Tribunale di Ragusa

Oggetto: Consulenza tecnica d'ufficio di stima per l'esecuzione immobiliare **R.G.E.I. n. 243/2023**;

* * * * * *

Creditore: Fire SpA rappresentata e difesa dagli avv. Barbaro Alessandro - avv. Di Paola Antonio;

Debitore: [redacted]. rappresentata e difesa dall' avv. Sebastiano Salemi;

* * * * * *

Premessa

Il sottoscritto Ing. Giovanni SALAFIA iscritto al n. 605 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Ragusa, nominato dal Giudice per l'esecuzione dott. Gilberto Rapisarda all'udienza del **28.12.2022** Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare **n. 243/2023** tra le parti:

- **Creditore: Fire SpA**, nella qualità di parte creditrice;
- **Debitore: [redacted], partita iva**: [redacted], in persona del legale liquidatore pro tempore, signora [redacted], nata a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted], nella qualità di debitore con il seguente mandato:

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

A) provvedere, in accordo col custode, a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (che dovranno cominciare entro 30 giorni da oggi);

B) Esaminare, confrontandosi col custode, prima di ogni altra attività salvo quanto indicato nella lettera A) - l'atto di pignoramento e la documentazione ipo - catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:

a. la completezza/idoneità dei documenti in atti

b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari

c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento

e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di ½ di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;

f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio, segnalando al giudice dell'esecuzione, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate; in ogni caso, il perito continuerà le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, il quale si riserva di ordinare, all'udienza

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

di vendita, ai creditori procedenti o intervenuti titolati di curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente entro il termine di giorni 30;

C) verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:

a. la regolarità edilizia e urbanistica

b. la dichiarazione di agibilità dello stabile c. i

costi delle eventuali sanatorie

d. eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa)

e. eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione

D) verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc.

E) fare accesso, con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato:

a. per verificarne la consistenza e l'esatta identificazione

b. per trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie c. per accertare lo stato di conservazione

d. per verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale

e. per verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare); titoli che giustifichino la permanenza nell'immobile

f. per fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo di cui all'allegato n.2 ;

F) accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:

a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie

b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c.)

G) verificare, con controllo presso l'Agenzia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia)

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

H) verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale

a. l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.)

b. la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia)

Ai fini delle ricerche che precedono, si autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione in possesso del Comune, dell'Agenzia del Territorio, dell'Agenzia delle Entrate o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando, nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì il Perito a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonché l'estratto per riassunto di atto di matrimonio e il certificato di stato di famiglia del debitore esecutato;

I) predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:

a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare,

- indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)
- "descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.

b) sommaria descrizione del bene

- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno saranno indicati: la tipologia del cespite

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

e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;

c) stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:

- indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari"

(e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento")

oppure "occupato da terzi"

- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale

- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

d) esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale,

gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);

d bis) in caso di immobile di edilizia residenziale pubblica il PE specifichi se

l'unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata indicando:

qual è il contenuto della convenzione (producendola in atti) se ante o post legge c.d. Ferrarini – Botta l n. n. 179 del 15 marzo 1992; se la convenzione sia stata trascritta; quali sono i limiti indicati nella convenzione (ad es., prezzo massimo di cessione, divieto di alienazione, vendibilità riservata

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

solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP etc.,) se la convenzione sia stata oggetto di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della l. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge - 23/10/2018, n.119); il PE determinerà altresì il costo dell'affrancazione dai vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione);

e) esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.

f) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:

- verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche
- esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità
- potenzialità edificatorie del bene
- quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)

g) attestazione di prestazione energetica / certificato di destinazione urbanistica; l'esperto stimatore dovrà quantificare i presumibili costi di redazione dell'APE e, ove necessario, del libretto di impianto e del rapporto di efficienza energetica di cui al d.lgs. 192/2005, nonché i presumibili costi di acquisizione del CDU; tali costi dovranno poi essere detratti dal valore di stima;

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.)
- verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi

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

- determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate
- abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;

i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;

l) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota, (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise);

j) eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno);

k) depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente separata istanza di liquidazione corredata da una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione di stima e i relativi allegati, rivolgendo al G.E. tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della perizia dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dal perito estimatore, si autorizza sin da ora una proroga di giorni 30, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe; nel caso di deposito della perizia nel termine così prorogato, il perito estimatore dovrà in udienza esattamente indicare al giudice dell'esecuzione le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico;

l) entro il termine ora indicato, inviare (tramite e–mail o fax) ai creditori e (per posta ordinaria o e-mail) al/i debitore/i la perizia di stima;

m) nel caso in cui il perito estimatore dovesse ricevere richieste di sospensione

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

delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, dispone che il perito prosegua le proprie attività informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del G.E.;

n) allegare alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;

o) partecipare all'udienza di seguito fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal G.E.;

p) NB., l'esperto nella prima pagina della relazione successiva alla copertina deve inserire lo schema (cfr. ALLEGATO N. 4) dei lotti stimati riepilogativo dei dati rilevanti del lotto.

Con la stessa ordinanza il GE nomina custode l'Avv. Giuseppe Blundo con studio in via Roma, a Ragusa.

Svolgimento delle operazioni peritali

Il sottoscritto CTU ha effettuato tre sopralluoghi presso i luoghi oggetto del procedimento di esecuzione nel comune di Ragusa. Alle operazioni peritali hanno preso parte, oltre allo scrivente CTU, anche il custode giudiziario avv. Giuseppe Blundo e l'avv. Sebastiano Sallemi al sopralluogo del 01 febbraio 2024 e del 05 marzo 2024. Nel corso delle operazioni peritali è stata data lettura del mandato conferito, sono state raccolti rilievi metrici e fotografici, informazioni e dati sugli immobili oggetto di stima e sui fabbricati oggetto del presente procedimento. Per i predetti sopralluoghi sono stati redatti appositi verbali sottoscritto da tutti gli intervenuti. Le operazioni peritali sono state svolte presso gli Uffici del Catasto, dell'Agenzia del Territorio, dell'Agenzia delle Entrate di Ragusa e presso l'Ufficio tecnico del Comune di Ragusa. Gli immobili oggetto di procedura esecutiva vengo nella seguente tabella elencati con l'indicazione del lotto di assegnazione.

