

stanza che l'immobile è locato, si può sostenere che il valore di stima più vicino alla realtà del **lotto n°3**, sito in Modica, via Modica Sorda n°99, foglio 77, particelle 904/24, sia di **€ 160.000,00** (euro centosessantamila/00).

Congruità canone di locazione: in base al valore determinato si può sostenere che il canone sia congruo.

Non essendo a conoscenza dei precisi termini contrattuali della locazione non è possibile, ad oggi, stabilire deprezzamenti per l'eventuale vendita con locazione in corso.

Determinazione valore finale del lotto n°3

A tale somma occorre apportare le detrazioni dei costi, anche se eventuali, prima descritti:

- ridefinizione del locale così come approvato e accatastato € 3.000,00

La somma complessiva presunta dei suddetti costi, pari ad **€ 3.000,00** viene detratto alla somma stimata per l'intero **lotto n°3** (€ 160.000,00), per un nuovo valore di **€ 157.000,00**.

Così come indicato in sede di incarico, quest'ultimo valore di stima deve essere abbattuto del 15%, per assenza di garanzia per vizi occulti, e pertanto il valore complessivo **del locale commerciale di cui al lotto n°3, sito in Modica, via Modica Sorda n°99, composta dall'unità immobiliare individuata al foglio 77, particelle 904/24, è di € 133.500,00** (euro centotrentatremilacinquecento/00).

Lotto n°4

Dati catastali

Via Modica Sorda n°101/A – Modica

Foglio: 77	Part.lla: 904/26	Zona censuaria 1	categoria: C/1
------------	------------------	------------------	----------------

Classe 7 ^a	Mq.: 124	Piano T	rendita catastale € 2.869,02
-----------------------	----------	---------	------------------------------

Titolo di proprietà: Vale quanto già detto per il lotto n°3.

Sommatoria descrizione del bene

Si ribadisce quanto già detto per il lotto n°3, ovvero che l'immobile in questione è stato realizzato nell'ambito del progetto di edificazione di un complesso costituito da abitazioni e locali commerciali e per il recupero di un edificio esistente. Il complesso (foto n°15), realizzato con struttura in cls di c.a., si sviluppa su quattro piani fuori terra e un piano interrato; è composto da due distinte unità strutturali ed è adibito per i piani terra a locali per attività commerciali, il cantinato per parcheggio, il rimanente a residenza. L'area antistante non è di esclusiva pertinenza ma, così come anche riportato sull'elaborato planimetrico catastale, adibito a spazio comune ad uso pubblico. La porzione in sopraelevazione dopo il piano terra è ridotta rispetto a quest'ultimo, determinando delle zone a terrazza a primo piano.

È assistito dalla C.E. N. 269 del 10/7/2002, per l'approvazione del progetto, e dalla C.E. N.675 15/6/2006, per le opere in variante.

L'immobile di cui al lotto in trattazione è confinante: a ovest con la via Modica Sorda, tramite il suddetto spazio d'uso pubblico; a nord con la scala di accesso di cui al sub.3 e con il sub.25 della medesima part.lla 904 nonché con un cavedio; a est con l'intercapedine di aerazione a contatto con la roccia; a sud con la part.lla 627, appartenente ad altra ditta.

È opportuno notare che la distribuzione planimetrica riportata sul progetto approvato e sulla scheda catastale, non corrisponde con quanto rilevato.

Infatti, l'ambiente unico della zona d'ingresso è stato ridefinito, sulla parte destra, con la formazione di tre successivi vani (vedi pianta allegata), dei quali solo

il primo a luce diretta; quindi solo quest'ultimo, con la rimanente porzione di sinistra, può essere adibita alla categoria catastale C1.

Pertanto, al fine di avere una maggiore superficie da poter adibire all'uso per il quale è stata progettata, l'unica soluzione è quella della ridefinizione del locale così come approvato e accatastato, per il quale si presume, un costo di circa € **1.500,00.**

Lavori che, qualora il G.E. concordasse, potranno essere eseguiti dopo l'eventuale trasferimento, con costo a carico dell'acquirente, costo che ovviamente sarà detratto dalla valutazione del presente lotto.

Stato di possesso del bene

L'accesso all'immobile è stato garantito dall'esecutato che, al momento del sopralluogo, lo utilizza come ufficio della propria attività di imprenditore edile.

Esistenza di formalità, vincoli o oneri

Si conferma quanto già detto in sede di verifiche.

Esistenza di formalità

Vale quanto già detto per il lotto n°1.

Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso

La variante al P.R.G., adeguata al D.D.G. N.214/2017, ha definito la Z.T.O. su cui insiste il fabbricato come B1, ovvero di completamento dei quartieri del centro urbano, trattata più dettagliatamente all'art.36 delle Norme Tecniche di Attualizzazione.

