TRIBUNALE DI RAGUSA

CONCORDATO PREVENTIVO n.4/2021 R.G.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

C.T.U.

Ing. Christian Roccasalva

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

Firmato Da: ROCCASALVA CHRISTIAN Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71b58a4713acc547ccc63c2413a349f5

TRIBUNALE DI RAGUSA

CONCORDATO PREVENTIVO n.4/2021 R.G.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Ill.mo Giudice Dott.ssa Sophie Battaglia del Tribunale di Ragusa.

PREMESSA

Con visto del 22/11/2021 giusta richiesta inoltrata del Commissario Giudiziale Avv. Granata Anna la S.V. ha autorizzato la nomina di Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto ing. Christian Roccasalva, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n.925, con studio a Modica in Via Sacro Cuore n.114/B, telefono 0932/1884611, PEC: christian.roccasalva@ingpec.eu, nel Concordato Preventivo n.4/2021 R.G. per esprimere parere di congruità sulla valutazione dei beni facenti parte dell'attivo concordatario allegata dalla società proponente.

Nel rispetto della normativa sul trattamento dei dati personali, le generalità delle parti in causa non saranno riportate nella presente relazione di stima.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Il sottoscritto, dopo aver esaminato attentamente la documentazione agli atti, ha intrapreso ricerche documentali recandosi al Catasto per acquisire visure e planimetrie catastali e all'Ufficio Tecnico del Comune di Modica per accertare la regolarità urbanistica dei beni.

Il sottoscritto, sentita la parte debitrice, in data 03/12/2021 ha effettuato un sopralluogo ricognitivo per visionare gli immobili oggetto della valutazione.

Il sottoscritto per adempiere all'incarico ricevuto procede nella presente relazione a stimare i beni immobili e mobili oggetto del concordato valutandone il loro più probabile valore di mercato.

Ritenuto di aver raccolto tutti i dati occorrenti, il sottoscritto ha redatto la presente

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

Firmato Da: ROCCASALVA CHRISTIAN Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71b58a4713acc547ccc63c2413a349f5

relazione di consulenza tecnica.

BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Gli immobili oggetto di stima ricadono tutti nel Comune di Modica e costituiscono nel loro insieme un complesso commerciale ubicato in Contrada Cisterna Salemi e precisamente:

1 - locale commerciale ubicato al piano primo con accesso indipendente dal piano terra, riportato al N.C.E.U. al foglio 121 p.lla 504 sub.21, categoria D/08;

2 - locale commerciale ubicato al piano primo con accesso indipendente dal piano terra, riportato al N.C.E.U. al foglio 121 p.lla 504 sub.9, categoria D/08;

3 - locale commerciale ubicato al piano terra con comodità di piano seminterrato, riportato al N.C.E.U. al foglio 121 p.lla 504 sub.25, categoria D/08;

4 - locale commerciale ubicato al piano terra, riportato al N.C.E.U. al foglio 121 p.lla 504 sub.24, categoria D/08;

5 - negozio ubicato al piano terra, riportato al N.C.E.U. al foglio 121 p.lla 504 sub.30, categoria C/01;

6 - negozio ubicato al piano terra, riportato al N.C.E.U. al foglio 121 p.lla 504 sub.31, categoria C/01;

7 - locale per esercizi sportivi ubicato al piano terra, riportato al N.C.E.U. al foglio 121 p.lla 504 sub.22, categoria D/06;

8 - locale magazzino ubicato al piano terra, riportato al N.C.E.U. al foglio 121 p.lla 504 sub.23, categoria C/02;

9 - area urbana, riportata al N.C.E.U. al foglio 121 p.lla 676, sub.1, categoria F/01.

Il sottoscritto per la valutazione provvede a raggruppare i beni in lotti, come di seguito riportati:

LOTTO 1: locali commerciali ubicati al piano primo con accessi indipendenti dal

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

Firmato Da: ROCCASALVA CHRISTIAN Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71b58a4713acc547ccc63c2413a349f5

piano terra, riportati al N.C.E.U. al foglio 121 p.lla 504 sub.21 e sub.9, categoria D/08;

LOTTO 2: locale commerciale ubicato al piano terra, riportato al N.C.E.U. al foglio 121 p.lla 504 sub.25, categoria D/08;

LOTTO 3: locale commerciale ubicato al piano terra, riportato al N.C.E.U. al foglio 121 p.lla 504 sub.24, categoria D/08;

LOTTO 4: negozio ubicato al piano terra, riportato al N.C.E.U. al foglio 121 p.lla 504 sub.30, categoria C/01;

LOTTO 5: negozio ubicato al piano terra, riportato al N.C.E.U. al foglio 121 p.lla 504 sub.31, categoria C/01;

LOTTO 6: locale per esercizi sportivi ubicato al piano terra, riportato al N.C.E.U. al foglio 121 p.lla 504 sub.22, categoria D/06;

LOTTO 7: locale magazzino ubicato al piano terra, riportato al N.C.E.U. al foglio 121 p.lla 504 sub.23, categoria C/02;

LOTTO 8: area urbana, riportata al N.C.E.U. al foglio 121 p.lla 676, categoria F/01.

