

TRIBUNALE DI RAGUSA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

N.99/2020 R.G.Es

riunita con l'Esec.Immobiliare

N. 193/2021

INDICE:

- Premessa pag. 2
- ALLEGATO N.4 – scheda sintetica pag. 3
- LOTTO UNICO – descrizione e stima pag. 8

ALLEGATI:

- ✓ Verbale di sopralluogo
- ✓ Planimetria di progetto
- ✓ Planimetria catastale
- ✓ Visura catastale
- ✓ Estratto di mappa catastale
- ✓ Documentazione fotografica



PREMESSA

Con Decreto di conferimento incarico del 22/07/2020 la S.V.I. nominava quale Perito Estimatore per l'esecuzione immobiliare in epigrafe la sottoscritta Arch. Elena Spadaro, iscritta all'Ordine degli Architetti di Ragusa al N.438, con studio in Modica in C.so Nino Barone 212, la quale accettava l'incarico il giorno 28/07/2020.

Per svolgere tale mandato la sottoscritta ha effettuato il primo sopralluogo in data 18/09/2020 con la presenza del Custode Giudiziario, la Dott.ssa Dinella Giardina. In data 28/09/2020 il Giudice dell'Esecuzione, vista l'istanza di conversione del pignoramento depositata dal debitore esecutato, ha disposto la sospensione delle operazioni peritali, per cui la sottoscritta, ricevutane comunicazione, ha interrotto le suddette operazioni.

Il 19/11/2021 l'Esecuzione Immobiliare N.99/2020 è stata riunita con l'Esecuzione Immobiliare N. 193/2021.

In data 02/03/2023 il Giudice dott. Gilberto Orazio Rapisarda ha dichiarato la decadenza della conversione, ed ha quindi ordinato la **ripresa delle operazioni** delegate agli ausiliari (stima dei cespiti pignorati nelle procedure riunite).

Verificato che il cespite pignorato in entrambe le esecuzioni risulta essere lo stesso immobile, la sottoscritta ha proceduto ad effettuare le necessarie ricerche presso l'Ufficio Urbanistica di Ispica e presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa.

Raccolte le informazioni sull'immobile oggetto di stima e avvisate le parti ed il Custode ha effettuato un altro sopralluogo in data 05/05/2023 per verificare lo stato dei luoghi e confrontare gli stessi con la planimetria della Concessione Edilizia.

Sulla base di quanto riscontrato nel corso delle operazioni di sopralluogo, sulla scorta della documentazione agli atti e della documentazione reperita, in esecuzione del mandato conferito, la sottoscritta redige e rassegna al Giudice la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio con i relativi allegati.

La relazione di stima riguarda l'unico immobile individuato nel Pignoramento Immobiliare:

- LOTTO UNICO: Fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole – Contrada Garzalla s.n. piano T. - ISPICA (RG).