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

LOTTO 01

Locale commerciale sito al piano terra in via Roma, 165 a Ragusa Immobile identificato in catasto al foglio 279 particella 2463 subalterno 11 .

Descrizione degli immobili, dimensioni, ubicazione ed accesso

L' immobile oggetto di perizia è costituito da: Locale commerciale sito al piano terra in via Roma, 165 a Ragusa

Analisi del bene

1. **Identificazione dei beni pignorati:** Il bene è identificato nel N.C.E.U. di Ragusa al foglio **279** particella **2463** subalterno **11**.
2. **Verifica della proprietà beni in capo al debitore:** Il bene risulta essere di proprietà del debitore, [redacted] **con sede in** [redacted] **in via** [redacted] **e p.iva** [redacted] **per una quota del 1000/1000**.

3. **Accertamento dell'esatta provenienza dei beni:** La debitrice, [redacted] **con sede in** [redacted] **e p.iva** [redacted] **ha ricevuto il bene dai signori** [redacted] **e** [redacted] **giusto Atto di acquisto del 27 dicembre 1985, a rogito notaio Michele Ottaviano, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 28 dicembre 1985 al n. 16002/3736.**

4. **Eventuale impossibilità di procedere a un completo accertamento:** Nessun impedimento si è ravvisato nel procedere al completo accertamento tecnico sul bene;

5. **Presenza dei beni in catasto:** Il bene è regolarmente presente in banca dati dell'agenzia del territorio. L'unità immobiliare è presente in catasto **fabbricati del comune di Ragusa** al **foglio 279 particella 2463 subalterno 11**. Si allegano le copie delle planimetrie catastali presenti nel data-base dell'Agenzia delle Entrate.

6. **Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sui beni:** Le iscrizioni e trascrizioni riscontrate sono le seguenti: **(Cfr. Allegato Iscrizioni e Trascrizioni.)**

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

7. **Destinazione urbanistica, conformità allo strumento urbanistico comunale vigente e abitabilità:** L'immobile è stato realizzato in forza della licenza edilizia n. 379 del 1973 e successive varianti, con destinazione d'uso mista, residenziale e commerciale. L'immobile è dotato di abitabilità.

8. **Accertamento della conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia ed eventuale sanatoria:** Nello stato di fatto non si sono riscontrate difformità ad eccezione di lievi difformità di divisione degli spazi interni per la presenza di divisori provvisori. (**cfr. Allegato Rilievi Planimetrici**)

9. **Occupazione del bene, affitto o locazione:** Il bene risulta in affitto a una società commerciale.

10. **Elementi utili del bene alla sua compravendita:** L'unità immobiliare è costituita da un locale con un unico corpo di fabbrica al piano terra destinato ad attività commerciale.

a. ***Dimensioni:*** *Il corpo di fabbrica ha dimensioni in pianta di 4,45 x 16,00 metri al piano terra per un totale di mq 74. Altezza massima 2,70 mt all'intradosso.*
b. ***Confini:***. L'immobile confina con pubblica via, via Roma, e con proprietà Cartia
c. ***Tipologia costruttiva:*** Struttura intelaiata in calcestruzzo, solai in latero cemento e tamponature in laterizi forati.
d. ***Composizione:*** Unità immobiliare appartenente a edificio condominiale con struttura intelaiata in calcestruzzo armato, solai in latero cemento e tamponature in laterizi forati **(cfr. allegato fotografico)**.
e. ***Impianti:*** Impianto riscaldamento/raffreddamento con SPLIT
f. ***Finiture e infissi:*** Infissi presenti
g. ***Anomalie:*** Lieve difformità della suddivisione interna **(cfr. Allegato Fotografico)**.
h. ***Dati catastali:*** Unità immobiliare sita nel comune di Modica (codice F258) – Catasto dei Fabbricati. **(cfr. allegato documentazione catastale)**.

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
279	2463	11	C1	9	63	2886,01

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

11. **Determinazione del valore dell'immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato:** Il criterio del **valore di mercato** della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del tecnico valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto. Secondo l'**International Valuation Standards (IVS)**, il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa**, ed è analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1. La definizione coincide inoltre con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato C.R.R. Art. 4 paragrafo 1 lettera 76. Ogni elemento della definizione viene nel seguito illustrato nel suo significato:

Importo stimato: *si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione*;

Alla data della valutazione: *richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile*;

Operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato: *entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;*

Dopo un'adeguata promozione commerciale: *per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente*

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

ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

Nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione: *presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.*

Market Comparison Approach. Il procedimento di stima utilizzato è noto come **market comparison approach** (**MCA**) (o **metodo del confronto di mercato**) ed è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il **metodo del confronto di mercato** si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Consistenze superficiarie: Nel seguito si utilizzeranno le consistenze superficiarie basate su diverse definizioni che nel seguito si esplicitano.

Superficie Esterna Lorda (SEL): La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (mq) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.

Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SE, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.

Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto di stima

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

immobiliare è la **Superficie Esterna Lorda (SEL).** Per **superficie esterna lorda**, cosi come descritta dal **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35**, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la **SEL** include:

- *lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;*
- *lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);*
- *la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;*
- *i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;*

mentre nella determinazione della superficie principale (S1 ed S2) non include:

- *le rampe d'accesso esterne non coperte;*
- *i balconi, terrazzi e simili;*
- *il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;*
- *gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;*
- *le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.*

Nella tabella seguente vengono riassunti gli indici utilizzati nella precedente tabella:

Caratteristica		Rapp. Mercantili	
Superficie principale	S1 ed S2	P1 e P2	1,00
Superficie balconi e verande	Sub	Pb	0,20
Superficie garage/deposito	Sug	Pg	0,20
Superficie esterna esclusiva	Se	Pe	0,20

Stimando la superficie ragguagliata e moltiplicandola per il prezzo al mq il CTU un prezzo complessivo di **€ 162800,00** con un prezzo di **1300,00 €/mq** su una superficie di **74,00** mq calcolata secondo la formula **Stot = P1 x S1+P2 x S2+Pb x Sb+Pg x Sg+Pe x Se**.

