 1993, protocollo n.839/OR, e dichiarato agibile in data 8 giugno 1995, pratica edilizia n.19/1995 OR.

2) - la superiore vendita è convenuta per il prezzo complessivo ed a corpo determinato di Euro duecentoventimila (Euro 220.000,00), oltre l'I.V.A. di rivalsa relativa.

Di detta somma i venditori nella qualità dichiarano di aver già ricevuto la somma di Euro centodiciassettemila (Euro 117.000,00) I.V.A. compresa, dalla parte acquirente, mediante n.6 assegni bancari dei quali cinque (n.5) dell'importo ciascuno di Euro ventimila (Euro 20.000,00), ed uno dell'importo di Euro diciassettemila (Euro 17.000,00), tutti emessi sul conto corrente n.5065/21 intrattenuto dalla [redacted] acquirente presso l'Agenzia N.1 di Modica del Credito Siciliano, e per detto pagamento la [redacted] venditrice ha emesso Fatture, rispettivamente N.01 dell'11 gennaio 2006, dell'importo di Euro ottantamila (Euro 80.000,00) I.V.A. compresa, N.02 del 18 maggio 2006,dell'importo di Euro ventimila (Euro 20.000,00) I.V.A. compresa, e N.04 del 21 agosto 2006, dell'importo di Euro diciassettemila (Euro 17.000,00) I.V.A. compresa.

Il compratore nella qualità paga ora stesso, innanzi me No-

taio, la rimanente somma di Euro centoquarantasettemila (Euro 147.000,00) I.V.A. compresa, a mezzo assegno bancario emesso sul detto conto corrente N.5065/21 intrattenuto presso l'Agenzia N.1 di Modica del Credito Siciliano,intestato alla [redacted] venditrice, con vincolo di non trasferibilità.

I venditori nella qualità ritirano detto assegno e rilasciano alla solvente legale quietanza di saldo, rinunziando nel contempo, a qualsiasi diritto di ipoteca.

Garantisce la parte venditrice la libertà dell'immobile alienato da pesi,oneri,afficienze ipotecarie o servitù,con la sola eccezione delle formalità ipotecarie iscritte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa rispettivamente in data 3 gennaio 2004, ai numeri: 9 Registro Particolare e 61 Registro Generale, ed in data 2 febbraio 2001 ai numeri: 164 Registro Particolare e 1829 Registro Generale, entrambe a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa,Soc.Coop. a r.l., in dipendenza di mutui contratto dalla Società alienante;

formalità che i venditori nella qualità, nel mentre dichiarano di avere estinto per intero i relativi debiti, si obbligano a far cancellare a propria cura e spese e nel più breve tempo possibile.

La parte venditrice trasferisce oggi stesso alla parte acquirente la proprietà, il possesso legale e la detenzione dell'immobile venduto, con tutti gli effetti e le conseguenze di legge a decorrere da oggi in poi.

Infine i comparenti dichiarano di non essersi avvalsi, per la compravendita oggetto del presente atto, di intermediari immobiliari esterni.

Le spese del presente atto e dipendenti restano a carico della Società Cooperativa acquirente.

Il presente atto è soggetto ad I.V.A. e i comparenti espressamente dichiarano di volere esercitare l'opzione prevista dal punto 2.1 - lettera d) della Circolare dell'Agenzia delle Entrate n.27 del 4 agosto 2006.

Io Notaio

richiesto ho ricevuto il presente atto, scritto a macchina da persona di mia fiducia in due fogli di carta, di cui la scrittura occupa pagine cinque intere e parte della sesta, e da me letto ai comparenti, i quali da me interpellati lo dichiarano conforme alla loro volontà e lo approvano.

F.to [redacted]

F.to [redacted]

F.to [redacted]

F.to Dr. [redacted] notaio

ALLEGATO "A" AL N 21431 DEL FASCICOLO [redacted]

[redacted]

Sede in CORSO MAZZINI N.42 - 97015 MODICA (RG) Capitale sociale Euro 3.060,00 i.v.

Verbale della riunione del Consiglio di Amministrazione del 26.06.2006

L'anno duemilasei, il giorno ventisei, del mese di Giugno, alle ore 20,30, presso la sede sociale della Società in CORSO MAZZINI N.42 - MODICA, si è riunito il Consiglio di Amministrazione per discutere e deliberare sul seguente

ordine del giorno

1. Proposta del Presidente di acquisto di immobile da adibire a laboratorio artigianale per la produzione di cioccolato, ecc. - – sito a Modica in C.da Mista o Violicci, della superfice lorda di circa mq.360.

2. Varie ed eventuali.

Nel luogo e all'ora indicata risultano fisicamente presenti i signori:

[redacted] Presidente del Consiglio di amministrazione
Consigliere
Consigliere

Sig. MACAUDA RAFFAELE Revisore Contabile

Le presenze dei partecipanti risultano anche dal foglio sottoscritto da tutti i partecipanti. Il foglio presenze sarà conservato agli atti della società.

Assume la presidenza della riunione, ai sensi di legge e di Statuto, il [redacted] Presidente del Consiglio di amministrazione il quale chiama a svolgere la funzione di segretario il [redacted], che accetta.

Il Presidente, constata e fa constatare la validità della riunione, apre quindi la seduta passando allo svolgimento di quanto posto all'ordine del giorno.

Si passa quindi allo svolgimento dell'ordine del giorno.

Sull'argomento si apre un ampio dibattito, ed il presidente illustra ai presenti, la necessità di acquistare un'immobile più grande destinato alla produzione, affinchè la [redacted] possa svolgere al meglio la propria attività in forte espansione.
Come visionato nei giorni precedenti, l'immobile ben si confà alle esigenze della società, il prezzo di vendita è stabilito nella misura di euro 220.000,00 (euro duecentoventimila/00) oltre IVA di rivalsa relativa e la parte cedente risulta essere la [redacted]
Sui vari quesiti proposti, dai consiglieri e dal revisore contabile, risponde il presidente fornendo i chiarimenti richiesti. Al termine della discussione, il Consiglio di Amministrazione unanime

[redacted]

delibera

- Di autorizzare l'acquisto del suindicato immobile, dando sin d'ora ampio mandato al presidente per l'espletamento di tutti gli adempimenti di legge amministrativi e fiscali.

Null'altro essendovi da deliberare e nessuno chiedendo la parola, letto ed approvato il presente verbale, la riunione è tolta alle ore 22,00.

