

TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 25/2020 R.G.F.

GIUDICE DELEGATO
Dott.ssa Nicoletta Rusconi

CURATORE FALLIMENTARE
Avv. Sabrina Giuliano

RELAZIONE DI STIMA

IMMOBILI IN MODICA (RG)

ESPERTO STIMATORE
Dott. Ing. Concetto Capodicasa

Siracusa, 23 gennaio 2024

1) PREMESSA

Il Giudice Delegato, Dott.ssa Nicoletta Rusconi, con provvedimenti del 31/01/2021 e del 22/04/2021 autorizzava il Curatore fallimentare, Avv. Sabrina Giuliano, alla nomina del sottoscritto Dott. Ing. Concetto Capodicasa, libero professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri di Siracusa al n. 1009/A, per la stima dei beni immobili acquisiti all'attivo del fallimento della [REDACTED], siti nei Comuni di Modica (RG), Marsala (TP), Realmonte (AG) e Roma.

La presente relazione è riferita agli immobili siti nel Comune di Modica di seguito elencati:

- 1) *Immobile in corso di costruzione, via Gesù n. 5, p.t., fg.227, p.lla 3273 sub 4;*
- 2) *Immobile in corso di costruzione, via Gesù n.5, p.t., fg.227, p.lla 3273 sub 5,*
- 3) *Immobile in corso di costruzione, via Gesù n.5, p.1, fg.227, p.lla 3273 sub 6;*
- 4) *Immobile in corso di costruzione, via Gesù n.5, p.1, fg.227, p.lla 3273 sub 7;*
- 5) *Immobile in corso di costruzione, via Gesù n.5, p.1, fg.227, p.lla 3273 sub 8;*
- 6) *Immobile in corso di costruzione, via Di Gregorio n.1, p. t, fg.227, p.lla 3273 sub 9*
- 7) *Immobile in corso di costruzione, via Di Gregorio n.1, p.t., fg.227, p.lla 3273 sub 10;*
- 8) *Immobile in corso di costruzione, via Di Gregorio n.1, p.t., fg.227, p.lla 3273 sub 11*
- 9) *Immobile in corso di costruzione, via Di Gregorio n.1, p.t., fg.227, p.lla 3273 sub 12*
- 10) *Immobile in corso di costruzione, via Di Gregorio n.1, p.t., fg.227, p.lla 3273 sub 13*
- 11) *Immobile in corso di costruzione, via Di Gregorio n.1, p.t., fg.227, p.lla 3273 sub 14*
- 12) *Immobile in corso di costruzione, via Di Gregorio n.1, p.t., fg.227, p.lla 3273 sub 15*
- 13) *Immobile in corso di costruzione, via Di Gregorio n.1, p.t., fg.227, p.lla 3273 sub 16*
- 14) *Immobile in corso di costruzione, via Di Gregorio n.1, p.1, fg.227, p.lla 3273 sub 17*
- 15) *Immobile in corso di costruzione, via Di Gregorio n.1, p.1, fg.227, p.lla 3273 sub 18*
- 16) *Immobile in corso di costruzione, via Di Gregorio n.1, p.1, fg.227, p.lla 3273 sub 19*
- 17) *Immobile in corso di costruzione, via Di Gregorio n.1, p.1, fg.227, p.lla 3273 sub 20*
- 18) *Immobile in corso di costruzione, via Di Gregorio n.1, p.1, fg.227, p.lla 3273 sub 21*
- 19) *Immobile in corso di costruzione, via Di Gregorio n.1, p.1, fg.227, p.lla 3273 sub 22*
- 20) *Immobile in corso di costruzione, via Di Gregorio n.1, p.2, fg.227, p.lla 3273 sub 23*
- 21) *Lastrico solare di 19 mq, via Di Gregorio n.1, p.2, fg.227, p.lla 3273 sub 24*
- 22) *Lastrico solare di 19 mq, via Di Gregorio n.1, p.2, fg.227, p.lla 3273 sub 25*
- 23) *Lastrico solare di 19 mq, via Di Gregorio n.1, p.2, fg.227, p.lla 3273 sub 26*
- 24) *Lastrico solare di 19 mq, via Di Gregorio n.1, p.2, fg.227, p.lla 3273 sub 27*
- 25) *Lastrico solare di 19 mq, via Di Gregorio n.1, p.2, fg.227, p.lla 3273 sub 28*
- 26) *Terreno esteso 1865 mq, fg.229, p.lla 9345.*

