

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI RAGUSA

CONCORDATO PREVENTIVO n.4/2021 R.G.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA INTEGRATIVA

GIUSTO RICHIAMO DEL 13/07/2023

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

C.T.U.

Ing. Christian Roccasalva

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





TRIBUNALE DI RAGUSA



CONCORDATO PREVENTIVO n.4/2021 R.G.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

INTEGRATIVA

Ill.mo Giudice Dott. Giampiccolo Giovanni del Tribunale di Ragusa.

PREMESSA

Con richiesta della Dott.ssa Graziella Baglieri e visto del G.I. del 13/07/2023 è stato richiamato il sottoscritto CTU per *“rimodulare e assegnare correttamente le aree di pertinenza come già indicato nella perizia di stima redatta dall’Ing. Christian Roccasalva e nel programma di liquidazione, approvato in data 05/07/2023”*.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Il perito estimatore per procedere a rimodulare e assegnare correttamente le aree di pertinenza ai Lotti ha svolto i necessari adempimenti, in particolare si è recato sui i luoghi per nuove misurazioni e presso l’Ufficio Tecnico Comunale per individuare le normative di riferimento da adottare.

In possesso di tutti gli elementi e le informazioni necessarie, il sottoscritto ha elaborato e redatto il Documento Catasto Fabbricati (Docfa - Allegato – A) variando e in particolare sopprimendo l’unità immobiliare censita al foglio 121 particella 504 subalterno 22 (Lotto 6 – della prima perizia) e costituendo delle nuove unità destinate a parcheggio, ad aree urbane e a spazio di manovra comune, escludendo così la costituzione di servitù fra i vari Lotti.

Dalla soppressione del subalterno 22 sono state costituite le seguenti nuove unità immobiliari:

- subalterno 32 – categoria Bene Comune Non Censibile (B.C.N.C.) – spazio di manovra – a servizio dei subalterni 9, 30, 31, 23, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42,





43 e 44;

- subalterno 33 – categoria C/06 posto auto scoperto;

- subalterno 34 – categoria C/06 posto auto scoperto;

- subalterno 35 – categoria C/06 posto auto scoperto;

- subalterno 36 – categoria C/06 posto auto scoperto;

- subalterno 37 – categoria C/06 posto auto scoperto;

- subalterno 38 – categoria F/01 area urbana;

- subalterno 39 – categoria C/06 posto auto scoperto;

- subalterno 40 – categoria F/01 area urbana;

- subalterno 41 – categoria C/06 posto auto scoperto;

- subalterno 42 – categoria F/01 area urbana;

- subalterno 43 – categoria C/06 posto auto scoperto;

- subalterno 44 – categoria D/06 locale per esercizi sportivi (ex sub.22).

Rimodulate le aree di pertinenza (Allegato – B) si procede adesso alla loro assegnazione e all'aggiornamento dei valori di stima dei Lotti modificati nella loro nuova composizione.

BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

I Lotti vengono così aggiornati:

LOTTO 1: locali commerciali ubicati al piano primo con accessi indipendenti dal piano terra, riportati al N.C.E.U. al foglio 121 p.la 504 sub.21 e sub.9, categoria D/08, con oggi aggiunte le aree di pertinenza censite col sub.35 e sub.41 di categoria C/06;

LOTTO 2: locale commerciale ubicato al piano terra, riportato al N.C.E.U. al foglio 121 p.la 504 sub.25, categoria D/08; il Lotto 2 resta invariato e pertanto si conferma il valore di stima precedentemente determinato;



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, con oggi aggiunte le aree di pertinenza censite col sub.38 di categoria C/06 e sub.42 di categoria F/01;

LOTTO 4: negozio ubicato al piano terra, riportato al N.C.E.U. al foglio 121 p.lla 504 sub.30, categoria C/01, con oggi aggiunte le aree di pertinenza censite col sub.33 e sub.37 di categoria C/06;

LOTTO 5: negozio ubicato al piano terra, riportato al N.C.E.U. al foglio 121 p.lla 504 sub.31, categoria C/01, con oggi aggiunte le aree di pertinenza censite col sub.34 e sub.36 di categoria C/06;

LOTTO 6: locale per esercizi sportivi ubicato al piano terra, riportato al N.C.E.U. al foglio 121 p.lla 504 sub.44 (ex sub.22), categoria D/06, con le nuove aree di pertinenza censite col sub.38 e sub.40 di categoria F/01;

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, con oggi aggiunta l'area di pertinenza censita col sub.43 di categoria C/06;

LOTTO 8: area urbana, riportata al N.C.E.U. al foglio 121 p.lla 676, categoria F/01; il Lotto 8 resta invariato e pertanto si conferma il valore di stima precedentemente determinato.

RELAZIONE DI STIMA

Il complesso immobiliare è stato già descritto nella prima perizia, si procede pertanto ad una sintetica descrizione dei Lotti modificati e alla determinazione dei nuovi valori di stima.