Il Segretario

[redacted]

Il Presidente

[redacted]

COMUNE DI MODICA

PROVINCIA DI RAGUSA

Pratica Edilizia

N. 19/1995 OR

MARCA DA BOLLO

LIRE 15000

COMUNE DI MODICA

UFFICIO

AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITA'

IL SINDACO

Visto il D.P.R. 22.4.1994 n. 425;

Visto l'art. 3 della L.R. 31.5.1994 n. 17;

Vista la domanda in data 09.03.1995 prot. 3285 presentata dal Sig. ABATE ANTONINO n. a Bolzano il 24.06.1963 per ottenere il permesso di agibilità della costruzione sita in Modica C.da Creta Violicci di cui all'autorizzazione n. 229 del 25.10.1993 e n. 108 del 25.5.1995;

Visto la dichiarazione del Direttore dei Lavori depositata in data 04.10.1993 prot. n. 6598 e con la quale dichiara che per l'immobile non necessitava deposito di calcoli statici trattandosi di struttura prevalente in muratura realizzata nel 1969;

Visto l'attestazione di accatastamento del 15.06.1993 prot. n. 3949;

Visto la dichiarazione giurata resa dal Direttore dei Lavori ai sensi dell'art 4 del D.P.R. 22.04.1994 n. 425 e depositata in data 1.6.1995 prot. n. 6429;

Constatato dal progetto che l'immobile oggetto della presente autorizzazione è così composto:

PIANO	u.i.	Loc.ab.		Locali altri usi	Acc.
TERRA	1	-	2	LABORATORIO-SPOGLIATOIO	1

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

Visto la ricevuta n. 168 in data 07.06.1995 di £. 24.000 intestata alla Tesoreria del Comune di Modica comprovante l'avvenuto pagamento della prescritta tassa di concessione comunale;

A U T O R I Z Z A

L'agibilità dell'immobile sopra descritto per tutti gli effetti di legge e ne autorizza l'occupazione secondo la destinazione d'uso sopra specificata salvo ed impregiudicati tutti i diritti, azioni, e ragioni che comportino o possono comportare tanto al Comune quanto a terzi per effetto di disposizioni di leggi, di regolamenti generali o locali e di condizioni particolari.

MODICA, li 08 GIU. 1995

IL SINDACO

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
TERRITORIO E CENTRO STORICO
(Prof. Orazio Galfo)

COMUNE DI MODICA
UFFICIO TECNICO

COMUNE DI MODICA
500 LIRE

COMUNE DI MODICA

Per [illegible]

Modica, li 10 GIU. 1995

[illegible] SINDACO

Regione Siciliana

Al Comune di MODICA

☐ SUAP

☐ SUE

indirizzo _____

pec _____

Pratica edilizia _____

del 5 NOV. 2018

Protocollo 60741

☒ SEGNALAZIONE CERTIFICATA PER L'AGIBILITÀ

☒ *Complessiva* ☐ *Parziale*

☐ SCIA UNICA

(segnalazione certificata per l'agibilità e altre segnalazioni/comunicazioni)

da compilare a cura del SUE/SUAP

SEGNALAZIONE CERTIFICATA PER L'AGIBILITÀ

(art. 24 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 *come sostituito dall'articolo 3, comma 1, lett. i) del d.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222,* recepito dinamicamente dall'art.1 della L.R. n. 16/2016; art. 19, Legge 7 agosto 1990, n. 241)

DATI DEL TITOLARE *(in caso di più titolari, la sezione è ripetibile nell'allegato "SOGGETTI COINVOLTI")*

Cognome e Nome [redacted]

codice fiscale [redacted]

nato a [redacted] prov. [R][G] | stato [redacted]

nato il [redacted]

residente in [redacted] prov. [R][G] | stato [redacted]

indirizzo [redacted] n. [redacted] C.A.P. [redacted]

PEC/posta elettronica [redacted]

Telefono fisso/cellulare [redacted]

DATI DELLA DITTA O SOCIETÀ *(eventuale)*

in qualità di [redacted]

della ditta /società [redacted]

codice fiscale /p. IVA [redacted]

Iscritta alla C.C.I.A.A. di [redacted] prov. [redacted]

con sede in [redacted] prov. [R][G] | indirizzo [redacted]

PEC/posta elettronica [redacted] C.A.P. [redacted]

Telefono fisso/cellulare [redacted]

DATI DEL PROCURATORE/DELEGATO *(compilare in caso di conferimento di procura)*

Cognome _____ Nome _____

codice fiscale |_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|

Nato/a a _____ prov. |_|_| Stato _____ il

|_|_|/|_|_|/|_|_|_|_|

residente in _____ prov. |_|_| Stato _____

indirizzo _____ n. _____ C.A.P. |_|_|_|_|_|

PEC / posta elettronica _____

Telefono fisso / cellulare _____

SEZIONE A

DICHIARAZIONI

Il/la sottoscritto/a, consapevole delle sanzioni penali previste dalla legge per le false dichiarazioni e attestazioni (art. 76 del d.P.R. n. 445/2000 e Codice Penale), sotto la propria responsabilità

RELATIVAMENTE A

DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE	COMUNE DI MODICA			C.A.P. 97015
	INDIRIZZO: C.DA CRETA VIOLICCI o MISTA			N°
	SCALA	PIANO		INTERNO
IDENTIFICATIVI CATASTALI	AGENZIA DEL TERRITORIO - UFFICIO PROVINCIALE DI RAGUSA	CENSITO AL CATASTO FABBRICATI		
	FOGLIO 62	MAPPALE/LI 638	SUB[1] 1	SEZ. URB[2]
	FOGLIO	MAPPALE/LI	SUB[1]	SEZ. URB[2]
	FOGLIO	MAPPALE/LI	SUB[1]	SEZ. URB[2]

DESTINAZIONE D'USO: LOCALE ARTIGIANALE (lavorazione mandorla e cioccolato)

(Ad es. residenziale, industriale, commerciale, ecc.)

DICHIARA

che il titolo e/o la comunicazione che ha legittimato l'intervento è il seguente:

☐ **Provvedimento unico (SUAP)**	n.		del	
☐ **Licenza edilizia/Concessione edilizia**	n.		del	
☐ **Permesso di costruire**	n.		del	
☐ **Autorizzazione edilizia**	n.		del	
☒ **Comunicazione edilizia/CILA**	n.	22350	del	17-04-18
☐ **DIA**	n.		del	
☐ **SCIA**	n.		del	
☐ **Altro**	n.		del	

☐ l'immobile/unità immobiliare, oggetto della presente, è stato realizzato in data antecedente al 16/10/1942 (data di pubblicazione sulla G.U.R.I. n. 244 della L. 1150 del 17/08/1942) e che da allora alla data odierna, non sono mai stati effettuati interventi che avrebbero richiesto il rilascio di un titolo abilitativo, a conferma di ciò allega_____;

☐ l'immobile/unità immobiliare, oggetto della presente, è stato realizzato in data antecedente al 31/08/1967 (data di pubblicazione sulla G.U.R.I. n. 218 della L. 765 del 06/08/1967) e che da allora alla data odierna, non sono mai stati effettuati interventi che avrebbero richiesto il rilascio di un titolo abilitativo, a conferma di ciò allega_____.

