



Tribunale di Ragusa



Oggetto: Consulenza tecnica d'ufficio di stima per l'esecuzione immobiliare **R.G.E.I. n. 236/2022;**

* * * * *



* * * * *



Premessa



Il sottoscritto Ing. Giovanni SALAFIA iscritto al n. 605 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Ragusa, nominato dal Giudice per l'esecuzione dott. Carlo Di Cataldo all'udienza del **28.12.2022** Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare **n. 236/2022** tra le parti:

- **Creditore:**
 - **Debitore:**
-



A) provvedere, in accordo col custode, a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore precedente e ai creditori



interventuti dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (che dovranno cominciare entro 30 giorni da oggi);

B) Esaminare, confrontandosi col custode, prima di ogni altra attività salvo

quanto indicato nella lettera A) - l'atto di pignoramento e la documentazione ipo - catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:

a. la completezza/idoneità dei documenti in atti

b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari

c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento

e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di $\frac{1}{2}$ di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà

a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;

f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio, segnalando al giudice dell'esecuzione, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di

morte, l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate; in ogni caso, il perito continuerà le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al

giudice dell'esecuzione, il quale si riserva di ordinare, all'udienza di vendita, ai

creditori procedenti o intervenuti titolati di curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente entro il termine di giorni 30;

C) verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:

a. la regolarità edilizia e urbanistica

b. la dichiarazione di agibilità dello stabile c. i

costi delle eventuali sanatorie

d. eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa)

e. eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione

D) verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc.

E) fare accesso, con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato:

a. per verificarne la consistenza e l'esatta identificazione

b. per trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie c. per accertare lo stato di conservazione

d. per verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale

e. per verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare); titoli che giustificano la permanenza nell'immobile

f. per fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo di cui all'allegato n.2;

F) accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:

a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie

b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c.)

G) verificare, con controllo presso l'Agenzia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia)

H) verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale

a. l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.)

b. la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia)

Ai fini delle ricerche che precedono, si autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione in possesso del Comune, dell'Agenzia del Territorio, dell'Agenzia delle Entrate o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando, nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì il Perito a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonché l'estratto per riassunto di atto di matrimonio e il certificato di stato di famiglia del debitore esecutato;

I) predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:

a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare,

- indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)

- "descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.

b) sommaria descrizione del bene

- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;

c) stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:

- indicare se il bene è “libero” oppure “occupato dal debitore e suoi familiari”

(e, di regola, sarà perciò considerato “libero al decreto di trasferimento”) oppure “occupato da terzi”

- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell’interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall’immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l’eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell’esecuzione); l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale

- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

d) esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale,

gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d’uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);

d bis) in caso di immobile di edilizia residenziale pubblica il PE specifichi se

l’unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata indicando:

qual è il contenuto della convenzione (producendola in atti) se ante o post legge c.d. Ferrarini – Botta l n. n. 179 del 15 marzo 1992; se la convenzione sia stata trascritta; quali sono i limiti indicati nella convenzione (ad es., prezzo massimo di cessione, divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP etc.) se la convenzione sia stata oggetto di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell’art. 31 della l. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge - 23/10/2018, n.119); il PE determinerà altresì il costo dell’affrancazione dai vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell’Economia e delle Finanze per

la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione);

e) esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.

f) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:

- verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche

- esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità

- potenzialità edificatorie del bene

- quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)

g) attestazione di prestazione energetica / certificato di destinazione urbanistica; l'esperto stimatore dovrà quantificare i presumibili costi di redazione dell'APE e, ove necessario, del libretto di impianto e del rapporto di efficienza energetica di cui al d.lgs. 192/2005, nonché i presumibili costi di acquisizione del CDU; tali costi dovranno poi essere detratti dal valore di stima;

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.)

- verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi

- determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate

- abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;

i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e

correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;

l) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità

del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota, (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise);

j) eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno);

k) depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente separata istanza di liquidazione corredata da una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione di stima e i relativi allegati, rivolgendo al G.E. tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della perizia dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dal perito estimatore, si autorizza sin da ora una proroga di giorni 30, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe; nel caso di deposito della perizia nel termine così prorogato, il perito estimatore dovrà in udienza esattamente indicare al giudice dell'esecuzione le date di conferimento di incarico e quelle in

cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico;

l) entro il termine ora indicato, inviare (tramite e-mail o fax) ai creditori e (per posta ordinaria o e-mail) al/i debitore/i la perizia di stima;

m) nel caso in cui il perito estimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, dispone che il perito prosegua le proprie attività informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del G.E.;

n) allegare alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;

o) partecipare all'udienza di seguito fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal G.E.;

p) NB., l'esperto nella prima pagina della relazione successiva alla copertina deve inserire lo schema (cfr. ALLEGATO N. 4) dei lotti stimati riepilogativo dei dati rilevanti del lotto.

Con la stessa ordinanza il GE nomina custode la dott.ssa Francesca Mazzola codice fiscale

con studio in via Gabriele D'Annunzio, 78 a Ragusa.

Svolgimento delle operazioni peritali

Il sottoscritto CTU ha effettuato tre sopralluoghi presso i luoghi oggetto del procedimento di esecuzione nel comune di Modica e di Scicli. Alle operazioni peritali hanno preso parte, il custode giudiziario dott.essa Francesca Mazzola, [REDACTED] ai sopralluoghi del 06 febbraio 2023 e del 06 marzo 2023. Nel corso delle operazioni peritali è stata data lettura del mandato conferito, sono state raccolti rilievi metrici e fotografici, informazioni e dati sugli immobili oggetto di stima e sui fabbricati oggetto del presente procedimento. Per il predetto sopralluogo è stato redatto apposito verbale sottoscritto da tutti gli intervenuti. Le operazioni peritali sono state svolte presso gli Uffici del Catasto, dell'Agenzia del Territorio, dell'Agenzia delle Entrate di Ragusa e presso l'Ufficio tecnico del Comune di Modica. Gli immobili oggetto di procedura esecutiva vengo nella seguente tabella elencati con l'indicazione del lotto di assegnazione e con l'indicazione delle coordinate Google Maps per una più rapida individuazione sulla mappa satellitare del territorio di Modica.

LOTTO 01 BENE 1 di 1

Capannone industriale prefabbricato, in corso di realizzazione, con copertura piana realizzata con travi a Y, costruito su area edificabile della zona industriale ASI Modica Pozzallo. Immobile identificato in catasto fabbricati al foglio 164 particella 1.070 subalterno 1.

Descrizione degli immobili, dimensioni, ubicazione ed accesso

L'immobile oggetto di perizia è costituito da: Capannone industriale prefabbricato, in corso di realizzazione, con copertura piana realizzata con travi a Y, costruito su area edificabile della zona industriale ASI Modica Pozzallo. Il corpo di fabbrica ha dimensioni in pianta di 25 x 80,92 metri al piano terra per un totale di 2032 mq. Altezza massima all'estradosso pari a 10 mt e all'intradosso pari a 7,65 mt. L'accesso avviene da strada pubblica, viale delle Industrie zona ex Asi Modica - Pozzallo.

Analisi del bene

- 1. Identificazione dei beni pignorati:** Il bene è identificato in catasto fabbricati del comune di Modica al foglio 164 particella 1.070 subalterno 1.
- 2. Verifica della proprietà beni in capo al debitore:** Il bene risulta essere di proprietà al 100% del debitore, soggetto giuridico, [REDACTED]
- 3. Accertamento dell'esatta provenienza dei beni:** Il debitore, soggetto giuridico, [REDACTED] ha ricevuto il bene in forza de: Atto di compera del 25 ottobre 2007, a rogito notaio Giovanni Demostene, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 12 novembre 2007 ai nn.25162/15214, da potere del Consorzio Asi Ragusa in liquidazione, con sede in Ragusa, codice fiscale 00119380889, al quale erano pervenuti in virtù dell'atto di cessione del 1° febbraio 1988, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 26 febbraio 1988 ai nn.2690/2262 e dell'atto di cessione del 22 aprile 1988, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritto Presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 7 maggio 1988 ai nn.6567/5577.

- 4. Eventuale impossibilità di procedere a un completo accertamento:** Nessun impedimento si è ravvisato nel procedere al completo accertamento tecnico sul bene;
- 5. Presenza dei beni in catasto:** Il bene è regolarmente presente in banca dati dell'agenzia del territorio. L'area in cui ricade è presente in catasto al **foglio 164 part. 1.070 sub 1 del catasto fabbricati**. Si allegano le copie della documentazione catastale presente nel data-base dell'Agenzia delle Entrate.
- 6. Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sui beni:** Le iscrizioni e trascrizioni riscontrate sono riportate nell'**Allegato Iscrizioni e Trascrizioni**.
- 7. Destinazione urbanistica, conformità allo strumento urbanistico comunale vigente e abitabilità:** L'immobile è stato realizzato in forza dell'autorizzazione edilizia SUAP di Modica n. 09 del 18 febbraio 2010 e successive varianti, con destinazione d'uso di opificio industriale. L'immobile non è dotato di agibilità.
- 8. Accertamento della conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia ed eventuale sanatoria:** Nello stato di fatto non si sono riscontrate difformità ad eccezione di lievi difformità sui prospetti. (cfr. **Allegato Rilievi Planimetrici**)
- 9. Occupazione del bene, affitto o locazione:** Il bene risulta libero da persone e cose.
- 10. Elementi utili del bene alla sua compravendita:** L'unità immobiliare è costituita da un capannone con un unico corpo di fabbrica al piano terra destinato a opificio industriale.
- a. **Dimensioni:** Il corpo di fabbrica ha dimensioni in pianta di 25 x 80,92 metri al piano terra per un totale di 2032 mq. Altezza massima all'estradosso pari a 10 mt e all'intradosso pari a 7,65 mt.
- b. **Confini:** L'immobile confina con pubblica via, viale delle Industrie, con proprietà 
- c. **Tipologia costruttiva:** Costituito da un corpo unico in CAP, tamponature perimetrali in pannelli CAP. Solai con in travi CAP e cupolini.

- d. **Composizione:** Unico corpo di fabbrica privo di tramezzature con tamponature esterne in CAP (cfr. allegato fotografico).
- e. **Impianti:** Privo di qualsiasi impianto.
- f. **Finiture e infissi:** Privo di infissi.
- g. **Anomalie:** Nessuna (cfr. Allegato Fotografico).
- h. **Dati catastali:** Unità immobiliare sita nel comune di Modica, codice catastale F258 catasto fabbricati (cfr. allegato documentazione catastale).

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
164	1.070	subalterno 1	F3		-	€ 0,00

11. **Determinazione del valore dell'immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato:** Il criterio del **valore di mercato** della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del tecnico valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto. Secondo l'**International Valuation Standards (IVS)**, il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa**, ed è analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1. La definizione coincide inoltre con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato C.R.R. Art. 4 paragrafo 1 lettera 76. Ogni elemento della definizione viene nel seguito illustrato nel suo significato:

Importo stimato: *si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;*

Alla data della valutazione: *richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;*

Operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato: *entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;*

Dopo un'adeguata promozione commerciale: *per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;*

Nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione: *presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.*

Market Comparison Approach. Il procedimento di stima utilizzato è noto come **market comparison approach (MCA)** (o **metodo del confronto di mercato**) ed è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il **metodo del confronto di mercato** si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Consistenze superficiali: Nel seguito si utilizzeranno le consistenze superficiali basate su diverse definizioni che nel seguito si esplicitano.

Superficie Esterna Lorda (SEL): La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (mq) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e

complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.

Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SE, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.

Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto di stima immobiliare è la **Superficie Esterna Lorda (SEL)**. Per **superficie esterna lorda**, così come descritta dal **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35**, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la **SEL** include:

- *lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;*
- *lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);*
- *la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;*
- *i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;*

mentre nella determinazione della superficie principale (S1 ed S2) non include:

- *le rampe d'accesso esterne non coperte;*
- *i balconi, terrazzi e simili;*
- *il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;*
- *gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;*
- *le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.*



Nella tabella seguente vengono riassunti gli indici utilizzati nella precedente tabella:



Caratteristica	Superficie	Rapp. Mercantile
Sup. principale	S1 = 2023	P1 = 1,00
Sup. secondaria	S2 = 0	P2 = 1,00
Sup. esterna di pertinenza	Se = 4707	Pe = ,07
Sup. di pertinenza coperta	Sg = 0	Pg = 0,00

Stimando la superficie ragguagliata e moltiplicandola per il prezzo al mq il CTU un prezzo complessivo di € **955.978,85** con un prezzo di **410,00 €/mq** su una superficie ragguagliata di mq **2.331,66** calcolata secondo la formula:

$$\text{Stot} = (\text{P1} * \text{S1}) + (\text{P2} * \text{S2}) + (\text{Pb} * \text{Sb}) + (\text{Pg} * \text{Sg}) + (\text{Pe} * \text{Se}).$$

Il prezzo unitario viene determinato sulla base dei dati riportati sull'allegato Determinazione dei Prezzi Unitari e per il bene in esame il prezzo unitario è pari a **410,00 €/mq per il primo semestre 2022. (cfr. Allegato Determinazione dei Prezzi Unitari).**

12. Possibilità di vendita del bene per lotti attraverso il suo frazionamento: Il bene ha caratteristiche unitarie che non si prestano al frazionamento in lotti.

13. Documentazione fotografica e planimetria catastale: cfr. Allegato fotografico e catastale.

14. Bene indiviso e presenza di comproprietari: Non vi sono comproprietari poiché il debitore è proprietario esclusivo del bene.;

15. Bene soggetto a IVA: La proprietà del bene è in capo a una società e per sua natura per natura e per destinazione rappresenta un bene strumentale dunque soggetto a IVA.;

16. Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione: Nell'atto di pignoramento l'identificativo catastale del bene è corretto. La toponomastica è completa.



VALORE DI STIMA LOTTO 01: BENE 1 di 1**Valore complessivo lotto 01: BENE 1 di 1 pari a € 955.978,85****Abbattimento del 15% = € 143.396,83****Spese da sostenere = € 0,00;****Il valore finale del bene viene deprezzato calcolando un numero di anni di vita pari a 10 sulla base di una vita media di 50 anni.****Valore del bene al netto delle spese e dell'abbattimento = € 650.065,62**

: € 650.065,62;

Note: Nessuna**DESCRIZIONE LOTTO 01: BENE 1 di 1****Capannone industriale prefabbricato, in corso di realizzazione, con copertura piana realizzata con travi a Y, costruito su area edificabile della zona industriale ASI Modica Pozzallo.**

LOTTO 02 BENE 1 di 1

Capannone industriale prefabbricato, in corso di realizzazione, con copertura piana realizzata con travi a Y, costruito su area edificabile della zona industriale ASI Modica Pozzallo. Allo stato attuale il fabbricato non risulta inserito nelle mappe catastali e ricade all'interno di terreno classificato in catasto come Seminativo Arborato. L'area edificabile in cui ricade deve essere frazionata per costituire il lotto 2. Immobile identificabile in catasto fabbricati al foglio 164 particella 1069 B da assegnare. Allo stato attuale ricade catasto terreni alla particella 1069

Descrizione degli immobili, dimensioni, ubicazione ed accesso

L'immobile oggetto di perizia è costituito da: Capannone industriale prefabbricato, in corso di realizzazione, con copertura piana realizzata con travi a Y, costruito su area edificabile della zona industriale ASI Modica Pozzallo. Allo stato attuale il fabbricato non risulta inserito nelle mappe catastali e ricade all'interno di terreno classificato in catasto come Seminativo Arborato. L'area edificabile in cui ricade deve essere frazionata per costituire il lotto 2. Il corpo di fabbrica ha dimensioni in pianta di 25 x 80,92 metri al piano terra per un totale di 2032 mq. Altezza massima all'estradosso pari a 10 mt e all'intradosso pari a 7,65 mt. L'accesso avviene da strada pubblica, viale delle Industrie zona ex Asi Modica - Pozzallo. Dalla pubblica via si diparte una stradella privata interpodereale che serve il lotto 2, 3, 4 e 5

Analisi del bene

7. **Identificazione dei beni pignorati:** Il bene è identificato in catasto fabbricati del comune di Modica al foglio 164 particella 1069 B da assegnare.
8. **Verifica della proprietà beni in capo al debitore:** Il bene risulta essere di proprietà al 100% del debitore, soggetto giuridico,

[REDACTED]

9. **Accertamento dell'esatta provenienza dei beni:** Il debitore, soggetto giuridico,

[REDACTED]

ha ricevuto il bene in forza de: Atto di compera del 25 ottobre 2007, a rogito notaio Giovanni Demostene, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 12 novembre 2007 ai

nn.25162/15214, da potere del Consorzio Asi Ragusa in liquidazione, con sede in Ragusa, codice fiscale 00119380889, al quale erano pervenuti in virtù dell'atto di cessione del 1° febbraio 1988, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 26 febbraio 1988 ai nn.2690/2262 e dell'atto di cessione del 22 aprile 1988, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritto Presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 7 maggio 1988 ai nn.6567/5577.

- 10. Eventuale impossibilità di procedere a un completo accertamento:** Nessun impedimento si è ravvisato nel procedere al completo accertamento tecnico sul bene;
- 11. Presenza dei beni in catasto:** Il bene non è regolarmente presente in banca dati dell'agenzia del territorio. L'area in cui ricade è presente in catasto al **folio 164 particella 1069 B del catasto fabbricati**. Si allegano le copie della documentazione catastale presente nel data-base dell'Agenzia delle Entrate. **Allo stato attuale ricade sulla particella 1069 del CT.**
- 12. Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sui beni:** Le iscrizioni e trascrizioni riscontrate sono riportate nell'**Allegato Iscrizioni e Trascrizioni**.
- 17. Destinazione urbanistica, conformità allo strumento urbanistico comunale vigente e abitabilità:** L'immobile è stato realizzato in forza dell'autorizzazione edilizia SUAP di Modica n. 09 del 18 febbraio 2010 e successive varianti, con destinazione d'uso di opificio industriale. L'immobile non è dotato di agibilità.
- 18. Accertamento della conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia ed eventuale sanatoria:** Nello stato di fatto non si sono riscontrate difformità ad eccezione di lievi difformità sui prospetti. (cfr. **Allegato Rilievi Planimetrici**)
- 19. Occupazione del bene, affitto o locazione:** Il bene risulta libero da persone e cose.
- 20. Elementi utili del bene alla sua compravendita:** L'unità immobiliare è costituita da un capannone con un unico corpo di fabbrica al piano terra destinato a opificio industriale.

- a. **Dimensioni:** Il corpo di fabbrica ha dimensioni in pianta di 25 x 80,92 metri al piano terra per un totale di 2032 mq. Altezza massima all'estradosso pari a 10 mt e all'intradosso pari a 7,65 mt.
- b. **Confini:** L'immobile confina con pubblica via e con proprietà Irsap ex ASI, 

- c. **Tipologia costruttiva:** Costituito da un corpo unico in CAP, tamponature perimetrali in pannelli CAP. Solai con in travi CAP e cupolini.
- d. **Composizione:** Unico corpo di fabbrica privo di tramezzature con tamponature esterne in CAP (cfr. allegato fotografico).
- e. **Impianti:** Privo di qualsiasi impianto.
- f. **Finiture e infissi:** Privo di infissi.
- g. **Anomalie:** Nessuna (cfr. Allegato Fotografico).
- h. **Dati catastali:** Unità immobiliare sita nel comune di Modica, codice catastale F258 catasto fabbricati (cfr. allegato documentazione catastale).

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
164	1069 B	da assegnare	F3	0	0	€ 0,00

Determinazione del valore dell'immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato:

Il criterio del **valore di mercato** della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del tecnico valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto. Secondo l'**International Valuation Standards (IVS)**, il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa**, ed è analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1. La definizione coincide inoltre con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26

giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato C.R.R. Art. 4 paragrafo 1 lettera 76. Ogni elemento della definizione viene nel seguito illustrato nel suo significato:

Importo stimato: *si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;*

Alla data della valutazione: *richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;*

Operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato: *entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;*

Dopo un'adeguata promozione commerciale: *per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;*

Nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione: *presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.*

Market Comparison Approach. Il procedimento di stima utilizzato è noto come **market comparison approach (MCA)** (o **metodo del confronto di mercato**) ed è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Il **metodo del confronto di mercato** si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Consistenze superficiali: Nel seguito si utilizzeranno le consistenze superficiali basate su diverse definizioni che nel seguito si esplicitano.

Superficie Esterna Lorda (SEL): La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (mq) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'areae utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.

Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SE, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.

Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto di stima immobiliare è la **Superficie Esterna Lorda (SEL)**. Per **superficie esterna lorda**, così come descritta dal **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35**, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la **SEL** include:

- *lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;*
- *lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);*
- *la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;*
- *i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;*

mentre nella determinazione della superficie principale (S1 ed S2) non include:

- *le rampe d'accesso esterne non coperte;*
- *i balconi, terrazzi e simili;*
- *il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;*
- *gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;*
- *le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.*

Nella tabella seguente vengono riassunti gli indici utilizzati nella precedente tabella:



Caratteristica	Superficie	Rapp. Mercantile
Sup. principale	S1 = 2023	P1 = 1,00
Sup. secondaria	S2 = 0	P2 = 1,00
Sup. esterna di pertinenza	Se = 5927	Pe = ,07
Sup. di pertinenza coperta	Sg = 0	Pg = 0,00

Stimando la superficie ragguagliata e moltiplicandola per il prezzo al mq il CTU un prezzo complessivo di € 988.778,85 con un prezzo di 410,00 €/mq su una superficie ragguagliata di mq 2.411,66 calcolata secondo la formula:

$$Stot = (P1*S1) + (P2*S2) + (Pb*Sb) + (Pg*Sg) + (Pe*Se).$$

Il prezzo unitario viene determinato sulla base dei dati riportati sull'allegato Determinazione dei Prezzi Unitari e per il bene in esame il prezzo unitario è pari a 410,00 €/mq per il primo semestre 2022. (cfr. Allegato Determinazione dei Prezzi Unitari).

21. **Possibilità di vendita del bene per lotti attraverso il suo frazionamento:** Il bene ha caratteristiche unitarie che non si prestano al frazionamento in lotti.
22. **Documentazione fotografica e planimetria catastale:** cfr. Allegato fotografico e catastale.
23. **Bene indiviso e presenza di comproprietari:** Non vi sono comproprietari poiché il debitore è proprietario esclusivo del bene.;
24. **Bene soggetto a IVA:** La proprietà del bene è in capo a una società e per sua natura per natura e per destinazione rappresenta un bene strumentale dunque soggetto a IVA.;
25. **Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione:** Nell'atto di pignoramento l'identificativo catastale del bene è corretto. La toponomastica è completa.

VALORE DI STIMA LOTTO 02: BENE 1 di 1**Valore complessivo lotto 02: BENE 1 di 1 pari a € 988.778,85****Abbattimento del 15% = € 147.941,83****Spese da sostenere = € 2.500,00;****Il valore finale del bene viene deprezzato calcolando un numero di anni di vita pari a 10 sulla base di una vita media di 50 anni.****Valore del bene al netto delle spese e dell'abbattimento = € 672.669,62****672.669,62;****Note: Necessita di frazionamento e inserimento in mappa****DESCRIZIONE LOTTO 02: BENE 1 di 1**

Capannone industriale prefabbricato, in corso di realizzazione, con copertura piana realizzata con travi a Y, costruito su area edificabile della zona industriale ASI Modica Pozzallo. Allo stato attuale il fabbricato non risulta inserito nelle mappe catastali e ricade all'interno di terreno classificato in catasto come Seminativo Arborato. L'area edificabile in cui ricade deve essere frazionata per costituire il lotto 2.

LOTTO 03 BENE 1 di 1

Capannone industriale prefabbricato, in corso di realizzazione, con copertura piana realizzata con travi a Y, costruito su area edificabile della zona industriale ASI Modica Pozzallo. Allo stato attuale il fabbricato non risulta inserito nelle mappe catastali e ricade all'interno di terreno classificato in catasto come Seminativo Arborato. L'area edificabile in cui ricade deve essere frazionata per costituire il lotto 3. Immobile identificabile in catasto fabbricati al foglio 164 particella 1069 C da assegnare. Allo stato attuale ricade in CT alla particella 1069.

Descrizione degli immobili, dimensioni, ubicazione ed accesso

L'immobile oggetto di perizia è costituito da: Capannone industriale prefabbricato, in corso di realizzazione, con copertura piana realizzata con travi a Y, costruito su area edificabile della zona industriale ASI Modica Pozzallo. Allo stato attuale il fabbricato non risulta inserito nelle mappe catastali e ricade all'interno di terreno classificato in catasto come Seminativo Arborato. L'area edificabile in cui ricade deve essere frazionata per costituire il lotto 3. Il corpo di fabbrica ha dimensioni in pianta di 19,64 x 50,92 metri al piano terra per un totale di 1000 mq. Altezza massima all'estradosso pari a 10 mt e all'intradosso pari a 7,65 mt. L'accesso avviene da strada pubblica, viale delle Industrie zona ex Asi Modica - Pozzallo. Dalla pubblica via si diparte una stradella privata interpodereale che serve il lotto 2, 3, 4 e 5

Analisi del bene

1. **Identificazione dei beni pignorati:** Il bene è identificato in catasto fabbricati del comune di Modica al foglio 164 particella 1069 C da assegnare.
2. **Verifica della proprietà beni in capo al debitore:** Il bene risulta essere di proprietà al 100% del debitore, soggetto giuridico,

[REDACTED]

3. **Accertamento dell'esatta provenienza dei beni:** Il debitore, soggetto giuridico,

[REDACTED]

[REDACTED] ha ricevuto il bene in forza de: Atto di compera del 25 ottobre 2007, a rogito notaio Giovanni Demostene, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 12 novembre 2007 ai

nn.25162/15214, da potere del Consorzio Asi Ragusa in liquidazione, con sede in Ragusa, codice fiscale 00119380889, al quale erano pervenuti in virtù dell'atto di cessione del 1° febbraio 1988, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 26 febbraio 1988 ai nn.2690/2262 e dell'atto di cessione del 22 aprile 1988, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritto Presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 7 maggio 1988 ai nn.6567/5577.

4. **Eventuale impossibilità di procedere a un completo accertamento:** Nessun impedimento si è ravvisato nel procedere al completo accertamento tecnico sul bene;
5. **Presenza dei beni in catasto:** Il bene non è regolarmente presente in banca dati dell'agenzia del territorio. L'area in cui ricade è identificabile in catasto al **foglio 164 particella 1069 C del catasto fabbricati**. Si allegano le copie della documentazione catastale presente nel data-base dell'Agenzia delle Entrate. **Necessita di frazionamento e di inserimento in catasto fabbricati.**
6. **Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sui beni:** Le iscrizioni e trascrizioni riscontrate sono riportate nell'**Allegato Iscrizioni e Trascrizioni**.
26. **Destinazione urbanistica, conformità allo strumento urbanistico comunale vigente e abitabilità:** L'immobile è stato realizzato in forza dell'autorizzazione edilizia SUAP di Modica n. 09 del 18 febbraio 2010 e successive varianti, con destinazione d'uso di opificio industriale. L'immobile non è dotato di agibilità.
27. **Accertamento della conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia ed eventuale sanatoria:** Nello stato di fatto non si sono riscontrate difformità ad eccezione di lievi difformità sui prospetti. (cfr. **Allegato Rilievi Planimetrici**)
28. **Occupazione del bene, affitto o locazione:** Il bene risulta libero da persone e cose.
29. **Elementi utili del bene alla sua compravendita:** L'unità immobiliare è costituita da un capannone con un unico corpo di fabbrica al piano terra destinato a opificio industriale.

- a. **Dimensioni:** Il corpo di fabbrica ha dimensioni in pianta di 19,64 x 50,92 metri al piano terra per un totale di 1000 mq. Altezza massima all'estradosso pari a 10 mt e all'intradosso pari a 7,65 mt.
- b. **Confini:** L'immobile confina con pubblica via e con proprietà Irsap ex ASI, 

- c. **Tipologia costruttiva:** Costituito da un corpo unico in CAP, tamponature perimetrali in pannelli CAP. Solai con in travi CAP e cupolini.
- d. **Composizione:** Unico corpo di fabbrica privo di tramezzature con tamponature esterne in CAP (cfr. allegato fotografico).
- e. **Impianti:** Privo di qualsiasi impianto.
- f. **Finiture e infissi:** Privo di infissi.
- g. **Anomalie:** Nessuna (cfr. Allegato Fotografico).
- h. **Dati catastali:** Unità immobiliare sita nel comune di Modica, codice catastale F258 catasto fabbricati (cfr. allegato documentazione catastale).

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
164	1069 C	da assegnare	F3	0	0	€ 0,00

30. **Determinazione del valore dell'immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato:** Il criterio del **valore di mercato** della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del tecnico valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto. Secondo l'**International Valuation Standards (IVS)**, il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa**, ed è analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1. La definizione coincide inoltre con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del

Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato C.R.R. Art. 4 paragrafo 1 lettera 76. Ogni elemento della definizione viene nel seguito illustrato nel suo significato:

Importo stimato: *si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;*

Alla data della valutazione: *richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;*

Operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato: *entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;*

Dopo un'adeguata promozione commerciale: *per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;*

Nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione: *presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.*

Market Comparison Approach. Il procedimento di stima utilizzato è noto come **market comparison approach (MCA)** (o **metodo del confronto di mercato**) ed è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Il **metodo del confronto di mercato** si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Consistenze superficiali: Nel seguito si utilizzeranno le consistenze superficiali basate su diverse definizioni che nel seguito si esplicitano.

Superficie Esterna Lorda (SEL): La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (mq) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'areae utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.

Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SE, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.

Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto di stima immobiliare è la **Superficie Esterna Lorda (SEL)**. Per **superficie esterna lorda**, così come descritta dal **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35**, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la **SEL** include:

- *lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;*
- *lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);*
- *la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;*
- *i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;*

mentre nella determinazione della superficie principale (S1 ed S2) non include:

- *le rampe d'accesso esterne non coperte;*
- *i balconi, terrazzi e simili;*
- *il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;*
- *gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;*
- *le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.*

Nella tabella seguente vengono riassunti gli indici utilizzati nella precedente tabella:



Caratteristica	Superficie	Rapp. Mercantile
Sup. principale	S1 = 1000	P1 = 1,00
Sup. secondaria	S2 = 0	P2 = 1,00
Sup. esterna di pertinenza	Se = 7065	Pe = ,07
Sup. di pertinenza coperta	Sg = 0	Pg = 0,00

Stimando la superficie ragguagliata e moltiplicandola per il prezzo al mq il CTU un prezzo complessivo di € 599.944,26 con un prezzo di 410,00 €/mq su una superficie ragguagliata di mq 1.463,28 calcolata secondo la formula:

$$Stot = (P1*S1) + (P2*S2) + (Pb*Sb) + (Pg*Sg) + (Pe*Se).$$

Il prezzo unitario viene determinato sulla base dei dati riportati sull'allegato Determinazione dei Prezzi Unitari e per il bene in esame il prezzo unitario è pari a **410,00 €/mq per il primo semestre 2022.** (cfr. Allegato Determinazione dei Prezzi Unitari).

31. **Possibilità di vendita del bene per lotti attraverso il suo frazionamento:** Il bene ha caratteristiche unitarie che non si prestano al frazionamento in lotti.
32. **Documentazione fotografica e planimetria catastale:** cfr. Allegato fotografico e catastale.
33. **Bene indiviso e presenza di comproprietari:** Non vi sono comproprietari poiché il debitore è proprietario esclusivo del bene.;
34. **Bene soggetto a IVA:** La proprietà del bene è in capo a una società e per sua natura per natura e per destinazione rappresenta un bene strumentale dunque soggetto a IVA.;
35. **Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione:** Nell'atto di pignoramento l'identificativo catastale del bene è corretto. La toponomastica è completa.

VALORE DI STIMA LOTTO 03: BENE 1 di 1**Valore complessivo lotto 03: BENE 1 di 1 pari a € 599.944,26****Abbattimento del 15% = € 89.616,64****Spese da sostenere = € 0,00;****Il valore finale del bene viene deprezzato calcolando un numero di anni di vita pari a 10 sulla base di una vita media di 50 anni.****Valore del bene al netto delle spese e dell'abbattimento = € 408.262,10****€ 408.262,10;****Note: Necessita di frazionamento e inserimento in mappa****DESCRIZIONE LOTTO 03: BENE 1 di 1**

Capannone industriale prefabbricato, in corso di realizzazione, con copertura piana realizzata con travi a Y, costruito su area edificabile della zona industriale ASI Modica Pozzallo. Allo stato attuale il fabbricato non risulta inserito nelle mappe catastali e ricade all'interno di terreno classificato in CT come Seminativo Arborato. L'area edificabile in cui ricade deve essere frazionata per costituire il lotto 3.

LOTTO 04 BENE 1 di 1

Capannone industriale prefabbricato, in corso di realizzazione, con copertura piana realizzata con travi a Y, costruito su area edificabile della zona industriale ASI Modica Pozzallo. Allo stato attuale il fabbricato non risulta inserito nelle mappe catastali e ricade all'interno di terreno classificato in catasto come Seminativo Arborato. L'area edificabile in cui ricade deve essere frazionata per costituire il lotto 4. Immobile identificato in catasto fabbricati al foglio 164 particella 1069 D da assegnare. Allo stato ricade sulla particella 1069 da frazionare.

Descrizione degli immobili, dimensioni, ubicazione ed accesso

L'immobile oggetto di perizia è costituito da: Capannone industriale prefabbricato, in corso di realizzazione, con copertura piana realizzata con travi a Y, costruito su area edificabile della zona industriale ASI Modica Pozzallo. Allo stato attuale il fabbricato non risulta inserito nelle mappe catastali e ricade all'interno di terreno classificato in catasto come Seminativo Arborato. L'area edificabile in cui ricade deve essere frazionata per costituire il lotto 4. Il corpo di fabbrica ha dimensioni in pianta di 25 x 80,92 metri al piano terra per un totale di 2032 mq. Altezza massima all'estradosso pari a 10 mt e all'intradosso pari a 7,65 mt. L'accesso avviene da strada pubblica, viale delle Industrie zona ex Asi Modica - Pozzallo. Dalla pubblica via si diparte una stradella privata interpodereale che serve il lotto 2, 3, 4 e 5. Ricade sulla particella 1069 da frazionare.