Per tutte le unità sopraelencate si propone un unico lotto di vendita, costituendo nell'insieme un antico edificio nel centro storico di Modica Alta, con terreno di pertinenza vincolato a parcheggio, poco distante da esso.

Eseguiti i sopralluoghi ed acquisiti gli elementi necessari per l'espletamento del mandato, il sottoscritto espone adesso con cognizione di causa quanto segue.

2) IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

L'edificio ricade nel centro storico di Modica (RG), tra piazza S. Giovanni, via Gesù e via Di Gregorio, (coordinate GPS 36,520606 N – 14,453824 E).

Il terreno di pertinenza, avente superficie catastale di 1.865 mq, è sito a circa 100 mt di distanza in direzione est e vi si accede dalla via Vincenzo Blandino (coordinate GPS 36,520481 N-14,453490 E).

3) CONFINI E DATI CATASTALI

L'edificio confina a nord con via Gesù, ad est con Piazza San Giovanni, a ovest con via Di Gregorio e a sud con la scalinata della Chiesa di San Giovanni (all. 1).

È costituito da venticinque unità censite nel catasto fabbricati di Modica al foglio 227, p.lla 3273 sub 4→23, categoria F/3, e sub 24→28, categoria F/5, in testa alla ditta [REDACTED] per la quota di 1/1 (all. 3).

Il terreno di pertinenza confina a sud-est con la via Vincenzo Blandino e con proprietà di terzi per i rimanenti tre lati.

È riportato nel catasto terreni di Modica al foglio 229, p.lla 9345, seminativo di classe 1, are 18.65, in testa alla ditta [REDACTED] per la quota di 1/1 (all. 4).

4) DESCRIZIONE COMPLESSIVA E CONSISTENZA

L'edificio, in origine destinato a collegio e risalente ad epoca anteriore al 1942, è stato riconosciuto di interesse culturale, ai sensi dell'art. 10, comma 1, Legge 42/04, dalla Soprintendenza BB.CC.AA. di Ragusa con nota prot. n. 216 del 3/07/2008 (foto 1→6).

Presenta struttura portante in muratura, solai interpiano in parte costituiti da volte reali in pietra ed in parte in putrelle d'acciaio e laterizi, copertura in parte piana, direttamente accessibile, ed in parte a falde inclinate.

È articolato su cinque livelli fuori terra e presenta tre accessi: uno dalla piazza San Giovanni (foto 2), uno da via Gesù (foto 3) e uno da via Di Gregorio (foto 5). L'ingresso principale è quello posto su via Gesù, dotato di grande portone in legno, da cui ci si immette nell'androne e nel vano scala, quest'ultimo caratterizzato da elementi di pregio quali colonne, capitelli, mostre e cornici in pietra, rivestimenti in marmo e volte reali a crociera (foto 9-10).

L'ingresso su via Di Gregorio, a seguito del dislivello naturale di circa 8 mt esistente tra quest'ultima e la Piazza San Giovanni, consente l'accesso direttamente nell'area esterna a livello di piano primo (foto 7-8).

Il piano terra è costituito dall'androne centrale (foto 9), da un grande vano ubicato nella zona nord, sopraelevato di circa 1 mt rispetto all'androne (foto 11-12) e da ulteriori cinque vani (foto 13→16) con annessi servizi (foto 17-18), posti a sud dell'androne e sottomessi rispetto a quest'ultimo di circa 1 mt.

La superficie lorda è di circa 382; l'altezza interna è variabile tra un massimo di 4,72 mt nella zona a nord dell'androne e un minimo di 3,20 nei vani a sud.