SCHEDA SINTETICA Lotto UNICO

Esec. Imm. 225/2020 riunita con l'Esec.Imm. 193/2021 contro: omissis Giudice Dott. G.O.Rapisarda Custode Giudiziario Dott. Dinella Giardina Esperto del Procedimento: arch.Elena Spadaro	
Diritto	Proprietà per 1/1
Bene	Capannone e parcheggio
Ubicazione	Contrada Garzalla s.n. piano T. - ISPICA (RG).
Titolarità	Immobili di proprietà dell'esecutato
Provenienza ventennale	All'esecutato l'immobile è pervenuto in forza del decreto di trasferimento del 09/07/2015 Tribunale di Ragusa repertorio 40040 trascritto a Ragusa il 25/07/2016 ai nn.10519/7056 da potere della Società ----- s.r.l.. Alla suddetta società pervenne in forza del verbale di trasformazione della società da S.P.A. a s.r.l. del 18/11/1988 ai rogiti Notaio E. Maltese di Ispica, trascritto a Ragusa il 13/12/1988 ai nn.17100/14270.
Dati Catastali	Fabbricato accatastato al N.C.U. di Ispica al Foglio 26 p.IIa 613/1 - Cat.D/10. Detto mappale deriva dalla soppressione per frazionamento del mappale 610 sub.1 foglio 26, che a sua volta deriva dalla soppressione del mappale 31 foglio 26.
Lotto	unico
Occupazione	L'immobile è occupato dall'Impresa dell'esecutato
Completezza documentazione ex art.567, c.2	Completa. Si segnala che la relazione notarile riporta in maniera errata i dati del pignoramento immobiliare, indicando per errore i numeri relativi al decreto di trasferimento.
Irregolarità e Abusi	Da un punto di vista di corrispondenza dell'agibilità edilizia e lo stato dei luoghi, è stata riscontrata la seguente difformità planimetrica: vicino all'ingresso sono state realizzate due stanze adibite a deposito della superficie interna di 1.70x3.60 mt ciascuno ed h. interna di 2,70 mt. Confrontando la planimetria catastale e lo stato dei luoghi si può affermare che entrambe corrispondono ad eccezione di pareti mobili in lamiera che separano i locali wc e i due piccoli depositi interni dal resto del capannone (vedasi documentazione fotografica), che comunque non richiedono aggiornamento della planimetria. Si segnala inoltre che il capannone è accessibile attraversando ampio parcheggio di altrui proprietà o da stradella esterna (F.26 p.IIa 187) per 1/2 di proprietà dell'esecutato ma non oggetto di pignoramento e quindi non inserita nelle esecuzioni in oggetto, attualmente chiusa da un cancello.



Immobile insanabile	no			
Titolarità Urbanistica	Immobile è stato realizzato tramite la demolizione e la ricostruzione di un capannone della stessa volumetria del preesistente ma con caratteristiche moderne e antisismiche, con Provvedimento Unico (SUAP) n.397 del 14/09/2017.			
Agibilità/Abitabilità	si			
Divisibilità	no			
Valore di Mercato	€ 325.876,00			
Valore di vendita forzata	€ 276.000,00			
Valore del Canone di Mercato	€ 1.400,00/ mese			
Vendibilità e motivo	Vendibile in quanto presenta buone finiture e ottimo stato di conservazione, oltre all'ubicazione e all'attuale potenzialità d'uso come locale deposito e/o di lavorazione di prodotti agricoli, quest'ultima considerata favorevole perché il locale è ubicato nei pressi di una strada provinciale ben collegata con le aziende agricole del territorio ispicese e nei pressi dell'autostrada.			
Vincoli	nessuno			
Edilizia agevolata	no			
Oneri	Costo di € 1.000 per la CILA in sanatoria necessaria per la regolarizzazione edilizia delle due stanze adibite a deposito.			
APE	Non necessaria			
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni			
	- Iscrizione n.10141/974 del 25/06/2021 : Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 14/06/2021 Tribunale di Ragusa Rep. 925/2021 (successivo al pignoramento)			
	Trascrizioni			
	- Trascrizione n.6218/4168 del 03/06/2020 : Verbale di Pignoramento immobili del 09/03/2020 - Trib. Ragusa Rep. 802/2020, in favore della Società ----- s.r.l. con sede in Ispica.		- Trascrizione n.14957/10137 del 08/09/2021 : Verbale di Pignoramento Immobili del 19/07/2021 - Trib.Ragusa rep.1902/2021.	
CARATTERISTICHE	ACRONIMO	Sup. (m²)	indice	Sup. Commerc. (m²)
Superficie capannone	S1	538 mq	1	538

Superficie parcheggio / area esterna	S2	960 mq	0,1	96
Superficie commerciale	Sc			634,00 mq
VALORE DI MERCATO				€ 325.876,00
VALORE DI STIMA DI VENDITA FORZATA				€ 276.000,00
VALORE DEL CANONE DI MERCATO (se richiesto)				€ 1.400,00 mensile