Analisi del bene

1. **Identificazione dei beni pignorati:** Il bene è identificabile in catasto fabbricati del comune di Modica al foglio 164 particella 1069 D da assegnare. Attualmente ricade sulla particella 1069.
2. **Verifica della proprietà beni in capo al debitore:** Il bene risulta essere di proprietà al 100% del debitore, soggetto giuridico, [REDACTED]
3. **Accertamento dell'esatta provenienza dei beni:** Il debitore, soggetto giuridico, [REDACTED] ha ricevuto il bene in forza de: Atto di compera del 25 ottobre 2007, a rogito notaio Giovanni Demostene,

trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 12 novembre 2007 ai nn.25162/15214, da potere del Consorzio Asi Ragusa in liquidazione, con sede in Ragusa,

4. codice fiscale 00119380889, al quale erano pervenuti in virtù dell'atto di cessione del 1° febbraio 1988, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 26 febbraio 1988 ai nn.2690/2262 e dell'atto di cessione del 22 aprile 1988, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritto Presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 7 maggio 1988 ai nn.6567/5577.
5. **Eventuale impossibilità di procedere a un completo accertamento:** Nessun impedimento si è ravvisato nel procedere al completo accertamento tecnico sul bene;
6. **Presenza dei beni in catasto:** Il bene non è regolarmente presente in banca dati dell'agenzia del territorio. L'area in cui ricade è presente in catasto al **foglio 164 particella 1069 del catasto terreni**. Si allegano le copie della documentazione catastale presente nel data-base dell'Agenzia delle Entrate. **La particella definitiva sarà la 1069 D, frazione della 1069.**
7. **Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sui beni:** Le iscrizioni e trascrizioni riscontrate sono riportate nell'**Allegato Iscrizioni e Trascrizioni**.
7. **Destinazione urbanistica, conformità allo strumento urbanistico comunale vigente e abitabilità:** L'immobile è stato realizzato in forza dell'autorizzazione edilizia SUAP di Modica n. 09 del 18 febbraio 2010 e successive varianti, con destinazione d'uso di opificio industriale. L'immobile non è dotato di agibilità.
8. **Accertamento della conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia ed eventuale sanatoria:** Nello stato di fatto non si sono riscontrate difformità ad eccezione di lievi difformità sui prospetti. (cfr. **Allegato Rilievi Planimetrici**)
9. **Occupazione del bene, affitto o locazione:** Il bene risulta libero da persone e cose.
10. **Elementi utili del bene alla sua compravendita:** Area edificabile in zona artigianale con densità fondiaria pari a 2,5 mc per mq, altezza massima pari a 9 mt, rapporto di copertura pari 0,5 e distanza dai confini superiore a 6,00 metri.

- a. **Dimensioni:** Il corpo di fabbrica ha dimensioni in pianta di 25 x 80,92 metri al piano terra per un totale di 2032 mq. Altezza massima all'estradosso pari a 10 mt e all'intradosso pari a 7,65 mt.
- b. **Confini:** L'immobile confina con pubblica via e con proprietà Irsap ex ASI,

- c. **Tipologia costruttiva:** Costituito da un corpo unico in CAP, tamponature perimetrali in pannelli CAP. Solai con in travi CAP e cupolini.
- d. **Composizione:** Unico corpo di fabbrica privo di tramezzature con tamponature esterne in CAP (cfr. allegato fotografico).
- e. **Impianti:** Privo di qualsiasi impianto.
- f. **Finiture e infissi:** Privo di infissi.
- g. **Anomalie:** Nessuna (cfr. Allegato Fotografico).
- h. **Dati catastali:** Unità immobiliare sita nel comune di Modica, codice catastale F258 catasto fabbricati (cfr. allegato documentazione catastale).

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Reddito D.
164	1069 D	da assegnare	F3	0	0	€ 0,00

11. **Determinazione del valore dell'immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato:** Il criterio del **valore di mercato** della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del tecnico valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto. Secondo l'**International Valuation Standards (IVS)**, il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa**, ed è analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1. La definizione coincide inoltre con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del

Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato C.R.R. Art. 4 paragrafo 1 lettera 76. Ogni elemento della definizione viene nel seguito illustrato nel suo significato:

Importo stimato: *si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;*

Alla data della valutazione: *richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;*

Operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato: *entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;*

Dopo un'adeguata promozione commerciale: *per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;*

Nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione: *presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.*

Market Comparison Approach. Il procedimento di stima utilizzato è noto come **market comparison approach (MCA)** (o **metodo del confronto di mercato**) ed è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Il **metodo del confronto di mercato** si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Consistenze superficiali: Nel seguito si utilizzeranno le consistenze superficiali basate su diverse definizioni che nel seguito si esplicitano.

Superficie Esterna Lorda (SEL): La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (mq) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'areae utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.

Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SE, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.

Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto di stima immobiliare è la **Superficie Esterna Lorda (SEL)**. Per **superficie esterna lorda**, così come descritta dal **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35**, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la **SEL** include:

- *lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;*
- *lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);*
- *la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;*
- *i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;*

mentre nella determinazione della superficie principale (S1 ed S2) non include:

- *le rampe d'accesso esterne non coperte;*
- *i balconi, terrazzi e simili;*
- *il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;*
- *gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;*
- *le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.*

Nella tabella seguente vengono riassunti gli indici utilizzati nella precedente tabella:



Caratteristica	Superficie	Rapp. Mercantile
Sup. principale	S1 = 2023	P1 = 1,00
Sup. secondaria	S2 = 0	P2 = 1,00
Sup. esterna di pertinenza	Se = 10332	Pe = 0,07
Sup. di pertinenza coperta	Sg = 0	Pg = 0,00

Stimando la superficie ragguagliata e moltiplicandola per il prezzo al mq il CTU un prezzo complessivo di € **1.107.208,36** con un prezzo di **410,00 €/mq** su una superficie ragguagliata di mq **2.700,51** calcolata secondo la formula:

$$\text{Stot} = (P1*S1) + (P2*S2) + (Pb*Sb) + (Pg*Sg) + (Pe*Se).$$

Il prezzo unitario viene determinato sulla base dei dati riportati sull'allegato Determinazione dei Prezzi Unitari e per il bene in esame il prezzo unitario è pari a **410,00 €/mq per il primo semestre 2022.** (cfr. Allegato Determinazione dei Prezzi Unitari).

12. Possibilità di vendita del bene per lotti attraverso il suo frazionamento: Il bene ha caratteristiche unitarie che non si prestano al frazionamento in lotti.

13. Documentazione fotografica e planimetria catastale: cfr. Allegato fotografico e catastale.

14. Bene indiviso e presenza di comproprietari: Non vi sono comproprietari poiché il debitore è proprietario esclusivo del bene.;

15. Bene soggetto a IVA: La proprietà del bene è in capo a una società e per sua natura per natura e per destinazione rappresenta un bene strumentale dunque soggetto a IVA.;

16. Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione: Nell'atto di pignoramento l'identificativo catastale del bene è corretto. La toponomastica è completa.

VALORE DI STIMA LOTTO 04: BENE 1 di 1**Valore complessivo lotto 04: BENE 1 di 1 pari a € 1.107.208,36****Abbattimento del 15% = € 165.706,25****Spese da sostenere = € 0,00;****Il valore finale del bene viene deprezzato calcolando un numero di anni di vita pari a 10 sulla base di una vita media di 50 anni.****Valore del bene al netto delle spese e dell'abbattimento = € 753.201,69****€ 753.201,69;****Note: Necessita di frazionamento e inserimento in mappa****DESCRIZIONE LOTTO 04: BENE 1 di 1**

Capannone industriale prefabbricato, in corso di realizzazione, con copertura piana realizzata con travi a Y, costruito su area edificabile della zona industriale ASI Modica Pozzallo. Allo stato attuale il fabbricato non risulta inserito nelle mappe catastali e ricade all'interno di terreno classificato in catasto come Seminativo Arborato. L'area edificabile in cui ricade deve essere frazionata per costituire il lotto 4.

LOTTO 05 BENE 1 di 5

Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI. Immobile identificabile in catasto terreni al foglio 164 particella 1069 E. Allo stato attuale ricade sulla particella da frazionare 1069.

Descrizione degli immobili, dimensioni, ubicazione ed accesso

L'immobile oggetto di perizia è costituito da: Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI. Superficie di 17.500 metri quadrati. L'accesso avviene da strada pubblica, viale delle Industrie zona ex Asi Modica - Pozzallo. Dalla pubblica via si diparte una stradella privata interpodereale che serve il lotto 2, 3, 4 e 5. A seguito del frazionamento della particella 1069 verrà costituita la 1069 E.

Analisi del bene

1. **Identificazione dei beni pignorati:** Il bene sarà identificato in catasto terreni - comune di Modica al foglio 164 particella 1069 E. Allo stato attuale ricade sulla particella 1069.
2. **Verifica della proprietà beni in capo al debitore:** Il bene risulta essere di proprietà al 100% del debitore, soggetto giuridico,

[REDACTED]

3. **Accertamento dell'esatta provenienza dei beni:** Il debitore, soggetto giuridico,

[REDACTED]

[REDACTED] ha ricevuto il bene in forza de: Atto di compera del 25 ottobre 2007, a rogito notaio Giovanni Demostene, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 12 novembre 2007 ai nn.25162/15214, da potere del Consorzio Asi Ragusa in liquidazione, con sede in Ragusa, codice fiscale 00119380889, al quale erano pervenuti in virtù dell'atto di cessione del 1° febbraio 1988, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 26 febbraio 1988 ai nn.2690/2262 e dell'atto di cessione del 22 aprile 1988, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritto Presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 7 maggio 1988 ai nn.6567/5577.

4. **Eventuale impossibilità di procedere a un completo accertamento:** Nessun impedimento si è ravvisato nel procedere al completo accertamento tecnico sul bene;

- 5. Presenza dei beni in catasto:** Il bene non è regolarmente presente in banca dati dell'agenzia del territorio. L'area in cui ricade sarà identificata al **foglio 164 particella 1069 E del catasto terreni**. Si allegano le copie della documentazione catastale presente nel data-base dell'Agenzia delle Entrate. **Ricade al catasto terreni sulla particella 1069 da frazionare.**
- 6. Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sui beni:** Le iscrizioni e trascrizioni riscontrate sono riportate nell'**Allegato Iscrizioni e Trascrizioni**.
- 7. Destinazione urbanistica, conformità allo strumento urbanistico comunale vigente e abitabilità:** Area edificabile con volumetria edificatoria residua disponibile.
- 8. Accertamento della conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia ed eventuale sanatoria:** Semplice area edificabile priva di corpi di fabbrica. (cfr. **Allegato Rilievi Planimetrici**)
- 9. Occupazione del bene, affitto o locazione:** Il bene risulta libero da persone e cose.
- 10. Elementi utili del bene alla sua compravendita:** Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI con densità fondiaria pari a 5,00 mc per mq, altezza massima inferiore a 10 mt e distanza dai confini superiore a 10,00 metri.
- Dimensioni:** Superficie di 17.500 metri quadrati
 - Confini:** L'immobile confina con pubblica via e con proprietà Irsap ex ASI, 
 - Tipologia costruttiva:** Area scoperta parzialmente ricoperta di terreno vegetale.
 - Composizione:** Area scoperta parzialmente recintata. (cfr. **allegato fotografico**).
 - Impianti:** Privo di qualsiasi impianto.
 - Finiture e infissi:** Nessuna recinzione
 - Anomalie:** Nessuna (cfr. **Allegato Fotografico**).
 - Dati catastali:** Unità immobiliare sita nel comune di Modica, codice catastale F258 catasto terreni (cfr. **allegato documentazione catastale**).

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Reddito D.
164	1069 E	-	Semin. Arborato	3	0	€ 0,00

Determinazione del valore dell'immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato:

Il criterio del **valore di mercato** della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del tecnico valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto. Secondo l'**International Valuation Standards (IVS)**, il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa**, ed è analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1. La definizione coincide inoltre con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato C.R.R. Art. 4 paragrafo 1 lettera 76. Ogni elemento della definizione viene nel seguito illustrato nel suo significato:

Importo stimato: *si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;*

Alla data della valutazione: *richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;*

Operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato: *entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo*

ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

Dopo un'adeguata promozione commerciale: per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

Nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione: presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

Market Comparison Approach. Il procedimento di stima utilizzato è noto come **market comparison approach (MCA)** (o **metodo del confronto di mercato**) ed è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il **metodo del confronto di mercato** si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Consistenze superficiali: Nel seguito si utilizzeranno le consistenze superficiali basate su diverse definizioni che nel seguito si esplicitano.

Superficie Esterna Lorda (SEL): La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (mq) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.

Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SE, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui

l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.

Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto di stima immobiliare è la **Superficie Esterna Lorda (SEL)**. Per **superficie esterna lorda**, così come descritta dal **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35**, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la **SEL** include:

- *lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;*
- *lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);*
- *la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;*
- *i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;*

mentre nella determinazione della superficie principale (S1 ed S2) non include:

- *le rampe d'accesso esterne non coperte;*
- *i balconi, terrazzi e simili;*
- *il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;*
- *gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico;*
- *le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.*

Nella tabella seguente vengono riassunti gli indici utilizzati nella precedente tabella:

Caratteristica	Superficie	Rapp. Mercantile
Sup. principale	S1 = 17500	P1 = 1,00
Sup. secondaria	S2 = 0	P2 = 1,00
Sup. esterna di pertinenza	Se = 0	Pe = 0,00
Sup. di pertinenza coperta	Sg = 0	Pg = 0,00

Stimando la superficie ragguagliata e moltiplicandola per il prezzo al mq il CTU un prezzo complessivo di € 350.000,00 con un prezzo di 20,00 €/mq su una superficie ragguagliata di mq 17.500,00 calcolata secondo la formula:

$$Stot = (P1*S1) + (P2*S2) + (Pb*Sb) + (Pg*Sg) + (Pe*Se).$$

Il prezzo unitario viene determinato sulla base dei dati riportati sull'allegato Determinazione dei Prezzi Unitari e per il bene in esame il prezzo unitario è pari a 20,00 €/mq per il primo semestre 2022. (cfr. Allegato Determinazione dei Prezzi Unitari).

11. **Possibilità di vendita del bene per lotti attraverso il suo frazionamento:** Il bene ha caratteristiche unitarie che non si prestano al frazionamento in lotti.
12. **Documentazione fotografica e planimetria catastale:** cfr. Allegato fotografico e catastale.
13. **Bene indiviso e presenza di comproprietari:** Non vi sono comproprietari poiché il debitore è proprietario esclusivo del bene.;
14. **Bene soggetto a IVA:** La proprietà del bene è in capo a una società e per sua natura per natura e per destinazione rappresenta un bene strumentale dunque soggetto a IVA.;
15. **Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione:** Nell'atto di pignoramento l'identificativo catastale del bene è corretto. La toponomastica è completa.

VALORE DI STIMA LOTTO 05: BENE 1 di 5**Valore complessivo lotto 05: BENE 1 di 5 pari a € 350.000,00****Abbattimento del 15% = € 52.500,00****Spese da sostenere = € 0,00;****Valore del bene al netto delle spese e dell'abbattimento = € 297.500,00****€ 297.500,00;****Note: Nessuna****DESCRIZIONE LOTTO 05: BENE 1 di 5****Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI**

LOTTO 05 BENE 2 di 5

Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI. Immobile identificato in catasto terreni al foglio 164 particella 454 .

Descrizione degli immobili, dimensioni, ubicazione ed accesso

L'immobile oggetto di perizia è costituito da: Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI. Superficie di 2.880 metri quadrati. L'accesso avviene da strada pubblica, viale delle Industrie zona ex Asi Modica - Pozzallo. Dalla pubblica via si diparte una stradella privata interpodereale che serve il lotto 2, 3, 4 e 5

Analisi del bene

- 1. Identificazione dei beni pignorati:** Il bene è identificato in catasto terreni del comune di Modica al foglio 164 particella 454 .
- 2. Verifica della proprietà beni in capo al debitore:** Il bene risulta essere di proprietà al 100% del debitore, soggetto giuridico,

- 3. Accertamento dell'esatta provenienza dei beni:** Il debitore, soggetto giuridico,

ha ricevuto il bene in forza de: Atto di compera del 25 ottobre 2007, a rogito notaio Giovanni Demostene, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 12 novembre 2007 ai nn.25162/15214, da potere del Consorzio Asi Ragusa in liquidazione, con sede in Ragusa, codice fiscale 00119380889, al quale erano pervenuti in virtù dell'atto di cessione del 1° febbraio 1988, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 26 febbraio 1988 ai nn.2690/2262 e dell'atto di cessione del 22 aprile 1988, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritto Presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 7 maggio 1988 ai nn.6567/5577.

- 4. Eventuale impossibilità di procedere a un completo accertamento:** Nessun impedimento si è ravvisato nel procedere al completo accertamento tecnico sul bene;

5. Presenza dei beni in catasto: Il bene è regolarmente presente in banca dati dell'agenzia del territorio. L'area in cui ricade è presente in catasto al **foglio 164 particella 454 del catasto terreni**. Si allegano le copie della documentazione catastale presente nel data-base dell'Agenzia delle Entrate.

6. Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sui beni: Le iscrizioni e trascrizioni riscontrate sono riportate nell'**Allegato Iscrizioni e Trascrizioni**.

7. Destinazione urbanistica, conformità allo strumento urbanistico comunale vigente e abitabilità: Area edificabile con volumetria edificatoria residua disponibile.

8. Accertamento della conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia ed eventuale sanatoria: Semplice area edificabile priva di corpi di fabbrica. (cfr. **Allegato Rilievi Planimetrici**)

9. Occupazione del bene, affitto o locazione: Il bene risulta libero da persone e cose.

10. Elementi utili del bene alla sua compravendita: Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI con densità fondiaria pari a 5,00 mc per mq, altezza massima inferiore a 10 mt e distanza dai confini superiore a 10,00 metri.

a. **Dimensioni:** Superficie di 2.880 metri quadrati

b. **Confini:** L'immobile confina con pubblica via e con proprietà Irsap ex ASI,



c. **Tipologia costruttiva:** Area scoperta parzialmente ricoperta di terreno vegetale.

d. **Composizione:** Area scoperta parzialmente recintata. (cfr. **allegato fotografico**).

e. **Impianti:** Privo di qualsiasi impianto.

f. **Finiture e infissi:** Nessuna recinzione

g. **Anomalie:** Nessuna (cfr. **Allegato Fotografico**).

h. **Dati catastali:** Unità immobiliare sita nel comune di Modica, codice catastale F258 catasto terreni (cfr. **allegato documentazione catastale**).

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Reddito D.
--------	------------	-----	-----------	--------	-------------	------------

ASTE GIUDIZIARIE® 164	454	-	Semin. Arborato	ASTE GIUDIZIARIE® 3	0	€ 17,11
--------------------------	-----	---	--------------------	------------------------	---	---------

11. Determinazione del valore dell'immobile con riferimento agli attuali prezzi di

mercato: Il criterio del **valore di mercato** della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del tecnico valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto. Secondo l'**International Valuation Standards (IVS)**, il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa**, ed è analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1. La definizione coincide inoltre con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato C.R.R. Art. 4 paragrafo 1 lettera 76. Ogni elemento della definizione viene nel seguito illustrato nel suo significato:

Importo stimato: *si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;*

Alla data della valutazione: *richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;*

Operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato: *entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di*

quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

Dopo un'adeguata promozione commerciale: *per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;*

Nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione: *presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.*

Market Comparison Approach. Il procedimento di stima utilizzato è noto come **market comparison approach (MCA)** (o **metodo del confronto di mercato**) ed è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il **metodo del confronto di mercato** si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Consistenze superficiali: Nel seguito si utilizzeranno le consistenze superficiali basate su diverse definizioni che nel seguito si esplicitano.

Superficie Esterna Lorda (SEL): La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (mq) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.

Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SE, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui

l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.

Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto di stima immobiliare è la **Superficie Esterna Lorda (SEL)**. Per **superficie esterna lorda**, così come descritta dal **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35**, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la **SEL** include:

- *lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;*
- *lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);*
- *la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;*
- *i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;*

mentre nella determinazione della superficie principale (S1 ed S2) non include:

- *le rampe d'accesso esterne non coperte;*
- *i balconi, terrazzi e simili;*
- *il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;*
- *gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;*
- *le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.*

Nella tabella seguente vengono riassunti gli indici utilizzati nella precedente tabella:

Caratteristica	Superficie	Rapp. Mercantile
Sup. principale	S1 = 2880	P1 = 1,00
Sup. secondaria	S2 = 0	P2 = 1,00
Sup. esterna di pertinenza	Se = 0	Pe = 0,00
Sup. di pertinenza coperta	Sg = 0	Pg = 0,00

Stimando la superficie ragguagliata e moltiplicandola per il prezzo al mq il CTU un prezzo complessivo di € 57.600,00 con un prezzo di 20,00 €/mq su una superficie ragguagliata di mq 2.880,00 calcolata secondo la formula:

$$Stot = (P1*S1) + (P2*S2) + (Pb*Sb) + (Pg*Sg) + (Pe*Se).$$

Il prezzo unitario viene determinato sulla base dei dati riportati sull'allegato Determinazione dei Prezzi Unitari e per il bene in esame il prezzo unitario è pari a 20,00 €/mq per il primo semestre 2022. (cfr. Allegato Determinazione dei Prezzi Unitari).

12. **Possibilità di vendita del bene per lotti attraverso il suo frazionamento:** Il bene ha caratteristiche unitarie che non si prestano al frazionamento in lotti.
13. **Documentazione fotografica e planimetria catastale:** cfr. Allegato fotografico e catastale.
14. **Bene indiviso e presenza di comproprietari:** Non vi sono comproprietari poiché il debitore è proprietario esclusivo del bene.;
15. **Bene soggetto a IVA:** La proprietà del bene è in capo a una società e per sua natura per natura e per destinazione rappresenta un bene strumentale dunque soggetto a IVA.;
16. **Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione:** Nell'atto di pignoramento l'identificativo catastale del bene è corretto. La toponomastica è completa.

VALORE DI STIMA LOTTO 05: BENE 2 di 5

Valore complessivo lotto 05: BENE 2 di 5 pari a € 57.600,00

Abbattimento del 15% = € 8.640,00

Spese da sostenere = € 0,00;

Valore del bene al netto delle spese e dell'abbattimento = € 48.960,00

€ 48.960,00;

Note: Nessuna

DESCRIZIONE LOTTO 05: BENE 2 di 5

Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI

LOTTO 05 BENE 3 di 5

Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI. Immobile identificato in catasto terreni al foglio 164 particella 542 .

Descrizione degli immobili, dimensioni, ubicazione ed accesso

L'immobile oggetto di perizia è costituito da: Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI. Superficie di 1.500 metri quadrati. L'accesso avviene da strada pubblica, viale delle Industrie zona ex Asi Modica - Pozzallo. Dalla pubblica via si diparte una stradella privata interpodereale che serve il lotto 2, 3, 4 e 5

Analisi del bene

- Identificazione dei beni pignorati:** Il bene è identificato in catasto terreni del comune di Modica al foglio 164 particella 542 .
- Verifica della proprietà beni in capo al debitore:** Il bene risulta essere di proprietà al 100% del debitore, soggetto giuridico,

- Accertamento dell'esatta provenienza dei beni:** Il debitore, soggetto giuridico,

ha ricevuto il bene in forza de: Atto di compera del 25 ottobre 2007, a rogito notaio Giovanni Demostene, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 12 novembre 2007 ai nn.25161/15213, da potere della società

detto immobile, per l'intero della piena proprietà, era pervenuto in virtù dell'atto di compera del 12 maggio 1989, a rogito notaio Massimo Marota, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 25 maggio 1989 ai nn.8196/6934, da potere di

- Eventuale impossibilità di procedere a un completo accertamento:** Nessun impedimento si è ravvisato nel procedere al completo accertamento tecnico sul bene;

5. Presenza dei beni in catasto: Il bene è regolarmente presente in banca dati dell'agenzia del territorio. L'area in cui ricade è presente in catasto al **foglio 164 particella 542 del catasto terreni**. Si allegano le copie della documentazione catastale presente nel data-base dell'Agenzia delle Entrate.

6. Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sui beni: Le iscrizioni e trascrizioni riscontrate sono riportate nell'**Allegato Iscrizioni e Trascrizioni**.

7. Destinazione urbanistica, conformità allo strumento urbanistico comunale vigente e abitabilità: Area edificabile con volumetria edificatoria residua disponibile.

8. Accertamento della conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia ed eventuale sanatoria: Semplice area edificabile priva di corpi di fabbrica. (cfr. **Allegato Rilievi Planimetrici**)

9. Occupazione del bene, affitto o locazione: Il bene risulta libero da persone e cose.

10. Elementi utili del bene alla sua compravendita: Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI con densità fondiaria pari a 5,00 mc per mq, altezza massima inferiore a 10 mt e distanza dai confini superiore a 10,00 metri.

i. **Dimensioni:** Superficie di 1.500 metri quadrati

j. **Confini:** L'immobile confina con pubblica via e con proprietà Irsap ex ASI,



k. **Tipologia costruttiva:** Area scoperta parzialmente ricoperta di terreno vegetale.

l. **Composizione:** Area scoperta parzialmente recintata. (cfr. **allegato fotografico**).

m. **Impianti:** Privo di qualsiasi impianto.

n. **Finiture e infissi:** Nessuna recinzione

o. **Anomalie:** Nessuna (cfr. **Allegato Fotografico**).

p. **Dati catastali:** Unità immobiliare sita nel comune di Modica, codice catastale F258 catasto terreni (cfr. **allegato documentazione catastale**).

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Reddito D.
164	542	-	Semin. Arborato	3	0	€ 8,91

11. **Determinazione del valore dell'immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato:** Il criterio del **valore di mercato** della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del tecnico valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto. Secondo l'**International Valuation Standards (IVS)**, il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa**, ed è analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1. La definizione coincide inoltre con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato C.R.R. Art. 4 paragrafo 1 lettera 76. Ogni elemento della definizione viene nel seguito illustrato nel suo significato:

Importo stimato: *si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;*

Alla data della valutazione: *richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;*

Operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato: *entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo*

considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

Dopo un'adeguata promozione commerciale: *per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;*

Nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione: *presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.*

Market Comparison Approach. Il procedimento di stima utilizzato è noto come **market comparison approach (MCA)** (o **metodo del confronto di mercato**) ed è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il **metodo del confronto di mercato** si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Consistenze superficiali: Nel seguito si utilizzeranno le consistenze superficiali basate su diverse definizioni che nel seguito si esplicitano.

Superficie Esterna Lorda (SEL): La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (mq) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.

Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SE, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.

Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto di stima immobiliare è la **Superficie Esterna Lorda (SEL)**. Per **superficie esterna lorda**, così come descritta dal **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35**, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la **SEL** include:

- *lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;*
- *lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);*
- *la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;*
- *i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;*

mentre nella determinazione della superficie principale (S1 ed S2) non include:

- *le rampe d'accesso esterne non coperte;*
- *i balconi, terrazzi e simili;*
- *il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;*
- *gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;*
- *le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.*

Nella tabella seguente vengono riassunti gli indici utilizzati nella precedente tabella:

Caratteristica	Superficie	Rapp. Mercantile
Sup. principale	S1 = 1500	P1 = 1,00
Sup. secondaria	S2 = 0	P2 = 1,00
Sup. esterna di pertinenza	Se = 0	Pe = 0,00
Sup. di pertinenza coperta	Sg = 0	Pg = 0,00

Stimando la superficie ragguagliata e moltiplicandola per il prezzo al mq il CTU un prezzo complessivo di € 30.000,00 con un prezzo di 20,00 €/mq su una superficie ragguagliata di mq 1.500,00 calcolata secondo la formula:

$$Stot = (P1*S1) + (P2*S2) + (Pb*Sb) + (Pg*Sg) + (Pe*Se).$$

Il prezzo unitario viene determinato sulla base dei dati riportati sull'allegato Determinazione dei Prezzi Unitari e per il bene in esame il prezzo unitario è pari a 20,00 €/mq per il primo semestre 2022. (cfr. Allegato Determinazione dei Prezzi Unitari).

12. **Possibilità di vendita del bene per lotti attraverso il suo frazionamento:** Il bene ha caratteristiche unitarie che non si prestano al frazionamento in lotti.
13. **Documentazione fotografica e planimetria catastale:** cfr. Allegato fotografico e catastale.
14. **Bene indiviso e presenza di comproprietari:** Non vi sono comproprietari poiché il debitore è proprietario esclusivo del bene.;
15. **Bene soggetto a IVA:** La proprietà del bene è in capo a una società e per sua natura per natura e per destinazione rappresenta un bene strumentale dunque soggetto a IVA.;
16. **Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione:** Nell'atto di pignoramento l'identificativo catastale del bene è corretto. La toponomastica è completa.

VALORE DI STIMA LOTTO 05: BENE 3 di 5**Valore complessivo lotto 05: BENE 3 di 5 pari a € 30.000,00****Abbattimento del 15% = € 4.500,00****Spese da sostenere = € 0,00;**

-

Valore del bene al netto delle spese e dell'abbattimento = € 25.500,00
 € 25.500,00;
Note: Nessuna**DESCRIZIONE LOTTO 05: BENE 3 di 5****Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI**

LOTTO 05 BENE 4 di 5

Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI. Immobile identificato in catasto terreni al foglio 164 particella 543 .

Descrizione degli immobili, dimensioni, ubicazione ed accesso

L'immobile oggetto di perizia è costituito da: Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI. Superficie di 8.850 metri quadrati. L'accesso avviene da strada pubblica, viale delle Industrie zona ex Asi Modica - Pozzallo. Dalla pubblica via si diparte una stradella privata interpodereale che serve il lotto 2, 3, 4 e 5

Analisi del bene

- 1. Identificazione dei beni pignorati:** Il bene è identificato in catasto terreni del comune di Modica al foglio 164 particella 543 .
- 2. Verifica della proprietà beni in capo al debitore:** Il bene risulta essere di proprietà al 100% del debitore, soggetto giuridico,

- 3. Accertamento dell'esatta provenienza dei beni:** Il debitore, soggetto giuridico,

ha ricevuto il bene in forza de: Atto di compera del 25 ottobre 2007, a rogito notaio Giovanni Demostene, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 12 novembre 2007 ai nn.25161/15213, da potere della società

detto immobile, per l'intero della piena proprietà, era pervenuto in virtù dell'atto di compera del 12 maggio 1989, a rogito notaio Massimo Marota, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 25 maggio 1989 ai nn.8196/6934, da potere di

- 4. Eventuale impossibilità di procedere a un completo accertamento:** Nessun impedimento si è ravvisato nel procedere al completo accertamento tecnico sul bene;

5. Presenza dei beni in catasto: Il bene è regolarmente presente in banca dati dell'agenzia del territorio. L'area in cui ricade è presente in catasto al **foglio 164 particella 543 del catasto terreni**. Si allegano le copie della documentazione catastale presente nel data-base dell'Agenzia delle Entrate.

6. Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sui beni: Le iscrizioni e trascrizioni riscontrate sono riportate nell'**Allegato Iscrizioni e Trascrizioni**.

7. Destinazione urbanistica, conformità allo strumento urbanistico comunale vigente e abitabilità: Area edificabile con volumetria edificatoria residua disponibile.

8. Accertamento della conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia ed eventuale sanatoria: Semplice area edificabile priva di corpi di fabbrica. (cfr. **Allegato Rilievi Planimetrici**)

9. Occupazione del bene, affitto o locazione: Il bene risulta libero da persone e cose.

10. Elementi utili del bene alla sua compravendita: Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI con densità fondiaria pari a 5,00 mc per mq, altezza massima inferiore a 10 mt e distanza dai confini superiore a 10,00 metri.

q. **Dimensioni:** Superficie di 8.850 metri quadrati

r. **Confini:** L'immobile confina con pubblica via e con proprietà Irsap ex ASI,



s. **Tipologia costruttiva:** Area scoperta parzialmente ricoperta di terreno vegetale.

t. **Composizione:** Area scoperta parzialmente recintata. (cfr. **allegato fotografico**).

u. **Impianti:** Privo di qualsiasi impianto.

v. **Finiture e infissi:** Nessuna recinzione

w. **Anomalie:** Nessuna (cfr. **Allegato Fotografico**).

x. **Dati catastali:** Unità immobiliare sita nel comune di Modica, codice catastale F258 catasto terreni (cfr. **allegato documentazione catastale**).

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Reddito D.
164	543	-	Semin. Arborato	3	0	€ 52,56

11. **Determinazione del valore dell'immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato:** Il criterio del **valore di mercato** della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del tecnico valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto. Secondo l'**International Valuation Standards (IVS)**, il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa**, ed è analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1. La definizione coincide inoltre con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato C.R.R. Art. 4 paragrafo 1 lettera 76. Ogni elemento della definizione viene nel seguito illustrato nel suo significato:

Importo stimato: *si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;*

Alla data della valutazione: *richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;*

Operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato: *entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo*

considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

Dopo un'adeguata promozione commerciale: *per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;*

Nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione: *presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.*

Market Comparison Approach. Il procedimento di stima utilizzato è noto come **market comparison approach (MCA)** (o **metodo del confronto di mercato**) ed è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il **metodo del confronto di mercato** si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Consistenze superficiali: Nel seguito si utilizzeranno le consistenze superficiali basate su diverse definizioni che nel seguito si esplicitano.

Superficie Esterna Lorda (SEL): La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (mq) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.

Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SE, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.

Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto di stima immobiliare è la **Superficie Esterna Lorda (SEL)**. Per **superficie esterna lorda**, così come descritta dal **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35**, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la **SEL** include:

- *lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;*
- *lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegno, ecc.);*
- *la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;*
- *i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;*

mentre nella determinazione della superficie principale (S1 ed S2) non include:

- *le rampe d'accesso esterne non coperte;*
- *i balconi, terrazzi e simili;*
- *il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;*
- *gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;*
- *le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.*

Nella tabella seguente vengono riassunti gli indici utilizzati nella precedente tabella:

Caratteristica	Superficie	Rapp. Mercantile
Sup. principale	S1 = 8850	P1 = 1,00
Sup. secondaria	S2 = 0	P2 = 1,00
Sup. esterna di pertinenza	Se = 0	Pe = 0,00
Sup. di pertinenza coperta	Sg = 0	Pg = 0,00

Stimando la superficie ragguagliata e moltiplicandola per il prezzo al mq il CTU un prezzo complessivo di € 177.000,00 con un prezzo di 20,00 €/mq su una superficie ragguagliata di mq 8.850,00 calcolata secondo la formula:

$$Stot = (P1*S1) + (P2*S2) + (Pb*Sb) + (Pg*Sg) + (Pe*Se).$$

Il prezzo unitario viene determinato sulla base dei dati riportati sull'allegato Determinazione dei Prezzi Unitari e per il bene in esame il prezzo unitario è pari a 20,00 €/mq per il primo semestre 2022. (cfr. Allegato Determinazione dei Prezzi Unitari).

12. **Possibilità di vendita del bene per lotti attraverso il suo frazionamento:** Il bene ha caratteristiche unitarie che non si prestano al frazionamento in lotti.
13. **Documentazione fotografica e planimetria catastale:** cfr. Allegato fotografico e catastale.
14. **Bene indiviso e presenza di comproprietari:** Non vi sono comproprietari poiché il debitore è proprietario esclusivo del bene.;
15. **Bene soggetto a IVA:** La proprietà del bene è in capo a una società e per sua natura per natura e per destinazione rappresenta un bene strumentale dunque soggetto a IVA.;
16. **Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione:** Nell'atto di pignoramento l'identificativo catastale del bene è corretto. La toponomastica è completa.

VALORE DI STIMA LOTTO 05: BENE 4 di 5

Valore complessivo lotto 05: BENE 4 di 5 pari a € 177.000,00

Abbattimento del 15% = € 26.550,00

Spese da sostenere = € 0,00;

Valore del bene al netto delle spese e dell'abbattimento = € 150.450,00

[REDACTED] = € 150.450,00;

Note: Nessuna

DESCRIZIONE LOTTO 05: BENE 4 di 5

Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI

LOTTO 05 BENE 5 di 5

Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI. Immobile identificato in catasto terreni al foglio 164 particella 669 .