RELAZIONE DI STIMA

Il complesso immobiliare che accoglie i Lotti unità oggetto della valutazione è ubicato a Modica in Contrada Cisterna Salemi e precisamente lungo la Via Modica-Ispica, ex SS 115, a circa 500 metri dal quartiere denominato "Modica Sorda".

La zona, fornita di tutti i servizi, è caratterizzata dalla presenza delle maggiori attività commerciali che interessano la città, prova ne è la presenza nelle vicinanze della Zona Artigianale, del Centro Commerciale "La Fortezza" e del Polo Commerciale di Modica; agevoli risultano da questa gli spostamenti verso i comuni limitrofi fra cui Pozzallo con il suo porto.

Il complesso immobiliare è costituito da tre corpi di fabbrica:

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

Firmato Da: ROCCASALVA CHRISTIAN Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71b58a4713acc547ccc63c2413a349f5

- Corpo A: si sviluppa su due livelli fuori terra, ha struttura in cemento armato e copertura in parte piana, su cui è installato un impianto fotovoltaico, e in parte a volta realizzata con elementi prefabbricati; al suo interno accoglie il Lotto 1 (sub.21 e sub.9), Lotto 2 (sub.25), Lotto 3 (sub.24), Lotto 4 (sub.30) e Lotto 5 (sub.31);
- Corpo B: si sviluppa su un unico livello, ha struttura in cemento armato e copertura a volta realizzata con elementi prefabbricati; al suo interno accoglie una porzione del Lotto 6 (sub.22);
- Corpo C: posto in adiacenza al Corpo B si sviluppa su un unico livello, ha struttura portante in muratura e copertura a falde inclinate realizzata con elementi in acciaio; al suo interno accoglie la restante porzione del Lotto 6 (sub.22) e il Lotto 7 (sub.23).

All'esterno il complesso immobiliare si presenta in buone condizioni di manutenzione; le aree esterne sono rifinite, delimitate e in discrete condizioni (vedi Allegato – A).

L'edificio in origine fu realizzato in virtù del N.O. rilasciato dal Comune di Modica in data 17/11/1967, ma in difformità al titolo abilitativo, infatti in data 12/05/1998 sono state presentate le domande di Condono Edilizio n.4616 e n.6392 e rilasciate le Concessioni Edilizie nn.125 e 126 in data 11/04/2000; successivamente sono stati rilasciati e presentati i seguenti titoli/comunicazioni/autorizzazioni: C.E. 27/2001, C.E. n.527/2005, istanza ai sensi dell'art.11 comma 3 D.Lgs.115/2008 prot.44294 del 17/08/2009, Provvedimento SUAP n.8166 del 12/02/2010, DIA prot.n.643 del 26/05/2011, CILA prot.14639 del 09/03/2018, oltre alle agibilità dei locali.

Il sottoscritto fa presente che le aree attualmente destinate a parcheggio per i singoli locali commerciali (vedi contratti di affitto) non risultano correttamente individuate

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

Firmato Da: ROCCASALVA CHRISTIAN Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71b58a4713acc547ccc63c2413a349f5

e assegnate catastalmente (vedi Allegato B – elaborato planimetrico), creando inoltre servitù fra le varie unità immobiliari, pertanto prima di procedere all'eventuale vendita dei beni sarà necessario provvedere catastalmente alla rimodulazione e assegnazione delle aree di pertinenza esclusive da destinare a parcheggio, rimodulando anche l'area di pertinenza del subalterno 22 (Lotto 6) la quale crea attualmente servitù di accesso alle unità immobiliari censite alla p.lla 504 sub.9, sub.30, sub.31 e sub.23 e p.lla 676 sub.1.

Per quanto sopra, il sottoscritto procederà alla stima dei Lotti considerando la disponibilità di parcheggio per ogni locale commerciale e il relativo accesso indipendente.

LOTTO 1

Il Lotto 1 è un locale commerciale composto da due unità immobiliari ubicate al piano primo con accesso autonomo dal piano terra dotato di aree di pertinenza.

Individuazione del Lotto 1

Dati catastali

Il Lotto 1 risulta individuato al N.C.E.U. di Modica al *"foglio 121, particella 504,*

- sub. 21, categoria D/08, rendita €3.240,00, Via Modica-Ispica snc, piano 1;

- sub.9, categoria D/08, rendita €2.530,64, Via Modica-Ispica snc, piano T-1;"

le unità immobiliari sono correttamente intestate (Allegato – 1.1).

Confini

L'unità immobiliare identificata col sub.21 confina:

- a piano terra: a nord-est con il subalterno 25, a sud-est con i subalterni 25 e 11, a sud-ovest con il subalterno 11; a piano primo: a nord-est con il subalterno 9;

L'unità immobiliare identificata col sub.9 confina:

- a piano terra: a nord-est con il subalterno 22, a sud-est con i subalterni 22 e 31, a sud-ovest con il subalterno 31; a piano primo: a sud-ovest con il subalterno 21.

