







## 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

AS <sup>-</sup>	TRIBUNALE DI RAGUSA JUDIZIARIE		_
	CONCORDATO PREVENTIVO n.4/2021 R.G.		_
	RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA		
	Ill.mo Giudice Dott.ssa Sophie Battaglia del Tribunale di Ragusa.	ASTE	
	GIUDIZIARIES	GIUDIZIARIE°	
	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		
AS	sottoscritto ing. Christian Roccasalva, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Pro-		
GIUD	vincia 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	ACTE	
	parte dell'attivo concordatario allegata dalla società proponente.	GIUDIZIARIE° ş	
	Nel rispetto della normativa sul trattamento dei dati personali, le generalità delle	30241393	
	parti in causa non saranno riportate nella presente relazione di stima.	547cco6;	
AS	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA	71b58a4713acc547ccc63c2413a349f5	
GIUD	Il sottoscritto, dopo aver esaminato attentamente la documentazione agli atti, ha in-	7.10588	
	trapreso ricerche documentali recandosi al Catasto per acquisire visure e planimetrie	NG CA 3 Seria #:	
	catastali e all'Ufficio Tecnico del Comune di Modica per accertare la regolarità ur-		
	banistica dei beni. GIUDIZIARIE°	GIUDIZIARIE®	
	Il sottoscritto, sentita la parte debitrice, in data 03/12/2021 ha effettuato un sopral-	ASTE STAN Emesso Da: ROCCASALVA CHRISTIAN Emesso Da: ACCASALVA	
	luogo ricognitivo per visionare gli immobili oggetto della valutazione.	esso Da	_
AS	Il sottoscritto per adempiere all'incarico ricevuto procede nella presente relazione a	NA P	
GIUD	ZIARIE° GIUDIZIARIE° stimare i beni immobili e mobili oggetto del concordato valutandone il loro più pro-	A CHRIS	
	babile valore di mercato.	OO SALV	
	Ritenuto di aver raccolto tutti i dati occorrenti, il sottoscritto ha redatto la presente	Da: ROC	
	ASIE	ASIE SELECTION OF THE S	
	Pubblicazione ufficiale ad <sup>l</sup> uso esclusivo personale - è vietata ogn ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PD	G 21/07/2009	

۸ C.	TES A CTES	
A5 GHD	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:	ASTE GIUDIZIARIE°
	1 - locale commerciale ubicato al piano primo con accesso indipendente dal piano	
AS <sup>*</sup>	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	
GIUD	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;	ACTE
	4 - locale commerciale ubicato al piano terra, riportato al N.C.E.U. al foglio 121	GIUDIZIARIE®
	p.lla 504 sub.24, categoria D/08;	
AS <sup>*</sup>	5 - negozio ubicato al piano terra, riportato al N.C.E.U. al foglio 121 p.lla 504  sub.30, categoria C/01;	
GIUL	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;	ASTE GIUDIZIARIE®
	8 - locale magazzino ubicato al piano terra, riportato al N.C.E.U. al foglio 121 p.lla	
4 0	504 sub.23, categoria C/02;	
AS GIUD	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 se-	
	guito riportati:	
	LOTTO 1: locali commerciali ubicati al piano primo con accessi indipendenti dal  Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni	ASTE GILIDIZIADIE®

ASTE	
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;	<b>ASTE</b>
LOTTO 3: locale commerciale ubicato al piano terra, riportato al N.C.E.U. al foglio	GIUDIZIARIE®
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	A CTE
foglio 121 p.lla 504 sub.22, categoria D/06;	GIUDIZIARIE®
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.	
GIUD ZIARIE°  RELAZIONE DI STIMA	
Il complesso immobiliare che accoglie i Lotti unità oggetto della valutazione è ubi-	
cato a Modica in Contrada Cisterna Salemi e precisamente lungo la Via Modica-	ASTE
Ispica, ex SS 115, a circa 500 metri dal quartiere denominato "Modica Sorda".	GIUDIZIARIE®
La zona, fornita di tutti i servizi, è caratterizzata dalla presenza delle maggiori attivi-	
tà 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:	A CTE 8
Pubblicazione ufficiale ad <sup>3</sup> uso esclusivo personale - è vietata og	GIUDIZIARIE®
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PI	DG 21/07/2009

AS	TE ASTE	
GIUD	- Corpo A: si sviluppa su due livelli fuori terra, ha struttura in cemento armato e co-	
	pertura in parte piana, su cui è installato un impianto fotovoltaico, e in	
	parte a volta realizzata con elementi prefabbricati; al suo interno acco-	
	glie 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);	ASTE GIUDIZIARIE°
	- Corpo B: si sviluppa su un unico livello, ha struttura in cemento armato e copertu-	
AS GIUD	ra a volta realizzata con elementi prefabbricati; al suo interno accoglie  una porzione del Lotto 6 (sub.22);  GIUDIZIARIE	
	- Corpo C: posto in adiacenza al Corpo B si sviluppa su un unico livello, ha struttu-	
	ra portante in muratura e copertura a falde inclinate realizzata con ele-	
	menti in acciaio; al suo interno accoglie la restante porzione del Lotto 6 (sub.22) e il Lotto 7 (sub.23).	ASTE GIUDIZIARIE 9467
	All'esterno il complesso immobiliare si presenta in buone condizioni di manuten-	362413a
AS	zione; le aree esterne sono rifinite, delimitate e in discrete condizioni (vedi Allegato	Ba4713acc547ccc63c2413a349f5
GIOD	L'edificio in origine fu realizzato in virtù del N.O. rilasciato dal Comune di Modica	1.71b58
	in data 17/11/1967, ma in difformità al titolo abilitativo, infatti in data 12/05/1998	NG CA 3 Serial#; 71b58a471
	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 ri-	GIUDIZIARIE
	lasciati e presentati i seguenti titoli/comunicazioni/autorizzazioni: C.E. 27/2001,	Da: AR
4.0	C.E. n.527/2005, istanza ai sensi dell'art.11 comma 3 D.Lgs.115/2008 prot.44294	Emesso
AS GUD	del 17/08/2009, Provvedimento SUAP n.8166 del 12/02/2010, DIA prot.n.643 del	RISTIAN
GIOD	26/05/2011, CILA prot.14639 del 09/03/2018, oltre alle agibilità dei locali.	VA CHR
	Il sottoscritto fa presente che le aree attualmente destinate a parcheggio per i singoli	CCASAL
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogn ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDC	ASIE GIUDIZIARIE BILIAN EMESSO Da: ARUBAPEC S. P.A. Firmato Da: ROCCASALVA CHRISTIAN EMESSO Da: ARUBAPEC S. P.A. Firmato Da: ROCCASALVA CHRISTIAN EMESSO Da: ARUBAPEC S. P.A. Firmato Da: ROCCASALVA CHRISTIAN EMESSO Da: ARUBAPEC S. P.A. Firmato Da: ROCCASALVA CHRISTIAN EMESSO Da: ARUBAPEC S. P.A. Firmato Da: ROCCASALVA CHRISTIAN EMESSO Da: ARUBAPEC S. P.A. Firmato Da: ROCCASALVA CHRISTIAN EMESSO Da: ARUBAPEC S. P.A. Firmato Da: ROCCASALVA CHRISTIAN EMESSO Da: ARUBAPEC S. P.A. Firmato Da: ROCCASALVA CHRISTIAN EMESSO Da: ARUBAPEC S. P.A. Firmato Da: ROCCASALVA CHRISTIAN EMESSO Da: ARUBAPEC S. P.A. Firmato Da: ROCCASALVA CHRISTIAN EMESSO Da: ARUBAPEC S. P.A. Firmato Da: ROCCASALVA CHRISTIAN EMESSO