[1] Da indicare solo in caso di SCIA per l'agibilità parziale

[2] Da indicare ove presente

DICHIARA

- ☐ che la comunicazione di fine lavori è stata già presentata prot./n._____ del _____
- ☒ che la presente segnalazione vale come comunicazione di fine lavori e a tal fine attesta che gli stessi sono stati ultimati in data 24-10-2018
  - ☒ completamente
  - ☐ in forma parziale come da planimetria allegata
- ☐ che la presente segnalazione attiene ad immobile realizzato in data antecedente al _____

Il titolare, consapevole inoltre che l'utilizzo delle costruzioni può essere iniziato dalla data di presentazione allo sportello unico della segnalazione corredata della documentazione e delle attestazioni di cui all'art 24 comma 5 del d.P.R. n. 380/2001 (sostituito dall'articolo 3, comma 1, lett. i) del d.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222), recepito dall'articolo 1 della legge regionale 10 agosto 2016, n. 16.

PRESENTA

SCA per:

- ☒ l'agibilità relativa all'immobile oggetto dell'intervento edilizio;
- ☐ l'agibilità parziale relativa a singoli edifici o a singole porzioni della costruzione (art. 24, comma 4, lett. a) del d.P.R. n. 380/2001, sostituito dall'articolo 3, comma 1, lett. i) del d.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222);
- ☐ l'agibilità parziale relativa a singole unità immobiliari (art. 24, comma 4, lett. b) del d.P.R. n.380/2001, (sostituito dall'articolo 3, comma 1, lett. i) del d.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222);

SCA Unica per:

- ☐ l'agibilità relativa all'immobile oggetto dell'intervento edilizio;
- ☐ l'agibilità parziale relativa a singoli edifici o a singole porzioni della costruzione (art. 24, comma 4, lett. a) del d.P.R. n. 380/2001;
- ☐ l'agibilità parziale relativa a singole unità immobiliari (art. 24, comma 4, lett. b) del d.P.R. n.380/2001) in allegato alla SCIA presenta le altre segnalazioni, **comunicazioni, attestazioni, asseverazioni e notifiche** necessarie *(indicate nel quadro riepilogativo allegato)*.

ED ALLEGA

- ☒ **SEZIONE B "Attestazione del direttore dei lavori o del professionista abilitato"**, sottoscritta dal direttore dei lavori o tecnico abilitato;
- ☒ le comunicazioni o segnalazioni di cui alla **SEZIONE C "Soggetti Coinvolti"** e alla **SEZIONE D "Quadro Riepilogativo della documentazione allegata"** debitamente firmate sia dal titolare che dal direttore dei lavori o tecnico abilitato

Il titolare della segnalazione è consapevole che qualora dai controlli successivi il contenuto delle dichiarazioni risulti non corrispondente al vero, oltre alle sanzioni penali, è prevista la decadenza dai benefici ottenuti sulla base delle dichiarazioni stesse (art. 75 del d.P.R. 445/2000).

Data e luogo _____

[redacted]

INFORMATIVA SULLA PRIVACY (ART. 13 del d.lgs. n. 196/2003)

Il d.lgs. n. 196 del 30 giugno 2003 ("Codice in materia di protezione dei dati personali") tutela le persone e gli altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali. Pertanto, come previsto dall'art. 13 del Codice, si forniscono le seguenti informazioni:

Finalità del trattamento. I dati personali saranno utilizzati dagli uffici nell'ambito del procedimento per il quale la dichiarazione viene resa.

Modalità del trattamento. I dati saranno trattati dagli incaricati sia con strumenti cartacei sia con strumenti informatici a disposizione degli uffici.

Ambito di comunicazione. I dati potranno essere comunicati a terzi nei casi previsti della Legge 7 agosto 1990, n. 241 ("Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi") ove applicabile, e in caso di controlli sulla veridicità delle dichiarazioni (art. 71 del d.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 ("Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa").

Diritti. L'interessato può in ogni momento esercitare i diritti di accesso, di rettifica, di aggiornamento e di integrazione dei dati come previsto dall'art. 7 del d.lgs. n. 196/2003. Per esercitare tali diritti tutte le richieste devono essere rivolte al SUAP/SUE.

Il Responsabile del procedimento: SUAP/SUE di _____

SEZIONE B

ATTESTAZIONE DEL DIRETTORE DEI LAVORI O DEL PROFESSIONISTA ABILITATO [3]

(art. 24, comma 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 come sostituito dall'articolo 3, comma 1, lett. i) del d.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222)

1- DATI DEL TECNICO

La/Il sottoscritta/o in qualità di:

☒ direttore dei lavori

☐ professionista abilitato [4]

Cognome e Nome [redacted]

codice fiscale [redacted]

(I campi seguenti sono da compilare solo qualora i dati del direttore dei lavori o del professionista abilitato siano diversi da quelli indicati nei titoli/comunicazioni riferiti all'immobile oggetto della presente segnalazione)

nato a [redacted] prov. [redacted] stato [redacted] il [redacted]

residente in [redacted] prov. [redacted] stato [redacted]

indirizzo [redacted] n. 7/A C.A.P. [redacted]

con studio in [redacted] prov. [redacted] stato ITALIA

indirizzo [redacted] n. [redacted] C.A.P. [redacted]

Iscritto all'ordine/collegio [redacted] di [redacted] al [redacted]

Telefono _____ fax. _____ cell. _____

posta elettronica certificata [redacted]

In qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale, esperiti i necessari accertamenti di carattere urbanistico, edilizio, statico, igienico ed a seguito del sopralluogo nell'immobile, consapevole di essere passibile di sanzione penale nel caso di falsa asseverazione circa l'esistenza dei requisiti o dei presupposti di cui al comma 1 dell' art. 19 della L. 241/90

ASSEVERA

☒ **l'agibilità relativa** all'immobile oggetto dell'intervento **edilizio di cui alla SEZIONE A;**

☐ **l'agibilità parziale relativa a singoli edifici o singole porzioni della costruzione di cui alla SEZIONE A**, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni, condizioni previste dall'art. 24, comma 4, lett. a) del d.P.R. n.380/2001 e s.m.i. **I singoli edifici o le singole porzioni della costruzione** risultano puntualmente individuati nell'elaborato planimetrico allegato;

☐ **l'agibilità parziale relativa a singole unità immobiliari (U.I.) di cui alla SEZIONE A** purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità

[3] Qualora non sia stato nominato il direttore dei lavori
[4] Idem

parziale, condizioni previste dall'art. 24, comma 4, lett. b) del d.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.. Le singole unità immobiliari risultano puntualmente individuate nell'elaborato planimetrico allegato

E

la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, relativamente all'intervento oggetto del titolo edilizio/comunicazione, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato.

