

Tribunale di Modica

Proc. Es.va Immobiliare n. 65/05 promossa dalla B.A.P.R.

Relazione Tecnica di Stima

1. Premessa

A seguito dell'incarico ricevuto dal G. E. Dott. F. L. Ciraolo in data 18.04.2006, nel procedimento promosso dalla Banca Agricola Popolare di Ragusa contro l'Esecutato, il sottoscritto Arch. Giovanni Piccitto nato a Modica il 31/07/1973, con studio professionale in Modica alla Via Gianni n. 28, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Ragusa al n. 515, dopo aver espletato le formalità di rito ha eseguito accertamenti, verifiche e sopralluoghi volti a rispondere nel modo più esaustivo alle domande poste dal Tribunale dell'Esecuzione.

A conclusione delle ricerche ed indagini espletate, il sottoscritto redige la presente relazione che si compone delle seguenti parti:

1. Premessa;
2. Individuazione e descrizione dei beni
3. Stima del valore degli immobili;
4. Quesiti;
5. Risposte puntuali ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione.
6. Documentazione Fotografica

L'Esecutato e l'Avvocato sono stati avvisati dell'avvio delle procedure con nota allegata alla perizia del 21/07/2006, le indagini si sono concluse in data 11/08/2006.

2. Individuazione e descrizione dei beni

L'esecuzione dei Beni Pignorati oggetto della presente relazione risulta dal Certificato Notorio redatto ai sensi dell'Art. 1 della L. 03/08/1998 n. 309 dal Notaio Giuseppe Terranova di Modica ed allegato al Fascicolo giacente presso il Tribunale di Modica.

Dall'Atto di Pignoramento Immobiliare risulta il seguente elenco di beni sottoposti a procedura di esecuzione immobiliare:

- A. Casa sito in Ispica al Corso Umberto I n. 82, costituita al Piano Sottotrada da tre vani e accessori, al Piano Terra da due vani e accessori ed al Piano Primo

da n. 2 appartamenti ciascuno di vani 4 e accessori, con sovrastanti, sottotetti ed area libera, censiti al N.C.E.U. di Ispica al foglio 16:

- A. 1 Part. 209/2 Corso Umberto I n. 82 P1S-t Cat. A/4 Classe 2 Vani 5 R.C. 222,08;
- A. 2 Part. 209/4 Corso Umberto I n. 82 P1 Cat. A/4 Classe 3 Vani 5 R.C. 258,23;
- A. 3 Part. 209/5 Corso Umberto I n. 82 P1 Cat. A/4 Classe 3 Vani 5 R.C. 258,23;

Detto immobile pervenne all'Esecutato per atto del 20.12.1991 ricevuto dal Notaio Luca Laciura di Rosolini, trascritto il 08.01.0992 ai n.ri 341/318 da potere di [REDACTED] rispettivamente il [REDACTED]

L'ipoteca volontaria su detti immobili, deriva dal Contratto di Finanziamento Fondiario del 22-04-1996 ricevuto dal Notaio R. Morello di Ragusa.

- B. Appartamento sito in Modica alla Via Fosso Tantillo n. 19, Piano 5° e composto da quattro vani e accessori, censito al N.C.E.U. di Modica al foglio 134:

- o Part. 481/26 Via Fosso Tantillo n. 19 P5 Cat. A/3 Classe 1 Vani 6.5 R.C. 302,13;

Detto immobile pervenne all'Esecutato per atto del 17.12.1991 ricevuto dal Notaio Luca La Ciura da Rosolini, trascritto il 08.01.1992 ai n.ri 340/317 da potere di [REDACTED] nati a Ispica rispettivamente il [REDACTED]

- C. Fondo rustico sito in Ispica nella contrada Giamporcara con entrostante fabbricato rurale, dell'estensione complessiva di ettari otto ed are trentanove (Ha 8.33.60) circa, censito al N.C.T. di Ispica al foglio 35:

- o Part. 24 di Ha 1.53.40;
- o Part. 34 di Ha 0.50;
- o Part. 35 di Ha 1.42.60;
- o Part. 41 di Ha 1.14.60;
- o Part. 52 di Ha 1.52.40;
- o Part. 54 di Ha 36.80;

- Part. 61 di Ha 60.80;
- Part. 72 di Ha 1.17.70;
- Part. 36 di Ha 54.80.

Detto fondo pervenne all'esecutato in maggiore estensione per atto del 16.505.1989 ricevuto da Notaio Luca La Ciura da Rosolini rep. 107139, trascritto il 01.06.1989 ai n.ri 8580/7198 da podere

[redacted] nati rispettivamente a [redacted] il

La destinazione catastale dei terreni è Seminativo di Classe 2ª e 3ª ad eccezione delle particelle 24 (Ha 1.53.40) Vigneto di 2ª Classe e 54 (Ha 36.80) Agrumeto di Classe 2ª.

In effetti la destinazione dell'intero fondo è ad Agrumeto in medie condizioni di manutenzione.

3. Stima del valore degli immobili

La stima dei beni pignorati ha l'obiettivo della vendita dei beni medesimi per cui verrà operata, dal sottoscritto, con Metodi (anche diversi per i differenti cespiti) che garantiscano l'individuazione del più provabile Valore di Mercato dei beni pignorati.

3. A Immobile sito in Ispica al Corso Umberto n. 82

L'immobile pignorato sito in Ispica è ubicato nel Centro Storico della città ed ha caratteristiche intrinseche ed estrinseche che possono definirsi ottime; la facciata sul Corso Umberto (via principale della città) è di grande pregio e le finiture e gli impianti (idrici, fognari, elettrici e di climatizzazione) sono in buono stato di conservazione e manutenzione.

L'immobile ha subito un cambio di destinazione d'uso giusta Autorizzazione edilizia rilasciata dal comune di Ispica in data 19/12/1996, ove si certifica che i lavori da eseguirsi saranno necessari per l'utilizzo dello stesso come "residence per anziani" in "immobili ad uso residenziale", ed ha ricevuto l'Abitabilità per l'espletamento di predetta attività dal Comune di Ispica in data 09.01.1997 n. 96/AB/51.

Parte del fabbricato in oggetto risulta locato al Comune di Ispica (assieme ad altro fabbricato ubicato a confine e nel retro dell'edificio in esame) per "sede provvisoria della delegazione Comunale" il relativo contratto di locazione è del 12.03.2003 (con durata quadriennale rinnovabile).

Non risulta, negli uffici del comune nessuna pratica edilizia per il cambio di destinazione da Residenziale ad Uffici.

Allo stato, comunque, in considerazione del grande pregio dell'edificio (La parte locata oggetto di stima) il Comune lo utilizza per gli uffici di rappresentanza (Ufficio del Sindaco, Assessorati, ecc.).

L'importo del Contratto di Locazione, che comprende oltre all'immobile oggetto di stima un altro immobile retrostante (sempre di proprietà della Ditta esecutata) è di €. 61.974,84 annuo, rivalutabili secondo le tabelle ISTAT.

