

TRIBUNALE DI RAGUSA

FALLIMENTO N. 1/2010 R.F. (EX MODICA)

PERIZIA DI STIMA

IL PERITO ESTIMATORE

(Dott. Ing. Giuseppe Scapellato)

▪ Premessa

Il sottoscritto Dott. Ing. Giuseppe Scapellato, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n. 1223 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Ragusa, con studio a Modica in via S. Cuore n. 12, con provvedimento emesso dal G.D. Dott. Fabio Montalto in data 17/09/2018, a seguito dell'istanza presentata dal curatore fallimentare Dott. Giuseppe Buscema, veniva nominato per procedere alla stima degli immobili relativi alla Procedura Fallimentare n. 1/2010 R.F. del Tribunale di Ragusa (ex Modica).

▪ Operazioni Peritali

Accettato l'incarico, il sottoscritto, effettuava le ricerche richieste dal mandato presso gli uffici competenti (Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Ragusa-Territorio, Ufficio Tecnico del Comune di Modica, ecc...), e si recava, accompagnato dal curatore fallimentare Dott. Giuseppe Buscema, negli immobili oggetto della procedura per eseguire tutte le operazioni peritali (*Allegato A – Verbale di Sopralluogo*).

Nel corso del sopralluogo, il sottoscritto, eseguiva un'accurata ricognizione dei luoghi, compieva i rilievi metrici necessari all'espletamento dell'incarico ricevuto ed effettuava diverse fotografie sugli immobili.

▪ Identificazione dei Beni

La presente perizia di stima riguarda gli immobili che compongono la massa attiva della , facenti parte della Procedura Fallimentare n. 1/2010 R.F. del Tribunale di Ragusa (ex Modica). Detti immobili sono ubicati nel comune di Modica, e sono costituiti da:

BENE	DESCRIZIONE BENE	QUOTA DI PROPRIETA'
1.	Appartamento al II° piano sito in via Risorgimento n. 231/A – sub. 24	1/1
2.	Appartamento al II° piano sito in via Risorgimento n. 231/A – sub. 25	1/12
3.	Garage al I° piano sottostrada sito in via Risorgimento n. 231/A – sub. 91	13/24
4.	Garage al I° piano sottostrada sito in via Risorgimento n. 231/A – sub. 92	13/24

5.	Abitazione a P.T. sita in via Galfo n. 36 – sub. 1	1/1
6.	Abitazione a P.T. sita in via Galfo n. 38 – sub. 2	1/1
7.	Terreno sito nel corso Mediterraneo (Marina di Modica) – mappale 24	1/12

Con i beni sopra elencati sono state redatte separate valutazioni estimative, formando singoli lotti di vendita (identificati con numeri progressivi LOTTO 1, LOTTO 2, ecc...). Nella composizione dei lotti di vendita si è tenuto conto delle quote di proprietà a capo della società in fallimento e dell'oggettivo rapporto pertinenziale tra i beni stessi, in modo da formare lotti di vendita capaci di essere appetibili nel mercato immobiliare.

Di quanto emerso dalle ricerche effettuate e dalle verifiche condotte si darà conto nei successivi paragrafi articolati come di seguito indicato.

IMMOBILI VIA RISORGIMENTO - MODICA

1. Appartamento al II° piano sito in via Risorgimento n. 231/A – sub. 24 **proprietà per 1/1**

2. Appartamento al II° piano sito in via Risorgimento n. 231/A – sub. 25 **proprietà per 1/12**

3. Garage al I° piano sottostrada sito in via Risorgimento n. 231/A – sub. 91 **proprietà per 13/24**

4. Garage al I° piano sottostrada sito in via Risorgimento n. 231/A – sub. 92 **proprietà per 13/24**

Ubicazione, titolarità e descrizione dei beni

I beni di cui sopra sono ubicati a Modica (RG), in via Risorgimento n. 231/A (36° 50' 24.94" N – 14° 46' 46.40" E – 440 m s.l.m.). I beni in oggetto sono composti da due distinti appartamenti a secondo piano e due vani garage a piano seminterrato.



