



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

346/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA

[REDACTED]

CESSIONE DEL CREDITO A

[REDACTED]

DEBITORI

[REDACTED]

GIUDICE

DOTT. CARLO DI CATALDO

CREDITORI INTERVENUTI

[REDACTED]

CUSTODE

AVV. GIORGIO ANTOCI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STIMA DEI BENI DEL LOTTO N°1

PERITO ESTIMATORE

ING. GIUSEPPE MARTORINA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

C.F. MRTGPP74R30H163W- P.Iva 01212190886
con studio in RAGUSA (RG) Via G. Sammito, 52
telefono: 3294128148

email: ingmartorina@interfree.it giuseppe.martorina@ingpec.eu



Sommario

A. Identificazione del bene immobile oggetto di stima	2
A.1 Identificazione del bene	2
A.2 Situazione catastale	3
B. Sommaria descrizione del bene	5
B.1 Descrizione della zona	5
B.2 Descrizione del bene	5
C. Stato di possesso al momento del sopralluogo	7
D. Vincoli ed oneri giuridici	7
D.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	7
D.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	8
D.2.1 Iscrizioni	8
D.2.2 Pignoramenti	12
E. Attuali e precedenti proprietari	13
E.1 Attuale proprietario	13
E.2 Precedenti proprietari	14
F. Pratiche edilizie e situazione urbanistica	14
F.1 Pratiche edilizie	14
F.2 Situazione urbanistica	15
G. Giudizi di conformità	16
G.1 Conformità edilizia ed urbanistica	16
G.2 Conformità catastale	16
H. Classe energetica	16
I. Descrizione analitica del bene e valutazione estimativa	17
I.1 Descrizione analitica del bene	17
I.2 Considerazioni sul criterio di stima	18
I.3 Consistenza Commerciale	19
I.3.1 Criteri di misurazione della consistenza	19
I.3.2 Consistenza del bene	19
I.4 Altre informazioni per l'acquirente	20
I.5 Valori OMI ed indagini di mercato	20
I.6 Valutazione corpi - stima sintetica comparativa	20
I.6.1 Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione	20
I.6.2 Calcolo del valore di mercato	21
I.6.3 Adeguamenti e correzioni della stima	21
I.6.4 Valore di vendita giudiziaria	21
CONCLUSIONI	22

Allegati

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Beni in Modica
Via Sorda Sampieri (S.P. 43 km 6,00)
- LOTTO 1 -

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

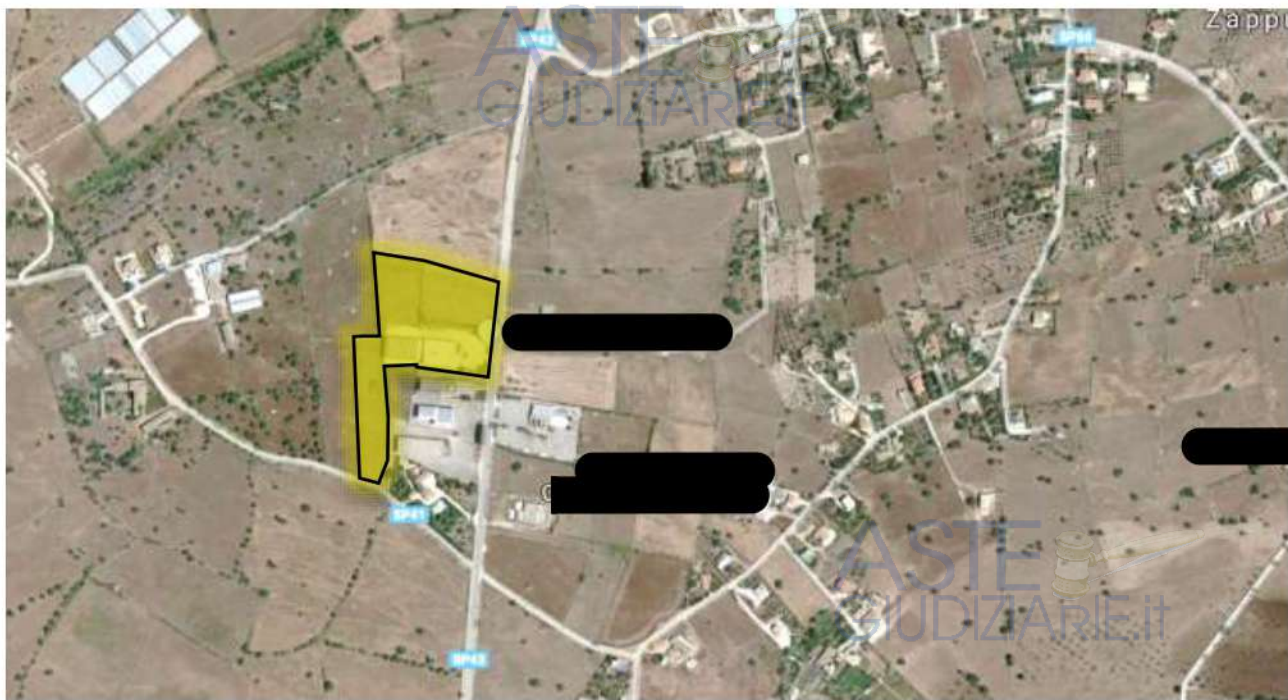
A. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

Il lotto è formato dai seguenti beni

- **Bene n°1:** Fabbricato artigianale con annesso corpo uffici, piano terra e primo, S.P. 43 al km 6,00 – Modica, F. 151 - P.IIa 530, Sub.1
- **Bene n°2:** Fabbricato artigianale, piano terra, S.P. 43 al km 6,00 Modica, F. 151 - P.IIa 530, Sub.2
- **Bene n°3:** Terreno agricolo sito a Modica - C.da Zappulla, F. 151 - P.IIe 375, 532, 647, della superficie di Ha 1.73.25
- **Bene n°15:** Terreno agricolo sito a Modica - C.da Zappulla, F. 151 - P.IIa 462, della superficie di are 8.45 are in ragione di ½ ("vanella comune").

A.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Complesso Artigianale composto da due capannoni, corpo uffici, ampia area esterna destinata a spazio di manovra, stoccaggio e parcheggio, oltre ad ulteriori terreni di pertinenza, sito a MODICA, S.P. 43 Cava Gucciardo – Sampieri km 6,00, il tutto per la quota di **1000/1000** di **piena proprietà**. Il capannone anteriore si sviluppa su due livelli e presenta una superficie operativa di 1.507 mq e per uffici di 418,52 mq; il secondo capannone ad un solo piano ha una superficie di 1.113,69 mq; aree esterne pavimentate pari a 3.888 e verde attrezzato per 1.001 mq, oltre ad ulteriori terreni di a 17.325 mq.



Vista aerea da Google Earth

Per una facile individuazione, le coordinate geografiche sono:

Latitudine 36,783295

Longitudine: 14,793531

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Si comprende altresì nella vendita la comproprietà di una stradella con accesso dalla S.P. 41, che consente di raggiungere i terreni aziendali retrostanti.

Nello spazio di collegamento fra i due capannoni è stata realizzata una tettoia di superficie superiore a quella autorizzata in progetto a discapito della realizzazione di una scala di sicurezza esterna di collegamento fra i piani terra e primo del capannone principale. Per tali irregolarità è possibile tuttavia procedere ad una parziale regolarizzazione.

A.2 SITUAZIONE CATASTALE

Il **fabbricato** ed i **terreni** adiacenti, siti lungo la Via Sorda-Sampieri in c.da Zappulla, confinano a Est con la S.P. N.43 – Cava Gucciarda – Sampieri, a Sud con Proprietà [REDACTED] a Ovest con proprietà [REDACTED] a Nord con proprietà [REDACTED]

Quanto sopra descritto, salvo migliori confini, è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di MODICA [cfr. All_1-02, 1-03, 1-04, 1-05, 1-06, 1-07].