Di tale canone quello di competenza dell'immobile oggetto di stima (la parte più significativa anche se di minore estensione) può ritenersi pari ad €. 22.000,00 (rivalutato alla data della presente relazione).

Non in locazione e ad esclusivo uso dell'Esecutato, facente parte del succitato complesso edilizio, è il Piano Sottostrada, attualmente gli ambienti che lo compongono sono adibiti a deposito e cantina, risulta avere accesso dalla limitrofa viella privata perpendicolare al Corso Umberto I, e si presenta in ottimo stato di conservazione a ragione di visibili e recentissimi lavori di ripristino.

Al fine di determinare il più provabile valore di mercato del bene il sottoscritto ritiene di determinare il valore sia col metodo "analitico" sulla base del reddito prodotto sia col metodo "per comparazione" con beni, recentemente oggetto di compravendite, ed aventi caratteristiche (intrinseche ed estrinseche) simili.

Dati generali

Confine Nord: Altra Proprietà Ditta Esecutata
Confine Sud: Corso Umberto I
Confine Est: Proprietà [REDACTED]
Confine Ovest: Strada Privata

Dati catastali - N.C.E.U. di Ispica

Foglio	Particella	Sub	Partita	Z.C.	Vani	Sup. [m²]	Cat.	Classe	Rendita
16	209	2			5		A/4	2	Euro 222,08
Ubicazione		Intestazione				Mutazione			
Corso Umberto I n. 82 Piano S1-T						Variazione del 16/03/2004 n. 3191.1/2004 in atti dal 16/03/2004 (protocollo n. RG0032936) Variazione per modifica Identificativo			

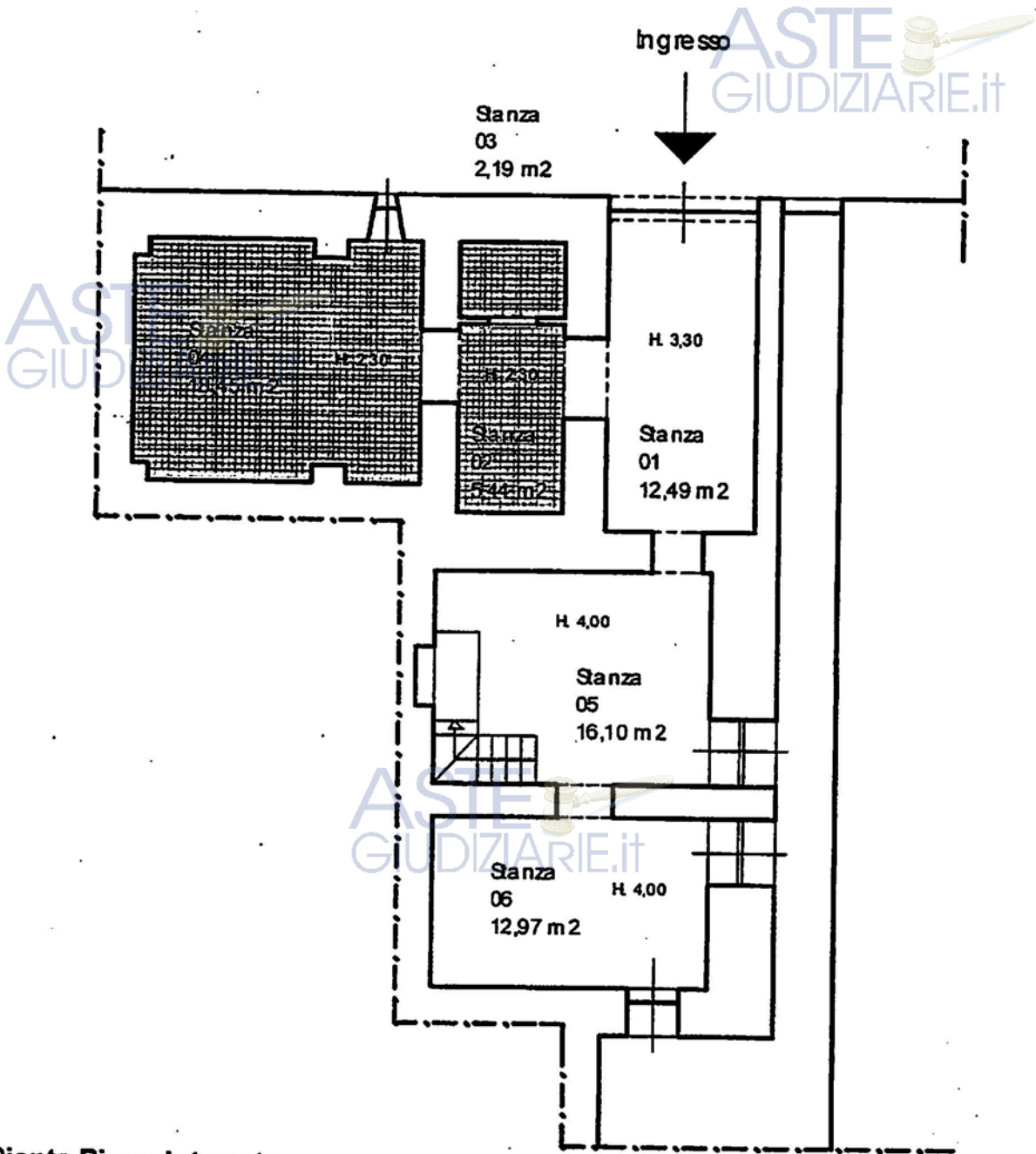
Foglio	Particella	Sub	Partita	Z.C.	Vani	Sup. [m²]	Cat.	Classe	Rendita
16	209	4			5		A/4	3	Euro 258,23

Ubicazione	Intestazione	Mutazione
Corso Umberto I n. 82 Piano 1		Variazione del 16/03/2004 n. 3193.1/2004 in atti dal 16/03/2004 (protocollo n. RG0032939) Variazione per modifica identificativo