Il piano ammezzato è costituito da un vano prospiciente la via Gesù, un vano prospiciente la piazza San Giovanni, un ampio vano esposto ad angolo tra la Piazza e la scalinata della Chiesa, un ulteriore vano suddiviso in tre ambienti prospiciente la scalinata (foto 19→24) e due vani accessori esterni (foto 27→29). La superficie lorda è di circa 340 mq; l'altezza interna è mediamente pari a 3,30 mt. Il piano ammezzato è inoltre dotato di un'area scoperta di pertinenza confinante con la scalinata della Chiesa (foto 25-26), avente superficie di circa 44 mq, dalla quale si accede al terrazzino di copertura dei locali accessori esterni (foto 30), avente superficie di circa 23 mq.

Il primo piano occupa l'intero isolato e, come già detto, è dotato di accesso dalla via Di Gregorio, attraverso l'area esterna di pertinenza confinante con quest'ultima. È costituito da una serie di vani raggiungibili dalla scala centrale (foto 31→44) e da ulteriori vani, posti a nord e a sud dell'area esterna, raggiungibili da quest'ultima (foto 45→50). La superficie lorda è di circa 525 mq mentre l'altezza interna è mediamente pari a 3,43 mt. È inoltre dotato di un balcone angolare di 26 mq prospiciente la piazza San Giovanni e di ulteriori due balconi prospicienti la via Gesù di circa 7,00 mq.

L'area esterna, sopra citata, interamente pavimentata, presenta recinzione verso la via Di Gregorio costituita da muratura intonacata dell'altezza di circa 3,00 mt dotata di accesso protetto da portone in legno (foto 7-8). Ha una superficie di circa 173 mq di cui 37 mq sono coperti da un portico, antistante le camere nord.

Il piano secondo si sviluppa anch'esso sull'intero isolato ed è costituito da una serie di vani tutti collegati alla zona centrale posta in prossimità del vano scala (foto 51→66). Ha una superficie lorda leggermente superiore del piano primo, pari a 556 mq, mentre l'altezza interna è mediamente pari a 4,14 mt. È inoltre dotato di un balcone di 13 mq prospiciente il cortile interno e di un balcone angolare di circa 6,00 mq prospiciente la via Gesù e la via Di Gregorio.

Il piano terzo si sviluppa intorno alla zona centrale dell'edificio ed è costituito da una porzione avente struttura portante in muratura e copertura in parte piana ed in parte inclinata (foto 71→74) e da una porzione avente struttura portante metallica e copertura inclinata costituita da pannelli di lamiera grecata controsoffittata all'interno con doghe in legno (foto 67→70). I tamponamenti di quest'ultima porzione sono realizzati con struttura in alluminio e vetri. La superficie lorda è di circa 158 mq. Sono inoltre presenti due terrazzi a livello, uno di circa 292 mq e l'altro di circa 106 mq, entrambi con ottima vista panoramica sulla piazza San Giovanni e sulla città (foto 75→78).

La superficie convenzionale complessiva dell'edificio è pari a circa 2.268 mq.

I prospetti esterni, in particolare quelli prospicienti la Piazza San Giovanni e la scalinata (foto 1-2), sono caratterizzati da elementi di pregio in pietra da taglio quali cornici marcapiano, lesene, mensole e rivestimenti.

Le finiture, prevalentemente di vecchia fattura, sono costituite da pavimenti in parte in marmo, in parte

in cemento e scagliette di marmo ed in parte in ceramica, rivestimento della scala anch'esso in marmo, porte interne in legno, infissi esterni in legno con vetri semplici ed oscuranti costituiti da scuri, persiane e avvolgibili.

Si evidenzia che parte delle finiture risultano oggi assenti o rimosse, così come anche gli impianti tecnologici, sostanzialmente assenti o dismessi a seguito dei lavori di restauro e risanamento conservativo che hanno interessato l'edificio a partire dall'anno 2013 e dei lavori per il cambio di destinazione d'uso ad albergo avviati nel 2018 e non ultimati.