Δς	TE A STE	
GIUD	e assegnate catastalmente (vedi Allegato B – elaborato planimetrico), creando inol-	
	tre servitù fra le varie unità immobiliari, pertanto prima di procedere all'eventuale	
	vendita dei beni sarà necessario provvedere catastalmente alla rimodulazione e asse-	
	gnazione delle aree di pertinenza esc <mark>lusive da</mark> destinare a parcheggio, rimodulando	ASTE
	anche l'area di pertinenza del subalterno 22 (Lotto 6) la quale crea attualmente servi-	GIUDIZIARIE°
	tù 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.	
AS	Per quanto sopra, il sottoscritto procederà alla stima dei Lotti considerando la dispo-	
GIOD	nibilità di parcheggio per ogni locale commerciale e il relativo accesso indipendente.	
	LOTTO 1	
		A OTE 8
	Il Lotto 1 è un locale commerciale composto da due unità immobiliari ubicate al pi-	ASIL
	ano primo con accesso autonomo dal piano terra dotato di aree di pertinenza.	GIUDIZIARIE 9368
	Individuazione del Lotto 1	362413
		Ŷ
	Dati catastali	547ccc
AS	Il Lotto 1 risulta individuato al N.C.E.U. di Modica al "foglio 121, particella 504,	a4713acc547ccc
AS GIUD	TE A CTE S	HIR: 71b58a4713acc547ccc6352413a349f5
AS GIUD	Il Lotto 1 risulta individuato al N.C.E.U. di Modica al "foglio 121, particella 504,	A 3 Serial#: 71b58a4713acc547ccc
AS GIUD	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;	. NG CA 3 Serial#:
AS GIUD	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;"	. NG CA 3 Serial#:
AS	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).	. NG CA 3 Serial#:
AS	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	. NG CA 3 Serial#:
AS GIUD	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:	. NG CA 3 Serial#:
AS GIUD	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	. NG CA 3 Serial#:
AS GIUD	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;	. NG CA 3 Serial#:
AS GIUD	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	. NG CA 3 Serial#:
AS GIUD	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;  ZARIE  L'unità immobiliare identificata col sub.9 confina:	Firmato Da: ROCCASALVA CHRISTIAN Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71b58a4713acc547ccc

AS GUD	Stato di possesso	
	L'unità immobiliare identificata col subalterno 21 è pervenuta all'attuale proprieta-	
	rio giusto atto di compravendita del 05/05/2005, repertorio n.10884, a rogito del no-	
	taio Luca Giurdanella, mentre quella identificata col subalterno 9 è pervenuta giusto	ASTE
	atto di compravendita del 12/07/1999, repertorio n.2257, a rogito del notaio Luca	GIUDIZIARIE®
	Giurdanella.	
AS GIUD	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 in-	AS L
		113a3491
	gressi di proprietà esclusiva, uno a servizio del sub.21 e l'altro del sub.9, entrambi	713acc547ccc63c2413a349f5
Λ C <sup>-</sup>	sono dotati di scala e impianto ascensore. La porzione di locale commerciale censita	3acc547r
GIUD	col sub.21 al piano primo si compone di un'ampia area vendita, uffici e servizi igie-	o58a471:
	nici; la porzione censita col sub.9 si compone anch'essa di un'ampia area vendita,	NG CA 3 Serial#; 71b58a4
	uffici e servizi igienici, oltre un vano presente al piano terra.	S S S S S S S S S S S S S S S S S S S
	A servizio del locale commerciale ed esattamente in corrispondenza della copertura	A C
	piana è installato un impianto fotovoltaico con potenza di picco pari a 19,98Kw;	GIUDIZIARIE° S
	questo è connesso alla rete dal 2009 e ha avuto accesso alla forma di incentivazione	ba: ARUE
	dell'energia ai sensi del Decreto Interministeriale del 19/02/2007 ("II° Conto Ener-	so E
AS	gia") convenzionato con l'ente GSE (Gestore Servizi Energetici).	ISTIAN E
GIUD	ZIARIE®  Il locale commerciale è rifinito in ogni sua parte e funzionale e si presenta in buone	VA CHR
	condizioni.	OCCASAI
	SUPERFICIE COMMERCIALE	FIRMATO DA: ROCCASALVA CHRISTIAN Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A
	Pubblicazione ufficiale ad <sup>6</sup> uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDC	GIUDIZIARIE <sup>®</sup> EE