FIGURA 1: Immobili di via Risorgimento n. 231/A - Modica



FIGURA 2: Estratto di Mappa Comune di Modica – Foglio 101 P.Illa 156

Gli immobili appartengono, secondo le quote sopra indicate, al Sig. socio della

società fallita (*Allegato B – Titoli di Proprietà*) e risultano censiti all'Agenzia del Territorio di Ragusa (*Allegato C – Estratti di Mappa, Visure Catastali e Planimetrie Catastali*), con il seguente carico

catastale:

Catasto Fabbricati del Comune di Modica

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						
FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	ZONA CENSUARIA	MICRO ZONA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
101	156	24	1	-	A/2	3	5,5 vani	Totale: 132 m ²	€ 497,09
101	156	25	1	-	A/2	3	7,5 vani	Totale: 149 m ²	€ 677,85
101	156	91	1	-	C/6	8	29 m ²	37 m ²	€ 65,90
101	156	92	1	-	C/6	8	18 m ²	21 m ²	€ 40,90

Il fabbricato è collocato in una zona completamente urbanizzata e provvista di tutti i servizi essenziali, con una forte e consolidata vocazione commerciale e residenziale che conferiscono agli immobili un eccellente livello di commerciabilità.

Il fabbricato in cui sono compenetrare le sudette unità immobiliari risale agli anni '90 e si sviluppa su più livelli fuori terra. L'edificio ha struttura portante costituita da telai in cemento armato e solai intermedi e di copertura in latero cemento; la copertura è in parte piana, in parte a falde; le tamponature esterne sono rivestite con intonaco tradizionale a tre strati, con l'ultimo strato a tonachina di colore chiaro. Al suo interno, gli appartamenti sono dotati delle seguenti finiture:

- infissi esterni: lato interno in legno, con vetro camera; lato esterno persiane in legno;
- infissi interni: in legno;
- tramezzature: in laterizi forati;
- pavimenti: effetto lucido;
- portone d'ingresso: in alluminio;
- impianto di riscaldamento: caldaia a gas e radiatori in ghisa;
- ascensore: provvisto.

Lo stato di manutenzione di tutti gli ambienti può definirsi sufficiente, i materiali impiegati nelle rifiniture interne sono di media fattura e risalgono per lo più all'epoca di costruzione dell'edificio

(anni '90). In particolare l'appartamento (sub. 24) risulta disabitato, mentre l'appartamento (sub. 25) risulta attualmente abitato. I due vani garage a piano seminterrato (subb. 91-92, ex sub. 11) risultano utilizzati.

▪ **Conformità urbanistica dei beni**

Da quanto si evince dalla consultazione degli atti di compravendita, le unità immobiliari in oggetto fanno parte di un edificio realizzato giusta C.E. n. 54 del 13/03/1989, n. 84 del 21/03/1990, n. 75 del 13/02/1991, n. 76 del 19/03/1993 e n. 47 del 22/02/1995. In data 21/04/2000 è stata rilasciata dal Comune di Modica la relativa Autorizzazione di Agibilità e Abitabilità (*Allegato D – Certificato di Abitabilità Immobili di via Risorgimento*).

L'area in esame oggi ricade all'interno della zona B1 del vigente P.R.G. del Comune di Modica – Aggiornamento (Adeguamento al Decreto di Approvazione DDG n. 214/2017 del 22/12/2017). Gli interventi in tale area sono disciplinate dall'art. 36 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale di cui sopra. In riferimento al Piano Paesaggistico degli Ambiti regionali 15-16 e 17 ricadenti nella provincia di Ragusa redatto ai sensi dell'art. 143 del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 e ss.mm.ii. approvato con D.A. n. 1346 del 5 aprile 2016, l'area non risulta sottoposta a vincolo paesaggistico.

Le planimetrie catastali degli appartamenti (subb. 24-25), depositate all'Agenzia del Territorio di Ragusa, non risultano conformi allo stato dei luoghi. Lo stato dei luoghi dei vani garage (subb. 91-92) non è conforme agli elaborati grafici in atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Modica.

Il sottoscritto delle suddette difformità ne ha tenuto conto nel proprio convincimento sulla scelta del prezzo unitario da considerare nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni.

