

TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA

IMMOBILIARE

Esecuzione immobiliare n° 228/2023

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Creditore Procedente:

Società Esecutata:

Giudice dell'esecuzione: Dott. Carlo Di Cataldo

Custode Giudiziario: Avv. Maurizio Petralia

Esperto
Ing. Arch Pianif. Federico Piccitto
pec: federico.piccitto@archiworldpec.it

Sommario

RIEPILOGO ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA	2
SCHEDA DI SINTESI LOTTO 1.....	6
SCHEDA DI SINTESI LOTTO 2.....	9
PREMESSA E STATO DELLA PROCEDURA.....	12
AVVIO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	13
ACCERTAMENTI ESEGUITI.....	14
UBICAZIONE E CONFINI.....	16
DATI CATASTALI.....	17
DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	18
CORPO A PIANO TERRA	19
CORPO B PIANO TERRA	21
CORPO C PIANO TERRA	22
CORPI A, B e C PIANO SEMINTERRATO	22
PARTI COMUNI.....	23
RESTITUZIONE RILIEVO STATO DI FATTO.....	24
SERVITU' DI PASSAGGIO	26
STATO DI OCCUPAZIONE DEI BENI	27
LEGITTIMITA' URBANISTICA-EDILIZIA	28
VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE	29
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	30
INFORMAZIONI URBANISTICHE SULLA ZONA	31
PROPRIETA', PROVENIENZA DEI BENI E CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO	33
DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI.....	34
OPERAZIONI PRELIMINARI: CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE	34
STIMA COMPARATIVA	36
STIMA MEDIANTE IL COSTO DI RIPRODUZIONE	38
STIMA ANALITICA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO	41
GIUDIZIO DI STIMA FINALE.....	42
COSTITUZIONE LOTTI E VALORI A BASE D'ASTA	43
ISCRIZIONI E/O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI	45
VERIFICA DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO	45
CONCLUSIONI	45

RIEPILOGO ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA

Con il presente rapporto di valutazione immobiliare propongo all'Ill.mo Sig. Giudice la costituzione di due distinti lotti, dal valore a base d'asta di 552.000,00 € e 686.000,00 €.

Anche La costituzione di un lotto unico potrebbe essere un'alternativa percorribile, altrettanto valida e con meno rischi legati alla gestione dei beni e degli impianti comuni ma potrebbe limitare l'interesse ad un target ristretto di potenziali acquirenti per via dell'eccessivo valore da attribuire al lotto unico (1.238.000 €) e di conseguenza potrebbero aumentare i tentativi di vendita.

Lotto 1: valore dell'immobile 653.000,00 € e valore a base d'asta 552.000,00 €

Piena proprietà di due capannoni al piano terra, denominati Corpo A e Corpo B, censiti al CEU del Comune di Modica al Foglio 139 p.la 553 sub 5 (Categoria D/7) e 15 (Categoria D/7) e di una porzione di capannone al piano seminterrato denominato corpo C, censito al CEU del Comune di Modica al Foglio 139 p.la 553 sub 2 (categoria D/8) oltre spazi esterni pertinenziali esclusivi e spazi comuni con altre unità immobiliari, questi ultimi censiti al CEU del Comune di Modica al Foglio 139 p.la 553 con i sub 8 e 10.

Corpo A piano terra

- superficie coperta 544,53 mq;
- volume edilizio 1.878,63 mc;
- destinazione d'uso commerciale nella parte anteriore e artigianale sul retro;
- superficie commerciale della porzione a destinazione d'uso commerciale 229 mq;
- superficie utile della porzione a destinazione d'uso commerciale 187 mq;
- superficie commerciale della porzione a destinazione d'uso artigianale 321 mq;
- superficie utile della porzione a destinazione d'uso artigianale 313 mq.

Corpo B piano terra

- superficie coperta 451,95 mq;
- volume edilizio 1.559,23 mc;
- destinazione d'uso a deposito nella parte anteriore ed artigianale sul retro;
- superficie commerciale della porzione a destinazione d'uso deposito 130 mq;
- superficie utile della porzione a destinazione d'uso deposito 106,45 mq.
- superficie commerciale della porzione a destinazione d'uso artigianale 334 mq;
- superficie utile della porzione a destinazione d'uso artigianale 318 mq.

Corpo A piano seminterrato

- destinazione d'uso deposito;
- superficie commerciale 493 mq.

Le unità immobiliari non sono libere, essendo state concesse in locazione dalla Società xxxxxxxx (successivamente fusa per incorporazione con la Società xxxxxx) alla Società xxxxx s.r.l., azienda attiva con circa 30 dipendenti, che si occupa di xxxxxx.

La locazione dei sub 5 e 2 ha durata fino al 31/03/2028 per un canone annuo di 20.040,00 € mentre quella del sub 15 ha durata fino al 28/02/2029 per un canone di 12.000,00 €. I due contratti di locazione appaiono opponibili alla procedura in quanto le locazioni sono state registrate all'agenzia delle entrate negli anni 2016

e 2017 ed il prezzo non è vile, avendo verificato all'esito della determinazione del valore dei immobili, che il prezzo fissato non è inferiore di un terzo rispetto al giusto prezzo.

Alla data di redazione della presente perizia non vi sono ulteriori formalità gravanti sui beni oltre quelle già riportate nella relazione notarile agli atti.

La continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento è garantita ad eccezione di un lontano atto di provenienza non trascritto, mediante il quale una precedente Società variò la propria denominazione (si rimanda al relativo paragrafo per i dettagli).

Come da disposizione del 18/11/2021, emessa dai Giudici delle Esecuzioni, la necessaria redazione dell'APE per i sub 5 e 15 verrà differita a seguito della vendita dell'immobile, prima del decreto di trasferimento, ed il costo per la redazione di due APE e delle attività correlate (libretti di impianto, rapporti di controllo, accatastamento al CEFA), stimato in 2.000,00 €, è stato detratto dal valore del lotto e posto a carico dell'aggiudicatario, che dovrà versare il relativo importo al PD.

Lo stato di fatto rilevato in occasione dell'accesso ai luoghi è risultato conforme alle planimetrie catastali dei sub 5, 15 e 2 e sostanzialmente conforme ai titoli edilizi ad eccezione di lievi adeguamenti da attuare, i cui costi di realizzazione sono stati stimati in 1.000,00 € e detratti dal valore del lotto.

Gli immobili si presentano complessivamente in buono stato d'uso e manutenzione anche se il conduttore ha riferito che l'impermeabilizzazione della copertura non assolve bene alla sua funzione in quanto ha dovuto più volte porre rimedio ad infiltrazioni di acque meteoriche.

La proprietà dovrà essere trasferita con il diritto alla servitù di passaggio perpetua sulla fascia di 8 metri lato est, ricadente nella limitrofa particella 335/1 intestata alla Società xxxxxx S.R.L., la quale potrà vantare a sua volta il diritto di passaggio su detta area per raggiungere eventualmente il proprio piano cantinato.

La proprietà avrà in comune con il lotto 2, i subalterni 8 e 10. Il sub 8 rappresenta la scala in ferro che permette la comunicazione tra l'interno del piano seminterrato e l'area esterna al piano terra oltre all'area al piano terra limitrofa alla scala.

Il sub 10 rappresenta l'area fronte strada antistante i fabbricati, oltre alla rampa lato ovest per l'accesso alla quota dei seminterrati e la corsia sul retroprospetto.

Il senso di marcia della rampa e della corsia sul retroprospetto dovrà intendersi, per entrambi i lotti, con ingresso dalla rampa lato ovest e uscita dalla rampa sulla p.la 335/1, salvo diversi accordi tra aggiudicatari. Interrata al di sotto dell'area di pertinenza del Corpo A (lato strada) vi è la riserva idrica mentre la fossa Imhoff è interrata entro l'area identificata con il sub 10 (lato strada). Entrambe sono da intendersi in comune con il lotto 2.

Lotto 2: valore dell'immobile 811.000,00 € e valore a base d'asta 686.000,00 €

Piena proprietà di un capannone al piano terra, denominato Corpo C, censito al CEU del Comune di Modica al Foglio 139 p.la 553 sub 14 (Categoria D/8) e di due porzioni di capannone al piano seminterrato denominate corpo B e C, censite al CEU del Comune di Modica al Foglio 139 p.la 553 sub 3 e 4 (categoria D/8) oltre spazi esterni pertinenziali esclusivi e spazi comuni con altre unità immobiliari, questi ultimi censiti al CEU del Comune di Modica al Foglio 139 p.la 553 con i sub 9 e 10.

Corpo C piano terra

- superficie coperta 451,95 mq;

- volume edilizio 1.559,23 mc;
- destinazione d'uso commerciale;
- superficie commerciale 484 mq;
- superficie utile 435 mq;

Corpo B piano seminterrato

- destinazione d'uso deposito;
- superficie commerciale 1.435 mq;

Corpo C piano seminterrato

- destinazione d'uso deposito;
- superficie commerciale 423 mq.

Le unità immobiliari sono libere, il sig. xxxxx, ha consegnato le chiavi al custode giudiziario ed ha svuotato, ancora solo parzialmente, il corpo C al piano seminterrato.

Alla data di redazione della presente perizia non vi sono ulteriori formalità gravanti sui beni oltre quelle già riportate nella relazione notarile agli atti.

La continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento è garantita ad eccezione di un lontano atto di provenienza non trascritto, mediante il quale una precedente Società variò la propria denominazione (si rimanda al relativo paragrafo per i dettagli).

Come da disposizione del 18/11/2021, emessa dai Giudici delle Esecuzioni, la necessaria redazione dell'APE per il sub 14 verrà differita a seguito della vendita dell'immobile, prima del decreto di trasferimento, ed il costo per la redazione, stimato in 500,00 €, è stato detratto dal valore del lotto e posto a carico dell'aggiudicatario, che dovrà versare il relativo importo al PD.

Lo stato di fatto rilevato in occasione dell'accesso ai luoghi è risultato conforme alle planimetrie catastali dei sub 14 e 3 e sostanzialmente conforme ai titoli edilizi ad eccezione di lievi adeguamenti da attuare, i cui costi di realizzazione sono stati stimati in 2.700,00 € e detratti dal valore del lotto.

Il sub 4 presenta la planimetria catastale errata, essendo stata caricata quella del sub 3, pertanto ho determinato in 800,00 € i costi per l'aggiornamento planimetrico, importo detratto dal valore del lotto.

Gli immobili si presentano complessivamente in discreto stato d'uso e manutenzione anche se i sub 3 e 4 non sono mai stati completati del tutto ed utilizzati.

La proprietà dovrà essere trasferita con il diritto alla servitù di passaggio perpetua sulla fascia di 8 metri lato est, ricadente nella limitrofa particella 335/1 intestata alla Società xxxxxx, la quale potrà vantare a sua volta il diritto di passaggio su detta area per raggiungere eventualmente il proprio piano cantinato.

La proprietà avrà in comune con il lotto 1, i subalterni 9 e 10. Il sub 9 rappresenta la scala in ferro che permette la comunicazione tra l'interno del piano seminterrato e l'area esterna al piano terra oltre all'area al piano terra limitrofa alla scala.

Il sub 10 rappresenta l'area fronte strada antistante i fabbricati, oltre alla rampa lato ovest per l'accesso alla quota dei seminterrati e la corsia sul retroprospetto.

Il senso di marcia della rampa e della corsia sul retroprospetto dovrà intendersi, per entrambi i lotti, con ingresso dalla rampa lato ovest e uscita dalla rampa sulla p.lla 335/1, salvo diversi accordi tra aggiudicatari. Interrata al di sotto dell'area di pertinenza del lotto 1 vi è la riserva idrica mentre la fossa Imhoff è interrata entro l'area identificata con il sub 10 (lato strada). Entrambe sono da intendersi in comune con il lotto 1.

I corpi di fabbrica al piano interrato risultano gravati da servitù di condotte a favore del lotto 1 in quanto gli scarichi fognari dei piani terra sono convogliati tutti alla fossa Imhoff tramite un sistema di tubazioni discendenti al piano seminterrato, con un tracciato che, prima di raggiungere lo scarico finale, passa da un locale seminterrato all'altro (certamente dal sub 2 al sub 3 e probabilmente dal sub 3 al sub 4).

SCHEDA DI SINTESI LOTTO 1

SCHEDA DI SINTESI LOTTO 1	
E.I. 228/2023 Creditore Procedente: Debitore Esecutato: Giudice dell'Esecuzione: Dott. Carlo Di Cataldo Custode Giudiziario: Avv. Maurizio Petralia Esperto del procedimento: Ing. Arch. Pianif. Federico Piccitto	
Diritto e quota	Piena proprietà
Bene	Locali commerciali, artigianali e depositi
Ubicazione	Modica via Serrauccelli San Filippo Coord. Geografiche WGS84: 36.813122, 14.780487
Titolarità	Atto notarile di Fusione per Incorporazione a rogito del Notaio Guglielmo D'angelo del 08/10/2019 rep. 1368, trascritto il 10/10/2019 al n. 10351
Provenienza ventennale	La continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento è garantita ad eccezione di un lontano atto di provenienza non trascritto, mediante il quale una precedente Società variò la propria denominazione (si rimanda al relativo paragrafo per i dettagli).
Dati Catastali	C.E.U. Modica Foglio 139 p.la 553 sub 5 (Categoria D/7), sub 15 (Categoria D/7), sub 2 (categoria D/8) oltre spazi esterni pertinenziali esclusivi e spazi comuni con altre unità immobiliari, questi ultimi censiti al CEU del Comune di Modica al Foglio 139 p.la 553 con i sub 8 e 10.
Occupazione	Immobili occupati con contratti opponibili alla procedura al canone di 32.040,00 €/anno fino al 28/02/2029
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa.
Titolarità Urbanistica	c.e. n. 183 del 19/04/2004, c.e. 474 del 16/08/2006, c.e. n. 65 del 11/04/2012, DIA prot.38188 del 10/07/2012, autorizzazione n. 80 del 21/09/2012, SCIA n. 39168 del 03/08/2016 e SCIA n. 28018 del 06/06/2017
Agibilità/Abitabilità	Certificato di agibilità n. 162/2009 del 19/02/2013 per sub 2 e SCA prot. 19107 del 30/03/2018 per sub 5 e 15
Irregolarità e Abusi	lievi adeguamenti da attuare i cui costi di realizzazione sono stati stimati in 1.000,00 € e detratti dal valore del lotto
Vincoli di edilizia residenziale pubblica	No
Divisibilità	Non si è in presenza di immobili pignorati soltanto in quota e ad ogni non vi è l'esigenza di valutare ulteriori divisioni oltre i due lotti formati
Valore di Mercato	653.000,00 €
Valore al netto degli oneri stimati per le regolarizzazioni	650.000,00 €
Valore di Vendita Forzata	552.000,00 €

Vendibilità motivo	e	Ampi spazi interni ed esterni e destinazioni d'uso commerciale ed artigianale
Vincoli		Volumetria e parcheggio di legge
Vincoli non imposti		-
Edilizia agevolata		No
Oneri		La proprietà dovrà essere trasferita con il diritto alla servitù di passaggio perpetua sulla fascia di 8 metri lato est, ricadente nella limitrofa particella 335/1 intestata alla Società xxxx, la quale potrà vantare a sua volta il diritto di passaggio su detta area per raggiungere eventualmente il proprio piano cantinato.
APE		Come da disposizione del 18/11/2021, emessa dai Giudici delle Esecuzioni, la redazione di due APE ed accessori verrà differita a seguito della vendita dell'immobile, con un costo complessivo stimato di 2.000,00 €.
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli		Trascrizione sugli attuali identificativi catastali del 07/11/2023 reg. part. 13388 reg. gen. 18066 – Pignoramento 2864 del 14/10/2023 a favore di lxxxxx contro la Società esecutata xxxxx Iscrizione sui precedenti identificativi catastali (foglio 139 p.lla 340 e p.lla 340 sub 1) del 14/11/2006 reg. part. 7118 reg. gen. 26552 – Ipoteca volontaria a favore di xxxxx contro xxxxx s.r.l., poi fusa per incorporazione nella Società xxxxx, per un montante ipotecario di €. 2.025.000,00 di cui 1.350.000,00 per capitale, derivante da atto di mutuo Notaio Terranova del 13/11/2006 rep. 75807.

