

Giovanni Cavalieri architetto

Via Sac. Di Giacomo, 13
97100 Ragusa
Tel./Fax 0932.228072
cell. 333.1699789
e-mail: giovanni@krunastudio.it
p.e.c.: giovanni.cavalieri@archiworldpec.it



**RELAZIONE DI STIMA
FINALIZZATO ALLA PROCEDURA ESECUTIVA
IMMOBILIARE N. R. G. E. 137/2022**

**TRIBUNALE DI RAGUSA
G.E. DOTT. GILBERTO ORAZIO RAPISARDA**

Ragusa, 06/03/2023



Il Tecnico

Arch. Giovanni Cavalieri



Indice relazione

PREMESSA.....	pag. 3
RELAZIONE DI STIMA DEL LOTTO 1.....	pag. 4
DESCRIZIONE DEL BENE.....	pag. 4
UBICAZIONE.....	pag. 4
DESCRIZIONE.....	pag. 5
DATI CATASTALI E CONSISTENZA.....	pag. 6
ISPEZIONI IPOTECARIE.....	pag. 7
PROVENIENZA.....	pag. 7
CONFORMITA'.....	pag. 8
PROPOSTA DI REGOLARIZZAZIONE.....	pag. 10
DATI RIASSUNTIVI AL FINE DEL GIUDIZIO DI STIMA.....	pag. 10
STIMA DEI BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE.....	pag. 12
STIMA SINTETICA DEL FABBRICATO.....	pag. 12
STIMA ANALITICA DEL FABBRICATO.....	pag. 13
GIUDIZIO DI STIMA DEL FABBRICATO.....	pag. 13
GIUDIZIO DI STIMA FINALE DEL BENE.....	pag. 14
SCHEDA DI SINTESI LOTTO 1 E SCHEDA IMMOBILE.....	pag. 15
ELENCO DEGLI ALLEGATI LOTTO 1.....	pag. 23

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PREMESSA

RELAZIONE DI STIMA

REDATTO PER CONTO DEL TRIBUNALE DI RAGUSA



DA PARTE DEL PERITO: ARCH. GIOVANNI CAVALIERI
ISCRITTO ALL'ALBO DEGLI ARCHITETTI DELLA PROV. DI RAGUSA AL N° 427
CON STUDIO IN RAGUSA (RG)
VIA SAC. G. DI GIACOMO, 13 - CAP 97100 -
TELEFONO/FAX 0932.228072
CELL. 333.1699789

L'oggetto dell'incarico è la stima di fabbricati siti in Comiso (Rg) in via Delle Cave, c.da Petrarò.
Io sottoscritto arch. Giovanni Cavalieri sono stato nominato CTU dal Tribunale di Ragusa con Provvedimento del 09 Ottobre 2022 (nomina ricevuta tramite PEC il 10 Ottobre 2022), ho prestato giuramento il 18 Ottobre 2022, ho preso contatto con il custode avv. Ivana Di Pietro, nominato con Decreto del 22 Settembre 2022 e abbiamo concordato la data del sopralluogo.

La parte debitrice è stata convocata dal custode avv. Ivana Di Pietro tramite PEC del 04 Novembre 2022 che fissava il sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione per il giorno 22 Novembre 2022.

All'appuntamento concordato venivamo gentilmente accolti e messi nelle condizioni di svolgere il sopralluogo di rito.

Successivamente all'accertamento di cui sopra, ho completato presso gli enti interessati l'acquisizione di tutti gli atti e dati necessari per relazionare quanto segue.



RELAZIONE DI STIMA **LOTTO N° 1**

DESCRIZIONE DEL BENE

(UBICAZIONE – DESCRIZIONE – DATI CATASTALI E CONSISTENZA –
- ISPEZIONI IPOTECARIE - PROVENIENZA –
- CONFORMITA' – PROPOSTA DI REGOLARIZZAZIONE)



UBICAZIONE

Dai dati acquisiti durante il sopralluogo del 22 novembre 2022 il bene oggetto di stima immobiliare è un fabbricato identificabile in un edificio per attività artigianale sito in Comiso, in c.da Petraro, con un fronte su via Delle Cave snc, censito al Catasto Fabbricati dell'Ufficio Provinciale di Ragusa al Foglio 77, Particella 1582, Sub 1, Cat. D/7.

Il fabbricato sopra identificato viene sottoposto a pignoramento a [REDACTED], con sede in Comiso (RG), [REDACTED], in persona del legale rappresentante pro-tempore, socio e amministratore, sig. [REDACTED].



Si procede alla descrizione del bene ed alla sua valutazione.



DESCRIZIONE

Dal sopralluogo effettuato e come riscontrabile dalla documentazione fotografica allegata (*all. 01_Lotto 1 Documentazione Fotografica e Planimetria*), si evince che l'immobile sottoposto a pignoramento, è identificabile in un edificio industriale adibito alla lavorazione e produzione di serramenti in alluminio; il locale non risulta libero ma l'attività artigianale risulta essere in esercizio. L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Comiso al Foglio 77 della Particella 1582, Sub 1, ed ha categoria catastale D/7.

Il fabbricato sito in C.da Petrarò, confina per un lato con via delle Cave che immette in uno slargo utilizzato a parcheggio ed oggetto anch'esso di esecuzione immobiliare, da cui avvengono gli unici accessi al capannone; gli altri due lati dell'edificio confinano con proprietà di terzi. L'intero capannone è realizzato con struttura in calcestruzzo di cemento armato costituita da pilastri e travi, la copertura ha struttura in ferro e pannelli prefabbricati, i tamponamenti esterni sono in laterizi forati. Il prospetto dell'edificio prospiciente il parcheggio presenta grandi aperture di accesso, gli altri prospetti presentano solo alte finestre. L'edificio industriale ha forma pressoché quadrangolare ed è costituito da un unico grande ambiente a tutta altezza dove avviene la lavorazione dei serramenti; esclusivamente una porzione di forma triangolare, collocata su via delle Cave, si sviluppa su due livelli, con servizi, ufficio e un piccolo magazzino al piano terra e spazio espositivo e servizi igienici al piano primo. Uno spazio destinato a parcheggio di pertinenza del capannone si trova sull'esterno di fronte gli ingressi.