▪ **Valutazione estimativa dei beni**

La superficie commerciale degli immobili è stata calcolata in accordo con la norma UNI 10750/2005, in particolare, nel calcolo della superficie commerciale delle pareti portanti

perimetrali ed interne è stato considerato il limite che impone la predetta norma, ovvero, che tale superficie non può eccedere il 10% della somma delle superfici calpestabili e delle pareti divisorie interne. Per il computo delle superfici scoperte sono stati utilizzati i seguenti coefficienti di ponderazione: 25% per il balcone, il terrazzino e gli spazi scoperti.

Gli appartamenti hanno un'altezza interna utile di 2,80 m. L'unità immobiliare (sub. 24) è ubicata al secondo piano e comprende un ingresso-disimpegno, un soggiorno, una cucina, un w.c./lavanderia, un ripostiglio, un bagno e due camere da letto matrimoniali; l'unità immobiliare gode, inoltre, di un balcone/terrazzo che si sviluppa lungo tre lati dell'appartamento.

TABELLA 1: SUPERFICI COMMERCIALI DELL'APPARTAMENTO (VIA RISORGIMENTO 231/A MODICA - F. 101 P.LLA 156 SUB. 24)

PIANO	DESCRIZIONE	SUP. UTILE [m ²]	COEFFICIENTE DI PONDERAZIONE	SUP. COMM. [m ²]	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
Secondo	Ingr./Disim.	9,80	100%	9,80	Sufficienti
Secondo	Soggiorno	24,45	100%	24,45	Sufficienti
Secondo	Cucina	19,25	100%	19,25	Sufficienti
Secondo	W.C./Lav.	3,10	50%	3,10	Sufficienti
Secondo	Rip.	1,80	50%	1,80	Sufficienti
Secondo	Bagno	6,95	50%	6,95	Sufficienti
Secondo	Camera da Letto	15,35	100%	15,35	Sufficienti
Secondo	Camera da Letto	21,30	100%	21,30	Sufficienti
	Tramezzature	3,00	100%	3,00	Sufficienti
Secondo	Balcone/Terrazzo	68,10	25%	17,00	Sufficienti
SUPERFICIE COMMERCIALE [m ²]				122,00	

L'unità immobiliare (sub. 25) è ubicata al secondo piano e comprende un ingresso-disimpegno, un soggiorno, una cucina, una dispensa, un w.c., un ripostiglio, un bagno e tre camere da letto di cui una matrimoniale; l'unità immobiliare gode, inoltre, di due balconi che si sviluppano lungo due lati dell'immobile.

TABELLA 2: SUPERFICI COMMERCIALI DELL'APPARTAMENTO (VIA RISORGIMENTO 231/A MODICA - F. 101 P.LLA 156 SUB. 25)

PIANO	DESCRIZIONE	SUP. UTILE [m ²]	COEFFICIENTE DI PONDERAZIONE	SUP. COMM. [m ²]	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
Secondo	Ingr./Disim.	17,85	100%	17,85	Sufficienti
Secondo	Soggiorno	18,80	100%	18,80	Sufficienti
Secondo	Cucina	21,10	100%	21,10	Sufficienti
Secondo	Dispensa	9,05	100%	9,05	Sufficienti
Secondo	W.C.	5,95	50%	5,95	Sufficienti
Secondo	Rip.	1,70	50%	1,70	Sufficienti
Secondo	Bagno	6,05	50%	6,05	Sufficienti
Secondo	Camera da Letto	16,60	100%	16,60	Sufficienti

GIUSEPPE SCAPELLATO

INGEGNERE CIVILE

Secondo	Camera da Letto	9,05	100%	9,05	Sufficienti
Secondo	Camera da Letto	9,75	100%	9,75	Sufficienti
	Tramezzature	4,20	100%	4,20	Sufficienti
Secondo	Balconi	27,55	25%	6,90	Sufficienti
SUPERFICIE COMMERCIALE [m ²]				127,00	

I vani garage sono ubicati al piano seminterrato dell'immobile, hanno un'altezza interna utile di 3,05 m e godono di due piccoli w.c..

