



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Lotto n°3

Dati catastali

Via Modica Sorda n°99 – Modica

Foglio: 77	Part.lla: 904/24	Zona censuaria 1	categoria: C/1
Classe 7 ^a	Mq.: 177	Piano T	rendita catastale € 4.095,30

Titolo di proprietà: atto di vendita del 21/5/2002, a rogito notaio dott. Giuseppe Terranova, N.64205 del Repertorio e N.16035 del Fascicolo, con il quale l'esecutato ha acquistato un corpo di fabbricati lungo la via Modica Sorda con accesso dai civici 95, 97, 99, 101, con ogni accessorio e dipendenza, compreso lo spazio di pertinenza circostante detto corpo di fabbricati, della superficie complessiva di mq. 2.618 circa, per come effettivamente si trovano, ricadente, per circa mq. 1.424 in zona B/2 e per la restante parte in zona agricola del P.R.G. di Modica.

Sommatoria descrizione del bene

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°11), realizzato con struttura in

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

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 l'area di accesso al piano cantinato del complesso, la scala riportante il sub.2 e il sub.23 della medesima part.lla 904; a est con l'intercapedine di aerazione a contatto con la roccia; a sud con il mappale 904/25. Quest'ultimo mappale a confine è, tramite due aperture, collegato al lotto in questione, determinando una maggiore dimensione della superficie del negozio; circostanza questa che, dopo l'eventuale vendita, dovrà essere eliminata tramite la chiusura delle due anzidette aperture.

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

Infatti, il locale di deposito, che le suddette piante riportano nella zona a est, non risulta definito dalle pareti divisorie, ma è un tutt'uno con il locale commerciale.

Tale circostanza, alla luce del rapporto fra superficie calpestabile e finestrata, sarebbe superabile con la formazione di nuove aperture, operazione che non sembra percorribile.

Pertanto, l'unica soluzione è quella della ridefinizione del locale così come ap-

provato e accertato, anche nella parte riguardante la chiusura delle aperture a confine con il sub. 25 e l'eliminazione della relativa rampa di accesso, per il quale si presume, considerando la posa delle nuove pareti (per la formazione del locale deposito), la finitura delle stesse, la creazione di due nuove aperture e la posa di una porta interna, un costo di circa € **3.000,00**.

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 ma, al momento del sopralluogo, era locato a negozio per la vendita di articoli per l'edilizia.

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 Attuazione.

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 20/10/2010, viste tutte le autorizzazioni, cer-

tificazioni 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°79/Anno 2010.

Attestazione di prestazione energetica

È stata redatta apposita APE, che sarà consegnata in originale al Custode, ID 638700, 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.

L’immobile in questione si affaccia sulla via Modica Sorda mediante tre aperture, delle quali quella centrale è di accesso (foto n°11). Per raggiungere quest’ultima è necessario superare un piccolo dislivello (circa due 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 (vedi pianta allegata).

Sono invece presenti pareti in cartongesso utili all’esposizione degli articoli in vendita, per i quali, per la loro non definizione di spazi chiusi e per l’eventuale facile rimozione, non si ritiene necessario procedere ad aggiornamenti.

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 (del bagno e del ripostiglio) 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° 3 climatizzatori a parete e da una stufa a pellet posta sul muro di ingresso.

Oltre alla sala espositiva, all'interno della quale sono sistemati due open office (foto n° 13-14), è presente un ripostiglio e un servizio igienico che, per le dimensioni attuali, non è adatto all'uso dei disabili. La luce diretta, come prima detto, è sola quella delle aperture sul prospetto principale, mentre nel bagno l'aerazione è garantita da ventilazione forzata in quanto, la finestra rappresentata sulla pianta dà luce e aria al soppalco ricavato sul bagno e al contiguo ripostiglio.

La pavimentazione è realizzata perlopiù in gres porcellanato, i muri rasati e rifiniti con idropittura, il bagno rifinito con parziale ceramica alle pareti, vaso per disabili e lavabo.

Le altezze dell'immobile sono riscontrabili dall'allegata pianta, mentre per il calcolo della superficie commerciale, pari a mq. 210 circa, si fa riferimento all'intera superficie lorda, compresa quella che dovrebbe essere destinata a deposito, pari a circa mq. 45. 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 e, solo leggermente, il dislivello d'ingresso, tramite una modesta rampa;
- il costo presunto, di quanto sopra detto, si aggira su € 5.000,00 circa.

Stima lotto n°3

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. L'immobile in questione è ceduto in locazione; l'accordo integrativo del contratto di locazione, consegnato dal locatario, ha un canone mensile di € 500,00, che viene attualmente versato in favore della procedura. Non sono stati comunicati ulteriori contratti in relazione al predetto immobile e non è stata comunicata, sebbene richiesta, la visura storica aggiornata della società che detiene il possesso.