Il fabbricato copre una superficie lorda complessiva di circa mq. 519,00 costituita da un piano terra occupato da macchinari e attrezzature per la produzione di serramenti, (*all. 01_Lotto 1 Documentazione Fotografica e Planimetria*) con superficie lorda di circa mq. 351,00 ed altezza sotto trave di ml. 5,00; inoltre sul lato che confina con la strada, si trova un'appendice di altri piccoli ambienti, su due livelli e destinati a servizi e accessori dell'attività. Questi ambienti coprono al piano terra una superficie lorda di circa mq. 84,00 con altezza di circa ml. 3,00 ed al primo piano occupano una superficie lorda di circa mq. 84,00 con altezza interna media di circa ml. 3,50 per locali espositivi e servizio igienico. Sull'esterno, lo spazio di pertinenza destinato a parcheggio occupa una superficie di circa mq. 160,00. Le finestre che si trovano sul perimetro del fabbricato sono in alluminio con vetro monostrato e le grandi porte sono in metallo. La pavimentazione interna degli ambienti al piano terra è realizzata con battuto di cemento industriale liscio, le pareti perimetrali del capannone e le poche partiture interne sono intonacate. Nel complesso l'interno del locale produttivo si presenta completo ed in buono stato, non è climatizzato ed è servito da rete elettrica. Invece la porzione al piano terra e primo adibita a servizi, ufficio ed esposizione, presenta maggiori finiture interne, infatti gli ambienti sono pavimentati con piastrelle in ceramica, così come il rivestimento dei servizi igienici che nel complesso risultano completi ed efficienti in tutti i loro

elementi; le pareti interne sono tinteggiate e le porte sono in legno tamburato. Nel complesso questi piccoli ambienti si presentano in buono stato di conservazione, sono serviti da rete elettrica, idrica e fognaria e alcuni locali sono climatizzati.

Lo spazio adibito a parcheggio antistante il fabbricato, si presenta pavimentato con battuto di cemento ed in parte asfaltato, inoltre non ha delimitazioni con la strada e con il lotto confinante. La copertura dell'intero capannone, realizzata con pannelli prefabbricati coibentati tipo isopan, non è accessibile, su gran parte della stessa si trova installato un impianto fotovoltaico apparentemente in esercizio, non di proprietà del debitore, non oggetto di esecuzione immobiliare e del quale si approfondirà in seguito.

L'immobile non presenta barriere architettoniche costituite da gradini in prossimità degli ingressi al piano terra, invece gli ambienti espositivi al primo piano sono accessibili tramite rampe di scale in metallo; non ha caratteristiche architettoniche rilevanti e non ha valore storico, ricade urbanisticamente in zona B1 dal Piano Regolatore Generale del Comune di Comiso.

Relativamente al tipo di attività insediata e allo stato di manutenzione, il fabbricato nell'insieme si presenta in buono stato generale.

DATI CATASTALI E CONSISTENZA

Dai dati acquisiti dalle ispezioni catastali quali, l'Estratto di Mappa, dalla Planimetria Catastale e dalla Visura Storica Catastale (*all. 02_Lotto 1 F. 77 P.lla 1582 Sub 1 Mappa Planimetria e Visura*), il bene pignorato sito in Comiso in C.da Petrarò , via delle Cave s.n.c., risulta appartenere per la piena proprietà alla [REDACTED], in persona del legale rappresentante, socio e amministratore sig.re [REDACTED], ed alla socia sig.ra [REDACTED]. Il bene, costituito da un grande ambiente al piano terra e piccoli locali accessori al piano terra e primo, è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Comiso, al foglio 77, particella 1582, sub 1, Categoria D/7. La particella 1582 sub 1, deriva dalla particella 1582 che a sua volta deriva dalle ex particelle 1164 / 1163 / 902 / 903. La planimetria catastale è conforme a quella del fabbricato oggetto di pignoramento per quanto riguarda il piano terra; non è invece presente la planimetria catastale degli ambienti al primo piano. Inoltre, catastalmente, non risulta essere stata identificata una superficie o lastrico solare corrispondente alla copertura dove insiste l'impianto a pannelli fotovoltaici.

Facendo riferimento alla planimetria allegata, (*all. 01_Lotto 1 Documentazione Fotografica e Planimetria*), si può dunque procedere a descrivere la consistenza del fabbricato. La porzione di capannone al piano terra in cui viene svolta l'attività artigianale, occupata dai macchinari e dalle attrezzature, copre una superficie lorda di circa mq. 351,00, la superficie utile invece è di circa mq.