FOTO RAPPRESENTATIVE



Vista dalla via Serrauccelli San Filippo



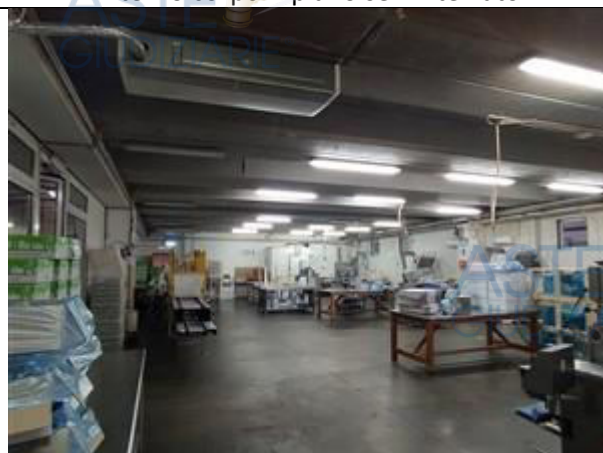
Zona pergolato tra corpi A e B



Interno corpo A piano seminterrato



Porzione commerciale corpo A – PT



Porzione artigianale corpo A - PT



Porzione artigianale corpo B – PT



Porzione deposito corpo B - PT

SCHEDA DI SINTESI LOTTO 2

SCHEDA DI SINTESI LOTTO 2	
E.I. 228/2023 Creditore Procedente: Debitore Esecutato: Giudice dell'Esecuzione: Dott. Carlo Di Cataldo Custode Giudiziario: Avv. Maurizio Petralia Esperto del procedimento: Ing. Arch. Pianif. Federico Piccitto	
Diritto e quota	Piena proprietà
Bene	Locale commerciali e depositi
Ubicazione	Modica via Serrauccelli San Filippo Coord. Geografiche WGS84: 36.813122, 14.780487
Titolarità	Atto notarile di Fusione per Incorporazione a rogito del Notaio Guglielmo D'angelo del 08/10/2019 rep. 1368, trascritto il 10/10/2019 al n. 10351
Provenienza ventennale	La continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento è garantita ad eccezione di un lontano atto di provenienza non trascritto, mediante il quale una precedente Società variò la propria denominazione (si rimanda al relativo paragrafo per i dettagli).
Dati Catastali	C.E.U. Modica Foglio 139 p.lla 553 sub 14 (Categoria D/8), sub 3 (Categoria D/8), sub 4 (categoria D/8) oltre spazi esterni pertinenziali esclusivi e spazi comuni con altre unità immobiliari, questi ultimi censiti al CEU del Comune di Modica al Foglio 139 p.lla 553 con i sub 9 e 10.
Occupazione	Immobili liberi
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa.
Titolarità Urbanistica	c.e. n. 183 del 19/04/2004, c.e. 474 del 16/08/2006, c.e. n. 65 del 11/04/2012, DIA prot.38188 del 10/07/2012, autorizzazione n. 80 del 21/09/2012
Agibilità/Abitabilità	Certificato n. 162/2009 del 19/02/2013
Irregolarità e Abusi	lievi adeguamenti da attuare i cui costi di realizzazione sono stati stimati in 2.700,00 € e detratti dal valore del lotto
Vincoli di edilizia residenziale pubblica	No
Divisibilità	Non si è in presenza di immobili pignorati soltanto in quota e ad ogni non vi è l'esigenza di valutare ulteriori divisioni oltre i due lotti formati
Valore di Mercato	811.000,00 €
Valore al netto degli oneri stimati per le regolarizzazioni	807.000,00 €
Valore di Vendita Forzata	686.000,00 €
Vendibilità e motivo	Ampi spazi interni ed esterni, ampi depositi e destinazione d'uso commerciale
Vincoli	Volumetria e parcheggio di legge

Vincoli non imposti	-
Edilizia agevolata	No
Oneri	La proprietà dovrà essere trasferita con il diritto alla servitù di passaggio perpetua sulla fascia di 8 metri lato est, ricadente nella limitrofa particella 335/1 intestata alla Società xxxxx, la quale potrà vantare a sua volta il diritto di passaggio su detta area per raggiungere eventualmente il proprio piano cantinato.
APE	Come da disposizione del 18/11/2021, emessa dai Giudici delle Esecuzioni, la redazione di due APE ed accessori verrà differita a seguito della vendita dell'immobile, con un costo complessivo stimato di 500,00 €.
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Trascrizione sugli attuali identificativi catastali del 07/11/2023 reg. part. 13388 reg. gen. 18066 – Pignoramento 2864 del 14/10/2023 a favore di lxxxxx contro la Società eseguita xxxxxx Iscrizione sui precedenti identificativi catastali (foglio 139 p.la 340 e p.la 340 sub 1) del 14/11/2006 reg. part. 7118 reg. gen. 26552 – Ipoteca volontaria a favore di xxxxx contro xxxxx, poi fusa per incorporazione nella Società xxxx, per un montante ipotecario di €. 2.025.000,00 di cui 1.350.000,00 per capitale, derivante da atto di mutuo Notaio Terranova del 13/11/2006 rep. 75807.

FOTO RAPPRESENTATIVE



Vista dalla via Serrauccelli San Filippo



Zona pergolato tra corpi B e C



Interno corpo C piano terra



Deposito corpo B piano seminterrato



Deposito corpo C piano seminterrato

PREMESSA E STATO DELLA PROCEDURA

L'III.mo Sig. Giudice Carlo Di Cataldo, con decreto di fissazione udienza ex art.569 cpc e nomina del perito estimatore e del custode giudiziario, nominava lo scrivente Dott. Federico Piccitto, Ingegnere ed Architetto Pianificatore Territoriale, Esperto nella procedura di esecuzione immobiliare n°228/2023 R.G., unitamente al Custode Giudiziario Avv. Maurizio Petralia.

Ricevuto l'avviso di nomina a mezzo PEC e preso conoscenza del mandato conferitomi, accettavo l'incarico prestando giuramento di rito il giorno 28/11/2023, trasmettendo telematicamente il modello allegato all'ordinanza di nomina di Esperto, firmato digitalmente.

La procedura esecutiva 228/2023 è stata promossa dalla Società xxxxxxxxxxxxxxxx e per essa, quale mandataria, xxxxxx., per un credito vantato nei confronti della Società xxxxxx (in liquidazione) CF: xxxxxx con sede in Modica (RG) via xxxxx n persona del legale rappresentate pro tempore, di €. 1.388.190,15, giusto pignoramento rep. 2864 notificato in data 14/10/2023 trascritto in data 07/11/2023 ai numeri di registro generale 18066 e registro particolare 13388.

Il pignoramento di cui sopra deriva dall'ipoteca volontaria iscritta sugli immobili oggetto di perizia in data 14/11/2006 ai numeri di registro generale 18066 e registro particolare 13388.

La citata ipoteca fu iscritta a seguito della stipula del mutuo fondiario del 13/11/2006 rep. 75807 tra xxxxx e la Società xxxxxx con sede Modica per € 2.025.000,00 di cui €. 1.350.000,00 per capitale.

La Società xxxxx s.r.l., è stata fusa per incorporazione nella Società xxxxx S.r.l. con atto a rogito del Notaio Guglielmo D'angelo del 08/10/2019 rep. 1368 trascritto il 10/10/2019 al n. 10351.

L'istituto xxxxx., con atto del 19/10/2010 è stato fuso per incorporazione in xxxxx S.p.a., che in data 03/05/2022 ha venduto alla Società xxxxxx, crediti tra i quali vi è quello della posizione debitoria di cui alla procedura esecutiva in questione.

In data 27/10/2023 il Creditore Procedente ha chiesto all'III.mo Sig. Giudice la vendita dei beni ipotecati e pignorati, ovvero la piena proprietà di un gruppo di fabbricati ubicato a Modica in c.da Serrauccelli sn, costituito da una struttura distinta in tre unità immobiliari al piano terra ed altrettante al piano seminterrato, con aree esterne di pertinenza, immobili che per effetto di sopravvenute variazioni catastali risultano oggi censiti al CEU del Comune di Modica Foglio 139 p.lla 553:

- sub. 2, piano S1, categoria D/8, rendita catastale 1.837,50 €;
- sub. 3, piano S1, categoria D/8, rendita catastale 5.197,50 €;
- sub. 4, piano S1, categoria D/8, rendita catastale 1.585,00 €;
- sub. 5, piano T, categoria D/7, rendita catastale 3.950,00 €;
- sub. 14, piano T, categoria D/8, rendita catastale 2.500,00 €;
- sub. 15, piano T, categoria D/7, rendita catastale 2.370,12 €;
- sub. 8, 9, 10 piano S1 e T, beni comuni non censibili privi di rendita.

Il tutto insistente su un'area avente una superficie complessiva tra superficie coperta dei fabbricati e pertinenze scoperte, di 4.360 mq, distinta al Catasto Terreni alla Sezione A, Foglio 19 p.la 553 giusto Tipo Mappale del 17/12/2009.

Il debitore esecutato si è costituito in giudizio nominando in data 07/12/2023, quale suo legale, l'Avv. xxxx.

Dall'analisi della documentazione del fascicolo telematico e dalle ispezioni ipotecarie effettuate, non risultano altri creditori iscritti.

AVVIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Sentito il Custode Giudiziario, Avv. Maurizio Petralia, veniva fissato l'accesso ai luoghi per il giorno 15/12/2023 alle ore 15:30.

Alla data ed all'ora stabilita, previo avviso alle parti, si provvedeva in uno al CG, ad eseguire il sopralluogo presso gli immobili oggetto della procedura ove riscontravamo la presenza:

- del sig. xxxxx, n.q. di liquidatore dell'Impresa eseguita;
- dell'arch. xxxx, n.q. di direttrice tecnica dell'Impresa eseguita;
- dell'avv. xxxx, n.q. di legale dell'Impresa eseguita;
- del sig. Vxxxx, n.q. di rappresentante legale della Società xxxxx Srl, azienda che conduce in affitto tre delle sei unità immobiliari oggetto di pignoramento.

Gli intervenuti concedevano l'accesso agli immobili oggetto di pignoramento, fornendo ampia collaborazione e disponibilità e permettendo allo scrivente di effettuare il rilievo geometrico e fotografico ed al Custode Giudiziario di informarli sullo stato della procedura esecutiva, sul proprio ruolo e sui doveri della Società eseguita.

Considerato che presso una porzione di immobile concesso in locazione, adibita a laboratorio per la preparazione dei semilavorati, era in corso la preparazione di prodotti alimentari, lo scrivente ha dovuto proseguire le operazioni di rilievo geometrico e fotografico l'indomani, giorno 16/12/2023 alle ore 15:30, alla presenza del sig. xxxxx.

ACCERTAMENTI ESEGUITI

Ad espletamento del mandato conferitomi, ho redatto il presente rapporto peritale, nella qualità di Esperto in materia di valutazioni sui beni oggetto della procedura esecutiva n. 228/2023, rispondendo in merito agli aspetti di *due diligence* previsti dall'art. 173-bis delle Disposizioni di attuazione del Codice di procedura civile, in particolare attraverso la verifica ed il controllo:

- della completezza/idoneità dei documenti in atti;
- della corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
- dei dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
- delle note di trascrizione e dei titoli di trasferimento con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
- della sussistenza di diritti di comproprietà o di altri diritti reali parziali;
- della continuità delle trascrizioni nel ventennio;
- della regolarità edilizia e urbanistica, della dichiarazione di agibilità e dei costi da sostenere e per eventuali sanatorie oltre a eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute;
- di eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc;
- della completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, del Codice di procedura civile, segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei.

In relazione al predetto controllo, nel fascicolo è presente la relazione notarile del Notaio Niccolò Tieco del 16/11/2023, per cui la documentazione appare completa.

Espletati i controlli relativi alla completezza della documentazione, il sottoscritto procedeva alla precisa individuazione dei beni oggetto di pignoramento, per i quali il Creditore Procedente ha chiesto al GE la disposizione della vendita forzata, beni che corrispondono alle unità immobiliari oggetto di pignoramento, come sopra già elencate.

Al fine di espletare il mandato ricevuto, lo scrivente ha provveduto:

- a richiedere presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa, tutta la documentazione catastale relativa agli immobili oggetto di pignoramento (planimetrie catastali, elaborato planimetrico, visure catastali ed estratti di mappa), verificando la coerenza dello stato di fatto rispetto alle planimetrie catastali degli immobili e le eventuali rettifiche necessarie;
- ad accertare la destinazione urbanistica della zona in cui ricadono gli immobili oggetto di perizia;
- ad accertare, presso l'Ufficio Tecnico Comunale, la regolarità urbanistica/edilizia delle unità immobiliari oggetto di pignoramento;
- ad acquisire i titoli di proprietà e quelli di provenienza coprenti il ventennio anteriore la data del pignoramento;
- ad estrarre presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa, l'elenco delle formalità gravanti sui beni in oggetto;
- a verificare con il Custode Giudiziario nominato, l'atto di pignoramento e la relazione notarile;

- a verificare lo stato di possesso degli immobili.

Avendo il sottoscritto, svolto tutte le attività necessarie per rispondere compiutamente ed esaustivamente al mandato conferitogli, ha eseguito, infine, la stima del più probabile valore di mercato degli immobili pignorati.

Prima di indicare il valore finale a base d'asta dei beni oggetto di pignoramento sono stati detratti i costi stimati per eventuali regolarizzazioni catastali ed edilizie ed è stato operato un abbattimento forfettario del prezzo in ragione del 15%, dovuto alla possibile esistenza di vizi occulti o eventuali oneri gravanti sul bene non espressamente considerati.

Seguono le conclusioni cui sono pervenuto per ciò che attiene i compiti previsti dall'art. 173-bis delle disposizioni di attuazione del Codice di procedura civile.

UBICAZIONE E CONFINI

Gli immobili oggetto del presente rapporto di valutazione sono ubicati in c.da Serrauccelli, agro del Comune di Modica.

I fabbricati sono raggiungibili dalla zona Modica Sorda, lasciando la SS 115 per la via Sorda Sampieri, che va quindi percorsa per circa 2,6 Km prima di svoltare a destra in via Serrauccelli San Filippo.

La via Serrauccelli San Filippo va percorsa per circa 700 metri prima di poter accedere alle aree di pertinenza esterne degli immobili, che si trovano sulla dx rispetto a detta arteria stradale.

Si precisa che la ridotta sezione stradale della via Serrauccelli San Filippo non è tale da permettere un agevole transito dei veicoli in entrambi i sensi di marcia.

Le coordinate geografiche del complesso di fabbricati oggetto di perizia, nel sistema di riferimento WGS84, sono le seguenti: 36.813122, 14.780487.