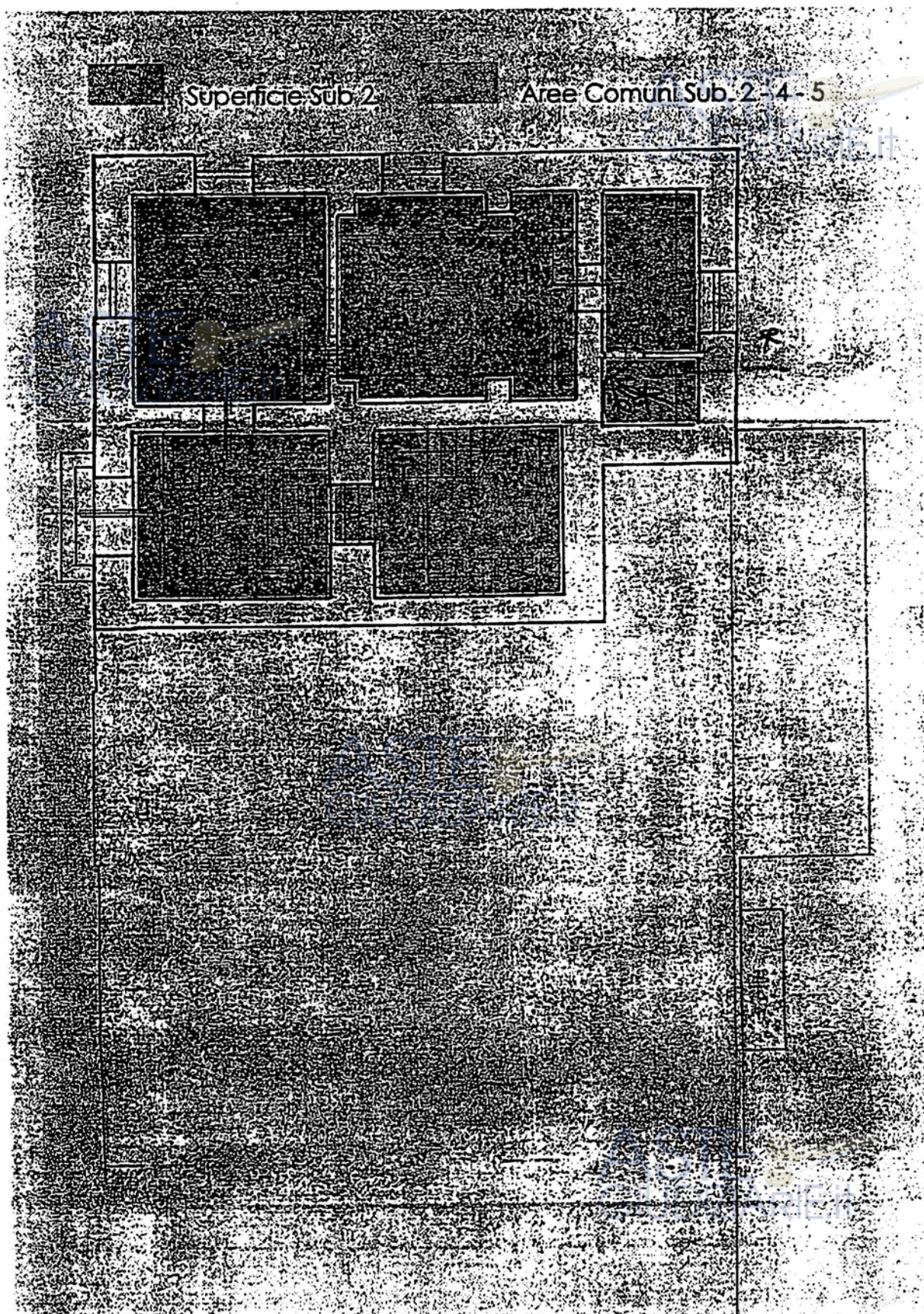
Foglio	Particella	Sub	Partita	Z.C.	Vani	Sup. [m²]	Cat.	Classe	Rendita
16	209	5			5		A/4	2	Euro 222,08
Ubicazione		Intestazione				Mutazione			
Corso Umberto I n. 82 Piano S1-T						Variazione del 16/03/2004 n. 3194.1/2004 in atti dal 16/03/2004 (protocollo n. RG0032940) Variazione per modifica identificativo			

Ambienti

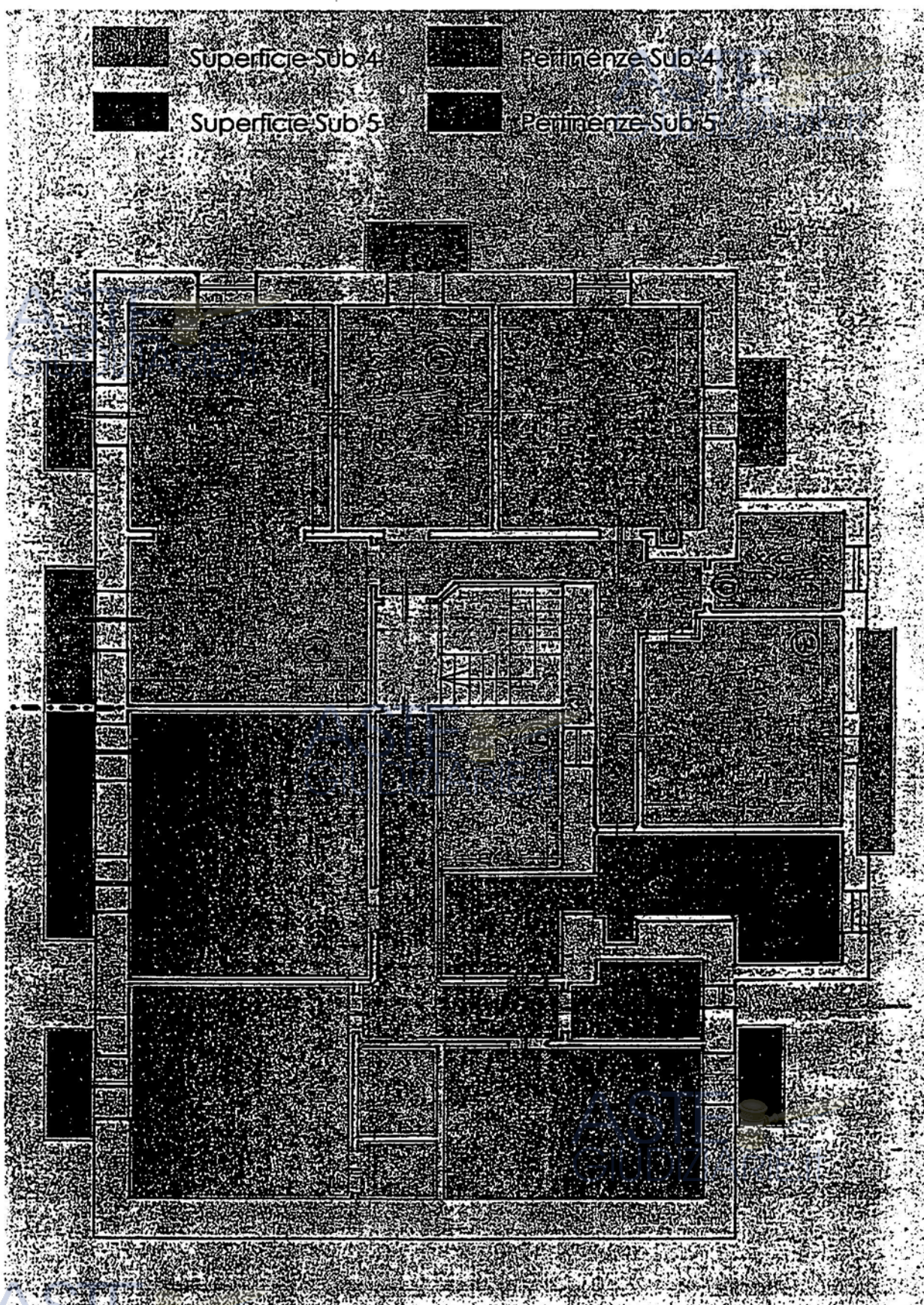
N.	Descrizione	Superficie [m²]	Coefficiente	Superficie commerciale [m²]
	P.I. Stanza 01	12.49	1.20	14.99
	P.I. Stanza 02	5.44	0.50	2.72
	P.I. Stanza 03	2.20	0.50	1.10
	P.I. Stanza 04	18.45	0.50	9.23
	P.I. Stanza 05	16.10	1.20	19.32
	P.I. Stanza 06	12.97	1.20	15.56
1	P.T. Ingresso	14.00	1.22	17.08
2	P.T. - Ambiente 01	17.20	1.22	20.98
3	P.T. - Ambiente 02	21.50	1.22	26.23
4	P.T. - Ambiente 03	9.60	1.22	11.71
5	P.T. - Scala	14.00	0.33	
6	P1/4 - Ambiente 01	35.55	1.18	41.95
7	P1/4 - Balcone A.01	5.20	0.33	1.72
8	P1/4 - Ambiente 02	13.80	1.18	16.28
9	P1/4 - Balcone A. 02	2.2	0.33	0.73
10	P1/4 - Ambiente 03	18.86	1.18	22.25
11	P1/4 - Balcone A. 03	2.20	0.33	0.73
12	P1/4 - Ambiente 04	17.60	1.18	20.77
13	P1/4 - Balcone A. 04	4.70	0.33	1.55
14	P1/4 - Ambiente 05	8.58	1.18	10.12
15	P1/4 - Disimpegno	10.32	1.18	12.18
16	P1/4 - W.C. 01	4.70	1.18	5.55
18	P1/5 - Ambiente 01	20.90	0.50	10.45
19	P1/5 - Balcone A. 01	13.30	0.50	6.65
20	P1/5 - Ambiente 02	13.30	0.50	6.65
21	P1/5 - Balcone A. 02	4.70	0.33	1.55
22	P1/5 - Ambiente 03	18.86	1.18	22.25
23	P1/5 - Ambiente 04	17.60	1.18	20.77
24	P1/5 - Balcone A. 03	2.20	0.33	0.73
25	P1/5 - Ambiente 05	8.58	1.18	10.12
26	P1/5 - Disimpegno	10.32	1.18	12.18
27	P1/5 - W.C. 01	4.70	1.18	5.55
28	P1/6 - Scala Sottile	2.20	0.33	0.73
29	PS - Ambiente 01	20.90	0.50	10.45
30	PS - Ambiente 01	13.30	0.50	6.65
31	PS - Terrazza	47.02	0.33	15.52