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

Firmato Da: ROCCASALVA CHRISTIAN Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71b58a4713acc547ccc63c2413a349f5

Stato di possesso

L'unità immobiliare identificata col subalterno 21 è pervenuta all'attuale proprietario giusto atto di compravendita del 05/05/2005, repertorio n.10884, a rogito del notaio Luca Giurdanella, mentre quella identificata col subalterno 9 è pervenuta giusto atto di compravendita del 12/07/1999, repertorio n.2257, a rogito del notaio Luca Giurdanella.

In occasione del sopralluogo si è constatato che nel Lotto 1 vi è un'attività commerciale.

Descrizione del bene

Il Lotto 1 è un locale commerciale collocato al primo piano del Corpo A, anche se composto dalle due unità immobiliari censite ai subalterni 9 e 21, di fatto è un unico locale commerciale. L'accesso al locale avviene dal piano terra attraverso due ingressi di proprietà esclusiva, uno a servizio del sub.21 e l'altro del sub.9, entrambi sono dotati di scala e impianto ascensore. La porzione di locale commerciale censita col sub.21 al piano primo si compone di un'ampia area vendita, uffici e servizi igienici; la porzione censita col sub.9 si compone anch'essa di un'ampia area vendita, uffici e servizi igienici, oltre un vano presente al piano terra.

A servizio del locale commerciale ed esattamente in corrispondenza della copertura piana è installato un impianto fotovoltaico con potenza di picco pari a 19,98Kw; questo è connesso alla rete dal 2009 e ha avuto accesso alla forma di incentivazione dell'energia ai sensi del Decreto Interministeriale del 19/02/2007 ("II° Conto Energia") convenzionato con l'ente GSE (Gestore Servizi Energetici).

Il locale commerciale è rifinito in ogni sua parte e funzionale e si presenta in buone condizioni.

SUPERFICIE COMMERCIALE

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

Firmato Da: ROCCASALVA CHRISTIAN Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71b58a4713acc547ccc63c2413a349f5

Nel presente paragrafo viene calcolata la *superficie commerciale (S.C.)*, parametro di riferimento per la stima.

Nel caso specifico del Lotto 1 la superficie commerciale è data dalla somma della superficie coperta del piano primo e del piano terra.

La superficie coperta si misura al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria di eventuali murature di divisione; i muri interni e quelli perimetrali esterni sono computati per intero, fino ad uno spessore di 50cm, quelli in comunione al 50% e quindi fino a un massimo di 25cm.

Sulla scorta del sopralluogo e della documentazione acquisita, la *superficie commerciale (S.C.)* del Lotto 1 è data dalla somma delle seguenti superfici:

Sup. cop. piano primo = 345,00mq + 515,00mq = 860,00mq

Sup. cop. piano terra = (70,80mq + 35,70mq) = 106,50mq

→ la superficie commerciale Lotto 1 è: ***S.C.* = 996,50mq**

Stima dell'immobile

Per la valutazione del Lotto 1 si farà riferimento alla stima sintetico-comparativa.

La stima sintetica-comparativa, consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, facendo riferimento a contrattazioni di vendita rilevate nella zona riguardanti immobili simili a quello oggetto della valutazione, sia per caratteristiche intrinseche (superficie, estetica, esposizione, finiture e stato di conservazione, distribuzione degli ambienti e sufficienza dei servizi interni, dimensione dei vani in rapporto alla loro destinazione) che per caratteristiche estrinseche (salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade e al centro urbano, efficienza di servizi pubblici, ecc.).

L'indagine di mercato è stata condotta avvalendosi della collaborazione di mediatori, liberi professionisti e agenzie specializzate operanti nel settore immobiliare, e

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

Firmato Da: ROCCASALVA CHRISTIAN Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71b58a4713acc547ccc63c2413a349f5

consultando l'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari.

Il sottoscritto ha potuto accertare che il più probabile valore di mercato del Lotto 1, considerando la presenza del parcheggio esterno e l'impianto fotovoltaico, è pari a:

1.150,00€/mq,

moltiplicando tale valore unitario per la rispettiva superficie commerciale si ottiene:

→ 1.150,00€/mq × 966,50mq = €1.111.475,00

in cifra tonda **€1.111.000,00 (euro unmilionecentoundicimila/00)**.

LOTTO 2

Il Lotto 2 è un locale commerciale ubicato al piano terra del complesso commerciale con accesso autonomo e dotato di aree di pertinenza.

Individuazione del Lotto 2

Dati catastali

Il Lotto 2 risulta individuato al N.C.E.U. di Modica al *"foglio 121, particella 504, - sub. 25, categoria D/08, rendita €1.296,00, Via Modica-Ispica snc, piano S1-T"*; l'unità immobiliare è correttamente intestata (Allegato – 2.1).

Confini

L'immobile confina:

- a nord-est con il subalterno 24, a sud-est con la particella 210 e a sud-ovest con i subalterni 11 e 21.

Stato di possesso

Il Lotto 2 è pervenuto all'attuale proprietario giusto atto di compravendita del 05/05/2005, repertorio n.10884, a rogito del notaio Luca Giurdanella.