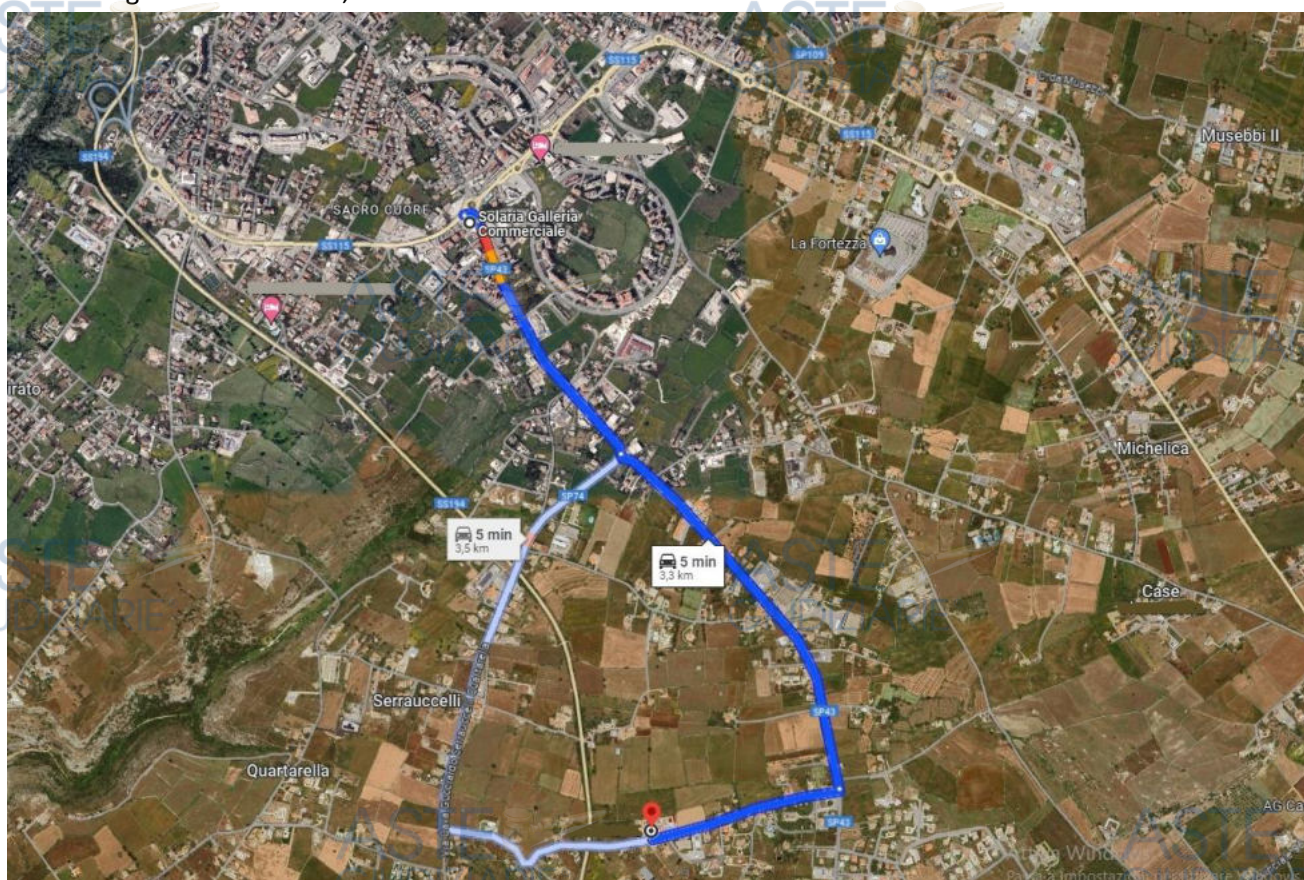


Fig. 1: Ortofoto con indicazione del percorso per raggiungere gli immobili

I fabbricati oggetto di perizia confinano:

- ad est con fabbricati per attività che risultano intestati alla Società xxxx;
- ad ovest con fabbricato per attività intestato alla Società xxxx;
- a nord con terreno intestato a xxxxxx;
- a sud con la via Serrauccelli San Filippo.

DATI CATASTALI

I beni oggetto di pignoramento sono un gruppo di fabbricati ubicati a Modica in c.da Serrauccelli sn, costituito da una struttura distinta in tre unità immobiliari al piano terra ed altrettante al piano seminterrato, con aree esterne di pertinenza, immobili che per effetto di sopravvenute variazioni catastali risultano oggi censiti al CEU del Comune di Modica Foglio 139 p.la 553:

- sub. 2, piano S1, categoria D/8, rendita catastale 1.837,50 €;
- sub. 3, piano S1, categoria D/8, rendita catastale 5.197,50 €;
- sub. 4, piano S1, categoria D/8, rendita catastale 1.585,00 €;
- sub. 5, piano T, categoria D/7, rendita catastale 3.950,00 €;
- sub. 14, piano T, categoria D/8, rendita catastale 2.500,00 €;
- sub. 15, piano T, categoria D/7, rendita catastale 2.370,12 €;
- sub. 8, 9, 10 piano S1 e T, beni comuni non censibili privi di rendita.

La categoria D/8 individua quei locali commerciali che presentano una superficie molto grande, tale da poter essere equiparata ad un "centro commerciale" e di non consentire il classamento nell'ordinaria categoria C/1 dei negozi. In particolare tale categoria speciale definisce quei "Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni".

La categoria D/7 comprende, tra gli altri, quei locali artigianali che presentano una superficie molto grande, tale da non consentire il classamento nell'ordinaria categoria C/2 dei locali artigianali. In particolare tale categoria speciale definisce quei "Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni".

Per la dimostrazione grafica dei subalterni di seguito si produce miniatura dell'elaborato planimetrico registrato al catasto.

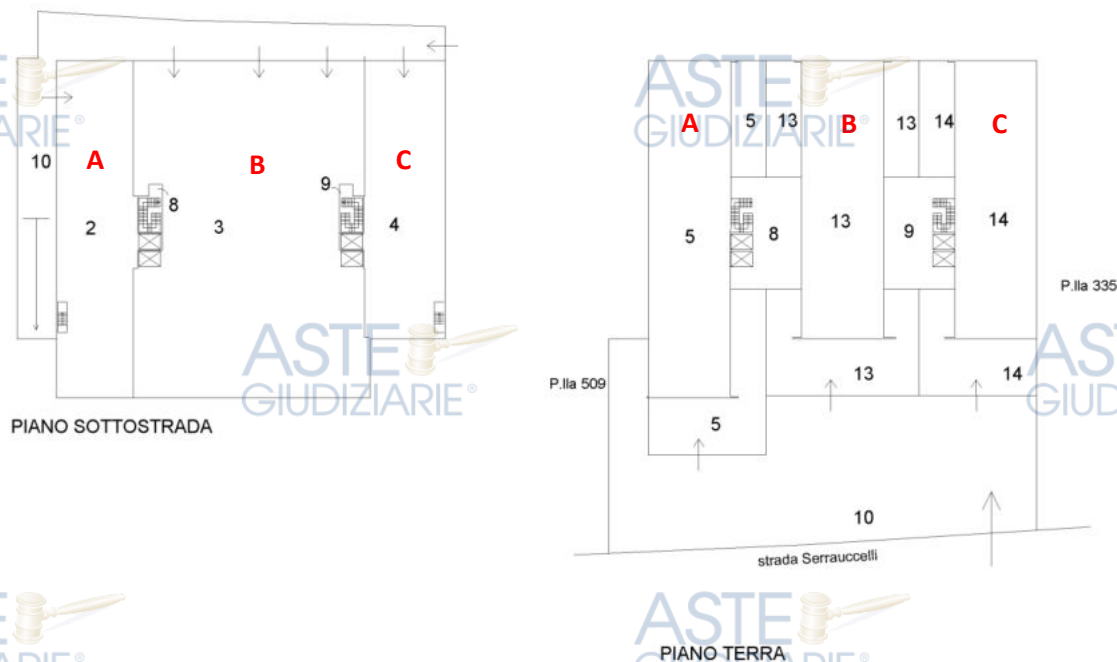


Fig. 2: Elaborato planimetrico per la dimostrazione grafica dei subalterni (il sub 13 leggesi come sub 15, in quanto trattasi di un refuso)

DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Gli immobili oggetto di pignoramento sono costituiti, strutturalmente, da un unico corpo di fabbrica al piano seminterrato, tramezzato in modo da costituire tre unità immobiliari denominate A, B e C e da tre distinti corpi di fabbrica al piano terra, denominati corpo A, B e C.

I corpi di fabbrica al piano terra presentano forme rettangolari (i corpi B e C sono di pari superficie coperta mentre il corpo A è leggermente più grande), con i lati lunghi paralleli tra loro e con i lati corti fronte strada. I tre corpi di fabbrica sono collegati tra loro mediante due pergolati in tubolari di acciaio realizzati in corrispondenza dello spazio di pertinenza esterno, esistente tra un capannone e l'altro, della larghezza di 10,00 m.

I dati geometrici dei corpi di fabbrica, sono definiti urbanisticamente dalla concessione edilizia n. 474 del 16/08/2006, per una volumetria complessiva di 6.431,80 mc.

In particolare:

- Il corpo A presenta una superficie coperta di 544,53 mq ed un volume edilizio di 1.878,63 mc;
- Ciascuno dei corpi B e C presenta una superficie coperta di 451,95 mq ed un volume edilizio di 1.559,23 mc;
- Il piano seminterrato (tramezzato in tre unità immobiliari) presenta una superficie coperta complessiva di 2.125,50 mq ed un volume edilizio di 1.434,71 mc.



Fig. 3: Ortofoto immobili oggetto di perizia

Il piano seminterrato, a seguito della sua originaria realizzazione come locale unico, fu diviso in tre porzioni, tutte destinate a deposito: le due porzioni laterali ubicate al di sotto dei corpi A e C sono di dimensioni simili mentre la porzione centrale, ubicata al di sotto del corpo di fabbrica B e delle aree di pertinenza a dx e sx, è più grande.

I corpi A e B al piano terra, negli anni, sono stati oggetto di diversi progetti di cambi di destinazione d'uso e diversa distribuzione degli spazi interni.

Le strutture impiegate sono costituite da fondazioni con plinti in c.a. e strutture in elevazione costituite da pilastri, travi rettangolari e tegoli in c.a.p.. All'atto del sopralluogo, per quanto si è potuto accertare dall'esame degli elementi strutturali a vista, non sono stati riscontrati segni di dissesto dovuti a cedimenti o assestamenti e le condizioni generali delle strutture sono apparse buone.

CORPO A PIANO TERRA

Il corpo A al piano terra, identificato catastalmente con il sub 5, presenta nella parte anteriore una destinazione d'uso commerciale (la sede degli uffici della Società locataria) e nella parte posteriore una destinazione d'uso artigianale (il laboratorio per la produzione dei dolci semilavorati).

La porzione a destinazione commerciale corrisponde alla sede della Società che conduce in affitto il fabbricato, pertanto ha una distribuzione interna tipica da ufficio.

Si accede ad un vano ingresso-sala d'attesa della superficie utile di circa 29 mq, ove è presente un muretto basso a forma di ferro di cavallo atto a costituire una zona reception della superficie netta di circa 11 mq.

Il vano ingresso-sala d'attesa è comunicante con una sala riunioni, avente superficie calpestabile di circa 27 mq e con una zona disimpegno a forma di "L", avente superficie netta di circa 13 mq, rispetto al quale non sono presenti tramezzature, quindi l'ambiente potrebbe effettivamente considerarsi anche unico.

Dalla zona disimpegno è possibile accedere:

- ad un ufficio della superficie netta di circa 16 mq;
- ad un secondo ufficio avente superficie utile di circa 21 mq;
- ad un vano con funzione di anti-wc, della superficie utile di circa 5 mq;
- ad un corridoio della superficie netta di circa 11 mq.

L'anti-wc, dotato di lavatoio, disimpegna due servizi igienici della superficie di circa 3 mq ciascuno (uno è dotato di wc e bidet e l'altro solo di wc).

Dal corridoio è possibile accedere:

- alla porzione di fabbricato a destinazione d'uso artigianale, ove avviene la preparazione dei semilavorati alimentari;
- ad un anti-wc con lavatoio, della superficie utile di circa 2 mq, che consente di accedere ad un servizio igienico della superficie netta di circa 3 mq, dotato di wc e doccia.
- ad un vano della superficie utile di circa 16 mq, con la funzione di disimpegno dei due vani spogliatoi a servizio del personale, aventi superficie netta di circa 11 mq ciascuno. Il vano spogliatoio donne è comunicante con un vano tecnico (vano server) della superficie utile di circa 2 mq e con un servizio igienico della superficie calpestabile di circa 4 mq, dotato di wc, lavabo e doccia.

Complessivamente, la porzione di Corpo A avente destinazione d'uso commerciale presenta una superficie utile di circa 187 mq.

Tutti i vani presentano pavimentazione in parquet e controsoffitto in pannelli con struttura a vista. Pareti e pilastri in c.a.p. sono tinteggiati.

I vani presentano un'ampia illuminazione naturale ad eccezione del vano ufficio più grande, che infatti risulta autorizzato come archivio, essendo dotato di una finestra avente dimensioni ridotte in ordine alla superficie pavimentata di circa 21 mq.

I servizi igienici sono dotati di pavimentazione costituita da piastrelle in gres porcellanato. Le pareti dei servizi igienici ad uso spogliatoio sono anch'esse parzialmente rivestite con piastrelle in gres porcellanato.

Le porte interne sono in legno tamburato mentre gli infissi sono in alluminio e vetro con le parti laterali fisse e le aperture centrali dotate di maniglioni antipanico.

Tutti gli ambienti sono dotati di climatizzatori, gli impianti (idrico, elettrico e fognario), sono sottotraccia ed i corpi illuminanti sono ricavati nella pannellatura del controsoffitto.

Le condizioni d'uso e di manutenzione appaiono ottime.

Secondo l'ultima divisione catastale operata nel 2018, fa parte della porzione a destinazione d'uso commerciale anche uno spazio esterno di pertinenza esclusiva, per complessivi mq 208,00 di cui:

- 34,00 mq ricadenti nella zona con pergolato in tubolari di acciaio, che risulta coperto con tendone;
- 174,00 mq scoperti, a forma di "L", in corrispondenza dell'angolo S-E.

Si precisa la superficie scoperta di 174 mq risulta vincolata a parcheggio di legge in ragione della volumetria dell'intero complesso edilizio.

Inoltre si segnala che, interrata al di sotto di tale pertinenza esterna esclusiva, è presente la riserva idrica, comune a tutto il complesso di fabbricati, riserva alimentata tramite servizio di autobotti in quanto la zona non è servita da rete idrica comunale e la proprietà non è dotata di pozzo trivellato.

La porzione di fabbricato a destinazione d'uso artigianale, ove avviene la preparazione dei semilavorati alimentati, presenta una superficie utile di circa 313 mq, suddivisa in tre ambienti:

- una prima zona lavorazione, della superficie utile di circa 209 mq;
- un deposito della superficie netta di circa 26 mq;
- una seconda zona lavorazione, avente superficie calpestabile di circa 71 mq.

Dalla seconda zona lavorazione è possibile accedere, nell'angolo N-E, ad un anti-wc della superficie utile di circa 3 mq, dotato di lavabo e lavatoio, e da questo ad un servizio igienico della superficie utile di circa 4 mq, dotato di wc.

Il pavimento è di tipo industriale liscio e non sono presenti controsoffitti, quindi i cupolini in c.a.p. sono a vista.

La pavimentazione del servizio igienico e dell'anti-wc è in gres porcellanato

Pareti, travi, pilastri e cupolini in c.a.p. sono tinteggiati ed alcune pareti dei tre ambienti risultano piastrellate.

Le due zone lavorazione sono dotate di ampia illuminazione naturale e gli infissi sono gli stessi della porzione adibita ad uffici: in alluminio e vetro con le parti laterali fisse ed aperture centrali dotate di maniglioni antipanico.

I tre ambienti sono dotati di numerosi climatizzatori, gli impianti idrico e fognario, sono sottotraccia mentre quello elettrico è fuori traccia con corpi illuminanti costituiti da plafoniere al neon.

Le condizioni di manutenzione sono discrete: la seconda area di lavorazione presenta le pareti annerite per la presenza al suo interno del forno e sono rilevabili distacchi di intonaco e zoccolino in corrispondenza della parete interna dell'antibagno.