A TAL FINE ATTESTA:

1) Sicurezza degli impianti

che l'intervento:

☐ 1.1 non ha interessato gli impianti

☒ 1.2 ha interessato i seguenti impianti dotati della certificazione di seguito indicata

Particella	Sub.		Tipo di impianto	Documento già depositato in Comune		Dichiarazione di conformità (o di rispon.za [5])	Collaudo (ove richiesto)	Atto notorio (art. 6 D.P.R. n. 392/1994)
		☒	Elettrico	pg		☒	☐	☐
		☐	Radiotelevisivo ed elettronico	pg		☐	☐	☐
		☐	Riscaldamento e climatizzazione	pg		☐	☐	☐
		☒	Idrico sanitario	pg		☒	☐	☐
		☐	Trasporto e utilizzazione gas	pg		☐	☐	☐
		☐	Ascensori, montacarichi, etc	pg		☐	☐	☐
		☐	Impianto protezione antincendio	pg		☐	☐	☐
		☐	Impianto scariche atmosferiche	pg		☐	☐	☐
		☐	Impianto linea vita (*)	pg		☐	☐	☐
		☐	Impianto_____	pg		☐	☐	

(*) ex art. 5 del Decreto Assessoriale del 5 settembre 2012

2) Sicurezza statica e sismica

che l'intervento:

☒ 2.1 **non ha interessato** le strutture dell'edificio;

☐ 2.2 **ha interessato** le strutture dell'edificio e pertanto:

☐ 2.2.1 **per nuove costruzioni:**

☐ 2.2.1.1 **si allega certificato di collaudo statico, munito dell'attestazione di avvenuto deposito** (Cap. 9, d.m.14 gennaio 2008 e art. 67 del d.P.R. n. 380/2001);

☐ 2.2.2 **per edifici esistenti:**

☐ 2.2.2.1 **si comunicano gli estremi del certificato di collaudo statico,** depositato presso _____ con prot./n._____ del ___/___/_____;

☐ 2.2.2.2 **si allega la dichiarazione di regolare esecuzione per gli interventi di riparazione e per gli interventi locali sulle costruzioni esistenti, come definiti dalla normativa tecnica** (prevista dall'art. 67, c. 8-bis del d.P.R. n. 380/2001);

☐ 2.2.2.3 **si comunicano gli estremi della dichiarazione di regolare esecuzione per gli interventi di riparazione e per gli interventi locali sulle costruzioni esistenti,**

[5] La dichiarazione di rispondenza è prevista per gli impianti di cui alla L. 46/1990 e solo per interventi precedenti alla data di entrata in vigore del D.M. 37/2008

come definiti dalla normativa tecnica, depositato presso _____ con prot./n. _____ del ____/____/_____;

☐ 2.2.3 **per edifici in sanatoria** (articolo 14, L.R. 16/2016)

☐ 2.2.3.1 Parere di sussistenza opere eseguite (L.R. n. 4/2003 art. 110 – L.64/74 art. 21)

☐ 2.2.3.2 Dichiarazione di non pregiudizio statico (art. 7, L.r. n. 26/1986)

☐ 2.2.4 **per edifici regolarizzati con condono edilizio**

☐ 2.2.4.1 Certificato di idoneità statica/sismica, con attestazione dell'avvenuto deposito all'Ufficio del Genio Civile competente, per le strutture condonate ai sensi delle L. 47/85, L. 724/94 e L. 326/200 con volume superiore ai 450 mc.

☐ 2.2.4.2 Certificato di idoneità statica/sismica per le strutture condonate ai sensi delle L. 47/85, L. 724/94 e L. 326/200 con volume inferiore ai 450 mc.

☐ 2.2.4.3 Dichiarazione di non pregiudizio statico (art. 7, L.r. n. 26/1986)

☐ 2.2.5 altro_____

3) Prestazione energetica degli edifici *(d.lgs. n. 192/2005)*

che l'intervento:

☒ 3.1 **non è soggetto** all'osservanza dei requisiti minimi di prestazione energetica;

☐ 3.2 **è soggetto** all'osservanza dei requisiti minimi di prestazione energetica, e pertanto si allega attestato di qualificazione energetica (APE) dell'edificio o dell'unità immobiliare, redatto da tecnico abilitato

4) Barriere architettoniche

che l'intervento:

☐ 4.1 **non è soggetto** alle prescrizioni sull'abbattimento delle barriere architettoniche di cui al d.P.R. n. 380/ 2001 e al d.m. 14 giugno 1989, n. 236 o della corrispondente normativa regionale;

☒ 4.2 interessa un **edificio privato** ed **è soggetto** alle prescrizioni degli articoli 77 e seguenti del d.P.R. n. 380/2001 e del d.m. n. 236/1989, e pertanto le opere realizzate sono conformi alla normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche ai sensi art.11 del d.m. n. 236/1989 e a quanto previsto nel titolo edilizio;

☐ 4.3 interessa un **edificio privato aperto al pubblico** ed **è soggetto** alle prescrizioni degli articoli 82 e seguenti del d.P.R. n. 380/2001 e del d.m. 236/1989 e pertanto le opere realizzate sono conformi alla normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche ai sensi dell'art. 82, comma 4, del d.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..

5) Documentazione catastale

che l'intervento:

☐ 5.1 non ha comportato variazione dell'iscrizione catastale

☒ 5.2 comporta variazione dell'iscrizione catastale

☒ Si comunicano gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale:

prot./n. RG0062637 del 30 / 10 / 2018

6) Toponomastica

che l'intervento:

☒ 6.1 non comporta variazione di numerazione civica

☐ 6.2 comporta variazione di numerazione civica, e

☐ 6.2.1 si allega richiesta di assegnazione o aggiornamento di numerazione civica

☐ 6.2.2 si comunicano gli estremi della richiesta di assegnazione o aggiornamento di numerazione civica, già presentata all'amministrazione comunale, prot./n._____ del ___/___/_____

DICHIARAZIONI, AI FINI DELL'AGIBILITÀ, SUL RISPETTO DI OBBLIGHI IMPOSTI ESCLUSIVAMENTE DALLA NORMATIVA REGIONALE [6]

ALTRE SEGNALAZIONI E COMUNICAZIONI

7) Prevenzione incendi

I lavori realizzati:

☒ 7.1 **non hanno** comportato variazioni alle condizioni di sicurezza antincendio dell'immobile e non è previsto lo svolgimento di attività soggette al controllo dei Vigili del Fuoco, ai sensi del d.P.R. n. 151/2011, allegato I

☐ 7.2 **hanno comportato** variazioni alle condizioni di sicurezza antincendio dell'immobile ed è previsto lo svolgimento di attività soggette al controllo dei Vigili del Fuoco e pertanto si allega SCIA, ai sensi dell'art. 4, comma 1, del d.P.R. n.151/2011

8) Impianto di ascensori o montacarichi [7]

Con riferimento agli impianti di ascensori (o ai montacarichi o altro apparecchio di sollevamento rispondenti alla definizione di ascensore, al cui velocità di spostamento non supera 0,15 m/s, non destinati ad un servizio pubblico di trasporto):