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Dati Ulteriori
151	530	1	1	D/8			€ 12.849,45	
MODICA VIA SORDA SAMPIERI, Piano T-1								
151	530	2	1	D/7			€ 6.501,00	
MODICA VIA SORDA SAMPIERI, Piano T								

e Catasto Terreni del Comune di MODICA [cfr. All_1-08, 1-09, 1-10, 1-11].

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						
Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie (m ²)			Reddito	
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario
151	375	-	SEMINATIVO	4	45	00		Euro 11,62	Euro 4,65
151	532	-	SEMINATIVO	4	25	25		Euro 6,52	Euro 2,61
151	647	-	SEMINATIVO	4	1	03	00	Euro 26,60	Euro 10,64
					1	73	25		

Gli immobili risultano intestati a:



In particolare:

- La **particella 530 subalterno 1** deriva da
 - COSTITUZIONE del 15/02/1996 in atti dal 14/11/1996 n.646.1/1996
 - VARIAZIONE del 16/05/2005 in atti dal 16/05/2005 "Variazione rettifica d'ufficio" n.6657.1/2005
 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/10/2013 in atti dal 18/10/2013 "Variazione Toponomastica" n.42453.1/2013
- La **particella 530 subalterno 2** deriva da
 - UNITÀ AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 08/07/2005 in atti dal 08/07/2005 n.2850.1/2005
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/06/2006 in atti dal 29/06/2006 n.6965.1/2006
- La **particella 375** deriva da
 - IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 29/10/1985
- La **particella 532 (ex particella 374)** deriva da
 - IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 29/10/1985 – **particella 374**

- FRAZIONAMENTO del 19/12/1995 in atti dal 19/12/1995 n.2545.1/1995 – *soppressione della particella 374 e formazione delle p.lle 532 e 531*
- La **particella 647 (ex particella 463, già particella 18)** deriva da
 - IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 29/10/1985 – *particella 18*
 - FRAZIONAMENTO del 02/12/1976 in atti dal 17/12/1990 (atto Notaio Pulino n.52377) – *dalla originaria particella 18 sono state formate le p.lle 461, 462, 464, 465, 466 nonché la 463*
 - FRAZIONAMENTO del 05/07/2005 in atti dal 05/07/2005 – *soppressione della p.lla 463 e variazione della p.lla 648*

L'intera area del lotto che ricomprende l'immobile, comprensiva dell'area di sedime dei fabbricati, è riportata al Catasto Terreni del Comune di MODICA [cfr. All_1-12]

Foglio	Particella	Qualità Classe	Superficie (m ²)		DATI DERIVANTI DA
			ha	are ca	
151	530	ENTE URBANO	73	69	TIPO MAPPALE del 05/07/2005 n.76569.1/2005 in atti dal 05/07/2005

In particolare:

- La **particella 530 (già particella 453)** deriva da
 - IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 29/10/1985 – *particella 453*
 - VARIAZIONE GEOMETRICA del 19/12/1995 in atti dal 19/12/1995 (n.2545.1/1995) – *nella variazione è stata soppressa la particella 531 inglobandola nella p.lla 453*
 - TIPO MAPPALE del 19/12/1995 in atti dal 19/12/1995 (n.2545.1/1995) – *nella variazione è stata soppressa la particella 453 e costituita la particella 530*
 - TABELLA DI VARIAZIONE del 05/07/2005 in atti dal 05/07/2005 (n.76569.1/2005) – *nella variazione è stata soppressa la particella 648 inglobandola nella p.lla 530*

Riepilogando:

- Il fabbricato 530/1 sorge sulle originarie particelle 453, 648 ex 463, e 531 (quest'ultima proveniente dal frazionamento della 374), divenute tutte 530;
- Il fabbricato 530/2 è stato edificato sulla particella 648 (proveniente dal frazionamento della 463), confluita successivamente nella 530;
- La superficie delle particelle 375, 532 (proveniente dal frazionamento della ex 374), 647 (frazionamento della ex 463) e 462, è stata computata ai fini dell'applicazione dei parametri di insediamento urbanistico edilizio di zona.

NDR: in neretto sottolineato le particelle citate nei titoli di provenienza

La "**vanella comune**" (individuata esclusivamente nel foglio di mappa ma non tracciata in loco) è riportata al Catasto Terreni del Comune di MODICA. [cfr. All_1-13]

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						
Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie (m ²)			Reddito	
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario
151	462	-	SEMINATIVO	4	08	45	Euro 2,18	Euro 0,87	

Il bene risulta intestato a:

➤ [REDACTED]
[REDACTED]

In particolare:

- La **particella 462** deriva da
 - IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 29/10/1985 – *particella 18*

- FRAZIONAMENTO del 02/12/1976 in atti dal 17/12/1990 (atto Notaio Pulino n.52377) – dalla originaria particella 18 sono state formate le p.lle 461, 463, 464, 465, 466 nonché la 462.

Si rileva una lieve NON CONFORMITÀ relativamente alla planimetria del fabbricato del sub.1, che sarà trattata al **paragrafo G**.



B. SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

B.1 DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile aziendale sorge in C.da Zappulla, aggregato sub – urbano a Sud dell'abitato di Modica. L'ubicazione lungo la S.P. 43, strada di collegamento fra Modica e Pozzallo, gli conferisce una collocazione strategica poiché a 6 km dalla S.S. 115 ed a 12 km da Pozzallo e la sua area portuale. Nonostante la zona abbia le caratteristiche del tipico paesaggio agricolo, lungo la S.P. 43 sono disseminate diverse realtà artigianali ed insediamenti abitativi residenziali che rendono la zona, seppur periferica, mediamente antropizzata.

In prospettiva futura di breve termine, si rileva che a circa 1,5 km è in costruzione lo svincolo di Modica dell'autostrada Siracusa – Gela e l'innesto alla S.S. 194 che collega Pozzallo a Catania; mediante la viabilità minore già esistente, la zona di C.da Zappulla sarà direttamente collegata con tali arterie di grande comunicazione.

B.2 SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI

Il complesso artigianale si compone di due distinti fabbricati di forma rettangolare posti a dieci metri l'uno dall'altro messi in comunicazione esterna mediante una tettoia; sono serviti da un'ampia zona esterna destinata a parcheggio, area di manovra e stoccaggio, nonché ulteriori terreni aziendali. *[cfr. All_1-01, 1-14, 1-15, 1-16, 1-17, 1-18]*

Il **fabbricato principale [Bene n°1]**, posto anteriormente rispetto all'ingresso della S.P. 43, si compone di due corpi di fabbrica giuntati e precisamente:

- Il **corpo uffici** posto sul fronte principale dell'edificio, composto da due elevazioni della superficie di circa 225 mq ciascuna. Al piano terra, di altezza di interpiano pari a 4,50 m, vi è l'atrio e la zona di ricevimento per il pubblico, uffici, servizi, mensa e spogliatoi; una scala elicoidale in c.a. conduce al primo piano (altezza interpiano 3,00 m) ove sono ubicati gli uffici, la direzione, oltre ad ulteriori servizi.

Pareti e soffitti risultano intonacati e tinteggiati con alcune porzioni controsoffittate per l'inserimento dell'illuminazione, la pavimentazione è in granito e piastrelle di gres, i serramenti esterni in alluminio preverniciato mentre le porte interne sono in legno.

- La **zona officina** che occupa una superficie in pianta di circa 1.050 mq, composta da due reparti con altezze differenti: il primo di 525 mq ha un'altezza interna di 7,60 m ed è dotato di carroponte mentre il secondo presenta due elevazioni di superficie pari a circa 525 mq ciascuna, ed altezze di interpiano rispettivamente di 4,00 m e 3,40 m. Il collegamento fra i due piani è garantito da un vano scale che conduce sino al terrazzo di copertura e da un montacarichi oleodinamico i cui macchinari sono posti in un locale tecnico presente sul terrazzo. Un'ulteriore scala metallica collega la zona officina con il primo piano del corpo uffici. Sul prospetto posteriore sono altresì presenti due vani tecnici ove sono collocati il gruppo elettrogeno e l'autoclave.