Secondo l'ultima divisione catastale operata nel 2018, fa parte della porzione a destinazione d'uso artigianale anche uno spazio esterno di pertinenza esclusivo, per complessivi mq 81,00 di pergolato coperto con tendone.

CORPO B PIANO TERRA

Il corpo B, identificato catastalmente con il sub 15, presenta nella parte anteriore una destinazione d'uso a deposito e nella parte posteriore una destinazione d'uso artigianale (laboratorio per la produzione dei dolci semilavorati).

La porzione anteriore con destinazione d'uso a deposito presenta una forma rettangolare, per una superficie utile complessiva di circa 106 mq.

Secondo la divisione catastale operata, costituiscono pertinenze esclusive di detta porzione anche tre spazi che complessivamente formano un ferro di cavallo per complessivi mq 245,00, di cui:

- una porzione da 34 mq circa, lato ovest, ricade nella zona con pergolato in tubolari di acciaio coperto con tendone;
- una seconda porzione sempre da 34 mq circa, a specchio rispetto alla precedente, ricade nella zona con pergolato in tubolari di acciaio, senza ulteriori coperture (lato est);
- la terza porzione, in corrispondenza del prospetto anteriore del Corpo B (lato sud), per 175,00 mq, risulta completamente scoperta e senza pergolato.

Si precisa che la superficie scoperta di 175 mq risulta vincolata a parcheggio di legge in ragione della volumetria dell'intero complesso edilizio.

La porzione posteriore del Corpo B, avente destinazione d'uso artigianale (laboratorio per la produzione dei dolci semilavorati), presenta una superficie utile di circa 318 mq, data dalla superficie netta del locale principale, di circa 310 mq, oltre un servizio igienico ubicato nell'angolo N-E, composto da un antibagno con lavatoio ed un bagno con wc, aventi superficie utile di circa 4 mq ciascuno.

Il pavimento è di tipo industriale liscio e non sono presenti controsoffitti, quindi i cupolini in c.a.p. sono a vista. Il servizio igienico e l'anti bagno presentano pavimentazione e rivestimento in gres porcellanato.

Le due zone lavorazione sono dotate di ampia illuminazione naturale e gli infissi sono sempre della medesima tipologia: in alluminio e vetro con le parti laterali fisse e le aperture centrali dotate di maniglioni antipanico.

L'unità immobiliare è dotata di climatizzazione a soffitto, gli impianti idrico e fognario, sono sottotraccia mentre quello elettrico è fuori traccia con corpi illuminanti costituiti da plafoniere al neon.

Pareti, travi, pilastri e cupolini in c.a.p. sono tinteggiati ed alcune pareti risultano piastrellate.

Le condizioni di manutenzione appaiono buone.

Secondo la divisione catastale operata nel 2018, costituiscono pertinenze esclusive di detta porzione anche due spazi esterni di pertinenza esclusivi.

Questi due spazi presentano una superficie di circa 81 mq ciascuno: quello sul lato ovest, è coperto con pergolato in tubolari di acciaio e tendone mentre l'altro, lato est, ricade nella zona con pergolato in tubolari di acciaio, senza ulteriori coperture.

CORPO C PIANO TERRA

Il corpo C, identificato catastalmente con il sub 14, è l'unico dei tre ad aver mantenuto l'originaria destinazione d'uso commerciale ed a non essere stato frazionato.

Presenta una superficie utile di circa 435 mq, data dalla superficie netta del locale principale, pari a circa 429 mq oltre blocco servizi igienici, ubicato nell'angolo N-E, costituito da un anti bagno senza accessori avente una superficie netta di circa 2 mq e da un bagno con wc, della superficie netta di circa 3 mq.

Il pavimento è di tipo industriale liscio e non sono presenti controsoffitti, quindi i cupolini in c.a.p. sono a vista. Il servizio igienico e l'anti bagno presentano pavimentazione e rivestimento in gres porcellanato.

L'unità immobiliare è dotata di ampia illuminazione naturale e gli infissi sono sempre della medesima tipologia: in alluminio e vetro con parti fisse ed aperture dotate di maniglioni antipanico.

L'unità immobiliare non è climatizzata, gli impianti idrico e fognario, sono sottotraccia mentre quello elettrico è fuori traccia senza corpi illuminanti installati. Pareti, travi, pilastri e cupolini in c.a.p. sono tinteggiate.

Le condizioni di manutenzione sono buone.

Secondo la divisione catastale operata, fanno parte del corpo C (sub 14) anche due spazi esterni di pertinenza esclusivi:

- uno a forma di "L", in corrispondenza dell'angolo S-O per complessivi mq 167,00, di cui 34,00 mq ricadenti nella zona con pergolato in tubolari di acciaio e 133,00 mq scoperti;
- l'altro, sul retro e sotto pergolato, presenta una superficie di 81 mq.

Si precisa la superficie scoperta di 133 mq risulta, assieme ad altre superfici, vincolata a parcheggio di legge in ragione della volumetria dell'intero complesso edilizio.

CORPI A, B e C PIANO SEMINTERRATO

Al piano seminterrato sono presenti tre unità immobiliari (unica struttura edilizia) tutte con destinazione d'uso a deposito.

Alle tre unità immobiliari si accede dalla corsia esterna sul retro del lotto, la cui quota è raggiungibile tramite due rampe: una realizzata in corrispondenza del lato ovest del corpo A e l'altra realizzata su proprietà di terzi, lato est rispetto al Corpo C, regolata da apposita servitù di passaggio perpetua.

Anche queste unità immobiliari, come quelle al piano terra, sono rinominate con le lettere da A a C e presentano le seguenti superfici utili:

- Corpo A circa 493 mq;
- Corpo B circa 1.435 mq;
- Corpo C circa 423 mq.

I corpi B e C non sono attualmente utilizzati e presentano pavimentazione industriale ed impianto elettrico fuori traccia senza corpi illuminanti installati. Le aperture, tutte con uscita nella corsia esterna sul retro del lotto (lato nord) sono chiuse solo tramite reti anti-volatili, che comunque hanno delle possibilità di accesso con la conseguenza che la pavimentazione industriale risulta sporca di guano.

Il corpo A è l'unico attualmente utilizzato e pertanto, oltre a presentare anch'esso pavimentazione industriale e impianto elettrico fuori traccia, è dotato di corpi illuminanti costituiti da plafoniere al neon e aperture con saracinesche metalliche ad avvolgimento motorizzato presenti sul lato ovest del lotto.

Pareti, travi, pilastri e cupolini in c.a.p. di tutti i corpi di fabbrica non sono tinteggiati.

Il lato sud delle tre unità immobiliari confina con un'intercapedine.

Le condizioni di manutenzione appaiono buone per il corpo A mentre per i corpi B e C, alla luce del loro non utilizzo, le condizioni di manutenzione appaiono mediocri.

PARTI COMUNI

Costituisce bene comune non censibile a tutte le unità immobiliari sia al piano terra che al piano seminterrato, il subalterno 10, che individua:

- l'ampio piazzale esterno fronte strada (lato sud), della superficie di circa 1.080 mq;
- la rampa di accesso al piano seminterrato (lato ovest), avente dimensioni di 52 m x 5,00 m per una superficie di 260 mq.
- la corsia sul retro del lotto (lato nord), avente dimensioni di 59,50 m x 5,00 m per una superficie di 297,50 mq.

Per quanto riguarda la porzione di piazzale fronte strada (lato sud), della superficie di circa 1.080 mq, in realtà la superficie dovrebbe essere di meno, ovvero circa 907 mq in quanto andrebbero realizzati i due arretramenti per gli ingressi carrabili sul piazzale, previsti in progetto.

Si sottolinea che risulta vincolata a parcheggio di legge tutta l'area comune appena descritta (circa 907 mq al netto degli arretramenti previsti in progetto), oltre le superfici pertinenziali esterne esclusive come indicate ai paragrafi precedenti (174 mq circa Corpo A, 175 mq Corpo B e 133 mq Corpo C) per complessivi 1.388,86 mq.

Lungo i lati nord ed ovest, il lotto risulta delimitato da un muro di contenimento in c.a. per quasi l'intera altezza ed in muratura nella parte alta terminale mentre lungo il lato sud, fronte strada, non sono presenti recinzioni o muri di confine.

Il lato est, al di là della fascia di 8 m di proprietà di terzi (ma di fatto inglobata all'interno del lotto in questione), è delimitato nel tratto iniziale da un muro divisorio in muratura e nella parte terminale in corrispondenza della rampa, dalle pareti del fabbricato limitrofo di proprietà di terzi.

Tutte le aree esterne risultano dotate di pavimento in quarzo ad eccezione di una porzione in corrispondenza del piazzale esterno fronte strada (lato sud), di fronte al Corpo C e parte del Corpo B, che risulta a prato strutturale per circa 350 mq, al di sotto della quale è presente la fossa Imhoff comune all'intero complesso. L'impianto di trattamento e smaltimento dei reflui, autorizzato per la prima volta con autorizzazione allo scarico 27/2010, è dimensionato per 7,5 utenti e risulta composto dalla fossa Imhoff e successiva dispersione delle acque reflue in uscita tramite tre canali disperdenti lunghi ciascuno 10,00 m per complessivi 30,00 m.

I corpi di fabbrica al piano interrato risultano gravati da servitù di condotte in quanto gli scarichi fognari dei piani terra sono convogliati tutti alla fossa Imhoff tramite un sistema di tubazioni discendenti al piano seminterrato, fissate alle travi rettangolari o ai cupolini in c.a.p. tramite collari.

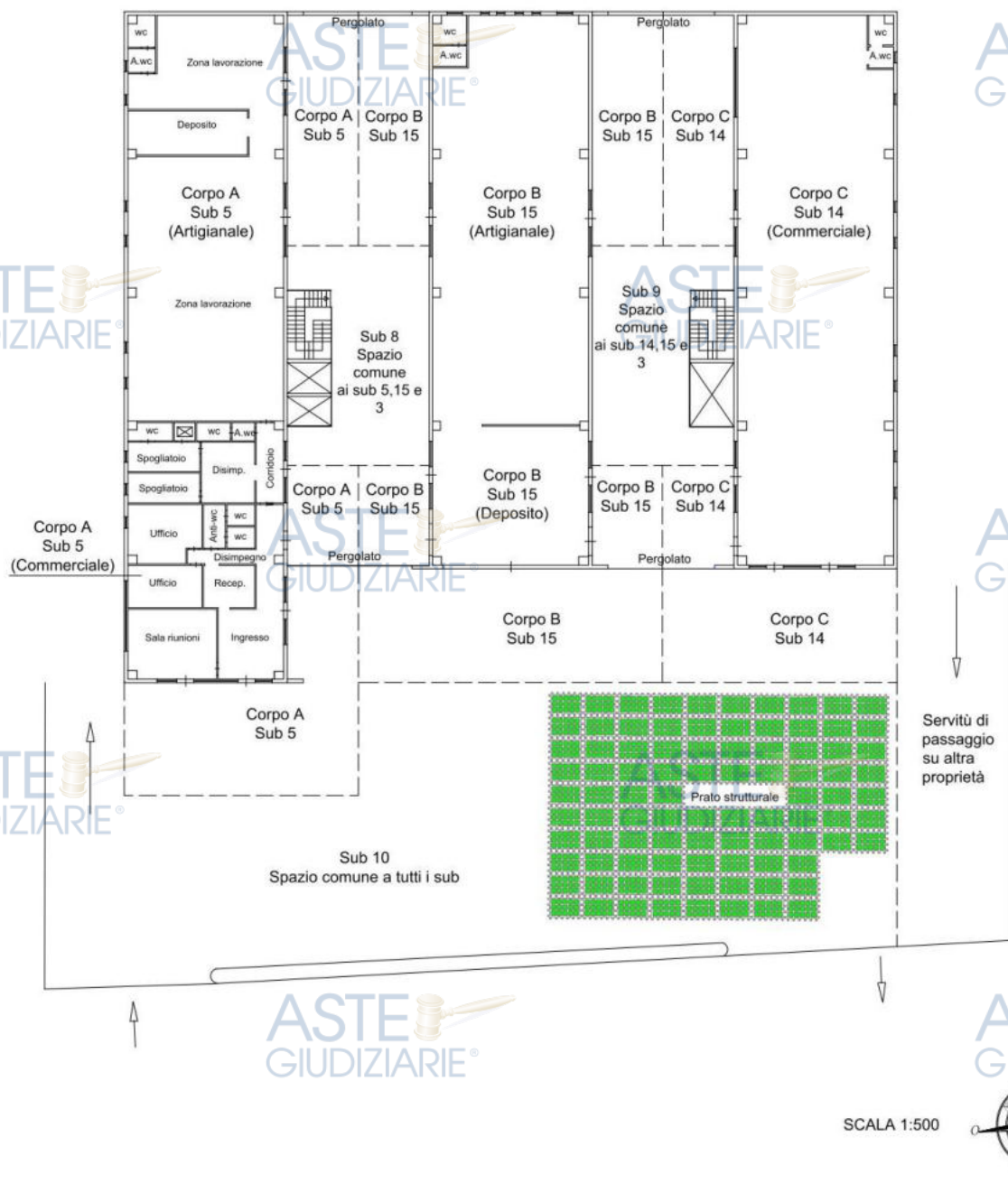
Nella parte ovest del piazzale comune, fronte strada, è presente l'impianto di gpl a servizio dei corpi A e B condotti in locazione (con serbatoi in comodato).

La comunicazione tra i piani interrati ed i piani terra avviene tramite due scale in ferro, ognuna delle quali è in aderenza a due cavedi, di cui uno destinato all'installazione dei montacarichi.

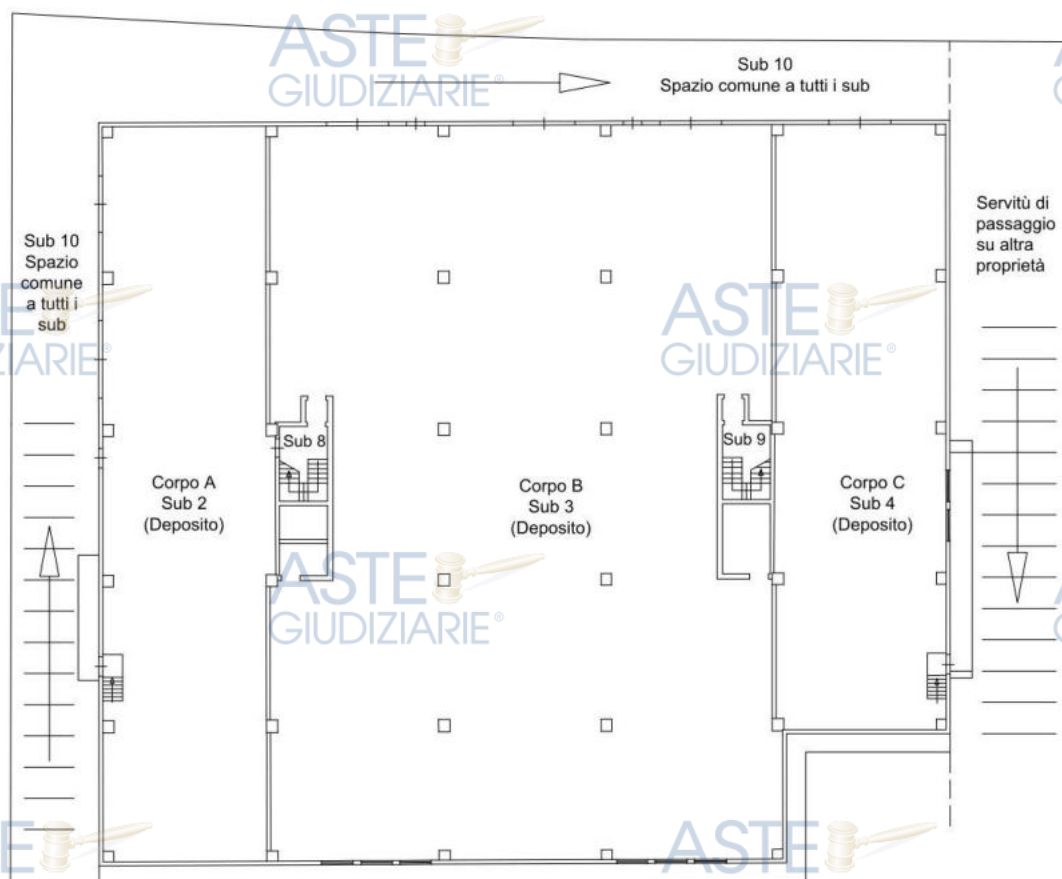
Le scale e l'area esterna limitrofa, sono identificate con i sub 8 e 9, pertinenze comuni a tutti i subalterni, seppur il sub 8 non sia utilizzabile dai sub 4 e 14 ed il sub 9 non sia utilizzabile dai sub 2 e 5.