Descrizione degli immobili, dimensioni, ubicazione ed accesso

L'immobile oggetto di perizia è costituito da: Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI. Superficie di 18.625 metri quadrati. L'accesso avviene da strada pubblica, viale delle Industrie zona ex Asi Modica - Pozzallo. Dalla pubblica via si diparte una stradella privata interpodereale che serve il lotto 2, 3, 4 e 5

Analisi del bene

- 1. Identificazione dei beni pignorati:** Il bene è identificato in catasto terreni del comune di Modica al foglio 164 particella 669 .
- 2. Verifica della proprietà beni in capo al debitore:** Il bene risulta essere di proprietà al 100% del debitore, soggetto giuridico,

[REDACTED]

- 3. Accertamento dell'esatta provenienza dei beni:** Il debitore, soggetto giuridico, [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] ha ricevuto il bene in forza de: Atto di compera del 25 ottobre 2007, a rogito notaio Giovanni Demostene, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 12 novembre 2007 ai nn.25161/15213, da potere della società

[REDACTED]

[REDACTED] detto immobile, per l'intero della piena proprietà, era pervenuto in virtù dell'atto di compera del 12 maggio 1989, a rogito notaio Massimo Marota, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 25 maggio 1989 ai nn.8196/6934, da potere di [REDACTED]

- 4. Eventuale impossibilità di procedere a un completo accertamento:** Nessun impedimento si è ravvisato nel procedere al completo accertamento tecnico sul bene;

5. Presenza dei beni in catasto: Il bene è regolarmente presente in banca dati dell'agenzia del territorio. L'area in cui ricade è presente in catasto al **foglio 164 particella 669 del catasto terreni**. Si allegano le copie della documentazione catastale presente nel data-base dell'Agenzia delle Entrate.

6. Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sui beni: Le iscrizioni e trascrizioni riscontrate sono riportate nell'**Allegato Iscrizioni e Trascrizioni**.

7. Destinazione urbanistica, conformità allo strumento urbanistico comunale vigente e abitabilità: Area edificabile con volumetria edificatoria residua disponibile.

8. Accertamento della conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia ed eventuale sanatoria: Semplice area edificabile priva di corpi di fabbrica. (cfr. **Allegato Rilievi Planimetrici**)

9. Occupazione del bene, affitto o locazione: Il bene risulta libero da persone e cose.

10. Elementi utili del bene alla sua compravendita: Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI con densità fondiaria pari a 5,00 mc per mq, altezza massima inferiore a 10 mt e distanza dai confini superiore a 10,00 metri.

y. **Dimensioni:** Superficie di 18.625 metri quadrati

z. **Confini:** L'immobile confina con pubblica via e con proprietà Irsap ex ASI,



aa. **Tipologia costruttiva:** Area scoperta parzialmente ricoperta di terreno vegetale.

bb. **Composizione:** Area scoperta parzialmente recintata. (cfr. **allegato fotografico**).

cc. **Impianti:** Privo di qualsiasi impianto.

dd. **Finiture e infissi:** Nessuna recinzione

ee. **Anomalie:** Nessuna (cfr. **Allegato Fotografico**).

ff. **Dati catastali:** Unità immobiliare sita nel comune di Modica, codice catastale F258 catasto terreni (cfr. **allegato documentazione catastale**).

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Reddito D.
164	669	-	Semin. Arborato	3	0	€ 110,62

11. Determinazione del valore dell'immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato:

Il criterio del **valore di mercato** della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del tecnico valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto. Secondo l'**International Valuation Standards (IVS)**, il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa**, ed è analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1. La definizione coincide inoltre con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato C.R.R. Art. 4 paragrafo 1 lettera 76. Ogni elemento della definizione viene nel seguito illustrato nel suo significato:

Importo stimato: *si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;*

Alla data della valutazione: *richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;*

Operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato: *entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;*

Dopo un'adeguata promozione commerciale: *per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;*

Nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione: *presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.*

Market Comparison Approach. Il procedimento di stima utilizzato è noto come **market comparison approach (MCA)** (o **metodo del confronto di mercato**) ed è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il **metodo del confronto di mercato** si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Consistenze superficiali: Nel seguito si utilizzeranno le consistenze superficiali basate su diverse definizioni che nel seguito si esplicitano.

Superficie Esterna Lorda (SEL): La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (mq) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.

Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SE, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.

Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto di stima immobiliare è la **Superficie Esterna Lorda (SEL)**. Per **superficie esterna lorda**, così come descritta dal **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35**, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la **SEL** include:

- *lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;*
- *lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);*
- *la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;*
- *i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;*

mentre nella determinazione della superficie principale (S1 ed S2) non include:

- *le rampe d'accesso esterne non coperte;*
- *i balconi, terrazzi e simili;*
- *il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;*
- *gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;*
- *le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.*

Nella tabella seguente vengono riassunti gli indici utilizzati nella precedente tabella:

Caratteristica	Superficie	Rapp. Mercantile
Sup. principale	S1 = 18625	P1 = 1,00
Sup. secondaria	S2 = 0	P2 = 1,00
Sup. esterna di pertinenza	Se = 0	Pe = 0,00
Sup. di pertinenza coperta	Sg = 0	Pg = 0,00

Stimando la superficie ragguagliata e moltiplicandola per il prezzo al mq il CTU un prezzo complessivo di € 372.500,00 con un prezzo di 20,00 €/mq su una superficie ragguagliata di mq 18.625,00 calcolata secondo la formula:

$$Stot = (P1*S1) + (P2*S2) + (Pb*Sb) + (Pg*Sg) + (Pe*Se).$$

Il prezzo unitario viene determinato sulla base dei dati riportati sull'allegato Determinazione dei Prezzi Unitari e per il bene in esame il prezzo unitario è pari a 20,00 €/mq per il primo semestre 2022. (cfr. Allegato Determinazione dei Prezzi Unitari).

12. **Possibilità di vendita del bene per lotti attraverso il suo frazionamento:** Il bene ha caratteristiche unitarie che non si prestano al frazionamento in lotti.
13. **Documentazione fotografica e planimetria catastale:** cfr. Allegato fotografico e catastale.
14. **Bene indiviso e presenza di comproprietari:** Non vi sono comproprietari poiché il debitore è proprietario esclusivo del bene.;
15. **Bene soggetto a IVA:** La proprietà del bene è in capo a una società e per sua natura per natura e per destinazione rappresenta un bene strumentale dunque soggetto a IVA.;
16. **Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione:** Nell'atto di pignoramento l'identificativo catastale del bene è corretto. La toponomastica è completa.

VALORE DI STIMA LOTTO 05: BENE 5 di 5**Valore complessivo lotto 05: BENE 5 di 5 pari a € 372.500,00****Abbattimento del 15% = € 55.875,00****Spese da sostenere = € 0,00;****Valore del bene al netto delle spese e dell'abbattimento = € 316.625,00****316.625,00;****Note: Nessuna****DESCRIZIONE LOTTO 05: BENE 5 di 5****Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI**

LOTTO 06 BENE 1 di 1

Fabbricato industriale in area artigianale c.da Iungi. Immobile identificato in catasto fabbricati al foglio 78 particella 628 subalterno 1.

Descrizione degli immobili, dimensioni, ubicazione ed accesso

L'immobile oggetto di perizia è costituito da: Fabbricato industriale in area artigianale c.da Iungi. Il corpo di fabbrica ha dimensioni in pianta di 15,50 x 37,00 metri al piano terra per un totale di 573,50 mq. Altezza massima all'estradosso pari a 6,00 mt. L'accesso avviene dalla pubblica via. Viale Giovanni Agnelli zona artigianale di Scicli.

Analisi del bene

1. **Identificazione dei beni pignorati:** Il bene è identificato in catasto fabbricati del comune di Scicli al foglio 78 particella 628 subalterno 1.
2. **Verifica della proprietà beni in capo al debitore:** Il bene risulta essere di proprietà al 100% del debitore, soggetto giuridico, [REDACTED]

3. **Accertamento dell'esatta provenienza dei beni:** Il debitore, soggetto giuridico, [REDACTED]

[REDACTED] ha ricevuto il bene in forza de: Atto di conferimento in società del 28 gennaio 2010, a rogito notaio Egidio Santangelo, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 1° febbraio 2010 ai nn.1716/1109, da potere di [REDACTED] è pervenuto in forza dell'atto di compera del 30 dicembre 2002, a rogito notaio Guglielmo Ferro, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 24 gennaio 2003 ai nn. 1255/979, da potere della [REDACTED] e dell'atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 18 giugno 2003, a rogito notaio Guglielmo Ferro, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 27 giugno 2003 ai nn. 10249/8030, da potere del [REDACTED] dette particelle, era pervenute in viti dell'atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 3 marzo 1998, a rogito notaio Guglielmo Ferro, trascritto presso l'Agenzia del

Territorio di Ragusa in data 2 aprile 1998 ai nn.4380/3598, da potere del

4. **Eventuale impossibilità di procedere a un completo accertamento:** Nessun impedimento si è ravvisato nel procedere al completo accertamento tecnico sul bene;
5. **Presenza dei beni in catasto:** Il bene è regolarmente presente in banca dati dell'agenzia del territorio. L'U.I. è presente in catasto al **foglio 78 particella 628 sub 1 cat. D7 del catasto fabbricati**. Si allegano le copie della documentazione catastale presente nel data-base dell'Agenzia delle Entrate.
6. **Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sui beni:** Le iscrizioni e trascrizioni riscontrate sono riportate nell'**Allegato Iscrizioni e Trascrizioni**.
7. **Destinazione urbanistica, conformità allo strumento urbanistico comunale vigente e abitabilità:** L'immobile è stato realizzato in forza della concessione edilizia n. 39/2003/1483/C del 07 aprile 2003 e successiva variante n. 19/2005/1483/C rilasciata dal Comune di Scicli. L'immobile non è dotato di agibilità.
8. **Accertamento della conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia ed eventuale sanatoria:** Nello stato di fatto non si sono riscontrate difformità ad eccezione di lievi difformità di suddivisione degli spazi interni e di prospetto. (**cf. Allegato Rilievi Planimetrici**)
9. **Occupazione del bene, affitto o locazione:** Il bene risulta libero da persone e ma sono presenti mezzi d'opera e materiali la cui proprietà è in corso di accertamento.
10. **Elementi utili del bene alla sua compravendita:** Fabbricato industriale in area artigianale c.da Iungi.
- gg. **Dimensioni:** Il corpo di fabbrica ha dimensioni in pianta di 15,50 x 37,00 metri al piano terra per un totale di 573,50 mq. Altezza massima all'estradosso pari a 6,00 mt.
- hh. **Confini:** L'immobile confina con pubblica via, viale Giovanni Agnelli, con proprietà della stessa esecutata e con area incolta del Comune di Scicli.

ii. **Tipologia costruttiva:** Costituito da un corpo unico in CAP, tamponature perimetrali in pannelli CAP. Solai con in travi CAP e cupolini.

jj. **Composizione:** Capannone industriale con area uffici. (cfr. allegato fotografico).

kk. **Impianti:** Impianto elettrico, idrico, fognario. Impianto di termico con split negli uffici.

ll. **Finiture e infissi:** Nessuna recinzione

mm. **Anomalie:** Nessuna (cfr. Allegato Fotografico).

nn. **Dati catastali:** Unità immobiliare sita nel comune di Scicli, codice catastale I535 catasto fabbricati (cfr. allegato documentazione catastale).

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
78	628	subalterno 1	D7	0	0	€ 3.174,00

11. Determinazione del valore dell'immobile con riferimento agli attuali prezzi di

mercato: Il criterio del **valore di mercato** della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del tecnico valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto. Secondo l'**International Valuation Standards (IVS)**, il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa**, ed è analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1. La definizione coincide inoltre con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato C.R.R.

Art. 4 paragrafo 1 lettera 76. Ogni elemento della definizione viene nel seguito illustrato nel suo significato:

Importo stimato: *si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;*

Alla data della valutazione: *richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;*

Operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato: *entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;*

Dopo un'adeguata promozione commerciale: *per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;*

Nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione: *presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.*

Market Comparison Approach. Il procedimento di stima utilizzato è noto come **market comparison approach (MCA)** (o **metodo del confronto di mercato**) ed è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il **metodo del confronto di mercato** si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.



Consistenze superficiali: Nel seguito si utilizzeranno le consistenze superficiali basate su diverse definizioni che nel seguito si esplicitano.

Superficie Esterna Lorda (SEL): La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (mq) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.

Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SE, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.

Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto di stima immobiliare è la **Superficie Esterna Lorda (SEL)**. Per **superficie esterna lorda**, così come descritta dal **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35**, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la **SEL** include:

- *lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;*
- *lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegno, ecc.);*
- *la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigue all'edificio;*
- *i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;*

mentre nella determinazione della superficie principale (S1 ed S2) non include:

- *le rampe d'accesso esterne non coperte;*

- *i balconi, terrazzi e simili;*
- *il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;*
- *gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;*
- *le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.*

Nella tabella seguente vengono riassunti gli indici utilizzati nella precedente tabella:



Caratteristica	Superficie	Rapp. Mercantile
Sup. principale	S1 = 573,5	P1 = 1,00
Sup. secondaria	S2 = 0	P2 = 1,00
Sup. esterna di pertinenza	Se = 946	Pe = ,02
Sup. di pertinenza coperta	Sg = 0	Pg = 0,00

Stimando la superficie ragguagliata e moltiplicandola per il prezzo al mq il CTU un prezzo complessivo di € 649.770,00 con un prezzo di 1.100,00 €/mq su una superficie ragguagliata di mq 590,70 calcolata secondo la formula:

$$Stot = (P1*S1) + (P2*S2) + (Pb*Sb) + (Pg*Sg) + (Pe*Se).$$

Il prezzo unitario viene determinato sulla base dei dati riportati sull'allegato Determinazione dei Prezzi Unitari e per il bene in esame il prezzo unitario è pari a 1.100,00 €/mq per il primo semestre 2022. (cfr. Allegato Determinazione dei Prezzi Unitari).

12. **Possibilità di vendita del bene per lotti attraverso il suo frazionamento:** Il bene ha caratteristiche unitarie che non si prestano al frazionamento in lotti.
13. **Documentazione fotografica e planimetria catastale:** cfr. Allegato fotografico e catastale.
14. **Bene indiviso e presenza di comproprietari:** Non vi sono comproprietari poiché il debitore è proprietario esclusivo del bene.;
15. **Bene soggetto a IVA:** La proprietà del bene è in capo a una società e per sua natura per natura e per destinazione rappresenta un bene strumentale dunque soggetto a IVA.;
16. **Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione:** Nell'atto di pignoramento l'identificativo catastale del bene è corretto. La toponomastica è completa.

VALORE DI STIMA LOTTO 06: BENE 1 di 1**Valore complessivo lotto 06: BENE 1 di 1 pari a € 649.770,00****Abbattimento del 15% = € 97.465,50****Spese da sostenere = € 0,00;****Il valore finale del bene viene deprezzato calcolando un numero di anni di vita pari a 15 sulla base di una vita media di 50 anni.****Valore del bene al netto delle spese e dell'abbattimento = € 386.613,15****386.613,15;****Note: Nessuna****DESCRIZIONE LOTTO 06: BENE 1 di 1****Fabbricato industriale in area artigianale c.da Iungi**

LOTTO 07 BENE 1 di 1

Fabbricato industriale in area artigianale c.da Zangarone. Immobile identificato in catasto fabbricati al foglio 78 particella 632 subalterno 1.

Descrizione degli immobili, dimensioni, ubicazione ed accesso

L'immobile oggetto di perizia è costituito da: Fabbricato industriale in area artigianale c.da Zangarone. Il corpo di fabbrica ha dimensioni in pianta di 11,15 x 29,00 metri al piano terra per un totale di 352,35 mq. Altezza massima all'estradosso pari a 6,00 mt. L'accesso avviene dalla pubblica via. Viale Giovanni Agnelli zona artigianale di Scicli.

Analisi del bene

1. **Identificazione dei beni pignorati:** Il bene è identificato in catasto fabbricati del comune di Scicli al foglio **78** particella **632** subalterno 1.
2. **Verifica della proprietà beni in capo al debitore:** Il bene risulta essere di proprietà al 100% del debitore, soggetto giuridico,

[REDACTED]

3. **Accertamento dell'esatta provenienza dei beni:** Il debitore, soggetto giuridico, [REDACTED]

[REDACTED]

ha ricevuto il bene in forza de: Atto di conferimento in società del 28 gennaio 2010, a rogito notaio Egidio Santangelo, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 1° febbraio 2010 ai nn.1716/1109, da potere di [REDACTED] è pervenuto in forza degli atti di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 23 gennaio 2001, a rogito notaio Guglielmo Ferro, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 15 febbraio 2001 ai nn.2622/2134 e del 2 febbraio 2004, a rogito notaio Guglielmo Ferro, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 18 febbraio 2004 ai nn.2917/1869, entrambi da potere del [REDACTED].

4. **Eventuale impossibilità di procedere a un completo accertamento:** Nessun impedimento si è ravvisato nel procedere al completo accertamento tecnico sul bene;

5. Presenza dei beni in catasto: Il bene è regolarmente presente in banca dati dell'agenzia del territorio. L'U.I. è presente in catasto al **foglio 78 particella 632 cat. D7 del catasto fabbricati**. Si allegano le copie della documentazione catastale presente nel data-base dell'Agenzia delle Entrate.

6. Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sui beni: Le iscrizioni e trascrizioni riscontrate sono riportate nell'**Allegato Iscrizioni e Trascrizioni**.

1. Destinazione urbanistica, conformità allo strumento urbanistico comunale vigente e abitabilità: L'immobile è stato realizzato in forza della concessione edilizia n. 18 del 05 marzo 2005 rilasciata dal Comune di Scicli. L'immobile non è dotato di agibilità.

2. Accertamento della conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia ed eventuale sanatoria: Nello stato di fatto non si sono riscontrate difformità ad eccezione di lievi difformità di suddivisione degli spazi interni e di prospetto. (cfr. **Allegato Rilievi Planimetrici**)

3. Occupazione del bene, affitto o locazione: Il bene risulta libero da persone e ma sono presenti mezzi d'opera e materiali la cui proprietà è in corso di accertamento.

4. Elementi utili del bene alla sua compravendita: Fabbricato industriale in area artigianale c.da Zangarone

1. Dimensioni: Il corpo di fabbrica ha dimensioni in pianta di 11,15 x 29,00 metri al piano terra per un totale di 352,35 mq. Altezza massima all'estradosso pari a 6,00 mt.

2. Confini: L'immobile confina con pubblica via, viale Giovanni Agnelli, con proprietà della stessa esecutata e con area incolta del Comune di Scicli.

3. Tipologia costruttiva: Costituito da un corpo unico in CAP, tamponature perimetrali in pannelli CAP. Solai con in travi CAP e cupolini.

4. Composizione: Capannone industriale con area uffici. (cfr. **allegato fotografico**).

5. Impianti: Impianto elettrico, idrico, fognario. Impianto di termico con split negli uffici.

6. **Finiture e infissi:** Nessuna recinzione
7. **Anomalie:** Nessuna (cfr. Allegato Fotografico).
8. **Dati catastali:** Unità immobiliare sita nel comune di Scicli, codice catastale I535 catasto fabbricati (cfr. allegato documentazione catastale).

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
78	632	subalterno 1	D7			€ 2.601,00

5. **Determinazione del valore dell'immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato:**

Il criterio del **valore di mercato** della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del tecnico valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto. Secondo l'**International Valuation Standards (IVS)**, il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa**, ed è analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1. La definizione coincide inoltre con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato C.R.R. Art. 4 paragrafo 1 lettera 76. Ogni elemento della definizione viene nel seguito illustrato nel suo significato:

Importo stimato: *si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;*

Alla data della valutazione: *richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;*

Operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato: *entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;*

Dopo un'adeguata promozione commerciale: *per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;*

Nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione: *presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.*

Market Comparison Approach. Il procedimento di stima utilizzato è noto come **market comparison approach (MCA)** (o **metodo del confronto di mercato**) ed è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Il **metodo del confronto di mercato** si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Consistenze superficiali: Nel seguito si utilizzeranno le consistenze superficiali basate su diverse definizioni che nel seguito si esplicitano.

Superficie Esterna Lorda (SEL): La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (mq) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e

complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'area utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.

Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SE, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.

Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto di stima immobiliare è la **Superficie Esterna Lorda (SEL)**. Per **superficie esterna lorda**, così come descritta dal **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35**, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la **SEL** include:

- *lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;*
- *lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);*
- *la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;*
- *i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;*

mentre nella determinazione della superficie principale (S1 ed S2) non include:

- *le rampe d'accesso esterne non coperte;*
- *i balconi, terrazzi e simili;*
- *il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;*
- *gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;*
- *le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.*

Nella tabella seguente vengono riassunti gli indici utilizzati nella precedente tabella:

Caratteristica	Superficie	Rapp. Mercantile
Sup. principale	S1 = 352,35000000000002	P1 = 1,00
Sup. secondaria	S2 = 0	P2 = 1,00
Sup. esterna di pertinenza	Se = 566	Pe = 0,02
Sup. di pertinenza coperta	Sg = 0	Pg = 0,00

Stimando la superficie ragguagliata e moltiplicandola per il prezzo al mq il CTU un prezzo complessivo di € 434.140,00 con un prezzo di 1.200,00 €/mq su una superficie ragguagliata di mq 361,78 calcolata secondo la formula:

$$\text{Stot} = (P1*S1) + (P2*S2) + (Pb*Sb) + (Pg*Sg) + (Pe*Se).$$

Il prezzo unitario viene determinato sulla base dei dati riportati sull'allegato Determinazione dei Prezzi Unitari e per il bene in esame il prezzo unitario è pari a 1.200,00 €/mq per il primo semestre 2022. (cfr. Allegato Determinazione dei Prezzi Unitari).

6. **Possibilità di vendita del bene per lotti attraverso il suo frazionamento:** Il bene ha caratteristiche unitarie che non si prestano al frazionamento in lotti.
7. **Documentazione fotografica e planimetria catastale:** cfr. Allegato fotografico e catastale.
8. **Bene indiviso e presenza di comproprietari:** Non vi sono comproprietari poiché il debitore è proprietario esclusivo del bene.;
9. **Bene soggetto a IVA:** La proprietà del bene è in capo a una società e per sua natura per natura e per destinazione rappresenta un bene strumentale dunque soggetto a IVA.;
10. **Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione:** Nell'atto di pignoramento l'identificativo catastale del bene è corretto. La toponomastica è completa.

VALORE DI STIMA LOTTO 07: BENE 1 di 1**Valore complessivo lotto 07: BENE 1 di 1 pari a € 434.140,00****Abbattimento del 15% = € 65.121,00****Spese da sostenere = € 0,00;****Il valore finale del bene viene deprezzato calcolando un numero di anni di vita pari a 15 sulla base di una vita media di 50 anni.****Valore del bene al netto delle spese e dell'abbattimento = € 258.313,30** **= € 258.313,30;****Note: Nessuna****DESCRIZIONE LOTTO 07: BENE 1 di 1****Fabbricato industriale in area artigianale c.da Zangarone**

LOTTO 08 BENE 1 di 1

Area edificabile e impianto di betonaggio in area artigianale c.da Zangarone. Immobile identificato in catasto fabbricati al foglio 78 particella 635 subalterno 1.

Descrizione degli immobili, dimensioni, ubicazione ed accesso

L'immobile oggetto di perizia è costituito da: Area edificabile e impianto di betonaggio in area artigianale c.da Zangarone. Superficie di 1.351 metri quadrati. L'accesso avviene dalla pubblica via. Viale Giovanni Agnelli zona artigianale di Scicli.

Analisi del bene

7. **Identificazione dei beni pignorati:** Il bene è identificato in catasto fabbricati del comune di Scicli al foglio **78** particella **635** subalterno 1.

8. **Verifica della proprietà beni in capo al debitore:** Il bene risulta essere di proprietà al 100% del debitore, soggetto giuridico, [REDACTED]

9. **Accertamento dell'esatta provenienza dei beni:** Il debitore, soggetto giuridico, [REDACTED]

[REDACTED] ha ricevuto il bene in forza de: Atto di conferimento in società del 28 gennaio 2010, a rogito notaio Egidio Santangelo, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 1° febbraio 2010 ai nn.1716/1109, da potere di [REDACTED] è pervenuto in forza dell'atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 2 febbraio 2004, a rogito notaio Guglielmo Ferro, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 18 febbraio 2004 ai nn.2916/1868, da potere del Comune di Scicli, codice fiscale 00080070881.

10. **Eventuale impossibilità di procedere a un completo accertamento:** Nessun impedimento si è ravvisato nel procedere al completo accertamento tecnico sul bene;

11. **Presenza dei beni in catasto:** Il bene è regolarmente presente in banca dati dell'agenzia del territorio. L'area in cui ricade è presente in catasto al **foglio 78 particella 635 sub 1 catasto**

fabbricati. Si allegano le copie della documentazione catastale presente nel data-base dell' Agenzia delle Entrate.

12. Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sui beni: Le iscrizioni e trascrizioni riscontrate sono riportate nell' **Allegato Iscrizioni e Trascrizioni.**

11. Destinazione urbanistica, conformità allo strumento urbanistico comunale

vigente e abitabilità: Impianto di betonaggio con autorizzazione n. 36 / SUAP del Comune di Scicli e deposito ai sensi della legge n. 1086/71 e legge n. 64/74 presso il Genio Civile di Ragusa pratica n. 158 / SCI.

12. Accertamento della conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia ed eventuale sanatoria: Nello stato di fatto non si sono riscontrate difformità. (cfr. **Allegato Rilievi Planimetrici**)

13. Occupazione del bene, affitto o locazione: Sull'area è presente un impianto di betonaggio vetusto e materiali edili in piccole quantità.

14. Elementi utili del bene alla sua compravendita: Area edificabile e impianto di betonaggio in area artigianale c.da Zangarone. Zona PRG D-1 con densità fondiaria pari a 2,5 mc per mq, altezza massima pari a 9.00 mt, rapporto di copertura pari 0,5 e distanza dai confini superiore a 6,00 metri e 7,50 mq

9. Dimensioni: Superficie di 1.351 metri quadrati

10. Confini: L'immobile confina con pubblica via, viale Giovanni Agnelli, con proprietà della stessa eseguita e con area incolta del Comune di Scicli.

11. Tipologia costruttiva: Area scoperta parzialmente ricoperta di massetto in calcestruzzo.

12. Composizione: Area scoperta parzialmente recintata. Impianto di betonaggio vetusto. (cfr. **allegato fotografico**).

13. Impianti: Impianto di betonaggio.

14. Finiture e infissi: Nessuna recinzione

15. Anomalie: Nessuna (cfr. **Allegato Fotografico**).

16. Dati catastali: Unità immobiliare sita nel comune di Scicli, codice catastale I535 catasto fabbricati (cfr. allegato documentazione catastale).

17.

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
78	635	subalterno 1	D7			€ 282,50

15. Determinazione del valore dell'immobile con riferimento agli attuali prezzi di

mercato: Il criterio del **valore di mercato** della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del tecnico valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto. Secondo l'**International Valuation Standards (IVS)**, il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa**, ed è analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1. La definizione coincide inoltre con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato C.R.R. Art. 4 paragrafo 1 lettera 76. Ogni elemento della definizione viene nel seguito illustrato nel suo significato:

Importo stimato: *si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;*

Alla data della valutazione: *richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o*

inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

Operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato: *entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;*

Dopo un'adeguata promozione commerciale: *per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;*

Nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione: *presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.*

Market Comparison Approach. Il procedimento di stima utilizzato è noto come **market comparison approach (MCA)** (o **metodo del confronto di mercato**) ed è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il **metodo del confronto di mercato** si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Consistenze superficiali: Nel seguito si utilizzeranno le consistenze superficiali basate su diverse definizioni che nel seguito si esplicitano.

Superficie Esterna Lorda (SEL): La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (mq) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro

misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'areae utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.

Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SE, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.

Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto di stima immobiliare è la **Superficie Esterna Lorda (SEL)**. Per **superficie esterna lorda**, così come descritta dal **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35**, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la **SEL** include:

- *lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;*
- *lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegno, ecc.);*
- *la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;*
- *i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;*

mentre nella determinazione della superficie principale (S1 ed S2) non include:

- *le rampe d'accesso esterne non coperte;*
- *i balconi, terrazzi e simili;*
- *il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;*
- *gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico;*
- *le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.*

Nella tabella seguente vengono riassunti gli indici utilizzati nella precedente tabella:

Caratteristica	Superficie	Rapp. Mercantile
Sup. principale	S1 = 1351	P1 = 1,00
Sup. secondaria	S2 = 0	P2 = 1,00
Sup. esterna di pertinenza	Se = 0	Pe = 0,00
Sup. di pertinenza coperta	Sg = 0	Pg = 0,00

Stimando la superficie ragguagliata e moltiplicandola per il prezzo al mq il CTU un prezzo complessivo di € 162.120,00 con un prezzo di 120,00 €/mq su una superficie ragguagliata di mq 1.351,00 calcolata secondo la formula:

$$\text{Stot} = (\text{P1} * \text{S1}) + (\text{P2} * \text{S2}) + (\text{Pb} * \text{Sb}) + (\text{Pg} * \text{Sg}) + (\text{Pe} * \text{Se}).$$

Il prezzo unitario viene determinato sulla base dei dati riportati sull'allegato Determinazione dei Prezzi Unitari e per il bene in esame il prezzo unitario è pari a 120,00 €/mq per il primo semestre 2022. (cfr. Allegato Determinazione dei Prezzi Unitari).

16. **Possibilità di vendita del bene per lotti attraverso il suo frazionamento:** Il bene ha caratteristiche unitarie che non si prestano al frazionamento in lotti.
17. **Documentazione fotografica e planimetria catastale:** cfr. Allegato fotografico e catastale.
18. **Bene indiviso e presenza di comproprietari:** Non vi sono comproprietari poiché il debitore è proprietario esclusivo del bene.;
19. **Bene soggetto a IVA:** La proprietà del bene è in capo a una società e per sua natura per natura e per destinazione rappresenta un bene strumentale dunque soggetto a IVA.;
20. **Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione:** Nell'atto di pignoramento l'identificativo catastale del bene è corretto. La toponomastica è completa.



VALORE DI STIMA LOTTO 08: BENE 1 di 1**Valore complessivo lotto 08: BENE 1 di 1 pari a € 162.120,00****Abbattimento del 15% = € 24.318,00****Spese da sostenere = € 0,00;****Valore del bene al netto delle spese e dell'abbattimento = € 137.802,00****€ 137.802,00;****Note: Nessuna****DESCRIZIONE LOTTO 08: BENE 1 di 1****Area edificabile e impianto di betonaggio in area artigianale c.da Zangarone**

LOTTO 09 BENE 1 di 26

Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI. Immobile identificato in catasto terreni al foglio 164 particella 95 .

Descrizione degli immobili, dimensioni, ubicazione ed accesso

L'immobile oggetto di perizia è costituito da: Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI. Superficie di 170 metri quadrati. L'accesso avviene dalla pubblica via. Viale delle Industrie zona ex Asi Modica - Pozzallo.

Analisi del bene

1. **Identificazione dei beni pignorati:** Il bene è identificato in catasto terreni del comune di Modica al foglio 164 particella 95 .

2. **Verifica della proprietà beni in capo al debitore:** Il bene risulta essere di proprietà al 100% del debitore, soggetto giuridico, [REDACTED]

3. **Accertamento dell'esatta provenienza dei beni:** Il debitore, soggetto giuridico, [REDACTED]

[REDACTED] ha ricevuto il bene in forza de: Atto di conferimento in società del 28 gennaio 2010, a rogito notaio Egidio Santangelo, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 1° febbraio 2010 ai nn.1716/1109, da potere di [REDACTED] detti immobili, per l'intero della piena proprietà, erano pervenuti in virtù dell'atto di compera del 5 ottobre 2005, a rogito notaio Guglielmo Ferro, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 1° dicembre 2005 ai nn.27232/13588, da potere del Consorzio Asi Ragusa in liquidazione, con sede in Ragusa, codice fiscale 00119380889, al quale erano pervenuti in virtù del titolo atto di cessione del 3 novembre 1986, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritti presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 19 novembre 1986 ai nn.11051/13180 ai nn. 13602/11393, del titolo atto di cessione dell'11 maggio 1987, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritti presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 2 giugno 1087 ai nn.7368/6170,

del titolo atto di cessione del 22 settembre 1987, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritti presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 12 ottobre 1987 ai nn.13598/11389 ai nn. 13602/11393, del titolo atto di cessione del 2 ottobre 1987, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 27 ottobre 1987 ai nn.14368/12047, del titolo atto di cessione del 19 ottobre 1987, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 16 novembre 1987 ai nn.15313/12855 e del titolo atto di esproprio del 13 dicembre 1999, trascritto presso l'Agenzia del Territorio i Ragusa in data 4 gennaio 2000 ai nn.77/66.

4. **Eventuale impossibilità di procedere a un completo accertamento:** Nessun impedimento si è ravvisato nel procedere al completo accertamento tecnico sul bene;
5. **Presenza dei beni in catasto:** Il bene è regolarmente presente in banca dati dell'agenzia del territorio. L'area in cui ricade è presente in catasto al **foglio 164 particella 95 del catasto terreni**. Si allegano le copie della documentazione catastale presente nel data-base dell'Agenzia delle Entrate.
6. **Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sui beni:** Le iscrizioni e trascrizioni riscontrate sono riportate nell'**Allegato Iscrizioni e Trascrizioni**.
7. **Destinazione urbanistica, conformità allo strumento urbanistico comunale vigente e abitabilità:** Area edificabile con volumetria edificatoria residua disponibile.
8. **Accertamento della conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia ed eventuale sanatoria:** Semplice area edificabile priva di corpi di fabbrica. (cfr. **Allegato Rilievi Planimetrici**)
9. **Occupazione del bene, affitto o locazione:** Il bene risulta libero da persone e cose.
10. **Elementi utili del bene alla sua compravendita:** Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI con densità fondiaria pari a 8,00 mc per mq, altezza massima inferiore a 15 mt e distanza dai confini superiore a 10,00 metri.

18. **Dimensioni:** Superficie di 170 metri quadrati

19. **Confini:** L'immobile confina con pubblica via e con proprietà



20. Tipologia costruttiva: Area scoperta parzialmente ricoperta di terreno vegetale.

21. Composizione: Area scoperta parzialmente recintata. (cfr. allegato fotografico).

22. Impianti: Privo di qualsiasi impianto.

23. Finiture e infissi: Nessuna recinzione

24. Anomalie: Nessuna (cfr. Allegato Fotografico).

25. Dati catastali: Unità immobiliare sita nel comune di Modica, codice catastale F258 catasto terreni (cfr. allegato documentazione catastale).