Presenta pavimentazione al quarzo, pareti e soffitti intonacati a civile, infissi in alluminio preverniciato, e ben cinque portoni sezionali per l'accesso carrabile dall'esterno.

L'intera struttura portante è realizzata con travi e pilastri in c.a. gettati in opera, solai in latero-cemento, tamponature esterne in blocchi di tufo e forati, e risulta conforme alla normativa sismica



vigente all'epoca della sua realizzazione. La copertura è del tipo piano accessibile e presenta finiture differenti: sulla zona carroponte è posta una membrana bituminosa autoprotetta con alluminio mentre la restante parte presenta una pavimentazione in gres.

Il perimetro esterno della zona uffici presenta una facciata continua in vetro e profili d'alluminio, agganciata al fabbricato ed accessibile per la manutenzione sia al piano terra che primo. I rimanenti prospetti sono rifiniti con intonaco plastico di colore tenue.

L'immobile è dotato di impianto idrico, fognario, elettrico e di condizionamento (quest'ultimo esclusivamente per la zona uffici); l'acqua calda sanitaria per servizi e docce è prodotta mediante boiler elettrici. L'approvvigionamento idrico avviene mediante un pozzo regolarmente autorizzato, mentre lo smaltimento dei reflui avviene mediante fossa imhoff con condotta disperdente.

L'immobile è stato edificato per quanto concerne la struttura nella seconda metà degli anni '80, e completato per tamponature, tramezzi, impianti e finiture, alla fine degli anni '90.

Il **fabbricato in ampliamento [Bene n°2]**, posto sul retro dell'edificio di cui sopra, ha anch'esso forma rettangolare di dimensioni 40,32 x 28,32 metri ed occupa una superficie di circa 1.140 mq su un solo piano. Presenta due campate con altezza interna di 7,25 metri, una delle quali già munita di carroponte da 5 tonnellate. Al suo interno trova posto un laboratorio meccanico, a meno di una piccola porzione ove sono ubicati gli spogliatoi e la mensa.

La struttura è realizzata nel rispetto della normativa sismica e presenta elementi in cemento armato prefabbricato, con pilastri provvisti di mensole tozze a sostegno della via di corsa del carroponte, travi centrali e di banchina con sezione ad "H", travi di testata con sezione a "T", e tegoli di copertura tipo "Arca 75". Le tamponature esterne sono realizzate con pannelli prefabbricati in calcestruzzo.

Presenta la pavimentazione del reparto lavorazione in cemento di tipo industriale, pavimenti e rivestimenti dei servizi in ceramica, infissi in profilo di alluminio preverniciato, e ben cinque portoni sezionali per l'accesso carrabile dall'esterno. L'immobile è stato edificato nell'anno 2004.

I due fabbricati sono collegati da una **tettoia** in pannelli di alluminio coibentato su profilati in acciaio la cui superficie attuale è pari a 283,20 mq, di cui 45,5 mq autorizzati e 50 mq regolarizzabili, mentre i rimanenti 187,70 mq sono da rimuovere.

A servizio dei fabbricati vi è un'ampia area esterna ove sono allocate due **aree di parcheggio** con pensilina metallica, una per gli uffici e l'altra per operai e clienti, mentre la rimanente porzione è costituita da **piazzale e spazi di manovra** che consentono un'agevole mobilità a camion e furgoni per carico, scarico e movimentazione delle merci. L'intera superficie di circa 3.792,50 mq, presenta una pavimentazione in cemento di tipo industriale. La rimanente area esterna per circa 1.001 mq è occupata da **verde attrezzato** piantumato con diverse essenze sia autoctone che esotiche.

Il complesso artigianale evidenzia pregevoli caratteristiche sia funzionali (altezze interne rilevanti con presenza di carroponte, impianti a norma, montacarichi interno, ampi spazi per la lavorazione, comodità delle aree esterne, ecc...) che estetiche (grado di finitura degli ambienti, facciata continua in vetro e acciaio, scala elicoidale in c.a. a faccia vista, ecc...), nonché un soddisfacente grado di manutenzione complessiva. La superficie commerciale dei due beni e dell'area esterna è pari a 3.839 mq.

Le rimanenti aree esterne di 17.325 mq sono costituite da **terreni agricoli** incolti **[Bene n°3]**, ad eccezione delle particelle 532 e 375 che risultano piantumate con alberi di noce.

È altresì ricompreso nel lotto la proprietà di una stradella **[Bene n°15]** posta ad ovest dei fabbricati (part. 462) che consente un eventuale accesso posteriore dalla S.P. 41; va tuttavia precisato che tale collegamento non è fisicamente tracciato in loco.

In materia di **barriere architettoniche**, la struttura risulta progettata nel rispetto del DPR 503/96 che richiama il DM 236/89, e pertanto non si riscontrano criticità per le persone con ridotte o impedito capacità motorie o sensoriali

C. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano condotti in locazione

Nel ramo d'azienda è compreso l'utilizzo del capannone censito al **foglio 151, p.lla 530 sub.2 [Bene n.2]** e la metà indivisa del capannone e corpo uffici della **particella 530 sub.1 [Bene n.1]**.

L'affitto ha la durata di **6 anni** a decorrere dal 01/01/2015 e verrà quindi a cessare alla data del 31/12/2020, previa disdetta da comunicarsi dalla parte recedente almeno 12 mesi prima della scadenza; la mancata disdetta prevede il rinnovo tacito del contratto per uguale periodo di tempo. Pertanto **l'eventuale disdetta andrà comunicata entro il 31/12/2019.**

Il canone mensile relativamente alla locazione dei soli immobili è pari a **€ 2.000,00 oltre IVA**, valore che si ritiene congruo vista la disponibilità parziale degli stessi. Nel caso di offerta in vendita con locazione in corso, il valore determinato al **paragrafo 1.6**, dovrà scontare una riduzione a causa della non immediata disponibilità nel possesso del bene, funzione del tipo di immobile e durata del contratto; la riduzione da apportare è pari al **20%** (Fonte "Borsino Immobiliare").

Relativamente agli altri beni, trattasi di terreni agricoli al momento incolti e nella disponibilità della società esecutata, e pertanto "liberi al momento del decreto di trasferimento".

D. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

D.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

D.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

✓ Nessuna

D.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

✓ Nessuna

D.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Relativamente ai terreni su cui sorge l'immobile, si rilevano i seguenti gravami:

✓ TRASCRIZIONE del 19/07/1993 – Registro Particolare 7375 Registro Generale 9283 **[cfr. All_1-19]**
 ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO da Scrittura privata con sottoscrizione autenticata da
 NOTAIO TERRANOVA GIUSEPPE di Modica, Repertorio 39280 del 30/06/1993, contro

A favore di:

Contro:

Nel quadro "D" è riportato: "*La società concessionaria si obbliga a vincolare il suolo di cui alla partita catastale 30667 foglio 151 p.lla **453** di mq 3.037 e alla partita 36498, foglio 151 p.lla **374** di mq 4.500 per la superficie autorizzata di mq 1.275 inferiore ad 1/3 della superficie complessiva*".

✓ TRASCRIZIONE del 15/05/2002 – Registro Particolare 6067 Registro Generale 7428

ATTO AMMINISTRATIVO – CONCESSIONE EDILIZIA, a favore del [REDACTED]

[REDACTED] per CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N°144 in capo al terreno sito in Modica (RG), C.da Zappulla, in Catasto al Foglio 151, particella 530.

- ✓ TRASCRIZIONE del 25/10/2003 – Registro Particolare 12852 Registro Generale 16683

ATTO AMMINISTRATIVO – AUTORIZZAZIONE S.U.A.P., a favore [REDACTED]

[REDACTED] per la quota 1/1, per AUTORIZZAZIONE N.49/SUAP in capo ai terreni siti in Modica (RG), C.da Zappulla, in Catasto Terreni al Foglio 151, particelle 374, 375, 462, 463 e 530.