Nello specifico, ad oggi risulta realizzata solo una modesta parte dei suddetti lavori consistenti in:

- demolizioni propedeutiche alla realizzazione delle modifiche interne;
- realizzazione dei nuovi tramezzi interni finalizzati al cambio di destinazione d'uso ad albergo;
- rifacimento dell'intonaco esterno dei prospetti su Piazza San Giovanni e sulla scalinata, quest'ultimo limitatamente ai piani primo e secondo, e di una piccola porzione del prospetto su via Di Gregorio;
- sostituzione delle persiane esterne sui prospetti prospicienti la scalinata e la Piazza San Giovanni;
- realizzazione di aperture nei solai interpiano per l'attraversamento del vano ascensore;
- apertura di una porta di accesso al terrazzo nel muro perimetrale sud di piano terzo;
- rimozione dell'intonaco e pulizia della pietra, lasciata a faccia vista, nella muratura perimetrale est di piano terra confinante con la piazza San Giovanni.

Per il resto l'edificio si trova nelle originarie scadenti condizioni di manutenzione, caratterizzate dalla vetustà generale delle finiture e dalla presenza di degradi conseguenti a:

- umidità di risalita nelle murature di piano terra,
- infiltrazioni dalla copertura dei locali accessori esterni a livello di piano ammezzato, con conseguente ossidazione delle travi portanti in acciaio;
- infiltrazioni d'acqua dalla copertura di piano terzo;
- ossidazione dei ferri di armatura delle strutture in latero cemento dei balconi su via Gesù e su via Di Gregorio;
- infiltrazioni sul soffitto di alcuni vani di piano secondo per la perdita di tenuta dell'impermeabilizzazione del terrazzo soprastante;
- effetti del dilavamento delle acque meteoriche nei prospetti prospicienti il cortile, la via Di Gregorio e la via Gesù.

Costituisce pertinenza dell'edificio anche il terreno avente superficie catastale di 1.865 mq posto a circa 100 mt di distanza in direzione est, avente accesso dalla via Vincenzo Blandino (foto 79).

L'area, in leggero declivio in direzione nord-ovest, è delimitata da muri in pietrame a secco, dai muri esterni dei corpi di fabbrica confinanti e lungo il breve tratto sulla pubblica via da un muro dell'altezza di circa 3,00 mt dotato di accesso carrabile protetto da infisso metallico (foto 80).

Sull'area, sistemata con battuto di cemento nella zona di ingresso (foto 81), insiste in parte un campetto

di calcio oggi in disuso (foto 83) dotato di ulteriore recinzione in paletti e rete metallica su cui risultano accumulati diversi materiali di risulta.

La rimanente parte è priva di opere di sistemazione ed è ricoperta da vegetazione spontanea (foto 84). Sull'area insiste infine una tettoia con struttura metallica in aderenza al confine sud con i corpi di fabbrica di proprietà di terzi, avente superficie di circa 35,00 mq, copertura con lastre in fibrocemento e tamponamenti perimetrali con lastre di lamiera grecata (foto 82).

5) TITOLI DI PROPRIETÀ

L'edificio ed il relativo terreno di pertinenza sono pervenuti alla società fallita in forza dell'atto di compravendita stipulato dal Notaio Luisa Costanza il 21/10/2008, n. 29366 di repertorio, registrato a Siracusa il 07/11/2008 al n. 6903, trascritto a Ragusa in data 10/11/2008 ai nn. 22976/14198, da potere dell'ente [REDACTED] (all. 6).

A quest'ultimo l'edificio era pervenuto in virtù dell'atto di donazione del 21/01/1970, registrato al n. 1399, trascritto a Ragusa il 07/02/1970 ai nn. 3056/2403, da potere della [REDACTED] successiva accettazione ai rogiti del Notaio G. Consoli già di Catania, del 15/07/1972, registrato al n. 8661.