Nel Piano Paesaggistico della provincia di Ragusa, ricade nel paesaggio locale 7 (PL7), contesti 7/a, livello di tutela 1;

Dagli accessi presso il Comune di Modica, e sulla scorta degli atti verificati, è

stato possibile accertare che in data 24/8/2007, viste tutte le autorizzazioni, certificazioni e dichiarazioni (C.E., deposito progetto isolamento termico, conformità L.46/90, conformità Ufficio Genio Civile, ecc.) il suddetto Comune ha rilasciato il Certificato di Abitabilità N°59/ 2007OR.

Attestazione di prestazione energetica

È stata redatta apposita APE, che sarà consegnata in originale al Custode, ID 638701, dalla quale risulta un fabbricato in classe G.

Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa

Fermo restando quanto detto nel paragrafo “*sommatoria descrizione del bene*”, vengono di seguito riportate le condizioni e le caratteristiche dell’immobile così come si trovava all’atto del sopralluogo (vedi pianta allegata).

L’immobile in questione si affaccia sulla via Modica Sorda mediante due aperture (foto n°15), delle quali quella di sinistra, guardando il prospetto, è di accesso. Per raggiungere quest’ultima è necessario superare un piccolo dislivello (circa tre gradini), rispetto allo spazio comune destinato a parcheggio pubblico, e l’antistante ballatoio pavimentato; per il resto tutta la superficie si sviluppa sullo stesso piano dell’ingresso. Sull’estremo lato destro è presente una rampa utile al superamento del dislivello anche da parte di disabili.

Come si diceva prima, la struttura è in cls di c.a., gli orizzontamenti sono in latero-cemento, mentre i tetti esterni, così come anche confermato dall’esecutato, sono realizzati con una doppia parete di forati da cm.8 e lastre di polistirolo da cm.3. Non appare esserci protezione della struttura dai ponti termici, circostanza che non permette una corretta coibentazione.

Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato, non a taglio termico; le porte interne sono di legno tamburato.

È completa di impianti: l'idrico e il fognario sono collegati alla pubblica rete; l'elettrico è completo; il riscaldamento non è centralizzato ed è garantito da n° 2 climatizzatori a parete.

Oltre il vano di ingresso sul lato sinistro (foto n°16-17), sono al momento presenti sul lato destro: un ufficio (foto n°18); un vano ad esso collegato destinato ad archivio; un ulteriore vano, con ingresso dalla sala principale, destinato anch'esso a ufficio, senza aria e luce diretta (foto n°20); il locale deposito, secondo quanto approvato e accatastato, che ad oggi è destinato ad ufficio e presenta una finestra di luce, alta da terra ml. 2,00 circa (foto n°19); un ripostiglio e un servizio igienico che, per le dimensioni attuali, non è adatto all'uso dei disabili e dove l'aerazione è garantita da una finestra su lucernario (alta da terra circa ml. 2,00).

La pavimentazione è realizzata perlopiù in gres porcellanato, i muri intonacati e rifiniti, il bagno e l'antibagno rivestiti con ceramica alle pareti, vaso e lavabo per disabili.

Le altezze dell'immobile sono riscontrabili dall'allegata pianta, mentre per il calcolo della superficie commerciale, pari a mq. 148 circa, si fa riferimento all'intera superficie lorda, compresa quella che dovrebbe essere destinata a deposito, pari a circa mq.19. Di detta circostanza si terrà ovviamente conto in sede di valutazione.

Adattabilità disabili

In base a quanto riportato sul D.M. 14 giugno 1989, n.236, è possibile affermare, relativamente al presente immobile, che:

- sono presenti barriere architettoniche;

è possibile l'adattabilità, ovvero *“la possibilità di modificare nel tempo*

lo spazio costruito a costi limitati, allo scopo di renderlo completamente ed agevolmente fruibile anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria e sensoriale”;

- le modifiche necessarie a rendere adattabile l'unità, riguarderebbero l'adeguamento del servizio igienico;
- il costo presunto, di quanto sopra detto, si aggira su € 5.000,00 circa.

Stima lotto n°4

Il mercato immobiliare, nella parte di territorio in questione, ha subito negli ultimi anni, una decisa contrazione. Anche quello di Modica manifesta questo calo e per la tipologia di immobile offre qualche dato di riferimento sia per le vendite, sia per le locazioni.

Come già specificato in premessa, al fine di trovare valori più vicini al vero saranno eseguiti due criteri di stima e saranno considerati i valori dell'OMI, per poi applicare, con gli aggiustamenti suggeriti dall'esperienza e dalla conoscenza dei luoghi, un valore medio.

Si terrà conto di tutte le considerazioni prima fatte, in particolare quella della parziale difformità sulla conformità urbanistica.