TABELLA 3: SUPERFICI COMMERCIALI DEI GARAGE (VIA RISORGIMENTO 231/A MODICA - F. 101 P.LLA 156 SUBB. 91-92)

PIANO	DESCRIZIONE	SUP. NETTA [m ²]	COEFFICIENTE DI PONDERAZIONE	SUP. COMM. [m ²]	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
Seminterrato	Garage Sub. 91	30,00	100%	30,00	Sufficienti
Seminterrato	Garage Sub. 92	18,00	100%	18,00	Sufficienti

Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima il metodo che si ritiene più appropriato per la determinazione del valore di mercato dei beni è quello **sintetico comparativo**. Il metodo è detto anche per comparazione diretta, in quanto con esso si confronta il bene da stimare con altri beni, dello stesso tipo e dello stesso mercato, dei quali si conoscono i prezzi spuntati in compravendite avvenute di recente, senza che sono intervenuti, dal momento di tali contrattazioni, fatti nuovi che hanno modificato i valori. Il metodo è detto anche sintetico, perché con esso, dopo le più complete analisi particolari, si confronta la sintesi delle caratteristiche del bene da stimare con la sintesi delle caratteristiche di ciascun bene preso a confronto; inoltre, nel metodo si fa riferimento ad un dato sintetico quale il metro quadrato per gli immobili simili a quello in oggetto.

Sulla base di indagini effettuate sul mercato locale (notai, agenzie immobiliari, colleghi, ecc...) nella libera contrattazione di immobili analoghi per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello oggetto di stima, si sono accertati valori variabili fra 650,00 €/m² e 950,00 €/m². Adottando un valore medio unitario pari a 800,00 €/m² e moltiplicandolo per le rispettive superfici commerciali degli immobili calcolate nelle TABELLE 1 e 2, si ottengono i seguenti valori:

$$V_1 = 800,00 * 122,00 = \text{€ } 97.600,00$$

$$V_2 = 800,00 * 127,00 = \text{€ } 101.600,00$$

Adottando, invece, un valore medio unitario pari a 450,00 €/m² per i locali adibiti a garage e moltiplicando le rispettive superfici commerciali calcolate nella **TABELLA 3**, si ottengono i seguenti valori:

$$V_3 = 450,00 * 30,00 = \text{€ } 13.500,00$$

$$V_4 = 450,00 * 18,00 = \text{€ } 8.100,00$$

Alla luce dei valori sopra determinati, il valore del **LOTTO 1**, costituito dall'appartamento sito a Modica in via Risorgimento 231/A (F. 101 P.IIa 156 Sub. 24), risulta pari a:

$$V_{\text{LOTTO 1}} = \text{€ } 97.600,00 \text{ (diconsi euro novantasettemilaseicento/00)}$$

Il valore del **LOTTO 2**, costituito dall'appartamento sito a Modica in via Risorgimento 231/A (F. 101 P.IIa 156 Sub. 25), risulta pari a:

$$V_{\text{LOTTO 2}} = \text{€ } 101.600,00 \text{ (diconsi euro centounomilaseicento/00)}$$

Il valore del **LOTTO 3**, costituito dai locali garage siti a Modica in via Risorgimento 231/A (F. 101 P.IIa 156 Subb. 91-92), risulta pari a:

$$V_{\text{LOTTO 3}} = 13.500,00 + 8.100,00 = \text{€ } 21.600,00 \text{ (diconsi euro ventunomilaseicento/00)}.$$

IMMOBILI VIA GALFO – MODICA

5. Abitazione a P.T. sita in via Galfo n. 36 – sub. 1 **proprietà per 1/1**

6. Abitazione a P.T. sita in via Galfo n. 38 – sub. 2 **proprietà per 1/1**

Ubicazione, titolarità e descrizione del bene

I beni di cui sopra sono ubicati a Modica (RG) in via Galfo nn. 36 e 38 (36° 51' 51.83" N – 14° 45' 29.41" E – 332 m s.l.m.).

