

**TRIBUNALE DI MODICA**  
**Sezione Civile**

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE.it**



■ ■ ■  
Proc. esecutiva immobiliare n.61/2011 R.G. Es.

■ ■ ■

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE.it**



## **APPENDICE N. 1**

### **RELAZIONE DI STIMA DEL LOTTO N. 1**

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE.it**



**ASTE**  
**GIUDIZIARIE.it**



**ASTE**  
**GIUDIZIARIE.it**



**TRIBUNALE DI MODICA**  
**Sezione Civile**

■■■  
Proc. esecutiva immobiliare n.61/2011 R.G. Es.

■■■



**LOTTO N.1 : 3/24 DELLA PROPRIETA' DEL COMPLESSO DI  
OPIFICI DENOMINATO "EX DISTILLERIA" E SITO NEL COMUNE  
DI POZZALLO, IN VIA MAZZINI N° 159.**

**Indice**

- a) Individuazione
- b) Descrizione sintetica
- c) Stato di possesso
- d) Vincoli
- e) Regolarità edilizia
- f) Descrizione analitica
- g) Valutazione



**Allegati**

- n.46 foto
- n.2 visure catastali
- n.1 estratto di mappa
- Rilievo tecnico dei fabbricati



#### **a) Individuazione.**

3/24 della proprietà del complesso di opifici denominato "ex Distilleria" e sito nel Comune di Pozzallo, in via Mazzini N°159. Il suddetto complesso, composto a sua volta da sei particelle attigue tra loro, è inoltre confinante con le vie Nettuno e Leonardo Da Vinci, registrato in catasto al Foglio 13, p.lle : n.6, P.T., Cat. Unità collabente; n.10, P.T., Cat. Unità collabente; n.12, P.T., Cat. Unità collabente; n.13, P.T., Cat. Unità collabente; n.14, P.T., Cat. Unità collabente; n.15, P.T., Cat. Unità collabente.

#### **b) Descrizione sintetica**

Il complesso, che si trova nel cuore di una zona residenziale e commerciale di Pozzallo, di fronte alla Stazione Ferroviaria, è composto da fabbricati fatiscenti in stato di abbandono.

Al terreno si accede facilmente tramite la Via G. Mazzini, che corre lungo i suoi confini.

Il contesto è costituito da edifici multipiano ad uso residenziale, uffici, e negozi.

#### **c) Stato di possesso**

Tutte le particelle che compongono il complesso, cioè n.6, 10, 12, 13, 14, e 15, appartengono al soggetto esecutato in quote da 3/24, il quale le ha acquisite, in seguito alla morte del proprio genitore, tramite atto di Successione, come risulta dal Certificato notarile in allegato:

#### **d) Vincoli**

1. Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande Giudiziali: causa in corso e altre trascrizioni.
- Atti di asservimento urbanistici e cessione cubatura: NO
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: NO
- Altri pesi o limitazioni d'uso: NO

2. Vincoli che per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e a spese della procedura:

- iscrizioni, pignoramenti o altre trascrizioni pregiudizievoli:
- a) Trascrizione in data 21 agosto 2006 ai nn. 20536/12143 presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa, in dipendenza di atto di Costituzione Vincoli Legali della Soprintendenza BB. CC. AA.
- b) Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Ragusa in data 29 dicembre 2010 ai nn.23563/5532;
- c) Atto di pignoramento immobiliare, rep. n. 588 del Tribunale di Modica del giorno 08 aprile 2011, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Ragusa in data 29 aprile 2011 ai nn.7390/4620;

3. Altre informazioni per l'acquirente concernenti:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie): NO
- eventuali spese straordinarie già deliberate , ma non ancora scadute: NO
- eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: NO
- eventuali cause in corso: NO
- l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione) e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile:
  - proveniente da DENUNCIA DI SUCCESSIONE n.                      presentata all'Ufficio del Registro di Modica per morte di

senza lasciare testamento.

**e) Regolarità edilizia**

Il complesso, registrato in catasto al Foglio 13 p.lle n.6-10-12-13-14-15, è stato costruito in data antecedente al 1967, di conseguenza non è presente alcun tipo di documentazione che lo riguarda presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pozzallo, ad eccezione di un progetto di riqualificazione dell'area e dei fabbricati che poi non venne realizzato.

**f) Descrizione analitica**

Il complesso edilizio in questione, che si trova nel cuore di una zona residenziale e commerciale di Pozzallo e di fronte alla Stazione Ferroviaria, è costituito da fabbricati fatiscenti in stato di abbandono edificati su un'area di terreno circondata da un alto muro di cinta che corre lungo i suoi confini.

Al complesso si arriva facilmente tramite la Via G. Mazzini, sulla quale si aprono due accessi.

I fabbricati, ormai unità collabenti, una volta erano opifici che componevano la Distilleria, la quale era una delle principali fonti di reddito della cittadina pozzallese e venne chiusa a causa di un'esplosione che determinò gravi infortuni sul lavoro se non addirittura la morte di alcuni operai.

