



TRIBUNALE DI RAGUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI DI RAGUSA

R.G. 42-2023



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE



DOTT. ING. GIORGIO COMITINI

VIA DELL'OLIVO, 16

97100 RAGUSA

TEL.3341884112

GIORGIO.COMITINI@INGPEG.EU

COMITINIGIORGIO@HOTMAIL.COM



SCHEMA SINTETICA

| | |
|---|--|
| Esecuzione R.G. n. 42/2023 contro: ██████████ Giudice Dott. Di Cataldo Carlo Custode Giudiziario: Dott.ssa Trovato Eugenia Esperto del procedimento: Ing. Giorgio Comitini | |
| Diritto | Proprietà per 1/1 |
| Bene | Piena proprietà di un capannone adibito ad attività agricola con annessi uffici, realizzato all'interno di un lotto di terreno avente superficie complessiva pari a 9.856,00 mq e sito a Ispica (RG) in c.da Favara s.n.c.. La superficie commerciale è di 1.868,00 mq. |
| Ubicazione | Comune di Ispica (RG) c.da Favara s.n.c. Coordinate geografiche: (Lat.: 36,85496° Long.: 14,76193°) |
| Titolarità | La ditta proprietaria del bene, nonché debitrice, è la ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████, il cui amministratore unico è il sig. ██████████ ██████████ ██████████ ██████████). Il bene è stato acquisito mediante atto di compravendita stipulato in data 07/10/2014 presso lo studio del notaio Filippo Morello in Ispica (RG), n. Rep. 50477, n. 20944 Raccolta, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa in data 08/10/2014 al n. 8423. |
| Provenienza ventennale | La continuità nel ventennio delle trascrizioni risulta verificata. |
| Dati catastali | L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ispica: Foglio 18, Particella 281, Sub.1, Categoria D/10, Rendita € 3.536,00. |
| Lotto | Composto dal seguente cespite: capannone adibito a funzioni produttive connesse all'attività agricola, comprese le relative pertinenze, realizzato all'interno di un lotto di terreno di superficie complessiva pari a 9.856,00 mq sito a Ispica (RG) in c.da Favara s.n.c.. Il capannone, avente una superficie complessiva pari a 981,00 mq, si sviluppa su un'unica altezza e presenta al suo interno una porzione su due elevazioni, all'interno della quale si trovano i servizi igienici al piano terra e gli uffici al primo piano; si accede agli uffici mediante una scala a chiocciola posta al piano terra. |
| Occupazione | L'immobile risulta attualmente occupato, in quanto regolarmente locato alla ditta ██████████ ██████████ ██████████ giusto contratto di locazione stipulato in data 21/11/2019 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio territoriale di Reggio Emilia in data 25/11/2019 al n. 014367 serie 3T e codice identificativo TG219T014367000AA. Scadenza contratto di affitto: 30/11/2025. Canone di locazione indicato nel contratto: € 51.600,00 annui oltre iva. Canone di locazione attuale: € 55.200,00 annui oltre iva. |
| Completezza documentazione ex art.567, c.2 | La documentazione risulta completa. |
| Irregolarità e abusi | Dall'esame dei luoghi e dal confronto con gli elaborati di progetto e con la planimetria catastale, si rileva che il capannone e le sue pertinenze presentano alcune difformità rispetto a quanto assentito in termini di superficie e volume; in particolare: |

| | |
|------------------------------|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> - nelle planimetrie di progetto recuperate in corso di sopralluogo non risultano le tettoie esterne, realizzate una a ridosso del capannone e l'altra nell'area esterna di pertinenza, quasi a ridosso del confine con la linea ferroviaria; - all'interno del capannone, la scala che collega il piano terra con il primo piano, diversamente a quanto indicato negli elaborati di progetto, risulta del tipo a chiocciola prefabbricata e non realizzata in opera, come previsto; - sempre all'interno del capannone, il blocco servizi presenta una distribuzione degli spazi leggermente diversa rispetto al progetto assentito, ma nel rispetto delle superfici e dei volumi approvati. |
| Immobile insanabile | n.a. |
| Titolarità urbanistica | <p>Il capannone in esame è stato realizzato in conformità ai seguenti titoli urbanistici:</p> <ul style="list-style-type: none"> - C.E. n. 2000/C/3125 rilasciata il 22/09/2000 dal Comune di Ispica – Servizi Tecnici – Settore Urbanistica – Ufficio Edilizia Privata; - C.E. in variante alla precedente, n. 2001/C/3257/V rilasciata dallo stesso Ufficio l'8/11/2001, per diverso posizionamento del magazzino. Rilasciata dallo stesso Ufficio. |
| Agibilità / Abitabilità | Certificato di agibilità n. 2002/AB/073 del 15/07/2002 |
| Divisibilità | L'immobile risulta interamente pignorato pertanto non sussiste la necessità né la convenienza ad una divisione in più lotti. |
| Valore di Mercato | € 467.000,00 |
| Valore di Vendita Forzata | € 390.000,00 |
| Valore del Canone di Mercato | |
| Vendibilità e motivo | Trattasi di capannone adibito ad attività produttive annesse all'attività agricola, avente superficie di circa 900,00 mq, sito fuori dal centro abitato del comune di Ispica, in zona occupata da insediamenti produttivi, prevalentemente annessi all'attività agricola, oltre a serre e coltivazioni a campo aperto. Immobile in ottime condizioni, presenta sia lievi difformità sanabili che volumi in esubero da rimuovere. Vendibile. |
| Vincoli | <p>Dalle ricerche effettuate in ambito urbanistico e paesaggistico, i beni pignorati risultano in Z.T.O. E, sottozona E.1 – ZONA AGRICOLA PRODUTTIVA del P.R.G. vigente per il comune di Ispica e non risulta soggetto a vincoli di cui al D.Lgs. n.42/2004. Non rientra nelle aree sottoposte a vincolo dal Piano Paesaggistico Provinciale.</p> <p>Il lotto in cui è edificato il capannone confina con la linea ferroviaria, per cui gli interventi di nuova costruzione vanno sottoposti ad apposita autorizzazione da parte della Rete Ferroviaria Italiana (come già fatto per la costruzione del capannone in oggetto).</p> <p>Dalle ricerche effettuate, si può concludere che non sussistono ulteriori e particolari vincoli sull'immobile oggetto di vendita.</p> |
| Edilizia agevolata | L'immobile non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata. |
| Oneri | Non sono stati riscontrati oneri a carico del futuro acquirente. |
| APE | I presumibili costi di aggiornamento dell'APE, già redatta in data 26/09/2019, ammontano a complessivi € 250,00, compresi iva e oneri previdenziali di legge. |