D.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- ✓ Nessuno

D.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

D.2.1 ISCRIZIONI: [alla data del 09/10/2019] [cfr. All_1-20]

- ✓ ISCRIZIONE del 06/08/1994 – Registro Particolare 1297 Registro Generale 9489 [cfr. All_1-21]

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, a firma di NOTAIO TERRANOVA GIUSEPPE di Modica, Repertorio 43909 del 05/08/1994

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

per la quota di 1/1 di PROPRIETÀ dei terreni su cui insisteva il fabbricato principale, riportati in Catasto Terreni di Modica, Foglio 151, Particelle 453 e 374.

Importo Capitale: £ 700.000.000 – durata 3 anni

Importo Ipoteca: £ 826.000.000

Note: Vista la durata del mutuo ed il tempo intercorso, si presume che il mutuo sia stato estinto senza procedere alla successiva cancellazione dell'ipoteca.

- ✓ ISCRIZIONE del 02/11/1995 – Registro Particolare 1667 Registro Generale 12418 [cfr. All_1-22]

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, a firma di NOTAIO TERRANOVA GIUSEPPE di Modica, Repertorio 47393 del 31/10/1995

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

per la quota di 1/1 di PROPRIETÀ dei terreni su cui insisteva il fabbricato principale, riportati in Catasto Terreni di Modica, Foglio 151, Particelle 453 e 374.

Importo Capitale: £ 550.000.000 – durata 5 anni

Importo Ipoteca: £ 850.000.000

Note: Vista la durata del mutuo ed il tempo intercorso, si presume che il mutuo sia stato estinto senza procedere alla successiva cancellazione dell'ipoteca.

- ✓ ISCRIZIONE del 23/09/2004 – Registro Particolare 6654 Registro Generale 20223 [cfr. All_1-23]

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, a firma di NOTAIO TERRANOVA GIUSEPPE di Modica, Repertorio 69923/18726 del 22/09/2004

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

per la quota di 1/1 di PROPRIETÀ sui seguenti immobili:

Immobile 1: Comune F258 – MODICA
Catasto FABBRICATI
Sez. Urbana – *Foglio* 151 *Particella* 530 *Subalterno* –
Natura D8 – FABBR. COSTR. PER ESIGENZE COMM *Consistenza* –
Indirizzo VIA SORDA SAMPIERI *N. civ.* – *Piano* T-1

Immobile 2: Comune F258 – MODICA
Catasto TERRENI
Foglio 151 *Particella* 530 *Subalterno* –
Natura T – TERRENO *Consistenza* 50 are 9 centiare
Indirizzo VIA SORDA SAMPIERI *N. civ.* –

Immobile 3: Comune F258 – MODICA
Catasto TERRENI
Foglio 151 *Particella* 532 *Subalterno* –
Natura T – TERRENO *Consistenza* 25 are 25 centiare
Indirizzo VIA SORDA SAMPIERI *N. civ.* –

Immobile 4: Comune F258 – MODICA
Catasto TERRENI
Foglio 151 *Particella* 375 *Subalterno* –
Natura T – TERRENO *Consistenza* 45 are
Indirizzo VIA SORDA SAMPIERI *N. civ.* –

Immobile 5: Comune F258 – MODICA
Catasto TERRENI
Foglio 151 *Particella* 463 *Subalterno* –
Natura T – TERRENO *Consistenza* 1 ettari 26 are 60 centiare
Indirizzo VIA SORDA SAMPIERI *N. civ.* –

e per la quota di 1/2 di PROPRIETÀ sui seguenti immobili:

Immobile 1: Comune F258 – MODICA
Catasto TERRENI
Foglio 151 *Particella* 462 *Subalterno* –
Natura E – ENTE COMUNE *Consistenza* 8 are 45 centiare
Indirizzo VIA SORDA SAMPIERI *N. civ.* –

Importo Capitale: € 600.000,00 – durata 10 anni

Importo Ipoteca: € 1.200.000,00

Note: [REDACTED]

- ✓ ISCRIZIONE del 10/07/2015 – Registro Particolare 1322 Registro Generale 9028 [cfr. All_1-24]
 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, a firma di TRIBUNALE DI RAGUSA
 Repertorio 1079/2014 del 17/06/2015

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

per la quota di 1/1 di PROPRIETÀ sui seguenti immobili:

Immobile 1: Comune F258 – MODICA
 Catasto FABBRICATI
 Sez. Urbana – Foglio 151 Particella 530 Subalterno 1
 Natura D8 – FABBR. COSTR. PER ESIGENZE COMM Consistenza –
 Indirizzo VIA SORDA SAMPIERI N. civ. – Piano T-1

Immobile 2: Comune F258 – MODICA
 Catasto FABBRICATI
 Sez. Urbana – Foglio 151 Particella 530 Subalterno 2
 Natura D7 – FABBR. COSTR. PER ESIGENZE IND. Consistenza –
 Indirizzo VIA SORDA SAMPIERI N. civ. – Piano T

Immobile 3: Comune F258 – MODICA
 Catasto TERRENI
 Foglio 151 Particella 375 Subalterno –
 Natura T – TERRENO Consistenza 45 are

Immobile 4: Comune F258 – MODICA
 Catasto TERRENI
 Foglio 151 Particella 532 Subalterno –
 Natura T – TERRENO Consistenza 25 are 25 centiare

Immobile 5: Comune F258 – MODICA
 Catasto TERRENI
 Foglio 151 Particella 647 Subalterno –
 Natura T – TERRENO Consistenza 1 ettari 3 are

e per la quota di 1/2 di PROPRIETÀ sui seguenti immobili:

Immobile 1: Comune F258 – MODICA
 Catasto TERRENI
 Foglio 151 Particella 462 Subalterno –
 Natura T – TERRENO Consistenza 8 are 45 centiare

Importo Capitale: € 32.599,59 Interessi: € 12.933,82 Spese: € 6.866,59
 Importo Ipoteca: € 52.400,00

Note:

- ✓ ISCRIZIONE del 13/08/2015 – Registro Particolare 1590 Registro Generale 11493 [cfr. All_1-25]
 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, a firma di TRIBUNALE DI RAGUSA
 Repertorio 1319/2015 del 13/01/2015

A favore di:

C

Contro:

per la quota di 1/1 di PROPRIETÀ sui seguenti immobili:

Immobile 1: Comune F258 – MODICA
 Catasto FABBRICATI

Sez. Urbana – Foglio 151 Particella 530 Subalterno 1
 Natura D8 – FABBR. COSTR. PER ESIGENZE COMM Consistenza –
 Indirizzo VIA SORDA SAMPIERI N. civ. – Piano T-1

Immobile 2: Comune F258 – MODICA

Catasto FABBRICATI

Sez. Urbana – Foglio 151 Particella 530 Subalterno 2

Natura D7 – FABBR. COSTR. PER ESIGENZE IND. Consistenza –

Indirizzo VIA SORDA SAMPIERI N. civ. – Piano T

Immobile 3: Comune F258 – MODICA

Catasto TERRENI

Foglio 151 Particella 375 Subalterno –

Natura T – TERRENO Consistenza 45 are

Immobile 4: Comune F258 – MODICA

Catasto TERRENI

Foglio 151 Particella 532 Subalterno –

Natura T – TERRENO Consistenza 25 are 25 centiare

Immobile 5: Comune F258 – MODICA

Catasto TERRENI

Foglio 151 Particella 647 Subalterno –

Natura T – TERRENO Consistenza 1 ettari 3 are

e per la quota di 1/2 di PROPRIETÀ sui seguenti immobili:

Immobile 1: Comune F258 – MODICA

Catasto TERRENI

Foglio 151 Particella 462 Subalterno –

Natura T – TERRENO Consistenza 8 are 45 centiare

Importo Capitale: € 159.924,99 Interessi: € 57.601,26 Spese: € 26.123,75

Importo Ipoteca: € 243.650,00

Note:

Formalità successive: Iscrizione del 19/07/2016 ai nn. 1854/10188.