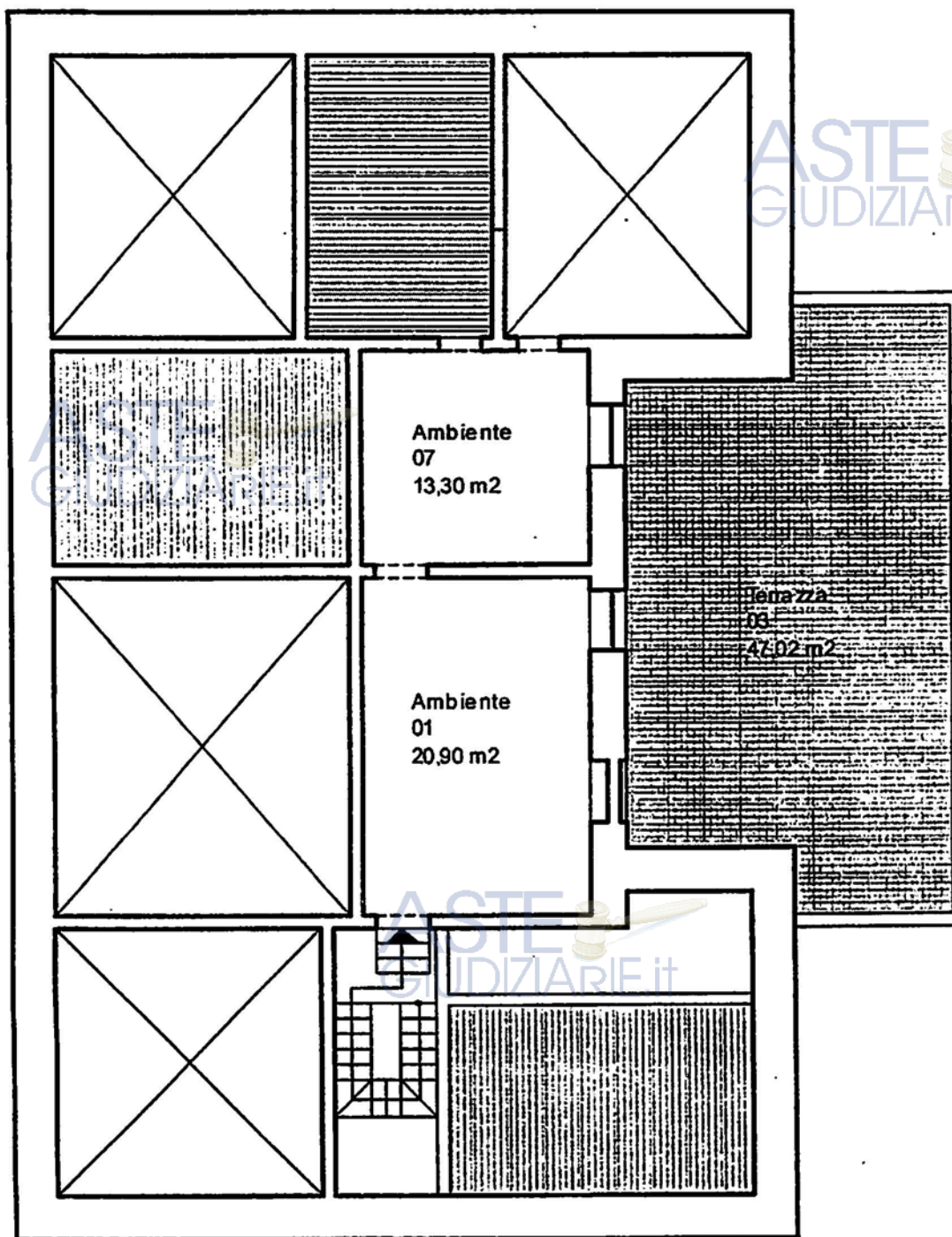
Pianta Piano Interrato



ASTE
Pianta Piano Terra
GIUDIZIARIE.it



ASTIL
Pianta Piano Primo
GIUDIZIARI.IT



Pianta Piano Sottotetto

Valutazione analitica

Sulla base del reddito prodotto (quota parte del canone di locazione dell'immobile al Comune di Ispica + presunto reddito locali Piano Sottostrada, così distinti canone annuo Comune €. 22.000,00, canone annuo Piano Sottostrada €. 2.640,00) il più provabile valore di mercato dell'immobile (calcolato ad un tasso di capitalizzazione del 3,55%) è di €. 663.098,59 tale valore è desunto dalle seguenti considerazioni:

La scelta dei parametri è rispondente all'attuale stato dell'immobile

Reddito lordo annuale	Euro 24.640,00
Spese condominiali annuali	
Spese annuali	Euro 1.100,00
Reddito netto annuale	Euro 23.540,00
Tasso di capitalizzazione	3,550%
Il tasso di capitalizzazione è stato determinato a partire da un tasso medio del	4,000%
Il valore del tasso è stato determinato sulla base dei seguenti fattori:	
Pregi architettonici dell'edificio	-0,100%
Dimensioni dell'immobile superiori all'ordinario	-0,150%
Altezza superordinaria degli ambienti	-0,500%
Ubicazione centrale	-0,300%
Aree di in esiguità delle rendite	+0,100%
Difficoltà di locazione	+0,100%
Notevole età dell'edificio	+0,100%
Particolari caratteristiche negative estrinseche	+0,200%
Ubicazione in piccoli centri Urbani	+0,100%

Valutazione analitica

Euro 663.098,59

Valutazione "per comparazione"

Sulla base della Consistenza dell'immobile e del Metodo per Comparazione con beni con caratteristiche (intrinseche ed estrinseche) simili, il Valore medio al metro quadro dell'immobile può essere pari a €. 1.539,00 da ciò si ottiene un valore complessivo dell'immobile di $Mq. 435,05 * € 1.539,00 = € 669.541,95$, valore congruente con quello calcolato in base alla redditività del fabbricato, tale valore è desunto dalle seguenti considerazioni:

La scelta dei parametri è rispondente all'attuale stato dell'immobile

Valore medio di zona [al m ²]	Euro 1500,00
---	--------------

Determinazione dei coefficienti

Tipologia	Coefficiente	Metodo di scelta
Standard sociale	1,200	L'immobile è ubicato in un edificio vicino a monumenti celebri, o con portineria, o vicino a mezzi di trasporto pubblici, o con spazi verdi condominiali, o con videocitofono o con possibilità di parcheggio pubblico
Servizi non ordinari		
Manutenzione straordinaria	1,000	Corpo scala: stato buono, Facciate: stato buono, Impianti a norma: stato buono, Struttura: stato buono
Beni condominiali		
Dimensioni	0,900	Superficie oltre i 180 m ²
Posizione e vista	1,000	Piano: Terra/Primo, Ascensore: non presente, Vista: Strada principale.
Manutenzione ordinaria		
Immobile affittato	0.950	
Coefficiente totale	1,026	

Valore stimato [al m²]

Euro 1.539,00

Valutazione sintetica

Euro 669.541,95

Il più provabile valore di mercato viene quindi determinato dalla media tra i valori fin qui ottenuti (Metodo Analitico, Metodo per Comparazione) ottenendo così un Valore definitivo di:

Valore di Mercato del bene = $(663.098,59 + 669.541,95)/2 = \text{€} 666.320,27$

Il valore ottenuto si approssima per difetto a € 665.000,00

3. B Appartamento sito in Modica alla Via Fosso Tantillo n. 19

Il fabbricato limitrofo al comparto commerciale del Quartiere Sorda sulla ex S.S. 115, fa parte di un complesso di edifici tra la Via Sacro Cuore e la Via Fosso Tantillo, ed ha prospetto ed accesso principale da quest'ultima, ha caratteristiche estrinseche che possono definirsi ottime (localizzazione, accessibilità, molteplicità di servizi connessi alla zona ecc.) e caratteristiche intrinseche particolarmente mediocri (età dell'edificio, finiture interne, lavori di ripristino delle pavimentazioni ed impianti ecc.)

L'immobile è attualmente locato alla [REDACTED] nata il [REDACTED] con contratto di locazione registrato all'Ufficio Registro di Modica il 19.05.2001 al N. 1198 Serie 3°, la durata della locazione è di anni 4 con decorrenza 01.05.2001 e rinnovabile per eguale durata a richiesta della conduttrice. Il corrispettivo per la locazione è di L. 1.000.000 (€ 516,46) con pagamento bimestrale a mensilità anticipata, rivalutabile annualmente secondo le tabelle ISTAT.

Al fine di determinare il più provabile valore di mercato del bene il sottoscritto ritiene di determinare il valore sia col metodo "analitico" sulla base del reddito prodotto sia col metodo "per comparazione" con beni, recentemente oggetto di compravendite, ed aventi caratteristiche (intrinseche ed estrinseche) simili.

Dati generali

Confine Nord: Area Pubblica adibita a Parcheggi
Confine Sud: Sub. 27 Int. 20
Confine Est: Accessi Verticali Immobile - Cavedio Immobile
Confine Ovest: Area Condominiale