L'osservatorio immobiliare riporta infatti un prezzo al mq **1300 €/mq per il primo semestre 2023 ma il perito estimatore ritiene di stimare il prezzo al mq corretto pari a 2200 €/mq per la posizione nel centro storico del comune di Ragusa e per lo stato di finitura e conservazione.**

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

12. **Possibilità di vendita del bene per lotti attraverso il suo frazionamento:** Il bene ha caratteristiche unitarie che non si prestano al frazionamento in lotti.
13. **Documentazione fotografica e planimetria catastale: cfr. Allegato fotografico e catastale**.
14. **Bene indiviso e presenza di comproprietari:** Non vi sono comproprietari poiché il debitore è proprietario esclusivo del bene.;
15. **Bene soggetto a IVA:** La proprietà del bene è in capo a una società e per sua natura per natura e per destinazione rappresenta un bene strumentale dunque soggetto a IVA.;
16. **Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione:** Nell'atto di pignoramento l'identificativo catastale del bene è corretto. La toponomastica è completa..

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

VALORE DI STIMA LOTTO 01

Valore complessivo lotto 01 pari a € 162800,00

Abbattimento del 15% = € 24195,00

Spese da sostenere per regolarizzazioni = € 1500,00;

Valore lotto al netto delle spese e dell'abbattimento = € 138605,00

Quota [redacted] = € 138605,00;

Note: Necessita di aggiornamento di planimetria catastale

DESCRIZIONE LOTTO 01

Locale commerciale sito al piano terra in via Roma, 165 a Ragusa

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

LOTTO 02

Locale commerciale sito al piano terra in via Roma, 165 a Ragusa Immobile identificato in catasto al foglio 279 particella 2463 subalterno 12 .

Descrizione degli immobili, dimensioni, ubicazione ed accesso

L' immobile oggetto di perizia è costituito da: Locale commerciale sito al piano terra in via Roma, 165 a Ragusa

Analisi del bene

1. **Identificazione dei beni pignorati:** Il bene è identificato nel N.C.E.U. di Ragusa al foglio **279** particella **2463** subalterno **12**.
2. **Verifica della proprietà beni in capo al debitore:** Il bene risulta essere di proprietà del debitore, [redacted] **con sede in** [redacted] **e p.iva** [redacted] **per una quota del 1000/1000**.

3. **Accertamento dell'esatta provenienza dei beni:** La debitrice, [redacted] **con sede in** [redacted] **e p.iva** [redacted] **ha ricevuto il bene dai signori** [redacted] **giusto Atto di acquisto del 27 dicembre 1985, a rogito notaio Michele Ottaviano, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 28 dicembre 1985 ai n. 16002/3736.**

4. **Eventuale impossibilità di procedere a un completo accertamento:** Nessun impedimento si è ravvisato nel procedere al completo accertamento tecnico sul bene;

5. **Presenza dei beni in catasto:** Il bene è regolarmente presente in banca dati dell'agenzia del territorio. L'unità immobiliare è presente in catasto **fabbricati del comune di Ragusa** al **foglio 279 particella 2463 subalterno 12**. Si allegano le copie delle planimetrie catastali presenti nel data-base dell'Agenzia delle Entrate.

6. **Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sui beni:** Le iscrizioni e trascrizioni riscontrate sono le seguenti: **(Cfr. Allegato Iscrizioni e Trascrizioni.)**

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

7. **Destinazione urbanistica, conformità allo strumento urbanistico comunale vigente e abitabilità:** L'immobile è stato realizzato in forza della licenza edilizia n. 379 del 1973 e successive varianti, con destinazione d'uso mista, residenziale e commerciale. L'immobile è dotato di abitabilità.

8. **Accertamento della conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia ed eventuale sanatoria:** Nello stato di fatto non si sono riscontrate difformità ad eccezione di lievi difformità di divisione degli spazi interni per la presenza di divisori provvisori. (**cfr. Allegato Rilievi Planimetrici**)

9. **Occupazione del bene, affitto o locazione:** Il bene risulta in affitto a una società commerciale.

10. **Elementi utili del bene alla sua compravendita:** L'unità immobiliare è costituita da un locale con un unico corpo di fabbrica al piano terra destinato ad attività commerciale.

a. ***Dimensioni:*** *Il corpo di fabbrica ha dimensioni in pianta di (5,00 x 11,00) + (19,50 x 5,50) metri al piano terra per un totale di mq 151. Altezza massima 3,15 mt all'intradosso.*
b. ***Confini:***. L'immobile confina con pubblica via, via Roma, e con la stessa proprietà
c. ***Tipologia costruttiva:*** Struttura intelaiata in calcestruzzo, solai in latero cemento e tamponature in laterizi forati.
d. ***Composizione:*** Unità immobiliare appartenente a edificio condominiale con struttura intelaiata in calcestruzzo armato, solai in latero cemento e tamponature in laterizi forati **(cfr. allegato fotografico)**.
e. Impianti: Impianto riscaldamento/raffreddamento con SPLIT
f. Finiture e infissi: Infissi presenti
g. ***Anomalie:*** Lieve difformità della suddivisione interna **(cfr. Allegato Fotografico)**.
h. ***Dati catastali:*** Unità immobiliare sita nel comune di Modica (codice F258) – Catasto dei Fabbricati. **(cfr. allegato documentazione catastale)**.