Sulla "ex Distilleria" grava un vincolo totale della Soprintendenza ai BB. CC., il quale cataloga gli edifici che compongono il complesso edilizio come "archeologico - industriali". Il suddetto vincolo ha bloccato finora qualsiasi intervento di riqualificazione dell'area e di messa in sicurezza delle strutture.

Gli attuali proprietari, fra cui l'esecutato, avevano già fatto redigere un progetto di riqualificazione di questa area ex industriale e dei relativi fabbricati. Tale progetto puntava a dare al complesso edilizio una destinazione d'uso residenziale e commerciale, rispettando quelle parti del sito aventi un intrinseco valore storico e delle quali veniva garantita non solo la tutela ma anche il recupero e la successiva fruibilità.

Nell'arco del corrente anno 2012 la ex struttura industriale è stata oggetto di alcuni sopralluoghi tecnici in quanto l'alto muro di cinta che ne definisce i confini è in pericolo di crollo e aggetta sulle abitazioni circostanti costituendo un problema di sicurezza pubblica. Preso atto di tale situazione, nel mese di settembre 2012 è avvenuto un incontro, al quale erano presenti oltre che i proprietari della "ex Distilleria", anche i rappresentanti di alcune forze politiche, i rappresentanti dell'Amministrazione Comunale, della Soprintendenza ai BB.CC di Ragusa, e gli abitanti residenti delle abitazioni limitrofe. Da tale incontro è scaturito che si potrebbe prendere nuovamente in considerazione il vecchio progetto di riqualificazione dell'area industriale, in quanto la realizzazione dell'opera porterebbe notevoli vantaggi alla cittadina pozzallese, infatti si prevede di dare in concessione al Comune di Pozzallo alcune strutture, da

destinare a pubbliche finalità ed a titolo di ristoro. Inoltre la Soprintendenza ai BB.CC di Ragusa si è assunta l'impegno a rivedere l'attuale vincolo archeologico - industriale, attribuendolo solo a quelle parti della struttura che possiedono un reale valore storico ed escludendo da esso le comuni manufatture murarie.

Il contesto è costituito da edifici multipiano ad uso residenziale, uffici, e negozi. La suddetta area ex industriale risulta ubicata nella seguente zona del P.R.G. vigente :

- Zona C/2 destinata a "ZONA RESIDENZIALE".

#### **g) Valutazione**

Considerando che i fabbricati che compongono il complesso edilizio denominato "ex Distilleria" sono ormai accatastati come unità collabenti e versano in uno stato di degrado che li rende pressoché inagibili, ipotizzando la demolizione dei suddetti edifici e la bonifica dello spazio su cui sono siti nonché l'annullamento del vincolo archeologico - industriale da parte della Soprintendenza ai BB.CC di Ragusa, e tenendo presente che il complesso di immobili in base al vigente P.R.G. del Comune di Pozzallo si trova in Zona C/2 (zona residenziale), la scrivente ritiene opportuno assegnare un valore di stima esclusivamente all'area di terreno sulla quale si sviluppa la ex struttura industriale.

Le fonti di riferimento e informazione per tale analisi sono: l'Ufficio Tecnico Erariale di Ragusa, la Conservatoria RR.II di Ragusa. Altri valori sono stati appresi da operatori immobiliari del luogo ed integrati da "borsini" pubblicati dalla stampa locale.

L'aspetto economico attraverso il quale mi accingo ad esprimere tale valutazione è il più probabile valore di mercato, ricercato tramite il procedimento di stima per confronto diretto.

Il procedimento è suggerito dal verificarsi dei seguenti presupposti:

1) esistono nella stessa zona del terreno oggetto di stima, altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche (superficie, coltivazioni, esposizione, collegamenti con la città, ecc.);

2) di questi terreni simili si conoscono i recenti e normali valori di compravendita;

3) esiste un parametro normale in comune tra il terreno in esame e gli altri simili presi a confronto; il parametro a cui mi riferisco è un parametro tecnico cioè, i metri quadrati di superficie.

Dalle indagini di mercato effettuate è emerso che per terreni ubicati nella stessa zona ed aventi analoghe caratteristiche, il valore unitario medio corrente ( $V_{uc}$ ) è di €. 600,00 per metro quadrato di superficie:

Ovvero :  $V = V_{uc} \times S$  con  $V_{uc} = \text{€./mq. } 600,00$  ed  $S = \text{mq. } 27.113,27$ ,  
quindi  $V = \text{€./mq. } 600,00 \times \text{mq. } 27.113,27 = \text{€. } 16.267.962,00$

Si può pertanto assumere come valore finale del bene il seguente:

$V_f = \text{€. } 16.267.962,00$

Tenendo presente che l'esecutato ha diritto di proprietà su questo immobile per la quota di 3/24, si ha:

$V_{f \text{ quota}} = \text{€. } 2.033.495,25$

Pozzallo, 16 ottobre 2012

Il C.T.U.

arch. Milena Spadaro