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Reddito D.
164	95	-	Seminativ o	3	0	€ ,53

11. Determinazione del valore dell'immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato:

Il criterio del **valore di mercato** della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del tecnico valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto. Secondo l'**International Valuation Standards (IVS)**, il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa**, ed è analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1. La definizione coincide inoltre con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato C.R.R. Art. 4 paragrafo 1 lettera 76. Ogni elemento della definizione viene nel seguito illustrato nel suo significato:

Importo stimato: *si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;*

Alla data della valutazione: *richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o*

inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

Operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato: *entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;*

Dopo un'adeguata promozione commerciale: *per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;*

Nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione: *presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.*

Market Comparison Approach. Il procedimento di stima utilizzato è noto come **market comparison approach (MCA)** (o **metodo del confronto di mercato**) ed è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il **metodo del confronto di mercato** si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Consistenze superficiali: Nel seguito si utilizzeranno le consistenze superficiali basate su diverse definizioni che nel seguito si esplicitano.

Superficie Esterna Lorda (SEL): La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (mq) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.

Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SE, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.

Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto di stima immobiliare è la **Superficie Esterna Lorda (SEL)**. Per **superficie esterna lorda**, così come descritta dal **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35**, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la **SEL** include:

- *lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;*
- *lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);*
- *la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;*
- *i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;*

mentre nella determinazione della superficie principale (S1 ed S2) non include:

- *le rampe d'accesso esterne non coperte;*
- *i balconi, terrazzi e simili;*
- *il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;*
- *gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;*
- *le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.*

Nella tabella seguente vengono riassunti gli indici utilizzati nella precedente tabella:

Caratteristica	Superficie	Rapp. Mercantile
Sup. principale	S1 = 170	P1 = 1,00
Sup. secondaria	S2 = 0	P2 = 1,00
Sup. esterna di pertinenza	Se = 0	Pe = 0,00
Sup. di pertinenza coperta	Sg = 0	Pg = 0,00

Stimando la superficie ragguagliata e moltiplicandola per il prezzo al mq il CTU un prezzo complessivo di € 3.400,00 con un prezzo di 20,00 €/mq su una superficie ragguagliata di mq 170,00 calcolata secondo la formula:

$$Stot = (P1*S1) + (P2*S2) + (Pb*Sb) + (Pg*Sg) + (Pe*Se).$$

Il prezzo unitario viene determinato sulla base dei dati riportati sull'allegato Determinazione dei Prezzi Unitari e per il bene in esame il prezzo unitario è pari a 20,00 €/mq per il primo semestre 2022. (cfr. Allegato Determinazione dei Prezzi Unitari).

12. **Possibilità di vendita del bene per lotti attraverso il suo frazionamento:** Il bene ha caratteristiche unitarie che non si prestano al frazionamento in lotti.
13. **Documentazione fotografica e planimetria catastale:** cfr. Allegato fotografico e catastale.
14. **Bene indiviso e presenza di comproprietari:** Non vi sono comproprietari poiché il debitore è proprietario esclusivo del bene.;
15. **Bene soggetto a IVA:** La proprietà del bene è in capo a una società e per sua natura per natura e per destinazione rappresenta un bene strumentale dunque soggetto a IVA.;
16. **Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione:** Nell'atto di pignoramento l'identificativo catastale del bene è corretto. La toponomastica è completa.

VALORE DI STIMA LOTTO 09: BENE 1 di 26**Valore complessivo lotto 09: BENE 1 di 26 pari a € 3.400,00****Abbattimento del 15% = € 510,00****Spese da sostenere = € 0,00;****Valore del bene al netto delle spese e dell'abbattimento = € 2.890,00****€ 2.890,00;****Note: Nessuna****DESCRIZIONE LOTTO 09: BENE 1 di 26****Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI**

LOTTO 09 BENE 2 di 26

Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI. Immobile identificato in catasto terreni al foglio 164 particella 127 .

Descrizione degli immobili, dimensioni, ubicazione ed accesso

L'immobile oggetto di perizia è costituito da: Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI. Superficie di 2.240 metri quadrati. L'accesso avviene dalla pubblica via. Viale delle Industrie zona ex Asi Modica - Pozzallo.

Analisi del bene

1. **Identificazione dei beni pignorati:** Il bene è identificato in catasto terreni del comune di Modica al foglio 164 particella 127 .

2. **Verifica della proprietà beni in capo al debitore:** Il bene risulta essere di proprietà al 100% del debitore, soggetto giuridico, [REDACTED]

3. **Accertamento dell'esatta provenienza dei beni:** Il debitore, soggetto giuridico, [REDACTED]

[REDACTED] ha ricevuto il bene in forza de: Atto di conferimento in società del 28 gennaio 2010, a rogito notaio Egidio Santangelo, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 1° febbraio 2010 ai nn.1716/1109, da potere [REDACTED] detti immobili, per l'intero della piena proprietà, erano pervenuti in virtù dell'atto di compera del 5 ottobre 2005, a rogito notaio Guglielmo Ferro, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 1° dicembre 2005 ai nn.27232/13588, da potere del Consorzio Asi Ragusa in liquidazione, con sede in Ragusa, codice fiscale 00119380889, al quale erano pervenuti in virtù del titolo atto di cessione del 3 novembre 1986, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritti presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 19 novembre 1986 ai nn.11051/13180 ai nn. 13602/11393, del titolo atto di cessione dell'11 maggio 1987, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritti presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 2 giugno 1087 ai nn.7368/6170, del titolo atto di cessione del 22 settembre 1987, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritti presso

la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 12 ottobre 1987 ai nn.13598/11389 ai nn. 13602/11393, del titolo atto di cessione del 2 ottobre 1987, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 27 ottobre 1987 ai nn.14368/12047, del titolo atto di cessione del 19 ottobre 1987, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 16 novembre 1987 ai nn.15313/12855 e del titolo atto di esproprio del 13 dicembre 1999, trascritto presso l'Agenzia del Territorio i Ragusa in data 4 gennaio 2000 ai nn.77/66.

4. **Eventuale impossibilità di procedere a un completo accertamento:** Nessun impedimento si è ravvisato nel procedere al completo accertamento tecnico sul bene;
5. **Presenza dei beni in catasto:** Il bene è regolarmente presente in banca dati dell'agenzia del territorio. L'area in cui ricade è presente in catasto al **foglio 164 particella 127 del catasto terreni**. Si allegano le copie della documentazione catastale presente nel data-base dell'Agenzia delle Entrate.
6. **Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sui beni:** Le iscrizioni e trascrizioni riscontrate sono riportate nell'**Allegato Iscrizioni e Trascrizioni**.
7. **Destinazione urbanistica, conformità allo strumento urbanistico comunale vigente e abitabilità:** Area edificabile con volumetria edificatoria residua disponibile.
8. **Accertamento della conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia ed eventuale sanatoria:** Semplice area edificabile priva di corpi di fabbrica. (cfr. **Allegato Rilievi Planimetrici**)
9. **Occupazione del bene, affitto o locazione:** Il bene risulta libero da persone e cose.
10. **Elementi utili del bene alla sua compravendita:** Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI con densità fondiaria pari a 8,00 mc per mq, altezza massima inferiore a 15 mt e distanza dai confini superiore a 10,00 metri.
11. **Dimensioni:** Superficie di 2.240 metri quadrati

12. **Confini:** L'immobile confina con pubblica via e con proprietà

13. **Tipologia costruttiva:** Area scoperta parzialmente ricoperta di terreno vegetale.

14. **Composizione:** Area scoperta parzialmente recintata. (cfr. allegato fotografico).

15. **Impianti:** Privo di qualsiasi impianto.

16. **Finiture e infissi:** Nessuna recinzione

17. **Anomalie:** Nessuna (cfr. Allegato Fotografico).

18. **Dati catastali:** Unità immobiliare sita nel comune di Modica, codice catastale F258 catasto terreni (cfr. allegato documentazione catastale).

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Reddito D.
164	127	-	Semin. Arborato	2	0	€ 17,35

19. **Determinazione del valore dell'immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato:**

Il criterio del **valore di mercato** della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del tecnico valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto. Secondo l'**International Valuation Standards (IVS)**, il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa**, ed è analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1. La definizione coincide inoltre con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato C.R.R. Art. 4 paragrafo 1 lettera 76. Ogni elemento della definizione viene nel seguito illustrato nel suo significato:

Importo stimato: *si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;*

Alla data della valutazione: *richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;*

Operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato: *entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;*

Dopo un'adeguata promozione commerciale: *per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;*

Nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione: *presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.*

Market Comparison Approach. Il procedimento di stima utilizzato è noto come **market comparison approach (MCA)** (o **metodo del confronto di mercato**) ed è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Il **metodo del confronto di mercato** si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Consistenze superficiali: Nel seguito si utilizzeranno le consistenze superficiali basate su diverse definizioni che nel seguito si esplicitano.

Superficie Esterna Lorda (SEL): La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (mq) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.

Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SE, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.

Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto di stima immobiliare è la **Superficie Esterna Lorda (SEL)**. Per **superficie esterna lorda**, così come descritta dal **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35**, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la **SEL** include:

- *lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;*
- *lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);*
- *la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;*
- *i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;*

mentre nella determinazione della superficie principale (S1 ed S2) non include:

- *le rampe d'accesso esterne non coperte;*
- *i balconi, terrazzi e simili;*
- *il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;*

- *gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;*
- *le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.*

Nella tabella seguente vengono riassunti gli indici utilizzati nella precedente tabella:



Caratteristica	Superficie	Rapp. Mercantile
Sup. principale	S1 = 2240	P1 = 1,00
Sup. secondaria	S2 = 0	P2 = 1,00
Sup. esterna di pertinenza	Se = 0	Pe = 0,00
Sup. di pertinenza coperta	Sg = 0	Pg = 0,00

Stimando la superficie ragguagliata e moltiplicandola per il prezzo al mq il CTU un prezzo complessivo di € 44.800,00 con un prezzo di 20,00 €/mq su una superficie ragguagliata di mq 2.240,00 calcolata secondo la formula:

$$Stot = (P1*S1) + (P2*S2) + (Pb*Sb) + (Pg*Sg) + (Pe*Se).$$

Il prezzo unitario viene determinato sulla base dei dati riportati sull'allegato Determinazione dei Prezzi Unitari e per il bene in esame il prezzo unitario è pari a 20,00 €/mq per il primo semestre 2022. (cfr. Allegato Determinazione dei Prezzi Unitari).

- 20. Possibilità di vendita del bene per lotti attraverso il suo frazionamento:** Il bene ha caratteristiche unitarie che non si prestano al frazionamento in lotti.
- 21. Documentazione fotografica e planimetria catastale:** cfr. Allegato fotografico e catastale.
- 22. Bene indiviso e presenza di comproprietari:** Non vi sono comproprietari poiché il debitore è proprietario esclusivo del bene.;
- 23. Bene soggetto a IVA:** La proprietà del bene è in capo a una società e per sua natura per natura e per destinazione rappresenta un bene strumentale dunque soggetto a IVA.;
- 24. Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione:** Nell'atto di pignoramento l'identificativo catastale del bene è corretto. La toponomastica è completa.

VALORE DI STIMA LOTTO 09: BENE 2 di 26**Valore complessivo lotto 09: BENE 2 di 26 pari a € 44.800,00****Abbattimento del 15% = € 6.720,00****Spese da sostenere = € 0,00;****Valore del bene al netto delle spese e dell'abbattimento = € 38.080,00****€ 38.080,00;****Note: Nessuna****DESCRIZIONE LOTTO 09: BENE 2 di 26****Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI**

LOTTO 09 BENE 3 di 26

Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI. Immobile identificato in catasto terreni al foglio 164 particella 160 .

Descrizione degli immobili, dimensioni, ubicazione ed accesso

L'immobile oggetto di perizia è costituito da: Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI. Superficie di 4.500 metri quadrati. L'accesso avviene dalla pubblica via. Viale delle Industrie zona ex Asi Modica - Pozzallo.

Analisi del bene

1. **Identificazione dei beni pignorati:** Il bene è identificato in catasto terreni del comune di Modica al foglio **164** particella **160** .
2. **Verifica della proprietà beni in capo al debitore:** Il bene risulta essere di proprietà al 100% del debitore, soggetto giuridico, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
3. **Accertamento dell'esatta provenienza dei beni:** Il debitore, soggetto giuridico, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] ha ricevuto il bene in forza de: Atto di conferimento in società del 28 gennaio 2010, a rogito notaio Egidio Santangelo, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 1° febbraio 2010 ai nn.1716/1109, da potere [REDACTED] detti immobili, per l'intero della piena proprietà, erano pervenuti in virtù dell'atto di compera del 5 ottobre 2005, a rogito notaio Guglielmo Ferro, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 1° dicembre 2005 ai nn.27232/13588, da potere del Consorzio Asi Ragusa in liquidazione, con sede in Ragusa, codice fiscale 00119380889, al quale erano pervenuti in virtù del titolo atto di cessione del 3 novembre 1986, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritti presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 19 novembre 1986 ai nn.11051/13180 ai nn. 13602/11393, del titolo atto di cessione dell'11 maggio 1987, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritti presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 2 giugno 1087 ai nn.7368/6170, del titolo atto di cessione del 22 settembre 1987, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritti presso

la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 12 ottobre 1987 ai nn.13598/11389 ai nn. 13602/11393, del titolo atto di cessione del 2 ottobre 1987, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 27 ottobre 1987 ai nn.14368/12047, del titolo atto di cessione del 19 ottobre 1987, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 16 novembre 1987 ai nn.15313/12855 e del titolo atto di esproprio del 13 dicembre 1999, trascritto presso l'Agenzia del Territorio i Ragusa in data 4 gennaio 2000 ai nn.77/66.

4. **Eventuale impossibilità di procedere a un completo accertamento:** Nessun impedimento si è ravvisato nel procedere al completo accertamento tecnico sul bene;
5. **Presenza dei beni in catasto:** Il bene è regolarmente presente in banca dati dell'agenzia del territorio. L'area in cui ricade è presente in catasto al **foglio 164 particella 160 del catasto terreni**. Si allegano le copie della documentazione catastale presente nel data-base dell'Agenzia delle Entrate.
6. **Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sui beni:** Le iscrizioni e trascrizioni riscontrate sono riportate nell'**Allegato Iscrizioni e Trascrizioni**.
7. **Destinazione urbanistica, conformità allo strumento urbanistico comunale vigente e abitabilità:** Area edificabile con volumetria edificatoria residua disponibile.
8. **Accertamento della conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia ed eventuale sanatoria:** Semplice area edificabile parzialmente occupata da una struttura in C.A. rispondente al progetto approvato. (cfr. **Allegato Rilievi Planimetrici**)
9. **Occupazione del bene, affitto o locazione:** Il bene risulta libero da persone e cose. Su una porzione dell'area ricade la palazzina direzionale allo stato rustico.
10. **Elementi utili del bene alla sua compravendita:** Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI con densità fondiaria pari a 8,00 mc per mq, altezza massima inferiore a 15 mt e distanza dai confini superiore a 10,00 metri.
11. **Dimensioni:** Superficie di 4.500 metri quadrati

12. **Confini:** L'immobile confina con pubblica via e con proprietà

13. **Tipologia costruttiva:** Area scoperta parzialmente ricoperta di terreno vegetale.

14. **Composizione:** Area scoperta parzialmente recintata. (cfr. allegato fotografico).

15. **Impianti:** Privo di qualsiasi impianto.

16. **Finiture e infissi:** Nessuna recinzione

17. **Anomalie:** Nessuna (cfr. Allegato Fotografico).

18. **Dati catastali:** Unità immobiliare sita nel comune di Modica, codice catastale F258 catasto terreni (cfr. allegato documentazione catastale).

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Reddito D.
164	160	-	Mandorlet o	0	0	€ 51,13

19. **Determinazione del valore dell'immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato:**

Il criterio del **valore di mercato** della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del tecnico valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto. Secondo l'**International Valuation Standards (IVS)**, il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa**, ed è analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1. La definizione coincide inoltre con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato C.R.R. Art. 4 paragrafo 1 lettera 76. Ogni elemento della definizione viene nel seguito illustrato nel suo significato:

Importo stimato: *si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;*

Alla data della valutazione: *richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;*

Operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato: *entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;*

Dopo un'adeguata promozione commerciale: *per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;*

Nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione: *presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.*

Market Comparison Approach. Il procedimento di stima utilizzato è noto come **market comparison approach (MCA)** (o **metodo del confronto di mercato**) ed è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Il **metodo del confronto di mercato** si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Consistenze superficiali: Nel seguito si utilizzeranno le consistenze superficiali basate su diverse definizioni che nel seguito si esplicitano.

Superficie Esterna Lorda (SEL): La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (mq) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.

Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SE, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.

Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto di stima immobiliare è la **Superficie Esterna Lorda (SEL)**. Per **superficie esterna lorda**, così come descritta dal **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35**, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la **SEL** include:

- *lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;*
- *lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);*
- *la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;*
- *i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;*

mentre nella determinazione della superficie principale (S1 ed S2) non include:

- *le rampe d'accesso esterne non coperte;*
- *i balconi, terrazzi e simili;*
- *il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;*

- *gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;*
- *le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.*

Nella tabella seguente vengono riassunti gli indici utilizzati nella precedente tabella:



Caratteristica	Superficie	Rapp. Mercantile
Sup. principale	S1 = 4500	P1 = 1,00
Sup. secondaria	S2 = 0	P2 = 1,00
Sup. esterna di pertinenza	Se = 0	Pe = 0,00
Sup. di pertinenza coperta	Sg = 0	Pg = 0,00

Stimando la superficie ragguagliata e moltiplicandola per il prezzo al mq il CTU un prezzo complessivo di € **90.000,00** con un prezzo di **20,00 €/mq** su una superficie ragguagliata di mq **4.500,00** calcolata secondo la formula:

$$Stot = (P1*S1) + (P2*S2) + (Pb*Sb) + (Pg*Sg) + (Pe*Se).$$

Il prezzo unitario viene determinato sulla base dei dati riportati sull'allegato Determinazione dei Prezzi Unitari e per il bene in esame il prezzo unitario è pari a **20,00 €/mq per il primo semestre 2022. (cfr. Allegato Determinazione dei Prezzi Unitari).**

20. Possibilità di vendita del bene per lotti attraverso il suo frazionamento: Il bene ha caratteristiche unitarie che non si prestano al frazionamento in lotti.

21. Documentazione fotografica e planimetria catastale: cfr. Allegato fotografico e catastale.

22. Bene indiviso e presenza di comproprietari: Non vi sono comproprietari poiché il debitore è proprietario esclusivo del bene.;

23. Bene soggetto a IVA: La proprietà del bene è in capo a una società e per sua natura per natura e per destinazione rappresenta un bene strumentale dunque soggetto a IVA.;

24. Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione: Nell'atto di pignoramento l'identificativo catastale del bene è corretto. La toponomastica è completa.

VALORE DI STIMA LOTTO 09: BENE 3 di 26**Valore complessivo lotto 09: BENE 3 di 26 pari a € 90.000,00****Abbattimento del 15% = € 13.500,00****Spese da sostenere = € 0,00;****Valore del bene al netto delle spese e dell'abbattimento = € 76.500,00****€ 76.500,00;****Note: Necessita di frazionamento e inserimento in mappa****DESCRIZIONE LOTTO 09: BENE 3 di 26****Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI**

LOTTO 09 BENE 4 di 26

Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI. Immobile identificato in catasto terreni al foglio 164 particella 161 .

Descrizione degli immobili, dimensioni, ubicazione ed accesso

L'immobile oggetto di perizia è costituito da: Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI. Superficie di 4.445 metri quadrati. L'accesso avviene dalla pubblica via. Viale delle Industrie zona ex Asi Modica - Pozzallo.

Analisi del bene

1. **Identificazione dei beni pignorati:** Il bene è identificato in catasto terreni del comune di Modica al foglio **164** particella **161** .
2. **Verifica della proprietà beni in capo al debitore:** Il bene risulta essere di proprietà al 100% del debitore, soggetto giuridico, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
3. **Accertamento dell'esatta provenienza dei beni:** Il debitore, soggetto giuridico, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] ha ricevuto il bene in forza de: Atto di conferimento in società del 28 gennaio 2010, a rogito notaio Egidio Santangelo, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 1° febbraio 2010 ai nn.1716/1109, da potere di [REDACTED] Al dante causa, [REDACTED] detti immobili, per l'intero della piena proprietà, erano pervenuti in virtù dell'atto di compera del 5 ottobre 2005, a rogito notaio Guglielmo Ferro, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 1° dicembre 2005 ai nn.27232/13588, da potere del Consorzio Asi Ragusa in liquidazione, con sede in Ragusa, codice fiscale 00119380889, al quale erano pervenuti in virtù del titolo atto di cessione del 3 novembre 1986, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritti presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 19 novembre 1986 ai nn.11051/13180 ai nn. 13602/11393, del titolo atto di cessione dell'11 maggio 1987, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritti presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 2 giugno 1087 ai nn.7368/6170, del titolo atto di cessione del 22 settembre 1987, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritti presso

la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 12 ottobre 1987 ai nn.13598/11389 ai nn. 13602/11393, del titolo atto di cessione del 2 ottobre 1987, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 27 ottobre 1987 ai nn.14368/12047, del titolo atto di cessione del 19 ottobre 1987, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 16 novembre 1987 ai nn.15313/12855 e del titolo atto di esproprio del 13 dicembre 1999, trascritto presso l'Agenzia del Territorio i Ragusa in data 4 gennaio 2000 ai nn.77/66.

4. **Eventuale impossibilità di procedere a un completo accertamento:** Nessun impedimento si è ravvisato nel procedere al completo accertamento tecnico sul bene;
5. **Presenza dei beni in catasto:** Il bene è regolarmente presente in banca dati dell'agenzia del territorio. L'area in cui ricade è presente in catasto al **foglio 164 particella 161 del catasto terreni**. Si allegano le copie della documentazione catastale presente nel data-base dell'Agenzia delle Entrate.
6. **Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sui beni:** Le iscrizioni e trascrizioni riscontrate sono riportate nell'**Allegato Iscrizioni e Trascrizioni**.
7. **Destinazione urbanistica, conformità allo strumento urbanistico comunale vigente e abitabilità:** Area edificabile con volumetria edificatoria residua disponibile.
8. **Accertamento della conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia ed eventuale sanatoria:** Semplice area edificabile parzialmente occupata da una struttura in C.A. rispondente al progetto approvato. (cfr. **Allegato Rilievi Planimetrici**)
9. **Occupazione del bene, affitto o locazione:** Il bene risulta libero da persone e cose. Su una porzione dell'area ricade la palazzina direzionale allo stato rustico.
10. **Elementi utili del bene alla sua compravendita:** Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI con densità fondiaria pari a 8,00 mc per mq, altezza massima inferiore a 15 mt e distanza dai confini superiore a 10,00 metri.
11. **Dimensioni:** Superficie di 4.445 metri quadrati

12. **Confini:** L'immobile confina con pubblica via e con proprietà

13. **Tipologia costruttiva:** Area scoperta parzialmente ricoperta di terreno vegetale.

14. **Composizione:** Area scoperta parzialmente recintata. (cfr. allegato fotografico).

15. **Impianti:** Privo di qualsiasi impianto.

16. **Finiture e infissi:** Nessuna recinzione

17. **Anomalie:** Nessuna (cfr. Allegato Fotografico).

18. **Dati catastali:** Unità immobiliare sita nel comune di Modica, codice catastale F258 catasto terreni (cfr. allegato documentazione catastale).

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Reddito D.
164	161	-	Mandorlet o	0	0	€ 50,50

19. **Determinazione del valore dell'immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato:**

Il criterio del **valore di mercato** della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del tecnico valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto. Secondo l'**International Valuation Standards (IVS)**, il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa**, ed è analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1. La definizione coincide inoltre con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato C.R.R. Art. 4 paragrafo 1 lettera 76. Ogni elemento della definizione viene nel seguito illustrato nel suo significato:

Importo stimato: *si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;*

Alla data della valutazione: *richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;*

Operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato: *entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;*

Dopo un'adeguata promozione commerciale: *per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;*

Nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione: *presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.*

Market Comparison Approach. Il procedimento di stima utilizzato è noto come **market comparison approach (MCA)** (o **metodo del confronto di mercato**) ed è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Il **metodo del confronto di mercato** si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Consistenze superficiali: Nel seguito si utilizzeranno le consistenze superficiali basate su diverse definizioni che nel seguito si esplicitano.

Superficie Esterna Lorda (SEL): La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (mq) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.

Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SE, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.

Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto di stima immobiliare è la **Superficie Esterna Lorda (SEL)**. Per **superficie esterna lorda**, così come descritta dal **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35**, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la **SEL** include:

- *lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;*
- *lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);*
- *la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;*
- *i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;*

mentre nella determinazione della superficie principale (S1 ed S2) non include:

- *le rampe d'accesso esterne non coperte;*
- *i balconi, terrazzi e simili;*
- *il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;*

- *gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico;*
- *le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.*

Nella tabella seguente vengono riassunti gli indici utilizzati nella precedente tabella:



Caratteristica	Superficie	Rapp. Mercantile
Sup. principale	S1 = 4445	P1 = 1,00
Sup. secondaria	S2 = 0	P2 = 1,00
Sup. esterna di pertinenza	Se = 0	Pe = 0,00
Sup. di pertinenza coperta	Sg = 0	Pg = 0,00

Stimando la superficie ragguagliata e moltiplicandola per il prezzo al mq il CTU un prezzo complessivo di € **88.900,00** con un prezzo di **20,00 €/mq** su una superficie ragguagliata di mq **4.445,00** calcolata secondo la formula:

$$Stot = (P1*S1) + (P2*S2) + (Pb*Sb) + (Pg*Sg) + (Pe*Se).$$

Il prezzo unitario viene determinato sulla base dei dati riportati sull'allegato Determinazione dei Prezzi Unitari e per il bene in esame il prezzo unitario è pari a **20,00 €/mq per il primo semestre 2022. (cfr. Allegato Determinazione dei Prezzi Unitari).**

- 20. Possibilità di vendita del bene per lotti attraverso il suo frazionamento:** Il bene ha caratteristiche unitarie che non si prestano al frazionamento in lotti.
- 21. Documentazione fotografica e planimetria catastale:** cfr. Allegato fotografico e catastale.
- 22. Bene indiviso e presenza di comproprietari:** Non vi sono comproprietari poiché il debitore è proprietario esclusivo del bene.;
- 23. Bene soggetto a IVA:** La proprietà del bene è in capo a una società e per sua natura per natura e per destinazione rappresenta un bene strumentale dunque soggetto a IVA.;
- 24. Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione:** Nell'atto di pignoramento l'identificativo catastale del bene è corretto. La toponomastica è completa.

VALORE DI STIMA LOTTO 09: BENE 4 di 26**Valore complessivo lotto 09: BENE 4 di 26 pari a € 88.900,00****Abbattimento del 15% = € 13.335,00****Spese da sostenere = € 0,00;****Valore del bene al netto delle spese e dell'abbattimento = € 75.565,00****€ 75.565,00;****Note: Necessita di frazionamento e inserimento in mappa****DESCRIZIONE LOTTO 09: BENE 4 di 26****Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI**

LOTTO 09 BENE 5 di 26

Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI. Immobile identificato in catasto terreni al foglio 164 particella 162 .

Descrizione degli immobili, dimensioni, ubicazione ed accesso

L'immobile oggetto di perizia è costituito da: Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI. Superficie di 4.395 metri quadrati. L'accesso avviene dalla pubblica via. Viale delle Industrie zona ex Asi Modica - Pozzallo.

Analisi del bene

1. **Identificazione dei beni pignorati:** Il bene è identificato in catasto terreni del comune di Modica al foglio **164** particella **162** .

2. **Verifica della proprietà beni in capo al debitore:** Il bene risulta essere di proprietà al 100% del debitore, soggetto giuridico, [REDACTED]

3. **Accertamento dell'esatta provenienza dei beni:** Il debitore, soggetto giuridico, [REDACTED]

[REDACTED] ha ricevuto il bene in forza de: Atto di conferimento in società del 28 gennaio 2010, a rogito notaio Egidio Santangelo, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 1° febbraio 2010 ai nn.1716/1109, da potere di [REDACTED] detti immobili, per l'intero della piena proprietà, erano pervenuti in virtù dell'atto di compera del 5 ottobre 2005, a rogito notaio Guglielmo Ferro, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 1° dicembre 2005 ai nn.27232/13588, da potere del Consorzio Asi Ragusa in liquidazione, con sede in Ragusa, codice fiscale 00119380889, al quale erano pervenuti in virtù del titolo atto di cessione del 3 novembre 1986, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritti presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 19 novembre 1986 ai nn.11051/13180 ai nn. 13602/11393, del titolo atto di cessione dell'11 maggio 1987, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritti presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 2 giugno 1087 ai nn.7368/6170, del titolo atto di cessione del 22 settembre 1987, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritti presso

la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 12 ottobre 1987 ai nn.13598/11389 ai nn. 13602/11393, del titolo atto di cessione del 2 ottobre 1987, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 27 ottobre 1987 ai nn.14368/12047, del titolo atto di cessione del 19 ottobre 1987, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 16 novembre 1987 ai nn.15313/12855 e del titolo atto di esproprio del 13 dicembre 1999, trascritto presso l'Agenzia del Territorio i Ragusa in data 4 gennaio 2000 ai nn.77/66.

4. **Eventuale impossibilità di procedere a un completo accertamento:** Nessun impedimento si è ravvisato nel procedere al completo accertamento tecnico sul bene;
5. **Presenza dei beni in catasto:** Il bene è regolarmente presente in banca dati dell'agenzia del territorio. L'area in cui ricade è presente in catasto al **foglio 164 particella 162 del catasto terreni**. Si allegano le copie della documentazione catastale presente nel data-base dell'Agenzia delle Entrate.
6. **Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sui beni:** Le iscrizioni e trascrizioni riscontrate sono riportate nell'**Allegato Iscrizioni e Trascrizioni**.
7. **Destinazione urbanistica, conformità allo strumento urbanistico comunale vigente e abitabilità:** Area edificabile con volumetria edificatoria residua disponibile.
8. **Accertamento della conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia ed eventuale sanatoria:** Semplice area edificabile parzialmente occupata da una struttura in C.A. rispondente al progetto approvato. (cfr. **Allegato Rilievi Planimetrici**)
9. **Occupazione del bene, affitto o locazione:** Il bene risulta libero da persone e cose. Su una porzione dell'area ricade la palazzina direzionale allo stato rustico.
10. **Elementi utili del bene alla sua compravendita:** Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI con densità fondiaria pari a 8,00 mc per mq, altezza massima inferiore a 15 mt e distanza dai confini superiore a 10,00 metri.
11. **Dimensioni:** Superficie di 4.395 metri quadrati

12. **Confini:** L'immobile confina con pubblica via e con proprietà

13. **Tipologia costruttiva:** Area scoperta parzialmente ricoperta di terreno vegetale.

14. **Composizione:** Area scoperta parzialmente recintata. (cfr. allegato fotografico).

15. **Impianti:** Privo di qualsiasi impianto.

16. **Finiture e infissi:** Nessuna recinzione

17. **Anomalie:** Nessuna (cfr. Allegato Fotografico).

18. **Dati catastali:** Unità immobiliare sita nel comune di Modica, codice catastale F258 catasto terreni (cfr. allegato documentazione catastale).

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Reddito D.
164	162	-	Mandorlet o	0	0	€ 49,94

19. **Determinazione del valore dell'immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato:**

Il criterio del **valore di mercato** della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del tecnico valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto. Secondo l'**International Valuation Standards (IVS)**, il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa**, ed è analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1. La definizione coincide inoltre con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato C.R.R. Art. 4 paragrafo 1 lettera 76. Ogni elemento della definizione viene nel seguito illustrato nel suo significato:

Importo stimato: *si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;*

Alla data della valutazione: *richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;*

Operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato: *entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;*

Dopo un'adeguata promozione commerciale: *per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;*

Nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione: *presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.*

Market Comparison Approach. Il procedimento di stima utilizzato è noto come **market comparison approach (MCA)** (o **metodo del confronto di mercato**) ed è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Il **metodo del confronto di mercato** si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Consistenze superficiali: Nel seguito si utilizzeranno le consistenze superficiali basate su diverse definizioni che nel seguito si esplicitano.

Superficie Esterna Lorda (SEL): La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (mq) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.

Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SE, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.

Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto di stima immobiliare è la **Superficie Esterna Lorda (SEL)**. Per **superficie esterna lorda**, così come descritta dal **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35**, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la **SEL** include:

- *lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;*
- *lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);*
- *la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;*
- *i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;*

mentre nella determinazione della superficie principale (S1 ed S2) non include:

- *le rampe d'accesso esterne non coperte;*
- *i balconi, terrazzi e simili;*
- *il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;*

- *gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico;*
- *le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.*

Nella tabella seguente vengono riassunti gli indici utilizzati nella precedente tabella:



Caratteristica	Superficie	Rapp. Mercantile
Sup. principale	S1 = 4395	P1 = 1,00
Sup. secondaria	S2 = 0	P2 = 1,00
Sup. esterna di pertinenza	Se = 0	Pe = 0,00
Sup. di pertinenza coperta	Sg = 0	Pg = 0,00

Stimando la superficie ragguagliata e moltiplicandola per il prezzo al mq il CTU un prezzo complessivo di € 87.900,00 con un prezzo di 20,00 €/mq su una superficie ragguagliata di mq 4.395,00 calcolata secondo la formula:

$$Stot = (P1*S1) + (P2*S2) + (Pb*Sb) + (Pg*Sg) + (Pe*Se).$$

Il prezzo unitario viene determinato sulla base dei dati riportati sull'allegato Determinazione dei Prezzi Unitari e per il bene in esame il prezzo unitario è pari a 20,00 €/mq per il primo semestre 2022. (cfr. Allegato Determinazione dei Prezzi Unitari).

- 20. Possibilità di vendita del bene per lotti attraverso il suo frazionamento:** Il bene ha caratteristiche unitarie che non si prestano al frazionamento in lotti.
- 21. Documentazione fotografica e planimetria catastale:** cfr. Allegato fotografico e catastale.
- 22. Bene indiviso e presenza di comproprietari:** Non vi sono comproprietari poiché il debitore è proprietario esclusivo del bene.;
- 23. Bene soggetto a IVA:** La proprietà del bene è in capo a una società e per sua natura per natura e per destinazione rappresenta un bene strumentale dunque soggetto a IVA.;
- 24. Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione:** Nell'atto di pignoramento l'identificativo catastale del bene è corretto. La toponomastica è completa.

VALORE DI STIMA LOTTO 09: BENE 5 di 26**Valore complessivo lotto 09: BENE 5 di 26 pari a € 87.900,00****Abbattimento del 15% = € 13.185,00****Spese da sostenere = € 0,00;****Valore del bene al netto delle spese e dell'abbattimento = € 74.715,00****74.715,00;****Note: Necessita di frazionamento e inserimento in mappa****DESCRIZIONE LOTTO 09: BENE 5 di 26****Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI**

LOTTO 09 BENE 6 di 26

Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI. Immobile identificato in catasto terreni al foglio 164 particella 166 .

Descrizione degli immobili, dimensioni, ubicazione ed accesso

L'immobile oggetto di perizia è costituito da: Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI. Superficie di 65 metri quadrati. L'accesso avviene dalla pubblica via. Viale delle Industrie zona ex Asi Modica - Pozzallo.

Analisi del bene

1. **Identificazione dei beni pignorati:** Il bene è identificato in catasto terreni del comune di Modica al foglio **164** particella **166** .