In occasione del sopralluogo si è constatato che nel Lotto 2 vi è un'attività commerciale, giusto contratto di affitto registrato all'Agenzia delle Entrate di Modica in data 01/08/2016 al n.1428 serie 3^T (Allegato 2.2).

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

Firmato Da: ROCCASALVA CHRISTIAN Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71b58a4713acc547ccc63c2413a349f5

Descrizione del bene

Il Lotto 2 è un locale commerciale collocato al piano terra del Corpo A con accesso indipendente, dotato di aree di pertinenza e con comodità di un ripostiglio al piano seminterrato.

Il piano terra si compone di un'area vendita, una sala d'attesa, servizi igienici e un ripostiglio, mentre il piano seminterrato è composto da un locale ripostiglio accessibile tramite scala interna.

Il locale commerciale è rifinito in ogni sua parte e funzionale e si presenta in buone condizioni.

SUPERFICIE COMMERCIALE

Nel presente paragrafo viene calcolata la *superficie commerciale (S.C.)*, parametro di riferimento per la stima, utilizzando gli stessi criteri già adottati per il Lotto 1.

Nel caso specifico del Lotto 2 la superficie commerciale è data dalla somma della superficie coperta del piano terra e dalla superficie omogeneizzata del piano seminterrato.

Sulla scorta del sopralluogo e della documentazione acquisita, la *superficie commerciale (S.C.)* del Lotto 2 è data dalla somma delle seguenti superfici:

Sup. cop. piano terra = 243,40mq

Sup. omogeneizzata piano seminterrato = (46,15mq x 0,50) = 23,05mq

→ la superficie commerciale Lotto 2 è: ***S.C.* = 266,45mq**

Stima dell'immobile

Per la valutazione del Lotto 2 si farà ancora riferimento alla stima sintetico-comparativa.

La stima sintetica-comparativa, consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, facendo riferimento a contrattazioni di vendita rilevate

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

Firmato Da: ROCCASALVA CHRISTIAN Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71b58a4713acc547ccc63c2413a349f5

nella zona riguardanti immobili simili a quello oggetto della valutazione, sia per caratteristiche intrinseche che per caratteristiche.

L'indagine di mercato è stata condotta avvalendosi anche della collaborazione di mediatori, liberi professionisti e agenzie specializzate operanti nel settore immobiliare, e consultando l'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari, accertando che il più probabile valore di mercato del Lotto 2, considerando la presenza del parcheggio esterno, è pari a:

1.100,00€/mq,

moltiplicando tale valore unitario per la rispettiva superficie commerciale si ottiene:

→ 1.100,00€/mq × 266,45mq = €293.095,00

in cifra tonda **€293.000,00 (euro duecentonovantatremila/00)**.

LOTTO 3

Il Lotto 3 è un locale commerciale ubicato al piano terra del complesso commerciale con accesso autonomo dotato di area di pertinenza.

Individuazione del Lotto 3

Dati catastali

Il Lotto 3 risulta individuato al N.C.E.U. di Modica al *"foglio 121, particella 504, - sub. 24, categoria D/08, rendita €1.029,00, Via Modica-Ispica snc, piano T";* l'unità immobiliare è correttamente intestata (Allegato – 3.1).

Confini

L'immobile confina:

- a nord-est con il subalterno 30, a sud-est con la particella 210 e a sud-ovest con il subalterno 25.

Stato di possesso

Il Lotto 3 è pervenuto all'attuale proprietario giusto atto di compravendita del

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

Firmato Da: ROCCASALVA CHRISTIAN Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71b58a4713acc547ccc63c2413a349f5

05/05/2005, repertorio n.10884, a rogito del notaio Luca Giurdanella.

In occasione del sopralluogo si è constatato che il Lotto 3 risulta attualmente non occupato.

Descrizione del bene

Il Lotto 3 è un locale commerciale collocato al piano terra del Corpo A con accesso indipendente e dotato di area di pertinenza.

Il locale si compone di un'area vendita, un ufficio, servizi igienici e un ripostiglio.

In occasione del sopralluogo l'immobile era interessato dalla esecuzione di lavori interni consistenti in una rimodulazione degli ambienti.

SUPERFICIE COMMERCIALE

Nel presente paragrafo viene calcolata la *superficie commerciale (S.C.)*, parametro di riferimento per la stima, con gli stessi criteri già utilizzati precedentemente

Nel caso specifico del Lotto 3 la superficie commerciale è data dalla superficie coperta del piano terra.

Sulla scorta del sopralluogo e della documentazione acquisita, la *superficie commerciale (S.C.)* del Lotto 3 è pari a:

Sup. cop. piano terra = 222,80mq

→ la superficie commerciale Lotto 3 è: ***S.C.* = 222,80mq**

Stima dell'immobile

Anche per la valutazione del Lotto 3 si farà riferimento alla stima sintetico-comparativa avvalendosi ancora della collaborazione di mediatori, liberi professionisti e agenzie specializzate operanti nel settore immobiliare, e consultando l'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari.