RESTITUZIONE RILIEVO STATO DI FATTO

STATO DI FATTO PIANO TERRA



STATO DI FATTO PIANO SEMINTERRATO



SERVITU' DI PASSAGGIO

La fascia di 8 metri lato est, comprendente la pertinenza fronte strada, la rampa di accesso a quota dei seminterrati e la pertinenza retrostante, non fa parte della proprietà in quanto ricade nella limitrofa particella 335/1, di proprietà di terzi.

Con atto a rogito del Notaio Terranova del 07/06/2012 rep. 86151, fu costituita una servitù di passaggio perpetua a favore della Società xxxx, poi fusa per incorporazione nella Società Esecutata.

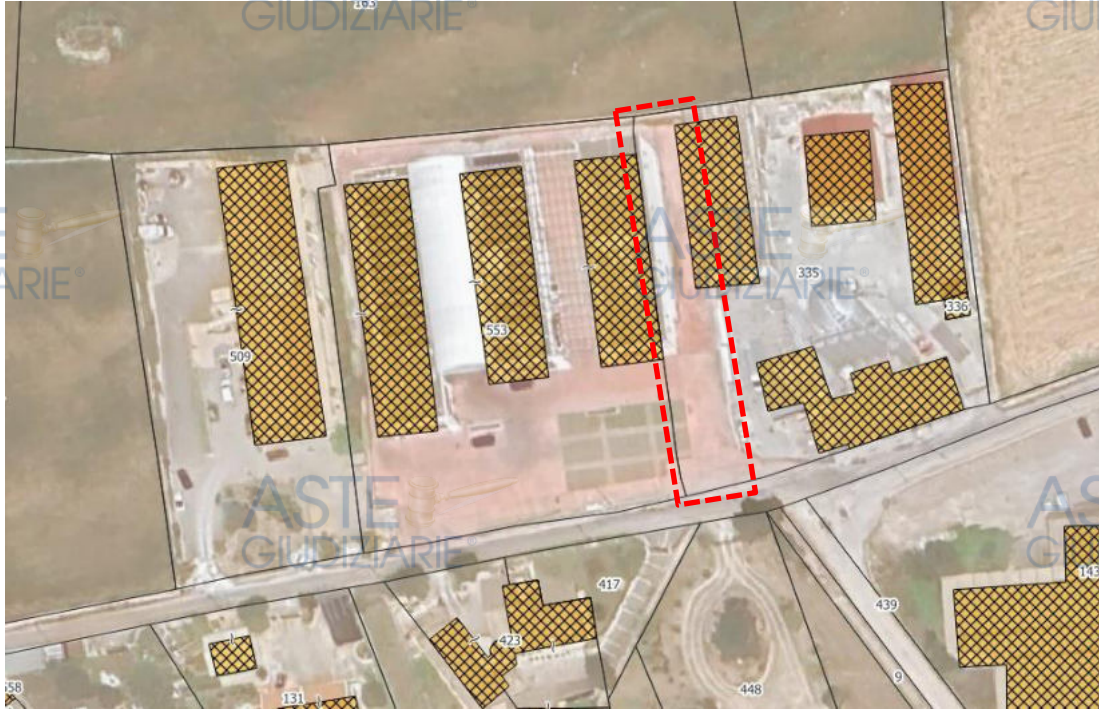


Fig. 4: Individuazione zona con il diritto di passaggio.

Tale anomalia deriva dal fatto che originariamente, quando fu avviata la realizzazione dei fabbricati, ad opera della Società confinante, la proprietà era unica e pertanto ciò non costituiva un problema.

Quando la Società xxxxx s.r.l., poi fusa per incorporazione nella Società Esecutata, acquistò i fabbricati, si rese necessario regolare il tutto tramite l'istituzione di detta servitù di passaggio perpetua a carico della proprietà dell'area ed a favore della Società xxxxx s.r.l..

Si precisa che nell'atto di costituzione di servitù è stato riportato che la rampa dovrà ritenersi a servizio anche del piano cantinato di proprietà dei confinanti, anche se in realtà, in base allo stato dei luoghi, ad oggi non è presente alcun accesso alla proprietà confinante per il tramite di detta rampa.

STATO DI OCCUPAZIONE DEI BENI

I corpi di fabbrica al piano terra, identificati come A e B, ovvero i sub 5 e 15, oltre all'unità immobiliare al piano seminterrato identificata come corpo A, ovvero il sub 2, non sono liberi.

Essi sono stati infatti concessi in locazione dalla Società xxxxx s.r.l. (successivamente fusa per incorporazione con la Società xxxx.) alla Società xxxxx s.r.l., azienda attiva con circa 30 dipendenti, che si occupa di xxxxx.

I corpi di fabbrica ai piani terra e seminterrato, identificati con la lettera A, ovvero i sub 5 e 2, sono regolati dal contratto di locazione del 01/04/2016, registrato all'Agenzia delle Entrate il 28/04/2016 al n. 867 Serie 3T.

Detto contratto ha una durata di sei anni (è stato già rinnovato una volta), pertanto la scadenza è fissata al 31/03/2028.

Il canone di locazione annuo è stato fissato in complessivi 20.040,00 €, da pagarsi in 12 rate mensili di 1.670,00 € oltre iva, con aggiornamento annuale in relazione al 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo.

Il corpo di fabbrica al piano terra, identificato con la lettera B, ovvero il sub 15 (ex sub 13), è regolato dal contratto di locazione del 01/03/2017, registrato all'Agenzia delle Entrate il 30/03/2017 al n. 641 Serie 3T.

Detto contratto ha una durata di sei anni (è stato già rinnovato una volta), pertanto la scadenza è fissata al 28/02/2029.

Il canone di locazione annuo è stato fissato in €. 10.000,00 oltre IVA per il primo anno, in €. 11.000,00 oltre IVA dal secondo anno e in €. 12.000,00 oltre IVA a partire dal 01/03/2019, da pagarsi in 12 rate mensili, con aggiornamento annuale in relazione al 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo.

I due canoni di locazione possono essere definiti "comodi", tant'è che per come si vedrà nel capitolo sulla stima, la metodologia per capitalizzazione del reddito prodotto dalla locazione ha restituito i valori più bassi rispetto alle altre stime, abbassando di conseguenza il valore medio dei beni.

I due contratti di locazione appaiono opponibili alla procedura in quanto le locazioni sono state registrate all'agenzia delle entrate molto tempo prima del pignoramento ed il prezzo non è vile, avendo verificato all'esito della determinazione del valore dei immobili, che il prezzo fissato non è inferiore di un terzo al giusto prezzo.

Si precisa che la società conduttrice, negli anni, ha effettuato, giusta autorizzazione della Società locatrice, interventi di manutenzione straordinaria e cambi di destinazione d'uso. Inoltre ha installato un impianto FVT sulla copertura dei corpi di fabbrica A e B, impianto non oggetto di perizia in quanto trattasi di un'addizione amovibile installata da un soggetto diverso dalla Società esecutata.

Si vuole inoltre precisare che, seppur le condizioni dei fabbricati per quanto si è potuto rilevare siano apparse complessivamente buone, il sig. xxxx, rappresentante legale della Società xxxx SrL, ha segnalato di aver più volte dovuto porre rimedio ad infiltrazioni di acque meteoriche dalla copertura dei fabbricati.

Pertanto gli aggiudicatari dovranno tenere in debito conto la possibilità di dover eseguire un intervento di ripristino delle impermeabilizzazioni delle coperture dei corpi di fabbrica (compreso smaltimento dell'eventuale guaina ammalorata).

Il resto dei corpi di fabbrica, ovvero il corpo di fabbrica C al piano terra ed i corpi di fabbrica B e C al piano seminterrato, censiti rispettivamente con i sub 14, 3 e 4, sono liberi.

Si precisa che le due unità al piano seminterrato (sub 3 e 4) non sono mai state completate del tutto (anche se per il completamento manca solo una revisione dell'impianto elettrico e l'installazione delle saracinesche) e pertanto non sono mai state utilizzate in alcun modo.

L'unità al piano terra (sub 14), pur essendo libera, presenta al suo interno alcuni oggetti (principalmente da bar) abbandonati da precedenti utilizzatori dell'immobile.

Anche il sub 14 è privo di corrente elettrica perché, in questo caso, l'utenza risulta staccata.

La Società esecutata, nella persona del liquidatore sig. xxxx, ha provveduto a consegnare le chiavi al custode giudiziario ed a svuotate, ancora solo parzialmente, l'immobile.

LEGITTIMITA' URBANISTICA-EDILIZIA

Al fine di accertare la regolarità urbanistica/edilizia delle due unità immobiliari oggetto di perizia, in data 22/02/2024 ho presentato istanza di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Modica, consultando, su appuntamento, il fascicolo tecnico dei fabbricati oggetto di perizia in data 07/03/2024.

I fabbricati oggetto di perizia non sono stati edificati dalla Società esecutata ma da un'altra Ditta, la Società xxxx s.r.l. – xxxxxx, giusta c.e. n. 183 del 19/04/2004, rilasciata per il progetto di demolizione e ricostruzione dei capannoni esistenti (realizzati giusto N.O. edilizio del 01/04/1969), con la stessa volumetria e sagoma, oltre pergolati, nonché il cambio di destinazione d'uso da pollai a locali commerciali.

L'inizio lavori è stato dato il 29/04/2004 limitatamente alla demolizione dei fabbricati e con successiva c.e. 474 del 16/08/2006, la nuova Ditta proprietaria (non ancora la Società esecutata ma la Società xxxx s.r.l.), fu autorizzata ad eseguire una variante in corso d'opera che ha previsto, tra le altre cose, il piano seminterrato della superficie utile di 2.340,00 mq, il ricalcolo della volumetria fuori terra, definita in 6.431,80 mc e delle aree da destinare a parcheggio di legge, pari a 1.388,86 mq, individuate in tutta la pertinenza esterna anteriore, tra la strada e i prospetti corrispondenti ai lati minori dei tre fabbricati.

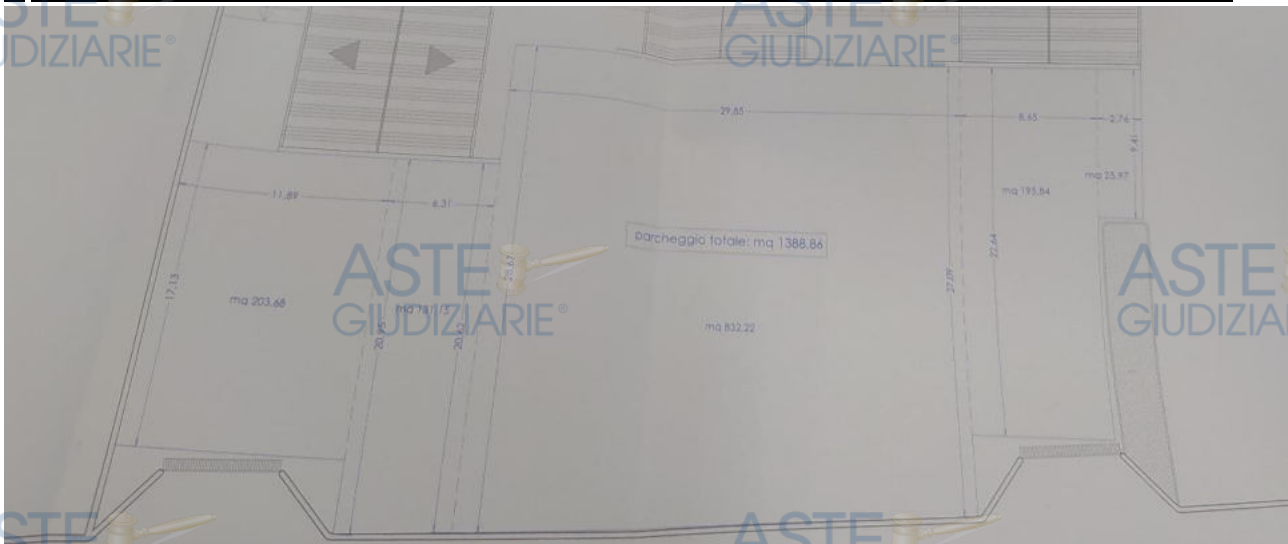


Fig.5: Individuazione del parcheggio di legge per 1.388,86 mq

Le strutture edilizie sono state collaudate il 29/04/2009, con attestazione rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile in data 20/05/2009 e con successiva attestazione prot. 26617 del 22/12/2009 emessa ai sensi dell'art. 28 della L. n. 64 del 02/02/74, pratica 1880-Mod.

Con la c.e. n. 65 del 11/04/2012 e successiva DIA di riattivazione del 10/07/2012 prot.38188, la Società xxxx s.r.l. (successivamente fusa per incorporazione con la Società eseguita xxxx S.R.L.), fu autorizzata a suddividere il piano interrato in tre unità immobiliari e ad apportare modifiche interne ai tre piani terra, il tutto senza modifiche di superficie e di volumetria, con cambio di destinazione d'uso della porzione posteriore del corpo A, da Commerciale ad artigianale.

Con autorizzazione n. 80 del 21/09/2012, rilasciata alla Società xxxxx s.r.l. fu autorizzata la rampa di accesso alla quota dei piani seminterrati realizzata lungo tutto il prospetto est del corpo di fabbrica C, su proprietà di terzi.

In data 19/02/2013 venne rilasciato il certificato di agibilità n. 162/2009 per i tre piani seminterrati ad uso deposito, per il Corpo A al piano terra: nella parte anteriore locale commerciale e nella parte posteriore locale artigianale e per i Corpi B e C locali commerciali.

Con SCIA n. 39168 del 03/08/2016, la Società conduttrice modificò la distribuzione interna del Corpo di fabbrica A.

Con successiva SCIA n. 28018 del 06/06/2017 la Società conduttrice modificò la distribuzione interna del Corpo di fabbrica A e modificò la destinazione d'uso del corpo B, in locale artigianale nella parte posteriore e deposito nella parte anteriore.

In data 30/03/2018 la Società conduttrice presentò la SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) prot. 19107, relativa alle modifiche apportate con la SCIA n. 28018 del 06/06/2017 per il sub 5 con destinazione commerciale ed artigianale ed il sub 15 con destinazione artigianale e deposito.

Detta SCA è stata condivisa dall'Ufficio tecnico del Comune di Modica anche a seguito di sopralluogo per sorteggio della pratica avvenuto in data 24/04/2018.

VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE

Lo stato di fatto rilevato in occasione dell'accesso ai luoghi è risultato sostanzialmente conforme ai titoli edilizi. Le uniche lievi anomalie riscontrate consistono nella mancata realizzazione:

- delle porte di comunicazioni con i vani per i montacarichi dei corpi A e C;
- del muro divisorio tra il vano montacarichi ed il cavedio del corpo C.