Stima analitica. Non essendo l'immobile in questione ceduto in locazione, al fine di poterne definire analiticamente il valore, si prenderanno a riferimento le locazioni di modelli tipologici simili, per poi, con gli aggiustamenti dovuti alla caratteristiche intrinseche ed estrinseche valutate, nonché la posizione rispetto agli abitati di Modica, definirne il relativo canone.

Il bene ha una superficie commerciale di mq. 148,00 circa; pertanto, in base a quanto sopra detto, si può assumere un canone di locazione mensile di € 350,00:

- canone annuo € 4.200,00

detrazioni:

- manutenzione opere condominiali	2%	€	84,00
- lavori periodici	2%	€	84,00
- sfitti e insolvibilità	1%	€	42,00
- ammortamento e assicurazione	4%	€	168,00
- tasse e spese generali	24%	€	1.0008,00
Totale detrazioni	33%	€	1.386,00
- rendita annua netta			

$$€ 4.200,00 - € 1.386,00 = € 2.814,00$$

Visto l'attuale andamento dell'economia con particolare riferimento al rapporto fra rendite e vendite, si ritiene congruo un tasso di capitalizzazione del 2,50% che ci dà:

$$\text{valore dell'immobile} - € 2.814,00 : 0,025 = \underline{\underline{€ 112.560,00}}$$

Stima sintetica.- Dall'indagine di mercato è emerso che il prezzo, praticato per immobili della stessa età e caratteristiche di quello che stiamo trattando, trova risultati molto diversi in base alla zona di riferimento, che nella fattispecie, non può essere considerata fra quelle più vocate alla vendita. Pertanto, anche in considerazione della superficie destinata urbanisticamente a deposito e a tutti i motivi di apprezzamento e deprezzamento prima esposti, si assume un valore unitario pari ad € 750,00 per metro quadrato di superficie, per un valore di € **111.000,00**.

Valori OMI

Valutando la tipologia “negozi”, in riferimento alla Zona C1 – porzioni di Modica Bassa, per il lotto in questione si può assumere un valore unitario di € 750,00/mq, per un valore stimato di € **111.000,00**.

In conclusione, considerato tutto quanto sopra argomentato, si può sostenere che il valore di stima più vicino alla realtà del lotto n°4, sito in Modica, via Modica Sorda n°101/A, foglio 77, particelle 904/26, sia di € 110.000,00 (euro centodiecimila/00).

Determinazione valore finale del lotto n°4

A tale somma occorre apportare le detrazioni dei costi, anche se eventuali, prima descritti:

ridefinizione del locale così come approvato e accatastato € 1.500,00

La somma complessiva presunta dei suddetti costi, pari ad € 1.500,00 viene detratto alla somma stimata per l'intero lotto n°4 (€ 110.000,00), per un nuovo valore di € 108.500,00.

la/00).

Pagina 32 di 40

TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Ragusa – r.g. 305/2018

Allegato: documentazione fotografica

Lotto n°4 – via Modica Sorda n°101/A

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto n°15 –
Prospetto su via
Modica Sorda
101/A

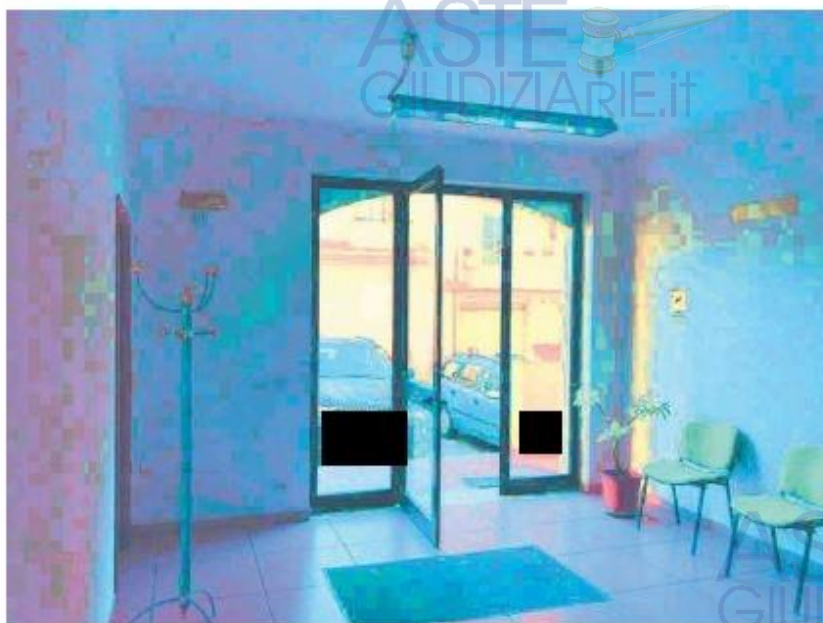


Foto n°16 –
Ingresso

arch. Paolo Mirabella, via Virgilio Failla n°1/F 97010 Giarratana (RG) – mob. 3356638666