330,00; l'appendice di piccoli ambienti sempre al piano terra, destinati a servizi e accessori dell'attività, copre una superficie lorda di circa mq. 84,00, la superficie utile è di circa mq. 68,00; al primo piano i locali espositivi ed il servizio igienico occupano una superficie lorda di circa mq. 84,00, la superficie utile è di circa mq. 68,00. La superficie lorda complessiva, (somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali) è di circa mq. 519,00 (mq. 351,00 + mq. 84,00 + mq. 84,00). La superficie netta complessiva, (somma delle superfici utili) è di circa mq. 466,00 (mq. 330,00 + mq. 68,00 + mq. 68,00). Sull'esterno, lo spazio di pertinenza destinato a parcheggio ha una superficie di circa mq. 160,00

ISPEZIONI IPOTECARIE

Da ispezione ipotecaria, riferita al periodo che va dal 06/12/1989 al 16/02/2023, effettuata sul Foglio di mappa 77 Particella 1582, Sub 1 (*all. 03_Lotto 1 Ispezioni Ipotecarie per immobile*) si rilevano le seguenti formalità, che interessano il bene in questione:

1. ISCRIZIONE del 01/03/2002 - Registro Particolare 357 Registro Generale 3358
Pubblico ufficiale MILAZZO ANNA MARIA Repertorio 12385/4896 del 25/02/2002
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
2. ISCRIZIONE del 01/07/2015 - Registro Particolare 1261 Registro Generale 8478
Pubblico ufficiale RANDAZZO FRANCESCA Repertorio 4594/3236 del 26/06/2015
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
3. TRASCRIZIONE del 27/07/2022 - Registro Particolare 9000 Registro Generale 12160
Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1408/2022 del 18/05/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

PROVENIENZA

Da accertamenti effettuati presso gli uffici competenti, il bene oggetto di esecuzione immobiliare, appartiene per la piena proprietà alla [REDACTED]

[REDACTED], in persona del legale rappresentante, socio e amministratore sig.re [REDACTED]

[REDACTED], ed alla socia sig.ra [REDACTED]
[REDACTED].

Il fabbricato distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Comiso al Foglio 77, Particella 1582, Sub 1, è stato costruito su suolo identificato al Catasto Terreni del Comune di Comiso, al foglio 77, Particella 1582 (ex particelle 1164 / 1163 / 902 / 903).

La ex particella 1164 del foglio 77 è pervenuta a [REDACTED] tramite Atto di Donazione del 31/03/1990 del not. Giovanni Demostene di Ragusa, Repertorio n° 71018 della Raccolta n° 21017, Trascritto a Ragusa il 02/04/1990 ai nn. 4510/3695 e Registrato a Vittoria il 17/04/1990 al n° 783 (*all. 04_Lotto 1 Atto di provenienza ex part. 1164 f. 77*). In quest'atto [REDACTED] riceve in donazione dalla madre [REDACTED] alcune particelle di terreno, tra cui la particella 1164 del foglio di mappa 77.

Le ex particelle 1163 / 902 / 903 del foglio 77, sono pervenute a [REDACTED] e [REDACTED], tramite Atto di Vendita del 20/11/1993 del not. Giovanni Demostene di Ragusa, Repertorio n° 88662 della Raccolta n° 25627 (*all. 05_Lotto 1 Atto di provenienza ex part. 1163 902 903 f. 77*). In quest'atto [REDACTED] e [REDACTED], in parti uguali e indivisamente comperano da [REDACTED] le particelle di terreno 1163 / 902 / 903 del foglio di mappa 77.

Tramite l'Atto di Conferimento in Società del 15/02/2001 del not. Michele Ottaviano di Ragusa, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa il 02/03/2001 ai nn. 3674/3045, la Particella di terreno 1582 del Foglio di Mappa 77 (costituita dalle ex Particelle 1164 / 1163 / 902 / 903) passa alla [REDACTED].

CONFORMITA'

L'immobile è stato realizzato con Concessione Edilizia n° 7896 del 27/03/2001 per variante alla C.E. 7458/99, rilasciata al sig.re [REDACTED]; per lo stesso è stata inoltre rilasciata Agibilità n° 30 del 19/10/2001 per "lavaggio tappezzeria auto, parcheggio e ufficio" (*all. 06_Lotto 1 Titolo autorizzativo elaborato grafico e agibilità*). Oltre a questo titolo autorizzativo su detto immobile non sono state presentate altre pratiche edilizie e/o in sanatoria successive a quella riportata in precedenza.

Dall'analisi degli incartamenti relativi al progetto depositato ed approvato, e dal confronto con la planimetria catastale, non si rilevano difformità planimetriche e distributive.

Dai rilievi effettuati in fase di sopralluogo e dai raffronti con le tavole di progetto autorizzate dal Comune di Comiso, ho invece riscontrato che una porzione di immobile al primo piano, che urbanisticamente era destinata a terrazzo non praticabile, in realtà risulta accessibile tramite due scale in ferro, chiusa con tamponamenti e finestre, e coperta con tetto a due falde in continuità con la stessa copertura del fabbricato. Questo ambiente "abusivo urbanisticamente" rifinito e climatizzato, ospita un servizio igienico e gli spazi espositivi dell'attività produttiva esercitata. Alla luce di ciò il fabbricato risulta difforme limitatamente a questo volume aggiunto al primo piano.

L'attività artigianale di produzione e vendita di serramenti in alluminio che viene svolta all'interno del manufatto, risulta essere disciplinata da un regolare contratto di locazione stipulato il 10/07/2014, tra [REDACTED] quale legale rappresentante della ditta [REDACTED]

██████████, e ██████████ quale legale rappresentante della ditta ██████████ ██████████, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa il 10/07/2014 al n° 620 Serie 3T, (*all. 07_Lotto 1 Contratto di locazione f 77 p 1582 s 1*). La durata della locazione è prevista in 6 anni con possibilità di ulteriore proroga per altri 6 anni, pertanto la decorrenza che è stata stabilita inizia dal 10/07/2014 fino al 30/07/2020 ed avvalendosi del rinnovo per altri 6 anni la locazione avrà termine il 30/07/2026. Il canone annuo stabilito è di € 6.000,00 + iva.