- ✓ ISCRIZIONE del 26/04/2016 – Registro Particolare 992 Registro Generale 5433 [cfr. Fascicolo]
 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, a firma di TRIBUNALE DI RAGUSA
 Repertorio 8904/2014 del 11/03/2016

A favore di:

per la quota di 1/1 di PROPRIETÀ sui seguenti immobili:

Immobile 1: Comune F258 – MODICA

Catasto FABBRICATI

Sez. Urbana – Foglio 151 Particella 530 Subalterno 1

<i>Natura</i>	D8 – FABBR. COSTR. PER ESIGENZE COMM	<i>Consistenza</i>	–
<i>Indirizzo</i>	VIA SORDA SAMPIERI N. civ.	–	<i>Piano</i> T-1
<i>Immobile 2: Comune</i>	F258 – MODICA		
<i>Catasto</i>	FABBRICATI		
<i>Sez. Urbana</i>	– Foglio 151 Particella 530	<i>Subalterno</i>	2
<i>Natura</i>	D7 – FABBR. COSTR. PER ESIGENZE IND.	<i>Consistenza</i>	–
<i>Indirizzo</i>	VIA SORDA SAMPIERI N. civ.	–	<i>Piano</i> T
<i>Immobile 3: Comune</i>	F258 – MODICA		
<i>Catasto</i>	TERRENI		
<i>Foglio</i>	151 Particella 375	<i>Subalterno</i>	–
<i>Natura</i>	T – TERRENO	<i>Consistenza</i>	45 are
<i>Immobile 4: Comune</i>	F258 – MODICA		
<i>Catasto</i>	TERRENI		
<i>Foglio</i>	151 Particella 462	<i>Subalterno</i>	–
<i>Natura</i>	T – TERRENO	<i>Consistenza</i>	8 are 45 centiare
<i>Immobile 5: Comune</i>	F258 – MODICA		
<i>Catasto</i>	TERRENI		
<i>Foglio</i>	151 Particella 532	<i>Subalterno</i>	–
<i>Natura</i>	T – TERRENO	<i>Consistenza</i>	25 are 25 centiare
<i>Immobile 6: Comune</i>	F258 – MODICA		
<i>Catasto</i>	TERRENI		
<i>Foglio</i>	151 Particella 647	<i>Subalterno</i>	–
<i>Natura</i>	T – TERRENO	<i>Consistenza</i>	1 ettari 3 are

Importo Capitale: € 25.218,17

Importo Ipoteca: € 38.000,00

Note: L'ipoteca giudiziale presenta una discrasia relativamente alla quota del bene n°15. Questa è stata accesa per una quota pari a 1/1 contro [REDACTED] nonostante la sua quota di proprietà è pari a ½

D.2.2 PIGNORAMENTI: [alla data del 09/10/2019] [cfr. All_1-20]

- ✓ TRASCRIZIONE del 27/09/2016 – Registro Particolare 8908 Registro Generale 13202 [cfr. Fascicolo] ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI RAGUSA, Repertorio 3261/2016 del 08/08/2016

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

per la quota di 1/1 di PROPRIETÀ sui seguenti immobili:

<i>Immobile 1: Comune</i>	F258 – MODICA		
<i>Catasto</i>	FABBRICATI		
<i>Sez. Urbana</i>	– Foglio 151 Particella 530	<i>Subalterno</i>	1
<i>Natura</i>	D8 – FABBR. COSTR. PER ESIGENZE COMM	<i>Consistenza</i>	–
<i>Indirizzo</i>	VIA SORDA SAMPIERI N. civ.	–	<i>Piano</i> T-1
<i>Immobile 2: Comune</i>	F258 – MODICA		
<i>Catasto</i>	FABBRICATI		
<i>Sez. Urbana</i>	– Foglio 151 Particella 530	<i>Subalterno</i>	2

					Consistenza –
Indirizzo	VIA SORDA SAMPIERI	N. civ.	–	Piano	T
Immobile 3: Comune	F258 – MODICA				
Catasto	TERRENI				
Foglio	151	Particella	375	Subalterno	–
Natura	T – TERRENO			Consistenza	45 are
Immobile 4: Comune	F258 – MODICA				
Catasto	TERRENI				
Foglio	151	Particella	532	Subalterno	–
Natura	T – TERRENO			Consistenza	25 are 25 centiare
Immobile 5: Comune	F258 – MODICA				
Catasto	TERRENI				
Foglio	151	Particella	647	Subalterno	–
Natura	T – TERRENO			Consistenza	1 ettari 3 are

e per la quota di 1/2 di PROPRIETÀ sui seguenti immobili:

Immobile 1: Comune	F258 – MODICA				
Catasto	TERRENI				
Foglio	151	Particella	462	Subalterno	–
Natura	T – TERRENO			Consistenza	8 are 45 centiare

Note: L'atto di pignoramento e la sua trascrizione non presentano discrasie relativamente ai beni del presente lotto. Va tuttavia precisato che le anomalie riscontrate coinvolgono ulteriori soggetti e beni, facenti parte di altri lotti di vendita.

D.2.3 Altre trascrizioni:

✓ Nessuna

D.2.4 Altre limitazioni d'uso:

✓ Nessuna

E. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

E.1 ATTUALE PROPRIETARIO

Per una più chiara comprensione circa la provenienza dei beni, si precisa che i due capannoni sorgono sullo stacco di terreno oggi censito al catasto terreni F. 151, p.lla 530; questi ricomprende, per intero o parzialmente a seguito di frazionamenti, le originarie particelle **453**, **463** e **374**. Il fabbricato individuato come bene n.1 (particella 530/1) era stato acquistato allo stato ancora rustico con la ex particella 453; il bene n.2 (particella 530/2) è stato invece realizzato dalla [REDACTED] sulla ex particella 463. I terreni della particella 532 provengono dalla ex **374**. I terreni della particella 647 provengono dalla ex **463**. I terreni delle particelle **375** e **462** hanno mantenuto la loro individuazione catastale originaria. Alla luce di ciò si darà atto della provenienza delle particelle originarie.

Per completezza e scrupolo, si riportano in neretto sottolineato le particelle così come citate nei titoli di provenienza. Inoltre, il Sig. [REDACTED] ma a tutt'oggi non risulta effettuata la successione e quindi le relative volture c/o l'Agenzia delle Entrate.

[REDACTED], per la quota di 1/1 di proprietà, e precisamente:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

F. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

F.1 PRATICHE EDILIZIE

L'immobile censito al catasto fabbricati Foglio 151, particella 530, sub.1 [Bene n.1] è stato edificato giusta **Concessione Edilizia n. 155/86** rilasciata dal Sindaco del Comune di Modica in data 04/10/1986, prot n.1116/OR del 06/10/1986, **Concessione Edilizia n. 31/93** rilasciata il 28/01/1993, **Concessione Edilizia n. 165/93** rilasciata il 24/06/1993, **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 144/2002** rilasciata il



18/04/2002, prot. n.267/OR. Quest'ultima prevede la sanatoria per avere "... *mutato la destinazione d'uso da complesso produttivo a locale artigianale di un fabbricato costituito da un piano terra e parziale piano primo con copertura a terrazza.*" [cfr. All_1-29]. La concessione prescrive il vincolo del suolo e del fabbricato censito al foglio 151, particella 530, della superficie complessiva di mq 5.009 per la volumetria autorizzata di mc 10.747,50. Per lo stesso è stata rilasciata **autorizzazione di agibilità n°94/2002 OR** del 09/04/2003 [cfr. All_1-30].

L'immobile censito al catasto fabbricati **Foglio 151, particella 530, sub.2 [Bene n.2]** è stato edificato giusta **Autorizzazione SUAP n. 49/SUAP** del 17/10/2003, a conclusione del procedimento unico prot. n.14604 del 19/05/2003. Questa ha autorizzato "... *l'impianto produttivo adibito a locale artigianale, sala mensa e spogliatoi operai a servizio della propria attività ...*" [cfr. All_1-31]. Il provvedimento prescrive il vincolo del suolo su cui insiste il fabbricato di cui al C.T. Foglio 151, p.lle 374, 375, 462, 463 e 530 di complessivi mq 24.953, della superficie autorizzata di mq. 2.417 comprensiva di quella già autorizzata con C.E. n.31 del 28/01/1993, C.E. n.165 del 24/06/1993 e C.E. n.144 del 18/04/2002.