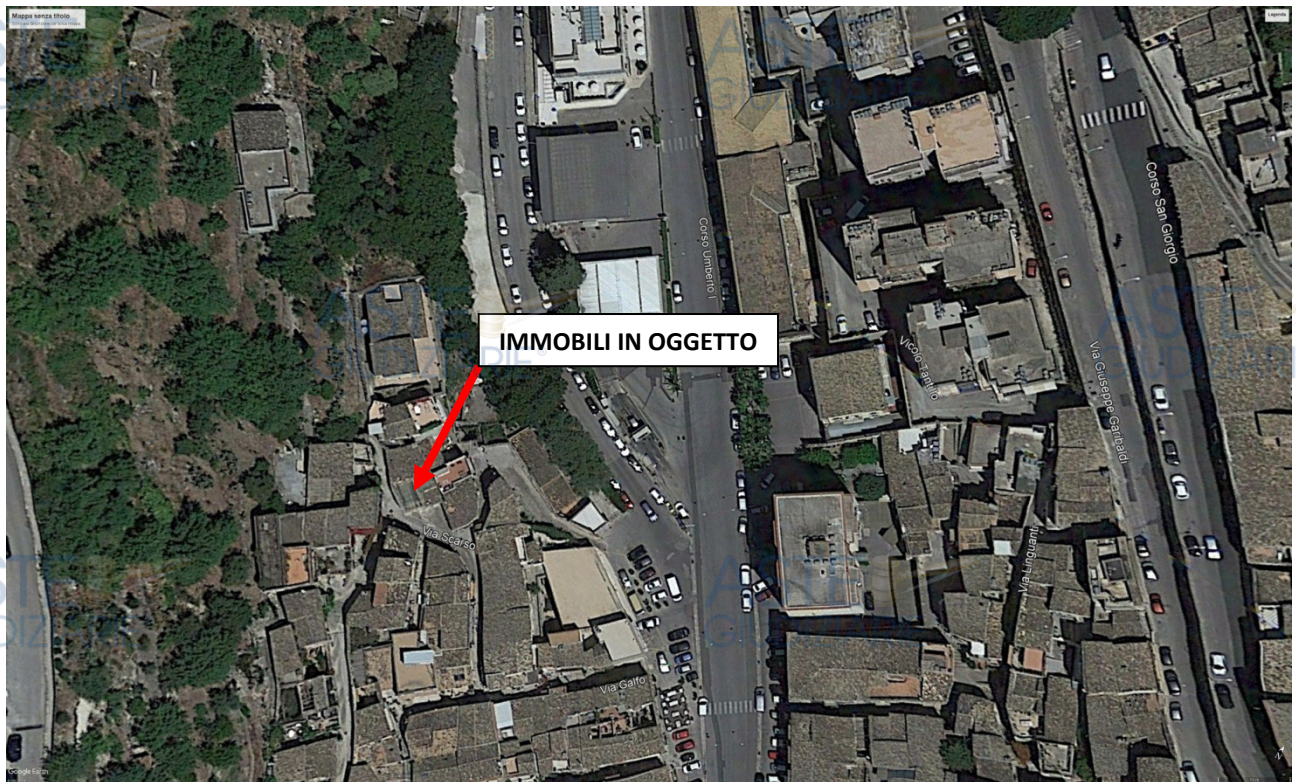


FIGURA 3: Immobili di via Galfo nn. 36 e 38 - Modica



FIGURA 4: Estratto di Mappa Comune di Modica - Foglio 229 P.Ila 1591

I beni in oggetto sono composti da due abitazioni rurali non comunicanti tra loro e con ingressi separati. Gli immobili appartengono alla società fallita per l'intero della piena proprietà (*Allegato B– Titoli di Proprietà*) e risultano censiti all'Agenzia del Territorio di Ragusa (*Allegato C – Estratti di Mappa, Visure Catastali e Planimetrie Catastali*), con il seguente carico catastale:

Catasto Fabbricati del comune di Modica

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						
FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	ZONA CENSUARIA	MICRO ZONA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
229	1591	1	1	-	A/6	3	2 vani		€ 51,65
229	1591	2	1	-	A/6	2	2,5 vani		€ 55,52

Gli immobili sorgono nel centro storico di Modica, nella parte alta del Corso Umberto. Risultano collocati in una zona ampiamente urbanizzata e provvista dei servizi essenziali, con una consolidata vocazione residenziale che conferiscono all'immobile un buon livello di commerciabilità.