Il sottoscritto ha potuto accertare che il più probabile valore di mercato del Lotto 3, considerando anche la presenza di una piccola area esterna di pertinenza, è pari a:

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

Firmato Da: ROCCASALVA CHRISTIAN Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71b58a4713acc547ccc63c2413a349f5

1.000,00€/mq,

moltiplicando tale valore unitario per la rispettiva superficie commerciale si ottiene:

→ 1.000,00€/mq × 222,80mq = €222.800,00

in cifra tonda **€223.000,00 (euro duecentoventitremila/00)**.

LOTTO 4

Il Lotto 4 è un negozio ubicato al piano terra del complesso commerciale.

Individuazione del Lotto 4

Dati catastali

Il Lotto 4 risulta individuato al N.C.E.U. di Modica al *"foglio 121, particella 504, - sub. 30, categoria C/01, rendita €2.222,31, Via Modica-Ispica snc, piano T";*

l'unità immobiliare è correttamente intestata (Allegato – 4.1).

Confini

L'immobile confina:

- a nord-est con il subalterno 31, a sud-est con la particella 210 e a sud-ovest con il subalterno 24.

Stato di possesso

Il Lotto 4 è pervenuto all'attuale proprietario giusto atto di compravendita del 12/07/1999, repertorio n.2257, a rogito del notaio Luca Giurdanella.

In occasione del sopralluogo si è constatato che nel Lotto 4 vi è un'attività commerciale, giusto contratto di affitto registrato all'Agenzia delle Entrate di Modica in data 29/01/2020 al n.177 serie 3^T (Allegato 4.2).

Descrizione del bene

Il Lotto 4 è un negozio collocato al piano terra del Corpo A.

L'immobile si compone di un'area commerciale, un magazzino, un archivio, un ripostiglio e un servizio igienico; attualmente l'accesso avviene percorrendo l'area di

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

Firmato Da: ROCCASALVA CHRISTIAN Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71b58a4713acc547ccc63c2413a349f5

pertinenza assegnata al sub.22 (Lotto 6) e non è dotato di un'area parcheggio esclusiva.

Il negozio è rifinito in ogni sua parte e funzionale e si presenta in buone condizioni.

SUPERFICIE COMMERCIALE

Nel presente paragrafo viene calcolata la *superficie commerciale (S.C.)*, parametro di riferimento per la stima.

Nel caso specifico del Lotto 4 la superficie commerciale è data dalla superficie coperta del piano terra.

Sulla scorta del sopralluogo, della documentazione acquisita e adottando i criteri già precedentemente descritti, la *superficie commerciale (S.C.)* del Lotto 4 è pari a:

Sup. cop. piano terra = 155,80mq

→ la superficie commerciale Lotto 4 è: ***S.C.* = 155,80mq**

Stima dell'immobile

Per la valutazione del Lotto 4 si farà riferimento ancora alla stima sintetico-comparativa consistente nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, facendo riferimento a contrattazioni di vendita rilevate nella zona riguardanti immobili simili a quello oggetto della valutazione, sia per caratteristiche intrinseche che per caratteristiche estrinseche.

L'indagine di mercato è stata condotta avvalendosi della collaborazione di mediatori, liberi professionisti e agenzie specializzate operanti nel settore immobiliare, e consultando l'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari.

Il sottoscritto ha potuto accertare che il più probabile valore di mercato del Lotto 4, considerando la disponibilità di parcheggio e di accesso indipendente da assegnare, è pari a:

950,00€/mq,

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

Firmato Da: ROCCASALVA CHRISTIAN Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71b58a4713acc547ccc63c2413a349f5

moltiplicando tale valore unitario per la rispettiva superficie commerciale si ottiene:

→ 950,00€/mq × 155,80mq = €148.010,00

in cifra tonda **€148.000,00 (euro centoquarantottomila/00)**.

LOTTO 5

Il Lotto 5 è un negozio ubicato al piano terra del complesso commerciale.

Individuazione del Lotto 5

Dati catastali

Il Lotto 5 risulta individuato al N.C.E.U. di Modica al *"foglio 121, particella 504, - sub. 31, categoria C/01, rendita €1.743,66, Via Modica-Ispica snc, piano T";*

l'unità immobiliare è correttamente intestata (Allegato – 5.1).

Confini

L'immobile confina:

- a nord-est con il subalterno 9 e il subalterno 22, a sud-est con la particella 210 e a sud-ovest con il subalterno 30.

Stato di possesso

Il Lotto 5 è pervenuto all'attuale proprietario giusto atto di compravendita del 12/07/1999, repertorio n.2257, a rogito del notaio Luca Giurdanella.

In occasione del sopralluogo si è constatato che nel Lotto 5 vi è svolta un'attività commerciale, giusto contratto di affitto registrato all'Agenzia delle Entrate di Modica in data 07/03/2018 al n.434 serie 3^T (Allegato 5.2).

Descrizione del bene

Il Lotto 5 è un negozio collocato al piano terra del Corpo A.