Il tendone a copertura del pergolato tra i corpi A e B così com'è realizzato, va a modificare le caratteristiche del pergolato autorizzato. Il pergolato infatti, in genere, si distingue dalle altre tipologie di coperture in quanto non può avere una superficie coperta continua o deve possedere caratteri di stagionalità, requisiti attualmente non rispettati.

Le planimetrie catastali sono conformi allo stato di fatto, ad eccezione di quella del deposito individuato con il sub 4 (corpo C seminterrato), essendo stata caricata per errore quella del sub 3.

I costi per la realizzazione dei lavori necessari per uniformare lo stato dei luoghi ai disegni autorizzati ammontano a 3.700,00 € mentre quelli per l'aggiornamento della planimetria catastale del sub 4 sono pari a 800,00 €.

Non condivido alcuni aspetti sul classamento degli immobili ovvero:

- il sub 5 è stato accatastato in categoria D7 (industriale-artigianale) con un unico subalterno pur avendo due diverse destinazioni d'uso (commerciale ed artigianale);
- la porzione a destinazione d'uso commerciale del sub 5 in realtà è adibita ad uffici, non essendo una vera e propria struttura adibita alla vendita;
- i sub 2, 3 e 5 sono stati accatastati in categoria D/8 (commerciali) quando urbanisticamente sono dei depositi;

ciononostante va detto che l'agenzia delle entrate (Ex catasto) ha registrato le variazioni catastali e l'ufficio tecnico comunale ha rilasciato l'agibilità nel 2013 e condiviso la SCA nel 2018 (peraltro a seguito di sopralluogo) pertanto dette anomalie non sono state considerate delle difformità nel classamento da parte degli Enti competenti, motivo per cui non verranno detratti oneri per variazioni catastali.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Come per gli edifici a uso abitativo e commerciali, anche per gli edifici industriali ed artigianali è necessario munirsi di Attestato di prestazione Energetica in caso di vendita immobiliare.

L'attestato non deve essere redatto per i fabbricati industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati (o raffrescati) per esigenze del processo produttivo. Affinchè non sia necessario redigere l'APE, il riscaldamento e raffrescamento deve essere quindi collegato alle esigenze del processo produttivo, perché se è prevista la presenza di lavoratori, come nel caso di specie, i locali devono essere climatizzati ai fini della permanenza di persone e di conseguenza va redatta l'APE.

In particolare sarà necessario redigere l'APE per i sub 5, 15 e 14 in quanto dalle visure effettuate presso il CEFA (Catasto Energetico Fabbricati), non sono emersi Attestati di Prestazione Energetica caricati sul portale "SINERGIA" per detti subalterni.

Come da disposizione del 18/11/2021, emessa dai Giudici delle Esecuzioni, la redazione dell'APE verrà differita a seguito della vendita dell'immobile, prima del decreto di trasferimento, ed il costo stimato per la redazione verrà detratto dal valore dei lotti e posto a carico dell'aggiudicatario, che dovrà versare il relativo importo al PD.

Il costo stimato per redigere i tre attestati di prestazione energetica è di 2.500,00 €, compresa la spesa da sostenere per i sub 5 e 15, relativamente al libretto di impianto, ai rapporti di controlli, al codice catasto energetico ed all'accatastamento di tutte le unità di climatizzazione (più di 15) al Catasto Energetico Regionale.

INFORMAZIONI URBANISTICHE SULLA ZONA

I fabbricati oggetto di perizia, secondo la zonizzazione della variante generale al P.R.G. adeguata al D.D.G. n.214/2017, ricadono interamente in Zona Territoriale Omogenea E1 “Zona agricola normale”, ove sono consentiti solo gli interventi di cui all’art. 53 delle Norme Tecniche d’Attuazione del P.R.G., del quale si riporta lo stralcio:

Art. 53 Zona E1 - Agricola normale

Definizione: Si tratta di zone destinate esclusivamente all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio.

Destinazioni di zona e Prescrizioni particolari:

"In queste zone è ammessa la realizzazione di edifici residenziali nel rispetto dei limiti stabiliti dalla legislazione vigente".

E' consentita anche la destinazione degli immobili ad attività agroturistiche come previste dalla L.R.25/94.

Alle residenze possono essere annessi locali di servizio utili all'attività agricola la cui superficie coperta non ecceda lo 0,01 della superficie fondiaria e l'altezza massima non superi m 4,00, **secondo le esigenze certificate dell'azienda agricola.** ⁶

Inoltre, sono ammessi impianti e manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici e allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali agricole, secondo le seguenti indicazioni:

in conformità a quanto previsto dall'art. 22 della L.R. 71/78 così come modificato dalla L.R. 17/94 e ss.mm.ii., ⁷

I suddetti insediamenti devono osservare le limitazioni dell'articolo 15 della Legge Regionale 12 giugno 1976 n° 78. Le disposizioni dei commi precedenti si applicano altresì agli insediamenti industriali per la lavorazione dei prodotti agricoli zootecnici e diretti a utilizzare risorse naturali, purché il numero degli addetti non sia superiore a venti unità.

I fondi e gli appezzamenti anche ineditati, ma la cui superficie è stata computata nel complesso della azienda agricola ai fini dell'applicazione dei parametri di insediamento urbanistico edilizio di zona restano ineditabili anche in caso di frazionamento successivo.

Tale vincolo è espressamente indicato ove previsto nel progetto di ristrutturazione ed è trascritto alla Conservatoria degli Atti Immobiliari.

Strumenti di attuazione: Concessione edilizia.

Indici di zona e norme particolari: Indice di fabbricabilità fondiaria massima: 0,03 mc/mq per la sola residenza.

Altezza consentita: mt 7,50.

Numero massimo dei piani fuori terra: 2 piani per la sola residenza.

Minimo intervento costruttivo = mq. 10.000,00 ⁸

Distanze dai confini = ml. 5,00, ⁹

Fig. 6: Stralcio NTA del P.R.G. – Art. 53 “Zona agricola normale”

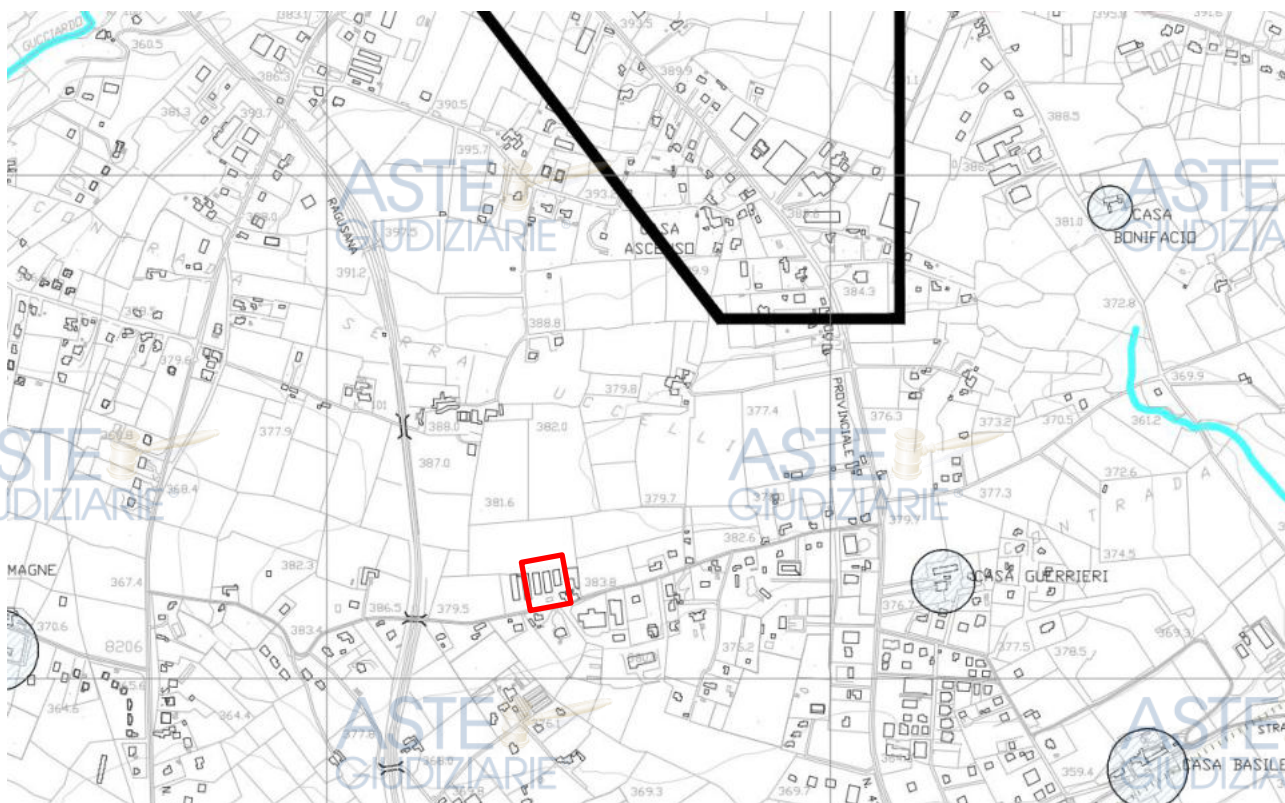


Fig. 7: Ubicazione immobili in zona agricola su stralcio P.R.G.

Dalle indagini effettuate risulta che sugli immobili non gravano vincoli paesaggistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc..

Da quanto si evince dalla cartografia di Piano, non vi sono faglie sismiche nelle immediate vicinanze dell'immobile né fenomeni di dissesto idrogeologico o rischio idraulico.

Trattandosi di immobili censiti al Catasto Edilizio Urbano e con superficie complessiva inferiore a 5.000 mq, per il passaggio di proprietà non è necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica della zona.

PROPRIETA', PROVENIENZA DEI BENI E CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO

Si conferma quanto riportato nella relazione notarile versata agli atti della procedura, ovvero che gli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti alla società esecutata, per la piena proprietà, dalla Società xxxx s.r.l. CF: xxxx giusto atto notarile di Fusione per Incorporazione a rogito del Notaio Guglielmo D'angelo del 08/10/2019 rep. 1368, trascritto il 10/10/2019 al n. 10351.

Alla Società xxxx s.r.l., la piena proprietà degli immobili era pervenuta per atto di acquisto a rogito del Notaio Giuseppe Terranova del 06/11/2006 rep. 75761, trascritto in data 14/11/2006 al n. 15904 di registro particolare e 2550 del registro d'ordine, da potere della Società xxxx s.r.l. CF: xxxx.

Alla Società xxxxxx s.r.l. la piena proprietà degli immobili, era pervenuta, quando questi erano in corso di costruzione, per atto di compravendita a rogito del Notaio Evangelista Ottaviano del 29/12/2004 rep. 59105, trascritto il 26/01/2005 al n. 975 da potere della Società xxxx s.r.l. – xxxxx.

La Società xxxxxx s.r.l., titolare della prima concessione edilizia rilasciata per la realizzazione dei fabbricati, aveva assunto tale denominazione rispetto alla precedente Società xxxx srl, con verbale di assemblea straordinaria a rogito del Notaio Evangelista Ottaviano del 11/03/1993 reg.to al n. 1368 non trascritto.

La piena proprietà degli immobili che successivamente la xxxx s.r.l. demolì in favore dei fabbricati oggetto di perizia, pervenne alla Società xxxxxx srl dai f.lli xxxxxxxxx, giusto atto di conferimento in società a rogito del Notaio Girolamo Renato Pulino del 30/03/1972 trascritto a Siracusa il 26/04/1972 al n. 8660.

Per quanto sopra vi è piena continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento ad eccezione del rogito del Notaio Evangelista Ottaviano del 11/03/1993 reg.to al n. 1368, non trascritto, mediante il quale la Società xxxxxx variò la propria denominazione in xxxxxx s.r.l..

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Per stabilire il valore degli immobili, lo scrivente ha eseguito tre diverse metodologie di stima:

- Comparativa, in base al valore di mercato ottenuto attraverso indagini di mercato: metodo di stima basato sul confronto di valori unitari che consiste nello stabilire il valore di un immobile attraverso la preventiva conoscenza del maggior numero di valori unitari di beni simili a quello oggetto di stima;
- Analitica, mediante capitalizzazione del reddito prodotto dal bene;
- Cost approach, ovvero stima secondo il costo di riproduzione o ricostruzione del bene, deprezzato in ragione della vetustà e dell'obsolescenza funzionale raggiunta.

Come da prassi, l'unità di misura prescelta è stata il metro quadrato di superficie commerciale.

La media dei risultati ottenuti ha determinato il valore degli immobili.

OPERAZIONI PRELIMINARI: CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Ai fini del computo della superficie commerciale di un immobile si fa riferimento ai criteri generali definiti nel DPR. 138/1998.

L'Allegato B del DPR. 138/1998 - *Quadro generale delle categorie*, distingue le unità immobiliari in gruppi:

- Gruppo R (Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari);
- Gruppo P (Unità immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo);
- Gruppo T (Unità immobiliari a destinazione terziaria);
- Gruppo V (Unità immobiliari speciali per funzioni pubbliche o di interesse collettivo);
- Gruppo Z (Unità immobiliari a destinazione terziaria produttiva e diversa).

Nella fattispecie, i fabbricati oggetto di stima rientrano nel gruppo T ed in particolare:

- T/1 - Negozi e locali assimilabili;
- T/2 - Magazzini, locali da deposito e laboratori artigianali.

L'Allegato C del DPR. 138/1998 - *Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P, T)*, stabilisce che per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale è data dalla somma:

- della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;
- della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura: del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento se non comunicanti;
- della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;
- della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.

Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali è computata nella misura del 50 per cento.

Le superfici commerciali delle unità immobiliari oggetto di perizia sono state determinate distinguendole secondo le destinazioni d'uso desunte dai titoli abilitativi degli immobili, in quanto i prezzi unitari da assegnare dipendono proprio dalle destinazioni d'uso autorizzate.

CORPO A - PT – SUB 5 – PORZIONE A DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE				
Superfici	mq	Coeff.	Sup. comm.	Sup. comm. arrotondata
Locale principale	186,80	1	186,80 mq	187 mq
Pertinenza esterna esclusiva (pergolato)	34	0,2	6,8 mq	7 mq
Pertinenza esterna esclusiva	174	0,2	34,8 mq	35 mq
Sommano				229 mq

CORPO A - PT – SUB 5 – PORZIONE A DESTINAZIONE D'USO ARTIGIANALE				
Superfici	mq	Coeff.	Sup. comm.	Sup. comm. arrotondata
Locale principale	313,43	1	313,43 mq	313 mq
Pertinenza esterna esclusiva (pergolato)	81	0,1	8,1 mq	8 mq
Sommano				321 mq

CORPO B - PT – SUB 15 – PORZIONE A DESTINAZIONE D'USO ARTIGIANALE				
Superfici	mq	Coeff.	Sup. comm.	Sup. comm. arrotondata
Locale principale	318,20	1	318,20 mq	318mq
Pertinenza esterna esclusiva (pergolato)	81+81	0,1	16,2 mq	16 mq
Sommano				334 mq

CORPO B - PT – SUB 15 – PORZIONE A DESTINAZIONE D'USO DEPOSITO				
Superfici	mq	Coeff.	Sup. comm.	Sup. comm. arrotondata
Locale principale	106,45	1	106,45 mq	106 mq
Pertinenza esterna esclusiva (pergolato)	34+34	0,1	6,8 mq	7 mq
Pertinenza esterna esclusiva	175	0,1	17,5 mq	17 mq
Sommano				130 mq

CORPO C - PT – SUB 14 – DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE				
Superfici	mq	Coeff.	Sup. comm.	Sup. comm. arrotondata
Locale principale	434,65	1	434,65 mq	435 mq
Pertinenza esterna esclusiva (pergolato)	81+34	0,2	23 mq	23 mq
Pertinenza esterna esclusiva	133	0,2	26,6 mq	26 mq
Sommano				484 mq

CORPO A - P S1 – SUB 2 – DESTINAZIONE D'USO DEPOSITO				
Superfici	mq	Coeff.	Sup. comm.	Sup. comm. arrotondata
Locale principale	492,80	1	492,80 mq	493 mq

CORPO B - P S1 – SUB 3 – DESTINAZIONE D'USO DEPOSITO				
Superfici	mq	Coeff.	Sup. comm.	Sup. comm. arrotondata
Locale principale	1.435,17	1	1.435,17 mq	1.435 mq

CORPO C - P S1 – SUB 4 – DESTINAZIONE D'USO DEPOSITO				
Superfici	mq	Coeff.	Sup. comm.	Sup. comm. arrotondata
Locale principale	422,65	1	422,65 mq	423 mq

STIMA COMPARATIVA

La base di dati utilizzata dal sottoscritto per formulare il proprio giudizio di stima è stata la seguente:

- consultazione della Banca Dati delle quotazioni immobiliari *OMI, Borsino Immobiliare e Requot* riferiti all'anno 2023, secondo semestre;
- Informazioni acquisite direttamente a livello locale dagli intermediari della compravendita.