AS	Nel procente percerefo viano colcolete la superficia communiale (S.C.) percenetro		
GIUD	Nel presente paragrafo viene calcolata la <i>superficie commerciale (S.C.)</i> , 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.	ASTE	
	La superficie coperta si misura al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria di	GIUDIZIARIE®	
	eventuali murature di divisione; i muri interni e quelli perimetrali esterni sono com-		
AS GIUD	putati 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 commer-		
	ciale (S.C.) del Lotto 1 è data dalla somma delle seguenti superfici:		
	Sup. cop. piano primo = 345,00mq + 515,00mq = 860,00mq	A OTES	
	Sup. cop. piano terra = (70,80mq + 35,70mq) = 106,50mq	ASI E GIUDIZIARIE	49f5
	→ la superficie commerciale Lotto 1 è: S.C. = 996,50mq		:2413a3
	_ · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		
	Chima dall'immakila		7ccc63
AS	Stima dell'immobile  Per la valutazione del Lotto 1 si farà riferimento alla stima sintetico-comparativa.		3a4713acc547ccc63
AS GIUD	Per la valutazione del Lotto 1 si farà riferimento alla stima sintetico-comparativa.		: 71b58a4713acc547ccc63c2413a349f5
AS GIUD	Per la valutazione del Lotto 1 si farà riferimento alla stima sintetico-comparativa.  La stima sintetica-comparativa, consiste nella determinazione del più probabile valo-		. Serial#: 71b58a4713acc547ccc63
AS GIUD	Per la valutazione del Lotto 1 si farà riferimento alla stima sintetico-comparativa.  La stima sintetica-comparativa, consiste nella determinazione del più probabile valo- re di mercato dell'immobile, facendo riferimento a contrattazioni di vendita rilevate		3 Serial#:
AS GIUD	Per la valutazione del Lotto 1 si farà riferimento alla stima sintetico-comparativa.  La stima sintetica-comparativa, consiste nella determinazione del più probabile valo-	ASTE	NG CA 3 Serial#:
AS GIUD	Per la valutazione del Lotto 1 si farà riferimento alla stima sintetico-comparativa.  La stima sintetica-comparativa, consiste nella determinazione del più probabile valo- re di mercato dell'immobile, facendo riferimento a contrattazioni di vendita rilevate	ASTE GIUDIZIARIE°	NG CA 3 Serial#:
AS GIUD	Per la valutazione del Lotto 1 si farà riferimento alla stima sintetico-comparativa.  La stima sintetica-comparativa, consiste nella determinazione del più probabile valo- re di mercato dell'immobile, facendo riferimento a contrattazioni di vendita rilevate nella zona riguardanti immobili simili a quello oggetto della valutazione, sia per ca-	<b>ASTE</b> GIUDIZIARIE°	ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#:
AS GIUD	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 conser-	<b>ASTE</b> GIUDIZIARIE®	ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#:
AS GIUD	Per la valutazione del Lotto 1 si farà riferimento alla stima sintetico-comparativa.  La stima sintetica-comparativa, consiste nella determinazione del più probabile valo- re di mercato dell'immobile, facendo riferimento a contrattazioni di vendita rilevate nella zona riguardanti immobili simili a quello oggetto della valutazione, sia per ca- ratteristiche intrinseche (superficie, estetica, esposizione, finiture e stato di conser- vazione, 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	ASTE GIUDIZIARIE®	ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#:
AS GIUD	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	<b>ASTE</b> GIUDIZIARIE°	ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#:
AS GIUD	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.).	ASTE GIUDIZIARIE°	ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#:
AS GIUD	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 mediato-	ASTE	ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#:
AS GIUD	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.).	ASTE GIUDIZIARIE®	NG CA 3 Serial#:

AS	ASTE	
GIUD	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:	
	AST 1.150,00€/mq,	ASTE
	moltiplicando tale valore unitario per la rispettiva superficie commerciale si ottiene:	GIUDIZIARIE®
	→ 1.150,00€/mq × 966,50mq = €1.111.475,00	
	in cifra tonda €1.111.000,00 (euro unmilionecentoundicimila/00).	
AS	LOTTO 2 ASTE	
GIUD	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	ASTE
	Dati catastali GIUDIZIARIE°	39349fe SIODIZIARIE 94
	Il Lotto 2 risulta individuato al N.C.E.U. di Modica al "foglio 121, particella 504,	0636241
4 0	- sub. 25, categoria D/08, rendita €1.296,00, Via Modica-Ispica snc, piano S1-T";	00547cc
AS	l'unità immobiliare è correttamente intestata (Allegato – 2.1).	3847138
GIOD	Confini	#: 71b56
	L'immobile confina:	S Serial
	- a nord-est con il subalterno 24, a sud-est con la particella 210 e a sud-ovest con i	NG OP
	subalterni 11 e 21. GIUDIZIARIE°	ASIE 438
		RUBAPE
	Stato di possesso	
^ C <sup>-</sup>	Il Lotto 2 è pervenuto all'attuale proprietario giusto atto di compravendita del	E Best
GIUD	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 commer-	
	ciale, giusto contratto di affitto registrato all'Agenzia delle Entrate di Modica in data	Da: ROCCASALVA CHRISTIAN Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#; 71b58a4713acc547ccc63c2413a349f5
	01/08/2016 al n.1428 serie 3 <sup>T</sup> (Allegato 2.2).	o Da:
	Bubblica igna ufficials and applicative personals and violates a section	ASIE other
	Pubblicazione ufficiale ad <sup>8</sup> uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDC	3 21/07/2009

AS <sup>-</sup>	Descrizione del bene ASTE		
	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.	ASTE	
	Il piano terra si compone di un'area vendita, una sala d'attesa, servizi igienici e un	GIUDIZIARIE°	
	ripostiglio, mentre il piano seminterrato è composto da un locale ripostiglio accessi-		
AS GIUD	ll 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	ASTE	
	di riferimento per la stima, utilizzando gli stessi criteri già adottati per il Lotto 1.	GIUDIZIARIE°	a349f5 
	Nel caso specifico del Lotto 2 la superficie commerciale è data dalla somma della		13acc547ccc63c2413a349f5
	superficie coperta del piano terra e dalla superficie omogeneizzata del piano semin-		547cc
AS	terrato. ASTE		4713acc
GIUD	ZIARIE° GIUDIZIARIE°		71b58a47
	Sulla scorta del sopralluogo e della documentazione acquisita, la superficie commer-		erial#: 7
	ciale (S.C.) del Lotto 2 è data dalla somma delle seguenti superfici:		. NG CA 3 Serial#:
	Sup. cop. piano terra = 243,40mq		
	Sup. omogeneizzata piano seminterrato = (46,15mq x 0,50) = 23,05mq	GIUDIZIARIE°	PEC S.F
	→ la superficie commerciale Lotto 2 è: S.C. = 266,45mq		a: ARUBA
	Stima dell'immobile	ı	esso Da
AS	Per la valutazione del Lotto 2 si farà ancora riferimento alla stima sintetico-		IAN Em
GIUD	ZIARIE° GIUDIZIARIE°		HRIST
	comparativa.		LVA C
	La stima sintetica-comparativa, consiste nella determinazione del più probabile valo-		OCCAS/
	re di mercato dell'immobile, facendo riferimento a contrattazioni di vendita rilevate	ASTE	Firmato Da: ROCCASALVA CHRISTIAN Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A
	Pubblicazione ufficiale ad <sup>9</sup> uso esclusivo personale - è vietata ogn ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PD	GIODIZIARIE	2