L'istallazione dell'impianto fotovoltaico (non oggetto di esecuzione immobiliare), che è presente sull'intera copertura del fabbricato ed anche su quella urbanisticamente non regolare, è stato legittimato da un Contratto di Affitto di Superficie stipulato a Comiso il 02/11/2011 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Vittoria il 10/11/2011 al n° 2883 Serie 3, (*all. 08_Lotto 1 Contratto Affitto di Superficie e Atto Cessione Credito*) tra la ██████████ ██████████, rappresentata dal socio ed amministratore ██████████ ed ██████████ ██████████, rappresentata da ██████████. Nel su citato contratto la ditta ██████████ ██████████ affitta le coperture di alcuni immobili tra cui anche quella del fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare, identificato al Catasto al Foglio 77, Particella 1582, Sub 1, alla ██████████, per la realizzazione di impianti fotovoltaici e sfruttarne economicamente l'attività. La ditta ██████████, tra le Dichiarazioni e Garanzie del Locatore e dell'Affittuario sottoscritte in contratto, tra le altre cose, dichiara e garantisce che le coperture sono conformi alle necessarie vigenti disposizioni urbanistiche ed edilizie.

Il corrispettivo per il bene concesso in locazione consiste in un canone annuo per la durata del contratto stipulato che è stato fissato in 25 anni, fino al 01/11/2036, alla scadenza il contratto si intende automaticamente terminato senza necessità di comunicazioni tra le parti.

Per quanto concerne invece il credito identificato nel canone di locazione che la ditta ██████████ ██████████ vantava nei confronti della ██████████ (volutura in ██████████), è stato oggetto di cessione alla Banca ██████████ ██████████ fino alla scadenza di un finanziamento che la Banca ha erogato alla ditta ██████████ ██████████. L'Atto di Cessione di Credito è stato redatto il 26/06/2015 dal not. Francesca Randazzo di Vittoria, Repertorio n° 4595 della Raccolta n° 3237, Registrato a Vittoria il 16/07/2015 al n° 1573 Serie 1T (*all. 08_Lotto 1 Contratto Affitto di Superficie e Atto Cessione Credito*). Con quest'atto la Banca ██████████ subentra alla ██████████ ██████████ nel credito vantato nei confronti della ██████████ e la cessione resterà valida fino a quando la Banca ██████████ non sarà stata interamente soddisfatta per tutti i crediti derivanti dal finanziamento. Ragione per cui l'impianto fotovoltaico di proprietà di ██████████ che insiste sulla copertura del fabbricato non può essere soggetto a pignoramento, così come il corrispettivo economico del canone di locazione. Il

futuro acquirente sarà gravato dell'obbligo di far valere il contratto stipulato dal precedente proprietario consentendo alla [REDACTED] l'accesso alla copertura ed agli spazi attigui all'immobile per il mantenimento dell'impianto.

PROPOSTA DI REGOLARIZZAZIONE

La regolarizzazione dell'organismo architettonico da poter attuare consiste nel riportare l'organismo architettonico entro i suoi limiti urbanistici autorizzati, demolendo quindi la porzione aggiunta, poiché non c'è possibilità di incrementare il volume già autorizzato. L'edificio ricade in Zona B1- La città consolidata.

Per quanto concerne la valutazione ritengo invece che il bene possa essere stimato nello stato in cui si trova, con le difformità presenti e con le servitù che sono state create sulla copertura del fabbricato per la manutenzione dell'impianto fotovoltaico. Per quanto concerne le superfici abusive realizzate, verranno valutate al 50% del valore che verrà attribuito al bene.

Il futuro acquirente acquisterà dunque l'immobile con la consapevolezza delle irregolarità e delle servitù ampiamente descritte.

DATI RIASSUNTIVI AL FINE DEL GIUDIZIO DI STIMA

A – UBICAZIONE

A.1 – Comune: **COMISO** prov. **RG**

A.2 - Località – Frazione – Contrada: **ZONA B1 – CITTA' CONSOLIDATA**

A.3 - Indirizzo: **VIA DELLE CAVE, S.N.C. - CAP 97013**

A.4 – Zona in cui ricade l'immobile:

☐ Centrale	☒ Semicentrale
☐ Semiperiferica	☐ Periferica
☐ Ultraperiferica	☐ Foranea

A.5 - Zona Sismica: **SI**

B – DESCRIZIONE

B.1 – Categorie:

☐ Abitazione	
☐ Ufficio	☐ Negozio
☐ Magazzino	☐ Deposito
☐ Laboratorio	☐ Rimessa collettiva
☒ Altro..... Fabbricato Artigianale.....	

Con annessi: ☐ Veranda ☐ Cantina ☐ Garage

☐ Posto auto scoperto ☐ Giardino ☐ Balconi

☒ **Altro..... Parcheggio di pertinenza.....**

Costituenti: ☒ **Intero fabbricato**

☐ Porzione di fabbricato

Composto: di n° piani entro terra: **0**

di n° piani fuori terra: **1**

B.2 – Scala: Piano: **TERRA**

Interno: /

B.3 – Condizione: ☐ Occupato dal proprietario

☐ Dal richiedente

X Occupato da terzi

al canone annuo di € 6.000,00 + iva

☐ Libero – Non occupato

B.4 - TIPO

☐ Popolare

☐ Economico

X Medio

☐ Signorile

☐ Lusso

B.5 - ☐ Costruito nell'anno **1999 - 2001**

☐ Ristrutturato nell'anno :.....