8

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto n°17 – Vano di ingresso, con a destra la parete non prevista in progetto



Foto n°18 – Ufficio che affaccia sull'altra apertura del prospetto e relativo archivio



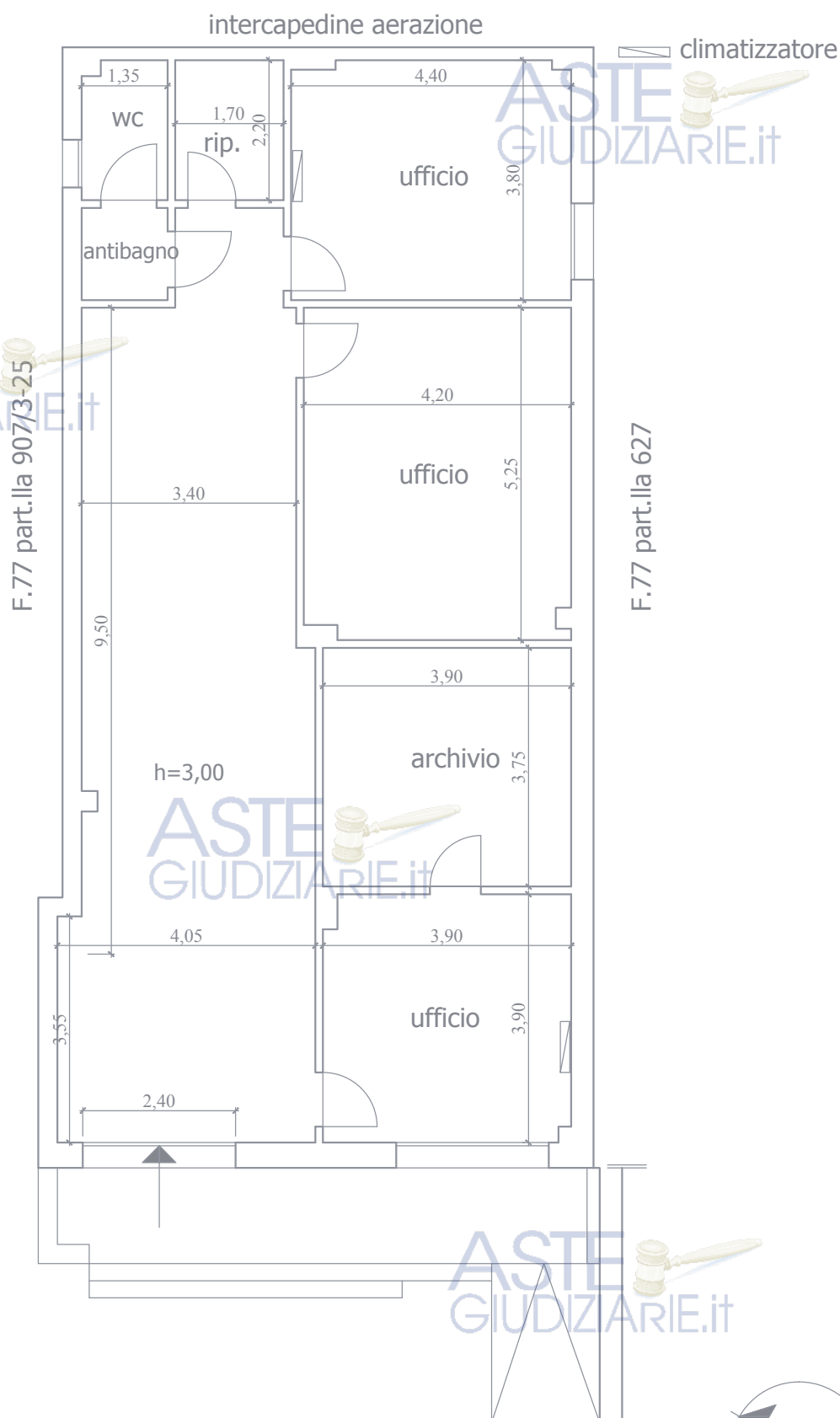
Foto n°19 – Ufficio
che nel progetto era
destinato a deposito



Foto n°20 – Ufficio,
tra i due precedenti,
senza aria e luce

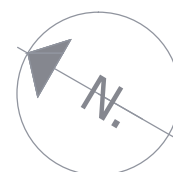
Lotto n°4: F.77 part.Ila 904/26 del Comune di Modica, via Modica Sorda n° 101/A

PIANO TERRA
scala 1:100



ASTE
GIUDIZIARIE.it

via Modica Sorda 101/A



TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA -
Sezione Esecuzioni Immobiliari di Ragusa - r.g. 305/2018

arch. Paolo Mirabella, via Virgilio
Failla n°1/F - Giarratana (RG)

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