ISCRIZIONI

| | | |
|--|--|--|
| <p>ISCRIZIONE dell' 8/10/2014 – Registro Particolare 1721 Registro Generale 13049 Pubblico ufficiale NOTAIO FILIPPO MORELLO con studio in Ispica (RG) Repertorio 50478/20945 del 07/10/2014 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.</p> | <p>ISCRIZIONE del 15/11/2019 – Registro Particolare 2220 Registro Generale 16511 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA – sede di Ragusa (RG) Repertorio 2346 del 25/10/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.</p> | <p>ISCRIZIONE del 25/06/2021 – Registro Particolare 974 Registro Generale 10141 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA – sede di RAGUSA Repertorio 925/2021 del 14/06/2021 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.</p> |
| <p>ISCRIZIONE CONTRO ██████████ del 22/04/2014 – Registro Particolare 646 Registro Generale 4920 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LOCRI (RC) Repertorio 646/2013 del 25/03/2014 IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO.</p> | | |

Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli

TRASCRIZIONI

| | | |
|--|--|--|
| <p>TRASCRIZIONE del 17/07/2020 – Registro Particolare 5603 Registro Generale 8047 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA – sede di RAGUSA Repertorio 1/2020 del 19/06/2020 ATTO GIUDIZIARIO derivante da DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO.</p> | <p>TRASCRIZIONE del 28/03/2023 – Registro Particolare 3659 Registro Generale 5068 Pubblico ufficiale UNEP c/o TRIBUNALE DI RAGUSA – sede di RAGUSA Repertorio 374/2023 del 14/02/2023 ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.</p> | <p>TRASCRIZIONE del 23/05/2023 – Registro Particolare 6059 Registro Generale 8297 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA – sede di RAGUSA Repertorio 1004 del 19/04/2023 ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.</p> |
| <p>TRASCRIZIONE CONTRO ██████████ del 31/10/2014 – Registro Particolare 8937 Registro Generale 13971 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO – sede di RAGUSA Repertorio 3448 del 30/07/2014 ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.</p> | | |
| <p>Trascrizioni a favore</p> <p>TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/11/2013 – Registro Particolare 10634 Registro Generale 15544 Pubblico ufficiale NOTAIO MORELLO FILIPPO Repertorio 49243/20048 del 15/11/2013 ATTO TRA VIVI– CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA.</p> | <p>TRASCRIZIONE A FAVORE dell'8/10/2014 – Registro Particolare 8423 Registro Generale 13048 Pubblico ufficiale NOTAIO MORELLO FILIPPO Repertorio 50477/20944 del 7/10/2014 ATTO TRA VIVI–COMPRAVENDITA.</p> | |