L'immobile si compone di un'area commerciale, un ufficio, due ripostigli e un servizio igienico; attualmente l'accesso avviene percorrendo l'area di pertinenza assegnata al sub.22 (Lotto 6) e non gode di un'area parcheggio esclusiva.

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

Firmato Da: ROCCASALVA CHRISTIAN Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71b58a4713acc547ccc63c2413a349f5

Il negozio è rifinito in ogni sua parte e funzionale e si presenta in buone condizioni.

SUPERFICIE COMMERCIALE

Nel presente paragrafo viene calcolata la *superficie commerciale (S.C.)*, parametro di riferimento per la stima.

Nel caso specifico del Lotto 5 la superficie commerciale è data dalla superficie coperta del piano terra.

Sulla scorta del sopralluogo, della documentazione acquisita e dei criteri già prima descritti, la *superficie commerciale (S.C.)* del Lotto 5 è pari a:

Sup. cop. piano terra = 119,90mq

→ la superficie commerciale Lotto 5 è: ***S.C.* = 119,90mq**

Stima dell'immobile

Per la valutazione del Lotto 5 si farà riferimento alla stima sintetico-comparativa; svolgendo la stessa attività svolta per i Lotti precedenti, il sottoscritto ha potuto accertare che il più probabile valore di mercato del Lotto 5 è pari a:

950,00€/mq,

moltiplicando tale valore unitario per la rispettiva superficie commerciale si ottiene:

→ 950,00€/mq × 119,90mq = €113.905,00

in cifra tonda **€114.000,00 (euro centoquattordicimila/00).**

LOTTO 6

Il Lotto 6 è un locale destinato ad attività sportiva, dotato di locale deposito e area di pertinenza.

Individuazione del Lotto 6

Dati catastali

Il Lotto 6 risulta individuato al N.C.E.U. di Modica al *"foglio 121, particella 504, - sub. 22, categoria D/06, rendita €1.251,00, Via Modica-Ispica snc, piano T";*

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

Firmato Da: ROCCASALVA CHRISTIAN Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71b58a4713acc547ccc63c2413a349f5

l'unità immobiliare è correttamente intestata (Allegato – 6.1).

Confini

L'immobile confina:

- a sud-est con il subalterno 23, a sud-ovest con il subalterno 31 e a nord-ovest il subalterno 9.

Stato di possesso

Il Lotto 6 è pervenuto all'attuale proprietario giusto atto di compravendita del 12/07/1999, repertorio n.2257, a rogito del notaio Luca Giurdanella.

In occasione del sopralluogo si è constatato che nel Lotto 6 vi è un'attività, giusto contratto di affitto registrato all'Agenzia delle Entrate di Modica in data 12/07/2010 al n.1505 serie 3^T (Allegato 6.2).

Descrizione del bene

Il Lotto 6 è un locale destinato ad attività sportiva, dotato di locale deposito e area di pertinenza.

L'area destinata ad attività sportiva ricade nel Corpo B ed ha una superficie lorda di circa 255,30mq, mentre il locale deposito è collocato nel Corpo C ed ha una superficie lorda di circa 71,85mq.

L'immobile è adibito a impianto natatorio e si compone di ingresso, ufficio, due spogliatoi dotati di docce, piccolo deposito, ripostiglio e servizi, oltre ad un vano dotato di piscina in elementi prefabbricati delle dimensioni di circa 10,00mt x 5,00mt; inoltre l'immobile è dotato di un deposito con accesso indipendente dall'esterno.

La porzione di immobile destinata ad impianto natatorio è rifinito in ogni sua parte e funzionale e si presenta in buone condizioni, il deposito per la propria destinazione d'uso è in buone condizioni.

Stima dell'immobile

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

Firmato Da: ROCCASALVA CHRISTIAN Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71b58a4713acc547ccc63c2413a349f5

Per la valutazione del Lotto 6 si farà riferimento alla stima analitica sulla base del metodo di capitalizzazione, in quanto in zona non sono presenti immobili con caratteristiche similari. Questo metodo consente di stimare il valore dell'immobile sulla base del reddito che il capitale produce.

Per stimare il valore dell'immobile con questo metodo occorre conoscere:

- il reddito annuo che il capitale produce;

- il saggio di capitalizzazione.

Il reddito annuo che il capitale produce in questo caso è pari al canone d'affitto annuo di €19.200,00 (giusto contratto di affitto) decurtato dalle spese annue che il proprietario sostiene, che in tal caso sono stimabili nella misura del 25% del canone annuo, quindi avremo:

Reddito annuo = €19.200,00 - (€19.200,00*25%) = € 14.400,00.

Per la determinazione del saggio di capitalizzazione si farà riferimento ad un valore medio ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche, al quale si applicano incrementi e decrementi.

Nel caso specifico essendo ubicati in un centro di media dimensione il valore del saggio di capitalizzazione oscilla da un minimo del 1,50% ad un massimo del 5,50%, pertanto applicando dei coefficienti correttivi che tengono conto delle caratteristiche dell'immobile come quelle di localizzazione e tipologia si può determinare un saggio di capitalizzazione medio è pari a 2,50%.