LOTTO 1

Il Lotto 1 è costituito da due locali commerciali comunicanti ubicati al piano primo con accessi indipendenti dal piano terra, riportati al N.C.E.U. al foglio 121 p.lla 504

sub.21 e sub.9, categoria D/08, con la variazione catastale del subalterno 22 vengono

assegnate le seguenti nuove aree di pertinenza (Allegato – C):

“- sub.35, categoria C/06, rendita €45,65, Via Modica-Ispica snc, piano T;

- sub.41, categoria C/06, rendita €714,36, Via Modica-Ispica snc, piano T;”;

rispettivamente di circa 14,00mq e 266,00mq, confinanti con:

- il sub.35 confina a nord-est con il subalterno 32, a sud-est con il subalterno 36 e a sud-ovest con il subalterno 9;

- il sub.41 confina a sud-est con la particella 676 (Lotto 8), a sud-ovest con i subalterni 32 e 40.

Stima del Lotto 1 con nuove aree di pertinenza

In considerazione delle nuove aree di pertinenza si determina per il Lotto 1 come più probabile valore di mercato:

1.170,00€/mq,

moltiplicando tale valore unitario per la superficie commerciale del Lotto 1 determinata nella prima perizia, si ottiene:

→ $1.170,00€/mq \times 966,50mq = €1.130.805,00$

ovvero in cifra tonda

€1.130.000,00 (euro unmilione centotrentamila/00).

LOTTO 3

Il Lotto 3 è costituito da un locale commerciale ubicato al piano terra, riportato al N.C.E.U. al foglio 121 p.lla 504 sub.24, categoria D/08, con la variazione catastale del subalterno 22 vengono assegnate le seguenti nuove aree di pertinenza (Allegato – D):

- sub.39, categoria C/06, rendita €163,82, Via Modica-Ispica snc, piano T;

- sub.42, categoria F/01, esente di rendita, Via Modica-Ispica snc, piano T”;

rispettivamente di circa 61,00mq destinata a parcheggio e di circa 18,00mq area ove è collocato un serbatoio in gpl (a servizio del Lotto), confinanti con:

- il sub.39 confina a nord-est con il subalterno 40, a sud-est con la particella 32 e a sud-ovest con il subalterno 38;
- sub.42 confina a nord-est con la particella 676 (Lotto 8), a sud-est con il subalterno 43 e a nord-ovest con il subalterno 32.

Stima del Lotto 3 con le nuove aree di pertinenza

In considerazione delle nuove aree di pertinenza si determina per il Lotto 3 come più probabile valore di mercato:

1.050,00€/mq,

moltiplicando tale valore unitario per la superficie commerciale del Lotto 3 determinata nella prima perizia, si ottiene:

$$\rightarrow 1.050,00€/mq \times 222,80mq = €233.940,00$$

ovvero in cifra tonda

€234.000,00 (euro duecentotrentaquattromila/00).

LOTTO 4

Il Lotto 4 è un negozio ubicato al piano terra, riportato al N.C.E.U. al foglio 121 p.la 504 sub.30, categoria C/01, con la variazione catastale del subalterno 22 vengono assegnate le seguenti nuove aree di pertinenza (Allegato – E):

- sub.33, categoria C/06, rendita €112,79, Via Modica-Ispica snc, piano T;
- sub.37, categoria C/06, rendita €107,42, Via Modica-Ispica snc, piano T”;

rispettivamente di circa 32,00mq, oltre il marciapiede, e 40,00mq, confinano:

- il sub.33 confina a nord-est con il subalterno 32, a sud-est con il subalterno 34, a sud-ovest con il subalterno 30 e a nord-ovest con il subalterno 24.

- il sub.37 confina a nord-est con il subalterno 38, a sud-est con il subalterno 32 e a sud-ovest con il subalterno 21.

Stima del Lotto 4 con le nuove aree di pertinenza

In considerazione delle nuove aree di pertinenza si determina per il Lotto 4 come più probabile valore di mercato:

1.050,00€/mq,

moltiplicando tale valore unitario per la superficie commerciale del Lotto 4 determinata nella prima perizia, si ottiene:

$$\rightarrow 1.050,00\text{€/mq} \times 155,80\text{mq} = \text{€}163.590,00$$

ovvero in cifra tonda

€164.000,00 (euro centosessantaquattromila/00).

LOTTO 5

Il Lotto 5 è un negozio ubicato al piano terra, riportato al N.C.E.U. al foglio 121 p.lla 504 sub.31, categoria C/01, con la variazione catastale del subalterno 22 vengono assegnate le seguenti nuove aree di pertinenza (Allegato – F):

- sub. 34, categoria C/06, rendita €61,77, Via Modica-Ispica snc, piano T;

- sub. 36, categoria C/06, rendita €69,83, Via Modica-Ispica snc, piano T;”

rispettivamente di circa 20,00mq, esclusa l'area occupata dal marciapiede, e sub.36 di circa 26,00mq, confinano:

- sub.34 confina a nord-est con il subalterno 32, a sud-est con il subalterno 31, a sud-ovest con il subalterno 33 e a nord-ovest con il subalterno 32;

- sub.36 confina a nord-est e sud-est con il subalterno 44, a sud-ovest con il subalterno 35 e a nord-ovest con il subalterno 32.