B.6 - Altezza interpiano: h = ± **5,00 m**

Categoria: **D/7**

B.7 - L'immobile, in tutto od in parte è destinato o adibito per almeno 3/4 della sua superficie a civile abitazione o a studi professionali o ad uffici? **NO**

B.8 - Stato di conservazione: ☐ Ottimo **X Buono** ☐ Normale ☐ Scadente

C – CARATTERISTICHE TECNICHE

Struttura portante e facciate: **Calcestruzzo di cemento armato e laterizi forati.**

Solai: **Calcestruzzo di cemento armato.**

Copertura: **Pannelli prefabbricati su struttura portante in ferro**

Tramezzature interne: **Laterizio forato**

Pavimenti: **Battuto di cemento industriale**

Rivestimenti interni: **Piastrelle di ceramica**

Infissi esterni in: **Alluminio con vetro monostrato**

Porte esterne in: **Ferro**

Porte interne in: **Legno tamburato**

Bagni interni n°: **2**

Impianti: **X Acqua** **X Elettricità** ☐ Gas

Classe Energetica: **Non valutata**

D – AUTORIZZAZIONI

☐ Provvedimento Autorizzativo Unico

X Concessione edilizia

☐ Licenza edilizia

☐ Licenza di abitabilità

X Accatastamento

☐ Concessione edilizia in sanatoria

X Agibilità

STIMA DEI BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE

Per la valutazione dell'immobile si farà riferimento a due criteri di stima, uno di tipo sintetico ed uno di tipo analitico.

La *stima sintetica* consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile prendendo come riferimento immobili simili a quello oggetto di valutazione, sia per superficie che per caratteristiche intrinseche (esposizione, finiture e stato di conservazione, distribuzione dei locali e sufficienza dei servizi interni, dimensioni dei vani in rapporto all'uso cui sono destinati, estetica), ed estrinseche (salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade ed al centro urbano, efficienza dei servizi pubblici che servono la zona).

La *stima analitica* viene effettuata per capitalizzazione dei redditi ovvero valutando l'immobile con riferimento al reddito lordo che è in grado di produrre, decurtando tutte le spese a carico del proprietario e tenendo conto del saggio di capitalizzazione ricavato da un'indagine diretta di mercato.

STIMA SINTETICA DEL FABBRICATO

In relazione agli elementi accertati si è sviluppata la seguente procedura di stima tenendo conto delle caratteristiche proprie del fabbricato, della sua ubicazione e del suo stato di conservazione. Al fine di conoscere il più probabile valore di mercato è stata condotta un'indagine considerando un edificio simile a quello oggetto di stima, collocato nella stessa zona ed avente le stesse caratteristiche di età, qualità e stato di manutenzione.

Nel giudizio di stima giocano un ruolo determinante l'ubicazione e la tipologia del fabbricato. Quest'ultima è riconducibile ad un capannone artigianale al piano terra, con parcheggio esterno di pertinenza. Lo stato di conservazione generale dell'immobile, tenendo presente che è realizzato da circa venti anni, è buono e ben manutenzionato, infatti l'interno del capannone è funzionale ed efficiente in ogni sua parte.

L'ubicazione dell'immobile può essere definita in zona urbana semicentrale e gode quindi dei vantaggi dell'agglomerato urbano adiacente. Alla luce delle considerazioni fin qui espresse e tenendo conto delle recenti quotazioni di mercato, il giudizio di stima si compone nel seguente modo:

- Calcolo della superficie commerciale del fabbricato artigianale e dell'area pertinenziale.

Superficie coperta al piano terra 435,00 mq. (somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali).

Superficie coperta (abusiva) al piano primo 84,00 mq. (somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali).

L'area esterna di pertinenza copre una superficie di circa 160,00 mq.; nel calcolo della superficie commerciale, incide nella misura del 25% pari a 40,00 mq.

Totale superficie commerciale MQ 559,00 (mq. 435,00 + mq. 84,00 + mq. 40,00).

- Valore al metro quadrato del fabbricato.

Si è giunti ad una valutazione unitaria per il fabbricato e della sua area di pertinenza oggetto di pignoramento attribuendo al bene un valore al metro quadro di circa 450,00 €/MQ.

Quindi:

Valore su base sintetica del fabbricato e dell'area di pertinenza

450,00 €/MQ x 559,00 MQ = **€ 251.550,00**

STIMA ANALITICA DEL FABBRICATO

Il criterio di stima analitica utilizzato è stato quello della capitalizzazione dei redditi. Partendo dal presupposto che il bene in oggetto, in normale stato conservativo, sarebbe capace di produrre mediamente un canone di affitto mensile di 1,80 €/mq (come si deduce dai dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) si può quindi ricavare il valore del fabbricato.

- Valore secondo la stima analitica del fabbricato.

Calcolo del reddito medio mensile: $1,80 \text{ €/mq} \times 559,00 \text{ mq} = 1.006,20 \text{ €/mese}$

Il reddito lordo medio annuo è dunque pari a: $1.006,20 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = € 12.074,40$.

Da questo valore occorre dedurre le spese di gestione (quote di manutenzione, amministrazione, assicurazione, ammortamento, oneri fiscali, quote per sfratti ed inesigibilità) quantificabili nella misura del 30% del reddito lordo medio annuo: $€ 12.074,40 \times 0,70 = € 8.452,08$.

Capitalizzando tale reddito presunto al tasso medio del 3,0 % si ottiene il valore di:

$8.452,08 \text{ €} \times 100/3 = € 281.736,00$.

A tale valore bisogna apportare una decurtazione in considerazione del fatto che l'immobile potrebbe avere necessità di alcuni interventi di manutenzione ordinaria stimati in circa € 4.736,00 quindi:

Valutazione analitica del bene $€ 281.736,00 - € 4.736,00 = € 277.000,00$.

GIUDIZIO DI STIMA DEL FABBRICATO

Mediando i valori ottenuti utilizzando i due diversi metodi di stima, si ottiene un valore pari a:

Valore intrinseco del bene $(€ 251.550,00 + € 277.000,00) / 2 = € 264.275,00$.

Che corrisponde ad un valore al mq. di $(€ 264.275,00 / \text{mq. } 559,00) = € 472,764$

GIUDIZIO DI STIMA FINALE DEL BENE

Considerando il fatto che la porzione del fabbricato al primo piano è urbanisticamente abusiva ma fruibile e godibile, per la vendita all'asta del bene, questa porzione di immobile verrà valutata al 50% del valore o allo stesso modo, per semplicità di calcolo, si considererà solo il 50% della superficie commerciale;

alla luce di ciò la superficie commerciale dell'immobile, considerando la porzione abusiva diventa:

Superficie coperta al piano terra 435,00 mq.

