

Geometra

Via Augusto Murri n° 12 - 97100 Ragusa

Tel. 0932 622579 Cell. 3290805477

Email: danielebrancato@gmail.com

PEC daniele.brancato@geopec.it

Daniele Brancato

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Identificazione del Bene, LOTTO 5

Identificheremo come lotto 5, i subalterni dell'immobile descritti al punto 4 della relazione notarile che si sviluppano a Piano Terra e Primo.

Ubicato in Contrada Cava Gucciardo snc Modica.

La struttura portante è in cemento armato con copertura a terrazza.

L'immobile è suddiviso in due subalterni, di seguito identificati:

Dati Catastali:

Locale deposito, Magazzino

Comune: Modica

Foglio: 123

Particella: 471

Subalterno: 1

Categoria: D/8

Classe:

Consistenza:

Superficie:

Rendita: € 3.615,20,00

Intestato a:

Confini: Con Strada di accesso, particelle appartenenti alla stessa ditta e altre particelle di altra ditta.

Indirizzo: Contrada Cava Gucciardo, Modica

Allegato n° 24: Planimetria Sub. 1

Consistenza e descrizione

Il Subalterno 1, sito al Piano Terra, ha un'altezza di ml. 4,50 con struttura in cemento armato con pareti esterne in forati, infissi in ferro, impianto di illuminazione e idrico.

Composto da:

PIANO Terra Superficie Utile

Vano	Superficie
Ingresso zona esposizione	mq. 56,60
Ufficio 1	mq. 24,99
Ufficio 2	mq. 15,70
Zona Ufficio 1	mq. 123,93
w.c. 1	mq. 2,50
Zona Ufficio 2	mq. 166,13
Spogliatoio	mq. 4,40
w.c. 2	mq. 4,72
Zona Officina 3	mq. 35,86
<i>Totale Superficie Utile</i>	<i>mq. 398,97</i>

Il presente subalterno è adibito a officina per la realizzazione di mezzi agricoli e annessi uffici, Il presente subalterno sito al piano terra con ingresso da stradella, dispone di cortile esterno; Il presente locale internamente è suddiviso con strutture in lamiera per la delimitazione delle varie aree dell'officina. Una porzione di esso è adibita a uffici, presenti anche dei vani w.c. con antistanti spogliatoi-anti w.c. La pavimentazione dei locali è di quarzo, con infissi in alluminio e porte di accesso scorrevoli in ferro.

I locali adibiti a uffici hanno la pavimentazione in ceramica, le pareti sono rifinite in gesso, con infissi in alluminio e porte interne in legno. Esternamente l'intero edificio non è rifinito. Fabbricato in discreto stato di manutenzione e conservazione.

Nonostante le numerose ricerche presso l'Ufficio tecnico del comune di Modica, non è stato possibile reperire nessun progetto in merito al sopraccitato immobile. Voglia il G.E. eventualmente dare altro mandato per ulteriori e ancora più approfondite ricerche, qualora lo ritenesse opportuno.

Consistenza e descrizione

Il Subalterno 2, sito al Piano Primo, risulta essere in corso di definizione e non sono presenti al suo interno oltre a nessuna rifinitura, anche nessun impianto di nessuna natura, questo risulta essere in totale stato di abbandono.

Completezza della documentazione prodotta

La documentazioni in atti risulta completa.

Geometra

Via Augusto Murri n° 12 - 97100 Ragusa

Tel. 0932 622579 Cell. 3290805477

Email: danielebrancato@gmail.com

PEC daniele.brancato@geopec.it

Daniele Brancato

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Regolarità Catastale

Dai sopralluoghi e dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa, ho verificato la regolarità delle planimetrie Catastali. I dati riportati nell'atto di pignoramento risultano fedeli per quanto riguarda i dati relativi al Foglio, Particella e Subalterni, così come la classe e la categoria.

Iscrizioni o Trascrizioni pregiudizievoli

Dall'Ispezione Ipotecaria e ricerche effettuate, per il presente immobile, le iscrizioni o trascrizioni risultano essere.

Iscrizioni Contro:

- ❖ Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, iscritta presso la CC dei RR II di Ragusa in data 24 Settembre 1996 al registro particolare [REDACTED] e registro generale [REDACTED];
- ❖ Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 03/04/2014 ai nn. [REDACTED];
- ❖ Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 31/03/2015 ai nn. [REDACTED];
- ❖ Verbale di pignoramento immobili del 05 Dicembre 2016 al registro particolare [REDACTED] e registro generale [REDACTED]

Così come nella relazione di Visura ipocatastale agli atti della presente esecuzione.

Conformità Urbanistica

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Modica non è stato possibile riscontrare nessun progetto riguardante il bene sopramenzionato.