Stima del Lotto 5 con le nuove aree di pertinenza



In considerazione delle nuove aree di pertinenza si determina per il Lotto 5 come più probabile valore di mercato:

1.000,00€/mq,

moltiplicando tale valore unitario per la superficie commerciale del Lotto 5 determinata nella prima perizia, si ottiene:

→ 1.000,00€/mq × 119,90mq = €119.900,00

ovvero in cifra tonda

€120.000,00 (euro centoventimila/00).

LOTTO 6

Il Lotto 6 è un locale destinato ad attività sportiva, dotato di locale deposito e aree di pertinenza. A seguito della variazione catastale del subalterno 22 oggi risulta così censito (Allegato – G):

- sub.44 (ex sub.22), categoria D/06, rendita €1.226,00, Via Modica-Ispica snc, piano T;

-sub.38, categoria F/01, esente rendita, Via Modica-Ispica snc, piano T;

- sub.40, categoria F/01, esente rendita, Via Modica-Ispica snc, piano T;”

le aree esterne di pertinenza oggi hanno una superficie totale di circa 321,00mq, le unità costituenti il Lotto 6 confinano:

- il sub.44, confina a nord-est con il subalterno 32, a sud-est con il subalterno 23, a sud-ovest con il subalterno 31 e a nord-ovest il subalterno 9 e sub.36;

- il sub.38 confina a nord-est col il subalterno 39, a sud-est con il subalterno 32 e a nord-ovest con il subalterno 37;

- il sub.40 confina a sud-est col subalterno 41, a sud-ovest col il subalterno 32 e a nord-ovest con il subalterno 39.

Stima del Lotto 6 con le nuove aree di pertinenza



Per la valutazione del Lotto 6 nella prima perizia si è fatto 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 e nella prima perizia si era giunti a determinare come più probabile valore di mercato del Lotto 6:

€576.000,00

a questo valore, a seguito della nuova assegnazione delle aree esterne che ha determinato una riduzione dell'area di pertinenza esclusiva del Lotto 6, si applica una decurtazione pari al 10%, pertanto il più probabile valore di mercato del Lotto 6 è pari a:

$€576.000,00 \times 0,90 = €518.400,00$

ovvero in cifra tonda

€518.000,00 (euro cinquecentodiciottomila/00).

LOTTO 7

Il Lotto 7 è locale magazzino ubicato al piano terra, riportato al N.C.E.U. al foglio 121 p.lla 504 sub.23, categoria C/02, con oggi aggiunta la seguente area di pertinenza (Allegato – H):

- sub.43, categoria C/6, rendita €161,13, Via Modica-Ispica snc, piano T; ”

della superficie di circa 60,00mq, e confina a nord-est con il subalterno 42, a sud-ovest con il subalterno 23 e a nord-ovest con i subalterni 44 e 32.

Stima del Lotto 7 con la nuova area di pertinenza

In considerazione della nuova area di pertinenza si determina per il Lotto 7 come più probabile valore di mercato:

350,00€/mq.

moltiplicando tale valore unitario per la superficie commerciale del Lotto 7 determinata nella prima perizia, si ottiene:

$$\rightarrow 350,00\text{€/mq} \times 100,70\text{mq} = \text{€}35.245,00$$

ovvero in cifra tonda

€35.000,00 (euro trentacinquemila/00).

RIEPILOGO VALORI DI STIMA AGGIORNATI

Lotto 1 (p.lla 504 sub.9 e 21, sub.35, sub.41) = €1.130.000,00

Lotto 3 (p.lla 504 sub.24, sub.39 e sub.42) = €234.000,00

Lotto 4 (p.lla 504 sub.30, sub.33 e sub.37) = €164.000,00

Lotto 5 (p.lla 504 sub.31, sub.34 e sub.36) = €120.000,00

Lotto 6 (p.lla 504 sub.44, sub.38 e sub.40) = €518.000,00

Lotto 7 (p.lla 504 sub.23 e sub.43) = €35.000,00

Resta invariata la stima dei seguenti Lotti:

Lotto 2 (p.lla 504 sub.25) = €293.000,00

Lotto 8 (p.lla 676 sub.1) = €350.000,00

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: Docfa - Documento Catasto Fabbricati;
- Allegato – B: Elaborato planimetrico catastale;
- Allegato – C: Visure e planimetrie catastali nuove u.i. assegnate al Lotto 1;
- Allegato – D: Visure e planimetrie catastali nuove u.i. assegnate al Lotto 3;



- Allegato – E: Visure e planimetrie catastali nuove u.i. assegnate al Lotto 4;
- Allegato – F: Visure e planimetrie catastali nuove u.i. assegnate al Lotto 5;
- Allegato – G: Visure e planimetrie catastali nuove u.i. assegnate al Lotto 6;
- Allegato – H: Visura e planimetria catastale nuova u.i. assegnata al Lotto 7.