Sotto l'aspetto strutturale, il capannone principale è dotato di **Certificato di idoneità statica** depositato all'Ufficio del Genio Civile di Ragusa in data 24/04/1998. Il capannone in ampliamento ha ricevuto parere favorevole dall'Ufficio del Genio Civile di Ragusa, espresso con nota n.17046 del 13/08/2003.

Il complesso ha ottenuto **autorizzazione allo scarico n°72** del 18/10/2002.

Per il pozzo a servizio dell'azienda, ubicato sulla ex particella 453, è stata reperita della documentazione ai sensi del T.U. R.D. 11/12/1933 n.1775 che ne attestano la legittimità; in particolare l'autorizzazione all'attingimento n.1822 del 24/11/95 prot. 21101 per 0,6 l/s giusta richiesta del 05/08/1995 e successiva autorizzazione all'attingimento n.1822 del 30/01/1996 prot. 1246 per 3,0 l/s giusta richiesta del 12/01/1996.

F.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Gli immobili ed i terreni attigui ricadono nella zona territoriale omogenea "**Zona E1 – Agricola Normale**" della Variante Generale del P.R.G. di Modica, adottata con Delibera del Commissario ad acta n. 16 del 08/04/2013, e successivamente approvata con adeguamenti, con D.D.G. n.214/2017 del Dipartimento Regionale Urbanistica – ARTA Sicilia del 22/12/2017.

L'attività urbanistica di tale Z.T.O. è regolamentata dall'Art. 53 delle N.T.A. allegate al PRG. Si precisa altresì che la superficie delle particelle 375, 532, 647 e 462, è stata computata nell'edificazione dei fabbricati ai fini dell'applicazione dei parametri di insediamento urbanistico edilizio di zona, e pertanto restano inedificabili anche in caso di frazionamento successivo.

Le indicazioni ivi riportate non consentono ulteriori impegni volumetrici rispetto a quanto già realizzato.

Relativamente al **Piano Paesaggistico** degli ambiti 15, 16 e 17 ricadenti nella Provincia di Ragusa, adottato con Decreto Assessoriale n.1767 del 10/08/2010, ed approvato con Decreto Assessoriale n.1346 del 05/04/2016 e modificato con Decreto Assessoriale n°063/GAB del 12/06/2019, l'area ricade nel Paesaggio Locale 10 "Scicli". Nello specifico, il terreno presenta i seguenti regimi Normativi, e precisamente:

➤ **contesto 10f: Paesaggio agrario a campi chiusi dell'altopiano orientale. Aree di interesse archeologico comprese.** (Livello di tutela 2).

Tali aree risultano vincolate, ai sensi del D. Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 Codice dei beni culturali e del paesaggio, per l'art. 134 c).

In queste aree non è consentito:

- realizzare attività che comportino eventuali varianti agli strumenti urbanistici previste dagli artt. 35 L.R. 30/97, 89 L.R. 06/01 e s.m.i. e 25 l.r. 22/96 e s.m.i.;

- realizzare tralicci, antenne per telecomunicazioni ad esclusione di quelle a servizio delle aziende, impianti per la produzione di energia anche da fonti rinnovabili escluso quelli destinati all'autoconsumo e/o allo scambio sul posto architettonicamente integrati;
 - realizzare nuove serre;
- Per le aree di interesse archeologico valgono inoltre le seguenti prescrizioni:
- tutela secondo quanto previsto dalle Norme per la componente "Archeologia".

G. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

G.1 CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Dal sopralluogo effettuato e dal raffronto con la documentazione reperita c/o l'Ufficio Tecnico del Comune di Modica, lo stato di fatto dell'unità immobiliare in parola **NON È CONFORME** alle tavole allegata alla **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 144/2002** e **Autorizzazione SUAP n. 49/SUAP**. Nello specifico, si riscontrano le seguenti piccole difformità:

- Nello spazio fra i due fabbricati è stata realizzata una copertura con pannelli di alluminio su profilati in acciaio della superficie di 283,30 mq, a fronte di una superficie autorizzata di 45,5 mq. Poiché è stato attinto il massimo valore del rapporto di copertura, è possibile procedere alla regolarizzazione solamente di ulteriori 50 mq mediante il deposito di una Certificazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) ai sensi dell'art. 20 della L.R. 4/2003. I costi di regolarizzazione sono pari a € 50,00/mq x 50 mq = **€ 2.500,00** a cui aggiungere l'onorario del tecnico per la redazione della relazione asseverata e per la variazione da apportare sulle planimetrie catastali, per un totale di **€ 1.500,00**.
- Nel retro del fabbricato principale era prevista la realizzazione di una scala di emergenza in metallo per il collegamento del piano primo al piano terra. Per completezza del progetto se ne prevede l'installazione stimandone il costo:
 - Una scala metallica di emergenza ha un peso di circa 250 kg/mq. Visto lo sviluppo necessario a superare un dislivello di 4,70 m, si stima una superficie di circa 12 mq. Il peso della scala è pari a 250 kg/mq * 12 mq = 3.000 kg. Il costo per fornitura e posa in opera della carpenteria metallica è pari a € 3,50/kg, pertanto il suo costo complessivo è pari a **€ 10.500,00**.
 - La fondazione in c.a. sarà costituita da due plinti massicci il cui costo a corpo è stimabile in **€ 1.500,00**.
 - L'onorario per la redazione dei calcoli strutturali e le necessarie autorizzazioni è pari a **€ 1.500,00**.

I costi stimati per diritti e bolli sono pari a = 100,00+50,00+3*16,00 = € 198,00 che si arrotondano a **€ 200,00** per tenere conto anche dei costi di bonifico.

Il costo complessivo per l'eliminazione delle **non conformità di carattere edilizio** è pari a **€ 17.700,00**.

G.2 CONFORMITÀ CATASTALE

Dal raffronto fra planimetrie catastali e lo stato dei luoghi così come emergenti dal sopralluogo, si riscontra una minima **NON CONFORMITÀ OGGETTIVA** dovuta alla rappresentazione di una scala esterna posta sul prospetto posteriore del fabbricato principale (situazione antecedente all'ampliamento). La regolarizzazione potrà avvenire mediante aggiornamento della planimetria dell'u.i., il cui costo è stato già incluso nella stima riportata al **paragrafo G.1**.

H. CLASSE ENERGETICA

Il CTU, iscritto al n° 20767 dell'elenco regionale dei soggetti abilitati alla certificazione energetica degli edifici, ha redatto n°2 Attestati di Prestazione Energetica (A.P.E.) degli immobili (Bene n°1 e n°2)



trasmettendoli telematicamente al CEFA (Catasto Energetico Fabbricati) istituito dalla Regione Siciliana.

I. DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE E VALUTAZIONE ESTIMATIVA

I.1 DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE

Il complesso artigianale si compone di un fabbricato principale [Bene n°1], di uno in ampliamento posto sul retro [Bene n°2], di un'ampia area esterna destinata a spazio di manovra e parcheggio, oltre ad una curata porzione di verde attrezzato. Fanno parte del complesso ulteriori terreni agricoli [Bene n°3] che pur non avendo potenzialità edificatorie consentono un'ulteriore possibilità di ampliamento del piazzale con un accesso indipendente a mezzo di una stradella [Bene n°15].