\ C <sup>-</sup>	TES ACTES	
GIUD	nella zona riguardanti immobili simili a quello oggetto della valutazione, sia per ca-	
	ratteristiche 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 immobi-	ASTE
	liare, e consultando l'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari, accertando che il	GIUDIZIARIE°
	più probabile valore di mercato del Lotto 2, considerando la presenza del parcheggio	
	esterno, è pari a:	
AS	1.100,00€/mq, ASTE	
GIUD	moltiplicando tale valore unitario per la rispettiva superficie commerciale si ottiene:	
	mortiphicando tale valore difitario per la rispettiva superficie commerciale si ottiche.	
	$\rightarrow$ 1.100,00€/mq × 266,45mq = €293.095,00	
	in cifra tonda €293.000,00 (euro duecentonovantatremila/00).	ASTE
	LOTTO 3 GIUDIZIARIE°	GIUDIZIARIE® \$
	Il Lotto 3 è un locale commerciale ubicato al piano terra del complesso commerciale	3acc547ccc63c2413a34915
	con accesso autonomo dotato di area di pertinenza.	47cc6
AS	Individuazione del Lotto 3  ASTE	471 3acc5
GIUD	ZIARIE° GIUDIZIARIE°  Dati catastali	71b58a
	Dati catastati	eria#
	Il Lotto 3 risulta individuato al N.C.E.U. di Modica al "foglio 121, particella 504,	3 C
	- sub. 24, categoria D/08, rendita €1.029,00, Via Modica-Ispica snc, piano T";	ASTE
	l'unità immobiliare è correttamente intestata (Allegato – 3.1).	GIUDIZIARIE® S
	Confini	DA: ROCCASALVA CHRISTIAN Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71b58a471
	L'immobile confina:	nesso [
AS	- a nord-est con il subalterno 30, a sud-est con la particella 210 e a sud-ovest con il	TIAN En
GIUD	ZIARIE° GIUDIZIARIE°	CHRIS'
	subalterno 25.	ALVA (
	Stato di possesso	)CCAS
	Il Lotto 3 è pervenuto all'attuale proprietario giusto atto di compravendita del	Da: RC
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni	ASIE GIUDIZIARIE OT
	ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDC	G 21/07/2009

AS	TE ASTE	
GIUD	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	ASTE
	Il Lotto 3 è un locale commerciale collocato al piano terra del Corpo A con accesso	GIUDIZIARIE°
	indipendente e dotato di area di pertinenza.	
A 0	Il locale si compone di un'area vendita, un ufficio, servizi igienici e un ripostiglio.	
AS GIUD	In occasione del sopralluogo l'immobile era interessato dalla esecuzione di lavori in-	
	terni consistenti in una rimodulazione degli ambienti.	
	SUPERFICIE COMMERCIALE	
	Nel presente paragrafo viene calcolata la superficie commerciale (S.C.), parametro	∧ CTE ₃
	di riferimento per la stima, con gli stessi criteri già utilizzati precedentemente	GIUDIZIARIE® §
	Nel caso specifico del Lotto 3 la superficie commerciale è data dalla superficie co-	3acc547ccc63c2413a349f5
	perta del piano terra.	1700063
AS	Sulla scorta del sopralluogo e della documentazione acquisita, la superficie commer-	4713ac5
GIUD	Ciale (S.C.) del Lotto 3 è pari a:	71b58a
	•	Serial#
	Sup. cop. piano terra = 222,80mq	<u>з</u> С С Р
	→ la superficie commerciale Lotto 3 è: S.C. = 222,80mq	ASTE
	Stima dell'immobile GIUDIZIARIE°	GIUDIZIARIE® SU
	Anche per la valutazione del Lotto 3 si farà riferimento alla stima sintetico-	Da: ARUB
	comparativa avvalendosi ancora della collaborazione di mediatori, liberi professio-	os es
AS	nisti e agenzie specializzate operanti nel settore immobiliare, e consultando	STIAN E
GIUD	ZIARIE° GIUDIZIARIE° 1'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari.	Da: ROCCASALVA CHRISTIAN Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71b58a471
	Il sottoscritto ha potuto accertare che il più probabile valore di mercato del Lotto 3,	CASAL
	considerando anche la presenza di una piccola area esterna di pertinenza, è pari a:	Da: ROC
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni	ASIE of the state
	ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDC	G 21/07/2009

AS	TE ASTE	
GIUD	ZIARIE° 1.000,00€/mq, GIUDIZIARIE°	
	moltiplicando tale valore unitario per la rispettiva superficie commerciale si ottiene:	
	→ 1.000,00€/mq × 222,80mq = €222.800,00	
	in cifra tonda <b>€223.000,0<mark>0 (euro duecentoventitremila/00)</mark></b> .  LOTTO 4	ASTE GIUDIZIARIE®
	Il Lotto 4 è un negozio ubicato al piano terra del complesso commerciale.	
	Individuazione del Lotto 4	
AS	Dati catastali ASTE	
GIOD	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).	ASTE
	Confini GIUDIZIARIE°	GIUDIZIARIE 9464 E8
	L'immobile confina:	3acc547ccc63c2413a349f5
	- a nord-est con il subalterno 31, a sud-est con la particella 210 e a sud-ovest con il	547ccc6
AS	subalterno 24. ASTE	
GIUD	ZIARIE° GIUDIZIARIE°	71558ak
	Stato di possesso	erial#:7
	Il Lotto 4 è pervenuto all'attuale proprietario giusto atto di compravendita del	8 CA
	12/07/1999, repertorio n.2257, a rogito del notaio Luca Giurdanella.	ASTE
	In occasione del sopralluogo si è constatato che nel Lotto 4 vi è un'attività commer-	GIUDIZIARIE° 34
	ciale, giusto contratto di affitto registrato all'Agenzia delle Entrate di Modica in data	a: ARUB/
	29/01/2020 al n.177 serie 3 <sup>T</sup> (Allegato 4.2).	nesso D:
AS	Descrizione del bene ASTE	TIAN En
GIUD	ZIARIE° GIUDIZIARIE° Il Lotto 4 è un negozio collocato al piano terra del Corpo A.	CHRIS
		SALVA
	L'immobile si compone di un'area commerciale, un magazzino, un archivio, un ri-	3 SOC CA
	postiglio e un servizio igienico; attualmente l'accesso avviene percorrendo l'area di	FINATO Da: ROCCASALVA CHRISTIAN Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#; 71b58a471
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogn ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PD	GIUDIZIARIL