Superficie coperta abusiva al piano primo 84,00 mq.; nel calcolo della superficie commerciale incide nella misura del 50%, pari a 42,00 mq.

L'area esterna di pertinenza copre una superficie di circa circa 160,00 mq.; nel calcolo della superficie commerciale, incide nella misura del 25% pari a 40,00 mq.

Totale superficie commerciale MQ 517,00 (mq. 435,00 + mq. 42,00 + mq. 40,00).

Valore di mercato del bene (€ 472,764 x mq. 517,00) = € 244.419,00.

A seguito della Circolare del 18/11/2021 del Tribunale di Ragusa, prima dell'emissione del decreto di trasferimento del bene che avverrà dopo l'aggiudicazione con il versamento del saldo sul prezzo della vendita da parte dell'aggiudicatario, rimarranno ancora a carico dell'acquirente, i costi che deriveranno dalla sola acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica, si stima che tali costi onnicomprensivi di oneri potrebbero aggirarsi in circa € 450,00 (oltre cassa ed iva di legge).

Il valore di mercato del Lotto n° 1 al netto dei costi sarà quindi di € 243.969,00

(€ 244.419,00 – € 450,00)

Il valore di vendita forzata del bene è costituito dal valore di mercato al netto dei costi, con l'abbattimento del 15% (dovuti all'assenza di garanzia per vizi occulti) € 207.373,65; tale importo arrotondato è di € 207.300,00.

Valore di vendita forzata € 207.300,00

Trattandosi di un unico fabbricato con area esterna di pertinenza si considerare il bene indivisibile e si suggerisce di procedere alla vendita in un unico lotto.

Si vuole sottolineare che il bene appartiene per intero al soggetto debitore. Il bene potrebbe presentare caratteri di appetibilità per soggetti interessati per insediare altre attività artigianali compatibili alla struttura del fabbricato.

SCHEMA RIEPILOGATIVO
(SCHEDA SINTETICA E SCHEDA IMMOBILE)

SCHEDA SINTETICA LOTTO 1

Esecuzione Immobiliare 137/2020 contro: [REDACTED]

[REDACTED], in persona del legale rappresentante pro-tempore, socio e amministratore, sig. [REDACTED]

Giudice: dott. Gilberto Orazio Rapisarda.

Custode Giudiziario: avv. Ivana Di Pietro

Esperto del procedimento: c.t.u. arch. Giovanni Cavalieri

DIRITTO

La piena proprietà del bene appartiene alla [REDACTED].

BENE

Capannone artigianale adibito alla lavorazione e produzione di serramenti in alluminio; identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 77, Particella 1582, Sub 1, Categoria D/7 – fabbricato per esigenze industriali.

UBICAZIONE

Comiso, c.da Petraro, via Delle Cave snc, le cui coordinate geografiche sono:

36° 56' 58.4" N - 14° 36' 51.4" E - 36.949565 - 14.614280.

TITOLARITA'

Fabbricato appartenente per la piena proprietà alla [REDACTED]

[REDACTED], in persona del legale rappresentante, socio e amministratore sig.re [REDACTED]

[REDACTED], ed alla socia sig.ra [REDACTED]

Il fabbricato è stato costruito da [REDACTED] in qualità di socio amministratore della [REDACTED]

[REDACTED] su suolo identificato al Catasto Terreni del Comune di Comiso, al foglio 77, Particella 1582 (ex particelle 1164 / 1163 / 902 / 903).

La ex particella 1164 del foglio 77, è pervenuta a [REDACTED] tramite Atto di Donazione del 31/03/1990 del not. Giovanni Demostene di Ragusa, Repertorio n° 71018 della Raccolta n° 21017, Trascritto a Ragusa il 02/04/1990 ai nn. 4510/3695 e Registrato a Vittoria il 17/04/1990 al n° 783.

Le ex particelle 1163 / 902 / 903 del foglio 77, sono pervenute a [REDACTED] e [REDACTED], tramite Atto di Vendita del 20/11/1993 del not. Giovanni Demostene di Ragusa, Repertorio n° 88662 della Raccolta n° 25627. Tramite l'Atto di Conferimento in Società del 15/02/2001 del not. Michele Ottaviano di Ragusa, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa il 02/03/2001 ai nn. 3674/3045, la Particella di terreno 1582 del Foglio di Mappa 77 passa alla [REDACTED].

PROVENIENZA VENTENNALE

Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati Comune di Comiso, Foglio 77, Particella 1582, Sub 1, Categoria D/7 – fabbricato per esigenze industriali. La Particella 1582 Sub 1, deriva dalla ex particella di terreno 1582 che a sua volta deriva dalle ex Particelle 1164 / 1163 / 902 / 903.

LOTTO

E' stato formato un lotto unico identificato con "LOTTO 1" e composto da un solo cespite.

OCCUPAZIONE

L'attività artigianale di produzione e vendita di serramenti in alluminio che viene svolta all'interno del manufatto, risulta essere disciplinata da un regolare contratto di locazione stipulato il 10/07/2014, tra [REDACTED] quale legale rappresentante della ditta [REDACTED] e [REDACTED] quale legale rappresentante della ditta [REDACTED], registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa il 10/07/2014 al n° 620 Serie 3T. La durata della locazione è prevista in 6 anni con possibilità di ulteriore proroga per altri 6 anni, pertanto la decorrenza che è stata stabilita inizia dal 10/07/2014 fino al 30/07/2020 ed avvalendosi del rinnovo per altri 6 anni la locazione avrà termine il 30/07/2026. Il canone di locazione pattuito tra le parti è di € 6.000,00 + Iva annui.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE ex art. 567, c. 2

La documentazione risulta completa e corretta.