Per una migliore comprensione di quanto relazionato si rinvia alle allegate tavole grafiche [cfr. All_1-14, 1-15, 1-16, 1-17, 1-18], mentre si riportano di seguito le superfici di tutte le entità sopramenzionate:

TAB.1 VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI - BENE N. 1

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALE [MQ]
Atrio – Piano Terra	Sup. reale netta	63,51
Hall – PT	Sup. reale netta	136,20
Ufficio_1 – PT	Sup. reale netta	15,84
Disimpegno_1 - PT	Sup. reale netta	2,60
Ripostiglio_1 – PT	Sup. reale netta	1,79
Mensa – PT	Sup. reale netta	14,59
Spogliatoio_1 – PT	Sup. reale netta	16,37
Wc_1 – PT	Sup. reale netta	2,25
Wc_2 – PT	Sup. reale netta	1,35
Wc_3 – PT	Sup. reale netta	0,56
Wc_4 – PT	Sup. reale netta	0,70
Disimpegno_2 – PT	Sup. reale netta	3,03
Wc_5 – PT	Sup. reale netta	3,51
Carro Ponte – PT	Sup. reale netta	505,15
Reparto lavorazione_1 – PT	Sup. reale netta	348,25
Reparto lavorazione_2 – PT	Sup. reale netta	141,64
Vano tecnico_1 – PT	Sup. reale netta	5,06
Vano tecnico_2 – PT	Sup. reale netta	14,12
Disimpegno_3 – P1	Sup. reale netta	57,35
Wc_6 – P1	Sup. reale netta	4,13
Ufficio_2 – P1	Sup. reale netta	10,28
Ufficio_3 – P1	Sup. reale netta	29,28
Ripostiglio_2 – P1	Sup. reale netta	6,60
Direzione – P1	Sup. reale netta	28,41
Sala riunioni – P1	Sup. reale netta	19,52
Ufficio_4 – P1	Sup. reale netta	36,74
Wc_7 – P1	Sup. reale netta	3,68
Wc_8 – P1	Sup. reale netta	3,74
Deposito – P1	Sup. reale netta	335,11
Reparto verniciatura – P1	Sup. reale netta	139,96
Ballatoio – P1	Sup. reale netta	18,46
Sup. reale netta		1.969,78

TAB.2 VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI - BENE N.2

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALE [MQ]
Laboratorio Meccanico	Sup. reale netta	1.067,23
Spogliatoio	Sup. reale netta	18,50
Wc_1	Sup. reale netta	1,62
Wc_2	Sup. reale netta	1,92

Wc_3	Sup. reale netta	1,92
Mensa	Sup. reale netta	22,50
	Sup. reale netta	1.113,69

TAB.3 PERTINENZE ESCLUSIVE

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALE [MQ]
Tettoia	Sup. reale netta	95,50
Piazzale - parcheggio	Sup. reale netta	3.792,50
Verde Attrezzato	Sup. reale netta	1.001
	Sup. reale netta	4.889,00

TAB.4 TERRENI AGRICOLI DI PERTINENZA

IDENTIFICAZIONE CATASTALE	PARAMETRO	VALORE REALE [MQ]
F.151 – part. 375	Sup. catastale	4.500
F.151 – part. 532	Sup. catastale	2.525
F.151 – part. 647	Sup. catastale	10.300
	Sup. catastale	17.325

TAB.5 STRADELLA COMUNE (DA CONSIDERARE IN QUOTA 1/2)

IDENTIFICAZIONE CATASTALE	PARAMETRO	VALORE REALE [MQ]
F.151 – part. 462	Sup. catastale	845
	Sup. catastale	845

Nel complesso i fabbricati presentano un buono stato manutentivo, comodità e funzionalità degli ambienti, impianti conformi alla normativa di settore nonché funzionanti ed in buono stato manutentivo. L'intera struttura risulta adeguatamente collegata alle principali arterie viarie e facilmente accessibile.

1.2 CONSIDERAZIONI SUL CRITERIO DI STIMA

Ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa attenzionare, nonché al periodo temporale in cui è effettuata la stima. Per la valutazione di un bene oggetto di vendita esecutiva, il criterio di stima tende a determinarne il suo **valore venale**, ovvero il più attendibile valore che il bene potrebbe assumere in una libera contrattazione di mercato. Per la sua determinazione si è fatto ricorso ad una **stima sintetica comparativa**. La stima si effettua comparando il bene da valutare con altri simili, dei quali si conoscono i prezzi recenti di mercato ed in base a parametri noti quali superficie, volume, vani, ecc...

Il valore complessivo di stima si ottiene moltiplicando la **Superficie Commerciale** per il **valore al mq** di zona, apportando eventuali aggiunte o detrazioni per considerare le particolari condizioni del bene. La superficie commerciale, ottenuta dalla somma della superficie principale e delle superfici accessorie, quest'ultime omogeneizzate mediante opportuni coefficienti di ragguaglio, è stata determinata in accordo con il D.P.R. 23 marzo 1998, n°138 che assume il metro quadrato quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Per l'acquisizione del valore medio di mercato di beni simili a quello oggetto di stima, sono stati eseguiti accertamenti ed acquisite informazioni presso: **Agenzia del Territorio di Ragusa, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa, ufficio tecnico di Modica, Osservatorio del Mercato Immobiliare** gestito dall'Agenzia delle Entrate (Decreto Legislativo del 30 luglio 1999, n. 300 comma 3, articolo 64, che fornisce una rilevazione indipendente sull'intero territorio nazionale delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni), **Agenzie immobiliari** operanti sulla piazza di Modica, nonché **annunci online**. Tra i valori a disposizione sono stati eliminati quelli esageratamente distanti dal campione

_____ sia in aumento che in diminuzione, ottenendo così una reale espressione del mercato ordinario attuale.

1.3 CONSISTENZA COMMERCIALE

1.3.1 Criteri di misurazione della consistenza

Facendo riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, la **superficie commerciale** del bene è stata ottenuta dalla somma della superficie **reale lorda** dei *vani principali*, degli *accessori diretti* (uffici – locali a disposizione del personale), nonché delle *aree scoperte* (parcheggio e carico – scarico merce), queste ultime due omogeneizzate mediante opportuni coefficienti di ragguaglio (allegato C del D.P.R.), comprendendo:

- Per intero la superficie lorda dell'immobile, pari alla somma della superficie **principale** ed **Accessori diretti**, compresa della superficie dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm; la superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98); eventuali muri in comunione tra due diverse unità immobiliari si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.
- Per gli accessori diretti, si ritiene di utilizzare un coefficiente di omogeneizzazione pari a 1.
- Per le aree esterne, la superficie si misura fino al confine della proprietà, ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o altro manufatto, fino alla mezzera dello stesso; tali superfici andranno computate nella misura del 10% (pari a quello generalmente adottato per le aree di pertinenza esclusiva), rappresentando che per la tipologia di che trattasi lo strumento urbanistico prevede dei vincoli di distanze obbligatorie dai confini e dal filo stradale.

1.3.2 Consistenza del bene

La superficie, come sopra determinata, è stata arrotondata al metro quadrato.

TAB.6 SUPERFICIE COMMERCIALE CAPANNONE PRINCIPALE - [BENE N° 1]

DESTINAZIONE	PARAMETRO	SUP. REALE LORDA	COEFF.	SUP. COMMERCIALE
Piano Terra – Artigianale	Sup. reale lorda	1.076,29	1,00	1.076,29
Primo Piano – Artigianale	Sup. reale lorda	550,67	1,00	550,67
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				1.627

TAB.7 SUPERFICIE COMMERCIALE CORPO UFFICI [BENE N° 1]

DESTINAZIONE	PARAMETRO	SUP. REALE LORDA	COEFF.	SUP. COMMERCIALE
Piano Terra - Uffici	Sup. reale lorda	292,78	1,00	292,78
Piano Primo - Uffici	Sup. reale lorda	287,87	1,00	287,87
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				581

TAB.8 SUPERFICIE COMMERCIALE CAPANNONE IN AMPLIAMENTO [BENE N° 2]

DESTINAZIONE	PARAMETRO	SUP. REALE LORDA	COEFF.	SUP. COMMERCIALE
Laboratorio Meccanico	Sup. reale lorda	1.141,86	1,00	1.141,86
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				1.142

TAB.9 SUPERFICIE COMMERCIALE AREE ESTERNA

DESTINAZIONE	PARAMETRO	SUP. REALE LORDA	COEFF.	SUP. COMMERCIALE
Tettoia	Sup. reale lorda	95,5	0,10	9,55
Piazzale di manovra	Sup. reale lorda	3.792,50	0,10	379,25
Verde attrezzato	Sup. reale lorda	1.001,00	0,10	100,1
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				489

TAB. 10 SUPERFICIE COMMERCIALE TERRENI AGRICOLI + STRADELLA

PARTICELLE	PARAMETRO	SUP. REALE LORDA	PROPRIETÀ	SUP. COMMERCIALE
375, 532, 647	Sup. catastale	17.325	1/1	17.345
462	Sup. catastale	845	1/2	422,5
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE TERRENI				17.767,50

La superficie commerciale complessiva dell'intero lotto è pari a 3.839 mq oltre a 17.767,50 mq di terreni agricoli.