AS	pertinenza assegnata al sub.22 (Lotto 6) e non è dotato di un'area parcheggio esclu-		
0,00	siva.		
	Il negozio è rifinito in ogni sua parte e funzionale e si presenta in buone condizioni.		_
	SUBEDEICIE COMMEDIALE	A CTE &	
	SUPERFICIE COMMERCIALE	A) E	—
	Nel presente paragrafo viene calcolata la superficie commerciale (S.C.), parametro	GIUDIZIARIE	
	di riferimento per la stima.		
	Nel caso specifico del Lotto 4 la superficie commerciale è data dalla superficie co-		
AS	TE ASTE		
GIUD	perta del piano terra.		—
	Sulla scorta del sopralluogo, della documentazione acquisita e adottando i criteri già		
	precedentemente descritti, la <i>superficie commerciale (S.C.)</i> del Lotto 4 è pari a:		—
	Sup. cop. piano terra = 155,80mq	ACTE	
	GILDIZIARIE° 1. 4. 4. 4. 4. 4. 4. 4. 4. 4. 4. 4. 4. 4.	GIIDIZIARIE®	က္
	→ la superficie commerciale Lotto 4 è: S.C. = 155,80mq	OIODIZI/ IXIL	3a3491 
	Stima dell'immobile		71b58a4713acc547ccc63c2413a349t5
			/cccb,
^ C <sup>-</sup>	Per la valutazione del Lotto 4 si farà riferimento ancora alla stima sintetico-	i	acc54
A5	comparativa consistente nella determinazione del più probabile valore di mercato		34713
GIUD	dell'immobile, facendo riferimento a contrattazioni di vendita rilevate nella zona ri-	1	71058
	den inimobile, facendo merimento a contrattazioni di vendita mevate nena zona m-	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	riai#:
	guardanti immobili simili a quello oggetto della valutazione, sia per caratteristiche		۹ اع
	intrinseche che per caratteristiche estrinseche.		. NG CA 3 Serial#:
	intrinsectie che per caratteristiche estrinsectie.		
	L'indagine di mercato è stata condotta avvalendosi della collaborazione di mediato-	GIUDIZIARIE®	PEC.
	ri, liberi professionisti e agenzie specializzate operanti nel settore immobiliare, e		а: Акобя
	consultando l'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari.		Emesso D
AS	Il sottoscritto ha potuto accertare che il più probabile valore di mercato del Lotto 4,		IAN
GIUD	ZIARIE° GIUDIZIARIE°	9	UTX U
	considerando la disponibilità di parcheggio e di accesso indipendente da assegnare, è		YLVA (
	pari a:		CAS
	950,00€/mq,  ASTERIOR AND CONTROL OF A VIOLETT CONT	ASTE GIUDIZIARIE	Firmato Da: ROCCASALVA CHRISTIAN Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PD	G 21/07/2009	

AS	ASTE ASTE		
GIUD	moltiplicando tale valore unitario per la rispettiva superficie commerciale si ottiene:		
	→ 950,00€/mq × 155,80mq = €148.010,00		
	in cifra tonda <b>€148.000,00 (euro centoquarantottomila/00)</b> .		
	LOTTO 5 ASTE	ASTE	
	Il Lotto 5 è un negozio ubicato al piano terra del complesso commerciale.	GIUDIZIARIE°	
	Individuazione del Lotto 5		
^ _	Dati catastali		
AS GIUD	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 A CTF	A CTE 8	
	L'immobile confina: GIUDIZIARIE°	GIUDIZIARIE°	349f5
	- a nord-est con il subalterno 9 e il subalterno 22, a sud-est con la particella 210 e a		3acc547ccc63c2413a349f5
	sud-ovest con il subalterno 30.		47ccc63
Δς	TE SALVA A STES		13acc54
GIUD	Stato di possesso ZIARIE GIUDIZIARIE GIUDIZIARIE		58a47
	Il Lotto 5 è pervenuto all'attuale proprietario giusto atto di compravendita del		al#: 71k
	12/07/1999, repertorio n.2257, a rogito del notaio Luca Giurdanella.		NG CA 3 Serial#: 71b58a47
	In occasione del sopralluogo si è constatato che nel Lotto 5 vi è svolta un'attività	A OTES	and the same of
	ASIE	ASIL	S.P.A
	commerciale, giusto contratto di affitto registrato all'Agenzia delle Entrate di Modi-	GIODIZIARIE	JBAPE
	ca in data 07/03/2018 al n.434 serie 3^T (Allegato 5.2).		Da: ARI
	Descrizione del bene		messo I
AS <sup>T</sup>	II Lotto 5 è un negozio collocato al piano terra del Corpo A. STE		Firmato Da: ROCCASALVA CHRISTIAN Emesso Da: ARUBAPEC S.
	L'immobile si compone di un'area commerciale, un ufficio, due ripostigli e un ser-		\A CH
	vizio igienico; attualmente l'accesso avviene percorrendo l'area di pertinenza asse-		CCASAL
	gnata al sub.22 (Lotto 6) e non gode di un'area parcheggio esclusiva.		Da: RO
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni	ASI E GIUDIZIARIE®	Firmato
	ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDC	G 21/07/2009	9