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
279	2463	12	C1	9	135	6184,31

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

11. **Determinazione del valore dell'immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato:** Il criterio del **valore di mercato** della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del tecnico valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto. Secondo l'**International Valuation Standards (IVS)**, il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa**, ed è analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1. La definizione coincide inoltre con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato C.R.R. Art. 4 paragrafo 1 lettera 76. Ogni elemento della definizione viene nel seguito illustrato nel suo significato:

Importo stimato: *si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione*;

Alla data della valutazione: *richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile*;

Operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato: *entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;*

Dopo un'adeguata promozione commerciale: *per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente*

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

ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

Nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione: *presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.*

Market Comparison Approach. Il procedimento di stima utilizzato è noto come **market comparison approach** (**MCA**) (o **metodo del confronto di mercato**) ed è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il **metodo del confronto di mercato** si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Consistenze superficiarie: Nel seguito si utilizzeranno le consistenze superficiarie basate su diverse definizioni che nel seguito si esplicitano.

Superficie Esterna Lorda (SEL): La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (mq) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.

Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SE, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.

Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto di stima

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

immobiliare è la **Superficie Esterna Lorda (SEL).** Per **superficie esterna lorda**, cosi come descritta dal **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35**, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la **SEL** include:

- *lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;*
- *lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);*
- *la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;*
- *i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;*

mentre nella determinazione della superficie principale (S1 ed S2) non include:

- *le rampe d'accesso esterne non coperte;*
- *i balconi, terrazzi e simili;*
- *il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;*
- *gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;*
- *le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.*

Nella tabella seguente vengono riassunti gli indici utilizzati nella precedente tabella:

Caratteristica		Rapp. Mercantili	
Superficie principale	S1 ed S2	P1 e P2	1,00
Superficie balconi e verande	Sub	Pb	0,20
Superficie garage/deposito	Sug	Pg	0,20
Superficie esterna esclusiva	Se	Pe	0,20

Stimando la superficie ragguagliata e moltiplicandola per il prezzo al mq il CTU un prezzo complessivo di **€ 332200,00** con un prezzo di **1300,00 €/mq** su una superficie di **151,00** mq calcolata secondo la formula **Stot = P1 x S1+P2 x S2+Pb x Sb+Pg x Sg+Pe x Se**.

L'osservatorio immobiliare riporta infatti un prezzo al mq **1300 €/mq per il primo semestre 2023 ma il perito estimatore ritiene di stimare il prezzo al mq corretto pari a 2200 €/mq per la posizione nel centro storico del comune di Ragusa e per lo stato di finitura e conservazione.**

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

12. **Possibilità di vendita del bene per lotti attraverso il suo frazionamento:** Il bene ha caratteristiche unitarie che non si prestano al frazionamento in lotti.
13. **Documentazione fotografica e planimetria catastale: cfr. Allegato fotografico e catastale**.
14. **Bene indiviso e presenza di comproprietari:** Non vi sono comproprietari poiché il debitore è proprietario esclusivo del bene.;
15. **Bene soggetto a IVA:** La proprietà del bene è in capo a una società e per sua natura per natura e per destinazione rappresenta un bene strumentale dunque soggetto a IVA.;
16. **Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione:** Nell'atto di pignoramento l'identificativo catastale del bene è corretto. La toponomastica è completa..

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

VALORE DI STIMA LOTTO 02

Valore complessivo lotto 02 pari a € 332200,00

Abbattimento del 15% = € 49605,00

Spese da sostenere per regolarizzazioni = € 1500,00;

Valore lotto al netto delle spese e dell'abbattimento = € 282595,00

Quota [redacted] = € 282595,00;

Note: Necessita di aggiornamento di planimetria catastale

DESCRIZIONE LOTTO 02

Locale commerciale sito al piano terra in via Roma, 165 a Ragusa

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

LOTTO 03

Locale commerciale sito al piano terra in via Roma, 165 a Ragusa Immobile identificato in catasto al foglio 279 particella 2463 subalterno 13 .

Descrizione degli immobili, dimensioni, ubicazione ed accesso

L' immobile oggetto di perizia è costituito da: Locale commerciale sito al piano terra in via Roma, 165 a Ragusa

Analisi del bene

1. **Identificazione dei beni pignorati:** Il bene è identificato nel N.C.E.U. di Ragusa al foglio **279** particella **2463** subalterno **13**.
2. **Verifica della proprietà beni in capo al debitore:** Il bene risulta essere di proprietà del debitore, **con sede in e p.iva per una quota del 1000/1000**.

3. **Accertamento dell'esatta provenienza dei beni:** La debitrice, **con sede in e p.iva ha ricevuto il bene dai signori giusto Atto di acquisto del 27 dicembre 1985, a rogito notaio Michele Ottaviano, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 28 dicembre 1985 al n. 16002/3736.**

4. **Eventuale impossibilità di procedere a un completo accertamento:** Nessun impedimento si è ravvisato nel procedere al completo accertamento tecnico sul bene;

5. **Presenza dei beni in catasto:** Il bene è regolarmente presente in banca dati dell'agenzia del territorio. L'unità immobiliare è presente in catasto **fabbricati del comune di Ragusa** al **foglio 279 particella 2463 subalterno 13**. Si allegano le copie delle planimetrie catastali presenti nel data-base dell'Agenzia delle Entrate.

6. **Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sui beni:** Le iscrizioni e trascrizioni riscontrate sono le seguenti: **(Cfr. Allegato Iscrizioni e Trascrizioni.)**

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

7. **Destinazione urbanistica, conformità allo strumento urbanistico comunale vigente e abitabilità:** L'immobile è stato realizzato in forza della licenza edilizia n. 379 del 1973 e successive varianti, con destinazione d'uso mista, residenziale e commerciale. L'immobile è dotato di abitabilità.

8. **Accertamento della conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia ed eventuale sanatoria:** Nello stato di fatto non si sono riscontrate difformità ad eccezione di lievi difformità di divisione degli spazi interni per la presenza di divisori provvisori. (**cfr. Allegato Rilievi Planimetrici**)

9. **Occupazione del bene, affitto o locazione:** Il bene risulta in affitto a una società commerciale.