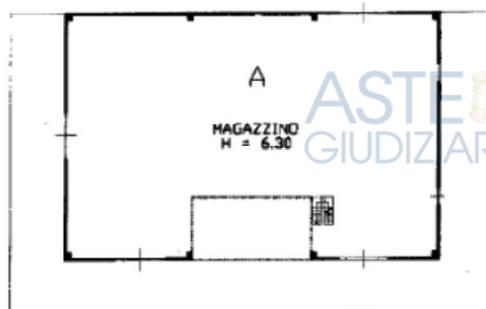
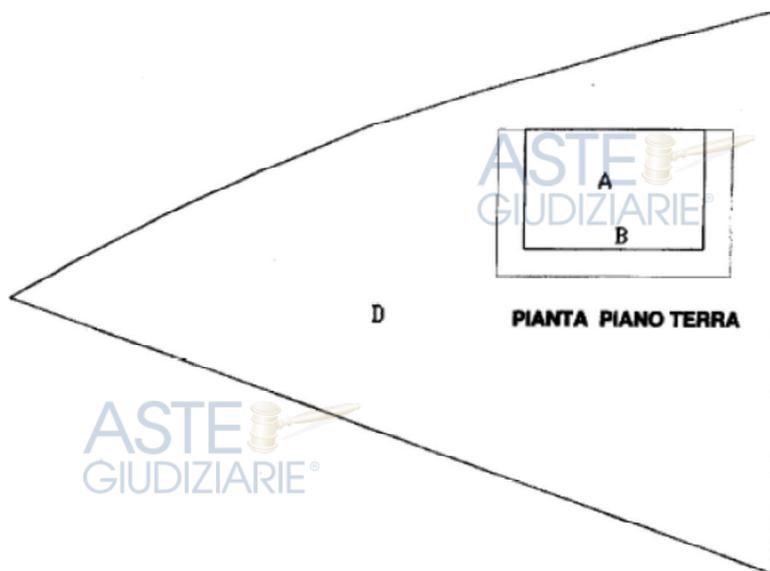
SCHEMA IMMOBILE

| | |
|-------------|--|
| Descrizione | <p>Capannone adibito a funzioni produttive connesse all'attività agricola, comprese le relative pertinenze, realizzato all'interno di un lotto di terreno di superficie complessiva pari a 9.856,00 mq sito a Ispica (RG) in c.da Favara s.n.c.. Superficie complessiva pari a 981,00 mq. Il capannone si sviluppa su un'unica altezza e presenta al suo interno una porzione su due elevazioni, all'interno della quale si trovano i servizi igienici al piano terra e gli uffici al primo piano; si accede agli uffici mediante una scala a chiocciola posta al piano terra.</p> <p>Nell'area esterna al capannone si trovano alcune tettoie con struttura leggera, adibite a riparo per la merce e i pallet in stoccaggio (da demolire).</p> <p>La restante porzione dell'area esterna è destinata al parcheggio per i mezzi dei dipendenti e/o dei clienti, con alcune aree a verde. Si accede alla proprietà dalla S.P. Ispica-Pozzallo.</p> <p>La costruzione dell'intero insediamento risale ai primi anni del Duemila e si presenta ad oggi in ottime condizioni. La struttura è realizzata in cemento armato precompresso, con la tipica geometria di un capannone industriale.</p> <p>All'interno sono ubicate tutte le attrezzature e i macchinari necessari all'attività aziendale (confezionamento prodotti agricoli), oltre ai servizi igienici e agli spazi per il personale (spogliatoi, zona ristoro ecc). Al primo piano, cui si accede mediante scala a chiocciola del tipo prefabbricato, sono ubicati gli uffici e un'area attrezzata con cucina e postazioni per pausa pranzo.</p> <p>Il capannone è dotato di tutti gli impianti: elettrico industriale, idrico-fognario, canalizzazione e trattamento aria, acqua calda sanitaria, video-sorveglianza e anti-intrusione, antincendio. Nella zona uffici sono installati dei radiatori e dei condizionatori tipo mono-split. Le finiture utilizzate sono idonee alle diverse destinazioni d'uso degli ambienti; al piano terra troviamo pavimentazione in resina industriale, mentre nella zona uffici il pavimento è in gres porcellanato; gli infissi sono in alluminio (quelli della zona lavorazione non sono apribili).</p> <p>La superficie commerciale complessiva è pari a 1.868,00 mq.</p> |
|-------------|--|

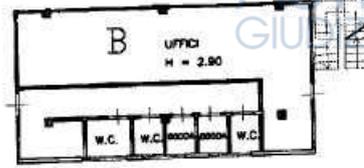


| Destinazione | | | Produttiva | |
|---------------------------------|----------|------------------------------|------------|--|
| Caratteristiche | Acronimo | Superficie (m ²) | Indice | Superficie commerciale (m ²) |
| Superficie principale | S1 | 827,00 | 1,00 | 827,00 |
| Superfici accessorie | SUA | 153,60 | 1,00 | 153,60 |
| Superfici scoperte | SUE | 8.875,00 | 0,10 | 887,50 |
| Superficie commerciale | SUC | | | 1.868,00 m ² |
| Valore di mercato | | | | € 467.000,00 |
| Valore di stima VENDITA FORZATA | | | | € 390.000,00 |

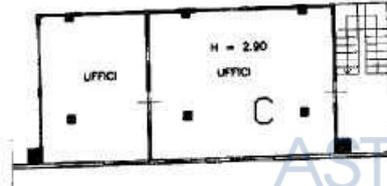
| | | |
|--|--------------|--|
| Eventuale DEPREZZAMENTO del bene in caso di offerta in vendita con locazione in corso (-30%) | € 273.000,00 | |
| Valore del Canone di Mercato (se richiesto) | - | |