Entrambe le costruzioni risultano di vecchia fattura. L'unità immobiliare ubicata in via Galfo n. 36 (F. 229 P.IIIa 1591 Sub. 1) è composta da due vani a piano terra: dall'ingresso si accede al primo vano avente una superficie netta di circa 18 m² che risulta delimitato superiormente da un solaio costituito da putrelle in acciaio e tavelloni; attraverso il predetto vano è possibile accedere al secondo vano avente una superficie netta di circa 6,50 m² che gode della comodità di un piccolo soppalco in legno. Entrambi i vani sono delimitati superiormente da una copertura in legno a falda con sovrastanti "coppi" in argilla.

L'unità immobiliare ubicata in via Galfo n. 38 (F. 229 P.IIIa 1591 Sub. 2), invece, è composta da due vani a piano terra: il primo vano avente una superficie netta di circa 15,50 m² ed il secondo vano avente una superficie netta di circa 14 m²; quest'ultimo gode della comodità di un piccolo soppalco in legno. La costruzione è delimitata superiormente in parte da una copertura a falda in legno con sovrastanti "coppi" in argilla ed in parte da una copertura a falda costituita da pannelli in polycarbonato. A tal proposito, per quanto riferito dal Curatore Fallimentare Dott. Giuseppe Buscema nel corso del sopralluogo, si specifica che la copertura della predetta unità immobiliare

era tutta in legno con sovrastanti "coppi", ma a seguito del crollo improvviso di una parte del tetto, il Dott. Giuseppe Buscema ha provveduto a mettere in sicurezza il tetto con il posizionamento di pannelli in polycarbonato tenuti stabili con l'apposizione di tavole in legno.

▪ **Conformità urbanistica dei beni**

Da quanto si evince dalla consultazione degli atti di compravendita, le unità immobiliari in oggetto risultano realizzate in data anteriore al 01/09/1967. Dai dati a disposizione del sottoscritto per le ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Modica, non sono stati rinvenuti fascicoli tecnici (*Allegato E – Richiesta Accesso ai Documenti Amministrativi Immobili di via Galfo*).

L'area in esame oggi ricade all'interno della zona A4 del vigente P.R.G. del Comune di Modica – Aggiornamento (Adeguamento al Decreto di Approvazione DDG n. 214/2017 del 22/12/2017). Gli interventi in tale area sono disciplinate dall'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale di cui sopra.

Gli immobili, in riferimento al Piano Paesaggistico degli Ambiti regionali 15-16 e 17 ricadenti nella provincia di Ragusa redatto ai sensi dell'art. 143 del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 e ss.mm.ii. approvato con D.A. n. 1346 del 5 aprile 2016, risultano sottoposti a vincolo paesaggistico con livello di tutela 1.

Le planimetrie catastali delle unità immobiliari in oggetto non risultano conformi allo stato dei luoghi: per l'unità immobiliare ubicata in via Galfo n. 36 (F. 229 P.III 1591 Sub. 1) risulta abbinata una planimetria catastale riferita ad altro immobile, mentre per l'unità immobiliare ubicata in via Galfo n. 38 (F. 229 P.III 1591 Sub. 2) non risulta abbinata nessuna planimetria catastale.

Il sottoscritto delle suddette difformità ne ha tenuto conto nel proprio convincimento sulla scelta del prezzo unitario da considerare nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni.

▪ **Valutazione estimativa dei beni**

Come superficie commerciale dei beni è stata considerata la superficie lorda delle unità

immobiliari, come può evincersi dal seguente prospetto:

TABELLA 4: SUPERFICI COMMERCIALI DELLE ABITAZIONI DI VIA GALFO NN. 36 E 38 - MODICA

	DESCRIZIONE	SUP. LORDA [m ²]	COEFFICIENTE DI PONDERAZIONE	SUP. COMM. [m ²]	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
1	Abitazione via Galfo n. 36	33,00	100%	33,00	mediocri
2	Abitazione via Galfo n. 38	43,00	100%	43,00	pessime

Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima il metodo che si ritiene più appropriato per la determinazione del valore di mercato dei beni è quello **sintetico comparativo**. Sulla base di indagini effettuate sul mercato locale (notai, agenzie immobiliari, colleghi, ecc...) nella libera contrattazione di immobili analoghi per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello oggetto di stima, si sono accertati valori variabili fra 550,00 €/m² e 700,00 €/m².