10. **Elementi utili del bene alla sua compravendita:** L'unità immobiliare è costituita da un locale con un unico corpo di fabbrica al piano terra destinato ad attività commerciale.

a. ***Dimensioni:*** *Il corpo di fabbrica ha dimensioni in pianta di circa 20,00 x 6,00 metri al piano terra per un totale di mq 118. Altezza massima 3,15 mt all'intradosso.*
b. ***Confini:***. L'immobile confina con pubblica via, via Roma, e con la stessa proprietà
c. ***Tipologia costruttiva:*** Struttura intelaiata in calcestruzzo, solai in latero cemento e tamponature in laterizi forati.
d. ***Composizione:*** Unità immobiliare appartenente a edificio condominiale con struttura intelaiata in calcestruzzo armato, solai in latero cemento e tamponature in laterizi forati **(cfr. allegato fotografico)**.
e. ***Impianti:*** Impianto riscaldamento/raffreddamento con SPLIT
f. ***Finiture e infissi:*** Infissi presenti
g. ***Anomalie:*** Lieve difformità della suddivisione interna **(cfr. Allegato Fotografico)**.
h. ***Dati catastali:*** Unità immobiliare sita nel comune di Modica (codice F258) – Catasto dei Fabbricati. **(cfr. allegato documentazione catastale)**.

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
279	2463	13	C1	9	106	4855,83

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

11. **Determinazione del valore dell'immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato:** Il criterio del **valore di mercato** della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del tecnico valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto. Secondo l'**International Valuation Standards (IVS)**, il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa**, ed è analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1. La definizione coincide inoltre con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato C.R.R. Art. 4 paragrafo 1 lettera 76. Ogni elemento della definizione viene nel seguito illustrato nel suo significato:

Importo stimato: *si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione*;

Alla data della valutazione: *richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile*;

Operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato: *entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;*

Dopo un'adeguata promozione commerciale: *per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente*

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

ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

Nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione: *presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.*

Market Comparison Approach. Il procedimento di stima utilizzato è noto come **market comparison approach** (**MCA**) (o **metodo del confronto di mercato**) ed è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il **metodo del confronto di mercato** si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Consistenze superficiarie: Nel seguito si utilizzeranno le consistenze superficiarie basate su diverse definizioni che nel seguito si esplicitano.

Superficie Esterna Lorda (SEL): La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (mq) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.

Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SE, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.

Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto di stima

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

immobiliare è la **Superficie Esterna Lorda (SEL).** Per **superficie esterna lorda**, cosi come descritta dal **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35**, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la **SEL** include:

- *lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;*
- *lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);*
- *la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;*
- *i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;*

mentre nella determinazione della superficie principale (S1 ed S2) non include:

- *le rampe d'accesso esterne non coperte;*
- *i balconi, terrazzi e simili;*
- *il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;*
- *gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;*
- *le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.*

Nella tabella seguente vengono riassunti gli indici utilizzati nella precedente tabella:

Caratteristica		Rapp. Mercantili	
Superficie principale	S1 ed S2	P1 e P2	1,00
Superficie balconi e verande	Sub	Pb	0,20
Superficie garage/deposito	Sug	Pg	0,20
Superficie esterna esclusiva	Se	Pe	0,20

Stimando la superficie ragguagliata e moltiplicandola per il prezzo al mq il CTU un prezzo complessivo di **€ 259600,00** con un prezzo di **1300,00 €/mq** su una superficie di **118,00** mq calcolata secondo la formula **Stot = P1 x S1+P2 x S2+Pb x Sb+Pg x Sg+Pe x Se**.

L'osservatorio immobiliare riporta infatti un prezzo al mq **1300 €/mq per il primo semestre 2023 ma il perito estimatore ritiene di stimare il prezzo al mq corretto pari a 2200 €/mq per la posizione nel centro storico del comune di Ragusa e per lo stato di finitura e conservazione.**

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

12. **Possibilità di vendita del bene per lotti attraverso il suo frazionamento:** Il bene ha caratteristiche unitarie che non si prestano al frazionamento in lotti.
13. **Documentazione fotografica e planimetria catastale: cfr. Allegato fotografico e catastale**.
14. **Bene indiviso e presenza di comproprietari:** Non vi sono comproprietari poiché il debitore è proprietario esclusivo del bene.;
15. **Bene soggetto a IVA:** La proprietà del bene è in capo a una società e per sua natura per natura e per destinazione rappresenta un bene strumentale dunque soggetto a IVA.;
16. **Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione:** Nell'atto di pignoramento l'identificativo catastale del bene è corretto. La toponomastica è completa..

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

VALORE DI STIMA LOTTO 03

Valore complessivo lotto 03 pari a € 259600,00

Abbattimento del 15% = € 38715,00

Spese da sostenere per regolarizzazioni = € 1500,00;

Valore lotto al netto delle spese e dell'abbattimento = € 220885,00

Quota [redacted] = € 220885,00;

Note: Necessita di aggiornamento di planimetria catastale

DESCRIZIONE LOTTO 03

Locale commerciale sito al piano terra in via Roma, 165 a Ragusa

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

LOTTO 04

Magazzino Piano Ammezzato sito in via Roma, 165 a Ragusa Immobile identificato in catasto al foglio 279 particella 2463 subalterno 14 .

Descrizione degli immobili, dimensioni, ubicazione ed accesso

L' immobile oggetto di perizia è costituito da: Magazzino Piano Ammezzato sito in via Roma, 165 a Ragusa

Analisi del bene

1. **Identificazione dei beni pignorati:** Il bene è identificato nel N.C.E.U. di Ragusa al foglio **279** particella **2463** subalterno **14**.
2. **Verifica della proprietà beni in capo al debitore:** Il bene risulta essere di proprietà del debitore, [redacted] **e p.iva** [redacted] **per una quota del 1000/1000**.

3. **Accertamento dell'esatta provenienza dei beni:** La debitrice, [redacted] **con sede in** [redacted] **e p.iva** [redacted] **ha ricevuto il bene dai signori** [redacted] **giusto Atto di acquisto del 27 dicembre 19850, a rogito notaio Michel Ottaviano, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 28 dicembre 1985 al n. 16002/3736.**

4. **Eventuale impossibilità di procedere a un completo accertamento:** Nessun impedimento si è ravvisato nel procedere al completo accertamento tecnico sul bene;

5. **Presenza dei beni in catasto:** Il bene è regolarmente presente in banca dati dell'agenzia del territorio. L'unità immobiliare è presente in catasto **fabbricati del comune di Ragusa** al **foglio 279 particella 2463 subalterno 14**. Si allegano le copie delle planimetrie catastali presenti nel data-base dell'Agenzia delle Entrate.