☐ 8.1 la presente segnalazione ha il valore e gli effetti di comunicazione al Comune, o alla provincia autonoma competente, ai sensi dell'art. 12, commi 1, 2 e 2-bis, del d.P.R. n. 162/1999, come modificato dal D.P.R. n. 23/2017, ai fini dell'assegnazione all'impianto della matricola;

☐ 8.2 la comunicazione, presentata prima della segnalazione certificata di agibilità, è reperibile presso l'amministrazione comunale, prot./n._____ del ___/___/_____

9) Dichiarazioni sul rispetto della normativa sulla privacy

di aver letto l'informativa sul trattamento dei dati personali posta al termine del presente modulo

Luogo e Data _____

Il Professionista Abilitato [8]

[redacted]

---

[6] Possono essere inserite dichiarazioni, espressamente richieste dalla normativa regionale, ai fini

[7] La compilazione del quadro è facoltativa. La comunicazione, ai sensi dell'art. 12, comma 2 del d.P.R. n. 162/1999, come modificato dal d.P.R. n. 23/2017, deve essere effettuata entro 60 giorni dalla data di dichiarazione di conformità dell'impianto.

[8] Direttore dei lavori o altro tecnico incaricato dal titolare

INFORMATIVA SULLA PRIVACY (ART. 13 del d.lgs. n. 196/2003)

Il d.lgs. n. 196 del 30 giugno 2003 ("Codice in materia di protezione dei dati personali") tutela le persone e gli altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali. Pertanto, come previsto dall'art. 13 del Codice, si forniscono le seguenti informazioni:

Finalità del trattamento. I dati personali saranno utilizzati dagli uffici nell'ambito del procedimento per il quale la dichiarazione viene resa.

Modalità del trattamento. I dati saranno trattati dagli incaricati sia con strumenti cartacei sia con strumenti informatici a disposizione degli uffici.

Ambito di comunicazione. I dati potranno essere comunicati a terzi nei casi previsti della Legge 7 agosto 1990, n. 241 ("Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi") ove applicabile, e in caso di controlli sulla veridicità delle dichiarazioni (art. 71 del d.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 ("Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa").

Diritti. L'interessato può in ogni momento esercitare i diritti di accesso, di rettifica, di aggiornamento e di integrazione dei dati come previsto dall'art. 7 del d.lgs. n. 196/2003. Per esercitare tali diritti tutte le richieste devono essere rivolte al SUAP/SUE.

Il Responsabile del procedimento: SUAP/SUE di _____

SEZIONE C

SOGGETTI COINVOLTI

1. TITOLARI *(compilare solo in caso di più di un titolare)*

Cognome e Nome _____

codice fiscale |__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|

(I seguenti campi sono da compilare solo qualora i dati siano diversi da quelli indicati nei titoli/comunicazioni che hanno legittimato l'intervento)

nato a _____ prov. |__|__| stato _____

nato il |__|__|__|__|__|__|__|__|

residente in _____ prov. |__|__| Stato _____

Indirizzo _____ n. _____ C.A.P. |__|__|__|__|__|

posta elettronica _____

Cognome e Nome _____

codice fiscale |__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|

(I seguenti campi sono da compilare solo qualora i dati siano diversi da quelli indicati nei titoli/comunicazioni che hanno legittimato l'intervento)

nato a _____ prov. |__|__| stato _____

nato il |__|__|__|__|__|__|__|__|

residente in _____ prov. |__|__| Stato _____

Indirizzo _____ n. _____ C.A.P. |__|__|__|__|__|

posta elettronica _____

(I seguenti campi sono da compilare solo qualora i dati siano diversi da quelli indicati nei titoli/comunicazioni che hanno legittimato l'intervento)

Data e luogo _____

Il/I Dichiarante/i

_____

INFORMATIVA SULLA PRIVACY (ART. 13 del d.lgs. n. 196/2003)

Il d.lgs. n. 196 del 30 giugno 2003 ("Codice in materia di protezione dei dati personali") tutela le persone e gli altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali. Pertanto, come previsto dall'art. 13 del Codice, si forniscono le seguenti informazioni:

Finalità del trattamento. I dati personali saranno utilizzati dagli uffici nell'ambito del procedimento per il quale la dichiarazione viene resa.

Modalità del trattamento. I dati saranno trattati dagli incaricati sia con strumenti cartacei sia con strumenti informatici a disposizione degli uffici.

Ambito di comunicazione. I dati potranno essere comunicati a terzi nei casi previsti della Legge 7 agosto 1990, n. 241 ("Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi") ove applicabile, e in caso di controlli sulla veridicità delle dichiarazioni (art. 71 del d.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 ("Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa").

Diritti. L'interessato può in ogni momento esercitare i diritti di accesso, di rettifica, di aggiornamento e di integrazione dei dati come previsto dall'art. 7 del d.lgs. n. 196/2003. Per esercitare tali diritti tutte le richieste devono essere rivolte al SUAP/SUE.

Il Responsabile del procedimento: SUAP/SUE di _____

SEZIONE D

Quadro Riepilogativo della documentazione [9]

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALLA SEGNALAZIONE CERTIFICATA PER L'AGIBILITÀ			
ATTI ALLEGATI	**DENOMINAZIONE ALLEGATO**	**QUADRO INFORMATIVO DI RIFERIMENTO**	**CASI IN CUI È PREVISTO L'ALLEGATO**
☐	Procura/delega	-	Nel caso di procura/delega a presentare la segnalazione
✓	Ricevuta di versamento dei diritti di segreteria	-	Sempre obbligatorio
☐	Copia ricevute di pagamento del contributo di concessione	-	
☒	Copia del documento di identità del/i titolare/i e/o del tecnico	-	Solo se i soggetti coinvolti non hanno sottoscritto digitalmente e/o in assenza di procura/delega.
☐	Copia di elaborato planimetrico, del progetto ed eventuali varianti, depositato in Comune con individuazione delle opere parzialmente concluse	-	Sempre obbligatorio in caso di SCIA di agibilità parziale e/o agibilità parziale relativa a singoli edifici o singole porzioni della costruzione o singole unità immobiliari
DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALL'ATTESTAZIONE DEL DIRETTORE DEI LAVORI O DEL PROFESSIONISTA ABILITATO			
☒	Dichiarazione di conformità degli impianti o dichiarazione di rispondenza, ex art. 7 d.m. n. 37/2008	1)	Se l'intervento ha comportato installazione, trasformazione o ampliamento di impianti tecnologici, ai sensi del d.m. n. 37/2008
☐	Certificato di collaudo ove previsto, degli impianti installati (art.9 d.m. n.37/2008)	1)	
☐	Documentazione prevista al punto 2) del presente modello	2)	Se i lavori hanno interessato le strutture
☐	Attestato di qualificazione energetica (AQE)	3)	Se l'intervento è soggetto all'osservanza dei requisiti minimi di prestazione energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare ai sensi dell'art.6 del d.lgs n.192/2005
☐	Documentazione necessaria per l'assegnazione o aggiornamento di numerazione civica	6)	
ALTRA DOCUMENTAZIONE			
☐	Attestato di prestazione energetica (APE)	3)	Se l'intervento è soggetto all'osservanza dei requisiti minimi di prestazione energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare ai sensi dell'art.6 del d.lgs n.192/2005

[9] Il quadro riepilogativo sarà adattato dalle regioni in funzione delle informazioni indicate nella SCIA e nella relazione di asseverazione e potrà essere predisposto in "automatico" dal sistema informativo.