Per l'unità immobiliare di via Galfo n. 36 (F. 229 P.III 1591 Sub. 1), considerando che l'immobile è in mediocri condizioni manutentive e che necessita di lavori di ristrutturazione per essere reso abitabile, si è adottato un valore unitario pari a 500,00 €/m².

Per l'unità immobiliare di via Galfo n. 38 (F. 229 P.III 1591 Sub. 2), considerando che l'immobile è in pessime condizioni manutentive e che necessita di importanti lavori di ristrutturazione (soprattutto strutturali) per essere reso abitabile, si è adottato un valore unitario pari a 350,00 €/m². Moltiplicando i predetti valori per le rispettive superfici commerciali degli immobili calcolate nella **TABELLA 4**, si ottengono i seguenti valori:

$$V_5 = 500,00 * 33,00 = € 16.500,00 \quad V_6 = 350,00 * 43,00 = € 15.050,00$$

Alla luce dei valori sopra determinati, il valore del **LOTTO 4**, risulta pari a:

$$V_{LOTTO 4} = € 16.500,00 \text{ (diconsi euro sedicimilacinquecento/00)}$$

Mentre il valore del **LOTTO 5**, arrotondato in conto pari, risulta pari a:

$$V_{LOTTO 5} = € 15.000,00 \text{ (diconsi euro quindicimila/00)}$$

TERRENO CORSO MEDITERRANEO – MARINA DI MODICA

7. Terreno sito nel corso Mediterraneo (Marina di Modica) – mappale 24 **proprietà per 1/12**

■ Ubicazione, titolarità e descrizione del bene

Il terreno di cui sopra è ubicato a Marina di Modica (frazione di Modica) lungo il corso Mediterraneo (36° 42' 55.11" N – 14° 46' 49.60" E – 17 m s.l.m.). Trattasi di uno stacco di terreno raggiungibile percorrendo la S.P. 66 Pozzallo–Sampieri ed imboccando il corso Mediterraneo.



FIGURA 5: Terreno sito a Marina di Modica (fraz. di Modica) in corso Mediterraneo



FIGURA 6: Estratto di Mappa Comune di Modica – Foglio 221 P.lla 24

Il terreno appartiene per la quota di 1/12 al socio della società fallita (*Allegato*

B – Titoli di Proprietà) e risulta censito all'Agenzia del Territorio di Ragusa (*Allegato C – Estratti di Mappa, Visure Catastali e Planimetrie Catastali*), con il seguente carico catastale:

Catasto Terreni del Comune di Modica

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	PORZ.	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE [m ²]	REDDITO	
							DOMINICALE	AGRARIO
221	24	-	-	VIGNETO	3	406	€ 2,31	€ 1,26

Il terreno è ubicato all'interno del centro abitato di Marina di Modica e confina, lungo un lato, con il corso Mediterraneo da cui avviene l'accesso attraverso un cancello scorrevole; gli altri tre lati confinano con proprietà di terzi. Il terreno presenta una pendenza degradante da nord/ovest verso sud/est e risulta delimitato da una recinzione lungo i confini. Nel terreno attualmente risultano posizionati: un gazebo in ferro, un pergolato in acciaio e una casetta in legno per attrezzi. Nella parte nord, una porzione di terreno risulta pavimentata e lungo il confine a nord-ovest risulta collocata una scala in muratura che consente l'accesso ad un'abitazione di proprietà di uno dei comproprietari del terreno.

Il sottoscritto della consistenza e dello stato dei luoghi ne ha tenuto conto nel proprio convincimento sulla scelta del prezzo unitario da considerare nella determinazione del più probabile valore di mercato del terreno.

▪ Destinazione urbanistica dell'area

Dalle ricerche effettuate è emerso che l'area in esame ricade all'interno della zona E3 (exB3) del vigente P.R.G. del Comune di Modica – Aggiornamento (Adeguamento al Decreto di Approvazione DDG n. 214/2017 del 22/12/2017).

Gli interventi in tale area sono disciplinate dall'art. 54bis delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale di cui sopra.

Il terreno in esame, inoltre, risulta vincolato (vincolo di tutela 1) in riferimento al Piano Paesaggistico degli Ambiti regionali 15, 16 e 17 ricadenti nella provincia di Ragusa redatto ai sensi

dell'art.143 del D.Lgs. 22.01.2004, n.42 e ss.mm.ii., approvato con D.A. n.1346 del 5 aprile 2016.