Il terreno era invece pervenuto all'ente in virtù dell'atto di donazione del 25/03/1987, ai rogiti del notaio O. Evangelista già di Modica, trascritto a Ragusa il 07/04/1987 ai nn. 4734/3971, da potere di [REDACTED], nata a Modica il 30/12/ 1911.

6) TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione notarile dell'11/12/2023 in atti si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta a Ragusa il 10/10/2017 ai nn. 14297/2435, in favore di [REDACTED] per un montante di € 95.000,00;
- costituzione di vincoli legali sull'edificio, trascritta a Ragusa il 07/10/2008 ai nn. 20316/12535, in favore di Assessorato Regionale BB.CC.AA. e P.I..

7) SITUAZIONE URBANISTICA

L'edificio, risalente a data antecedente il 1942, è stato oggetto della concessione edilizia n. 153 del 10/08/2012 (all. 7), finalizzata al riuso dell'immobile con destinazione in parte commerciale ed in parte abitativa, da realizzarsi mediante interventi di restauro e risanamento conservativo, interventi di recupero ai fini abitativi dei locali di pertinenza ubicati al piano terzo ed interventi di sistemazione dell'area esterna di mq. 1865, riportata in catasto al foglio 172 p.lla 9345, da destinare a parcheggio di pertinenza.

Detta concessione edilizia era subordinata ad alcune condizioni tra cui:

- *vincolo del fabbricato di cui al foglio 227 p.lla 3273 sub 1 e 2 e del terreno da destinare a parcheggio di pertinenza al foglio 172 p.lla 9345 ... per la volumetria esistente di mc 8.231,00;*

mantenimento a parcheggio permanente della superficie di mq 1.865 costituita dalla particella 9345 del foglio 172, la quale a norma dell'articolo 9 ultimo comma della L.R. n.37/85, costituisce pertinenza del fabbricato esistente ...

I lavori oggetto di concessione furono iniziati il 25/07/2013 limitatamente alle sole opere di demolizione ma non vennero ultimati. La concessione veniva pertanto dichiarata decaduta con dichiarazione prot. n. 998/OR del 11/08/2015.

Successivamente la [REDACTED] depositava la SCIA prot. n. 42394 del 04/09/2017 avente ad oggetto i lavori di ristrutturazione edilizia dell'edificio con realizzazione del parcheggio esterno di pertinenza avente ingresso dalla via V. Blandino.

Detta SCIA veniva tuttavia dichiarata sospesa e priva di effetti dal Comune in quanto, nelle more di approvazione del piano di comparto, non erano consentiti gli interventi di ristrutturazione oggetto della segnalazione (all. 8).

Successivamente la [REDACTED] chiedeva il rinnovo della C.E 153/2012 ottenendo il rilascio del permesso di costruire n.160 del 4/10/2018 (all. 9-10), quest'ultimo subordinato al pagamento al Comune della somma di € 64.917,06 al netto degli oneri già versati a titolo di contributo, garantito dalla [REDACTED] mediante sottoscrizione della polizza fideiussoria assicurativa n. 000004029 del 26/09/2018 della [REDACTED] ma ad oggi non corrisposta e di cui la [REDACTED] rimane debitrice (all. 11).

Detto permesso veniva trascritto a Ragusa il 23/11/2018 ai nn.16817/11445 specificando, nel quadro D, il vincolo pertinenziale tra *"il suolo di cui al foglio 227 p.lla 3273 su cui insiste il fabbricato censito al foglio 227 p.lla 3273 sub 1 e 2 e il suolo riportato al foglio 172 p.lla 9345 ed il vincolo a parcheggio permanente su una superficie di mq 730,70"* (all. 12).

Successivamente l'edificio è stato oggetto di SCIA n. 15186 del 22/03/2019 relativa alla variante al permesso di costruire n. 160/2018 per modifiche interne e modifiche ai prospetti, a cui la [REDACTED] rinunciava con comunicazione prot. n. 45267 del 17/09/2019.