ASTE GIUDIZIARIE®
FOTO GOOGLE – ESTRATTO DI MAPPA - PLANIMETRIA CATASTALE –
PLANIMETRIA DI PROGETTO – VISURA CATASTALE - FOTO IMMOBILE







LOTTO UNICO

- **DATI GENERALI E UBICAZIONE**

Fabbricato (capannone) con ampio parcheggio sito in C.da Garzalla s.n. - Ispica (RG), di recente costruzione (2018) per funzioni produttive connesse alle attività agricole con locale servizi e due piccoli depositi interni, al Piano Terra con accesso dalla SP.46 a sud - est dell'abitato di Ispica. Il capannone è accessibile attraversando un ampio parcheggio di altrui proprietà o da stradella esterna (F.26 p.IIa 187) per ½ di proprietà dell'esecutato ma non inserita nelle esecuzioni in oggetto, attualmente chiusa da un cancello. Lo stato di conservazione dell'immobile è ottimo.

- **CONFINI E CONSISTENZA IMMOBILE**

Il capannone oggetto di stima appartiene ad un lotto, della superficie totale di 2380 mq, ricadente in parte all'interno della fascia di 30 metri della linea ferroviaria. Confina quindi a sud/est ed est con la linea ferroviaria, a nord/est con proprietà ----- e a nord e nord/ovest con proprietà ----- . Consiste in un capannone ad un solo piano fuori terra (misure esterne pari a 21.50 x 25.00 mt, h. all'imposta delle travi di copertura di 5.40 mt), della superficie interna di 520 mq circa, di cui 8.00 mq di locale wc e di cui 12.00 mq circa di deposito, con area pertinenziale su tutti i lati che nella parte ovest non risulta recintata rispetto all'area pertinenziale della società confinante.

- **TITOLARITÀ DELL'IMMOBILE**

Immobile di proprietà 1/1 dell'Impresa individuale Esecutata.

- **PROVENIENZA VENTENNALE**

All'esecutato l'immobile è pervenuto in forza del decreto di trasferimento del 09/07/2015 Tribunale di Ragusa repertorio N.40040 trascritto a Ragusa il 25/07/2016 ai nn.10519/7056 da potere della Società ----- s.r.l.. Alla suddetta società pervenne in forza del verbale di trasformazione della società da S.P.A. a s.r.l. del 18/11/1988 ai rogiti Notaio E.Maltese di Ispica, trascritto a Ragusa il 13/12/1988 ai nn.17100/14270.

- **CRONISTORIA CATASTALE E DATI CATASTALI**

Fabbricato accatastato al N.C.U. di Ispica al Foglio 26 p.IIa 613/1 - Cat.D/10.

Detto mappale deriva dalla soppressione per frazionamento del mappale 610 sub.1 foglio 26, che a sua volta deriva dalla soppressione del mappale 31 foglio 26.



Confrontando la planimetria catastale e lo stato dei luoghi si può affermare che entrambe corrispondono ad eccezione di pareti mobili in lamiera che separano i locali wc e i due piccoli depositi interni dal resto del capannone (vedasi documentazione fotografica), che comunque non richiedono aggiornamento della planimetria.

- **PRECISAZIONI**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. è completa. Al momento del pignoramento vi è congruenza tra il soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento e la persona eseguita. Si segnala che la relazione notarile riporta in maniera errata i dati del pignoramento immobiliare, indicando per errore i numeri relativi al decreto di trasferimento.

- **PATTI E CONDIZIONI**

Nessuno

- **PARTI COMUNI**

L'immobile non presenta parti comuni.

- **SERVITÙ**

Il capannone è accessibile attraversando ampio parcheggio di altrui proprietà o da stradella esterna (F.26 p.lla 187) per ½ di proprietà dell'esecutato ma non oggetto di pignoramento e quindi non inserita nelle esecuzioni in oggetto, attualmente chiusa da un cancello.