AS	TE ASTE	
GIUD	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.	ASTE
	Nel caso specifico del Lotto 5 la superficie commerciale è data dalla superficie co-	GIUDIZIARIE°
	perta del piano terra.	
AS	Sulla scorta del sopralluogo, della documentazione acquisita e dei criteri già prima	
GIUD	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	ACTE
	Per la valutazione del Lotto 5 si farà riferimento alla stima sintetico-comparativa;	GIUDIZIARIE® §
	svolgendo la stessa attività svolta per i Lotti precedenti, il sottoscritto ha potuto ac-	2413a3
		700030
Δ \$	certare che il più probabile valore di mercato del Lotto 5 è pari a:	3acc <del>5</del> 4
GIUD	950,00€/mq, GIUDIZIARIE°	.58a471
	moltiplicando tale valore unitario per la rispettiva superficie commerciale si ottiene:	al#: 71b
	→ 950,00€/mq × 119,90mq = €113.905,00	A Seri
	in cifra tonda €114.000,00 (euro centoquattordicimila/00).	A CTE
	LOTTO 6 GIUDIZIARIE°	GIUDIZIARIE® 9
	Il Lotto 6 è un locale destinato ad attività sportiva, dotato di locale deposito e area di	Da: ROCCASALVA CHRISTIAN Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#; 71b58a4713acc547ccc63c2413a349f5
	pertinenza.	sso Da:
AS	Individuazione del Lotto 6  ASTE	AN Eme
GIUD	ZIARIE° GIUDIZIARIE°	HRIST
	Dati catastali	ILVA CI
	Il Lotto 6 risulta individuato al N.C.E.U. di Modica al "foglio 121, particella 504,	)CCASk
	- sub. 22, categoria D/06, rendita €1.251,00, Via Modica-Ispica snc, piano T";	Da: RC
	A) L	AS I E
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDC	G 21/07/2009

AS <sup>-</sup>	TE ASTE	
GIUD	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 su-	ASTE
	balterno 9.	GIUDIZIARIE°
	Stato di possesso	
AS	Il Lotto 6 è pervenuto all'attuale proprietario giusto atto di compravendita del	
GIUD	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).	∧ CTE S
	Descrizione del bene GIUDIZIARIE°	GIUDIZIARIE° &
	Il Lotto 6 è un locale destinato ad attività sportiva, dotato di locale deposito e area di	3acc547ccc63c2413a349f5
	pertinenza.	47cc6
AS	L'area destinata ad attività sportiva ricade nel Corpo B ed ha una superficie lorda di	<del>-</del>
GIOD	circa 255,30mq, mentre il locale deposito è collocato nel Corpo C ed ha una superfi-	#: 71b5i
	cie lorda di circa 71,85mq.	NG CA 3 Serial#; 71b58a47
	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 do-	GIUDIZIARIE° SER
	tato di piscina in elementi prefabbricati delle dimensioni di circa 10,00mt x 5,00mt;	a: ARUB/
	inoltre l'immobile è dotato di un deposito con accesso indipendente dall'esterno.	messo D
AS	La porzione di immobile destinata ad impianto natatorio è rifinito in ogni sua parte e	TIAN E
GIUD	ZIARIE° GIUDIZIARIE° funzionale e si presenta in buone condizioni, il deposito per la propria destinazione	A CHRIS
	d'uso è in buone condizioni.	Firmato Da: ROCCASALVA CHRISTIAN Emesso Da:
	Stima dell'immobile	Ja: ROO
	ASIL	ASTE SEE SEE SEE SEE SEE SEE SEE SEE SEE
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogn ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PD	G 21/07/2009

AS	TE ASTE		
GIUD	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 carat-		
	teristiche similari. Questo metodo consente di stimare il valore dell'immobile sulla		
	base del reddito che il capitale produce.	ASTE	p
	Per stimare il valore dell'immobile con questo metodo occorre conoscere:	GIUDIZIARIE®	
	- il reddito annuo che il capitale produce;		
AS	- il saggio di capitalizzazione.  Il reddito annuo che il capitale produce in questo caso è pari al canone d'affitto an-		
GIUD	ZIARIE		
	nuo di €19.200,00 (giusto contratto di affitto) decurtato dalle spese annue che il pro-		
	prietario sostiene, che in tal caso sono stimabili nella misura del 25% del canone an-		
	nuo, quindi avremo:	ASTE	р
	Reddito annuo = $\in 19.200,00 - (\in 19.200,00*25\%) = \in 14.400,00$ .	GIUDIZIARIE®	349f5
	Per la determinazione del saggio di capitalizzazione si farà riferimento ad un valore		13acc547ccc63c2413a349f5
	medio ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristi-		:547cccf
AS	che urbane e demografiche, al quale si applicano incrementi e decrementi.		
Olop	Nel caso specifico essendo ubicati in un centro di media dimensione il valore del		ial#: 71b58a47
	saggio di capitalizzazione oscilla da un minimo del 1,50% ad un massimo del		. NG CA 3 Serial#:
	5,50%, pertanto applicando dei coefficienti correttivi che tengono conto delle carat-	ASTE	
	teristiche dell'immobile come quelle di localizzazione e tipologia si può determinare	GIUDIZIARIE®	APEC S.
	un saggio di capitalizzazione medio è pari a 2,50%.		Ja: ARUB
	Per quanto determinato il più probabile valore di mercato del Lotto 6 è pari a:		messo [
AST	€14.400,00 / 0,025 = <b>€576.000,00</b>		TIAN E
GIUDI	ZIARIE° GIUDIZIARIE° (euro cinquecentosettantaseimila/00).		/A CHRIS
	LOTTO 7		CASAL\
	Il Lotto 7 è un locale deposito.		a: ROC
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni	ASTE GIUDIZIARIE®	Firmato Da: ROCCASALVA CHRISTIAN Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A
	ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDC	G 21/07/2009	2

∧ C <sup>-</sup>			
GIUD	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 €22 <mark>7,</mark> 76, Via Modica-Ispica snc, piano T";	ΔςΤΕ	
	l'unità immobiliare è correttamente intestata (Allegato – 7.1).	GIUDIZIARIE®	
	Confini		
4.0=	L'immobile confina:		
AS	- a nord-est con la particella 117, a sud-est con il subalterno 210, a sud-ovest con il		
0,00	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	ASTE	
	12/07/1999, repertorio n.2257, a rogito del notaio Luca Giurdanella.	GIUDIZIARIE°	a349f5
	In occasione del sopralluogo si è constatato che il Lotto 7 è a servizio dell'attività		3acc547ccc63c2413a349f5
	commerciale svolta nel Lotto 1 (sub.9 e 21).		47ccc
Δ ς-	TE SALVANTE A STESSA		3acc <del>5</del>
	Descrizione del bene		8a471
0100	Il Lotto 7 è un locale deposito ed è ubicato nel Corpo C; l'immobile si compone di		NG CA 3 Serial#: 71b58a47
	un unico vano. Attualmente l'accesso avviene percorrendo l'area di pertinenza asse-		CA 3 Ser
	gnata 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.	GIUDIZIARIE®	EC S.P.A
		O TO THE WATER	UBAP
	SUPERFICIE COMMERCIALE		Da: AR
4 0	Nel presente paragrafo viene calcolata la <i>superficie commerciale (S.C.)</i> , parametro		Emesso
AS	di riferimento per la stima.		ISTIAN
GIUD	ZIARIE GIUDIZIARIE Nel caso specifico del Lotto 7 la superficie commerciale è data dalla superficie co-		A CHR
	perta del locale deposito.		Firmato Da: ROCCASALVA CHRISTIAN Emesso Da: ARUBAPEC S.
	Adottando i criteri già precedentemente descritti e sulla scorta del sopralluogo effet-		a: ROC
	ASTE	ASTE	irmato [
	Pubblicazione ufficiale ad $^8$ uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDC	GIUDIZIARIE* 6 21/07/2009	