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



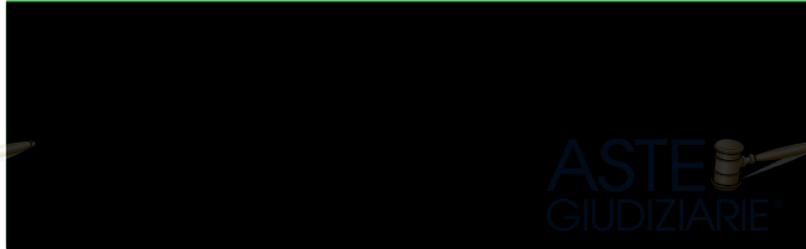


RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE



Relazione C.T.U. relativa all'Esecuzione Immobiliare Numero di Ruolo Generale 42/2023
Giudice: Dott. **Di Cataldo Carlo**

Promossa da:



Debitori:





Sommario

| | |
|---|----|
| PREMESSA..... | 3 |
| A. IDENTIFICAZIONE DEL BENE..... | 3 |
| B. DESCRIZIONE DEL BENE..... | 3 |
| C. STATO DI POSSESSO..... | 4 |
| D. FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE..... | 5 |
| E. FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI..... | 5 |
| F. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE..... | 6 |
| G. ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA..... | 7 |
| H. ANALITICA DESCRIZIONE DEL BENE E VALUTAZIONE ESTIMATIVA..... | 8 |
| I. VALORE FINALE DEL BENE..... | 9 |
| CONCLUSIONI..... | 10 |



PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Comitini Giorgio, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n°1111, è stato nominato quale esperto per la causa in epigrafe in data 04/05/2023.

Il Giudice ha disposto che almeno 30 giorni prima dell'udienza, fissata per il 14/02/2024, sia depositata la presente relazione di stima.

Esaminati gli atti di causa, rilevato lo stato dei luoghi ed effettuate le necessarie ricerche presso gli uffici pubblici competenti, sottopone alla cortese attenzione dell'Ill.mo Giudice la seguente relazione di stima.

A. IDENTIFICAZIONE DEL BENE.

Il bene oggetto della presente risulta essere la **piena proprietà di un capannone adibito ad attività agricola con annessi uffici**, realizzato all'interno di un lotto di terreno avente superficie complessiva pari a 9.856 mq e sito a Ispica (RG) in c.da Favara s.n.c..

Il lotto di terreno su cui insiste il capannone confina con strada provinciale Ispica-Pachino, con strada ferrata (linea Licata-Ispica) e con proprietà [REDACTED] e altri.

| DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | |
|---------------------|------------|-----|------------|---------------------|--------|-------------|----------------------|------------|
| FOGLIO | PARTICELLA | SUB | ZONA CENS. | CATEGORIA | CLASSE | CONSISTENZA | SUPERFICIE CATASTALE | RENDITA |
| 18 | 281 | 1 | - | D/10 | - | - | - | € 3.536,00 |

B. DESCRIZIONE DEL BENE.

Il cespite pignorato è costituito da un capannone adibito a funzioni produttive connesse all'attività agricola, comprese le relative pertinenze, realizzato all'interno di un lotto di terreno di superficie complessiva pari a 9.856,00 mq sito a Ispica (RG) in c.da Favara s.n.c..

Il capannone, avente una superficie complessiva pari a 981,00 mq, si sviluppa su un'unica altezza e presenta al suo interno una porzione su due elevazioni, all'interno della quale si trovano i servizi igienici al piano terra e gli uffici al primo piano; si accede agli uffici mediante una scala a chiocciola posta al piano terra.

Nell'area esterna al capannone si trovano alcune tettoie con struttura leggera, adibite a riparo per la merce e i pallet in stoccaggio.

Realizzato in adiacenza al capannone si trova il blocco delle celle frigo e dei corrispondenti motori, nonché una tettoia all'interno della quale è installato un impianto funzionale al processo produttivo.

La restante porzione dell'area esterna è destinata al parcheggio per i mezzi dei dipendenti e/o dei clienti, con alcune aree a verde.

L'accesso alla proprietà avviene attraverso un cancello motorizzato, con accesso diretto dalla S.P. Ispica-Pozzallo.

Ci troviamo in zona territoriale omogenea E, sottozona E.1 – ZONA AGRICOLA PRODUTTIVA del P.R.G. vigente per il comune di Ispica; la zona è quindi occupata da insediamenti produttivi, prevalentemente annessi all'attività agricola, oltre a serre e coltivazioni a campo aperto. Il centro abitato di Ispica non è molto distante e l'immobile, come detto, ha accesso diretto dalla strada provinciale che collega Ispica e Pozzallo, per cui è facilmente raggiungibile anche da mezzi pesanti e con rimorchio.

La costruzione dell'intero insediamento risale ai primi anni del Duemila e si presenta ad oggi in ottime condizioni. La struttura è realizzata in cemento armato precompresso, con la tipica geometria di un capannone industriale.

All'interno sono ubicate tutte le attrezzature e i macchinari necessari all'attività aziendale (confezionamento prodotti agricoli), oltre ai servizi igienici e agli spazi per il personale (spogliatoi, zona ristoro ecc). Al primo piano, cui si accede mediante scala a chiocciola del tipo prefabbricato, sono ubicati gli uffici e un'area attrezzata con cucina e postazioni per pausa pranzo.