Accertamento sul bene pignorato, eventuali locazioni

Il subalterno 1, risulta con contratto di locazione immobile ad uso non abitativo, redatto in data 01/01/2012 e registrato presso l'agenzia delle entrate il 29/10/2012 al n° 2716,

una comunicazione di recesso del contratto di affitto con effetto dal 31/12/2017

Caratteristiche intrinseche ed elementi utili alle operazioni di vendita dei beni

Il sopradescritto immobile identificato come lotto 6, ubicato in Contrada Cava Gucciardo snc, consiste in locale commerciale al piano terra e locale in corso di definizione al piano primo. Il Piano terra si trova in discreto stato di conservazione, esternamente non rifinito, con spazio esterno il tutto accessibile tramite cancello e cancelletto pedonale. Internamente il presente immobile è con pavimentazione in quarzo, suddiviso in aree per le esigenze dell'azienda affittuaria.

Il piano primo così come già precedentemente descritto, si trova in stato di definizione, accessibile da scala esterna che risulta essere chiusa con blocchetti di tufo, al suo interno esso è allo stato rustico senza nessuna rifinitura di alcun genere.

Il piano terra ha un'altezza di ml. 4,50

Valore di mercato del cespite

Per il calcolo del valore di mercato del presente immobile, considereremo la media dei valori ottenuti, uno tramite saggio di capitalizzazione e l'altro valore ottenuto per comparazione per beni simili.

La stima del valore tramite saggio di capitalizzazione è dato dal rapporto tra il reddito medio annuo e il saggio di capitalizzazione.

Il reddito netto medio annuo è dato dal valore del canone di locazione mensile, decurtato delle spese che sono state considerate pari al 30% moltiplicato per le 12 mensilità.

Da ricerche effettuate considerato il periodo in cui ci troviamo il valore del saggio medio di capitalizzazione può essere del 2,5 %.

Canone annuo:		€	12.000,00
Decurtazione spese pari al 30 %:		€	3.600,00
Reddito annuo:		€	8.400,00
Valore con saggio di capitalizzazione			
	€ 8.400,00 / 2,5 %	= €	336.000,00

Valore di mercato per comparazione:

Dai dati in possesso, dalle considerazioni sopra citate, dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile considerata la zona dove sorge il presente immobile, comparando altri beni con caratteristiche simili si è determinato che il costo al metro quadrato per il suddetto Immobile, a mio giudizio, può ammontare a €/mq. 1.350,00

Il procedimento per confronto è direttamente proporzionale al valore del bene. Nel codice delle valutazioni immobiliari si considera la superficie commerciale, in questo caso si tiene conto della "Superficie Interna Netta (SIN) e si intende l'area dell'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi.", inoltre per quanto riguarda le

Geometra

Via Augusto Murri n° 12 - 97100 Ragusa

Tel. 0932 622579 Cell. 3290805477

Email: danielebrancato@gmail.com

PEC daniele.brancato@geopec.it

Daniele Brancato

superfici accessorie vengono considerati dei specifici coefficienti di ponderazione.

Pertanto avremo:

Superficie interna Netta (SiN) mq. 398,97

Valore del sub. 1: mq. 398,97 x €/mq. 1.350,00 = € 538.609,50

Alla luce dei valori ottenuti tramite i due metodi di stima il più probabile valore di mercato per il presente immobile sarà dato dalla media dei due valori sopra ottenuti; quindi avremo:

Valore del Sub. 1: € 336.000,00 + € 538.609,50 / 2 = € 437.304,75

Per quanto riguarda il subalterno 2 risultante in corso di definizione, alla luce dei dati raccolti e descritti del suo stato attuale il valore di mercato può essere pari a €/mq. 200,00

Pertanto il suo valore sarà pari a mq. 380,00 x €/mq. 200,00 = € 76.000,00

Documentazione Fotografica

Le foto relative ai beni identificati come lotto 5, sono allegate separatamente. *Allegati n° 25*

Quote di pertinenza del bene pignorato

Provenienza del bene

Con atto di compera del 10/03/1987 rogito Notaio Giuseppe Terranova trascritto in conservatoria dei RRII di Ragusa, in data 01/04/1987 ai nn.

Attestato di Prestazione Energetica

Durante le operazioni di sopralluogo non si è reperito l'Attestato di Prestazione energetico; L'Attestato di Prestazione Energetica verrà da me redatto e sarà depositato agli atti della procedura, trasmettendone l'originale al delegato entro 30 giorni dall'udienza ex art. 569 c.p.c.

L'onorario per la redazione dell'APE sarà pari a € 250,00 + Iva e Oneri Cassa Professionale

Geometra

Via Augusto Murri n° 12 - 97100 Ragusa

Tel. 0932 622579 Cell. 3290805477

Email: danielebrancato@gmail.com

PEC daniele.brancato@geopec.it

Daniele Brancato

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Valore del LOTTO 5

Con la sommatoria dei singoli valori precedentemente riportati otterremo:

Area		Importo
Sub. 1	€	437.304,75
Sub. 2	€	76.000,00
Totale	€	513.304,75

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®