2. **Verifica della proprietà beni in capo al debitore:** Il bene risulta essere di proprietà al 100% del debitore, soggetto giuridico, [REDACTED]

3. **Accertamento dell'esatta provenienza dei beni:** Il debitore, soggetto giuridico, [REDACTED]

[REDACTED] ha ricevuto il bene in forza de: Atto di conferimento in società del 28 gennaio 2010, a rogito notaio Egidio Santangelo, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 1° febbraio 2010 ai nn.1716/1109, da potere [REDACTED] detti immobili, per l'intero della piena proprietà, erano pervenuti in virtù dell'atto di compera del 5 ottobre 2005, a rogito notaio Guglielmo Ferro, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 1° dicembre 2005 ai nn.27232/13588, da potere del Consorzio Asi Ragusa in liquidazione, con sede in Ragusa, codice fiscale 00119380889, al quale erano pervenuti in virtù del titolo atto di cessione del 3 novembre 1986, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritti presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 19 novembre 1986 ai nn.11051/13180 ai nn. 13602/11393, del titolo atto di cessione dell'11 maggio 1987, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritti presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 2 giugno 1087 ai nn.7368/6170, del titolo atto di cessione del 22 settembre 1987, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritti presso

la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 12 ottobre 1987 ai nn.13598/11389 ai nn. 13602/11393, del titolo atto di cessione del 2 ottobre 1987, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 27 ottobre 1987 ai nn.14368/12047, del titolo atto di cessione del 19 ottobre 1987, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 16 novembre 1987 ai nn.15313/12855 e del titolo atto di esproprio del 13 dicembre 1999, trascritto presso l'Agenzia del Territorio i Ragusa in data 4 gennaio 2000 ai nn.77/66.

4. **Eventuale impossibilità di procedere a un completo accertamento:** Nessun impedimento si è ravvisato nel procedere al completo accertamento tecnico sul bene;
5. **Presenza dei beni in catasto:** Il bene è regolarmente presente in banca dati dell'agenzia del territorio. L'area in cui ricade è presente in catasto al **foglio 164 particella 166 del catasto terreni**. Si allegano le copie della documentazione catastale presente nel data-base dell'Agenzia delle Entrate.
6. **Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sui beni:** Le iscrizioni e trascrizioni riscontrate sono riportate nell'**Allegato Iscrizioni e Trascrizioni**.
7. **Destinazione urbanistica, conformità allo strumento urbanistico comunale vigente e abitabilità:** Area edificabile con volumetria edificatoria residua disponibile.
8. **Accertamento della conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia ed eventuale sanatoria:** Semplice area edificabile priva di corpi di fabbrica. (cfr. **Allegato Rilievi Planimetrici**)
9. **Occupazione del bene, affitto o locazione:** Il bene risulta libero da persone e cose.
10. **Elementi utili del bene alla sua compravendita:** Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI con densità fondiaria pari a 8,00 mc per mq, altezza massima inferiore a 15 mt e distanza dai confini superiore a 10,00 metri.
11. **Dimensioni:** Superficie di 65 metri quadrati

12. **Confini:** L'immobile confina con pubblica via e con proprietà

13. **Tipologia costruttiva:** Area scoperta parzialmente ricoperta di terreno vegetale.

14. **Composizione:** Area scoperta parzialmente recintata. (cfr. allegato fotografico).

15. **Impianti:** Privo di qualsiasi impianto.

16. **Finiture e infissi:** Nessuna recinzione

17. **Anomalie:** Nessuna (cfr. Allegato Fotografico).

18. **Dati catastali:** Unità immobiliare sita nel comune di Modica, codice catastale F258 catasto terreni (cfr. allegato documentazione catastale).

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Reddito D.
164	166	-	Mandorlet o	0	0	€ 0,74

19. **Determinazione del valore dell'immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato:**

Il criterio del **valore di mercato** della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del tecnico valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto. Secondo l'**International Valuation Standards (IVS)**, il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa**, ed è analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1. La definizione coincide inoltre con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato C.R.R. Art. 4 paragrafo 1 lettera 76. Ogni elemento della definizione viene nel seguito illustrato nel suo significato:

Importo stimato: *si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;*

Alla data della valutazione: *richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;*

Operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato: *entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;*

Dopo un'adeguata promozione commerciale: *per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;*

Nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione: *presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.*

Market Comparison Approach. Il procedimento di stima utilizzato è noto come **market comparison approach (MCA)** (o **metodo del confronto di mercato**) ed è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Il **metodo del confronto di mercato** si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Consistenze superficiali: Nel seguito si utilizzeranno le consistenze superficiali basate su diverse definizioni che nel seguito si esplicitano.

Superficie Esterna Lorda (SEL): La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (mq) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.

Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SE, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.

Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto di stima immobiliare è la **Superficie Esterna Lorda (SEL)**. Per **superficie esterna lorda**, così come descritta dal **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35**, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la **SEL** include:

- *lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;*
- *lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);*
- *la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;*
- *i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;*

mentre nella determinazione della superficie principale (S1 ed S2) non include:

- *le rampe d'accesso esterne non coperte;*
- *i balconi, terrazzi e simili;*
- *il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;*

- *gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;*
- *le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.*

Nella tabella seguente vengono riassunti gli indici utilizzati nella precedente tabella:



Caratteristica	Superficie	Rapp. Mercantile
Sup. principale	S1 = 65	P1 = 1,00
Sup. secondaria	S2 = 0	P2 = 1,00
Sup. esterna di pertinenza	Se = 0	Pe = 0,00
Sup. di pertinenza coperta	Sg = 0	Pg = 0,00

Stimando la superficie ragguagliata e moltiplicandola per il prezzo al mq il CTU un prezzo complessivo di € 1.300,00 con un prezzo di 20,00 €/mq su una superficie ragguagliata di mq 65,00 calcolata secondo la formula:

$$Stot = (P1*S1) + (P2*S2) + (Pb*Sb) + (Pg*Sg) + (Pe*Se).$$

Il prezzo unitario viene determinato sulla base dei dati riportati sull'allegato Determinazione dei Prezzi Unitari e per il bene in esame il prezzo unitario è pari a 20,00 €/mq per il primo semestre 2022. (cfr. Allegato Determinazione dei Prezzi Unitari).

- 20. Possibilità di vendita del bene per lotti attraverso il suo frazionamento:** Il bene ha caratteristiche unitarie che non si prestano al frazionamento in lotti.
- 21. Documentazione fotografica e planimetria catastale:** cfr. Allegato fotografico e catastale.
- 22. Bene indiviso e presenza di comproprietari:** Non vi sono comproprietari poiché il debitore è proprietario esclusivo del bene.;
- 23. Bene soggetto a IVA:** La proprietà del bene è in capo a una società e per sua natura per natura e per destinazione rappresenta un bene strumentale dunque soggetto a IVA.;
- 24. Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione:** Nell'atto di pignoramento l'identificativo catastale del bene è corretto. La toponomastica è completa.

VALORE DI STIMA LOTTO 09: BENE 6 di 26**Valore complessivo lotto 09: BENE 6 di 26 pari a € 1.300,00****Abbattimento del 15% = € 195,00****Spese da sostenere = € 0,00;****Valore del bene al netto delle spese e dell'abbattimento = € 1.105,00****€ 1.105,00;****Note: Nessuna****DESCRIZIONE LOTTO 09: BENE 6 di 26****Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI**

LOTTO 09 BENE 7 di 26

Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI. Immobile identificato in catasto terreni al foglio 164 particella 378 .

Descrizione degli immobili, dimensioni, ubicazione ed accesso

L'immobile oggetto di perizia è costituito da: Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI. Superficie di 20 metri quadrati. L'accesso avviene dalla pubblica via. Viale delle Industrie zona ex Asi Modica - Pozzallo.

Analisi del bene

1. **Identificazione dei beni pignorati:** Il bene è identificato in catasto terreni del comune di Modica al foglio 164 particella 378 .

2. **Verifica della proprietà beni in capo al debitore:** Il bene risulta essere di proprietà al 100% del debitore, soggetto giuridico, [REDACTED]

3. **Accertamento dell'esatta provenienza dei beni:** Il debitore, soggetto giuridico, [REDACTED]

[REDACTED] ha ricevuto il bene in forza de: Atto di conferimento in società del 28 gennaio 2010, a rogito notaio Egidio Santangelo, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 1° febbraio 2010 ai nn.1716/1109, da potere di [REDACTED] detti immobili, per l'intero della piena proprietà, erano pervenuti in virtù dell'atto di compera del 5 ottobre 2005, a rogito notaio Guglielmo Ferro, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 1° dicembre 2005 ai nn.27232/13588, da potere del Consorzio Asi Ragusa in liquidazione, con sede in Ragusa, codice fiscale 00119380889, al quale erano pervenuti in virtù del titolo atto di cessione del 3 novembre 1986, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritti presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 19 novembre 1986 ai nn.11051/13180 ai nn. 13602/11393, del titolo atto di cessione dell'11 maggio 1987, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritti presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 2 giugno 1087 ai nn.7368/6170, del titolo atto di cessione del 22 settembre 1987, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritti presso

la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 12 ottobre 1987 ai nn.13598/11389 ai nn. 13602/11393, del titolo atto di cessione del 2 ottobre 1987, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 27 ottobre 1987 ai nn.14368/12047, del titolo atto di cessione del 19 ottobre 1987, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 16 novembre 1987 ai nn.15313/12855 e del titolo atto di esproprio del 13 dicembre 1999, trascritto presso l'Agenzia del Territorio i Ragusa in data 4 gennaio 2000 ai nn.77/66.

4. **Eventuale impossibilità di procedere a un completo accertamento:** Nessun impedimento si è ravvisato nel procedere al completo accertamento tecnico sul bene;
5. **Presenza dei beni in catasto:** Il bene è regolarmente presente in banca dati dell'agenzia del territorio. L'area in cui ricade è presente in catasto al **foglio 164 particella 378 del catasto terreni**. Si allegano le copie della documentazione catastale presente nel data-base dell'Agenzia delle Entrate.
6. **Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sui beni:** Le iscrizioni e trascrizioni riscontrate sono riportate nell'**Allegato Iscrizioni e Trascrizioni**.
7. **Destinazione urbanistica, conformità allo strumento urbanistico comunale vigente e abitabilità:** Area edificabile con volumetria edificatoria residua disponibile.
8. **Accertamento della conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia ed eventuale sanatoria:** Semplice area edificabile priva di corpi di fabbrica. (cfr. **Allegato Rilievi Planimetrici**)
9. **Occupazione del bene, affitto o locazione:** Il bene risulta libero da persone e cose.
10. **Elementi utili del bene alla sua compravendita:** Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI con densità fondiaria pari a 8,00 mc per mq, altezza massima inferiore a 15 mt e distanza dai confini superiore a 10,00 metri.
11. **Dimensioni:** Superficie di 20 metri quadrati

12. **Confini:** L'immobile confina con pubblica via e con proprietà

13. **Tipologia costruttiva:** Area scoperta parzialmente ricoperta di terreno vegetale.

14. **Composizione:** Area scoperta parzialmente recintata. (cfr. allegato fotografico).

15. **Impianti:** Privo di qualsiasi impianto.

16. **Finiture e infissi:** Nessuna recinzione

17. **Anomalie:** Nessuna (cfr. Allegato Fotografico).

18. **Dati catastali:** Unità immobiliare sita nel comune di Modica, codice catastale F258 catasto terreni (cfr. allegato documentazione catastale).

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Reddito D.
164	378	-	Mandorlet o	0	0	€ 0,23

19. **Determinazione del valore dell'immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato:**

Il criterio del **valore di mercato** della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del tecnico valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto. Secondo l'**International Valuation Standards (IVS)**, il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa**, ed è analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1. La definizione coincide inoltre con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato C.R.R. Art. 4 paragrafo 1 lettera 76. Ogni elemento della definizione viene nel seguito illustrato nel suo significato:

Importo stimato: *si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;*

Alla data della valutazione: *richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;*

Operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato: *entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;*

Dopo un'adeguata promozione commerciale: *per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;*

Nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione: *presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.*

Market Comparison Approach. Il procedimento di stima utilizzato è noto come **market comparison approach (MCA)** (o **metodo del confronto di mercato**) ed è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Il **metodo del confronto di mercato** si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Consistenze superficiali: Nel seguito si utilizzeranno le consistenze superficiali basate su diverse definizioni che nel seguito si esplicitano.

Superficie Esterna Lorda (SEL): La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (mq) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.

Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SE, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.

Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto di stima immobiliare è la **Superficie Esterna Lorda (SEL)**. Per **superficie esterna lorda**, così come descritta dal **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35**, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la **SEL** include:

- *lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;*
- *lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);*
- *la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;*
- *i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;*

mentre nella determinazione della superficie principale (S1 ed S2) non include:

- *le rampe d'accesso esterne non coperte;*
- *i balconi, terrazzi e simili;*
- *il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;*

- *gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;*
- *le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.*

Nella tabella seguente vengono riassunti gli indici utilizzati nella precedente tabella:



Caratteristica	Superficie	Rapp. Mercantile
Sup. principale	S1 = 20	P1 = 1,00
Sup. secondaria	S2 = 0	P2 = 1,00
Sup. esterna di pertinenza	Se = 0	Pe = 0,00
Sup. di pertinenza coperta	Sg = 0	Pg = 0,00

Stimando la superficie ragguagliata e moltiplicandola per il prezzo al mq il CTU un prezzo complessivo di € 400,00 con un prezzo di 20,00 €/mq su una superficie ragguagliata di mq 20,00 calcolata secondo la formula:

$$Stot = (P1*S1) + (P2*S2) + (Pb*Sb) + (Pg*Sg) + (Pe*Se).$$

Il prezzo unitario viene determinato sulla base dei dati riportati sull'allegato Determinazione dei Prezzi Unitari e per il bene in esame il prezzo unitario è pari a 20,00 €/mq per il primo semestre 2022. (cfr. Allegato Determinazione dei Prezzi Unitari).

- 20. Possibilità di vendita del bene per lotti attraverso il suo frazionamento:** Il bene ha caratteristiche unitarie che non si prestano al frazionamento in lotti.
- 21. Documentazione fotografica e planimetria catastale:** cfr. Allegato fotografico e catastale.
- 22. Bene indiviso e presenza di comproprietari:** Non vi sono comproprietari poiché il debitore è proprietario esclusivo del bene.;
- 23. Bene soggetto a IVA:** La proprietà del bene è in capo a una società e per sua natura per natura e per destinazione rappresenta un bene strumentale dunque soggetto a IVA.;
- 24. Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione:** Nell'atto di pignoramento l'identificativo catastale del bene è corretto. La toponomastica è completa.

VALORE DI STIMA LOTTO 09: BENE 7 di 26**Valore complessivo lotto 09: BENE 7 di 26 pari a € 400,00****Abbattimento del 15% = € 60,00****Spese da sostenere = € 0,00;****Valore del bene al netto delle spese e dell'abbattimento = € 340,00****€ 340,00;****Note: Nessuna****DESCRIZIONE LOTTO 09: BENE 7 di 26****Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI**

LOTTO 09 BENE 8 di 26

Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI. Immobile identificato in catasto terreni al foglio 164 particella 413 .

Descrizione degli immobili, dimensioni, ubicazione ed accesso

L'immobile oggetto di perizia è costituito da: Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI. Superficie di 2.897 metri quadrati. L'accesso avviene dalla pubblica via. Viale delle Industrie zona ex Asi Modica - Pozzallo.

Analisi del bene

1. **Identificazione dei beni pignorati:** Il bene è identificato in catasto terreni del comune di Modica al foglio **164** particella **413** .

2. **Verifica della proprietà beni in capo al debitore:** Il bene risulta essere di proprietà al 100% del debitore, soggetto giuridico, [REDACTED]

3. **Accertamento dell'esatta provenienza dei beni:** Il debitore, soggetto giuridico, [REDACTED]

[REDACTED] ha ricevuto il bene in forza de: Atto di conferimento in società del 28 gennaio 2010, a rogito notaio Egidio Santangelo, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 1° febbraio 2010 ai nn.1716/1109, da potere [REDACTED] detti immobili, per l'intero della piena proprietà, erano pervenuti in virtù dell'atto di compera del 5 ottobre 2005, a rogito notaio Guglielmo Ferro, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 1° dicembre 2005 ai nn.27232/13588, da potere del Consorzio Asi Ragusa in liquidazione, con sede in Ragusa, codice fiscale 00119380889, al quale erano pervenuti in virtù del titolo atto di cessione del 3 novembre 1986, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritti presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 19 novembre 1986 ai nn.11051/13180 ai nn. 13602/11393, del titolo atto di cessione dell'11 maggio 1987, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritti presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 2 giugno 1087 ai nn.7368/6170, del titolo atto di cessione del 22 settembre 1987, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritti presso

la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 12 ottobre 1987 ai nn.13598/11389 ai nn. 13602/11393, del titolo atto di cessione del 2 ottobre 1987, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 27 ottobre 1987 ai nn.14368/12047, del titolo atto di cessione del 19 ottobre 1987, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 16 novembre 1987 ai nn.15313/12855 e del titolo atto di esproprio del 13 dicembre 1999, trascritto presso l'Agenzia del Territorio i Ragusa in data 4 gennaio 2000 ai nn.77/66.

4. **Eventuale impossibilità di procedere a un completo accertamento:** Nessun impedimento si è ravvisato nel procedere al completo accertamento tecnico sul bene;
5. **Presenza dei beni in catasto:** Il bene è regolarmente presente in banca dati dell'agenzia del territorio. L'area in cui ricade è presente in catasto al **foglio 164 particella 413 del catasto terreni**. Si allegano le copie della documentazione catastale presente nel data-base dell'Agenzia delle Entrate.
6. **Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sui beni:** Le iscrizioni e trascrizioni riscontrate sono riportate nell'**Allegato Iscrizioni e Trascrizioni**.
7. **Destinazione urbanistica, conformità allo strumento urbanistico comunale vigente e abitabilità:** Area edificabile con volumetria edificatoria residua disponibile.
8. **Accertamento della conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia ed eventuale sanatoria:** Semplice area edificabile priva di corpi di fabbrica. (cfr. **Allegato Rilievi Planimetrici**)
9. **Occupazione del bene, affitto o locazione:** Il bene risulta libero da persone e cose.
10. **Elementi utili del bene alla sua compravendita:** Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI con densità fondiaria pari a 8,00 mc per mq, altezza massima inferiore a 15 mt e distanza dai confini superiore a 10,00 metri.
11. **Dimensioni:** Superficie di 2.897 metri quadrati

12. **Confini:** L'immobile confina con pubblica via e con proprietà

13. **Tipologia costruttiva:** Area scoperta parzialmente ricoperta di terreno vegetale.

14. **Composizione:** Area scoperta parzialmente recintata. (cfr. allegato fotografico).

15. **Impianti:** Privo di qualsiasi impianto.

16. **Finiture e infissi:** Nessuna recinzione

17. **Anomalie:** Nessuna (cfr. Allegato Fotografico).

18. **Dati catastali:** Unità immobiliare sita nel comune di Modica, codice catastale F258 catasto terreni (cfr. allegato documentazione catastale).

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Reddito D.
164	413	-	Semin. Arborato	2	0	€ 22,44

19. **Determinazione del valore dell'immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato:**

Il criterio del **valore di mercato** della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del tecnico valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto. Secondo l'**International Valuation Standards (IVS)**, il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa**, ed è analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1. La definizione coincide inoltre con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato C.R.R. Art. 4 paragrafo 1 lettera 76. Ogni elemento della definizione viene nel seguito illustrato nel suo significato:

Importo stimato: *si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;*

Alla data della valutazione: *richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;*

Operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato: *entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;*

Dopo un'adeguata promozione commerciale: *per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;*

Nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione: *presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.*

Market Comparison Approach. Il procedimento di stima utilizzato è noto come **market comparison approach (MCA)** (o **metodo del confronto di mercato**) ed è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Il **metodo del confronto di mercato** si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Consistenze superficiali: Nel seguito si utilizzeranno le consistenze superficiali basate su diverse definizioni che nel seguito si esplicitano.

Superficie Esterna Lorda (SEL): La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (mq) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.

Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SE, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.

Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto di stima immobiliare è la **Superficie Esterna Lorda (SEL)**. Per **superficie esterna lorda**, così come descritta dal **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35**, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la **SEL** include:

- *lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;*
- *lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);*
- *la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;*
- *i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;*

mentre nella determinazione della superficie principale (S1 ed S2) non include:

- *le rampe d'accesso esterne non coperte;*
- *i balconi, terrazzi e simili;*
- *il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;*

- *gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;*
- *le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.*

Nella tabella seguente vengono riassunti gli indici utilizzati nella precedente tabella:



Caratteristica	Superficie	Rapp. Mercantile
Sup. principale	S1 = 2897	P1 = 1,00
Sup. secondaria	S2 = 0	P2 = 1,00
Sup. esterna di pertinenza	Se = 0	Pe = 0,00
Sup. di pertinenza coperta	Sg = 0	Pg = 0,00

Stimando la superficie ragguagliata e moltiplicandola per il prezzo al mq il CTU un prezzo complessivo di € 57.940,00 con un prezzo di 20,00 €/mq su una superficie ragguagliata di mq 2.897,00 calcolata secondo la formula:

$$Stot = (P1*S1) + (P2*S2) + (Pb*Sb) + (Pg*Sg) + (Pe*Se).$$

Il prezzo unitario viene determinato sulla base dei dati riportati sull'allegato Determinazione dei Prezzi Unitari e per il bene in esame il prezzo unitario è pari a 20,00 €/mq per il primo semestre 2022. (cfr. Allegato Determinazione dei Prezzi Unitari).

20. Possibilità di vendita del bene per lotti attraverso il suo frazionamento: Il bene ha caratteristiche unitarie che non si prestano al frazionamento in lotti.

21. Documentazione fotografica e planimetria catastale: cfr. Allegato fotografico e catastale.

22. Bene indiviso e presenza di comproprietari: Non vi sono comproprietari poiché il debitore è proprietario esclusivo del bene.;

23. Bene soggetto a IVA: La proprietà del bene è in capo a una società e per sua natura per natura e per destinazione rappresenta un bene strumentale dunque soggetto a IVA.;

24. Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione: Nell'atto di pignoramento l'identificativo catastale del bene è corretto. La toponomastica è completa.

VALORE DI STIMA LOTTO 09: BENE 8 di 26**Valore complessivo lotto 09: BENE 8 di 26 pari a € 57.940,00****Abbattimento del 15% = € 8.691,00****Spese da sostenere = € 0,00;****Valore del bene al netto delle spese e dell'abbattimento = € 49.249,00****49.249,00;****Note: Necessita di frazionamento e inserimento in mappa****DESCRIZIONE LOTTO 09: BENE 8 di 26****Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI**

LOTTO 09 BENE 9 di 26

Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI. Immobile identificato in catasto terreni al foglio 164 particella 840 .

Descrizione degli immobili, dimensioni, ubicazione ed accesso

L'immobile oggetto di perizia è costituito da: Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI. Superficie di 648 metri quadrati. L'accesso avviene dalla pubblica via. Viale delle Industrie zona ex Asi Modica - Pozzallo.

Analisi del bene

1. **Identificazione dei beni pignorati:** Il bene è identificato in catasto terreni del comune di Modica al foglio **164** particella **840** .

2. **Verifica della proprietà beni in capo al debitore:** Il bene risulta essere di proprietà al 100% del debitore, soggetto giuridico, [REDACTED]

3. **Accertamento dell'esatta provenienza dei beni:** Il debitore, soggetto giuridico, [REDACTED] ha ricevuto il bene in forza de: Atto di conferimento in società del 28 gennaio 2010, a rogito notaio Egidio Santangelo, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 1° febbraio 2010 ai nn.1716/1109, da potere [REDACTED] detti immobili, per l'intero della piena proprietà, erano pervenuti in virtù dell'atto di compera del 5 ottobre 2005, a rogito notaio Guglielmo Ferro, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 1° dicembre 2005 ai nn.27232/13588, da potere del Consorzio Asi Ragusa in liquidazione, con sede in Ragusa, codice fiscale 00119380889, al quale erano pervenuti in virtù del titolo atto di cessione del 3 novembre 1986, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritti presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 19 novembre 1986 ai nn.11051/13180 ai nn. 13602/11393, del titolo atto di cessione dell'11 maggio 1987, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritti presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 2 giugno 1087 ai nn.7368/6170, del titolo atto di cessione del 22 settembre 1987, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritti presso

la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 12 ottobre 1987 ai nn.13598/11389 ai nn. 13602/11393, del titolo atto di cessione del 2 ottobre 1987, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 27 ottobre 1987 ai nn.14368/12047, del titolo atto di cessione del 19 ottobre 1987, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 16 novembre 1987 ai nn.15313/12855 e del titolo atto di esproprio del 13 dicembre 1999, trascritto presso l'Agenzia del Territorio i Ragusa in data 4 gennaio 2000 ai nn.77/66.

4. **Eventuale impossibilità di procedere a un completo accertamento:** Nessun impedimento si è ravvisato nel procedere al completo accertamento tecnico sul bene;
5. **Presenza dei beni in catasto:** Il bene è regolarmente presente in banca dati dell'agenzia del territorio. L'area in cui ricade è presente in catasto al **foglio 164 particella 840 del catasto terreni**. Si allegano le copie della documentazione catastale presente nel data-base dell'Agenzia delle Entrate.
6. **Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sui beni:** Le iscrizioni e trascrizioni riscontrate sono riportate nell'**Allegato Iscrizioni e Trascrizioni**.
7. **Destinazione urbanistica, conformità allo strumento urbanistico comunale vigente e abitabilità:** Area edificabile con volumetria edificatoria residua disponibile.
8. **Accertamento della conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia ed eventuale sanatoria:** Semplice area edificabile parzialmente occupata da una struttura in C.A. rispondente al progetto approvato. (cfr. **Allegato Rilievi Planimetrici**)
9. **Occupazione del bene, affitto o locazione:** Il bene risulta libero da persone e cose. Su una porzione dell'area ricade la palazzina direzionale allo stato rustico.
10. **Elementi utili del bene alla sua compravendita:** Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI con densità fondiaria pari a 8,00 mc per mq, altezza massima inferiore a 15 mt e distanza dai confini superiore a 10,00 metri.
11. **Dimensioni:** Superficie di 648 metri quadrati

12. **Confini:** L'immobile confina con pubblica via e con proprietà

13. **Tipologia costruttiva:** Area scoperta parzialmente ricoperta di terreno vegetale.

14. **Composizione:** Area scoperta parzialmente recintata. (cfr. allegato fotografico).

15. **Impianti:** Privo di qualsiasi impianto.

16. **Finiture e infissi:** Nessuna recinzione

17. **Anomalie:** Nessuna (cfr. Allegato Fotografico).

18. **Dati catastali:** Unità immobiliare sita nel comune di Modica, codice catastale F258 catasto terreni (cfr. allegato documentazione catastale).

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Reddito D.
164	840	-	Relit. Strad.		0	€ 0,00

19. **Determinazione del valore dell'immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato:**

Il criterio del **valore di mercato** della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del tecnico valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto. Secondo l'**International Valuation Standards (IVS)**, il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa**, ed è analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1. La definizione coincide inoltre con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato C.R.R. Art. 4 paragrafo 1 lettera 76. Ogni elemento della definizione viene nel seguito illustrato nel suo significato:

Importo stimato: *si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;*

Alla data della valutazione: *richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;*

Operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato: *entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;*

Dopo un'adeguata promozione commerciale: *per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;*

Nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione: *presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.*

Market Comparison Approach. Il procedimento di stima utilizzato è noto come **market comparison approach (MCA)** (o **metodo del confronto di mercato**) ed è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Il **metodo del confronto di mercato** si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Consistenze superficiali: Nel seguito si utilizzeranno le consistenze superficiali basate su diverse definizioni che nel seguito si esplicitano.

Superficie Esterna Lorda (SEL): La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (mq) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.

Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SE, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.

Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto di stima immobiliare è la **Superficie Esterna Lorda (SEL)**. Per **superficie esterna lorda**, così come descritta dal **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35**, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la **SEL** include:

- *lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;*
- *lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);*
- *la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;*
- *i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;*

mentre nella determinazione della superficie principale (S1 ed S2) non include:

- *le rampe d'accesso esterne non coperte;*
- *i balconi, terrazzi e simili;*
- *il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;*

- *gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;*
- *le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.*

Nella tabella seguente vengono riassunti gli indici utilizzati nella precedente tabella:



Caratteristica	Superficie	Rapp. Mercantile
Sup. principale	S1 = 648	P1 = 1,00
Sup. secondaria	S2 = 0	P2 = 1,00
Sup. esterna di pertinenza	Se = 0	Pe = 0,00
Sup. di pertinenza coperta	Sg = 0	Pg = 0,00

Stimando la superficie ragguagliata e moltiplicandola per il prezzo al mq il CTU un prezzo complessivo di € **12.960,00** con un prezzo di **20,00 €/mq** su una superficie ragguagliata di mq **648,00** calcolata secondo la formula:

$$Stot = (P1*S1) + (P2*S2) + (Pb*Sb) + (Pg*Sg) + (Pe*Se).$$

Il prezzo unitario viene determinato sulla base dei dati riportati sull'allegato Determinazione dei Prezzi Unitari e per il bene in esame il prezzo unitario è pari a **20,00 €/mq per il primo semestre 2022. (cfr. Allegato Determinazione dei Prezzi Unitari).**

- 20. Possibilità di vendita del bene per lotti attraverso il suo frazionamento:** Il bene ha caratteristiche unitarie che non si prestano al frazionamento in lotti.
- 21. Documentazione fotografica e planimetria catastale:** cfr. Allegato fotografico e catastale.
- 22. Bene indiviso e presenza di comproprietari:** Non vi sono comproprietari poiché il debitore è proprietario esclusivo del bene.;
- 23. Bene soggetto a IVA:** La proprietà del bene è in capo a una società e per sua natura per natura e per destinazione rappresenta un bene strumentale dunque soggetto a IVA.;
- 24. Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione:** Nell'atto di pignoramento l'identificativo catastale del bene è corretto. La toponomastica è completa.

VALORE DI STIMA LOTTO 09: BENE 9 di 26**Valore complessivo lotto 09: BENE 9 di 26 pari a € 12.960,00****Abbattimento del 15% = € 1.944,00****Spese da sostenere = € 0,00;****Valore del bene al netto delle spese e dell'abbattimento = € 11.016,00****€ 11.016,00;****Note: Necessita di frazionamento e inserimento in mappa****DESCRIZIONE LOTTO 09: BENE 9 di 26****Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI**

LOTTO 09 BENE 10 di 26

Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI. Immobile identificato in catasto terreni al foglio 164 particella 842 .

Descrizione degli immobili, dimensioni, ubicazione ed accesso

L'immobile oggetto di perizia è costituito da: Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI. Superficie di 1.400 metri quadrati. L'accesso avviene dalla pubblica via. Viale delle Industrie zona ex Asi Modica - Pozzallo.

Analisi del bene

1. **Identificazione dei beni pignorati:** Il bene è identificato in catasto terreni del comune di Modica al foglio 164 particella 842 .

2. **Verifica della proprietà beni in capo al debitore:** Il bene risulta essere di proprietà al 100% del debitore, soggetto giuridico, [REDACTED]

3. **Accertamento dell'esatta provenienza dei beni:** Il debitore, soggetto giuridico, [REDACTED]

[REDACTED] ha ricevuto il bene in forza de: Atto di conferimento in società del 28 gennaio 2010, a rogito notaio Egidio Santangelo, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 1° febbraio 2010 ai nn.1716/1109, da potere [REDACTED] detti immobili, per l'intero della piena proprietà, erano pervenuti in virtù dell'atto di compera del 5 ottobre 2005, a rogito notaio Guglielmo Ferro, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 1° dicembre 2005 ai nn.27232/13588, da potere del Consorzio Asi Ragusa in liquidazione, con sede in Ragusa, codice fiscale 00119380889, al quale erano pervenuti in virtù del titolo atto di cessione del 3 novembre 1986, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritti presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 19 novembre 1986 ai nn.11051/13180 ai nn. 13602/11393, del titolo atto di cessione dell'11 maggio 1987, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritti presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 2 giugno 1087 ai nn.7368/6170, del titolo atto di cessione del 22 settembre 1987, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritti presso

la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 12 ottobre 1987 ai nn.13598/11389 ai nn. 13602/11393, del titolo atto di cessione del 2 ottobre 1987, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 27 ottobre 1987 ai nn.14368/12047, del titolo atto di cessione del 19 ottobre 1987, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 16 novembre 1987 ai nn.15313/12855 e del titolo atto di esproprio del 13 dicembre 1999, trascritto presso l'Agenzia del Territorio i Ragusa in data 4 gennaio 2000 ai nn.77/66.

4. **Eventuale impossibilità di procedere a un completo accertamento:** Nessun impedimento si è ravvisato nel procedere al completo accertamento tecnico sul bene;
5. **Presenza dei beni in catasto:** Il bene è regolarmente presente in banca dati dell'agenzia del territorio. L'area in cui ricade è presente in catasto al **foglio 164 particella 842 del catasto terreni**. Si allegano le copie della documentazione catastale presente nel data-base dell'Agenzia delle Entrate.
6. **Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sui beni:** Le iscrizioni e trascrizioni riscontrate sono riportate nell'**Allegato Iscrizioni e Trascrizioni**.
7. **Destinazione urbanistica, conformità allo strumento urbanistico comunale vigente e abitabilità:** Area edificabile con volumetria edificatoria residua disponibile.
8. **Accertamento della conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia ed eventuale sanatoria:** Semplice area edificabile parzialmente occupata da una struttura in C.A. rispondente al progetto approvato. (cfr. **Allegato Rilievi Planimetrici**)
9. **Occupazione del bene, affitto o locazione:** Il bene risulta libero da persone e cose. Su una porzione dell'area ricade la palazzina direzionale allo stato rustico.
10. **Elementi utili del bene alla sua compravendita:** Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI con densità fondiaria pari a 8,00 mc per mq, altezza massima inferiore a 15 mt e distanza dai confini superiore a 10,00 metri.
11. **Dimensioni:** Superficie di 1.400 metri quadrati

12. **Confini:** L'immobile confina con pubblica via e con proprietà

13. **Tipologia costruttiva:** Area scoperta parzialmente ricoperta di terreno vegetale.

14. **Composizione:** Area scoperta parzialmente recintata. (cfr. allegato fotografico).

15. **Impianti:** Privo di qualsiasi impianto.

16. **Finiture e infissi:** Nessuna recinzione

17. **Anomalie:** Nessuna (cfr. Allegato Fotografico).

18. **Dati catastali:** Unità immobiliare sita nel comune di Modica, codice catastale F258 catasto terreni (cfr. allegato documentazione catastale).