6. **Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sui beni:** Le iscrizioni e trascrizioni riscontrate sono le seguenti: **(Cfr. Allegato Iscrizioni e Trascrizioni.)**

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

7. **Destinazione urbanistica, conformità allo strumento urbanistico comunale vigente e abitabilità:** L'immobile è stato realizzato in forza della licenza edilizia n. 379 del 1973 e successive varianti, con destinazione d'uso mista, residenziale e commerciale. L'unità immobiliare ha destinazione magazzino.

8. **Accertamento della conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia ed eventuale sanatoria:** Nello stato di fatto non si sono riscontrate difformità ad eccezione di lievi difformità di divisione degli spazi interni per la presenza di divisori provvisori. (**cfr. Allegato Rilievi Planimetrici**)

9. **Occupazione del bene, affitto o locazione:** Il bene risulta occupato da beni mobili di proprietà della debitrice.

10. **Elementi utili del bene alla sua compravendita:** L'unità immobiliare è costituita da un locale con un unico corpo di fabbrica al piano ammezzato destinato a magazzino

a. ***Dimensioni:*** *Il corpo di fabbrica ha dimensioni in pianta di circa 20,00 x 18,00 metri al piano ammezzato per un totale di mq 368 oltre a un terrazzino interno di mq 74. Altezza massima 2,65 mt all'intradosso.*
b. ***Confini:***. L'immobile confina con pubblica via, via Roma, e con la stessa proprietà
c. ***Tipologia costruttiva:*** Struttura intelaiata in calcestruzzo, solai in latero cemento e tamponature in laterizi forati.
d. ***Composizione:*** Unità immobiliare appartenente a edificio condominiale con struttura intelaiata in calcestruzzo armato, solai in latero cemento e tamponature in laterizi forati **(cfr. allegato fotografico)**.
e. ***Impianti:*** Privo di qualsiasi impianto.
f. ***Finiture e infissi:*** Infissi presenti
g. ***Anomalie:*** Lieve difformità della suddivisione interna **(cfr. Allegato Fotografico)**.
h. ***Dati catastali:*** Unità immobiliare sita nel comune di Modica (codice F258) – Catasto dei Fabbricati. **(cfr. allegato documentazione catastale)**.

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
279	2463	14	D7	0	368	2900

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

11. **Determinazione del valore dell'immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato:** Il criterio del **valore di mercato** della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del tecnico valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto. Secondo l'**International Valuation Standards (IVS)**, il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa**, ed è analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1. La definizione coincide inoltre con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato C.R.R. Art. 4 paragrafo 1 lettera 76. Ogni elemento della definizione viene nel seguito illustrato nel suo significato:

Importo stimato: *si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione*;

Alla data della valutazione: *richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile*;

Operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato: *entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;*

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

Dopo un'adeguata promozione commerciale: *per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;*

Nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione: *presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.*

Market Comparison Approach. Il procedimento di stima utilizzato è noto come **market comparison approach** (**MCA**) (o **metodo del confronto di mercato**) ed è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il **metodo del confronto di mercato** si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Consistenze superficiarie: Nel seguito si utilizzeranno le consistenze superficiarie basate su diverse definizioni che nel seguito si esplicitano.

Superficie Esterna Lorda (SEL): La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (mq) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.

Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SE, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.

Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate

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

per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto di stima immobiliare è la **Superficie Esterna Lorda (SEL).** Per **superficie esterna lorda**, cosi come descritta dal **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35**, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la **SEL** include:

- *lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;*
- *lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);*
- *la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;*
- *i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;*

mentre nella determinazione della superficie principale (S1 ed S2) non include:

- *le rampe d'accesso esterne non coperte;*
- *i balconi, terrazzi e simili;*
- *il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;*
- *gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;*
- *le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.*

Nella tabella seguente vengono riassunti gli indici utilizzati nella precedente tabella:

Caratteristica		Rapp. Mercantili	
Superficie principale	S1 ed S2	P1 e P2	1,00
Superficie balconi e verande	Sub	Pb	0,20
Superficie garage/deposito	Sug	Pg	0,20
Superficie esterna esclusiva	Se	Pe	0,20

Stimando la superficie ragguagliata e moltiplicandola per il prezzo al mq il CTU un prezzo complessivo di **€ 344520,00** con un prezzo di **560,00 €/mq** su una superficie di **382,80** mq calcolata secondo la formula **Stot = P1 x S1+P2 x S2+Pb x Sb+Pg x Sg+Pe x Se**.

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

L'osservatorio immobiliare riporta infatti un prezzo al mq **560 €/mq per il primo semestre 2023 ma il perito estimatore ritiene di stimare il prezzo al mq corretto pari a 900 €/mq per la posizione nel centro storico del comune di Ragusa e per lo stato di finitura e conservazione.**

12. **Possibilità di vendita del bene per lotti attraverso il suo frazionamento:** Il bene ha caratteristiche unitarie che non si prestano al frazionamento in lotti.
13. **Documentazione fotografica e planimetria catastale: cfr. Allegato fotografico e catastale**.
14. **Bene indiviso e presenza di comproprietari:** Non vi sono comproprietari poiché il debitore è proprietario esclusivo del bene.;
15. **Bene soggetto a IVA:** La proprietà del bene è in capo a una società e per sua natura per natura e per destinazione rappresenta un bene strumentale dunque soggetto a IVA.;
16. **Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione:** Nell'atto di pignoramento l'identificativo catastale del bene è corretto. La toponomastica è completa..