IRREGOLARITA' E ABUSI

Una porzione di immobile al primo piano, che urbanisticamente era destinata a terrazzo non praticabile, in realtà risulta accessibile tramite due scale in ferro, chiusa con tamponamenti e finestre, e coperta con tetto a due falde in continuità con la stessa copertura del fabbricato. Il fabbricato risulta urbanisticamente difforme limitatamente a questo volume aggiunto al primo piano.

Dall'analisi del progetto depositato al Comune di Comiso ed approvato, e dal confronto con la Planimetria Catastale, non si rilevano difformità planimetriche e distributive.

IMMOBILE INSANABILE

Per la porzione di immobile al primo piano, urbanisticamente difforme, si procederà alla valutazione secondo il valore d'uso, (varrà valutata la porzione insanabile come se fosse regolare applicando poi una decurtazione forfettaria del 50%).

TITOLARITA' URBANISTICA

L'immobile è stato realizzato con Concessione Edilizia n° 7896 del 27/03/2001 per variante alla C.E. 7458/99, rilasciata al sig.re [REDACTED] e inerente la costruzione di un locale da adibire a parcheggio, lavaggio e pulizia tappezzeria per auto. Oltre a questo titolo autorizzativo non sono state presentate altre pratiche edilizie e/o in sanatoria successive a quella riportata in precedenza.

AGIBILITA' / ABITABILITA'

Agibilità n° 30 del 19/10/2001 per "lavaggio tappezzeria auto, parcheggio e ufficio".

DIVISIBILITA'

L'immobile è pignorato per l'intero e non in quota, lo stesso non è comodamente divisibile e si presta ad una vendita unitaria.

VALORE DI MERCATO

Il valore di mercato del bene ammonta ad € 244.419,00.

VALORE DI VENDITA FORZATA

Valore di vendita forzata del bene ammonta ad € 207.300,00.

VALORE DEL CANONE DI MERCATO

Il valore del canone di mercato del bene ammonta a circa €/mese 1.000,00.

VENDIBILITA' E MOTIVO

Il bene si identifica in un edificio singolo idoneo ad attività artigianale con tipologia "capannone", collocato in zona semicentrale, facilmente raggiungibile ed appetibile per la vendita.

VINCOLI

//

EDILIZIA AGEVOLATA

Il bene non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata, ma esistono delle condizioni che ne limitano la disponibilità.

Sull'intera copertura del fabbricato è presente un impianto fotovoltaico legittimato da un Contratto di Affitto di Superficie stipulato a Comiso il 02/11/2011 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Vittoria il 10/11/2011 al n° 2883 Serie 3, tra la ditta [REDACTED]

[REDACTED], ed [REDACTED]. Nel su citato contratto la ditta [REDACTED]

[REDACTED] affitta le coperture di alcuni immobili tra cui anche quella del fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare e dichiara e garantisce che le coperture sono conformi alle necessarie vigenti disposizioni urbanistiche ed edilizie. Il corrispettivo per il bene concesso in locazione consiste in un canone annuo per la durata del contratto stipulato che è stato fissato in 25 anni, fino al 01/11/2036. Il credito identificato nel canone di locazione, è stato oggetto di cessione alla Banca [REDACTED] fino alla scadenza di un finanziamento che la Banca ha erogato alla ditta [REDACTED]. L'Atto di Cessione di Credito è stato redatto il 26/06/2015 dal not. Francesca Randazzo di Vittoria, Repertorio n° 4595 della Raccolta n° 3237, Registrato a Vittoria il 16/07/2015 al n° 1573 Serie 1T. Pertanto il futuro acquirente oltre a non poter vantare diritti sull'impianto fotovoltaico e sul canone di locazione della copertura, sarà anche gravato dell'obbligo di garantire l'accesso alla copertura ed agli spazi attigui all'immobile per il mantenimento dell'impianto.

ONERI

//

APE/CDU

I presumibili costi di redazione dell'APE ammontano a circa € 450,00 oltre cassa ed iva di legge.

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni:

1. ISCRIZIONE del 01/03/2002 - Registro Particolare 357 Registro Generale 3358
Pubblico ufficiale MILAZZO ANNA MARIA Repertorio 12385/4896 del 25/02/2002
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
2. ISCRIZIONE del 01/07/2015 - Registro Particolare 1261 Registro Generale 8478
Pubblico ufficiale RANDAZZO FRANCESCA Repertorio 4594/3236 del 26/06/2015
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Trascrizioni:

3. TRASCRIZIONE del 27/07/2022 - Registro Particolare 9000 Registro Generale 12160
Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1408/2022 del 18/05/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCHEDA IMMOBILE LOTTO 1

DESCRIZIONE

Capannone artigianale adibito alla lavorazione e produzione di serramenti in alluminio; sito in Comiso, in c.da Petrarò, con un fronte su via Delle Cave snc, con superficie coperta lorda di circa mq. 435; identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Comiso al Foglio 77, Particella 1582, Sub 1, Categoria D/7.