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Reddito D.
164	842	-	Semin. Arborato	2	0	€ 10,85

19. **Determinazione del valore dell'immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato:**

Il criterio del **valore di mercato** della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del tecnico valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto. Secondo l'**International Valuation Standards (IVS)**, il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa**, ed è analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1. La definizione coincide inoltre con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato C.R.R. Art. 4 paragrafo 1 lettera 76. Ogni elemento della definizione viene nel seguito illustrato nel suo significato:

Importo stimato: *si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;*

Alla data della valutazione: *richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;*

Operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato: *entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;*

Dopo un'adeguata promozione commerciale: *per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;*

Nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione: *presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.*

Market Comparison Approach. Il procedimento di stima utilizzato è noto come **market comparison approach (MCA)** (o **metodo del confronto di mercato**) ed è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Il **metodo del confronto di mercato** si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Consistenze superficiali: Nel seguito si utilizzeranno le consistenze superficiali basate su diverse definizioni che nel seguito si esplicitano.

Superficie Esterna Lorda (SEL): La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (mq) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.

Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SE, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.

Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto di stima immobiliare è la **Superficie Esterna Lorda (SEL)**. Per **superficie esterna lorda**, così come descritta dal **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35**, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la **SEL** include:

- *lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;*
- *lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);*
- *la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;*
- *i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;*

mentre nella determinazione della superficie principale (S1 ed S2) non include:

- *le rampe d'accesso esterne non coperte;*
- *i balconi, terrazzi e simili;*
- *il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;*

- *gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;*
- *le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.*

Nella tabella seguente vengono riassunti gli indici utilizzati nella precedente tabella:



Caratteristica	Superficie	Rapp. Mercantile
Sup. principale	S1 = 1400	P1 = 1,00
Sup. secondaria	S2 = 0	P2 = 1,00
Sup. esterna di pertinenza	Se = 0	Pe = 0,00
Sup. di pertinenza coperta	Sg = 0	Pg = 0,00

Stimando la superficie ragguagliata e moltiplicandola per il prezzo al mq il CTU un prezzo complessivo di € **28.000,00** con un prezzo di **20,00 €/mq** su una superficie ragguagliata di mq **1.400,00** calcolata secondo la formula:

$$Stot = (P1*S1) + (P2*S2) + (Pb*Sb) + (Pg*Sg) + (Pe*Se).$$

Il prezzo unitario viene determinato sulla base dei dati riportati sull'allegato Determinazione dei Prezzi Unitari e per il bene in esame il prezzo unitario è pari a **20,00 €/mq per il primo semestre 2022. (cfr. Allegato Determinazione dei Prezzi Unitari).**

- 20. Possibilità di vendita del bene per lotti attraverso il suo frazionamento:** Il bene ha caratteristiche unitarie che non si prestano al frazionamento in lotti.
- 21. Documentazione fotografica e planimetria catastale:** cfr. Allegato fotografico e catastale.
- 22. Bene indiviso e presenza di comproprietari:** Non vi sono comproprietari poiché il debitore è proprietario esclusivo del bene.;
- 23. Bene soggetto a IVA:** La proprietà del bene è in capo a una società e per sua natura per natura e per destinazione rappresenta un bene strumentale dunque soggetto a IVA.;
- 24. Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione:** Nell'atto di pignoramento l'identificativo catastale del bene è corretto. La toponomastica è completa.

VALORE DI STIMA LOTTO 09: BENE 10 di 26**Valore complessivo lotto 09: BENE 10 di 26 pari a € 28.000,00****Abbattimento del 15% = € 4.200,00****Spese da sostenere = € 0,00;****Valore del bene al netto delle spese e dell'abbattimento = € 23.800,00****€ 23.800,00;****Note: Necessita di frazionamento e inserimento in mappa****DESCRIZIONE LOTTO 09: BENE 10 di 26****Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI**

LOTTO 09 BENE 11 di 26

Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI. Immobile identificato in catasto terreni al foglio 164 particella 844 .

Descrizione degli immobili, dimensioni, ubicazione ed accesso

L'immobile oggetto di perizia è costituito da: Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI. Superficie di 4.386 metri quadrati. L'accesso avviene dalla pubblica via. Viale delle Industrie zona ex Asi Modica - Pozzallo.

Analisi del bene

1. **Identificazione dei beni pignorati:** Il bene è identificato in catasto terreni del comune di Modica al foglio **164** particella **844** .
2. **Verifica della proprietà beni in capo al debitore:** Il bene risulta essere di proprietà al 100% del debitore, soggetto giuridico, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
3. **Accertamento dell'esatta provenienza dei beni:** Il debitore, soggetto giuridico, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] ha ricevuto il bene in forza de: Atto di conferimento in società del 28 gennaio 2010, a rogito notaio Egidio Santangelo, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 1° febbraio 2010 ai nn.1716/1109, [REDACTED] di [REDACTED] immobili, per l'intero della piena proprietà, erano pervenuti in virtù dell'atto di compera del 5 ottobre 2005, a rogito notaio Guglielmo Ferro, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 1° dicembre 2005 ai nn.27232/13588, da potere del Consorzio Asi Ragusa in liquidazione, con sede in Ragusa, codice fiscale 00119380889, al quale erano pervenuti in virtù del titolo atto di cessione del 3 novembre 1986, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritti presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 19 novembre 1986 ai nn.11051/13180 ai nn. 13602/11393, del titolo atto di cessione dell'11 maggio 1987, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritti presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 2 giugno 1087 ai nn.7368/6170, del titolo atto di cessione del 22 settembre 1987, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritti presso

la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 12 ottobre 1987 ai nn.13598/11389 ai nn. 13602/11393, del titolo atto di cessione del 2 ottobre 1987, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 27 ottobre 1987 ai nn.14368/12047, del titolo atto di cessione del 19 ottobre 1987, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 16 novembre 1987 ai nn.15313/12855 e del titolo atto di esproprio del 13 dicembre 1999, trascritto presso l'Agenzia del Territorio i Ragusa in data 4 gennaio 2000 ai nn.77/66.

4. **Eventuale impossibilità di procedere a un completo accertamento:** Nessun impedimento si è ravvisato nel procedere al completo accertamento tecnico sul bene;
5. **Presenza dei beni in catasto:** Il bene è regolarmente presente in banca dati dell'agenzia del territorio. L'area in cui ricade è presente in catasto al **foglio 164 particella 844 del catasto terreni**. Si allegano le copie della documentazione catastale presente nel data-base dell'Agenzia delle Entrate.
6. **Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sui beni:** Le iscrizioni e trascrizioni riscontrate sono riportate nell'**Allegato Iscrizioni e Trascrizioni**.
7. **Destinazione urbanistica, conformità allo strumento urbanistico comunale vigente e abitabilità:** Area edificabile con volumetria edificatoria residua disponibile.
8. **Accertamento della conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia ed eventuale sanatoria:** Semplice area edificabile parzialmente occupata da una struttura in C.A. rispondente al progetto approvato. (cfr. **Allegato Rilievi Planimetrici**)
9. **Occupazione del bene, affitto o locazione:** Il bene risulta libero da persone e cose. Su una porzione dell'area ricade la palazzina direzionale allo stato rustico.
10. **Elementi utili del bene alla sua compravendita:** Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI con densità fondiaria pari a 8,00 mc per mq, altezza massima inferiore a 15 mt e distanza dai confini superiore a 10,00 metri.
11. **Dimensioni:** Superficie di 4.386 metri quadrati

12. **Confini:** L'immobile confina con pubblica via e con proprietà

13. **Tipologia costruttiva:** Area scoperta parzialmente ricoperta di terreno vegetale.

14. **Composizione:** Area scoperta parzialmente recintata. (cfr. allegato fotografico).

15. **Impianti:** Privo di qualsiasi impianto.

16. **Finiture e infissi:** Nessuna recinzione

17. **Anomalie:** Nessuna (cfr. Allegato Fotografico).

18. **Dati catastali:** Unità immobiliare sita nel comune di Modica, codice catastale F258 catasto terreni (cfr. allegato documentazione catastale).

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Reddito D.
164	844	-	Mandorlet o	0	0	€ 49,83

19. **Determinazione del valore dell'immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato:**

Il criterio del **valore di mercato** della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del tecnico valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto. Secondo l'**International Valuation Standards (IVS)**, il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa**, ed è analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1. La definizione coincide inoltre con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato C.R.R. Art. 4 paragrafo 1 lettera 76. Ogni elemento della definizione viene nel seguito illustrato nel suo significato:

Importo stimato: *si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;*

Alla data della valutazione: *richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;*

Operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato: *entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;*

Dopo un'adeguata promozione commerciale: *per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;*

Nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione: *presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.*

Market Comparison Approach. Il procedimento di stima utilizzato è noto come **market comparison approach (MCA)** (o **metodo del confronto di mercato**) ed è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Il **metodo del confronto di mercato** si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Consistenze superficiali: Nel seguito si utilizzeranno le consistenze superficiali basate su diverse definizioni che nel seguito si esplicitano.

Superficie Esterna Lorda (SEL): La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (mq) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.

Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SE, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.

Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto di stima immobiliare è la **Superficie Esterna Lorda (SEL)**. Per **superficie esterna lorda**, così come descritta dal **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35**, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la **SEL** include:

- *lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;*
- *lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);*
- *la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;*
- *i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;*

mentre nella determinazione della superficie principale (S1 ed S2) non include:

- *le rampe d'accesso esterne non coperte;*
- *i balconi, terrazzi e simili;*
- *il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;*

- *gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;*
- *le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.*

Nella tabella seguente vengono riassunti gli indici utilizzati nella precedente tabella:



Caratteristica	Superficie	Rapp. Mercantile
Sup. principale	S1 = 4386	P1 = 1,00
Sup. secondaria	S2 = 0	P2 = 1,00
Sup. esterna di pertinenza	Se = 0	Pe = 0,00
Sup. di pertinenza coperta	Sg = 0	Pg = 0,00

Stimando la superficie ragguagliata e moltiplicandola per il prezzo al mq il CTU un prezzo complessivo di € 87.720,00 con un prezzo di 20,00 €/mq su una superficie ragguagliata di mq 4.386,00 calcolata secondo la formula:

$$Stot = (P1*S1) + (P2*S2) + (Pb*Sb) + (Pg*Sg) + (Pe*Se).$$

Il prezzo unitario viene determinato sulla base dei dati riportati sull'allegato Determinazione dei Prezzi Unitari e per il bene in esame il prezzo unitario è pari a 20,00 €/mq per il primo semestre 2022. (cfr. Allegato Determinazione dei Prezzi Unitari).

- 20. Possibilità di vendita del bene per lotti attraverso il suo frazionamento:** Il bene ha caratteristiche unitarie che non si prestano al frazionamento in lotti.
- 21. Documentazione fotografica e planimetria catastale:** cfr. Allegato fotografico e catastale.
- 22. Bene indiviso e presenza di comproprietari:** Non vi sono comproprietari poiché il debitore è proprietario esclusivo del bene.;
- 23. Bene soggetto a IVA:** La proprietà del bene è in capo a una società e per sua natura per natura e per destinazione rappresenta un bene strumentale dunque soggetto a IVA.;
- 24. Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione:** Nell'atto di pignoramento l'identificativo catastale del bene è corretto. La toponomastica è completa.

VALORE DI STIMA LOTTO 09: BENE 11 di 26**Valore complessivo lotto 09: BENE 11 di 26 pari a € 87.720,00****Abbattimento del 15% = € 13.158,00****Spese da sostenere = € 0,00;****Valore del bene al netto delle spese e dell'abbattimento = € 74.562,00****74.562,00;****Note: Necessita di frazionamento e inserimento in mappa****DESCRIZIONE LOTTO 09: BENE 11 di 26****Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI**

LOTTO 09 BENE 12 di 26

Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI. Immobile identificato in catasto terreni al foglio 164 particella 847 .

Descrizione degli immobili, dimensioni, ubicazione ed accesso

L'immobile oggetto di perizia è costituito da: Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI. Superficie di 3.740 metri quadrati. L'accesso avviene dalla pubblica via. Viale delle Industrie zona ex Asi Modica - Pozzallo.

Analisi del bene

1. **Identificazione dei beni pignorati:** Il bene è identificato in catasto terreni del comune di Modica al foglio **164** particella **847** .
2. **Verifica della proprietà beni in capo al debitore:** Il bene risulta essere di proprietà al 100% del debitore, soggetto giuridico, [REDACTED]
3. **Accertamento dell'esatta provenienza dei beni:** Il debitore, soggetto giuridico, S [REDACTED] ha ricevuto il bene in forza de: Atto di conferimento in società del 28 gennaio 2010, a rogito notaio Egidio Santangelo, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 1° febbraio 2010 ai nn.1716/1109, da potere [REDACTED] detti immobili, per l'intero della piena proprietà, erano pervenuti in virtù dell'atto di compera del 5 ottobre 2005, a rogito notaio Guglielmo Ferro, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 1° dicembre 2005 ai nn.27232/13588, da potere del Consorzio Asi Ragusa in liquidazione, con sede in Ragusa, codice fiscale 00119380889, al quale erano pervenuti in virtù del titolo atto di cessione del 3 novembre 1986, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritti presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 19 novembre 1986 ai nn.11051/13180 ai nn. 13602/11393, del titolo atto di cessione dell'11 maggio 1987, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritti presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 2 giugno 1087 ai nn.7368/6170, del titolo atto di cessione del 22 settembre 1987, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritti presso

la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 12 ottobre 1987 ai nn.13598/11389 ai nn. 13602/11393, del titolo atto di cessione del 2 ottobre 1987, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 27 ottobre 1987 ai nn.14368/12047, del titolo atto di cessione del 19 ottobre 1987, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 16 novembre 1987 ai nn.15313/12855 e del titolo atto di esproprio del 13 dicembre 1999, trascritto presso l'Agenzia del Territorio i Ragusa in data 4 gennaio 2000 ai nn.77/66.

4. **Eventuale impossibilità di procedere a un completo accertamento:** Nessun impedimento si è ravvisato nel procedere al completo accertamento tecnico sul bene;
5. **Presenza dei beni in catasto:** Il bene è regolarmente presente in banca dati dell'agenzia del territorio. L'area in cui ricade è presente in catasto al **foglio 164 particella 847 del catasto terreni**. Si allegano le copie della documentazione catastale presente nel data-base dell'Agenzia delle Entrate.
6. **Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sui beni:** Le iscrizioni e trascrizioni riscontrate sono riportate nell'**Allegato Iscrizioni e Trascrizioni**.
7. **Destinazione urbanistica, conformità allo strumento urbanistico comunale vigente e abitabilità:** Area edificabile con volumetria edificatoria residua disponibile.
8. **Accertamento della conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia ed eventuale sanatoria:** Semplice area edificabile parzialmente occupata da una struttura in C.A. rispondente al progetto approvato. (cfr. **Allegato Rilievi Planimetrici**)
9. **Occupazione del bene, affitto o locazione:** Il bene risulta libero da persone e cose. Su una porzione dell'area ricade la palazzina direzionale allo stato rustico.
10. **Elementi utili del bene alla sua compravendita:** Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI con densità fondiaria pari a 8,00 mc per mq, altezza massima inferiore a 15 mt e distanza dai confini superiore a 10,00 metri.
11. **Dimensioni:** Superficie di 3.740 metri quadrati

12. **Confini:** L'immobile confina con pubblica via e con proprietà

13. **Tipologia costruttiva:** Area scoperta parzialmente ricoperta di terreno vegetale.

14. **Composizione:** Area scoperta parzialmente recintata. (cfr. allegato fotografico).

15. **Impianti:** Privo di qualsiasi impianto.

16. **Finiture e infissi:** Nessuna recinzione

17. **Anomalie:** Nessuna (cfr. Allegato Fotografico).

18. **Dati catastali:** Unità immobiliare sita nel comune di Modica, codice catastale F258 catasto terreni (cfr. allegato documentazione catastale).

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Reddito D.
164	847	-	Mandorlet o	0	0	€ 42,49

19. **Determinazione del valore dell'immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato:**

Il criterio del **valore di mercato** della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del tecnico valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto. Secondo l'**International Valuation Standards (IVS)**, il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa**, ed è analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1. La definizione coincide inoltre con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato C.R.R. Art. 4 paragrafo 1 lettera 76. Ogni elemento della definizione viene nel seguito illustrato nel suo significato:

Importo stimato: *si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;*

Alla data della valutazione: *richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;*

Operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato: *entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;*

Dopo un'adeguata promozione commerciale: *per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;*

Nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione: *presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.*

Market Comparison Approach. Il procedimento di stima utilizzato è noto come **market comparison approach (MCA)** (o **metodo del confronto di mercato**) ed è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Il **metodo del confronto di mercato** si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Consistenze superficiali: Nel seguito si utilizzeranno le consistenze superficiali basate su diverse definizioni che nel seguito si esplicitano.

Superficie Esterna Lorda (SEL): La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (mq) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.

Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SE, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.

Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto di stima immobiliare è la **Superficie Esterna Lorda (SEL)**. Per **superficie esterna lorda**, così come descritta dal **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35**, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la **SEL** include:

- *lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;*
- *lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);*
- *la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;*
- *i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;*

mentre nella determinazione della superficie principale (S1 ed S2) non include:

- *le rampe d'accesso esterne non coperte;*
- *i balconi, terrazzi e simili;*
- *il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;*

- *gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;*
- *le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.*

Nella tabella seguente vengono riassunti gli indici utilizzati nella precedente tabella:



Caratteristica	Superficie	Rapp. Mercantile
Sup. principale	S1 = 3740	P1 = 1,00
Sup. secondaria	S2 = 0	P2 = 1,00
Sup. esterna di pertinenza	Se = 0	Pe = 0,00
Sup. di pertinenza coperta	Sg = 0	Pg = 0,00

Stimando la superficie ragguagliata e moltiplicandola per il prezzo al mq il CTU un prezzo complessivo di € 74.800,00 con un prezzo di 20,00 €/mq su una superficie ragguagliata di mq 3.740,00 calcolata secondo la formula:

$$Stot = (P1*S1) + (P2*S2) + (Pb*Sb) + (Pg*Sg) + (Pe*Se).$$

Il prezzo unitario viene determinato sulla base dei dati riportati sull'allegato Determinazione dei Prezzi Unitari e per il bene in esame il prezzo unitario è pari a 20,00 €/mq per il primo semestre 2022. (cfr. Allegato Determinazione dei Prezzi Unitari).

- 20. Possibilità di vendita del bene per lotti attraverso il suo frazionamento:** Il bene ha caratteristiche unitarie che non si prestano al frazionamento in lotti.
- 21. Documentazione fotografica e planimetria catastale:** cfr. Allegato fotografico e catastale.
- 22. Bene indiviso e presenza di comproprietari:** Non vi sono comproprietari poiché il debitore è proprietario esclusivo del bene.;
- 23. Bene soggetto a IVA:** La proprietà del bene è in capo a una società e per sua natura per natura e per destinazione rappresenta un bene strumentale dunque soggetto a IVA.;
- 24. Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione:** Nell'atto di pignoramento l'identificativo catastale del bene è corretto. La toponomastica è completa.

VALORE DI STIMA LOTTO 09: BENE 12 di 26**Valore complessivo lotto 09: BENE 12 di 26 pari a € 74.800,00****Abbattimento del 15% = € 11.220,00****Spese da sostenere = € 0,00;****Valore del bene al netto delle spese e dell'abbattimento = € 63.580,00****€ 63.580,00;****Note: Necessita di frazionamento e inserimento in mappa****DESCRIZIONE LOTTO 09: BENE 12 di 26****Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI**

LOTTO 09 BENE 13 di 26

Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI. Immobile identificato in catasto terreni al foglio 164 particella 849 .

Descrizione degli immobili, dimensioni, ubicazione ed accesso

L'immobile oggetto di perizia è costituito da: Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI. Superficie di 1.964 metri quadrati. L'accesso avviene dalla pubblica via. Viale delle Industrie zona ex Asi Modica - Pozzallo.

Analisi del bene

1. **Identificazione dei beni pignorati:** Il bene è identificato in catasto terreni del comune di Modica al foglio **164** particella **849** .
2. **Verifica della proprietà beni in capo al debitore:** Il bene risulta essere di proprietà al 100% del debitore, soggetto giuridico, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
3. **Accertamento dell'esatta provenienza dei beni:** Il debitore, soggetto giuridico, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] ha ricevuto il bene in forza de: Atto di conferimento in società del 28 gennaio 2010, a rogito notaio Egidio Santangelo, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 1° febbraio 2010 ai nn.1716/1109, da potere [REDACTED] detti immobili, per l'intero della piena proprietà, erano pervenuti in virtù dell'atto di compera del 5 ottobre 2005, a rogito notaio Guglielmo Ferro, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 1° dicembre 2005 ai nn.27232/13588, da potere del Consorzio Asi Ragusa in liquidazione, con sede in Ragusa, codice fiscale 00119380889, al quale erano pervenuti in virtù del titolo atto di cessione del 3 novembre 1986, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritti presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 19 novembre 1986 ai nn.11051/13180 ai nn. 13602/11393, del titolo atto di cessione dell'11 maggio 1987, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritti presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 2 giugno 1087 ai nn.7368/6170, del titolo atto di cessione del 22 settembre 1987, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritti presso

la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 12 ottobre 1987 ai nn.13598/11389 ai nn. 13602/11393, del titolo atto di cessione del 2 ottobre 1987, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 27 ottobre 1987 ai nn.14368/12047, del titolo atto di cessione del 19 ottobre 1987, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 16 novembre 1987 ai nn.15313/12855 e del titolo atto di esproprio del 13 dicembre 1999, trascritto presso l'Agenzia del Territorio i Ragusa in data 4 gennaio 2000 ai nn.77/66.

4. **Eventuale impossibilità di procedere a un completo accertamento:** Nessun impedimento si è ravvisato nel procedere al completo accertamento tecnico sul bene;
5. **Presenza dei beni in catasto:** Il bene è regolarmente presente in banca dati dell'agenzia del territorio. L'area in cui ricade è presente in catasto al **foglio 164 particella 849 del catasto terreni**. Si allegano le copie della documentazione catastale presente nel data-base dell'Agenzia delle Entrate.
6. **Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sui beni:** Le iscrizioni e trascrizioni riscontrate sono riportate nell'**Allegato Iscrizioni e Trascrizioni**.
7. **Destinazione urbanistica, conformità allo strumento urbanistico comunale vigente e abitabilità:** Area edificabile con volumetria edificatoria residua disponibile.
8. **Accertamento della conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia ed eventuale sanatoria:** Semplice area edificabile priva di corpi di fabbrica. (cfr. **Allegato Rilievi Planimetrici**)
9. **Occupazione del bene, affitto o locazione:** Il bene risulta libero da persone e cose.
10. **Elementi utili del bene alla sua compravendita:** Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI con densità fondiaria pari a 8,00 mc per mq, altezza massima inferiore a 15 mt e distanza dai confini superiore a 10,00 metri.
11. **Dimensioni:** Superficie di 1.964 metri quadrati

12. **Confini:** L'immobile confina con pubblica via e con proprietà

13. **Tipologia costruttiva:** Area scoperta parzialmente ricoperta di terreno vegetale.

14. **Composizione:** Area scoperta parzialmente recintata. (cfr. allegato fotografico).

15. **Impianti:** Privo di qualsiasi impianto.

16. **Finiture e infissi:** Nessuna recinzione

17. **Anomalie:** Nessuna (cfr. Allegato Fotografico).

18. **Dati catastali:** Unità immobiliare sita nel comune di Modica, codice catastale F258 catasto terreni (cfr. allegato documentazione catastale).

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Reddito D.
164	849	-	Mandorlet o	0	0	€ 22,32

19. **Determinazione del valore dell'immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato:**

Il criterio del **valore di mercato** della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del tecnico valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto. Secondo l'**International Valuation Standards (IVS)**, il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa**, ed è analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1. La definizione coincide inoltre con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato C.R.R. Art. 4 paragrafo 1 lettera 76. Ogni elemento della definizione viene nel seguito illustrato nel suo significato:

Importo stimato: *si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;*

Alla data della valutazione: *richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;*

Operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato: *entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;*

Dopo un'adeguata promozione commerciale: *per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;*

Nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione: *presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.*

Market Comparison Approach. Il procedimento di stima utilizzato è noto come **market comparison approach (MCA)** (o **metodo del confronto di mercato**) ed è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Il **metodo del confronto di mercato** si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Consistenze superficiali: Nel seguito si utilizzeranno le consistenze superficiali basate su diverse definizioni che nel seguito si esplicitano.

Superficie Esterna Lorda (SEL): La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (mq) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.

Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SE, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.

Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto di stima immobiliare è la **Superficie Esterna Lorda (SEL)**. Per **superficie esterna lorda**, così come descritta dal **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35**, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la **SEL** include:

- *lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;*
- *lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);*
- *la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;*
- *i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;*

mentre nella determinazione della superficie principale (S1 ed S2) non include:

- *le rampe d'accesso esterne non coperte;*
- *i balconi, terrazzi e simili;*
- *il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;*

- *gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;*
- *le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.*

Nella tabella seguente vengono riassunti gli indici utilizzati nella precedente tabella:



Caratteristica	Superficie	Rapp. Mercantile
Sup. principale	S1 = 1964	P1 = 1,00
Sup. secondaria	S2 = 0	P2 = 1,00
Sup. esterna di pertinenza	Se = 0	Pe = 0,00
Sup. di pertinenza coperta	Sg = 0	Pg = 0,00

Stimando la superficie ragguagliata e moltiplicandola per il prezzo al mq il CTU un prezzo complessivo di € 39.280,00 con un prezzo di 20,00 €/mq su una superficie ragguagliata di mq 1.964,00 calcolata secondo la formula:

$$Stot = (P1*S1) + (P2*S2) + (Pb*Sb) + (Pg*Sg) + (Pe*Se).$$

Il prezzo unitario viene determinato sulla base dei dati riportati sull'allegato Determinazione dei Prezzi Unitari e per il bene in esame il prezzo unitario è pari a 20,00 €/mq per il primo semestre 2022. (cfr. Allegato Determinazione dei Prezzi Unitari).

- 20. Possibilità di vendita del bene per lotti attraverso il suo frazionamento:** Il bene ha caratteristiche unitarie che non si prestano al frazionamento in lotti.
- 21. Documentazione fotografica e planimetria catastale:** cfr. Allegato fotografico e catastale.
- 22. Bene indiviso e presenza di comproprietari:** Non vi sono comproprietari poiché il debitore è proprietario esclusivo del bene.;
- 23. Bene soggetto a IVA:** La proprietà del bene è in capo a una società e per sua natura per natura e per destinazione rappresenta un bene strumentale dunque soggetto a IVA.;
- 24. Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione:** Nell'atto di pignoramento l'identificativo catastale del bene è corretto. La toponomastica è completa.

VALORE DI STIMA LOTTO 09: BENE 13 di 26**Valore complessivo lotto 09: BENE 13 di 26 pari a € 39.280,00****Abbattimento del 15% = € 5.892,00****Spese da sostenere = € 0,00;****Valore del bene al netto delle spese e dell'abbattimento = € 33.388,00****33.388,00;****Note: Nessuna****DESCRIZIONE LOTTO 09: BENE 13 di 26****Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI**

LOTTO 09 BENE 14 di 26

Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI. Immobile identificato in catasto terreni al foglio 164 particella 851 .

Descrizione degli immobili, dimensioni, ubicazione ed accesso

L'immobile oggetto di perizia è costituito da: Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI. Superficie di 10 metri quadrati. L'accesso avviene dalla pubblica via. Viale delle Industrie zona ex Asi Modica - Pozzallo.

Analisi del bene

1. **Identificazione dei beni pignorati:** Il bene è identificato in catasto terreni del comune di Modica al foglio **164** particella **851** .

2. **Verifica della proprietà beni in capo al debitore:** Il bene risulta essere di proprietà al 100% del debitore, soggetto giuridico, [REDACTED]

3. **Accertamento dell'esatta provenienza dei beni:** Il debitore, soggetto giuridico, [REDACTED] ha ricevuto il bene in forza de: Atto di conferimento in società del 28 gennaio 2010, a rogito notaio Egidio Santangelo, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 1° febbraio 2010 ai nn.1716/1109, da potere [REDACTED] detti immobili, per l'intero della piena proprietà, erano pervenuti in virtù dell'atto di compera del 5 ottobre 2005, a rogito notaio Guglielmo Ferro, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 1° dicembre 2005 ai nn.27232/13588, da potere del Consorzio Asi Ragusa in liquidazione, con sede in Ragusa, codice fiscale 00119380889, al quale erano pervenuti in virtù del titolo atto di cessione del 3 novembre 1986, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritti presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 19 novembre 1986 ai nn.11051/13180 ai nn. 13602/11393, del titolo atto di cessione dell'11 maggio 1987, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritti presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 2 giugno 1087 ai nn.7368/6170, del titolo atto di cessione del 22 settembre 1987, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritti presso

la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 12 ottobre 1987 ai nn.13598/11389 ai nn. 13602/11393, del titolo atto di cessione del 2 ottobre 1987, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 27 ottobre 1987 ai nn.14368/12047, del titolo atto di cessione del 19 ottobre 1987, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 16 novembre 1987 ai nn.15313/12855 e del titolo atto di esproprio del 13 dicembre 1999, trascritto presso l'Agenzia del Territorio i Ragusa in data 4 gennaio 2000 ai nn.77/66.

4. **Eventuale impossibilità di procedere a un completo accertamento:** Nessun impedimento si è ravvisato nel procedere al completo accertamento tecnico sul bene;
5. **Presenza dei beni in catasto:** Il bene è regolarmente presente in banca dati dell'agenzia del territorio. L'area in cui ricade è presente in catasto al **foglio 164 particella 851 del catasto terreni**. Si allegano le copie della documentazione catastale presente nel data-base dell'Agenzia delle Entrate.
6. **Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sui beni:** Le iscrizioni e trascrizioni riscontrate sono riportate nell'**Allegato Iscrizioni e Trascrizioni**.
7. **Destinazione urbanistica, conformità allo strumento urbanistico comunale vigente e abitabilità:** Area edificabile con volumetria edificatoria residua disponibile.
8. **Accertamento della conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia ed eventuale sanatoria:** Semplice area edificabile priva di corpi di fabbrica. (cfr. **Allegato Rilievi Planimetrici**)
9. **Occupazione del bene, affitto o locazione:** Il bene risulta libero da persone e cose.
10. **Elementi utili del bene alla sua compravendita:** Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI con densità fondiaria pari a 8,00 mc per mq, altezza massima inferiore a 15 mt e distanza dai confini superiore a 10,00 metri.
11. **Dimensioni:** Superficie di 10 metri quadrati

12. **Confini:** L'immobile confina con pubblica via e con proprietà

13. **Tipologia costruttiva:** Area scoperta parzialmente ricoperta di terreno vegetale.

14. **Composizione:** Area scoperta parzialmente recintata. (cfr. allegato fotografico).

15. **Impianti:** Privo di qualsiasi impianto.

16. **Finiture e infissi:** Nessuna recinzione

17. **Anomalie:** Nessuna (cfr. Allegato Fotografico).

18. **Dati catastali:** Unità immobiliare sita nel comune di Modica, codice catastale F258 catasto terreni (cfr. allegato documentazione catastale).

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Reddito D.
164	851	-	Mandorlet o	0	0	€ 0,11

19. **Determinazione del valore dell'immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato:**

Il criterio del **valore di mercato** della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del tecnico valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto. Secondo l'**International Valuation Standards (IVS)**, il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa**, ed è analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1. La definizione coincide inoltre con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato C.R.R. Art. 4 paragrafo 1 lettera 76. Ogni elemento della definizione viene nel seguito illustrato nel suo significato:

Importo stimato: *si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;*

Alla data della valutazione: *richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;*

Operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato: *entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;*

Dopo un'adeguata promozione commerciale: *per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;*

Nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione: *presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.*

Market Comparison Approach. Il procedimento di stima utilizzato è noto come **market comparison approach (MCA)** (o **metodo del confronto di mercato**) ed è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Il **metodo del confronto di mercato** si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Consistenze superficiali: Nel seguito si utilizzeranno le consistenze superficiali basate su diverse definizioni che nel seguito si esplicitano.

Superficie Esterna Lorda (SEL): La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (mq) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.

Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SE, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.

Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto di stima immobiliare è la **Superficie Esterna Lorda (SEL)**. Per **superficie esterna lorda**, così come descritta dal **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35**, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la **SEL** include:

- *lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;*
- *lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);*
- *la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;*
- *i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;*

mentre nella determinazione della superficie principale (S1 ed S2) non include:

- *le rampe d'accesso esterne non coperte;*
- *i balconi, terrazzi e simili;*
- *il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;*

- *gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;*
- *le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.*

Nella tabella seguente vengono riassunti gli indici utilizzati nella precedente tabella:



Caratteristica	Superficie	Rapp. Mercantile
Sup. principale	S1 = 10	P1 = 1,00
Sup. secondaria	S2 = 0	P2 = 1,00
Sup. esterna di pertinenza	Se = 0	Pe = 0,00
Sup. di pertinenza coperta	Sg = 0	Pg = 0,00

Stimando la superficie ragguagliata e moltiplicandola per il prezzo al mq il CTU un prezzo complessivo di € 200,00 con un prezzo di 20,00 €/mq su una superficie ragguagliata di mq 10,00 calcolata secondo la formula:

$$Stot = (P1*S1) + (P2*S2) + (Pb*Sb) + (Pg*Sg) + (Pe*Se).$$

Il prezzo unitario viene determinato sulla base dei dati riportati sull'allegato Determinazione dei Prezzi Unitari e per il bene in esame il prezzo unitario è pari a 20,00 €/mq per il primo semestre 2022. (cfr. Allegato Determinazione dei Prezzi Unitari).

- 20. Possibilità di vendita del bene per lotti attraverso il suo frazionamento:** Il bene ha caratteristiche unitarie che non si prestano al frazionamento in lotti.
- 21. Documentazione fotografica e planimetria catastale:** cfr. Allegato fotografico e catastale.
- 22. Bene indiviso e presenza di comproprietari:** Non vi sono comproprietari poiché il debitore è proprietario esclusivo del bene.;
- 23. Bene soggetto a IVA:** La proprietà del bene è in capo a una società e per sua natura per natura e per destinazione rappresenta un bene strumentale dunque soggetto a IVA.;
- 24. Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione:** Nell'atto di pignoramento l'identificativo catastale del bene è corretto. La toponomastica è completa.

VALORE DI STIMA LOTTO 09: BENE 14 di 26**Valore complessivo lotto 09: BENE 14 di 26 pari a € 200,00****Abbattimento del 15% = € 30,00****Spese da sostenere = € 0,00;****Valore del bene al netto delle spese e dell'abbattimento = € 170,00****170,00;****Note: Nessuna****DESCRIZIONE LOTTO 09: BENE 14 di 26****Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI**

LOTTO 09 BENE 15 di 26

Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI. Immobile identificato in catasto terreni al foglio 164 particella 853 .

Descrizione degli immobili, dimensioni, ubicazione ed accesso

L'immobile oggetto di perizia è costituito da: Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI. Superficie di 700 metri quadrati. L'accesso avviene dalla pubblica via. Viale delle Industrie zona ex Asi Modica - Pozzallo.

Analisi del bene

1. **Identificazione dei beni pignorati:** Il bene è identificato in catasto terreni del comune di Modica al foglio **164** particella **853** .