A 0	A OTES	
AS AS	tuato e della documentazione acquisita, la <i>superficie commerciale (S.C.)</i> del Lotto 7	
GIUD	ZIAKIL	
	è pari a:	
	Sup. cop. = 100,70mq	
	Stima dell'immobile  A superficie commerciale Lotto 7 è: S.C. = 100,70mq  Stima dell'immobile	ASTE GIUDIZIARIE®
	Per la valutazione del Lotto 7 si farà riferimento alla stima sintetico-comparativa.	
	La stima sintetica-comparativa, consiste nella determinazione del più probabile valo-	
AS GIUD	re di mercato dell'immobile, facendo riferimento a contrattazioni di vendita rilevate	
	nella zona riguardanti immobili simili a quello oggetto della valutazione, sia per ca-	
	rottoriotisha intringgaha aha nar garattariotisha astringgaha	
	ratteristiche intrinseche che per caratteristiche estrinseche.	
	Anche in questo caso l'indagine di mercato è stata condotta avvalendosi della colla-	ASTE
	borazione di professionisti del settore immobiliare e consultando l'Osservatorio del-	GIUDIZIARIE®
	le Quotazioni Immobiliari.	
۸ ۵-	Il sottoscritto ha potuto accertare che il più probabile valore di mercato del Lotto 7,	
GIUD	considerando le caratteristiche prima descritte, è pari a:  ZIARIE  300,00€/mq,	
	moltiplicando tale valore unitario per la rispettiva superficie commerciale si ottiene:	
	⇒ 300,00€/mq × 100,70mq = €30.210,00	A CTE 8
	in cifra tonda €30.000,00 (euro trentamila/00).	GIUDIZIARIE®
	LOTTO 8	
	Il Lotto 8 è un'area urbana nella quale insiste un pozzo idrico attualmente a servizio	
AS	dell'acquedotto Comunale di Modica.	
GIUD	ZIARIE® GIUDIZIARIE® Individuazione del Lotto 8	
	Dati catastali	
	Il Lotto 8 risulta individuato al N.C.E.U. di Modica al "foglio 121, particella 676,	^ CTE
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni	ASI E GIUDIZIARIE®

A

AS <sup>-</sup>	- 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:	<b>ASTE</b>
	- a nord-est e sud-est con la particella 117, a sud-ovest con la particella 504 e a nord-	GIUDIZIARIE
	ovest con la particella 77.	
^ 0	Stato di possesso	
GIUD	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.	∧ CTE ₃
	Il pozzo trivellato garantisce una portata di 6 litri/sec e viene utilizzata esclusiva-	GIUDIZIARIE 94675
	mente per alimentare l'acquedotto pubblico del quartiere Sorda giusta Convenzione	3acc647ccc63c2413a349f5
	n.2532 RAP del 03/06/2021 con il Comune di Modica (già più volte rinnovata) con	.47ccc6
AS	scadenza in data 11/07/2024 e rinnovo automatico per ulteriori 3 (tre) anni e le unità	<del>-</del>
GIOD	immobiliari sopradette. Attualmente l'accesso avviene percorrendo l'area di perti-	#: 71b5
	nenza assegnata al sub.22 (Lotto 6).	NG CA 3 Serial#; 71b58a47
	Stima del Lotto 8	NG OV.
	ASIE	ASIE day
	Per la valutazione del Lotto 8 si farà riferimento al reddito dell'immobile determina-	GIUDIZIARIE° S
	to sulla base di quanto stabilito nella convenzione e sulla durata della stessa.	Da: ARU
	Secondo quanto stabilito nella convenzione il compenso per l'uso dell'impianto e	ossa—
AS	per il volume d'acqua immesso in rete è quantificato in 0,53€ oltre IVA per metro	A P
GIUD	ZIARIE° GIUDIZIARIE° cubo d'acqua.	CHRIS
	-	SALVA
	A tal punto avendo il pozzo una portata di 6 litri\sec è possibile quantificare il volu-	30CCA
	me d'acqua che il pozzo garantisce all'acquedotto comunale in un anno:	FIMATO Da: ROCCASALVA CHRISTIAN Emesso Da:
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PD	GIUDIZIARIE* *** 3 21/07/2009
	,	