I.4 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna.

I.5 VALORI OMI ED INDAGINI DI MERCATO

È stata esperita un'indagine di mercato c/o Agenzie Immobiliari operanti sulla piazza di Modica, attenzionando il valore di mercato di immobili simili per caratteristiche e ubicazione, nonché apportando le dovute correzioni per differente stato manutentivo, anno di costruzione, dotazioni, e quant'altro utile per una corretta comparazione dei valori.

Dai dati reperiti per edifici simili si è pervenuti a dei valori unitari per i beni di cui trattasi rispettivamente pari a € 1.000/mq per il capannone in ampliamento, € 1.200/mq per quello principale con corpo uffici; le aree esterne di pertinenze sono state omogeneizzate al valore del capannone principale. **Tali valori tengono conto delle apprezzate caratteristiche sia funzionali (altezze interne rilevanti con presenza di carroponte, impianti a norma, montacarichi interno, ampi spazi per la lavorazione, comodità delle aree esterne, ecc...) che estetiche (grado di finitura degli ambienti, facciata continua in vetro e acciaio, scala elicoidale in c.a. a faccia vista, ecc...), nonché un soddisfacente grado di manutenzione complessiva.** Tali valori tuttavia non trovano riscontro nel range fornito dal Osservatorio Mercato Immobiliare poiché la gran parte di immobili presenti in area agricola hanno caratteristiche ben diverse rispetto a quello di oggetto di stima, rappresentando dei veri e propri capannoni a servizio dell'attività agricola e pertanto scarni in finiture, accessori, impianti, stato generale di manutenzione. Pertanto ai fini della stima ci si è affidati esclusivamente ai valori forniti dalle indagini del mercato immobiliare.

Per i terreni si è pervenuto ad un valore unitario pari a € 10,00/mq non ritenendo congruo considerare gli stessi alla medesima stregua di terreni a vocazione agricola; va precisato che tali terreni hanno consentito l'edificazione del complesso in virtù della loro cubatura disponibile, nonché rappresentano un'ulteriore superficie disponibile per l'eventuale ampliamento del piazzale da destinare a parcheggi o aree di stoccaggio dei materiali o per qualsiasi altra finalità legata ad un'eventuale riconversione della struttura.

I valori di mercato ottenuti, moltiplicati per la consistenza, fornirà il Valore di Mercato dell'intero lotto, a cui andranno decurtate le somme di cui al **paragrafo I.6.3.**

I.6 VALUTAZIONE CORPI - STIMA SINTETICA COMPARATIVA

I.6.1 Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;

- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1.6.2 Calcolo del valore di mercato

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO
Capannone Principale	1.627	€ 1.200,00	€ 1.952.400,00
Corpo Uffici	581	€ 1.200,00	€ 697.200,00
Capannone in Ampliamento	1.142	€ 1.000,00	€ 1.142.000,00
Aree Esterne	489	€ 1.200,00	€ 586.800,00
Ulteriori aree esterne (Terreni Agricoli)	17.767,50	€ 10,00	€ 177.675,00
TOTALE VALORE DI MERCATO			€ 4.556.075,00

Il valore di mercato dell'intero lotto è pari a € 4.556.075,00 che si arrotonda a **€ 4.556.000,00**.

1.6.3 Adeguamenti e correzioni della Stima

Adeguamenti per:

- | | |
|--|---------------------|
| • Spese di regolarizzazione delle difformità edilizie (vedi paragrafo G) | € 17.700,00 |
| • 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 (su € 4.556.000,00 = valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova) | € 683.400,00 |
| • Stato d'uso e di manutenzione (già considerato nella stima) | € 0,00 |
| • Stato di possesso | € 0,00 |
| • Vincoli e oneri giuridici | € 0,00 |
| • Arrotondamenti (+/-) | - € 100,00 |
| • Spese condominiali insolute ai sensi dell'art. 568 cpc (non presenti) | € 0,00 |
| Totale | € 701.000,00 |

1.6.4 Valore di vendita giudiziaria

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 3.855.000,00**

€ 3.855.000 TREMILIONIOTTOCENTOCINQUANTACINQUEMILA euro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONCLUSIONI

- ✓ Il CTU ha identificato i beni come **Complesso Artigianale** composto da due capannoni con corpo uffici, area esterna destinata a spazio di manovra, stoccaggio e parcheggio, oltre ad ulteriori terreni di pertinenza, il tutto sito a Modica lungo la S.P. 43, km 6,00. Ne ha riportato i dati catastali e le difformità riscontrate sotto l'aspetto urbanistico e catastale.
- ✓ Si è relazionato sulla zona ove sono ubicati i beni, sulle loro caratteristiche costruttive e di composizione interna.
- ✓ È stato appurato che i beni 1 e 2 sono condotti in locazione da [REDACTED] in forza di contratto di locazione di ramo d'azienda con scadenza 31/12/2020. Gli altri beni (terreni circostanti e stradella) sono attualmente liberi.
- ✓ Sono state accertate le iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni, così come rilevate dalle Ispezioni Ipotecarie.
- ✓ È stata verificata la proprietà del bene in capo alla società debitrice nonché la continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente.
- ✓ Sono stati acquisiti i provvedimenti edilizi autorizzativi, riscontrando una difformità relativa alla superficie coperta dalla tettoia di collegamento fra i due capannoni, nonché la mancata realizzazione di una scala di emergenza. Sono stati stimati costi di regolarizzazione pari a **€ 17.700,00**, detraendoli dal valore finale.
- ✓ I beni risultano accatastrati ma è stata riscontrata una minima non conformità per la presenza di una scala esterna in posizione diversa da quella in progetto, nonché l'assenza della tettoia di collegamento.
- ✓ Sono stati redatti n°2 attestati di prestazione energetica (A.P.E.).
- ✓ È stata svolta un'analitica descrizione di ciascun bene riportando le caratteristiche costruttive, grado di finiture, stato manutentivo, dotazioni impiantistiche. È stata determinata la superficie netta di ciascun vano e delle pertinenze.
- ✓ È stato determinato il valore di mercato dei beni ricorrendo ad una stima sintetica comparativa. È stata determinata la superficie lorda nonché quella commerciale. I valori unitari sono stati determinati mediante un'indagine del mercato immobiliare, non supportata tuttavia dai valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per le motivazioni riportate in relazione. Per il bene 1 (capannone principale) è stato assunto un valore unitario di € 1.200/mq attesa la posizione prospiciente, l'altezza rilevante nonché la presenza del corpo uffici; per il bene 2 (capannone in ampliamento) il valore è di € 1.000/mq, mentre per i terreni pertinenziali è di € 10,00/mq. Si è ottenuto un **valore di mercato complessivo di € 4.556.000,00**, nonché quello di **vendita giudiziaria** ottenuto operando le opportune detrazioni (regolarizzazione difformità edilizie-catastali, abbattimento forfettario del 15% per assenza di garanzia vizi occulti ed eventuali oneri gravanti e non espressamente considerati, ecc...) per complessivi € 701.000,00.

Il valore di vendita giudiziaria è pari a € 3.855.000 (TREMILIONIOTTOCENTOCINQUANTACINQUEMILA).

Con la presente relazione, composta di n. 22 pagine dattiloscritte e n. 31 allegati, di cui uno fotografico con n. 16 foto e 5 planimetrie elaborate dallo scrivente, il Perito Estimatore ritiene di aver adempiuto all'incarico conferitogli e resta a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Ragusa Feb. 2020

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Perito Estimatore
Ing. Giuseppe Martorina