L'edificio è stato, infine, oggetto di SCIA alternativa al permesso di costruire prot. 47653/2019 del 27/09/2019, relativa alla variante al permesso di costruire n. 160/2018 per cambio di destinazione d'uso ad albergo e lievi modifiche interne (all. 13).

Tuttavia, tale SCIA non costituisce valido titolo edilizio abilitativo, così come riportato nella nota del SUAP di Modica n. 49154 del 7/10/2019 (all.14), in quanto condizionata all'acquisizione dei necessari pareri preventivi e corredata soltanto del parere igienico sanitario del 26/09/2019 e del parere della Soprintendenza BB.CC.AA.RG. del 10/07/2019 prot. 1473 e non di quelli del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco e del Genio Civile.

Per le ragioni sopra esposte tutte le verifiche in ordine alla regolarità urbanistica sono state effettuate con riferimento a quanto riportato negli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo autorizzativo valido, costituito dal permesso di costruire n.160/2018.

Rispetto a quest'ultimo l'edificio presenta una diversa distribuzione interna, conseguente alla

realizzazione dei tramezzi interni ai piani primo, secondo e terzo, in esecuzione della SCIA prot. 47653/2019 per il cambio di destinazione d'uso ad albergo.

Presenta altresì una modifica di prospetto del piano terzo conseguente all'apertura di una porta sulla parete perimetrale sud.

La modifica di prospetto potrà essere regolarizzata con un costo stimato in complessivi € 1.000,00 mentre i tramezzi interni, oltre ad essere stati eseguiti anche in parziale difformità alla stessa SCIA prot. 47653/2019, appaiono incompatibili con la distribuzione interna per uso residenziale approvata con il permesso di costruire n. 160/2018.

Si ritiene pertanto che gli stessi debbano essere demoliti, prevedendo a tal fine un costo di circa € 20.000,00 comprensivo degli oneri di conferimento in discarica.

Riguardo all'area esterna di pertinenza, il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Modica l'11/07/2023 (all. 15) attesta che la stessa ricade in parte in zona A3 ed in parte in zona E3 (ex Sp) di Verde agricolo dove l'attività urbanistico – edilizia è regolata dalle Norme Tecniche di attuazione della Variante Generale al Piano Regolatore, agli articoli 33-54/bis.

L'area è gravata dal vincolo paesaggistico di cui al D.A. n. 1346 del 5/04/2016, Ente di tutela Soprintendenza di Ragusa, in parte con livello di tutela 1 ed in parte con livello di tutela 3.

Come evidenziato nei titoli autorizzativi sopra citati, l'area è legata all'edificio da vincolo pertinenziale ed è gravata da vincolo permanente a parcheggio limitatamente a una porzione di mq 730,70.

Risulta, inoltre, rilasciato parere favorevole della Soprintendenza BB.CC.AA. di Ragusa prot. 5746 del 17/10/2019 per il progetto di variante ed ampliamento del parcheggio già autorizzato con N.O. 1486/2018 nella sola porzione di area con vincolo di tutela 1 (all. 16).

Si evidenzia infine che la tettoia di 35,00 mq che attualmente insiste sull'area è priva di titolo autorizzativo. Non potendo essere regolarizzata in quanto non consentita dallo strumento urbanistico vigente, se ne prevede la demolizione con un costo di circa € 5.000,00 stimato prudentemente nell'ipotesi più onerosa in cui i pannelli in fibrocemento della copertura contengano amianto.

8) SITUAZIONE CATASTALE

L'attuale categoria F/3, che censisce gli immobili in corso di costruzione, appare corretta in quanto l'edificio, come già esposto in precedenza, è stato interessato da lavori di restauro rimasti incompleti e non è quindi funzionale.

Riguardo all'area di pertinenza destinata a parcheggio, si segnala che la relativa rappresentazione nella mappa catastale è lievemente difforme in corrispondenza del confine con la via V. Blandino, rispetto al quale presenta una diversa sagoma (all. 5).

Detta difformità, attendibilmente dovuta ad errori verificatesi nel passaggio dalla mappa cartacea a quella digitale, non appare ostativo alla vendita.