ULTERIORE DOCUMENTAZIONE PER LA PRESENTAZIONE DI ALTRE SEGNALAZIONI, COMUNICAZIONI O NOTIFICHE (SCIA UNICA)			
ATTI ALLEGATI	**DENOMINAZIONE ALLEGATO**	**QUADRO INFORMATIVO DI RIFERIMENTO**	**CASI IN CUI È PREVISTO L'ALLEGATO**
☐	SCIA ai sensi dell'art. 4 comma 1 del d.P.R. n. 151/2011 per le attività indicate nell'allegato I	7)	In caso di presentazione contestuale di SCIA ai sensi dell'art. 4 comma 1 del d.P.R. n. 151/2011
☐	Attestazione di versamento relativa ad oneri, diritti etc... connessa all'ulteriore segnalazione presentata	-	Ove prevista

Data e luogo _____

Il/I Dichiarante/i

_____

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ragusa

Dichiarazione protocollo n. RG0062637 del 30/10/2018

Planimetria di u.i.u. in Comune di Modica

Via San Marco Mista civ. SNC

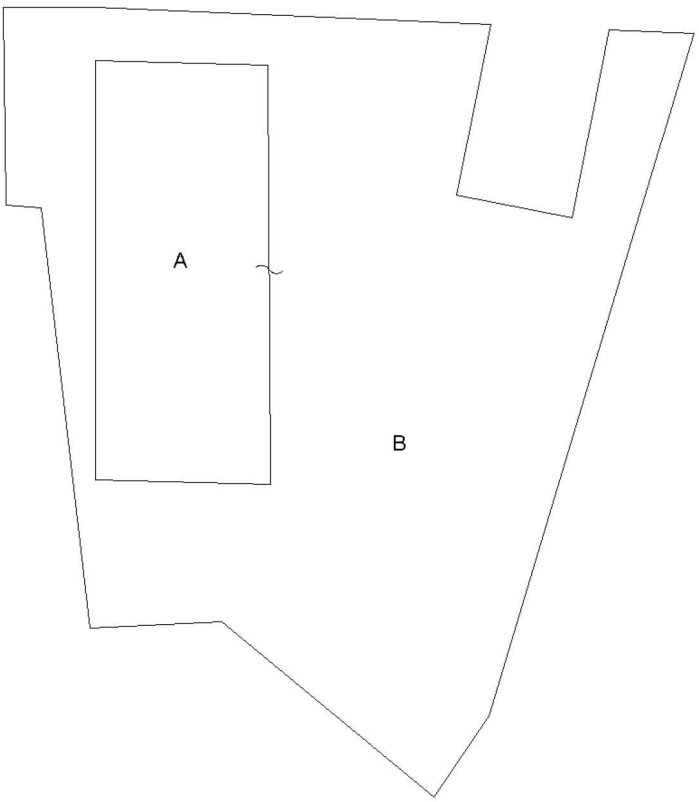
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 62
Particella: 638
Subalterno: 1

Compilata da:
Scapellato Giorgio

Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Ragusa N. 00828

Scheda n. 1 Scala 1:500



PIANO TERRA

10 mt

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/12/2025 - Comune di MODICA(F258) - < Foglio 62 - Particella 638 - Subalterno 1 >
VIA SAN MARCO MISTA n. SNC Piano T

Ultima planimetria in atti

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ragusa

Dichiarazione protocollo n. RG0062637 del 30/10/2018

Planimetria di u.i.u. in Comune di Modica

Via San Marco Mista civ. SNC

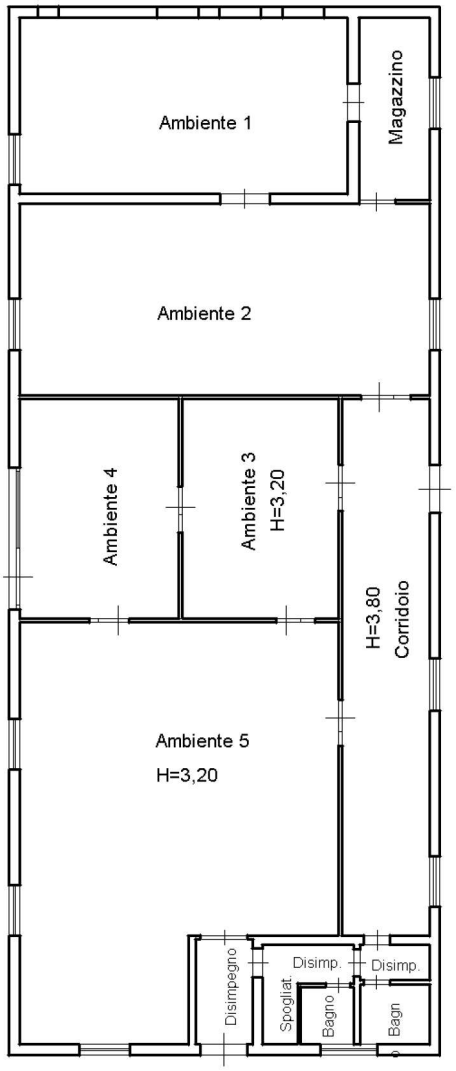
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 62
Particella: 638
Subalterno: 1

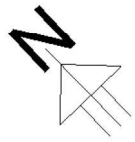
Compilata da:
Scapellato Giorgio

Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Ragusa N. 00828

Scheda n. 2 Scala 1:200





PIANO TERRA

10 mm

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/12/2025 - Comune di MODICA(F258) - < Foglio 62 - Particella 638 - Subalterno 1 >
VIA SAN MARCO MISTA n. SNC Piano T

Ultima planimetria in atti

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Ragusa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **23/04/2026**
Ora: **17:42:13**
Numero Pratica: **T349392/2026**

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/04/2026

Immobile di catasto fabbricati | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 23/04/2026

Dati identificativi: Comune di **MODICA (F258) (RG)**
Foglio **62** Particella **638** Subalterno **1**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **MODICA (F258A) (RG)**
Foglio **62** Particella **638**

Classamento:
Rendita: **Euro 1.768,00**
Zona censuaria **1**,
Categoria **D/8**[a)]
Foglio **62** Particella **638** Subalterno **1**

Indirizzo: VIA SAN MARCO MISTA n. SNC Piano T

Annotazione di immobile: REVISIONE STRAORDINARIA DEL 4/11/03 CON PROT.175632 EFFETTUATA A SEGUITO DI SOPRALLUOGO DEL 10/11/03 -NON DA`LUOGO A VARIAZIONE