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

VALORE DI STIMA LOTTO 04

Valore complessivo lotto 04 pari a € 344520,00

Abbattimento del 15% = € 51453,00

Spese da sostenere per regolarizzazioni = € 1500,00;

Valore lotto al netto delle spese e dell'abbattimento = € 293067,00

Quota [redacted] = € 293067,00;

Note: Necessita di aggiornamento di planimetria catastale

DESCRIZIONE LOTTO 04

Magazzino Piano Ammezzato sito in via Roma, 165 a Ragusa

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

LOTTO 05

Magazzino su due livelli al piano sotto strada S1 ed S2 sito in via Roma, 165 a Ragusa Immobile identificato in catasto al foglio 279 particella 2463 subalterno 15 .

Descrizione degli immobili, dimensioni, ubicazione ed accesso

L' immobile oggetto di perizia è costituito da: Magazzino su due livelli al piano sotto strada S1 ed S2 sito in via Roma, 165 a Ragusa

Analisi del bene

1. **Identificazione dei beni pignorati:** Il bene è identificato nel N.C.E.U. di Ragusa al foglio **279** particella **2463** subalterno **15**.
2. **Verifica della proprietà beni in capo al debitore:** Il bene risulta essere di proprietà del debitore, [redacted] **con sede in** [redacted] **e p.iva** [redacted] **per una quota del 1000/1000**.

3. **Accertamento dell'esatta provenienza dei beni:** La debitrice, [redacted] **con sede in** [redacted] **e p.iva** [redacted] **ha ricevuto il bene dai signori** [redacted] **giusto Atto di acquisto del 27 dicembre 1985, a rogito notaio Michele Ottaviano, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 28 dicembre 1985 ai n. 16002/3736.**

4. **Eventuale impossibilità di procedere a un completo accertamento:** Nessun impedimento si è ravvisato nel procedere al completo accertamento tecnico sul bene;

5. **Presenza dei beni in catasto:** Il bene è regolarmente presente in banca dati dell'agenzia del territorio. L'unità immobiliare è presente in catasto **fabbricati del comune di Ragusa** al **foglio 279 particella 2463 subalterno 15**. Si allegano le copie delle planimetrie catastali presenti nel data-base dell'Agenzia delle Entrate.

6. **Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sui beni:** Le iscrizioni e trascrizioni riscontrate sono le seguenti: **(Cfr. Allegato Iscrizioni e Trascrizioni.)**

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

7. **Destinazione urbanistica, conformità allo strumento urbanistico comunale vigente e abitabilità:** L'immobile è stato realizzato in forza della licenza edilizia n. 379 del 1973 e successive varianti, con destinazione d'uso mista, residenziale e commerciale. L'unità immobiliare ha destinazione magazzino.

8. **Accertamento della conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia ed eventuale sanatoria:** Nello stato di fatto non si sono riscontrate difformità ad eccezione di lievi difformità di divisione degli spazi interni per la presenza di divisori provvisori. (**cfr. Allegato Rilievi Planimetrici**)

9. **Occupazione del bene, affitto o locazione:** Il bene risulta occupato da beni mobili di proprietà della debitrice.

10. **Elementi utili del bene alla sua compravendita:** L'unità immobiliare è costituita da un locale con un unico corpo di fabbrica disposto su due livelli sottostrada destinati a magazzino

a. ***Dimensioni:*** *Il corpo di fabbrica ha dimensioni in pianta di 15,00 x 19,00 metri al piano primo sottostrada e 15,00 x 19,00 al piano secondo sottostrada per un totale di circa mq 574. Altezza massima al'intradosso rispettivamente 3,30 mt e 3,10 mt.*
b. ***Confini:***. L'immobile confina con pubblica via, via Roma, e con la stessa proprietà
c. ***Tipologia costruttiva:*** Struttura intelaiata in calcestruzzo, solai in latero cemento e tamponature in laterizi forati.
d. ***Composizione:*** Unità immobiliare appartenente a edificio condominiale con struttura intelaiata in calcestruzzo armato, solai in latero cemento e tamponature in laterizi forati **(cfr. allegato fotografico)**.
e. ***Impianti:*** Privo di qualsiasi impianto.
f. ***Finiture e infissi:*** Infissi presenti
g. ***Anomalie:*** Lieve difformità della suddivisione interna **(cfr. Allegato Fotografico)**.
h. ***Dati catastali:*** Unità immobiliare sita nel comune di Modica (codice F258) – Catasto dei Fabbricati. **(cfr. allegato documentazione catastale)**.

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
279	2463	15	D7	0	574	4480

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

11. **Determinazione del valore dell'immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato:** Il criterio del **valore di mercato** della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del tecnico valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto. Secondo l'**International Valuation Standards (IVS)**, il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa**, ed è analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1. La definizione coincide inoltre con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato C.R.R. Art. 4 paragrafo 1 lettera 76. Ogni elemento della definizione viene nel seguito illustrato nel suo significato:

Importo stimato: *si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione*;

Alla data della valutazione: *richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile*;

Operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato: *entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;*

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

Dopo un'adeguata promozione commerciale: *per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;*

Nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione: *presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.*

Market Comparison Approach. Il procedimento di stima utilizzato è noto come **market comparison approach** (**MCA**) (o **metodo del confronto di mercato**) ed è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il **metodo del confronto di mercato** si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Consistenze superficiarie: Nel seguito si utilizzeranno le consistenze superficiarie basate su diverse definizioni che nel seguito si esplicitano.

Superficie Esterna Lorda (SEL): La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (mq) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.

Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SE, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.

Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate

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

per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto di stima immobiliare è la **Superficie Esterna Lorda (SEL).** Per **superficie esterna lorda**, cosi come descritta dal **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35**, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la **SEL** include:

- *lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;*
- *lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);*
- *la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;*
- *i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;*

mentre nella determinazione della superficie principale (S1 ed S2) non include:

- *le rampe d'accesso esterne non coperte;*
- *i balconi, terrazzi e simili;*
- *il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;*
- *gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;*
- *le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.*

Nella tabella seguente vengono riassunti gli indici utilizzati nella precedente tabella:

Caratteristica		Rapp. Mercantili	
Superficie principale	S1 ed S2	P1 e P2	1,00
Superficie balconi e verande	Sub	Pb	0,20
Superficie garage/deposito	Sug	Pg	0,20
Superficie esterna esclusiva	Se	Pe	0,20

Stimando la superficie ragguagliata e moltiplicandola per il prezzo al mq il CTU un prezzo complessivo di **€ 229600,00** con un prezzo di **560,00 €/mq** su una superficie di **574,00** mq calcolata secondo la formula **Stot = P1 x S1+P2 x S2+Pb x Sb+Pg x Sg+Pe x Se**.