■ Valutazione estimativa del bene

Lo stacco di terreno in esame ha una superficie catastale pari a 406 m². Dalle informazioni assunte presso operatori del settore (agenzie immobiliari, colleghi, ecc...) e tenuto conto dell'ottima ubicazione del terreno, delle ridotte dimensioni e dell'attuale destinazione urbanistica del bene, si è assunto un valore medio unitario, riferito alla superficie catastale, pari a 20,00 €/m².

Moltiplicando il predetto valore per la superficie catastale del terreno, si ottiene un valore complessivo pari a:

$$V_f = 20,00 * 406,00 = \text{€ } 8.120,00$$

Il valore finale del **LOTTO 6**, costituito dal terreno identificato al catasto terreni del comune di Modica al Foglio 221 P.IIa 24, arrotondato in conto pari, risulta:

$$V_{\text{LOTTO 6}} = \text{€ } 8.100,00 \text{ (diconsi euro ottomilacento/00).}$$

■ Conclusioni

Il valore complessivo dei beni oggetto della presente relazione di stima ammonta ad **€ 260.400,00**

(diconsi euro duecentosessantamilaquattrocento/00), mentre il valore complessivo dei beni

immobili che compongono la massa attiva della società e dei singoli soci

ammonta ad **€ 149.941,67 (diconsi euro centoquarantanovemilanovecentoquarantuno/67)**, come si evince dalla sottostante tabella riepilogativa:

TABELLA RIEPILOGATIVA

IDENTIFICATIVO LOTTO	VALORE STIMATO	QUOTA	VALORE MASSA ATTIVA
LOTTO 1 Appartamento al II° piano - via Risorgimento n. 231/A (Comune di Modica F. 101 P.IIa 156 Sub. 24)	€ 97.600,00	1/1	€ 97.600,00
LOTTO 2 Appartamento al II° piano - via Risorgimento n. 231/A (Comune di Modica F. 101 P.IIa 156 Sub. 25)	€ 101.600,00	1/12	€ 8.466,67
LOTTO 3 Garages al I° piano sottostrada - via Risorgimento n. 231/A (Comune di Modica F. 101 P.IIa 156 Subb. 91-92)	€ 21.600,00	13/24	€ 11.700,00
LOTTO 4 Abitazione a P.T. - via Galfo n. 36 (Comune di Modica F. 229 P.IIa 1591 Sub. 1)	€ 16.500,00	1/1	€ 16.500,00
LOTTO 5 Abitazione a P.T. - via Galfo n. 38 (Comune di Modica F. 229 P.IIa 1591 Sub. 2)	€ 15.000,00	1/1	€ 15.000,00
LOTTO 6 Terreno - corso Mediterraneo (Marina di Modica) (Comune di Modica F. 221 Mappale 24)	€ 8.100,00	1/12	€ 675,00

Si precisa, infine, che gli immobili destinati ad abitazione hanno l'obbligo di certificazione energetica (APE) al momento dei passaggi di proprietà. Le unità immobiliari destinate a garage, viceversa, in accordo con quanto previsto dall'Appendice A (Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE) delle linee guida nazionali per la certificazione energetica, nel testo aggiornato dal D.M. 26 giugno 2015, sono esclusi dall'obbligo di certificazione energetica al momento dei passaggi di proprietà. Lo stacco di terreno, invece, necessita del certificato di destinazione urbanistica (CDU) per il trasferimento di proprietà.

Nella speranza di aver bene ottemperato al mandato conferitogli, il sottoscritto rassegna la presente relazione di stima, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Modica, Dicembre 2020

Il Tecnico

(Dott. Ing. Giuseppe Scapellato)

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:

1. *Allegato A – Verbale di Sopralluogo;*
2. *Allegato B – Titoli di Proprietà;*
3. *Allegato C – Estratti di Mappa, Visure Catastali e Planimetrie Catastali;*
4. *Allegato D – Certificato di Abitabilità Immobili di via Risorgimento;*
5. *Allegato E – Richiesta Accesso ai Documenti Amministrativi Immobili di via Galfo;*
6. *Allegato F – Documentazione Fotografica dei Lotti.*