Il capannone è dotato di tutti gli impianti: elettrico industriale, idrico-fognario, canalizzazione e trattamento aria, acqua calda sanitaria, video-sorveglianza e anti-intrusione, antincendio. Nella zona uffici sono installati dei radiatori e dei condizionatori tipo mono-split. Le finiture utilizzate sono idonee alle diverse destinazioni d'uso degli ambienti; al piano terra troviamo pavimentazione in resina industriale, mentre nella zona uffici il pavimento è in gres porcellanato; gli infissi sono in alluminio (quelli della zona lavorazione non sono apribili). La superficie commerciale complessiva è pari a 1.868,00 mq e risulta così distribuita:

| PIANO TERZO (piano quarto su via Tirella) | Sup. Lorda mq | COEFF. OMOG. | SUP. COMM. |
|--|------------------|-----------------|---------------|
| AREA CONFEZIONAMENTO | 827,00 | 1 | 827,00 |
| BLOCCO SERVIZI E SPOGLIATOI p.t. | 76,80 | 1 | 76,80 |
| BLOCCO UFFICI 1° p. | 76,80 | 1 | 76,80 |
| AREA ESTERNA ADIBITA A PARCHEGGIO E CARICO-SCARICO MERCÌ | 8875,00 | 0,1 | 887,50 |

TOT= 1.868,00 (arrotondato per difetto)

L'accesso al capannone è privo di barriere architettoniche; è inoltre presente un servizio igienico adatto all'accesso per persone con mobilità ridotta o su sedia a ruote.

L'unica porzione dell'immobile non accessibile, ai sensi della L. n.13/89, risulta la zona uffici al primo piano all'interno del capannone. Tuttavia, poiché si tratta di uffici di azienda privata, non esiste obbligo di accessibilità. Non si ritiene, pertanto, di dover considerare somme per l'adattabilità dell'immobile.

C. STATO DI POSSESSO.

L'intestatario dell'immobile oggetto di pignoramento è:

La ditta [REDACTED] ha acquistato il bene dalla società [REDACTED], mediante atto di compravendita stipulato in data 07/10/2014 presso lo studio del notaio Filippo Morello in Ispica (RG), n. Rep. 50477, n. 20944 Raccolta, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa in data 08/10/2014 al n. 8423.

Allo stato attuale, i locali risultano occupati dalla ditta locataria [REDACTED]

[REDACTED] ella
La società [REDACTED] ha stipulato il contratto di locazione con la società [REDACTED] in data 21/11/2019 e lo stesso è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio territoriale di Reggio Emilia in data 25/11/2019 al n. 014367 serie 3T e codice identificativo TG219T014367000AA. Il suddetto contratto ha validità di sei anni, dall'1/12/2019 al 30/11/2025; il canone di locazione indicato nel contratto ammonta a € 51.600,00 annui (euro cinquantunomilaseicento/00) oltre iva, da corrispondere tramite il pagamento di rate mensili pari a € 4.300,00 oltre iva, a mezzo bonifico bancario.

Come indicato nel contratto, a partire dal secondo anno di locazione, il canone si intende aggiornato secondo gli indici ISTAT, per una percentuale pari al 75%; come verificato con la ditta conduttrice dell'immobile, ad oggi il prezzo della locazione annua ammonta a complessivi € 55.200,00 (euro cinquantacinquemiladuecento/00) oltre iva (corrispondenti a 12 rate mensili da € 4.600,00 oltre iva, corrisposte a mezzo bonifico bancario).

Dalle ricerche effettuate sugli indici FOI relativi al mese di novembre, a partire dal 2019, si profila la seguente situazione:

novembre 2019: 102,3
novembre 2020: 102,0
novembre 2021: 105,7

novembre 2022: 117,90

Escludendo la variazione rilevata fra il 2019 e il 2020, in quanto irrilevante sull'intero importo, è stata calcolata la variazione del canone di locazione a partire dal terzo anno di validità del contratto, ottenendo i seguenti valori:

- canone di locazione aggiornato al 30.11.2020: € 51.600,00, in quanto la variazione (peraltro, in diminuzione) risulta irrisoria;
- canone di locazione aggiornato al 30.11.2021: € 53.000,00 (arrotondato per difetto);
- canone di locazione aggiornato al 30.11.2022: € 57.800,00 (arrotondato per difetto).

Confrontando l'importo effettivamente corrisposto dalla [REDACTED] nel corso del 2023 (€ 55.200,00) con quello calcolato sulla base delle variazioni degli indici FOI sopra indicati (€ 57.800,00), si rileva una variazione di circa il 5% in difetto, per cui **si ritiene che il canone applicato da parte del conduttore sia congruo a quanto previsto dalla normativa vigente.**

Il canone di locazione, come verificato tramite il custode giudiziario della procedura in esame, **risulta ad oggi regolarmente versato** per ciascuna mensilità, anche con riferimento al periodo successivo alla data del pignoramento.

Il contratto di locazione in essere rende non disponibile nell'immediato il possesso del bene, per cui l'immobile oggetto di pignoramento sconterà un deprezzamento del valore finale, che dipende dal tipo di contratto stipulato. In questo caso, **al valore stimato verrà applicato un coefficiente di deprezzamento pari a 0,70.**

Con riferimento a quanto riportato nel contratto (art. 2) e a quanto previsto dalla normativa vigente per la gestione delle locazioni (L. n. 392/1978 e ss.mm.ii.), la prima data di scadenza utile per il diniego della rinnovazione da parte del locatore, ai sensi dell'art. 29 della citata L. n. 392/1978, risulta il 30.11.2025, ovvero la data della prima scadenza contrattuale.

D. FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

Dalle ricerche effettuate non sono emersi vincoli o oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

E. FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI.

Di seguito le formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o non opponibili all'acquirente:

1. ISCRIZIONE dell'8/10/2014 – Registro Particolare 1721 Registro Generale 13049 Pubblico ufficiale NOTAIO FILIPPO MORELLO con studio in Ispica (RG) Repertorio 50478/20945 del 07/10/2014 **IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.**
2. ISCRIZIONE del 15/11/2019 – Registro Particolare 2220 Registro Generale 16511 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA – sede di Ragusa (RG) Repertorio 2346 del 25/10/2019 **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.**
3. TRASCRIZIONE del 17/07/2020 – Registro Particolare 5603 Registro Generale 8047 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA – sede di RAGUSA Repertorio 1/2020 del 19/06/2020 **ATTO GIUDIZIARIO derivante da DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO.**
4. ISCRIZIONE del 25/06/2021 – Registro Particolare 974 Registro Generale 10141 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA – sede di RAGUSA Repertorio 925/2021 del 14/06/2021 **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.**

5. TRASCRIZIONE del 28/03/2023 – Registro Particolare 3659 Registro Generale 5068 Pubblico ufficiale UNEP c/o TRIBUNALE DI RAGUSA – sede di RAGUSA Repertorio 374/2023 del 14/02/2023 **ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.**
6. TRASCRIZIONE del 23/05/2023 – Registro Particolare 6059 Registro Generale 8297 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA – sede di RAGUSA Repertorio 1004 del 19/04/2023 **ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.**

Si riportano le seguenti note di iscrizione e/o trascrizione contro [REDACTED] a carico dei beni pignorati:

1. ISCRIZIONE CONTRO del 22/04/2014 – Registro Particolare 646 Registro Generale 4920 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LOCRI (RC) Repertorio 646/2013 del 25/03/2014 **IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO.**
2. TRASCRIZIONE del 31/10/2014 – Registro Particolare 8937 Registro Generale 13971 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO – sede di RAGUSA Repertorio 3448 del 30/07/2014 **ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.**

Si riportano anche le seguenti trascrizioni a favore:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/11/2013 – Registro Particolare 10634 Registro Generale 15544 Pubblico ufficiale NOTAIO MORELLO FILIPPO Repertorio 49243/20048 del 15/11/2013 **ATTO TRA VIVI–CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA.**
2. TRASCRIZIONE A FAVORE dell'8/10/2014 – Registro Particolare 8423 Registro Generale 13048 Pubblico ufficiale NOTAIO MORELLO FILIPPO Repertorio 50477/20944 del 7/10/2014 **ATTO TRA VIVI–COMPRAVENDITA.**

F. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE.

Il capannone in esame è stato realizzato in conformità ai seguenti titoli urbanistici:

- C.E. n. 2000/C/3125 rilasciata il 22/09/2000 dal Comune di Ispica – Servizi Tecnici – Settore Urbanistica – Ufficio Edilizia Privata;
- C.E. in variante alla precedente, n. 2001/C/3257/V rilasciata l'8/11/2001, per diverso posizionamento del magazzino. Rilasciata dallo stesso Ufficio.

Entrambi i titoli edilizi, come tutte le ulteriori autorizzazioni necessarie alla costruzione del capannone, sono stati rilasciati a [REDACTED], precedente proprietaria dell'immobile, con sede a [REDACTED].

L'immobile, inoltre, è dotato delle seguenti autorizzazioni:

- Autorizzazione n. 64/2001 rilasciata da Rete Ferroviaria Italiana – Zona Territoriale Insulare – Direzione Compartimentale Infrastrutture – Gruppo Permessualistica, alla realizzazione del capannone all'interno del lotto di terreno adiacente alla tratta ferroviaria Licata-Ispica km 334 + 660/680;
- Autorizzazione Edilizia n. 2001/A/1364 del 29/10/2001 (pratica n. 2001/306) per la ricerca di acque sotterranee ad uso domestico, mediante la trivellazione di un pozzo all'interno della particella; rilasciata dallo stesso Ufficio citato in precedenza;
- Autorizzazione allo scarico prot. n. 24/02 del 15.07.2002 (prot. n. 16407);

I lavori di realizzazione del capannone risultano iniziati in data 28/09/2000 (relativamente alla C.E. n. 2000/C/3125) e ultimati in data 11/07/2002.

Per quanto riguarda le strutture, è stato appurato che:

- le strutture risultano regolarmente realizzate mediante autorizzazione ex art. 18 L.64/74, rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Ragusa con prot. n. 20432 del 16/11/2001 (pratica n. 19095);

- in chiusura degli interventi strutturali, è stato rilasciato dallo stesso Ufficio del Genio Civile il certificato di conformità alla L. n. 64/74 e alla L.R. n. 135/82 e ss.mm.ii., prot. n. 14902 del 9/07/2002.