L'immobile non presenta allaccio al gestore della corrente elettrica in quanto il contatore, e quindi l'impianto del capannone, è alimentato tramite allaccio alla proprietà confinante ad ovest, di cui l'esecutato è comproprietario.

- **CARATTERI COSTRUTTIVI PREVALENTI**

Capannone del tipo prefabbricato con struttura in cemento armato precompresso e tamponamenti in pannelli prefabbricati in cemento armato. La copertura è piana e risulta costituita da travi portanti in c.a.p. tipo eurofly alternata a cupolini coibentati a direttrice curva. La pavimentazione interna è in cemento di tipo industriale. Internamente sono presenti vicino all'ingresso due stanze adibite a deposito e tra di esse sono stati collocati due lavelli, mentre dalla parte opposta all'ingresso è presente un locale wc con antibagno. Locali realizzati in muratura con soprastante soletta di copertura con altezza interna di



2,50 mt il wc e con altezza interna di 2,70 mt i depositi. Sia il wc e relativo antibagno, sia i depositi sono separati dal magazzino tramite pareti metalliche mobili.

- **STATO OCCUPAZIONE IMMOBILE**

L'immobile è attualmente occupato dall'impresa esecutata.

- **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

- **Trascrizione n.6218/4168 del 03/06/2020:** Verbale di Pignoramento immobili del 09/03/2020 - Trib. Ragusa Rep. 802/2020, in favore della Società -----s.r.l. con sede in Ispica.

- **Iscrizione n.10141/974 del 25/06/2021:** Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 14/06/2021 Tribunale di Ragusa Rep. 925/2021.

- **Trascrizione n.14957/10137 del 08/09/2021:** Verbale di Pignoramento Immobili del 19/07/2021 - Trib.Ragusa rep.1902/2021.

- **NORMATIVA URBANISTICA**

L'immobile ricade in Zona D del Piano Regolatore generale vigente. L'area ricade inoltre in zona bianca per cui non è sottoposta a vincoli rispetto al piano paesaggistico provinciale. In riferimento al PAI (piano stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico) l'area in cui ricade l'immobile non è censita né come area a rischio geomorfologico né a rischio di pericolosità idraulica.

- **REGOLARITÀ EDILIZIA**

Immagine è stato realizzato tramite la demolizione e la ricostruzione di un capannone della stessa volumetria del preesistente ma con caratteristiche moderne e antisismiche, con **Provvedimento Unico (SUAP) n.397 del 14/09/2017.**

L'agibilità è stata autocertificata tramite SCA (segnalazione certificata per l'agibilità) dal tecnico incaricato che ha depositato la pratica il 20/04/2019.

Da un punto di vista di corrispondenza dell'agibilità edilizia e lo stato dei luoghi, è stata riscontrata la seguente difformità planimetrica: vicino all'ingresso sono state realizzate due stanze adibite a deposito della superficie interna di 1.70x3.60 mt ciascuno ed h. interna di 2,70 mt. Si presume una spesa di € 1.000 per la regolarizzazione urbanistica.

Inoltre, l'immobile non è soggetto all'osservanza dei requisiti minimi di prestazione energetica. Per cui non necessita di attestato di qualificazione energetica (APE).

- **STIMA**

Per poter stimare l'esatto valore di mercato la sottoscritta prenderà in esame degli indicatori importanti nella valutazione dell'immobile:

- **FINITURE:** il locale commerciale presenta una pavimentazione industriale in cemento.
- **SPAZI:** La superficie utile del locale è complessivamente pari a 520 mq circa. La planimetria di riferimento è quella catastale. Il locale planimetricamente è un rettangolo di misure esterne pari a 21.50 x 25.00 mt. La superficie commerciale del capannone è pari a 538 mq. Sui lati lunghi si presentano n.2 ingressi ciascuno di larghezza pari a 5.00 mt con saracinesca scorrevole. L'altezza interna è di 5.40 mt.
- **APERTURE:** Le 18 finestre in alluminio e vetro assicurano una illuminazione interna ottimale.
- **IMPIANTISTICA:** E' presente un impianto elettrico a norma. Il bagno di servizio, locale wc con antibagno, con finestra di aerazione presenta un water, un lavandino ed una piccola doccia, e piastrelle bianche di rivestimento. Inoltre, tra i due locali deposito, realizzati all'ingresso sono stati installati due lavandini. Vista l'assenza di rete fognaria i reflui sono smaltiti tramite fossa Imhoff e pozzetto assorbente posti all'interno della proprietà.

Per la stima verranno considerate quindi le finiture, gli spazi e le relative aperture, oltre all'ubicazione e all'attuale potenzialità d'uso come locale deposito e/o di lavorazione di prodotti agricoli, quest'ultima considerata favorevole perché il locale è ubicato nei pressi di una strada provinciale ben collegata con le aziende agricole del territorio isipcese e nei pressi dell'autostrada.

Per la STIMA dell'immobile la sottoscritta ha considerato sia il metodo sintetico che quello analitico, calcolando poi la media dei due valori ottenuti. Il parametro di paragone è la superficie commerciale. Per l'area scoperta, destinata a parcheggio è stato utilizzato un coefficiente di ponderazione del 10% come può evincersi dal seguente prospetto:

DESCRIZIONE	SUP.LORDA (m ²)	Coefficiente di ponderazione	SUP.COMM. (m ²)	Condizioni di manutenzione
capannone	538	100 %	538	ottime
area esterna a parcheggio	960	10 %	96	buone
Tot. Sup.commerciale			634 mq	



- METODO SINTETICO COMPARATIVO: dall'analisi di mercato effettuata, considerando le caratteristiche, la recente costruzione e l'appetibilità dell'immobile in oggetto, si considera un valore di € 500,00/mq sul totale della superficie commerciale. Pertanto il valore è:

$$V = \text{mq } 634 \times \text{€ } 500,00/\text{mq} = \text{€ } 317.000,00$$

- METODO ANALITICO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI: con questo criterio il più probabile valore di mercato del fabbricato è dato dal rapporto $V=R/i$.

Da indagini di mercato effettuate per immobili analoghi a quello in oggetto sono stati rilevati valori, riferiti alla sup. commerciale, che oscillano tra i 1,70 ed i 2,70 €/m² per mese (al netto degli oneri fiscali, manutenzione, sfritto, inesigibilità e ritardo pagamento). Adottando un valore medio di 2,20 €/m² per mese ed un tasso di capitalizzazione del 5% avremo:

$$R = 634 \times 2,20 \times 12 = \text{€ } 16.737,60$$

Pertanto il valore venale è di :

$$V = \text{€ } 16.737,60 / 0,05 = \text{€ } 334.752,00$$

Per cui il valore effettivo è (€ 317.000,00 + € 334.752,00) / 2 = **€ 325.876,00**

Trattandosi di vendita all'asta di natura esecutiva e non contrattuale, considerato che non opera la garanzia per vizi occulti di cui all'art. 1490 C.C., considerando inoltre i maggior oneri tributari a carico dell'acquirente calcolati sul prezzo di aggiudicazione anziché sui valori catastali, lo scrivente ritiene opportuno un successivo abbattimento forfettario del 15% del prezzo stimato.

Per cui:

$$V = \text{€ } 325.876,00 - 15\% = \text{€ } 276.994,60$$

a detrarre € 1.000 per la regolarizzazione urbanistica.

arrotondato a € 276.000,00

Ritenendo di aver compiutamente risposto ai quesiti che mi sono stati posti, in fede rassegno la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni eventuale ed ulteriore chiarimento. Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Ragusa,

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Elena Spadaro