DESTINAZIONE

Fabbricato per esigenze industriali

Caratteristiche:

Superficie principale (S1) mq. 519,00 – indice 1,00 – superficie commerciale mq. 519,00

Superficie balconi (SUB) mq. 0,00 – indice 0,30 – superficie commerciale mq. 0,00

Superficie terrazzo (SUT) mq. 0,00 – indice 0,30 – superficie commerciale mq. 0,00

Superficie pertinenze (SUP) mq. 160,00 – indice 0,25 – superficie commerciale mq. 40,00

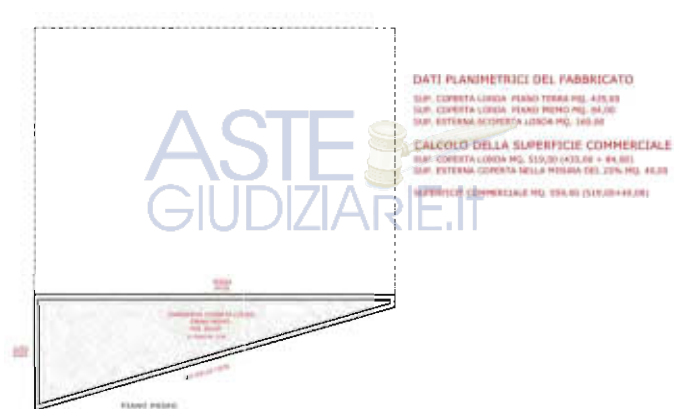
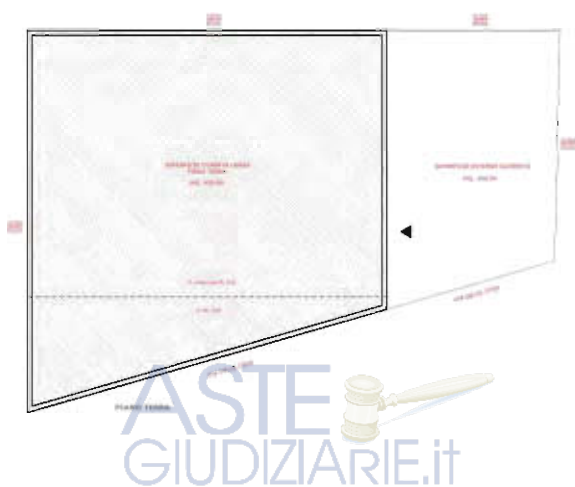
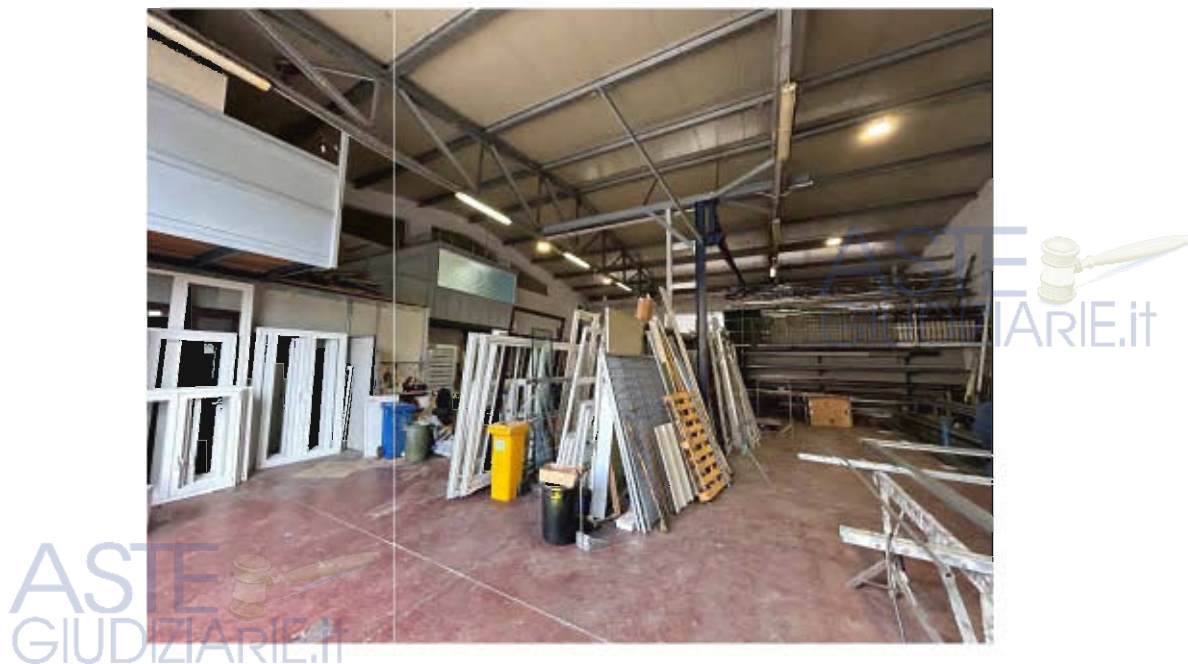
Superficie Commerciale (SUP) mq. 559,00

Valore di Mercato € 244.419,00

Valore di stima di Vendita Forzata € 207.300,00

Valore del Canone di Mercato circa €/mese 1.000,00





Comiso, C.da Petrarò, via Delle Cave snc.

Foto Google - Coordinate Geografiche: 36° 56' 58.4" N - 14° 36' 51.4" E - 36.949565 - 14.614280



ELENCO ALLEGATI LOTTO 1:

- all. 01_Lotto 1 Documentazione Fotografica e Planimetria
- all. 02_Lotto 1 F. 77 P.IIa 1582 Sub 1 Mappa Planimetria e Visura
- all. 03_Lotto 1 Ispezioni Ipotecarie per immobile
- all. 04_Lotto 1 Atto di provenienza ex part. 1164 f. 77
- all. 05_Lotto 1 Atto di provenienza ex part. 1163 902 903 f. 77
- all. 06_Lotto 1 Titolo autorizzativo elaborato grafico e agibilità
- all. 07_Lotto 1 Contratto di locazione f 77 p 1582 s 1
- all. 08_Lotto 1 Contratto Affitto di Superficie e Atto Cessione Credito
- all. 09_Lotto 1 Relazione di Stima per la Privacy con nominativi cancellati



RAGUSA, 06/03/2023

IL TECNICO

(Arch. Giovanni Cavalieri)