2. **Verifica della proprietà beni in capo al debitore:** Il bene risulta essere di proprietà al 100% del debitore, soggetto giuridico, [REDACTED]

3. **Accertamento dell'esatta provenienza dei beni:** Il debitore, soggetto giuridico, [REDACTED] ha ricevuto il bene in forza de: Atto di conferimento in società del 28 gennaio 2010, a rogito notaio Egidio Santangelo, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 1° febbraio 2010 ai nn.1716/1109, da potere di [REDACTED] detti immobili, per l'intero della piena proprietà, erano pervenuti in virtù dell'atto di compera del 5 ottobre 2005, a rogito notaio Guglielmo Ferro, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 1° dicembre 2005 ai nn.27232/13588, da potere del Consorzio Asi Ragusa in liquidazione, con sede in Ragusa, codice fiscale 00119380889, al quale erano pervenuti in virtù del titolo atto di cessione del 3 novembre 1986, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritti presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 19 novembre 1986 ai nn.11051/13180 ai nn. 13602/11393, del titolo atto di cessione dell'11 maggio 1987, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritti presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 2 giugno 1087 ai nn.7368/6170, del titolo atto di cessione del 22 settembre 1987, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritti presso

la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 12 ottobre 1987 ai nn.13598/11389 ai nn. 13602/11393, del titolo atto di cessione del 2 ottobre 1987, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 27 ottobre 1987 ai nn.14368/12047, del titolo atto di cessione del 19 ottobre 1987, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 16 novembre 1987 ai nn.15313/12855 e del titolo atto di esproprio del 13 dicembre 1999, trascritto presso l'Agenzia del Territorio i Ragusa in data 4 gennaio 2000 ai nn.77/66.

4. **Eventuale impossibilità di procedere a un completo accertamento:** Nessun impedimento si è ravvisato nel procedere al completo accertamento tecnico sul bene;
5. **Presenza dei beni in catasto:** Il bene è regolarmente presente in banca dati dell'agenzia del territorio. L'area in cui ricade è presente in catasto al **foglio 164 particella 853 del catasto terreni**. Si allegano le copie della documentazione catastale presente nel data-base dell'Agenzia delle Entrate.
6. **Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sui beni:** Le iscrizioni e trascrizioni riscontrate sono riportate nell'**Allegato Iscrizioni e Trascrizioni**.
7. **Destinazione urbanistica, conformità allo strumento urbanistico comunale vigente e abitabilità:** Area edificabile con volumetria edificatoria residua disponibile.
8. **Accertamento della conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia ed eventuale sanatoria:** Semplice area edificabile priva di corpi di fabbrica. (cfr. **Allegato Rilievi Planimetrici**)
9. **Occupazione del bene, affitto o locazione:** Il bene risulta libero da persone e cose.
10. **Elementi utili del bene alla sua compravendita:** Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI con densità fondiaria pari a 8,00 mc per mq, altezza massima inferiore a 15 mt e distanza dai confini superiore a 10,00 metri.
11. **Dimensioni:** Superficie di 700 metri quadrati

12. **Confini:** L'immobile confina con pubblica via e con proprietà

13. **Tipologia costruttiva:** Area scoperta parzialmente ricoperta di terreno vegetale.

14. **Composizione:** Area scoperta parzialmente recintata. (cfr. allegato fotografico).

15. **Impianti:** Privo di qualsiasi impianto.

16. **Finiture e infissi:** Nessuna recinzione

17. **Anomalie:** Nessuna (cfr. Allegato Fotografico).

18. **Dati catastali:** Unità immobiliare sita nel comune di Modica, codice catastale F258 catasto terreni (cfr. allegato documentazione catastale).

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Reddito D.
164	853	-	Semin. Arbor.	2	0	€ 5,42

19. **Determinazione del valore dell'immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato:**

Il criterio del **valore di mercato** della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del tecnico valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto. Secondo l'**International Valuation Standards (IVS)**, il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa**, ed è analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1. La definizione coincide inoltre con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato C.R.R. Art. 4 paragrafo 1 lettera 76. Ogni elemento della definizione viene nel seguito illustrato nel suo significato:

Importo stimato: *si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;*

Alla data della valutazione: *richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;*

Operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato: *entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;*

Dopo un'adeguata promozione commerciale: *per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;*

Nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione: *presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.*

Market Comparison Approach. Il procedimento di stima utilizzato è noto come **market comparison approach (MCA)** (o **metodo del confronto di mercato**) ed è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Il **metodo del confronto di mercato** si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Consistenze superficiali: Nel seguito si utilizzeranno le consistenze superficiali basate su diverse definizioni che nel seguito si esplicitano.

Superficie Esterna Lorda (SEL): La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (mq) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.

Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SE, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.

Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto di stima immobiliare è la **Superficie Esterna Lorda (SEL)**. Per **superficie esterna lorda**, così come descritta dal **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35**, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la **SEL** include:

- *lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;*
- *lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);*
- *la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;*
- *i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;*

mentre nella determinazione della superficie principale (S1 ed S2) non include:

- *le rampe d'accesso esterne non coperte;*
- *i balconi, terrazzi e simili;*
- *il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;*

- *gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;*
- *le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.*

Nella tabella seguente vengono riassunti gli indici utilizzati nella precedente tabella:



Caratteristica	Superficie	Rapp. Mercantile
Sup. principale	S1 = 700	P1 = 1,00
Sup. secondaria	S2 = 0	P2 = 1,00
Sup. esterna di pertinenza	Se = 0	Pe = 0,00
Sup. di pertinenza coperta	Sg = 0	Pg = 0,00

Stimando la superficie ragguagliata e moltiplicandola per il prezzo al mq il CTU un prezzo complessivo di € **14.000,00** con un prezzo di **20,00 €/mq** su una superficie ragguagliata di mq **700,00** calcolata secondo la formula:

$$Stot = (P1*S1) + (P2*S2) + (Pb*Sb) + (Pg*Sg) + (Pe*Se).$$

Il prezzo unitario viene determinato sulla base dei dati riportati sull'allegato Determinazione dei Prezzi Unitari e per il bene in esame il prezzo unitario è pari a **20,00 €/mq per il primo semestre 2022. (cfr. Allegato Determinazione dei Prezzi Unitari).**

- 20. Possibilità di vendita del bene per lotti attraverso il suo frazionamento:** Il bene ha caratteristiche unitarie che non si prestano al frazionamento in lotti.
- 21. Documentazione fotografica e planimetria catastale:** cfr. Allegato fotografico e catastale.
- 22. Bene indiviso e presenza di comproprietari:** Non vi sono comproprietari poiché il debitore è proprietario esclusivo del bene.;
- 23. Bene soggetto a IVA:** La proprietà del bene è in capo a una società e per sua natura per natura e per destinazione rappresenta un bene strumentale dunque soggetto a IVA.;
- 24. Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione:** Nell'atto di pignoramento l'identificativo catastale del bene è corretto. La toponomastica è completa.

VALORE DI STIMA LOTTO 09: BENE 15 di 26**Valore complessivo lotto 09: BENE 15 di 26 pari a € 14.000,00****Abbattimento del 15% = € 2.100,00****Spese da sostenere = € 0,00;****Valore del bene al netto delle spese e dell'abbattimento = € 11.900,00****11.900,00;****Note: Nessuna****DESCRIZIONE LOTTO 09: BENE 15 di 26****Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI**

LOTTO 09 BENE 16 di 26

Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI. Immobile identificato in catasto terreni al foglio 164 particella 855 .

Descrizione degli immobili, dimensioni, ubicazione ed accesso

L'immobile oggetto di perizia è costituito da: Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI. Superficie di 444 metri quadrati. L'accesso avviene dalla pubblica via. Viale delle Industrie zona ex Asi Modica - Pozzallo.

Analisi del bene

1. **Identificazione dei beni pignorati:** Il bene è identificato in catasto terreni del comune di Modica al foglio **164** particella **855** .

2. **Verifica della proprietà beni in capo al debitore:** Il bene risulta essere di proprietà al 100% del debitore, soggetto giuridico, [REDACTED]

3. **Accertamento dell'esatta provenienza dei beni:** Il debitore, soggetto giuridico, [REDACTED] ha ricevuto il bene in forza de: Atto di conferimento in società del 28 gennaio 2010, a rogito notaio Egidio Santangelo, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 1° febbraio 2010 ai nn.1716/1109, da potere di [REDACTED] detti immobili, per l'intero della piena proprietà, erano pervenuti in virtù dell'atto di compera del 5 ottobre 2005, a rogito notaio Guglielmo Ferro, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 1° dicembre 2005 ai nn.27232/13588, da potere del Consorzio Asi Ragusa in liquidazione, con sede in Ragusa, codice fiscale 00119380889, al quale erano pervenuti in virtù del titolo atto di cessione del 3 novembre 1986, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritti presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 19 novembre 1986 ai nn.11051/13180 ai nn. 13602/11393, del titolo atto di cessione dell'11 maggio 1987, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritti presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 2 giugno 1087 ai nn.7368/6170, del titolo atto di cessione del 22 settembre 1987, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritti presso

la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 12 ottobre 1987 ai nn.13598/11389 ai nn. 13602/11393, del titolo atto di cessione del 2 ottobre 1987, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 27 ottobre 1987 ai nn.14368/12047, del titolo atto di cessione del 19 ottobre 1987, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 16 novembre 1987 ai nn.15313/12855 e del titolo atto di esproprio del 13 dicembre 1999, trascritto presso l'Agenzia del Territorio i Ragusa in data 4 gennaio 2000 ai nn.77/66.

4. **Eventuale impossibilità di procedere a un completo accertamento:** Nessun impedimento si è ravvisato nel procedere al completo accertamento tecnico sul bene;
5. **Presenza dei beni in catasto:** Il bene è regolarmente presente in banca dati dell'agenzia del territorio. L'area in cui ricade è presente in catasto al **foglio 164 particella 855 del catasto terreni**. Si allegano le copie della documentazione catastale presente nel data-base dell'Agenzia delle Entrate.
6. **Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sui beni:** Le iscrizioni e trascrizioni riscontrate sono riportate nell'**Allegato Iscrizioni e Trascrizioni**.
7. **Destinazione urbanistica, conformità allo strumento urbanistico comunale vigente e abitabilità:** Area edificabile con volumetria edificatoria residua disponibile.
8. **Accertamento della conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia ed eventuale sanatoria:** Semplice area edificabile priva di corpi di fabbrica. (cfr. **Allegato Rilievi Planimetrici**)
9. **Occupazione del bene, affitto o locazione:** Il bene risulta libero da persone e cose.
10. **Elementi utili del bene alla sua compravendita:** Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI con densità fondiaria pari a 8,00 mc per mq, altezza massima inferiore a 15 mt e distanza dai confini superiore a 10,00 metri.
11. **Dimensioni:** Superficie di 444 metri quadrati

12. **Confini:** L'immobile confina con pubblica via e con proprietà

13. **Tipologia costruttiva:** Area scoperta parzialmente ricoperta di terreno vegetale.

14. **Composizione:** Area scoperta parzialmente recintata. (cfr. allegato fotografico).

15. **Impianti:** Privo di qualsiasi impianto.

16. **Finiture e infissi:** Nessuna recinzione

17. **Anomalie:** Nessuna (cfr. Allegato Fotografico).

18. **Dati catastali:** Unità immobiliare sita nel comune di Modica, codice catastale F258 catasto terreni (cfr. allegato documentazione catastale).

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Reddito D.
164	855	-	Semin. Arbor.	2	0	€ 3,44

19. **Determinazione del valore dell'immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato:**

Il criterio del **valore di mercato** della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del tecnico valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto. Secondo l'**International Valuation Standards (IVS)**, il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa**, ed è analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1. La definizione coincide inoltre con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato C.R.R. Art. 4 paragrafo 1 lettera 76. Ogni elemento della definizione viene nel seguito illustrato nel suo significato:

Importo stimato: *si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;*

Alla data della valutazione: *richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;*

Operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato: *entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;*

Dopo un'adeguata promozione commerciale: *per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;*

Nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione: *presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.*

Market Comparison Approach. Il procedimento di stima utilizzato è noto come **market comparison approach (MCA)** (o **metodo del confronto di mercato**) ed è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Il **metodo del confronto di mercato** si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Consistenze superficiali: Nel seguito si utilizzeranno le consistenze superficiali basate su diverse definizioni che nel seguito si esplicitano.

Superficie Esterna Lorda (SEL): La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (mq) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.

Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SE, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.

Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto di stima immobiliare è la **Superficie Esterna Lorda (SEL)**. Per **superficie esterna lorda**, così come descritta dal **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35**, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la **SEL** include:

- *lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;*
- *lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);*
- *la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;*
- *i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;*

mentre nella determinazione della superficie principale (S1 ed S2) non include:

- *le rampe d'accesso esterne non coperte;*
- *i balconi, terrazzi e simili;*
- *il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;*

- *gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico;*
- *le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.*

Nella tabella seguente vengono riassunti gli indici utilizzati nella precedente tabella:



Caratteristica	Superficie	Rapp. Mercantile
Sup. principale	S1 = 444	P1 = 1,00
Sup. secondaria	S2 = 0	P2 = 1,00
Sup. esterna di pertinenza	Se = 0	Pe = 0,00
Sup. di pertinenza coperta	Sg = 0	Pg = 0,00

Stimando la superficie ragguagliata e moltiplicandola per il prezzo al mq il CTU un prezzo complessivo di € 8.880,00 con un prezzo di 20,00 €/mq su una superficie ragguagliata di mq 444,00 calcolata secondo la formula:

$$Stot = (P1*S1) + (P2*S2) + (Pb*Sb) + (Pg*Sg) + (Pe*Se).$$

Il prezzo unitario viene determinato sulla base dei dati riportati sull'allegato Determinazione dei Prezzi Unitari e per il bene in esame il prezzo unitario è pari a 20,00 €/mq per il primo semestre 2022. (cfr. Allegato Determinazione dei Prezzi Unitari).

- 20. Possibilità di vendita del bene per lotti attraverso il suo frazionamento:** Il bene ha caratteristiche unitarie che non si prestano al frazionamento in lotti.
- 21. Documentazione fotografica e planimetria catastale:** cfr. Allegato fotografico e catastale.
- 22. Bene indiviso e presenza di comproprietari:** Non vi sono comproprietari poiché il debitore è proprietario esclusivo del bene.;
- 23. Bene soggetto a IVA:** La proprietà del bene è in capo a una società e per sua natura per natura e per destinazione rappresenta un bene strumentale dunque soggetto a IVA.;
- 24. Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione:** Nell'atto di pignoramento l'identificativo catastale del bene è corretto. La toponomastica è completa.

VALORE DI STIMA LOTTO 09: BENE 16 di 26**Valore complessivo lotto 09: BENE 16 di 26 pari a € 8.880,00****Abbattimento del 15% = € 1.332,00****Spese da sostenere = € 0,00;****Valore del bene al netto delle spese e dell'abbattimento = € 7.548,00****€ 7.548,00;****Note: Nessuna****DESCRIZIONE LOTTO 09: BENE 16 di 26****Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI**

LOTTO 09 BENE 17 di 26

Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI. Immobile identificato in catasto terreni al foglio 164 particella 857 .

Descrizione degli immobili, dimensioni, ubicazione ed accesso

L'immobile oggetto di perizia è costituito da: Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI. Superficie di 4.575 metri quadrati. L'accesso avviene dalla pubblica via. Viale delle Industrie zona ex Asi Modica - Pozzallo.

Analisi del bene

1. **Identificazione dei beni pignorati:** Il bene è identificato in catasto terreni del comune di Modica al foglio **164** particella **857** .
2. **Verifica della proprietà beni in capo al debitore:** Il bene risulta essere di proprietà al 100% del debitore, soggetto giuridico, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
3. **Accertamento dell'esatta provenienza dei beni:** Il debitore, soggetto giuridico, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] ha ricevuto il bene in forza de: Atto di conferimento in società del 28 gennaio 2010, a rogito notaio Egidio Santangelo, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 1° febbraio 2010 ai nn.1716/1109, da potere [REDACTED] detti immobili, per l'intero della piena proprietà, erano pervenuti in virtù dell'atto di compera del 5 ottobre 2005, a rogito notaio Guglielmo Ferro, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 1° dicembre 2005 ai nn.27232/13588, da potere del Consorzio Asi Ragusa in liquidazione, con sede in Ragusa, codice fiscale 00119380889, al quale erano pervenuti in virtù del titolo atto di cessione del 3 novembre 1986, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritti presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 19 novembre 1986 ai nn.11051/13180 ai nn. 13602/11393, del titolo atto di cessione dell'11 maggio 1987, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritti presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 2 giugno 1087 ai nn.7368/6170, del titolo atto di cessione del 22 settembre 1987, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritti presso

la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 12 ottobre 1987 ai nn.13598/11389 ai nn. 13602/11393, del titolo atto di cessione del 2 ottobre 1987, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 27 ottobre 1987 ai nn.14368/12047, del titolo atto di cessione del 19 ottobre 1987, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 16 novembre 1987 ai nn.15313/12855 e del titolo atto di esproprio del 13 dicembre 1999, trascritto presso l'Agenzia del Territorio i Ragusa in data 4 gennaio 2000 ai nn.77/66.

4. **Eventuale impossibilità di procedere a un completo accertamento:** Nessun impedimento si è ravvisato nel procedere al completo accertamento tecnico sul bene;
5. **Presenza dei beni in catasto:** Il bene è regolarmente presente in banca dati dell'agenzia del territorio. L'area in cui ricade è presente in catasto al **foglio 164 particella 857 del catasto terreni**. Si allegano le copie della documentazione catastale presente nel data-base dell'Agenzia delle Entrate.
6. **Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sui beni:** Le iscrizioni e trascrizioni riscontrate sono riportate nell'**Allegato Iscrizioni e Trascrizioni**.
7. **Destinazione urbanistica, conformità allo strumento urbanistico comunale vigente e abitabilità:** Area edificabile con volumetria edificatoria residua disponibile.
8. **Accertamento della conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia ed eventuale sanatoria:** Semplice area edificabile priva di corpi di fabbrica. (cfr. **Allegato Rilievi Planimetrici**)
9. **Occupazione del bene, affitto o locazione:** Il bene risulta libero da persone e cose.
10. **Elementi utili del bene alla sua compravendita:** Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI con densità fondiaria pari a 8,00 mc per mq, altezza massima inferiore a 15 mt e distanza dai confini superiore a 10,00 metri.
11. **Dimensioni:** Superficie di 4.575 metri quadrati

12. **Confini:** L'immobile confina con pubblica via e con proprietà

13. **Tipologia costruttiva:** Area scoperta parzialmente ricoperta di terreno vegetale.

14. **Composizione:** Area scoperta parzialmente recintata. (cfr. allegato fotografico).

15. **Impianti:** Privo di qualsiasi impianto.

16. **Finiture e infissi:** Nessuna recinzione

17. **Anomalie:** Nessuna (cfr. Allegato Fotografico).

18. **Dati catastali:** Unità immobiliare sita nel comune di Modica, codice catastale F258 catasto terreni (cfr. allegato documentazione catastale).

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Reddito D.
164	857	-	Semin. Arbor.	2	0	€ 35,44

19. **Determinazione del valore dell'immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato:**

Il criterio del **valore di mercato** della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del tecnico valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto. Secondo l'**International Valuation Standards (IVS)**, il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa**, ed è analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1. La definizione coincide inoltre con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato C.R.R. Art. 4 paragrafo 1 lettera 76. Ogni elemento della definizione viene nel seguito illustrato nel suo significato:

Importo stimato: *si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;*

Alla data della valutazione: *richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;*

Operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato: *entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;*

Dopo un'adeguata promozione commerciale: *per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;*

Nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione: *presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.*

Market Comparison Approach. Il procedimento di stima utilizzato è noto come **market comparison approach (MCA)** (o **metodo del confronto di mercato**) ed è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Il **metodo del confronto di mercato** si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Consistenze superficiali: Nel seguito si utilizzeranno le consistenze superficiali basate su diverse definizioni che nel seguito si esplicitano.

Superficie Esterna Lorda (SEL): La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (mq) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.

Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SE, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.

Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto di stima immobiliare è la **Superficie Esterna Lorda (SEL)**. Per **superficie esterna lorda**, così come descritta dal **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35**, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la **SEL** include:

- *lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;*
- *lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);*
- *la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;*
- *i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;*

mentre nella determinazione della superficie principale (S1 ed S2) non include:

- *le rampe d'accesso esterne non coperte;*
- *i balconi, terrazzi e simili;*
- *il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;*

- *gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico;*
- *le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.*

Nella tabella seguente vengono riassunti gli indici utilizzati nella precedente tabella:



Caratteristica	Superficie	Rapp. Mercantile
Sup. principale	S1 = 4575	P1 = 1,00
Sup. secondaria	S2 = 0	P2 = 1,00
Sup. esterna di pertinenza	Se = 0	Pe = 0,00
Sup. di pertinenza coperta	Sg = 0	Pg = 0,00

Stimando la superficie ragguagliata e moltiplicandola per il prezzo al mq il CTU un prezzo complessivo di € **91.500,00** con un prezzo di **20,00 €/mq** su una superficie ragguagliata di mq **4.575,00** calcolata secondo la formula:

$$Stot = (P1*S1) + (P2*S2) + (Pb*Sb) + (Pg*Sg) + (Pe*Se).$$

Il prezzo unitario viene determinato sulla base dei dati riportati sull'allegato Determinazione dei Prezzi Unitari e per il bene in esame il prezzo unitario è pari a **20,00 €/mq per il primo semestre 2022. (cfr. Allegato Determinazione dei Prezzi Unitari).**

- 20. Possibilità di vendita del bene per lotti attraverso il suo frazionamento:** Il bene ha caratteristiche unitarie che non si prestano al frazionamento in lotti.
- 21. Documentazione fotografica e planimetria catastale:** cfr. Allegato fotografico e catastale.
- 22. Bene indiviso e presenza di comproprietari:** Non vi sono comproprietari poiché il debitore è proprietario esclusivo del bene.;
- 23. Bene soggetto a IVA:** La proprietà del bene è in capo a una società e per sua natura per natura e per destinazione rappresenta un bene strumentale dunque soggetto a IVA.;
- 24. Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione:** Nell'atto di pignoramento l'identificativo catastale del bene è corretto. La toponomastica è completa.

VALORE DI STIMA LOTTO 09: BENE 17 di 26**Valore complessivo lotto 09: BENE 17 di 26 pari a € 91.500,00****Abbattimento del 15% = € 13.725,00****Spese da sostenere = € 0,00;****Valore del bene al netto delle spese e dell'abbattimento = € 77.775,00****€ 77.775,00;****Note: Nessuna****DESCRIZIONE LOTTO 09: BENE 17 di 26****Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI**

LOTTO 09 BENE 18 di 26

Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI. Immobile identificato in catasto terreni al foglio 164 particella 859 .

Descrizione degli immobili, dimensioni, ubicazione ed accesso

L'immobile oggetto di perizia è costituito da: Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI. Superficie di 336 metri quadrati. L'accesso avviene dalla pubblica via. Viale delle Industrie zona ex Asi Modica - Pozzallo.

Analisi del bene

1. **Identificazione dei beni pignorati:** Il bene è identificato in catasto terreni del comune di Modica al foglio 164 particella 859 .

2. **Verifica della proprietà beni in capo al debitore:** Il bene risulta essere di proprietà al 100% del debitore, soggetto giuridico, [REDACTED]

3. **Accertamento dell'esatta provenienza dei beni:** Il debitore, soggetto giuridico, [REDACTED]

[REDACTED] ha ricevuto il bene in forza de: Atto di conferimento in società del 28 gennaio 2010, a rogito notaio Egidio Santangelo, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 1° febbraio 2010 ai nn.1716/1109, da potere [REDACTED] detti immobili, per l'intero della piena proprietà, erano pervenuti in virtù dell'atto di compera del 5 ottobre 2005, a rogito notaio Guglielmo Ferro, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 1° dicembre 2005 ai nn.27232/13588, da potere del Consorzio Asi Ragusa in liquidazione, con sede in Ragusa, codice fiscale 00119380889, al quale erano pervenuti in virtù del titolo atto di cessione del 3 novembre 1986, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritti presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 19 novembre 1986 ai nn.11051/13180 ai nn. 13602/11393, del titolo atto di cessione dell'11 maggio 1987, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritti presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 2 giugno 1087 ai nn.7368/6170, del titolo atto di cessione del 22 settembre 1987, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritti presso

la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 12 ottobre 1987 ai nn.13598/11389 ai nn. 13602/11393, del titolo atto di cessione del 2 ottobre 1987, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 27 ottobre 1987 ai nn.14368/12047, del titolo atto di cessione del 19 ottobre 1987, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 16 novembre 1987 ai nn.15313/12855 e del titolo atto di esproprio del 13 dicembre 1999, trascritto presso l'Agenzia del Territorio i Ragusa in data 4 gennaio 2000 ai nn.77/66.

4. **Eventuale impossibilità di procedere a un completo accertamento:** Nessun impedimento si è ravvisato nel procedere al completo accertamento tecnico sul bene;
5. **Presenza dei beni in catasto:** Il bene è regolarmente presente in banca dati dell'agenzia del territorio. L'area in cui ricade è presente in catasto al **foglio 164 particella 859 del catasto terreni**. Si allegano le copie della documentazione catastale presente nel data-base dell'Agenzia delle Entrate.
6. **Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sui beni:** Le iscrizioni e trascrizioni riscontrate sono riportate nell'**Allegato Iscrizioni e Trascrizioni**.
7. **Destinazione urbanistica, conformità allo strumento urbanistico comunale vigente e abitabilità:** Area edificabile con volumetria edificatoria residua disponibile.
8. **Accertamento della conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia ed eventuale sanatoria:** Semplice area edificabile priva di corpi di fabbrica. (cfr. **Allegato Rilievi Planimetrici**)
9. **Occupazione del bene, affitto o locazione:** Il bene risulta libero da persone e cose.
10. **Elementi utili del bene alla sua compravendita:** Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI con densità fondiaria pari a 8,00 mc per mq, altezza massima inferiore a 15 mt e distanza dai confini superiore a 10,00 metri.
11. **Dimensioni:** Superficie di 336 metri quadrati

12. **Confini:** L'immobile confina con pubblica via e con proprietà

13. **Tipologia costruttiva:** Area scoperta parzialmente ricoperta di terreno vegetale.

14. **Composizione:** Area scoperta parzialmente recintata. (cfr. allegato fotografico).

15. **Impianti:** Privo di qualsiasi impianto.

16. **Finiture e infissi:** Nessuna recinzione

17. **Anomalie:** Nessuna (cfr. Allegato Fotografico).

18. **Dati catastali:** Unità immobiliare sita nel comune di Modica, codice catastale F258 catasto terreni (cfr. allegato documentazione catastale).

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Reddito D.
164	859	-	Semin. Arbor.	2	0	€ 2,60

19. **Determinazione del valore dell'immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato:**

Il criterio del **valore di mercato** della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del tecnico valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto. Secondo l'**International Valuation Standards (IVS)**, il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa**, ed è analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1. La definizione coincide inoltre con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato C.R.R. Art. 4 paragrafo 1 lettera 76. Ogni elemento della definizione viene nel seguito illustrato nel suo significato:

Importo stimato: *si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;*

Alla data della valutazione: *richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;*

Operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato: *entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;*

Dopo un'adeguata promozione commerciale: *per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;*

Nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione: *presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.*

Market Comparison Approach. Il procedimento di stima utilizzato è noto come **market comparison approach (MCA)** (o **metodo del confronto di mercato**) ed è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Il **metodo del confronto di mercato** si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Consistenze superficiali: Nel seguito si utilizzeranno le consistenze superficiali basate su diverse definizioni che nel seguito si esplicitano.

Superficie Esterna Lorda (SEL): La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (mq) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.

Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SE, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.

Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto di stima immobiliare è la **Superficie Esterna Lorda (SEL)**. Per **superficie esterna lorda**, così come descritta dal **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35**, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la **SEL** include:

- *lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;*
- *lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);*
- *la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;*
- *i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;*

mentre nella determinazione della superficie principale (S1 ed S2) non include:

- *le rampe d'accesso esterne non coperte;*
- *i balconi, terrazzi e simili;*
- *il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;*

- *gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico;*
- *le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.*

Nella tabella seguente vengono riassunti gli indici utilizzati nella precedente tabella:



Caratteristica	Superficie	Rapp. Mercantile
Sup. principale	S1 = 336	P1 = 1,00
Sup. secondaria	S2 = 0	P2 = 1,00
Sup. esterna di pertinenza	Se = 0	Pe = 0,00
Sup. di pertinenza coperta	Sg = 0	Pg = 0,00

Stimando la superficie ragguagliata e moltiplicandola per il prezzo al mq il CTU un prezzo complessivo di € 6.720,00 con un prezzo di 20,00 €/mq su una superficie ragguagliata di mq 336,00 calcolata secondo la formula:

$$Stot = (P1*S1) + (P2*S2) + (Pb*Sb) + (Pg*Sg) + (Pe*Se).$$

Il prezzo unitario viene determinato sulla base dei dati riportati sull'allegato Determinazione dei Prezzi Unitari e per il bene in esame il prezzo unitario è pari a 20,00 €/mq per il primo semestre 2022. (cfr. Allegato Determinazione dei Prezzi Unitari).

- 20. Possibilità di vendita del bene per lotti attraverso il suo frazionamento:** Il bene ha caratteristiche unitarie che non si prestano al frazionamento in lotti.
- 21. Documentazione fotografica e planimetria catastale:** cfr. Allegato fotografico e catastale.
- 22. Bene indiviso e presenza di comproprietari:** Non vi sono comproprietari poiché il debitore è proprietario esclusivo del bene.;
- 23. Bene soggetto a IVA:** La proprietà del bene è in capo a una società e per sua natura per natura e per destinazione rappresenta un bene strumentale dunque soggetto a IVA.;
- 24. Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione:** Nell'atto di pignoramento l'identificativo catastale del bene è corretto. La toponomastica è completa.

VALORE DI STIMA LOTTO 09: BENE 18 di 26
Valore complessivo lotto 09: BENE 18 di 26 pari a € 6.720,00
Abbattimento del 15% = € 1.008,00 Spese da sostenere = € 0,00; Valore del bene al netto delle spese e dell'abbattimento = € 5.712,00
<div style="background-color: black; width: 200px; height: 20px; margin: 0 auto; display: inline-block;"></div> € 5.712,00; <u>Note: Nessuna</u>
DESCRIZIONE LOTTO 09: BENE 18 di 26
Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI

LOTTO 09 BENE 19 di 26

Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI. Immobile identificato in catasto terreni al foglio 164 particella 861 .

Descrizione degli immobili, dimensioni, ubicazione ed accesso

L'immobile oggetto di perizia è costituito da: Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI. Superficie di 96 metri quadrati. L'accesso avviene dalla pubblica via. Viale delle Industrie zona ex Asi Modica - Pozzallo.

Analisi del bene

1. **Identificazione dei beni pignorati:** Il bene è identificato in catasto terreni del comune di Modica al foglio **164** particella **861** .

2. **Verifica della proprietà beni in capo al debitore:** Il bene risulta essere di proprietà al 100% del debitore, soggetto giuridico, [REDACTED]

3. **Accertamento dell'esatta provenienza dei beni:** Il debitore, soggetto giuridico, [REDACTED]

[REDACTED] ha ricevuto il bene in forza de: Atto di conferimento in società del 28 gennaio 2010, a rogito notaio Egidio Santangelo, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 1° febbraio 2010 ai nn.1716/1109, da potere di [REDACTED] detti immobili, per l'intero della piena proprietà, erano pervenuti in virtù dell'atto di compera del 5 ottobre 2005, a rogito notaio Guglielmo Ferro, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 1° dicembre 2005 ai nn.27232/13588, da potere del Consorzio Asi Ragusa in liquidazione, con sede in Ragusa, codice fiscale 00119380889, al quale erano pervenuti in virtù del titolo atto di cessione del 3 novembre 1986, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritti presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 19 novembre 1986 ai nn.11051/13180 ai nn. 13602/11393, del titolo atto di cessione dell'11 maggio 1987, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritti presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 2 giugno 1087 ai nn.7368/6170, del titolo atto di cessione del 22 settembre 1987, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritti presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 12 ottobre 1987 ai nn.13598/11389 ai nn.

13602/11393, del titolo atto di cessione del 2 ottobre 1987, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 27 ottobre 1987 ai nn.14368/12047, del titolo atto di cessione del 19 ottobre 1987, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 16 novembre 1987 ai nn.15313/12855 e del titolo atto di esproprio del 13 dicembre 1999, trascritto presso l'Agenzia del Territorio i Ragusa in data 4 gennaio 2000 ai nn.77/66.

4. **Eventuale impossibilità di procedere a un completo accertamento:** Nessun impedimento si è ravvisato nel procedere al completo accertamento tecnico sul bene;
5. **Presenza dei beni in catasto:** Il bene è regolarmente presente in banca dati dell'agenzia del territorio. L'area in cui ricade è presente in catasto al **foglio 164 particella 861 del catasto terreni**. Si allegano le copie della documentazione catastale presente nel data-base dell'Agenzia delle Entrate.
6. **Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sui beni:** Le iscrizioni e trascrizioni riscontrate sono riportate nell'**Allegato Iscrizioni e Trascrizioni**.
7. **Destinazione urbanistica, conformità allo strumento urbanistico comunale vigente e abitabilità:** Area edificabile con volumetria edificatoria residua disponibile.
8. **Accertamento della conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia ed eventuale sanatoria:** Semplice area edificabile priva di corpi di fabbrica. (cfr. **Allegato Rilievi Planimetrici**)
9. **Occupazione del bene, affitto o locazione:** Il bene risulta libero da persone e cose.
10. **Elementi utili del bene alla sua compravendita:** Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI con densità fondiaria pari a 8,00 mc per mq, altezza massima inferiore a 15 mt e distanza dai confini superiore a 10,00 metri.
11. **Dimensioni:** Superficie di 96 metri quadrati
12. **Confini:** L'immobile confina con pubblica via e con proprietà 

13. **Tipologia costruttiva:** Area scoperta parzialmente ricoperta di terreno vegetale.

14. Composizione: Area scoperta parzialmente recintata. (cfr. allegato fotografico).

15. Impianti: Privo di qualsiasi impianto.

16. Finiture e infissi: Nessuna recinzione

17. Anomalie: Nessuna (cfr. Allegato Fotografico).

18. Dati catastali: Unità immobiliare sita nel comune di Modica, codice catastale F258 catasto terreni (cfr. allegato documentazione catastale).

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Reddito D.
164	861	-	Semin. Arbor.	2	0	€ 0,74

19. Determinazione del valore dell'immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato:

Il criterio del **valore di mercato** della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del tecnico valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto. Secondo l'**International Valuation Standards (IVS)**, il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa**, ed è analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1. La definizione coincide inoltre con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato C.R.R. Art. 4 paragrafo 1 lettera 76. Ogni elemento della definizione viene nel seguito illustrato nel suo significato:

Importo stimato: si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

Alla data della valutazione: richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche

che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

Operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato: *entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;*

Dopo un'adeguata promozione commerciale: *per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;*

Nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione: *presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.*

Market Comparison Approach. Il procedimento di stima utilizzato è noto come **market comparison approach (MCA)** (o **metodo del confronto di mercato**) ed è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il **metodo del confronto di mercato** si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Consistenze superficiali: Nel seguito si utilizzeranno le consistenze superficiali basate su diverse definizioni che nel seguito si esplicano.