Il bene ha una superficie commerciale di mq. 210,00 circa; si assume il canone di locazione mensile versato pari ad € 500,00:

- canone annuo € 6.000,00

detrazioni:

- manutenzione opere condominiali	2%	€	120,00
- lavori periodici	2%	€	120,00
- sfitti e insolvibilità	1%	€	60,00
- ammortamento e assicurazione	4%	€	240,00
- tasse e spese generali	24%	€	1.440,00
Totale detrazioni	33%	€	1.980,00
- rendita annua netta			

$$€ 6.000,00 - € 1.980,00 = € 4.020,00$$

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:

$$\text{valore dell'immobile} - € 4.020,00 : 0,025 \quad \quad \quad \mathbf{€ 160.800,00}$$

Stima sintetica.- Dall'indagine di mercato è emerso che il prezzo, praticato per immobili della stessa età e caratteristiche di quelli 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 commerciale, per un valore di **€ 157.500,00**.

Valori OMI

Valutando la tipologia “negozi”, per il lotto in questione si può assumere un valore unitario di € 750,00/mq, per un valore stimato di **€ 157.500,00**.

In conclusione, considerato tutto quanto sopra argomentato ed altresì la circo-

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
------------	------------------	------------------	----------------

TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA

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

Allegato: documentazione fotografica

Lotto n°3 – via Modica Sorda n°99

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto n°11 –
Prospetto su via
Modica Sorda 99



Foto n°12 – Area
di ingresso al
negozio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