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

L'osservatorio immobiliare riporta infatti un prezzo al mq **560 €/mq per il primo semestre 2023 ma il perito estimatore ritiene di stimare il prezzo al mq corretto pari a 400 €/mq per la posizione nel centro storico del comune di Ragusa e per lo stato di finitura e conservazione.**

12. **Possibilità di vendita del bene per lotti attraverso il suo frazionamento:** Il bene ha caratteristiche unitarie che non si prestano al frazionamento in lotti.
13. **Documentazione fotografica e planimetria catastale: cfr. Allegato fotografico e catastale**.
14. **Bene indiviso e presenza di comproprietari:** Non vi sono comproprietari poiché il debitore è proprietario esclusivo del bene.;
15. **Bene soggetto a IVA:** La proprietà del bene è in capo a una società e per sua natura per natura e per destinazione rappresenta un bene strumentale dunque soggetto a IVA.;
16. **Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione:** Nell'atto di pignoramento l'identificativo catastale del bene è corretto. La toponomastica è completa..

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

VALORE DI STIMA LOTTO 05
Valore complessivo lotto 05 pari a € 229600,00
Abbattimento del 15% = € 34215,00 **Spese da sostenere per regolarizzazioni = € 1500,00;** **Valore lotto al netto delle spese e dell'abbattimento = € 195385,00**
Quota [redacted] = € 195385,00; **<u>Note: Necessita di aggiornamento di planimetria catastale</u>**
DESCRIZIONE LOTTO 05
Magazzino su due livelli al piano sotto strada S1 ed S2 sito in via Roma, 165 a Ragusa

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

Il C.T.U. ha risposto a tutti i quesiti del mandato e in particolare:

Ha descritto i beni pignorati consistenti in cinque lotti nel dettaglio cosi costituiti:

- **Lotto 1: Locale commerciale sito al piano terra in via Roma, 165 a Ragusa Presente in catasto al Foglio 279 particella 2463 del comune di Ragusa. La superficie complessiva è pari a mq 74. Valore complessivo di stima per il bene al netto dell'abbattimento del 15% per assenza di garanzia sui vizi e al netto di spese di regolarizzazione: € 138.605,00.**

- **Lotto 2: Locale commerciale sito al piano terra in via Roma, 165 a Ragusa Presente in catasto al Foglio 279 particella 2463 del comune di Ragusa. La superficie complessiva è pari a mq 151. Valore complessivo di stima per il bene al netto dell'abbattimento del 15% per assenza di garanzia sui vizi e al netto di spese di regolarizzazione: € 282.595,00.**

- **Lotto 3: Locale commerciale sito al piano terra in via Roma, 165 a Ragusa Presente in catasto al Foglio 279 particella 2463 del comune di Ragusa. La superficie complessiva è pari a mq 118. Valore complessivo di stima per il bene al netto dell'abbattimento del 15% per assenza di garanzia sui vizi e al netto di spese di regolarizzazione: € 220.885,00.**

- **Lotto 4: Magazzino Piano Ammezzato sito in via Roma, 165 a Ragusa Presente in catasto al Foglio 279 particella 2463 del comune di Ragusa. La superficie complessiva è pari a mq 368. Valore complessivo di stima per il bene al netto dell'abbattimento del 15% per assenza di garanzia sui vizi e al netto di spese di regolarizzazione: € 293.067,00.**

- **Lotto 5: Magazzino su due livelli al piano sotto strada S1 ed S2 sito in via Roma, 165 a Ragusa Presente in catasto al Foglio 279 particella 2463 del comune di Ragusa. La superficie complessiva è pari a mq 574. Valore complessivo di stima per il bene al netto dell'abbattimento del 15% per assenza di garanzia sui vizi e al netto di spese di regolarizzazione: € 195.385,00.**

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

Ha stimato i beni pignorati per un importo lordo di € 1.328.720,00 (unmilionetrecentoventotto-milasettecentoventi//00). Da tale somma il perito estimatore ha sottratto la percentuale del 15% per assenza di garanzia di vizi, e la somma di € 7.500,00 per la stesura della planimetria aggiornata dei lotti n. 1, n. 2, n. 3, n. 4 e n. 5. Complessivamente si perviene alla somma di € 1.130.537,00 (unmilionecentotrentasettemilacinquecentotrentasette//00).

VALORE DI STIMA DI TUTTI I LOTTI VALORE LORDO
Unità immobiliari adibiti a locali commerciale e a magazzino in via Roma 165 - Ragusa.
€ 1.328.720,00
(unmilionetrecentoventottomilasettecentoventi//00)

STIMA TOTALE AL NETTO DEL 15% E DELLE SPESE
€ 1.130.537,00
(unmilionecentotrentasettemilacinquecentotrentasette//00)

Il CTU pertanto deposita telematicamente la presente relazione che si compone di 46 pagine dattiloscritte oltre agli allegati, e rimane a disposizione del Giudice per l'Esecuzione per ogni eventuale chiarimento o necessità.

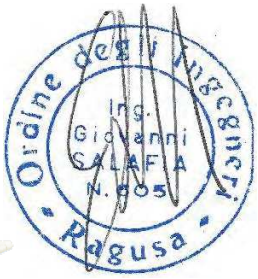
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Allegati:

- *Documentazione catastale;*
- *Documentazione fotografica;*
- *Ispezione Ipotecaria con iscrizioni e trascrizioni;*
- *Planimetrie dei rilievi effettuati durante i sopralluoghi;*
- *Progetto originale;*
- *Verbali dei sopralluoghi.*

Ragusa 31 maggio 2024

Dott. Ing. Giovanni Salafia



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