Dati catastali - N.C.E.U. di Modica

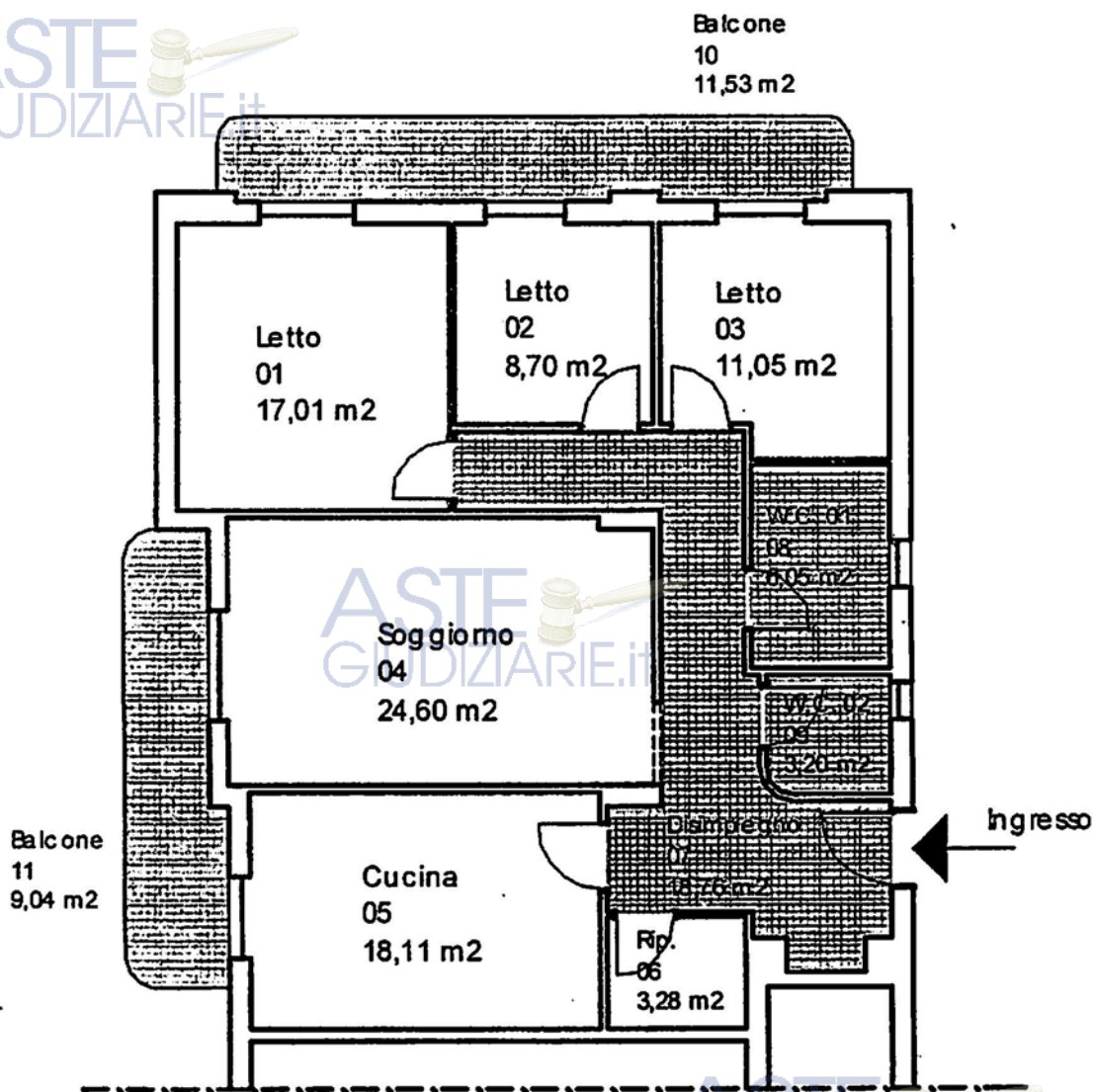
Foglio	Particella	Sub	Partita	Z.C.	Vani	Sup. [m²]	Cat.	Classe	Rendita
134	481	26			6,5		A/3	1	Euro 302,13
Ubicazione		Intestazione				Mutazione			
Via Fosso Tantillo n. 19 Piano 5 Interno 19						Classamento automatico del 04/07/1985 n.5130/1985 in atti dal 20/08/1991			

Ambienti

N.	Descrizione	Superficie [m²]	Coefficiente	Superficie commerciale [m²]
1	Letto 01	17.01	1.13	19.22
2	Letto 02	8.70	1.13	9.83
3	Letto 03	11.05	1.13	12.49

4	Soggiorno	24.6	1.13	27.80
5	Cucina	18.11	1.13	20.46
6	Ripostiglio	3.28	1.13	3.71
7	Disimpegno	18.76	1.13	21.20
8	W.C. 01	6.05	1.13	6.84
9	W.C. 02	3.20	1.13	3.62
10	Balcone 10	11.53	0.33	3.80
11	Balcone 11	9.04	0.33	2.98
Superficie commerciale totale [m²]				131.96

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Valutazione analitica

Sulla base del reddito prodotto (derivato dal canone di locazione dell'immobile)
il più provabile valore di mercato dell'immobile (calcolato ad un tasso di

ASTE
GIUDIZIARIE.it

capitalizzazione del 2,50%) è di €. 112.000,00 tale valore è desunto dalle seguenti considerazioni:

La scelta dei parametri è rispondente all'attuale stato dell'immobile

Reddito lordo annuale	Euro 3.100,00
Spese condominiali annuali	Euro 300,00
Spese annuali	
Reddito netto annuale	Euro 2.800,00
Tasso di capitalizzazione	2,500%
Il tasso di capitalizzazione è stato determinato a partire da un tasso medio del	4,000%
Il valore del tasso è stato determinato sulla base dei seguenti fattori:	
Sicurezza di Locazione	-0,100%
Vicinanza ad infrastrutture urbane e/o servizi	-0,500%
Previsioni di miglorie della zona	-0,500%
Ubicazione Centrale	-0,300%
Disponibilità di Parcheggio nelle vicinanze	-0,500%
Necessità di interventi di manutenzione	+0,100%
Notevole età dell'edificio	+0,100%
Particolari caratteristiche negative estrinseche	+0,200%

Valutazione analitica Euro 112.000,00

Valutazione "per comparazione"

Sulla base della Consistenza dell'immobile e del Metodo per Comparazione con beni con caratteristiche (intrinseche ed estrinseche) simili, il Valore medio al metro quadro dell'immobile può essere pari a €. 832,08 da ciò si ottiene un valore complessivo dell'immobile di $131,96 * € 832,08 = € 109.801,28$, valore congruente con quello calcolato in base alla redditività del fabbricato, tale valore è comunque desunto dalle seguenti considerazioni:

La scelta dei parametri è rispondente all'attuale stato dell'immobile

Valore medio di zona [al m²] Euro 1450,00

Determinazione dei coefficienti

Tipologia	Coefficiente	Metodo di scelta
Standard sociale	0,900	L'immobile non è ubicato in un edificio con aspetto architettonico dignitoso, o senza androne adeguato, o senza l'ingresso principale su strada
Servizi non ordinari		
Manutenzione straordinaria	0,950	Corpo scala: stato mediocre, Facciate: stato buono, Impianti a norma: stato mediocre, Struttura: stato buono
Beni condominiali		
Dimensioni	1,000	Superficie da m ² 80 a m ² 120

Posizione e vista	0,900	Piano: Quinto, Ascensore: presente, Vista: Strada secondaria
Manutenzione ordinaria	0,785	Lavori da effettuare nell'immobile: nuovi pavimenti, nuovo impianto idrico, pitture
Immobile affittato	0,950	
Coefficiente totale	0,574	

Valore stimato [al m²]

Euro 832,08

Valutazione sintetica

Euro 109.801,28

Il più provabile valore di mercato viene quindi determinato dalla media tra i valori fin qui ottenuti (Metodo Analitico, Metodo per Comparazione) ottenendo così un Valore definitivo di:

Valore di Mercato del bene = (112.000,0 + 109.801,28)/2= €. 110.900,64

Il valore ottenuto si approssima per difetto a €. 110.000,00.

3. C Fondo rustico sito in Ispica nella contrada Giamporcuro con entrostante fabbricato rurale

Il fondo rustico oggetto di stima ha una estensione (catastale) di Ha 8.33.60 ed una destinazione effettiva ad Agrumeto (mandarineto) in non buone condizioni di manutenzione.

Ai fini della determinazione del Valore di mercato del aree soggette a pignoramento è però fortemente determinante l'Ubicazione del fondo posto a pochi chilometri dal centro abitato del Comune di Ispica lungo la strada Provinciale Ispica – Pozzallo con una vocazione edificatoria ormai stabilizzata. Il Comune di Ispica è dotato di Piano Regolatore Generale con Vincoli (preordinati all'esproprio) scaduti e con una significativa scarsità di Aree destinate ad Attività Produttive.