Per quanto determinato il più probabile valore di mercato del Lotto 6 è pari a:

€14.400,00 / 0,025 = **€576.000,00**

(euro cinquecentosettantaseimila/00).

LOTTO 7

Il Lotto 7 è un locale deposito.

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

Firmato Da: ROCCASALVA CHRISTIAN Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71b58a4713acc547ccc63c2413a349f5

Individuazione del Lotto 7

Dati catastali

Il Lotto 7 risulta individuato al N.C.E.U. di Modica al *"foglio 121, particella 504, - sub. 23, categoria C/02, rendita €227,76, Via Modica-Ispica snc, piano T";* l'unità immobiliare è correttamente intestata (Allegato – 7.1).

Confini

L'immobile confina:

- a nord-est con la particella 117, a sud-est con il subalterno 210, a sud-ovest con il subalterno 31 e a nord-ovest con il subalterno 22.

Stato di possesso

Il Lotto 7 è pervenuto all'attuale proprietario giusto atto di compravendita del 12/07/1999, repertorio n.2257, a rogito del notaio Luca Giurdanella.

In occasione del sopralluogo si è constatato che il Lotto 7 è a servizio dell'attività commerciale svolta nel Lotto 1 (sub.9 e 21).

Descrizione del bene

Il Lotto 7 è un locale deposito ed è ubicato nel Corpo C; l'immobile si compone di un unico vano. Attualmente l'accesso avviene percorrendo l'area di pertinenza assegnata al sub.22 (Lotto 6) e non gode di un'area parcheggio esclusiva.

Il deposito per la propria destinazione d'uso si presenta in buone condizioni.

SUPERFICIE COMMERCIALE

Nel presente paragrafo viene calcolata la *superficie commerciale (S.C.)*, parametro di riferimento per la stima.

Nel caso specifico del Lotto 7 la superficie commerciale è data dalla superficie coperta del locale deposito.

Adottando i criteri già precedentemente descritti e sulla scorta del sopralluogo effet-

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

Firmato Da: ROCCASALVA CHRISTIAN Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71b58a4713acc547ccc63c2413a349f5

tuato e della documentazione acquisita, la *superficie commerciale (S.C.)* del Lotto 7 è pari a:

Sup. cop. = 100,70mq

→ la superficie commerciale Lotto 7 è: ***S.C.* = 100,70mq**

Stima dell'immobile

Per la valutazione del Lotto 7 si farà riferimento alla stima sintetico-comparativa.

La stima sintetica-comparativa, consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, facendo riferimento a contrattazioni di vendita rilevate nella zona riguardanti immobili simili a quello oggetto della valutazione, sia per caratteristiche intrinseche che per caratteristiche estrinseche.

Anche in questo caso l'indagine di mercato è stata condotta avvalendosi della collaborazione di professionisti del settore immobiliare e consultando l'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari.

Il sottoscritto ha potuto accertare che il più probabile valore di mercato del Lotto 7, considerando le caratteristiche prima descritte, è pari a:

300,00€/mq,

moltiplicando tale valore unitario per la rispettiva superficie commerciale si ottiene:

→ 300,00€/mq × 100,70mq = €30.210,00

in cifra tonda **€30.000,00 (euro trentamila/00)**.

LOTTO 8

Il Lotto 8 è un'area urbana nella quale insiste un pozzo idrico attualmente a servizio dell'acquedotto Comunale di Modica.

Individuazione del Lotto 8

Dati catastali

Il Lotto 8 risulta individuato al N.C.E.U. di Modica al *"foglio 121, particella 676,*

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

Firmato Da: ROCCASALVA CHRISTIAN Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71b58a4713acc547ccc63c2413a349f5

- sub. 1, categoria F/01, rendita esente, Via Modica-Ispica snc, piano T";

l'unità immobiliare è correttamente intestata (Allegato – 8.1).

Confini

L'immobile confina:

- a nord-est e sud-est con la particella 117, a sud-ovest con la particella 504 e a nord-ovest con la particella 77.

Stato di possesso

Il Lotto 8 è pervenuto all'attuale proprietario giusto atto di compravendita del 12/07/1999, repertorio n.2257, a rogito del notaio Luca Giurdanella.

Descrizione del bene

Il Lotto 8 è un'area urbana dotata di pozzo trivellato.

Il pozzo trivellato garantisce una portata di 6 litri/sec e viene utilizzata esclusivamente per alimentare l'acquedotto pubblico del quartiere Sorda giusta Convenzione n.2532 RAP del 03/06/2021 con il Comune di Modica (già più volte rinnovata) con scadenza in data 11/07/2024 e rinnovo automatico per ulteriori 3 (tre) anni e le unità immobiliari sopradette. Attualmente l'accesso avviene percorrendo l'area di pertinenza assegnata al sub.22 (Lotto 6).

Stima del Lotto 8

Per la valutazione del Lotto 8 si farà riferimento al reddito dell'immobile determinato sulla base di quanto stabilito nella convenzione e sulla durata della stessa.