Premesso che i fabbricati di cui trattasi non presentano le caratteristiche dei magazzini e dei capannoni ad uso agricolo tipici della zona di riferimento e pertanto l'applicazione di tali valori determinerebbe una sottostima, si è scelto di utilizzare come valori di riferimento i valori tendenti al massimo delle zone periferiche, con successiva applicazione, laddove necessario, dei coefficienti di ponderazione atti ad operare un'opportuna correzione dei prezzi unitari di partenza.

Per le unità immobiliari o porzioni di unità immobiliari, aventi destinazione d'uso artigianale o di deposito, il prezzo unitario verrà applicato tal quale senza ragguaglio in quanto i locali artigianali sono progettati e utilizzati per attività produttive e manifatturiere, che non dipendono strettamente dalla localizzazione geografica. La natura delle attività artigianali, infatti, spesso non richiede la stessa accessibilità e visibilità dei locali commerciali. La produttività e il valore economico di un'attività artigianale possono essere sostenuti indipendentemente dal contesto agricolo in cui il locale si trova.

Stessa cosa dicasi per i depositi, in quanto il valore è influenzato dalle caratteristiche del deposito più che dall'ubicazione.

Il valore unitario medio di vendita (Vu) di locali commerciali nelle zone periferiche del Comune di Modica è mediamente di 1.200,00 €/mq, quello dei locali artigianali e laboratori può attestarsi intorno alle 530,00 €/mq mentre quello dei depositi è mediamente di 510,00 €/mq.

Si determinano pertanto i seguenti valori parziali:

Per la porzione del Corpo A al piano terra, avente destinazione d'uso commerciale, il prezzo unitario viene ragguagliato applicando un coefficiente di ponderazione pari a 0,80, che tiene conto del fatto che zona in cui ricade il bene oggetto di stima è esterna alla periferia, e più precisamente in zona agricola non servita da rete idrica e fognaria, con un'accessibilità leggermente penalizzata dalla ridotta larghezza della via Serrauccelli San Filippo.

Pertanto si ha:

- $V_{\text{Corpo A PT Comm.}} = S \times P.U. \times K = 229 \text{ mq} \times 1.200,00 \text{ €/mq} \times 0,80 = 219.840,00 \text{ €}$, importo che si arrotonda in 220.000,00 €.

Per la restante porzione del Corpo A al piano terra, avente destinazione d'uso artigianale, il prezzo unitario si determina per come segue:

- $V_{\text{Corpo A PT artig.}} = S \times P.U. = 321 \text{ mq} \times 530,00 \text{ €/mq} = 170.130,00 \text{ €}$, importo che si arrotonda in 170.000,00 €.

Complessivamente, il più probabile valore di mercato del Corpo A al piano terra (sub 5) sarà dato dalla somma dei due valori parziali come sopra determinati, addivenendo ad un importo di **€ 390.000,00**.

Per le porzioni del Corpo B al piano terra (SUB 15) aventi destinazione d'uso artigianale ed a deposito, si determina un valore complessivo di **€ 243.000,00** dato dai seguenti valori parziali:

- $V_{\text{Corpo B PT artig.}} = S \times P.U. = 334 \text{ mq} \times 530,00 \text{ €/mq} = 177.020,00 \text{ €}$, importo che si arrotonda in 177.000,00 €.

- $V_{\text{Corpo B PT dep.}} = S \times P.U. = 130 \text{ mq} \times 510,00 \text{ €/mq} = 66.300,00 \text{ €}$, importo che si arrotonda in 66.000,00 €.

Per il Corpo C al piano terra, avente destinazione d'uso commerciale (sub 14), il prezzo unitario viene ragguagliato applicando due coefficienti di ponderazione:

- il primo, pari a 0,80, tiene conto del fatto che zona in cui ricade il bene oggetto di stima è esterna alla periferia, e più precisamente in zona agricola non servita da rete idrica e fognaria, con un'accessibilità leggermente penalizzata dalla ridotta larghezza della via Serrauccelli San Filippo;
- il secondo, pari a 0,75, tiene conto del fatto che l'immobile, negli anni, non è stato oggetto di alcuna ristrutturazione né migliona, a differenza del sub 5 che è stato ristrutturato dalla Società conduttrice.

Pertanto si ha:

- $V_{\text{Corpo C PT Comm.}} = S \times P.U. \times K = 484 \text{ mq} \times 1.200,00 \text{ €/mq} \times 0,80 \times 0,75 = 348.480,00 \text{ €}$, importo che si arrotonda in **348.000,00 €**.

Per il Corpo A al piano seminterrato, avente destinazione d'uso a deposito (sub 2), il prezzo unitario viene ragguagliato applicando un coefficiente di ponderazione di 0,80, che tiene conto del livello di piano.

Invece per i Corpi B e C al piano seminterrato (sub 3 e 4), il prezzo unitario viene ragguagliato applicando sia coefficiente di ponderazione di 0,80, che tiene conto del livello di piano che un ulteriore coefficiente paria 0,85, che tiene conto del fatto che le unità immobiliari non sono mai state completate del tutto, situazione che influisce anche sulla vetustà delle unità immobiliari.

Pertanto si ha:

- $V_{\text{Corpo A S1 dep.}} = S \times P.U. \times K = 493 \text{ mq} \times 510,00 \text{ €/mq} \times 0,80 = 201.144,00 \text{ €}$, importo che si arrotonda in **200.000,00 €**;
- $V_{\text{Corpo B S1 dep.}} = S \times P.U. \times K = 1.435 \text{ mq} \times 510,00 \text{ €/mq} \times 0,80 \times 0,85 = 497.658,00 \text{ €}$, importo che si arrotonda in **498.000,00 €**;
- $V_{\text{Corpo C S1 dep.}} = S \times P.U. \times K = 423 \text{ mq} \times 510,00 \text{ €/mq} \times 0,80 \times 0,85 = 146.696,40 \text{ €}$, importo che si arrotonda in **147.000,00 €**.

Nella seguente tabella si riepilogano le stime per unità immobiliare operate con il metodo di stima sintetico comparativo.

Corpo di fabbrica	Livello di piano	Subalterno	Più probabile valore di mercato
A	T	5	390.000,00 €
B	T	15	243.000,00 €
C	T	14	348.000,00 €
A	S1	2	200.000,00 €
B	S1	3	498.000,00 €
C	S1	4	147.000,00 €
Somma il più probabile valore di mercato complessivo			1.826.000,00 €

STIMA MEDIANTE IL COSTO DI RIPRODUZIONE

La stima con approccio al costo di riproduzione è basata sul principio di sostituzione, secondo cui un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del costo di costruzione di un immobile sostituto che presenta la stessa utilità funzionale. Di conseguenza per un immobile edificato il compratore è disposto a pagare una somma massima pari al valore del terreno edificabile e al costo di ricostruzione eventualmente diminuito del livello di deprezzamento raggiunto dall'immobile esistente.

Il costo di produzione ottiene il prezzo a nuovo dell'immobile, non il suo prezzo di compravendita nello stato in cui si trova, motivo per cui il costo a nuovo deve essere deprezzato mediante un opportuno coefficiente di deprezzamento che tenga conto della vetustà.

Il valore dei beni oggetto di perizia nel suo insieme viene calcolato sommando il valore dell'area e il costo di riproduzione, debitamente deprezzato mediante la seguente formula:

- $V = V_a + (C_r * d)$.

Si provvede dunque a determinare il costo di riproduzione, dato dalla somma del costo di costruzione e di tutta una serie di spese ed oneri, come dalla seguente formula:

- $C_r = C_c + O_p + O_n + S_g + I + P$, dove:
 - C_c = Costo di costruzione al nuovo;
 - O_p = Oneri professionali e spese tecniche, stimabili nel 10% di C_c ;
 - O_n = Oneri di urbanizzazione ed Oneri concessori;
 - S_g = Spese generali, stimabili nel 15 % di $C_c + O_p + O_n$;
 - I = Interessi sul capitale di esercizio, stimabili in ragione del 4% di $C_c + O_p + O_n + S_g$;
 - P = Profitto d'Impresa o utile del promotore edilizio, stimabile in ragione del 10% di $C_c + O_p + O_n + S_g + I$;

Per determinare il costo di costruzione al nuovo dei beni oggetto di perizia, si fa riferimento alle tabelle dei costi di costruzione pubblicate dagli Ordini degli Ingegneri e dagli Ordini degli Architetti.

Secondo tali fonti, nella Regione Sicilia:

- per stabilimenti industriali/artigianali aventi altezze fino a 6 m per ogni piano, il costo di costruzione è mediamente di 390,00 €/mq di superficie utile, prezzo di costruzione che, per le nuove costruzioni con cubatura superiore a 3000 mc., come nel caso di specie, va diminuito del 10% addivenendo ad un prezzo di 350,00 €/mq di superficie utile;
- I valori che si riferiscono alle interrato vanno ridotti del 50%, di conseguenza per i piani seminterrati si adotta un costo di costruzione di 195,00 €/mq di superficie utile, prezzo di costruzione che anche in questo caso (cubatura superiore a 3000 mc) va diminuito del 10% addivenendo ad un prezzo di 175,00 €/mq di superficie utile;

Per quanto riguarda le opere edili esterne (pavimentazione, rampe e viabilità esterna), il costo di costruzione 30,00 €/mq è stato desunto dai Prontuari pubblicati dall'Agenzia delle Entrate (ex catasto), da utilizzare per la determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari appartenenti alle categorie D ed E.

I costi di cui sopra sono comprensivi di tutte le dotazioni impiantistiche

Applicando i costi di costruzione alle superfici nette dell'intero complesso di fabbricati si ottiene un costo di costruzione di 1.000.000,00 €:

Corpo di fabbrica	Livello di piano	Subalterni	Costo di costruzione unitario	Superficie utile	Costo di costruzione
A – B – C	T	5, 15, 14	350,00 €/mq	1.360,00 mq	476.000,00 €
A – B – C	1S	2,3,4	195,00 €/mq	2.423,00 mq	424.025,00 €
Aree esterne	T	8,9,10	30,00 €	2.210,00 mq	66.300,00 €
Costo di costruzione					996.325,00 €
Costo di costruzione arrotondato					1.000.000,00 €

A questo punto, determinato il Costo di costruzione, si calcola, secondo le relative percentuali, il costo di riproduzione Cr:

- $Cr = Cc + Op + On + Sg + I + P = 1.515.571,20$ €, dove:

- $Cc = 1.000.000,00$ €;
- $Op = 100.000,00$ € (10 % Cc);
- $On = 52.000,00$ € (si omette il calcolo della percentuale in quanto i costi sono noti, essendo stati desunti a seguito dell'accesso agli atti);
- $Sg = 172.800,00$ € (15 % di $Cc+Op+On$);
- $I = 52.992,00$ € (4% di $Cc+Op+On+Sg$);
- $P = 137.779,20$ € (10% di $Cc+Op+On+Sg+I$).

Una volta determinato il Costo di Riproduzione Cr, va calcolato il deprezzamento, che deve tenere conto di due distinti tipi di "svalutazione": quello relativo alla vetustà e quello relativo all'obsolescenza funzionale.

Come è noto, la vetustà tiene conto del fatto che il valore dei beni decade fisicamente in relazione alla loro durata, mentre l'obsolescenza tiene conto del fatto che alcune parti di essi (o l'intero insieme) si deprezzano per invecchiamento tipologico, tecnologico e funzionale, non risultando più idonee ad assolvere complessivamente al loro originario impiego in condizioni di mercato, in maniera tale da renderne necessaria la sostituzione anche nel corso d'uso nel settore produttivo.

Per tali tipologie di beni la maggioranza degli esperti in estimo industriale sono concordi nel potere considerare invece la perdita di valore progressivamente variabile nel tempo in maniera lineare (anche per una semplificazione nei calcoli).

Pertanto si applica la formula del coefficiente di deprezzamento lineare d:

- $d = 1 - (t/n)$.

dove t è l'età della costruzione espressa in anni ed n è la vita utile riferita alla tipologia di costruzione, definita come il numero di anni nel quale è previsto che l'opera purchè soggetta alla necessaria manutenzione mantenga specifici livelli prestazionali.

Si determina pertanto il coefficiente di deprezzamento lineare dell'intero stabilimento, a 15 anni dalla sua edificazione e per una vita utile di 50 anni, trattandosi di un'opera ordinaria come da tabella 2.4.1 delle NTC approvate con DM 17/01/2018:

$$d = 1 - (15/50) = 0,70.$$

E' possibile infine applicare la formula per il calcolo del valore di un immobile mediante l'applicazione del metodo del Costo di riproduzione deprezzato:

- $V = Va + (Cr * d)$

Dove V_a è il valore di acquisto dell'area, che dalla lettura del titolo di provenienza dell'immobile, risulta pari a 300.000,00 €.

Si ha dunque

- $V = 300.000,00 \text{ €} + (1.515.571,20 \text{ €} * 0,70) = 1.360.899,84 \text{ €}$, che si arrotonda a 1.360.000,00 €,

Una volta determinato il costo di riproduzione complessivo, al fine di addivenire alla stima delle varie unità immobiliari che compongono il complesso di fabbricati di cui trattasi, è necessario ripartirlo rispetto alle unità immobiliari in modo proporzionale alle rispettive superfici commerciali.

Corpo di fabbrica	Livello di piano	Subalterno	Superficie commerciale	Costo di riproduzione ripartito	Costo di riproduzione arrotondato
A	T	5	550,00 mq	194.336,19 €	195.000,00 €
B	T	15	464,00 mq	163.949,08 €	164.000,00 €
C	T	14	484,00 mq	171.015,85 €	170.000,00 €
A	1S	2	493,00 mq	174.195,90 €	174.000,00 €
B	1S	3	1.435,00 mq	507.040,79 €	507.000,00 €
C	1S	4	423,00 mq	149.462,20 €	150.000,00 €
Sommano			3.849,00 mq	1.511.000,00 €	1.511.000,00 €

Relativamente al sub 5, l'unico che tra il 2016 ed il 2018 è stato interessato da una manutenzione straordinaria degna di nota, al costo di riproduzione arrotondato si deve aggiungere il costo sostenuto per la ristrutturazione.

Per determinare il costo di ristrutturazione al nuovo dei beni oggetto di perizia, si fa riferimento nuovamente alle tabelle dei costi di costruzione pubblicate dagli Ordini degli Ingegneri e dagli Ordini degli Architetti.