Intestati catastali

1. [redacted]

Diritto di: Proprieta' per 1/1

Dati identificativi

dall'impianto Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale
Comune di **MODICA (F258) (RG)**
Foglio **62** Particella **638** Subalterno **1**

Indirizzo

dall'impianto al 15/06/1993 **Immobile attuale** Comune di **MODICA (F258) (RG)** Foglio **62** Particella **638** Subalterno **1** VIA SAN MARCO Piano T Partita: **17150**	Impianto meccanografico del 30/06/1987
dal 15/06/1993 al 14/11/2003 **Immobile attuale** Comune di **MODICA (F258) (RG)** Foglio **62** Particella **638** Subalterno **1** VIA MISTA SAN MARCO n. SNC Piano T Partita: **1013859**	VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 15/06/1993 in atti dal 18/11/1998 NEGOZIO ATTIVITA` COMMERCIALE (n. 3949.1/1993)
dal 14/11/2003 al 18/12/2003 **Immobile attuale** Comune di **MODICA (F258) (RG)** Foglio **62** Particella **638** Subalterno **1** VIA MISTA SAN MARCO Piano T	VARIAZIONE del 04/11/2003 Pratica n. RG0183295 in atti dal 14/11/2003 SI CONFERMA IL CLASSAMENTO (n. 175632.1/2003) Annotazione di immobile: revisione straordinaria del 4/11/03 con prot.175632 effettuata a seguito di sopralluogo del 10/11/03 -non da`luogo a variazione
dal 18/12/2003 al 17/08/2004 **Immobile attuale** Comune di **MODICA (F258) (RG)** Foglio **62** Particella **638** Subalterno **1** VIA MISTA SAN MARCO n. SNC Piano T	VARIAZIONE del 18/12/2003 Pratica n. RG0236949 in atti dal 18/12/2003 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 66698.1/2003) Annotazione di immobile: revisione straordinaria del 4/11/03 con prot.175632 effettuata a seguito di sopralluogo del 10/11/03 -non da`luogo a variazione
dal 17/08/2004 al 17/10/2013 **Immobile attuale** Comune di **MODICA (F258) (RG)** Foglio **62** Particella **638** Subalterno **1** CONTRADA SAN MARCO MISTA n. SNC Piano T	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/08/2004 Pratica n. RG0115692 in atti dal 17/08/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 19884.1/2004) Annotazione di immobile: revisione straordinaria del 4/11/03 con prot.175632 effettuata a seguito di sopralluogo del 10/11/03 -non da`luogo a variazione
dal 17/10/2013 **Immobile attuale** Comune di **MODICA (F258) (RG)** Foglio **62** Particella **638** Subalterno **1** VIA SAN MARCO MISTA n. SNC Piano T	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/10/2013 Pratica n. RG0126480 in atti dal 17/10/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 40408.1/2013) Annotazione di immobile: revisione straordinaria del 4/11/03 con prot.175632 effettuata a seguito di sopralluogo del 10/11/03 -non da`luogo a variazione

Dati di classamento

dall'impianto al 01/01/1992
Immobile attuale
Comune di **MODICA (F258) (RG)**
Foglio **62** Particella **638** Subalterno **1**
Rendita: **Lire 4.811**
Zona censuaria **1**
Categoria **C/1**[b)], Classe **6**, Consistenza **373 m²**
Partita: **17150**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

dal 01/01/1992 al 15/06/1993
Immobile attuale
Comune di **MODICA (F258) (RG)**
Foglio **62** Particella **638** Subalterno **1**
Rendita: **Lire 14.360.500**
Zona censuaria **1**
Categoria **C/1**[b)], Classe **6**, Consistenza **373 m²**
Partita: **17150**

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

dal 15/06/1993 al 18/12/2003
Immobile attuale
Comune di **MODICA (F258) (RG)**
Foglio **62** Particella **638** Subalterno **1**
Rendita: **Euro 3.202,03**
Rendita: **Lire 6.200.000**
Zona censuaria **1**
Categoria **D/8**[a)]
Partita: **1013859**

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 15/06/1993 in atti dal 18/11/1998 NEGOZIO ATTIVITA` COMMERCIALE (n. 3949.1/1993) Notifica in corso con protocollo n. 1977 del 17/03/1999

dal 18/12/2003 al 30/10/2018
Immobile attuale
Comune di **MODICA (F258) (RG)**
Foglio **62** Particella **638** Subalterno **1**
Rendita: **Euro 1.740,00**
Zona censuaria **1**
Categoria **D/8**[a)]

VARIAZIONE del 18/12/2003 Pratica n. RG0236949 in atti dal 18/12/2003 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 66698.1/2003)

Annotazione di immobile: revisione straordinaria del 4/11/03 con prot.175632 effettuata a seguito di sopralluogo del 10/11/03 -non da`luogo a variazione
Annotazioni: classamento e rendita validati

dal 30/10/2018 al 16/09/2019
Immobile attuale
Comune di **MODICA (F258) (RG)**
Foglio **62** Particella **638** Subalterno **1**
Rendita: **Euro 1.768,00**
Zona censuaria **1**

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 29/10/2018 Pratica n. RG0062637 in atti dal 30/10/2018 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 10693.1/2018)

Annotazione di immobile: revisione straordinaria del 4/11/03 con prot.175632 effettuata a seguito di sopralluogo del 10/11/03 -non da`luogo a variazione
Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.

Categoria **D/8**[a)]

701/94)

dal 16/09/2019

Immobile attuale

Comune di **MODICA (F258) (RG)**

Foglio **62** Particella **638** Subalterno **1**

Rendita: **Euro 1.768,00**

Zona censuaria **1**

Categoria **D/8**[a)]

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/09/2019 Pratica n. RG0051716 in atti dal 16/09/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11242.1/2019)

Annotazione di immobile: revisione straordinaria del 4/11/03 con prot.175632 effettuata a seguito di sopralluogo del 10/11/03 -non da`luogo a variazione
Annotazioni: classamento e rendita validati

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di MODICA (F258)(RG) Foglio 62 Particella 638 Sub. 1

[redacted] 24

[redacted]

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

[redacted] S.N.C.