Secondo quanto stabilito nella convenzione il compenso per l'uso dell'impianto e per il volume d'acqua immesso in rete è quantificato in 0,53€ oltre IVA per metro cubo d'acqua.

A tal punto avendo il pozzo una portata di 6 litri\sec è possibile quantificare il volume d'acqua che il pozzo garantisce all'acquedotto comunale in un anno:

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

Firmato Da: ROCCASALVA CHRISTIAN Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71b58a4713acc547ccc63c2413a349f5

Volume d'acqua giornaliero: (6 litri/sec x 60sec x 60min x 24h) /1000 = 518,40mc

Volume d'acqua annuo: 518,40mc x 365 gg = 189.216,00mc

Ottenuto il volume annuo di acqua che il pozzo produce, si provvede a calcolare il reddito lordo annuo moltiplicandolo per il compenso di 0,53€/mc:

Reddito lordo annuo: 189.216,00mc x 0,53€/mc = €100.284,48

Considerato che a questo reddito vanno detratte le spese per la tenuta in efficienza e il funzionamento dell'impianto per semplicità stimati nella misura del 30% di questo, il reddito netto è pari a:

Reddito netto annuo: €100.284,48 x 0,70 = €70.199,14.

Ottenuto il reddito netto annuo moltiplicando questo per la rimanete durata della convenzione arrotondata a 5 anni si ottiene che il più probabile valore di mercato del Lotto 8 è pari a:

→ €70.199,14 x 5 = €350.995,70

in cifra tonda **€350.000,00 (euro trecentocinquantamila/00)**.

RIEPILOGO VALORI LOTTI BENI IMMOBILI

Lotto 1 (p.lla 504 sub.9 e 21) =	€1.111.000,00
Lotto 2 (p.lla 504 sub.25) =	€293.000,00
Lotto 3 (p.lla 504 sub.24) =	€223.000,00
Lotto 4 (p.lla 504 sub.30) =	€148.000,00
Lotto 5 (p.lla 504 sub.31) =	€114.000,00
Lotto 6 (p.lla 504 sub.22) =	€576.000,00
Lotto 7 (p.lla 504 sub.23) =	€30.000,00
Lotto 8 (p.lla 676 sub.1) =	€350.000,00

Valore complessivo degli immobili = € 2.845.000,00

Correzioni alla stima

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

Firmato Da: ROCCASALVA CHRISTIAN Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71b58a4713acc547ccc63c2413a349f5

Il sottoscritto ripete come già detto in premessa che prima di un'eventuale vendita dovranno essere corrette catastalmente le aree esterne di accesso e di parcheggio, onde evitare servitù con eventuali terzi.

Il sottoscritto CTU al valore di mercato complessivo applica un abbattimento forfettario del 10% per eventuali vizi occulti, nonché l'esistenza di eventuali oneri gravanti sui beni e non espressamente considerati, ottenendo il seguente valore definitivo:

€2.845.000,00 x 0,90 = **€2.560.500,00**

(euro duemilionicinquecentosessantamilacinquecento/00).

BENI MOBILI IN GIACENZA OGGETTO DI STIMA

Al sottoscritto è stato inoltre richiesto di valutare il più probabile valore di mercato da attribuire a tutto il materiale in giacenza e riportato nell'elenco di cui all'Allegato 9.1.

A tal riguardo è possibile attribuire un valore alle giacenze a partire dal loro costo di acquisto (al netto di IVA) pari a:

€417.780,32 + €77.407,62 = €495.188,44

ipotizzando una vendita a corpo con l'applicazione di uno sconto del 40% ovvero:

€495.188,44 x 0,60 = €297.113,06

in cifra tonda **€ 297.000,00 (euro duecentonovantasettemila/00).**

CONCLUSIONI

Con la presente relazione, il sottoscritto ritiene di avere compiutamente assolto il mandato ricevuto.

IL C.T.U.

Ing. Christian Roccasalva

ALLEGATI:

- Allegato – A: Documentazione fotografica;

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

Firmato Da: ROCCASALVA CHRISTIAN Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71b58a4713acc547ccc63c2413a349f5

- Allegato – B: Estratto di mappa ed elaborato planimetrico catastale;
- Allegato – 1.1: Visure e planimetrie catastali;
- Allegato – 2.1: Visura e planimetria catastale;
- Allegato – 2.2: Contratto di affitto;
- Allegato – 3.1: Visura e planimetria catastale;
- Allegato – 4.1: Visura e planimetria catastale;
- Allegato – 4.2: Contratto di affitto;
- Allegato – 5.1: Visura e planimetria catastale;
- Allegato – 5.2: Contratto di affitto;
- Allegato – 6.1: Visura e planimetria catastale;
- Allegato – 6.2: Contratto di affitto;
- Allegato – 7.1: Visura e planimetria catastale;
- Allegato – 8.1: Visura e elaborato planimetrico;
- Allegato – 8.2: Convenzione;
- Allegato – 9.1: Inventario beni mobili in giacenza.

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

Firmato Da: ROCCASALVA CHRISTIAN Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71b58a4713acc547ccc63c2413a349f5