Secondo tali fonti, nella Regione Sicilia, il costo per una ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo leggera, in edifici realizzati a partire dal 1960, è pari a 300,00 €/mq di superficie utile.

Essendo 187,00 mq la superficie utile della porzione di sub 5 che è stata ristrutturata (la sede degli uffici della società conduttrice), si determina il costo di ristrutturazione in un importo a cifra tonda di 56.000,00 €.

Di conseguenza la tabella sopra riportata viene aggiornata dalla seguente:

Corpo di fabbrica	Livello di piano	Sub.	Superficie commerciale	Costo di riproduzione ripartito	Costo di riproduzione arrotondato	Incidenza ristrutturazione
A	T	5	550,00 mq	194.336,19 €	195.000,00 €	251.000,00 €
B	T	15	464,00 mq	163.949,08 €	164.000,00 €	164.000,00 €
C	T	14	484,00 mq	171.015,85 €	170.000,00 €	170.000,00 €
A	1S	2	493,00 mq	174.195,90 €	174.000,00 €	174.000,00 €
B	1S	3	1.435,00 mq	507.040,79 €	507.000,00 €	507.000,00 €
C	1S	4	423,00 mq	149.462,20 €	150.000,00 €	150.000,00 €
Sommano			3.849,00 mq	1.360.000,00 €	1.360.000,00 €	1.416.000,00 €

STIMA ANALITICA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Il terzo criterio di stima utilizzato è quello della capitalizzazione del reddito netto annuo e ordinario percepibile dal proprietario degli immobili, che si attua in forza dei prezzi stabiliti dall'attuale contratto di locazione in essere, applicando la formula:

$$V = RN/r$$

Dove:

- V = Valore attuale dell'immobile
- RN = reddito netto
- R = Saggio di capitalizzazione

Si procede quindi al calcolo del Reddito Netto che è dato dalla seguente formula:

$$RN = RLT - S$$

Dove:

- RLT = Reddito Lordo Totale Annuo
- S = Spese (assicurazioni, manutenzioni, tributi, amministrazione, sfitti, inesigibilità ed interessi, ecc.)

Il canone di locazione annuo del corpo B al piano terra (sub 15) è stato fissato dal contratto di locazione in 12.000,00 €, importo che opportunamente rivalutato in base agli indici ISTAT alla data di redazione della presente consulenza, diviene pari a 14.000,00 €.

Il reddito netto annuo si ottiene detraendo dal reddito lordo tutte le spese di gestione che, complessivamente, secondo la letteratura estimativa (*Forte, De Rossi, Realfonso, Michieli*) si considerano pari al 30% del reddito lordo totale annuo.

$$RN_{\text{Corpo B PT}} = RLT - S = 14.000,00 \text{ €} \times 0,70 = 9.800,00 \text{ €}$$

Tenuto conto delle condizioni influenti sulla variazione dei saggi (comodi e scomodi rilevati in sede di sopralluogo e di cui già discusso), si ritiene equo capitalizzare il reddito determinato ad un tasso medio del 5 %, per cui si ottiene il seguente valore:

$$V_{\text{Corpo B PT}} = RN/r = 9.800,00 \text{ €} / 0,05 = \mathbf{196.000,00 \text{ €}} \text{ (P.U. = 420 €/mq)}$$

Il canone di locazione annuo del corpo A al piano terra (sub 5) ed al piano seminterrato (sub 2) è stato fissato dal contratto di locazione in complessivi 20.040,00 €, importo che opportunamente rivalutato in base agli indici ISTAT alla data di redazione della presente consulenza, diviene pari a 24.000,00 €.

Il reddito netto annuo calcolato come sopra, diviene pari a 16.800,00 € e, applicando un tasso medio del 5 %, si ottiene il seguente valore:

$$V_{\text{Corpo A PT e P 15}} = RN/r = 16.800,00 \text{ €} / 0,05 = \mathbf{336.000,00 \text{ €}}$$

Il valore per capitalizzazione del reddito determinato è complessivo di due immobili aventi livelli di piano e destinazioni d'uso differenti, motivo per cui è necessario calcolare e splittare i due valori parziali.

Per addivenire ai valori parziali delle unità immobiliari del corpo A si utilizzerà una proporzione che tenga conto dei rispettivi valori catastali, entrambi noti, e della somma degli stessi.

Determinati in 115.762,50 € e 248.850,00 € i valori catastali dei sub 5 e 2 ed essendo note le somme sia dei due valori catastali che del valore di capitalizzazione complessivo, si ottengono i seguenti valori parziali per capitalizzazione del reddito:

- $V_{\text{Corpo A PT}} = 336.000,00 \text{ €} \times 248.850,00 \text{ €} / 364.612,50 \text{ €} = 229.321,81 \text{ €}$

- $V_{\text{Corpo A P 15}} = 336.000,00 \text{ €} \times 115.762,50 \text{ €} / 364.612,50 \text{ €} = 106.678,19 \text{ €}$

I risultati di cui sopra portano a determinare il prezzo unitario rispetto al mq di superficie commerciale, ovvero:

- $P.U._{\text{Corpo A PT}} = 229.321,81 \text{ €} / (229+321) \text{ mq} = 216,39 \text{ €/mq}$, che si arrotonda in 220,00 €/mq;
- $P.U._{\text{Corpo A P 15}} = 106.678,19 \text{ €} / 493 \text{ mq} = 416,95 \text{ €/mq}$, che si arrotonda in 420,00 €/mq.

Dalle superiori considerazioni è possibile assegnare un prezzo unitario di 220,00 €/mq per le unità al piano seminterrato e di 420,00 €/mq per quelle al piano terra.

Nella seguente tabella si riportano le stime per unità immobiliare, operate con il metodo di stima per capitalizzazione del reddito prodotto dai beni al canone dell'attuale contratto di locazione.

Corpo di fabbrica	Livello di piano	Subalterno	Sup. commerciale	P.U. (€/mq)	Più probabile valore in base al reddito	Valori arrotondati
A	T	5	550 mq	420,00	231.000,00 €	231.000,00 €
B	T	15	464 mq	420,00	194.880,00 €	196.000,00 €
C	T	14	484 mq	420,00	203.280,00 €	204.000,00 €
A	S1	2	493 mq	220,00	108.460,00 €	110.000,00 €
B	S1	3	1.435 mq	220,00	315.700,00 €	316.000,00 €
C	S1	4	423 mq	220,00	93.060,00 €	93.000,00 €
Somma del più probabile valore in base al reddito						1.150.000,00 €

GIUDIZIO DI STIMA FINALE

La media dei risultati ottenuti applicando i tre metodi utilizzati per determinare il valore degli immobili oggetto di stima ha restituito i seguenti valori:

Corpo di fabbrica	Livello di piano	Sub	Stima per comparazione	Stima in base al costo di riproduzione	Stima per capitalizzazione e del reddito	Media - €	Valori arrotondati
A	T	5	390.000,00 €	251.000,00 €	231.000,00 €	290.666,67 €	291.000,00
B	T	15	243.000,00 €	164.000,00 €	196.000,00 €	201.000,00 €	201.000,00
C	T	14	348.000,00 €	170.000,00 €	204.000,00 €	240.666,67 €	241.000,00
A	S1	2	200.000,00 €	174.000,00 €	110.000,00 €	161.333,33 €	161.000,00
B	S1	3	498.000,00 €	507.000,00 €	316.000,00 €	440.333,33 €	440.000,00
C	S1	4	147.000,00 €	150.000,00 €	93.000,00 €	130.000,00 €	130.000,00
Somma			1.826.000,00 €	1.416.000,00 €	1.150.000,00 €	1.464.000,00 €	1.464.000,00

COSTITUZIONE LOTTI E VALORI A BASE D'ASTA

Per le sei unità immobiliari oggetto di pignoramento, propongo all'III.mo Sig. Giudice la costituzione di due distinti lotti:

- il lotto 1 è costituito dagli immobili attualmente concessi in locazione e che quindi non sono da ritenersi liberi;
- il lotto 2 è costituito dagli immobili non concessi in locazione e nella disponibilità del debitore esecutato, quindi liberi ed immediatamente disponibili per l'eventuale aggiudicatario.

La ragione della scelta di costituire due lotti, mantenendo l'attuale divisione legata alla conduzione è dettata non solo dal fatto che la locazione è opponibile alla procedura esecutiva ma soprattutto dal fatto che la Società che conduce in affitto gli immobili appare come un'Azienda seria ed affidabile, con un bacino di distribuzione dei semilavorati dolciari in tutta Europa, pertanto la prosecuzione della locazione, anche dopo la vendita, può essere considerata come un'opportunità.

Non si ritiene opportuno operare ulteriori suddivisioni della porzione residua attualmente libera e non locata, in quanto l'aumentare del numero di lotti potrebbe determinare una svalutazione rispetto ai due lotti proposti, per via del potenziale maggior numero di comproprietari che avrebbero diritto agli spazi ed agli impianti comuni.

A tal proposito è opportuno precisare che tutto il complesso immobiliare era stato originariamente pensato e realizzato come un'unica struttura commerciale costituita dalle tre unità immobiliari al piano terra e da un unico grande deposito al piano seminterrato, infatti:

- le condotte di scarico dei piani terra sono fissate alle travi dei piani seminterrati, con un tracciato che, prima di raggiungere la fossa Imhoff, passa da un locale seminterrato all'altro (certamente dal sub 2 al sub 3 e probabilmente dal sub 3 al sub 4);
- la fossa Imhoff, interrata in corrispondenza dell'area comune (sub 10) di fronte al corpo C ed a parte del corpo B, è comune a tutto il complesso edilizio ed appare sottodimensionata in termini di capacità, in quanto i conduttori hanno riferito di dover provvedere molto frequentemente allo svuotamento tramite ditte autorizzate;
- la riserva idrica è interrata al di sotto della pertinenza esterna esclusiva della porzione anteriore del sub 5 (il locale a destinazione commerciale).

Alla luce di quanto sopra lo scrivente ritiene che non appare saggio frazionare ulteriormente il complesso immobiliare rispetto all'attuale situazione riscontrata e che la procedura possa trarre maggiore beneficio dalla costituzione di due lotti corrispondenti all'attuale gestione del complesso di fabbricati.

La costituzione di un lotto unico potrebbe essere un'alternativa percorribile, altrettanto valida e con meno rischi legati alla gestione dei beni e degli impianti comuni ma potrebbe limitare l'interesse ad un target ristretto di potenziali acquirenti per via dell'eccessivo valore da attribuire al lotto unico e di conseguenza potrebbero aumentare i tentativi di vendita.

La seguente tabella è relativa ai due lotti formati e riporta i valori delle unità immobiliari che li costituiscono.

Lotto	Corpo di fabbrica	Livello di piano	Sub	Valori stimati
1	A	T	5	291.000,00 €
	B	T	15	201.000,00 €
	A	S1	2	161.000,00 €
	A-B	T-S1	8	Compreso nella stima
	A-B	T-S1	10	Compreso nella stima
Somma il valore complessivo del lotto 1				653.000,00 €
2	C	T	14	241.000,00
	B	S1	3	440.000,00
	C	S1	4	130.000,00
	B-C	T-S1	9	Compreso nella stima
	B-C	T-S1	10	Compreso nella stima
Somma il valore complessivo del lotto 2				811.000,00

Ai valori determinati vanno detratte le seguenti spese:

Per il lotto 1, € 3.000,00 per:

- realizzazione di un'apertura per adeguare lo stato dei luoghi del corpo A ai disegni dei titoli abilitativi, in corrispondenza del vano montacarichi → 1.000,00 €;
- redazione n 2 APE e n. 2 libretti di impianto (sub 5 e 15), con accatastamento di tutte le unità di climatizzazione (più di 15) al Catasto Energetico Regionale → 2.000,00 €;

Per il lotto 2 € 4.000,00 per:

- realizzazione di due aperture ed un muro divisorio per adeguare lo stato dei luoghi del Corpo C ai disegni dei titoli abilitativi, in corrispondenza del vano montacarichi → 2.700,00 €;
- redazione n 1 APE (sub 14) → 500,00 €;
- aggiornamento planimetria catastale sub 4 → 800,00 €.

Di conseguenza i valori dei due lotti diventano:

- lotto 1 → (653.000,00 - 3.000,00) € = 650.000,00 €
- lotto 2 → (811.000,00 - 4.000,00) € = 807.000,00 €

Infine deve essere applicato l'abbattimento forfettario in ragione del 15%, dovuto alla possibile esistenza di vizi occulti o eventuali oneri gravanti sul bene non espressamente considerati.

Il valore a base d'asta della piena proprietà dei due lotti formati diviene dunque il seguente:

- lotto 1 → 650.000,00 € x 0,85 = 552.500,00 €, che si arrotonda in **552.000,00 €**
- lotto 2 → 807.000,00 € x 0,85 = 685.950,00 €, che si arrotonda in **686.000,00 €**

Entrambi i lotti dovranno essere trasferiti con il diritto alla servitù di passaggio perpetua derivante dall'atto a rogito del Notaio Terranova del 07/06/2012 rep. 86151 sulla fascia di 8 metri lato est, comprendente la pertinenza fronte strada, la rampa di accesso a quota dei seminterrati e la pertinenza retrostante, ricadente nella limitrofa particella 335/1, intestata alla Società xxxxx la quale vanterà a sua volta il diritto di passaggio su detta area per raggiungere eventualmente il proprio piano cantinato.

ISCRIZIONI E/O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI

A seguito delle ispezioni ipotecarie effettuate in data 11/08/2024, non sono state riscontrate nuove formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili oggetto di pignoramento oltre quelle già elencate nella relazione notarile agli atti redatta dal Notaio Niccolò Tiecco il 16/11/2023.

Per gli immobili censiti al CEU del Comune di Modica Foglio 139 p.la 553 sub. 2, 3, 4, 5, 14, 15, compresi i beni comuni non censibili identificati con i sub 8, 9, 10, la formalità da cancellare con il Decreto di Trasferimento è la seguente:

1. Trascrizione del 07/11/2023 reg. part. 13388 reg. gen. 18066 – Pignoramento 2864 del 14/10/2023 a favore di xxxx contro la Società eseguita xxxx S.r.l.;

Per gli immobili in questione, va inoltre cancellata la seguente formalità, iscritta sui precedenti identificativi catastali, ovvero foglio 139 p.la 340 e p.la 340 sub 1:

2. Iscrizione del 14/11/2006 reg. part. 7118 reg. gen. 26552 – Ipoteca volontaria a favore di xxxxx xxxx contro xxxxx s.r.l., poi fusa per incorporazione nella Società xxxx S.r.l., per un montante ipotecario di €. 2.025.000,00 di cui 1.350.000,00 per capitale, derivante da atto di mutuo Notaio Terranova del 13/11/2006 rep. 75807.

VERIFICA DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

I dati riportati nel pignoramento e nella relativa nota di trascrizione del pignoramento, identificano esattamente gli immobili oggetto di pignoramento, secondo la corretta quota di piena proprietà, dati che corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione acquisita ed alle verifiche tecniche effettuate in loco.

CONCLUSIONI

Il sottoscritto, consapevole di aver svolto scrupolosamente le indagini, le verifiche e le ricerche utili alla procedura per il completo espletamento dell'incarico ricevuto, ringrazia per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione allegando quanto di seguito elencato, rendendosi disponibile per ogni eventuale chiarimento o approfondimento.

Allegati:

- A. Rilievo stato di fatto;
- B. Rilievo fotografico;
- C. Planimetrie Catastali;
- D. Elenco formalità gravanti sui beni;
- E. Divisione in lotti e lavori a carico degli aggiudicatari.

Il verbale di accesso ai luoghi e i contratti di locazione sono stati già versati agli atti dal Custode Giudiziario della procedura.

Con osservanza

Comiso, lì 11/08/2024

F.to l'Esperto

Ing. Arch Pianif. Federico Piccitto