L'immobile, così come realizzato, è stato regolarmente denunciato al Catasto Fabbricati della Provincia di Ragusa con pratica n. 95813 dell'11/06/2002 (prot. n. 1306.1/2002).

Sulla base della documentazione sopra citata, il Comune di Ispica ha rilasciato il certificato di agibilità n. 2002/AB/073 del 15/07/2002.

Dall'esame dei luoghi e dal confronto con gli elaborati allegati ai progetti citati in precedenza, si rileva che il capannone e le sue pertinenze presentano alcune difformità rispetto a quanto assentito in termini di superficie e volume; in particolare:

- nelle planimetrie di progetto recuperate in corso di sopralluogo non risultano le tettoie esterne, realizzate una a ridosso del capannone e l'altra nell'area esterna di pertinenza, quasi a ridosso del confine con la linea ferroviaria. Le tettoie presentano struttura portante in tubolari metallici leggeri, della stessa tipologia utilizzata per le coltivazioni in serra, con copertura in teloni di materiale plastico; sono aperte, ciascuna di esse, almeno su due lati. Queste tettoie ospitano, rispettivamente, un impianto legato all'attività svolta all'interno del capannone e i pallet di imballaggio merce;
- all'interno del capannone, la scala che collega il piano terra con il primo piano, diversamente a quanto indicato negli elaborati di progetto, risulta del tipo a chiocciola prefabbricata e non realizzata in opera, come previsto;
- sempre all'interno del capannone, il blocco servizi presenta una distribuzione degli spazi leggermente diversa rispetto al progetto assentito, ma nel rispetto delle superfici e dei volumi approvati.

In base a quanto esposto, si può affermare che:

- le difformità presenti all'interno del capannone sono tutte di lieve entità, in quanto non riguardano alterazioni delle superfici e/o dei volumi assentiti e non sono in contrasto con le norme urbanistiche vigenti sia all'epoca della costruzione che attualmente. Inoltre, non sono in contrasto con la destinazione d'uso dell'immobile. Le suddette difformità sono, pertanto, regolarizzabili, in quanto rientrano tra i casi previsti dall'art. 37 c. 4 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii, come recepito dall'art 1 della L.R. n.16 del 10.8.2016 e ss.mm.ii..

Gli importi necessari alla regolarizzazione sono quindi stimati in € 2.000,00 (duemila/00), così suddivisi e al lordo di iva e oneri previdenziali:

- o Deposito S.C.I.A. con accertamento di conformità e pagamento della prevista oblazione: € 1.200,00
- o Spese tecniche: € 800,00

- Le tettoie esterne, che occupano complessivamente una superficie di circa 300,00 mq e un volume di circa 2.000,00 mc, rappresentano una superficie e, di conseguenza, un volume in esubero rispetto a quanto previsto dal Regolamento Edilizio vigente, per cui non possono essere regolarizzate. Una di esse, inoltre, non rispetta la distanza minima dalla linea ferrata esistente. Per le suddette tettoie va prevista la demolizione, il cui importo viene stimato in circa € 5.000,00, comprese iva, competenze tecniche e spese di conferimento in discarica.

G. ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

In data 26/9/2019 è stata redatta l'Attestazione di Prestazione Energetica, a firma del tecnico [REDAZIONE], con la quale viene definita la classe energetica E con consumo di energia pari a 204,83 kWh/m² per anno. Il calcolo si riferisce al blocco uffici, suddiviso fra piano terra e primo piano, all'interno del quale sono installati sia l'impianto di riscaldamento che quello di condizionamento.

In sede di vendita sarà comunque necessario aggiornare la suddetta attestazione, ai sensi di quanto previsto dal Decreto Legislativo n. 48 del 10/06/2020, che modifica il D.Lgs. 192/2005.

Si ipotizza, pertanto, il seguente importo, comprensivo di iva, onorario professionale e oneri previdenziali:

- Redazione A.P.E. € 250,00

Si precisa che il suddetto importo verrà detratto dal valore di stima dell'immobile.

H. ANALITICA DESCRIZIONE DEL BENE E VALUTAZIONE ESTIMATIVA.**Descrizione del Bene:**

Si rimanda al paragrafo B

Calcolo superficie commerciale:

La superficie lorda commerciale è stata determinata con i metodi di calcolo delle superfici commerciali indicati dal D.P.R. 138/1998 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della Legge 23 dicembre 1996, n. 662" e dalla Norma UNI 10750:2005 "Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio".

In base alla classificazione proposta nell'Allegato B al citato D.P.R. 138/1998, l'immobile oggetto di stima rientra tra le unità immobiliari speciali, in particolare nel Gruppo Z "Unità immobiliari a destinazione terziaria produttiva e diversa". Il capannone da stimare, nello specifico, è una unità immobiliare di categoria Z/2 "Unità immobiliari per funzioni produttive connesse all'agricoltura".