[redacted]

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 18/10/1994 Pubblico ufficiale [redacted] Sede MODICA (RG) Repertorio n. 44461 - COMPRAVENDITA Voltura n. 6215.1/1994 in atti dal 25/03/1996

[redacted]

dal 25/08/2006

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3)

3. Atto del 25/08/2006 Pubblico ufficiale [redacted] Sede MODICA (RG) Repertorio n. 75395 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 12585.1/2006 Reparto PI di RAGUSA in atti dal 31/08/2006

Visura telematica

Legenda

a) D/8: Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attivita' commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni
b) C/1: Negozi e botteghe

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/04/2026

Immobile di catasto fabbricati | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 23/04/2026

Dati identificativi: Comune di **MODICA (F258) (RG)**
Foglio **62** Particella **638** Subalterno **2**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **MODICA (F258A) (RG)**
Foglio **62** Particella **638**

Classamento:
Rendita: **Euro 176,63**
Zona censuaria **1**,
Categoria **C/2**[a], Classe **4**, Consistenza **95 m²**
Foglio **62** Particella **638** Subalterno **2**
Indirizzo: VIA SAN MARCO MISTA n. SNC Piano T
Dati di superficie: Totale: **98 m²**

Intestati catastali

1. QUETZAL LA BOTTEGA SOLIDALE,COOPERATIVA SOCIALE ONLUS (CF 00974870883)

sede in MODICA (RG)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

Dati identificativi

dal 29/10/2018
Immobile attuale
Comune di **MODICA (F258) (RG)**
Foglio **62** Particella **638** Subalterno **2**

UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 26/10/2018 Pratica n. RG0062284 in atti dal 29/10/2018 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 1407.1/2018)

Indirizzo

dal 29/10/2018
Immobile attuale
Comune di **MODICA (F258) (RG)**
Foglio **62** Particella **638** Subalterno **2**
VIA SAN MARCO MISTA n. SNC Piano T

UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 26/10/2018 Pratica n. RG0062284 in atti dal 29/10/2018 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 1407.1/2018)

Dati di classamento

dal 29/10/2018 al 29/10/2019
Immobile attuale
Comune di **MODICA (F258) (RG)**
Foglio **62** Particella **638** Subalterno **2**
Rendita: **Euro 176,63**
Zona censuaria **1**
Categoria **C/2**[a)], Classe **4**, Consistenza **95 m²**

UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 26/10/2018 Pratica n. RG0062284 in atti dal 29/10/2018 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 1407.1/2018)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

dal 29/10/2019
Immobile attuale
Comune di **MODICA (F258) (RG)**
Foglio **62** Particella **638** Subalterno **2**
Rendita: **Euro 176,63**
Zona censuaria **1**
Categoria **C/2**[a)], Classe **4**, Consistenza **95 m²**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/10/2019 Pratica n. RG0060434 in atti dal 29/10/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13771.1/2019)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Dati di superficie

dal 29/10/2018
Immobile attuale
Comune di **MODICA (F258) (RG)**
Foglio **62** Particella **638** Subalterno **2**
Totale: **98 m²**

UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 26/10/2018 Pratica n. RG0062284 in atti dal 29/10/2018 Protocollo NSD n. UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 1407.1/2018) Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 29/10/2018, prot. n. RG0062284

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di MODICA (F258)(RG) Foglio 62 Particella 638 Sub. 2

[redacted]

dal 26/10/2018
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 26/10/2018 Pratica n. RG0062284 in atti dal 29/10/2018 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 1407.1/2018)

Visura telematica

Legenda

a) C/2: Magazzini e locali di deposito

Catasto terreni

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al **05/05/2026**

Immobile di catasto terreni | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 05/05/2026

Dati identificativi: Comune di **MODICA (F258A) (RG)** Sezione **MODICA**
Foglio **62** Particella **638**

Classamento:

Particella con destinazione: **ENTE URBANO**
Superficie: **2.100 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: Tipo Mappale del 23/10/2018 Pratica n. RG0061070 in atti dal 23/10/2018 presentato il 23/10/2018 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 61070.1/2018)

Dati identificativi

Comune di **MODICA (F258A) (RG)**
Sezione **MODICA**
Foglio **62** Particella **638**
Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Unità immobiliari corrispondenti al catasto fabbricati
Comune di **MODICA (F258) (RG)**
Foglio **62** Particella **638**

Impianto meccanografico del 29/10/1985

Dati di classamento

Particella con destinazione: **ENTE URBANO**
Superficie: **2.100 m²**

TIPO MAPPALE del 08/07/1981 Pratica n. 125989 in atti dal 28/11/2000 (n. 686.1/1981)

Altre variazioni

Tipo Mappale del 23/10/2018 Pratica n. RG0061070 in atti dal 23/10/2018 presentato il 23/10/2018 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 61070.1/2018)

Visura telematica

Direzione Provinciale di Ragusa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **27/04/2026**
Ora: **15:54:53**
Numero Pratica: **T271321/2026**

Catasto terreni

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al **27/04/2026**

Immobile di catasto terreni | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 27/04/2026

Dati identificativi: Comune di **MODICA (F258A) (RG)** Sezione **MODICA**
Foglio **62** Particella **907**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 0,35 Lire 675**
agrario **Euro 0,21 Lire 405**
Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **4**

Superficie: **90 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE D'UFFICIO del 20/09/1994 in atti dal 20/09/1994 (n. 21.2/1994)

Dati identificativi

Comune di **MODICA (F258A) (RG)**
Sezione **MODICA**
Foglio **62** Particella **907**
Partita: **50426**

Impianto meccanografico del 29/10/1985

Dati di classamento

Redditi: dominicale **Euro 0,35 Lire 675**
agrario **Euro 0,21 Lire 405**
Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **4**

Superficie: **90 m²**

Impianto meccanografico del 29/10/1985

Altre variazioni

VARIAZIONE D'UFFICIO del 20/09/1994 in atti dal 20/09/1994 (n. 21.2/1994)

Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

[redacted]

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 25/08/2006 Pubblico ufficiale [redacted] Sede MODICA (RG) Repertorio n. 75395 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 12585.1/2006 Reparto PI di RAGUSA in atti dal 31/08/2006

Visura telematica

Direzione Provinciale di Ragusa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **27/04/2026**
Ora: **15:55:55**
Numero Pratica: **T271890/2026**
Pag: **1 - Segue**

Catasto terreni

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al **27/04/2026**

Immobile di catasto terreni | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 27/04/2026

Dati identificativi: Comune di **MODICA (F258A) (RG)** Sezione **MODICA**
Foglio **62** Particella **1135**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 0,14 Lire 278**
agrario **Euro 0,09 Lire 167**
Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **4**

Superficie: **37 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 29/04/1997 in atti dal 29/04/1997 (n. 770.1/1997)

Dati identificativi

Comune di **MODICA (F258A) (RG)**
Sezione **MODICA**
Foglio **62** Particella **1135**
Partita: **50426**

FRAZIONAMENTO del 29/04/1997 in atti dal 29/04/1997 (n. 770.1/1997)

Dati di classamento

Redditi: dominicale **Euro 0,14 Lire 278**
agrario **Euro 0,09 Lire 167**
Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **4**

Superficie: **37 m²**

FRAZIONAMENTO del 29/04/1997 in atti dal 29/04/1997 (n. 770.1/1997)

Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

[redacted]
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 25/08/2006 Pubblico ufficiale [redacted] Sede MODICA (RG) Repertorio n. 75395 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 12585.1/2006 Reparto PI di RAGUSA in atti dal 31/08/2006

Visura telematica