Ciò consente al Comune, sulla base della normativa di legge in vigore per le Attività Produttive (SUAP) di procedere a Varianti al Piano Regolatore vigente sulla base della richiesta d'insediamento di attività produttive.

Esaminando nel dettaglio le caratteristiche Ubicazionali dei terreni oggetto di stima, al fine di verificarne l'attualità della vocazione edificatoria, è possibile rilevare:

- ❖ l'area destinata ad attività produttive dal vigente Piano Regolatore, ed ormai completamente edificata, dista circa Km. 1,4 dai terreni in esame;

- ❖ entrambi gli appezzamenti di terreno di cui si compone il fondo oggetto di sono accessibili dalla strada Provinciale Ispica-Pozzallo; in particolare la particella 24 (mq. 15.340) è accessibile anche dalla parte terminale della strada (Comunale) Zappulla – Scorrione – Ispica;
- ❖ sia la strada Provinciale Ispica – Pozzallo, sia la strada Comunale retrostante il terreno in esame sono già sede di insediamento di numerose attività produttive di tipo Artigianale e Commerciale;
- ❖ negli ultimi anni in zone attigue e vicine a quella in esame, sono stati compravenduti diversi stacchi di terreno che, nonostante la destinazione agricola del vigente P.R.G., hanno scontato prezzi unitari (a mq.) avendo a riferimento la vocazione (ormai naturale) edificatoria di tipo produttivo;
- ❖ le part. 34, 35, 36, 54, 61 e 72 (complessivamente mq. 35.190) confinano con il torrente Salvia e sono quindi gravate da Vincolo Paesaggistico (mt. 150,00 dal limite del torrente).

Sulla base delle superiori considerazioni il sottoscritto ritiene di procedere alla stima dei terreni con procedure e metodologie differenziate che tengano conto:

- ❖ della vocazione edificatoria della parte dei terreni (part. 52, 41 e 24) che prospettano sulle strade Pubbliche (Provinciale e Comunale) per Ispica;
- ❖ dei vincoli gravanti (paesaggistico) sul resto del fondo (part. 34, 36, 61, 72 e 54) non direttamente accessibile dalle strade citate.

3.C.1 Stima delle Aree con Vocazione edificatoria

La vocazione edificatoria delle Aree direttamente accessibili dalla Strada Provinciale Pozzallo – Ispica (part. 52, 41 e 24) e dalla strada (Comunale) Zappulla – Scorrione – Ispica seppur confermata dalla esistenza, su tali strade, di numerose attività produttive con caratteristiche artigianali e/o commerciali, è però azionabile attraverso procedure (di legge) complesse che prevedano la Variante al P.R.G. vigente (normativa sullo Sportello Unico per le Attività Produttive); procedure comunque ormai affermate ed applicate in via normale sia nel Comune di Ispica sia nei Comuni vicini (Modica e Pozzallo).

Si ritiene che il Metodo di stima più appropriato, per pervenire al Valore di Mercato dei terreni, sia quello per "Comparazione" con terreni aventi le

medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche e che sono stati oggetto di compravendita negli ultimi anni.

Da una indagine di tipo informativa con gli operatori (mediatori, agenzie ecc.) del settore è emerso che il prezzo unitario praticato negli ultimi anni per terreni simili (per ubicazione e caratteristiche) è di €. 20,00/mq., tale valore unitario sconta sia la vocazione edificatoria, per usi produttivi, dei terreni sia (in negativo) la complessità e/o incertezza della procedura d'approvazione (pareri enti di competenza sulla fattibilità delle iniziative, conferenza speciale di servizio, consiglio comunale).

Il sottoscritto ritiene in definitiva di fare riferimento a tale prezzo unitario applicando una riduzione cautelativa del 25% e del 10% rispettivamente per le part.lle 52 e 24 e per la part. 41 per tenere conto sia delle procedure complesse da seguire (Sportello Unico con Variante al PRG) per affermare la edificabilità dell'area sia della estensione e della maggiore o minore accessibilità rispetto alle strade pubbliche prospicienti.

In definitiva il Valore di Mercato dei terreni in esame (part. 52, 41 e 24) è il seguente:

mq. (15.240 + 15.340) x €/mq. 15 =	€.	458.700	(Part. 52, 24)
mq. 11.460 x €/mq. 18 =	€.	206.280	(Part. 41)
Sommano		€.	664.980

Si ritiene che tale livello di valore sia più facilmente raggiungibile per procedure di vendita distinte per singole particelle :

Valore Part.52	mq. 15.240 x €/mq. 15 =	€.	228.600
Valore Part.41	mq. 11.460 x €/mq. 18 =	€.	206.280
Valore Part.24	mq. 15.340 x €/mq. 15 =	€.	230.100
Sommano		€.	664.980

3.C.2 Valutazione dei terreni con prevalente vocazione agricola

Le part.lle 34,35, 36, 61, 72 e 54 della estensione complessiva di Ha 4.13.20, sia perché gravate di vincolo paesaggistico (in massima parte interne alla fascia di rispetto del torrente Salvia) sia perché non direttamente prospicienti le strade pubbliche citate, verranno stimate per la destinazione effettiva esistente di frutteto (mandarineto).

In considerazione del fatto che il mercato delle compravendite di beni simili (frutteti, vigneti ecc.) nel Comune di Ispica, è molto vivo si ritiene che il metodo di stima più appropriato sia quello per "Comparazione" con terreni aventi simili caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Le condizioni di appetibilità dei terreni, sebbene il frutteto sia in non buone condizioni di manutenzione, sono ottime sia a causa della vicinanza con strade principali e con l'abitato di Ispica sia per la natura del terreno d'impianto.

Il prezzo medio praticato nel Comune di Ispica per terreni piantumati a frutteto, in periodo di piena produzione (10 anni circa), è di €. 35.000 per ettaro.

La vicinanza del fondo all'abitato di Ispica rende il bene particolarmente appetibile per cui si ritiene di aumentare il valore unitario di mercato di un coefficiente del 10%.