9) STIMA

Il valore dell'immobile in esame è desunto attraverso il solo criterio di tipo comparativo sintetico, ritenuto più idoneo al caso in esame poiché la notevole consistenza, le attuali condizioni, l'elevato pregio architettonico ed il riconosciuto interesse culturale non ne consentono la collocazione nel mercato ordinario delle locazioni, impedendo quindi la determinazione del valore attraverso la capitalizzazione del reddito ordinariamente prodotto dal bene.

Considerate pertanto tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'edificio, quali la consistenza, l'ubicazione in zona centrale, la notevole panoramicità verso la Piazza San Giovanni e la scalinata dell'omonima Chiesa, il pregio architettonico, le attuali condizioni conseguenti alla parziale esecuzione dei lavori di restauro e risanamento conservativo, la destinazione d'uso in parte residenziale ed in parte commerciale approvata con l'ultimo titolo autorizzativo valido (permesso di costruire n. 160/2018), l'incidenza del terreno di 1.865 mq avente accesso da via Blandino da utilizzare quale area a parcheggio di pertinenza, considerati inoltre i dati acquisiti attraverso accurate indagini svolte presso operatori locali del settore e attraverso la consultazione on line di siti specializzati, è stato individuato un parametro unitario medio di €/mq 800,00.

Il valore dell'immobile è pari a: €/mq 800,00 x 2.268 mq = € 1.814.000,00 (arr.).

10) ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Il criterio sopra applicato ha consentito la determinazione del potenziale valore dell'edificio e dell'area di pertinenza destinata a parcheggio che tuttavia può differire dal valore di pronto realizzo, ovvero dal valore di messa all'asta, che prevede la vendita in un arco di tempo ristretto e la conseguente necessità di rendere l'immobile appetibile ad un più ampio numero di imprenditori.

Per tale motivo, unitamente alla necessità di tener conto dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, si ritiene di apportare una riduzione di circa il 5% pari a € 91.000,00. Andranno inoltre detratti i costi di regolarizzazione urbanistica e catastale, stimati in precedenza in € 26.000,00.

Il valore finale dell'edificio e dell'area di pertinenza resta quindi così determinato:

€ (1.814.000,00 – 91.000,00 – 26.000,00) = € 1.697.000,00

Si evidenzia che trattandosi di un edificio riconosciuto di interesse culturale, ai sensi dell'art. 10, comma 1, Legge 42/04, la vendita dello stesso a terzi resta subordinata al rilascio da parte della Soprintendenza BB.CC.AA. di specifica autorizzazione all'alienazione secondo le prescrizioni dettate dagli artt. 55→58 del Decreto legislativo n.42 del 22/01/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio). Inoltre, gli atti che trasferiscono, a qualsiasi titolo, la proprietà o la detenzione di beni culturali dovranno essere denunciati al Ministero secondo le prescrizioni dell'art. 59 dello stesso D.L.

Siracusa, 23 gennaio 2024

L'esperto stimatore



Concetto Caporicciata

Allegati

1. Individuazione dei beni oggetto di stima
2. Documentazione fotografica
3. Visura catastale [REDACTED]
4. Visura catastale fg.229 p.IIIa 9345
5. EDM fg.229 p.IIIa 9345
6. Atto di compravendita del 22/10/2008
7. C.E. n.153/2012
8. Nota di sospensione SCIA prot. n. 0047430/2017
9. Permesso di costruire n.160/2018
10. Elaborati grafici allegati al permesso di costruire n.160/2018
11. Lettera servizio riscossione tributi prot.n. 0053322 del 1/12/2020
12. Nota di trascrizione permesso di costruire n.160/2018
13. Tavole grafiche SCIA prot. 47653/2019
14. Nota SUAP Modica prot. n. 49154 del 7/10/2019
15. Certificato di destinazione urbanistica del 11/07/2023
16. Parere Soprintendenza BB.CC.AA. di Ragusa prot. 5746 del 17/10/2019