6

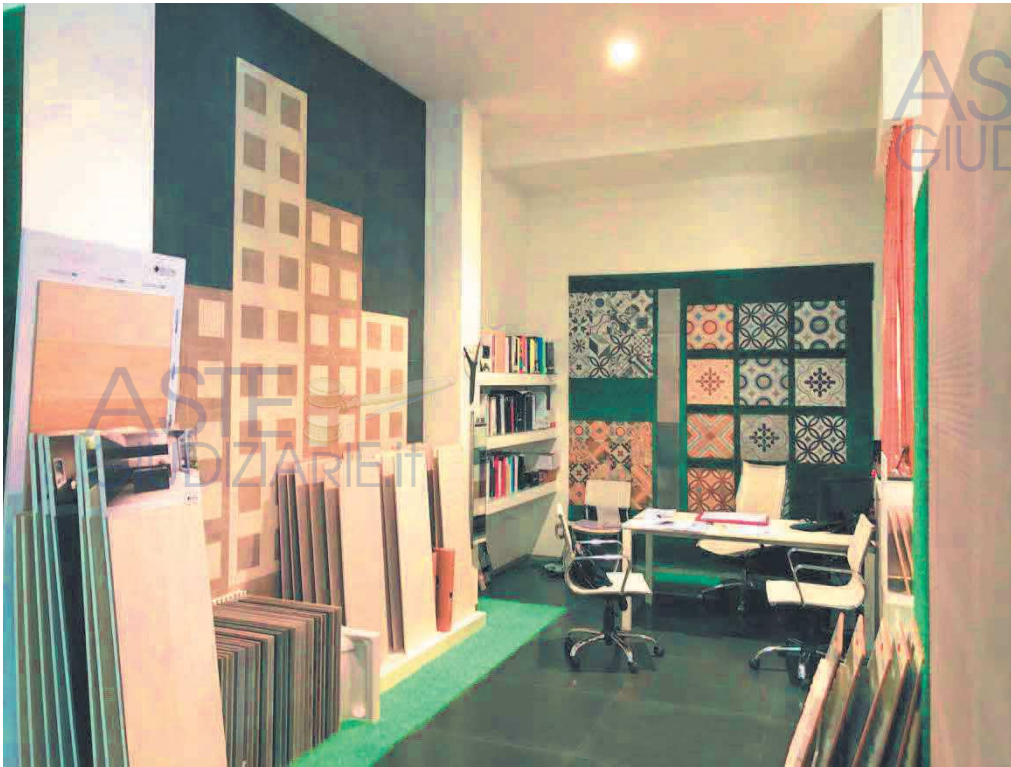


Foto n°13 – Area di uno dei due open office

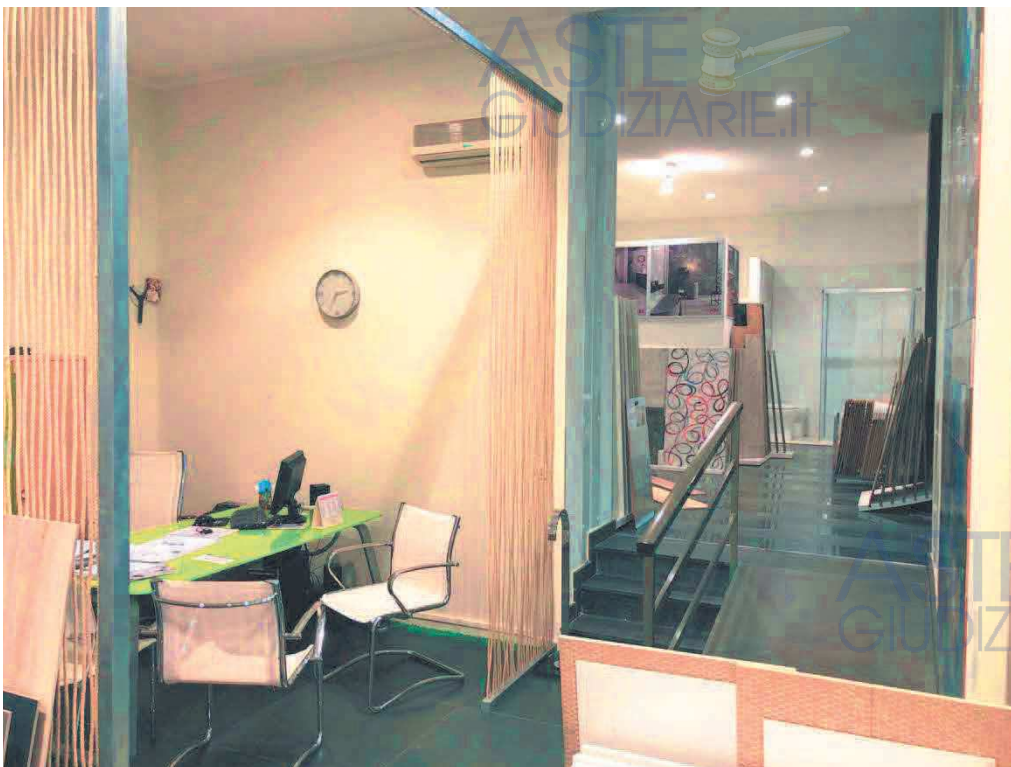


Foto n°14 – Area dell'altro, che insiste nell'area che dovrebbe essere a deposito. Il vano dopo la rampa appartiene al sub.25

Lotto n°3: F.77 part.IIa 904/24 del Comune di Modica, via Modica Sorda n°99

PIANO TERRA
scala 1:100

intercapedine aerazione

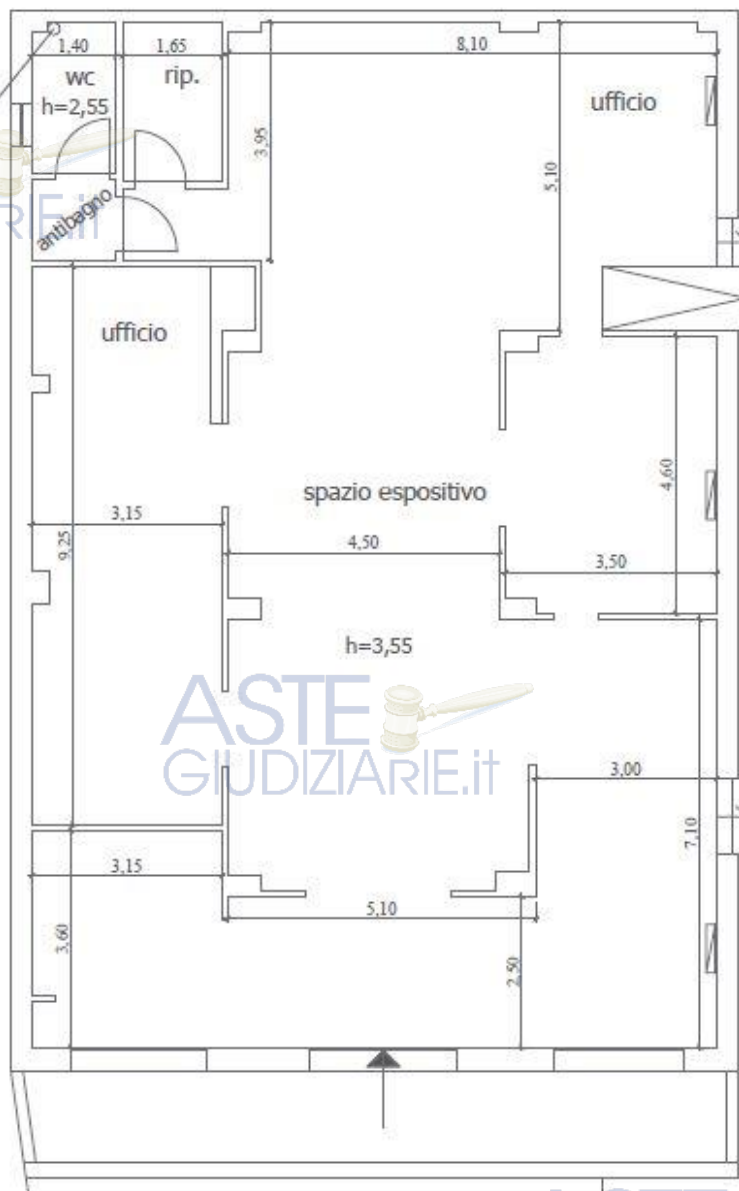
climatizzatore

aerazione forzata

F.77 part.IIa 907/2-23

area di accesso S.1

F.77 part.IIa 907/25



via Modica Sorda 99

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

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