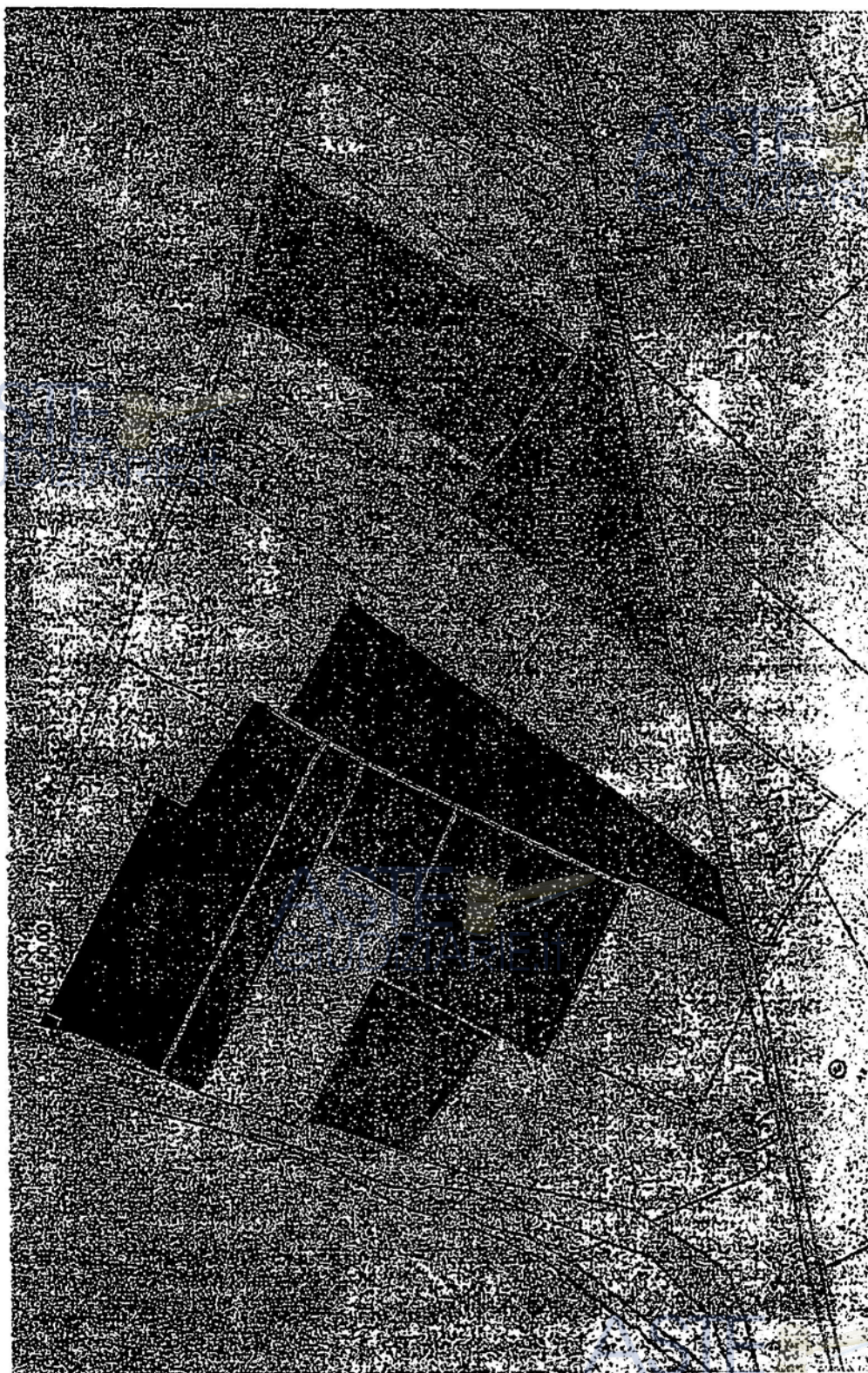
Per cui in definitiva il valore del terreno è il seguente:

$$\text{HA. 4.13.20} \times \text{€/ HA. 35.000,00} \times 1,10 = \text{€. 159.082,00}$$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Stralcio Catastale con individuazione delle colture.

4. Quesiti.

All'udienza del 18.04.2006 presieduta dal G. E. Dott. F. Circolo, dopo aver prestato il rituale giuramento, il sottoscritto è stato invitato a rispondere ai seguenti quesiti:

- a) Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e

- dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b) Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;
 - c) Accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;
 - d) precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
 - e) accerti se il/i bene/i risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità p di mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione;
 - f) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
 - g) indichi previa acquisizione del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
 - h) accerti per fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di concessione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;
 - i) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso di rilascio;
 - j) evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola. Appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si

trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);

- k) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima di aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;
- l) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del giudice;
- m) allegghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- n) accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore Esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- o) accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 3 l. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;
- p) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

5. Risposte puntuali ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione

Sulla base delle considerazioni svolte nei punti 1, 2, 3 della presente relazione il sottoscritto ritiene di dare le seguenti risposte:

- a) A. Immobile sito in Ispica al Corso Umberto n. 82, costituito al Piano Terra da tre vani e accessori ed al Piano Primo da n. 2 appartamenti ciascuno di vani 4 e accessori, con sovrastante sottotetto ed area libera, censiti al N.C.E.U. di Ispica al foglio 16:

Part. 209/2 Corso Umberto n. 82 P1S-t Cat. A/4 Classe 2 Vani 5 R.C. 222,08;

Part. 209/4 Corso Umberto n. 82 P1 Cat. A/4 Classe 3 Vani 5 R.C. 258,23;

Part. 209/5 Corso Umberto n. 82 P1 Cat. A/4 Classe 3 Vani 5 R.C. 258,23;

L'immobile confina a Sud con il Corso Umberto I, a Nord con proprietà della Ditta Esecutata, ad Est con proprietà [REDACTED] ed a Ovest con Strada privata.

Dall'esame degli atti catastali, delle documentazioni depositate presso l'ufficio tecnico competente e dai sopralluoghi effettuati, si certifica la conformità tra tutti i succitati atti e lo stato effettivo dei luoghi.

- a) B. Appartamento sito in Modica alla Via Fosso Tantillo n. 19, Piano 5° e composto da quattro vani e accessori, censito al N.C.E.U. di Modica al foglio 134:

Part. 481/26 Via Fosso Tantillo n. 19 P5 Cat. A/3 Classe 1 Vani 6.5 R.C. 302,13;

L'immobile confina a Sud con il Sub. 27 Int. 20, a Nord con area pubblica adibita a parcheggio, ad Est con area condominiale ed a Ovest con accessi verticali/cavedio dell'edificio.

Dall'esame degli atti catastali, delle documentazioni depositate presso l'ufficio tecnico competente e dai sopralluoghi effettuati, si certifica la conformità tra tutti i succitati atti e lo stato effettivo dei luoghi.

- a) C. Fondo rustico sito in Ispica nella contrada Giamporcaro con entrostante fabbricato rurale, dell'estensione complessiva di ettari otto ed are trentanove (Ha 8.33.60) circa, censito al N.C.T. di Ispica al foglio 35:

Catastale	Effettivo
o Part. 24 di Ha 1.53.40;	Vigneto Agrumeto
o Part. 34 di Ha 0.50;	Fabb. Rurale Fabb. Rurale
o Part. 35 di Ha 1.42.60;	Seminativo/3 Agrumeto
o Part. 41 di Ha 1.14.60;	Seminativo/3 Agrumeto
o Part. 52 di Ha 1.52.40;	Seminativo/2 Agrumeto
o Part. 54 di Ha 36.80;	Agrumeto/2 Agrumeto