Il calcolo della superficie commerciale dell'immobile per la tipologia in esame è dato dalla somma di:

1. Superficie dei vani principali, che sono quelli aventi funzione principale nella specifica categoria;
2. Superficie omogeneizzata dei vani accessori ad accesso diretto, cioè quelli necessari al servizio o al disimpegno dei vani principali (uffici, locali a disposizione del personale);
3. Superfici scoperte opportunamente omogeneizzate (parcheggio e area carico-scarico merci).

Tale omogeneizzazione avviene tramite l'uso di specifici coefficienti di ragguglio.

Di seguito si riportano le superfici dell'immobile divise per destinazione e i rispettivi coefficienti di ragguglio.

| PIANO TERZO (piano quarto su via Tirella) | Sup. Lorda mq | COEFF. OMOG. | SUP. COMM. |
|--|------------------|-----------------|---------------|
| AREA CONFEZIONAMENTO | 827,00 | 1 | 827,00 |
| BLOCCO SERVIZI E SPOGLIATOI | 76,80 | 1 | 76,80 |
| BLOCCO UFFICI | 76,80 | 1 | 76,80 |
| AREA ESTERNA ADIBITA A PARCHEGGIO E CARICO-SCARICO MERCÌ | 8.875,00 | 0,1 | 887,50 |

TOT= 1.868,00 (arrotondato per difetto)

Valore di mercato:

La valutazione dell'immobile, con riferimento agli attuali prezzi di mercato, si è basata sui valori medi di mercato di beni simili a quello oggetto della presente. Tali valori sono stati acquisiti presso operatori ed agenzie operanti nel settore immobiliare e dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. I dati così ottenuti, depurati da quelli che si discostano troppo dalla media, hanno fornito un valore che è stato adeguato allo stato attuale del bene, alle sue caratteristiche, allo stato manutentivo ed al grado di finitura.

Si riportano i valori OMI per il Comune di Ispica tenuto conto che l'immobile si trova nella zona chiamata R1 "Extraurbana/ZONE AGRICOLE" e che lo stesso rientra nella tipologia "capannoni tipici".



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: RAGUSA

Comune: ISPICA

Fascia/zona: Extraurbana/ZONE AGRICOLE

Codice zona: R1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione:

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|-----------------------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Capannoni industriali | Normale | 200 | 340 | L | | | |
| Capannoni tipici | Normale | 130 | 220 | L | | | |

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni



È stato assunto un valore unitario pari a **250,00€/mq** in linea con i valori di mercato e con i valori OMI. Il valore ottenuto da tale valutazione nasce dalle seguenti considerazioni: il capannone si trova in una zona privilegiata, in quanto poco distante dal centro urbano, ma nel contempo inserita in un contesto agricolo-produttivo (specifico per l'attività ivi svolta); risulta facilmente accessibile anche da mezzi di trasporto ingombranti, quali gli auto-articolati; la struttura e le finiture, nonché gli impianti, si presentano in buone condizioni.

I. VALORE FINALE DEL BENE.

Si riporta di seguito il valore finale al netto delle dovute decurtazioni e correzioni, compreso l'abbattimento forfettario del 15% del valore venale dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti e/o oneri non considerati nella presente.

| | |
|--|---------------------|
| Valore Commerciale = 250,00 €/mq x 1.868,00 mq = | 467.000,00 € |
| Stato d'uso e manutenzione (già considerato nella stima) | 0,00 € |
| Riduzione per assenza di garanzia (-15%) | -70.050,00 € |
| Regolarizzazione | -2.000,00 € |
| Demolizione tettoie esterne | -5.000,00 € |
| Aggiornamento APE | -250,00 € |
| VALORE FINALE | 389.700,00 € |
| Eventuale deprezzamento del bene in caso di offerta in vendita con locazione in corso (-30%) | -116.910,00 € |
| VALORE FINALE DEPREZZATO | 272.790,00 € |

Arrotondando il valore di vendita dell'immobile, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, si ottiene la cifra di: € 390.000,00 (trecentonovantamila/00 euro)

CONCLUSIONI

Con la presente, il sottoscritto ritiene di aver adempiuto all'incarico conferitogli e resta a disposizione del Giudice per qualsiasi approfondimento e chiarimento.

Ragusa, 09/01/2024.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Giorgio Comitini

Elenco allegati alla presente:

- **ALLEGATO 01:**

- ESTRATTO DI MAPPA;
- VISURA CATASTALE STORICA
- ELABORATO PLANIMETRICO;
- PLANIMETRIA CATASTALE;

- **ALLEGATO 02:**

- FOTOGRAFIE.

- **ALLEGATO 03:**

- ISPEZIONI IPOTECARIE.

- **ALLEGATO 04:**

- TITOLO DI PROPRIETÀ;
- CONTRATTO DI LOCAZIONE;

- **ALLEGATO 05:**

- C.E. n. 2000/C/3125 del 22/09/2000 e successiva variante n. 2001/C/3257/V dell'8/11/2001;
- AUTORIZZAZIONE ex art. 18 L.64/74;
- CERTIFICATO DI AGIBILITÀ;
- AUTORIZZAZIONE RICERCA ACQUE SOTTERRANEE;
- AUTORIZZAZIONE RFI;
- AUTORIZZAZIONE ALLO SCARICO;
- A.P.E. ALLEGATA AL CONTRATTO DI LOCAZIONE.