AS <sup>T</sup>	Volume d'acqua giornaliero: (6 litri/sec x 60sec x 60min x 2	24h) /1000 = 518,40mc	
	Volume d'acqua annuo: 518,40mc x 365 gg = 18	9.216,00mc	
	Ottenuto il volume annuo di acqua che il pozzo produce, si	provvede a calcolare il	
	reddito lordo annuo moltiplicandolo per il compenso di 0,536	€/mc:	ASTE
	Reddito lordo annuo: 189.216,00mc x 0,53€/mc =	€100.284,48	GIUDIZIARIE°
	Considerato che a questo reddito vanno detratte le spese per	la tenuta in efficienza e	
AS GIUD	il funzionamento dell'impianto per semplicità stimati nella sto, il reddito netto è pari a:	misura del 30% di que-	
	Reddito netto annuo: €100.284,48 x 0,70 = €7	0.199,14.	
	Ottenuto il reddito netto annuo moltiplicando questo per l	a rimanete durata della	
	convenzione arrotondata a 5 anni si ottiene che il più probab	ile valore di mercato del	ASTE
	Lotto 8 è pari a: GIUDIZIARIE°		GIUDIZIARIE® S
	$\rightarrow$ €70.199,14 x 5 = €350.995,70		302413a
	in cifra tonda €350.000,00 (euro trecentocinqua	ntamila/00).	247ccc6
AS GIUD	RIEPILOGO VALORI LOTTI BENI IMMOBILI	STE	713acc
		UDIZIARIE°	
	Lotto 1 (p.lla 504 sub.9 e 21) =	UDIZIARIE° €1.111.000,00	аі#; 71b58a47
	Lotto 1 (p.lla 504 sub.9 e 21) =  Lotto 2 (p.lla 504 sub.25) =	UDIZIARIE° €1.111.000,00 €293.000,00	A 3 Serial#: 71b58a47
		,	.A. NG CA 3 Serial#: 71b58a47
	Lotto 2 (p.lla 504 sub.25) =	€293.000,00	SPEC S. P. A. NG CA 3 Serial#; 71b58a47
	Lotto 2 (p.lla 504 sub.25) =  Lotto 3 (p.lla 504 sub.24) =	€293.000,00 €223.000,00	ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71b58a47
	Lotto 2 (p.lla 504 sub.25) =  Lotto 3 (p.lla 504 sub.24) =  Lotto 4 (p.lla 504 sub.30) = DZARIE	€293.000,00 €223.000,00 €148.000,00	Messo Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#; 71b58a47
AS	Lotto 2 (p.lla 504 sub.25) =  Lotto 3 (p.lla 504 sub.24) =  Lotto 4 (p.lla 504 sub.30) = DZ ARE  Lotto 5 (p.lla 504 sub.31) =  Lotto 6 (p.lla 504 sub.22) =	€293.000,00 €223.000,00 €148.000,00	STIAN Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#; 71b58a47
<b>AS</b> GIUD	Lotto 2 (p.lla 504 sub.25) =  Lotto 3 (p.lla 504 sub.24) =  Lotto 4 (p.lla 504 sub.30) =  Lotto 5 (p.lla 504 sub.31) =  Lotto 6 (p.lla 504 sub.22) =	€293.000,00 €223.000,00 €148.000,00 €114.000,00	A CHRISTIAN Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71b58a47
<b>AS</b> GIUD	Lotto 2 (p.lla 504 sub.25) =  Lotto 3 (p.lla 504 sub.24) =  Lotto 4 (p.lla 504 sub.30) = DZIARIE  Lotto 5 (p.lla 504 sub.31) =  Lotto 6 (p.lla 504 sub.22) =  Lotto 7 (p.lla 504 sub.23) =	€293.000,00 €223.000,00 €148.000,00 €114.000,00 €576.000,00 STE €30.000,00 UDIZIARIE €350.000,00	CASALVA CHRISTIAN Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#; 71b58a47
<b>AS</b>	Lotto 2 (p.lla 504 sub.25) =  Lotto 3 (p.lla 504 sub.24) =  Lotto 4 (p.lla 504 sub.30) = DZIARIE  Lotto 5 (p.lla 504 sub.31) =  Lotto 6 (p.lla 504 sub.22) =  Lotto 7 (p.lla 504 sub.23) =  Lotto 8 (p.lla 676 sub.1) =	€293.000,00 €223.000,00 €148.000,00 €114.000,00 €576.000,00 STE €30.000,00 UDIZIARIE €350.000,00	Da: ROCCASALVA CHRISTIAN Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71b58a47
AS GIUD	Lotto 2 (p.lla 504 sub.25) =  Lotto 3 (p.lla 504 sub.24) =  Lotto 4 (p.lla 504 sub.30) = DZARE  Lotto 5 (p.lla 504 sub.31) =  Lotto 6 (p.lla 504 sub.22) =  Lotto 7 (p.lla 504 sub.23) =  ZARIE  Lotto 8 (p.lla 676 sub.1) =  Valore complessivo degli im	€293.000,00  €223.000,00  €148.000,00  €114.000,00  €576.000,00  UDIZIARIE  €350.000,00  mobili = € 2.845.000,00	PIZICA SALVA CHRISTIAN Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71b58a4713acc547ccc63c2413a349f5

Δ 9	TE S A CTE S	
GIUD	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 forfet-	∧ CTE 8
	tario del 10% per eventuali vizi occulti, nonché l'esistenza di eventuali oneri gravan-	GIUDIZIARIE°
	ti sui beni e non espressamente considerati, ottenendo il seguente valore definitivo:	
	$\in 2.845.000,00 \times 0.90 = \in 2.560.500,00$	
AS	(euro duemilionicinquecentosessantamilacinquecento/00).	
GIUD	ZIARIE GIUDIZIARIE	
	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	A CTE
	9.1. GIUDIZIARIE®	GIUDIZIARIE®
	A tal riguardo è possibile attribuire un valore alle giacenze a partire dal loro costo di	
	acquisto (al netto di IVA) pari a:	
AS	€417.780,32 + €77.407,62 = €495.188,44	
GIUD	ipotizzando una vendita a corpo con l'applicazione di uno sconto del 40% ovvero:	
	ipotizzando una vendita a corpo con i applicazione di uno sconto dei 40/0 ovvero.	
	$€495.188,44 \times 0,60 = €297.113,06$	
	in cifra tonda € 297.000,00 (euro duecentonovantasettemila/00).	ACTE
	CONCLUSIONI GIUDIZIARIE°	GIUDIZIARIE®
	Con la presente relazione, il sottoscritto ritiene di avere compiutamente assolto il	
	mandato ricevuto.	
Δ ς	TE A CTE	
GIUD	ZIARIE° GIUDIZIARIE°	
	Ing. Christian Roccasalva	
	ALLEGATI:	
	■ Allegato – A: Documentazione fotografica;	∧ CTE ≥
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG	GIUDIZIARIE®

■ Allegato – 1.1: Vis	ure e planimetrie catastali;	OIODIZI/ IXIL	
■ Allegato – 2.1: Vis	ura e planimetria catastale;		
	ntratto di affitto;ura e planimetria catastale;		ASTE GIUDIZIARIE®
	ura e planimetria catastale;		
JUDIZIARIE	ura e planimetria catastale;	ASTE GIUDIZIARIE*	
■ Allegato – 5.2: Con			
	ura e planimetria catastale; ntratto di affitto;		ASTE
	ura e planimetria catastale; ura e elaborato planimetrico;		GIUDIZIARIE®
Allegato – 8.2: Cor Allegato – 9.1: Inve	nvenzione; entario beni mobili in giacenza	a. ASTE GIUDIZIARIE®	
	ASTE GIUDIZIARIE®		ASTE GIUDIZIARIE®
ASTE SIUDIZIARIE®		ASTE GIUDIZIARIE°	