Superficie Esterna Lorda (SEL): La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (mq) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.

Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SE, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.

Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto di stima immobiliare è la **Superficie Esterna Lorda (SEL)**. Per **superficie esterna lorda**, così come descritta dal **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35**, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la **SEL** include:

- *lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;*
- *lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);*
- *la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;*
- *i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;*

mentre nella determinazione della superficie principale (S1 ed S2) non include:

- *le rampe d'accesso esterne non coperte;*
- *i balconi, terrazzi e simili;*
- *il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;*
- *gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;*
- *le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.*

Nella tabella seguente vengono riassunti gli indici utilizzati nella precedente tabella:

Caratteristica	Superficie	Rapp. Mercantile
Sup. principale	S1 = 96	P1 = 1,00
Sup. secondaria	S2 = 0	P2 = 1,00
Sup. esterna di pertinenza	Se = 0	Pe = 0,00
Sup. di pertinenza coperta	Sg = 0	Pg = 0,00

Stimando la superficie ragguagliata e moltiplicandola per il prezzo al mq il CTU un prezzo complessivo di € 1.920,00 con un prezzo di 20,00 €/mq su una superficie ragguagliata di mq 96,00 calcolata secondo la formula:

$$Stot = (P1*S1) + (P2*S2) + (Pb*Sb) + (Pg*Sg) + (Pe*Se).$$

Il prezzo unitario viene determinato sulla base dei dati riportati sull'allegato Determinazione dei Prezzi Unitari e per il bene in esame il prezzo unitario è pari a 20,00 €/mq per il primo semestre 2022. (cfr. Allegato Determinazione dei Prezzi Unitari).

- 20. Possibilità di vendita del bene per lotti attraverso il suo frazionamento:** Il bene ha caratteristiche unitarie che non si prestano al frazionamento in lotti.
- 21. Documentazione fotografica e planimetria catastale:** cfr. Allegato fotografico e catastale.
- 22. Bene indiviso e presenza di comproprietari:** Non vi sono comproprietari poiché il debitore è proprietario esclusivo del bene.;
- 23. Bene soggetto a IVA:** La proprietà del bene è in capo a una società e per sua natura per natura e per destinazione rappresenta un bene strumentale dunque soggetto a IVA.;
- 24. Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione:** Nell'atto di pignoramento l'identificativo catastale del bene è corretto. La toponomastica è completa.

VALORE DI STIMA LOTTO 09: BENE 19 di 26**Valore complessivo lotto 09: BENE 19 di 26 pari a € 1.920,00****Abbattimento del 15% = € 288,00****Spese da sostenere = € 0,00;****Valore del bene al netto delle spese e dell'abbattimento = € 1.632,00****1.632,00;****Note: Nessuna****DESCRIZIONE LOTTO 09: BENE 19 di 26****Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI**

LOTTO 09 BENE 20 di 26

Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI. Immobile identificato in catasto terreni al foglio 164 particella 863 .

Descrizione degli immobili, dimensioni, ubicazione ed accesso

L'immobile oggetto di perizia è costituito da: Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI. Superficie di 24 metri quadrati. L'accesso avviene dalla pubblica via. Viale delle Industrie zona ex Asi Modica - Pozzallo.

Analisi del bene

1. **Identificazione dei beni pignorati:** Il bene è identificato in catasto terreni del comune di Modica al foglio **164** particella **863** .

2. **Verifica della proprietà beni in capo al debitore:** Il bene risulta essere di proprietà al 100% del debitore, soggetto giuridico, [REDACTED]

3. **Accertamento dell'esatta provenienza dei beni:** Il debitore, soggetto giuridico, [REDACTED]

[REDACTED] ha ricevuto il bene in forza de: Atto di conferimento in società del 28 gennaio 2010, a rogito notaio Egidio Santangelo, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 1° febbraio 2010 ai nn.1716/1109, da potere di [REDACTED] detti immobili, per l'intero della piena proprietà, erano pervenuti in virtù dell'atto di compera del 5 ottobre 2005, a rogito notaio Guglielmo Ferro, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 1° dicembre 2005 ai nn.27232/13588, da potere del Consorzio Asi Ragusa in liquidazione, con sede in Ragusa, codice fiscale 00119380889, al quale erano pervenuti in virtù del titolo atto di cessione del 3 novembre 1986, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritti presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 19 novembre 1986 ai nn.11051/13180 ai nn. 13602/11393, del titolo atto di cessione dell'11 maggio 1987, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritti presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 2 giugno 1087 ai nn.7368/6170, del titolo atto di cessione del 22 settembre 1987, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritti presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 12 ottobre 1987 ai nn.13598/11389 ai nn.

13602/11393, del titolo atto di cessione del 2 ottobre 1987, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 27 ottobre 1987 ai nn.14368/12047, del titolo atto di cessione del 19 ottobre 1987, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 16 novembre 1987 ai nn.15313/12855 e del titolo atto di esproprio del 13 dicembre 1999, trascritto presso l'Agenzia del Territorio i Ragusa in data 4 gennaio 2000 ai nn.77/66.

4. **Eventuale impossibilità di procedere a un completo accertamento:** Nessun impedimento si è ravvisato nel procedere al completo accertamento tecnico sul bene;
5. **Presenza dei beni in catasto:** Il bene è regolarmente presente in banca dati dell'agenzia del territorio. L'area in cui ricade è presente in catasto al **foglio 164 particella 863 del catasto terreni**. Si allegano le copie della documentazione catastale presente nel data-base dell'Agenzia delle Entrate.
6. **Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sui beni:** Le iscrizioni e trascrizioni riscontrate sono riportate nell'**Allegato Iscrizioni e Trascrizioni**.
7. **Destinazione urbanistica, conformità allo strumento urbanistico comunale vigente e abitabilità:** Area edificabile con volumetria edificatoria residua disponibile.
8. **Accertamento della conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia ed eventuale sanatoria:** Semplice area edificabile priva di corpi di fabbrica. (cfr. **Allegato Rilievi Planimetrici**)
9. **Occupazione del bene, affitto o locazione:** Il bene risulta libero da persone e cose.
10. **Elementi utili del bene alla sua compravendita:** Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI con densità fondiaria pari a 8,00 mc per mq, altezza massima inferiore a 15 mt e distanza dai confini superiore a 10,00 metri.
11. **Dimensioni:** Superficie di 24 metri quadrati
12. **Confini:** L'immobile confina con pubblica via e con proprietà 

13. **Tipologia costruttiva:** Area scoperta parzialmente ricoperta di terreno vegetale.

14. Composizione: Area scoperta parzialmente recintata. (cfr. allegato fotografico).

15. Impianti: Privo di qualsiasi impianto.

16. Finiture e infissi: Nessuna recinzione

17. Anomalie: Nessuna (cfr. Allegato Fotografico).

18. Dati catastali: Unità immobiliare sita nel comune di Modica, codice catastale F258 catasto terreni (cfr. allegato documentazione catastale).

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Reddito D.
164	863	-	Semin. Arbor.	2	0	€ 0,19

19. Determinazione del valore dell'immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato:

Il criterio del **valore di mercato** della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del tecnico valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto. Secondo l'**International Valuation Standards (IVS)**, il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa**, ed è analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1. La definizione coincide inoltre con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato C.R.R. Art. 4 paragrafo 1 lettera 76. Ogni elemento della definizione viene nel seguito illustrato nel suo significato:

Importo stimato: *si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;*

Alla data della valutazione: *richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche*

che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

Operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato: *entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;*

Dopo un'adeguata promozione commerciale: *per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;*

Nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione: *presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.*

Market Comparison Approach. Il procedimento di stima utilizzato è noto come **market comparison approach (MCA)** (o **metodo del confronto di mercato**) ed è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il **metodo del confronto di mercato** si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Consistenze superficiali: Nel seguito si utilizzeranno le consistenze superficiali basate su diverse definizioni che nel seguito si esplicitano.

Superficie Esterna Lorda (SEL): La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (mq) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.

Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SE, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.

Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto di stima immobiliare è la **Superficie Esterna Lorda (SEL)**. Per **superficie esterna lorda**, così come descritta dal **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35**, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la **SEL** include:

- *lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;*
- *lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);*
- *la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;*
- *i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;*

mentre nella determinazione della superficie principale (S1 ed S2) non include:

- *le rampe d'accesso esterne non coperte;*
- *i balconi, terrazzi e simili;*
- *il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;*
- *gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;*
- *le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.*

Nella tabella seguente vengono riassunti gli indici utilizzati nella precedente tabella:

Caratteristica	Superficie	Rapp. Mercantile
Sup. principale	S1 = 24	P1 = 1,00
Sup. secondaria	S2 = 0	P2 = 1,00
Sup. esterna di pertinenza	Se = 0	Pe = 0,00
Sup. di pertinenza coperta	Sg = 0	Pg = 0,00

Stimando la superficie ragguagliata e moltiplicandola per il prezzo al mq il CTU un prezzo complessivo di € 480,00 con un prezzo di 20,00 €/mq su una superficie ragguagliata di mq 24,00 calcolata secondo la formula:

$$Stot = (P1*S1) + (P2*S2) + (Pb*Sb) + (Pg*Sg) + (Pe*Se).$$

Il prezzo unitario viene determinato sulla base dei dati riportati sull'allegato Determinazione dei Prezzi Unitari e per il bene in esame il prezzo unitario è pari a 20,00 €/mq per il primo semestre 2022. (cfr. Allegato Determinazione dei Prezzi Unitari).

- 20. Possibilità di vendita del bene per lotti attraverso il suo frazionamento:** Il bene ha caratteristiche unitarie che non si prestano al frazionamento in lotti.
- 21. Documentazione fotografica e planimetria catastale:** cfr. Allegato fotografico e catastale.
- 22. Bene indiviso e presenza di comproprietari:** Non vi sono comproprietari poiché il debitore è proprietario esclusivo del bene.;
- 23. Bene soggetto a IVA:** La proprietà del bene è in capo a una società e per sua natura per natura e per destinazione rappresenta un bene strumentale dunque soggetto a IVA.;
- 24. Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione:** Nell'atto di pignoramento l'identificativo catastale del bene è corretto. La toponomastica è completa.

VALORE DI STIMA LOTTO 09: BENE 20 di 26**Valore complessivo lotto 09: BENE 20 di 26 pari a € 480,00****Abbattimento del 15% = € 72,00****Spese da sostenere = € 0,00;****Valore del bene al netto delle spese e dell'abbattimento = € 408,00****€ 408,00;****Note: Nessuna****DESCRIZIONE LOTTO 09: BENE 20 di 26****Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI**

LOTTO 09 BENE 21 di 26

Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI. Immobile identificato in catasto terreni al foglio 164 particella 865 .

Descrizione degli immobili, dimensioni, ubicazione ed accesso

L'immobile oggetto di perizia è costituito da: Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI. Superficie di 280 metri quadrati. L'accesso avviene dalla pubblica via. Viale delle Industrie zona ex Asi Modica - Pozzallo.

Analisi del bene

1. **Identificazione dei beni pignorati:** Il bene è identificato in catasto terreni del comune di Modica al foglio **164** particella **865** .

2. **Verifica della proprietà beni in capo al debitore:** Il bene risulta essere di proprietà al 100% del debitore, soggetto giuridico, [REDACTED]

3. **Accertamento dell'esatta provenienza dei beni:** Il debitore, soggetto giuridico, [REDACTED] ha ricevuto il bene in forza de: Atto di conferimento in società del 28 gennaio 2010, a rogito notaio Egidio Santangelo, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 1° febbraio 2010 ai nn.1716/1109, da potere di [REDACTED] detti immobili, per l'intero della piena proprietà, erano pervenuti in virtù dell'atto di compera del 5 ottobre 2005, a rogito notaio Guglielmo Ferro, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 1° dicembre 2005 ai nn.27232/13588, da potere del Consorzio Asi Ragusa in liquidazione, con sede in Ragusa, codice fiscale 00119380889, al quale erano pervenuti in virtù del titolo atto di cessione del 3 novembre 1986, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritti presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 19 novembre 1986 ai nn.11051/13180 ai nn. 13602/11393, del titolo atto di cessione dell'11 maggio 1987, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritti presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 2 giugno 1087 ai nn.7368/6170, del titolo atto di cessione del 22 settembre 1987, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritti presso

la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 12 ottobre 1987 ai nn.13598/11389 ai nn. 13602/11393, del titolo atto di cessione del 2 ottobre 1987, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 27 ottobre 1987 ai nn.14368/12047, del titolo atto di cessione del 19 ottobre 1987, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 16 novembre 1987 ai nn.15313/12855 e del titolo atto di esproprio del 13 dicembre 1999, trascritto presso l'Agenzia del Territorio i Ragusa in data 4 gennaio 2000 ai nn.77/66.

4. **Eventuale impossibilità di procedere a un completo accertamento:** Nessun impedimento si è ravvisato nel procedere al completo accertamento tecnico sul bene;
5. **Presenza dei beni in catasto:** Il bene è regolarmente presente in banca dati dell'agenzia del territorio. L'area in cui ricade è presente in catasto al **foglio 164 particella 865 del catasto terreni**. Si allegano le copie della documentazione catastale presente nel data-base dell'Agenzia delle Entrate.
6. **Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sui beni:** Le iscrizioni e trascrizioni riscontrate sono riportate nell'**Allegato Iscrizioni e Trascrizioni**.
7. **Destinazione urbanistica, conformità allo strumento urbanistico comunale vigente e abitabilità:** Area edificabile con volumetria edificatoria residua disponibile.
8. **Accertamento della conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia ed eventuale sanatoria:** Semplice area edificabile priva di corpi di fabbrica. (cfr. **Allegato Rilievi Planimetrici**)
9. **Occupazione del bene, affitto o locazione:** Il bene risulta libero da persone e cose.
10. **Elementi utili del bene alla sua compravendita:** Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI con densità fondiaria pari a 8,00 mc per mq, altezza massima inferiore a 15 mt e distanza dai confini superiore a 10,00 metri.
11. **Dimensioni:** Superficie di 280 metri quadrati

12. **Confini:** L'immobile confina con pubblica via e con proprietà

13. **Tipologia costruttiva:** Area scoperta parzialmente ricoperta di terreno vegetale.

14. **Composizione:** Area scoperta parzialmente recintata. (cfr. allegato fotografico).

15. **Impianti:** Privo di qualsiasi impianto.

16. **Finiture e infissi:** Nessuna recinzione

17. **Anomalie:** Nessuna (cfr. Allegato Fotografico).

18. **Dati catastali:** Unità immobiliare sita nel comune di Modica, codice catastale F258 catasto terreni (cfr. allegato documentazione catastale).

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Reddito D.
164	865	-	Semin. Arbor.	2	0	€ 2,17

19. **Determinazione del valore dell'immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato:**

Il criterio del **valore di mercato** della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del tecnico valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto. Secondo l'**International Valuation Standards (IVS)**, il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa**, ed è analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1. La definizione coincide inoltre con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato C.R.R. Art. 4 paragrafo 1 lettera 76. Ogni elemento della definizione viene nel seguito illustrato nel suo significato:

Importo stimato: *si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;*

Alla data della valutazione: *richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;*

Operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato: *entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;*

Dopo un'adeguata promozione commerciale: *per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;*

Nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione: *presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.*

Market Comparison Approach. Il procedimento di stima utilizzato è noto come **market comparison approach (MCA)** (o **metodo del confronto di mercato**) ed è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Il **metodo del confronto di mercato** si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Consistenze superficiali: Nel seguito si utilizzeranno le consistenze superficiali basate su diverse definizioni che nel seguito si esplicitano.

Superficie Esterna Lorda (SEL): La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (mq) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.

Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SE, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.

Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto di stima immobiliare è la **Superficie Esterna Lorda (SEL)**. Per **superficie esterna lorda**, così come descritta dal **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35**, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la **SEL** include:

- *lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;*
- *lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);*
- *la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;*
- *i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;*

mentre nella determinazione della superficie principale (S1 ed S2) non include:

- *le rampe d'accesso esterne non coperte;*
- *i balconi, terrazzi e simili;*
- *il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;*

- *gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;*
- *le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.*

Nella tabella seguente vengono riassunti gli indici utilizzati nella precedente tabella:



Caratteristica	Superficie	Rapp. Mercantile
Sup. principale	S1 = 280	P1 = 1,00
Sup. secondaria	S2 = 0	P2 = 1,00
Sup. esterna di pertinenza	Se = 0	Pe = 0,00
Sup. di pertinenza coperta	Sg = 0	Pg = 0,00

Stimando la superficie ragguagliata e moltiplicandola per il prezzo al mq il CTU un prezzo complessivo di € 5.600,00 con un prezzo di 20,00 €/mq su una superficie ragguagliata di mq 280,00 calcolata secondo la formula:

$$Stot = (P1*S1) + (P2*S2) + (Pb*Sb) + (Pg*Sg) + (Pe*Se).$$

Il prezzo unitario viene determinato sulla base dei dati riportati sull'allegato Determinazione dei Prezzi Unitari e per il bene in esame il prezzo unitario è pari a 20,00 €/mq per il primo semestre 2022. (cfr. Allegato Determinazione dei Prezzi Unitari).

- 20. Possibilità di vendita del bene per lotti attraverso il suo frazionamento:** Il bene ha caratteristiche unitarie che non si prestano al frazionamento in lotti.
- 21. Documentazione fotografica e planimetria catastale:** cfr. Allegato fotografico e catastale.
- 22. Bene indiviso e presenza di comproprietari:** Non vi sono comproprietari poiché il debitore è proprietario esclusivo del bene.;
- 23. Bene soggetto a IVA:** La proprietà del bene è in capo a una società e per sua natura per natura e per destinazione rappresenta un bene strumentale dunque soggetto a IVA.;
- 24. Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione:** Nell'atto di pignoramento l'identificativo catastale del bene è corretto. La toponomastica è completa.

VALORE DI STIMA LOTTO 09: BENE 21 di 26**Valore complessivo lotto 09: BENE 21 di 26 pari a € 5.600,00****Abbattimento del 15% = € 840,00****Spese da sostenere = € 0,00;****Valore del bene al netto delle spese e dell'abbattimento = € 4.760,00****4.760,00;****Note: Nessuna****DESCRIZIONE LOTTO 09: BENE 21 di 26****Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI**

LOTTO 09 BENE 22 di 26

Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI. Immobile identificato in catasto terreni al foglio 164 particella 867 .

Descrizione degli immobili, dimensioni, ubicazione ed accesso

L'immobile oggetto di perizia è costituito da: Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI. Superficie di 40 metri quadrati. L'accesso avviene dalla pubblica via. Viale delle Industrie zona ex Asi Modica - Pozzallo.

Analisi del bene

1. **Identificazione dei beni pignorati:** Il bene è identificato in catasto terreni del comune di Modica al foglio **164** particella **867** .

2. **Verifica della proprietà beni in capo al debitore:** Il bene risulta essere di proprietà al 100% del debitore, soggetto giuridico, [REDACTED]

3. **Accertamento dell'esatta provenienza dei beni:** Il debitore, soggetto giuridico, [REDACTED]

[REDACTED] ha ricevuto il bene in forza de: Atto di conferimento in società del 28 gennaio 2010, a rogito notaio Egidio Santangelo, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 1° febbraio 2010 ai nn.1716/1109, da potere di [REDACTED] detti immobili, per l'intero della piena proprietà, erano pervenuti in virtù dell'atto di compera del 5 ottobre 2005, a rogito notaio Guglielmo Ferro, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 1° dicembre 2005 ai nn.27232/13588, da potere del Consorzio Asi Ragusa in liquidazione, con sede in Ragusa, codice fiscale 00119380889, al quale erano pervenuti in virtù del titolo atto di cessione del 3 novembre 1986, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritti presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 19 novembre 1986 ai nn.11051/13180 ai nn. 13602/11393, del titolo atto di cessione dell'11 maggio 1987, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritti presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 2 giugno 1087 ai nn.7368/6170, del titolo atto di cessione del 22 settembre 1987, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritti presso

la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 12 ottobre 1987 ai nn.13598/11389 ai nn. 13602/11393, del titolo atto di cessione del 2 ottobre 1987, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 27 ottobre 1987 ai nn.14368/12047, del titolo atto di cessione del 19 ottobre 1987, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 16 novembre 1987 ai nn.15313/12855 e del titolo atto di esproprio del 13 dicembre 1999, trascritto presso l'Agenzia del Territorio i Ragusa in data 4 gennaio 2000 ai nn.77/66.

4. **Eventuale impossibilità di procedere a un completo accertamento:** Nessun impedimento si è ravvisato nel procedere al completo accertamento tecnico sul bene;
5. **Presenza dei beni in catasto:** Il bene è regolarmente presente in banca dati dell'agenzia del territorio. L'area in cui ricade è presente in catasto al **foglio 164 particella 867 del catasto terreni**. Si allegano le copie della documentazione catastale presente nel data-base dell'Agenzia delle Entrate.
6. **Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sui beni:** Le iscrizioni e trascrizioni riscontrate sono riportate nell'**Allegato Iscrizioni e Trascrizioni**.
7. **Destinazione urbanistica, conformità allo strumento urbanistico comunale vigente e abitabilità:** Area edificabile con volumetria edificatoria residua disponibile.
8. **Accertamento della conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia ed eventuale sanatoria:** Semplice area edificabile priva di corpi di fabbrica. (cfr. **Allegato Rilievi Planimetrici**)
9. **Occupazione del bene, affitto o locazione:** Il bene risulta libero da persone e cose.
10. **Elementi utili del bene alla sua compravendita:** Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI con densità fondiaria pari a 8,00 mc per mq, altezza massima inferiore a 15 mt e distanza dai confini superiore a 10,00 metri.
11. **Dimensioni:** Superficie di 40 metri quadrati

12. **Confini:** L'immobile confina con pubblica via e con proprietà

13. **Tipologia costruttiva:** Area scoperta parzialmente ricoperta di terreno vegetale.

14. **Composizione:** Area scoperta parzialmente recintata. (cfr. allegato fotografico).

15. **Impianti:** Privo di qualsiasi impianto.

16. **Finiture e infissi:** Nessuna recinzione

17. **Anomalie:** Nessuna (cfr. Allegato Fotografico).

18. **Dati catastali:** Unità immobiliare sita nel comune di Modica, codice catastale F258 catasto terreni (cfr. allegato documentazione catastale).

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Reddito D.
164	867	-	Mandorlet o	0	0	€ 0,45

19. **Determinazione del valore dell'immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato:**

Il criterio del **valore di mercato** della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del tecnico valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto. Secondo l'**International Valuation Standards (IVS)**, il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa**, ed è analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1. La definizione coincide inoltre con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato C.R.R. Art. 4 paragrafo 1 lettera 76. Ogni elemento della definizione viene nel seguito illustrato nel suo significato:

Importo stimato: *si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;*

Alla data della valutazione: *richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;*

Operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato: *entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;*

Dopo un'adeguata promozione commerciale: *per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;*

Nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione: *presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.*

Market Comparison Approach. Il procedimento di stima utilizzato è noto come **market comparison approach (MCA)** (o **metodo del confronto di mercato**) ed è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Il **metodo del confronto di mercato** si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Consistenze superficiali: Nel seguito si utilizzeranno le consistenze superficiali basate su diverse definizioni che nel seguito si esplicitano.

Superficie Esterna Lorda (SEL): La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (mq) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.

Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SE, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.

Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto di stima immobiliare è la **Superficie Esterna Lorda (SEL)**. Per **superficie esterna lorda**, così come descritta dal **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35**, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la **SEL** include:

- *lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;*
- *lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);*
- *la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;*
- *i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;*

mentre nella determinazione della superficie principale (S1 ed S2) non include:

- *le rampe d'accesso esterne non coperte;*
- *i balconi, terrazzi e simili;*
- *il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;*

- *gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;*
- *le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.*

Nella tabella seguente vengono riassunti gli indici utilizzati nella precedente tabella:



Caratteristica	Superficie	Rapp. Mercantile
Sup. principale	S1 = 40	P1 = 1,00
Sup. secondaria	S2 = 0	P2 = 1,00
Sup. esterna di pertinenza	Se = 0	Pe = 0,00
Sup. di pertinenza coperta	Sg = 0	Pg = 0,00

Stimando la superficie ragguagliata e moltiplicandola per il prezzo al mq il CTU un prezzo complessivo di € 800,00 con un prezzo di 20,00 €/mq su una superficie ragguagliata di mq 40,00 calcolata secondo la formula:

$$Stot = (P1*S1) + (P2*S2) + (Pb*Sb) + (Pg*Sg) + (Pe*Se).$$

Il prezzo unitario viene determinato sulla base dei dati riportati sull'allegato Determinazione dei Prezzi Unitari e per il bene in esame il prezzo unitario è pari a 20,00 €/mq per il primo semestre 2022. (cfr. Allegato Determinazione dei Prezzi Unitari).

- 20. Possibilità di vendita del bene per lotti attraverso il suo frazionamento:** Il bene ha caratteristiche unitarie che non si prestano al frazionamento in lotti.
- 21. Documentazione fotografica e planimetria catastale:** cfr. Allegato fotografico e catastale.
- 22. Bene indiviso e presenza di comproprietari:** Non vi sono comproprietari poiché il debitore è proprietario esclusivo del bene.;
- 23. Bene soggetto a IVA:** La proprietà del bene è in capo a una società e per sua natura per natura e per destinazione rappresenta un bene strumentale dunque soggetto a IVA.;
- 24. Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione:** Nell'atto di pignoramento l'identificativo catastale del bene è corretto. La toponomastica è completa.

VALORE DI STIMA LOTTO 09: BENE 22 di 26**Valore complessivo lotto 09: BENE 22 di 26 pari a € 800,00****Abbattimento del 15% = € 120,00****Spese da sostenere = € 0,00;****Valore del bene al netto delle spese e dell'abbattimento = € 680,00****680,00;****Note: Necessita di frazionamento e inserimento in mappa****DESCRIZIONE LOTTO 09: BENE 22 di 26****Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI**

LOTTO 09 BENE 23 di 26

Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI. Immobile identificato in catasto terreni al foglio 168 particella 305 .

Descrizione degli immobili, dimensioni, ubicazione ed accesso

L'immobile oggetto di perizia è costituito da: Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI. Superficie di 570 metri quadrati. L'accesso avviene dalla pubblica via. Viale delle Industrie zona ex Asi Modica - Pozzallo.

Analisi del bene

1. **Identificazione dei beni pignorati:** Il bene è identificato in catasto terreni del comune di Modica al foglio **168** particella **305** .

2. **Verifica della proprietà beni in capo al debitore:** Il bene risulta essere di proprietà al 100% del debitore, soggetto giuridico, [REDACTED]

3. **Accertamento dell'esatta provenienza dei beni:** Il debitore, soggetto giuridico, [REDACTED]

[REDACTED] ha ricevuto il bene in forza de: Atto di conferimento in società del 28 gennaio 2010, a rogito notaio Egidio Santangelo, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 1° febbraio 2010 ai nn.1716/1109, da potere [REDACTED] detti immobili, per l'intero della piena proprietà, erano pervenuti in virtù dell'atto di compera del 5 ottobre 2005, a rogito notaio Guglielmo Ferro, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 1° dicembre 2005 ai nn.27232/13588, da potere del Consorzio Asi Ragusa in liquidazione, con sede in Ragusa, codice fiscale 00119380889, al quale erano pervenuti in virtù del titolo atto di cessione del 3 novembre 1986, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritti presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 19 novembre 1986 ai nn.11051/13180 ai nn. 13602/11393, del titolo atto di cessione dell'11 maggio 1987, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritti presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 2 giugno 1087 ai nn.7368/6170, del titolo atto di cessione del 22 settembre 1987, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritti presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 12 ottobre 1987 ai nn.13598/11389 ai nn.

13602/11393, del titolo atto di cessione del 2 ottobre 1987, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 27 ottobre 1987 ai nn.14368/12047, del titolo atto di cessione del 19 ottobre 1987, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 16 novembre 1987 ai nn.15313/12855 e del titolo atto di esproprio del 13 dicembre 1999, trascritto presso l'Agenzia del Territorio i Ragusa in data 4 gennaio 2000 ai nn.77/66.

4. **Eventuale impossibilità di procedere a un completo accertamento:** Nessun impedimento si è ravvisato nel procedere al completo accertamento tecnico sul bene;
5. **Presenza dei beni in catasto:** Il bene è regolarmente presente in banca dati dell'agenzia del territorio. L'area in cui ricade è presente in catasto al **foglio 168 particella 305 del catasto terreni**. Si allegano le copie della documentazione catastale presente nel data-base dell'Agenzia delle Entrate.
6. **Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sui beni:** Le iscrizioni e trascrizioni riscontrate sono riportate nell'**Allegato Iscrizioni e Trascrizioni**.
7. **Destinazione urbanistica, conformità allo strumento urbanistico comunale vigente e abitabilità:** Area edificabile con volumetria edificatoria residua disponibile.
8. **Accertamento della conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia ed eventuale sanatoria:** Semplice area edificabile parzialmente occupata da una struttura in C.A. rispondente al progetto approvato. (cfr. **Allegato Rilievi Planimetrici**)
9. **Occupazione del bene, affitto o locazione:** Il bene risulta libero da persone e cose. Su una porzione dell'area ricade la palazzina direzionale allo stato rustico.
10. **Elementi utili del bene alla sua compravendita:** Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI con densità fondiaria pari a 8,00 mc per mq, altezza massima inferiore a 15 mt e distanza dai confini superiore a 10,00 metri.

11. **Dimensioni:** Superficie di 570 metri quadrati

12. **Confini:** L'immobile confina con pubblica via e con proprietà



13. Tipologia costruttiva: Area scoperta parzialmente ricoperta di terreno vegetale.

14. Composizione: Area scoperta parzialmente recintata. (cfr. allegato fotografico).

15. Impianti: Privo di qualsiasi impianto.

16. Finiture e infissi: Nessuna recinzione

17. Anomalie: Nessuna (cfr. Allegato Fotografico).

18. Dati catastali: Unità immobiliare sita nel comune di Modica, codice catastale F258 catasto terreni (cfr. allegato documentazione catastale).

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Reddito D.
168	305	-	Semin. Arbor.	4	0	€ 2,21

19. Determinazione del valore dell'immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato:

Il criterio del **valore di mercato** della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del tecnico valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto. Secondo l'**International Valuation Standards (IVS)**, il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa**, ed è analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1. La definizione coincide inoltre con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato C.R.R. Art. 4 paragrafo 1 lettera

76. Ogni elemento della definizione viene nel seguito illustrato nel suo significato:

Importo stimato: *si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;*

Alla data della valutazione: *richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o*

inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

Operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato: *entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;*

Dopo un'adeguata promozione commerciale: *per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;*

Nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione: *presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.*

Market Comparison Approach. Il procedimento di stima utilizzato è noto come **market comparison approach (MCA)** (o **metodo del confronto di mercato**) ed è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il **metodo del confronto di mercato** si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Consistenze superficiali: Nel seguito si utilizzeranno le consistenze superficiali basate su diverse definizioni che nel seguito si esplicitano.

Superficie Esterna Lorda (SEL): La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (mq) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.

Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SE, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.

Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto di stima immobiliare è la **Superficie Esterna Lorda (SEL)**. Per **superficie esterna lorda**, così come descritta dal **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35**, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la **SEL** include:

- *lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;*
- *lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);*
- *la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;*
- *i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;*

mentre nella determinazione della superficie principale (S1 ed S2) non include:

- *le rampe d'accesso esterne non coperte;*
- *i balconi, terrazzi e simili;*
- *il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;*
- *gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;*
- *le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.*

Nella tabella seguente vengono riassunti gli indici utilizzati nella precedente tabella:

Caratteristica	Superficie	Rapp. Mercantile
Sup. principale	S1 = 570	P1 = 1,00
Sup. secondaria	S2 = 0	P2 = 1,00
Sup. esterna di pertinenza	Se = 0	Pe = 0,00
Sup. di pertinenza coperta	Sg = 0	Pg = 0,00

Stimando la superficie ragguagliata e moltiplicandola per il prezzo al mq il CTU un prezzo complessivo di € **11.400,00** con un prezzo di **20,00 €/mq** su una superficie ragguagliata di mq **570,00** calcolata secondo la formula:

$$Stot = (P1*S1) + (P2*S2) + (Pb*Sb) + (Pg*Sg) + (Pe*Se).$$

Il prezzo unitario viene determinato sulla base dei dati riportati sull'allegato Determinazione dei Prezzi Unitari e per il bene in esame il prezzo unitario è pari a **20,00 €/mq per il primo semestre 2022. (cfr. Allegato Determinazione dei Prezzi Unitari).**

- 20. Possibilità di vendita del bene per lotti attraverso il suo frazionamento:** Il bene ha caratteristiche unitarie che non si prestano al frazionamento in lotti.
- 21. Documentazione fotografica e planimetria catastale:** cfr. Allegato fotografico e catastale.
- 22. Bene indiviso e presenza di comproprietari:** Non vi sono comproprietari poiché il debitore è proprietario esclusivo del bene.;
- 23. Bene soggetto a IVA:** La proprietà del bene è in capo a una società e per sua natura per natura e per destinazione rappresenta un bene strumentale dunque soggetto a IVA.;
- 24. Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione:** Nell'atto di pignoramento l'identificativo catastale del bene è corretto. La toponomastica è completa.

VALORE DI STIMA LOTTO 09: BENE 23 di 26**Valore complessivo lotto 09: BENE 23 di 26 pari a € 11.400,00****Abbattimento del 15% = € 1.710,00****Spese da sostenere = € 0,00;****Valore del bene al netto delle spese e dell'abbattimento = € 9.690,00****€ 9.690,00;****Note: Necessita di frazionamento e inserimento in mappa****DESCRIZIONE LOTTO 09: BENE 23 di 26****Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI**

LOTTO 09 BENE 24 di 26

Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI. Immobile identificato in catasto terreni al foglio 168 particella 458 .

Descrizione degli immobili, dimensioni, ubicazione ed accesso

L'immobile oggetto di perizia è costituito da: Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI. Superficie di 40 metri quadrati. L'accesso avviene dalla pubblica via. Viale delle Industrie zona ex Asi Modica - Pozzallo.

Analisi del bene

1. **Identificazione dei beni pignorati:** Il bene è identificato in catasto terreni del comune di Modica al foglio **168** particella **458** .

2. **Verifica della proprietà beni in capo al debitore:** Il bene risulta essere di proprietà al 100% del debitore, soggetto giuridico, [REDACTED]

3. **Accertamento dell'esatta provenienza dei beni:** Il debitore, soggetto giuridico, [REDACTED]

[REDACTED] ha ricevuto il bene in forza de: Atto di conferimento in società del 28 gennaio 2010, a rogito notaio Egidio Santangelo, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 1° febbraio 2010 ai nn.1716/1109, da potere di [REDACTED] detti immobili, per l'intero della piena proprietà, erano pervenuti in virtù dell'atto di compera del 5 ottobre 2005, a rogito notaio Guglielmo Ferro, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 1° dicembre 2005 ai nn.27232/13588, da potere del Consorzio Asi Ragusa in liquidazione, con sede in Ragusa, codice fiscale 00119380889, al quale erano pervenuti in virtù del titolo atto di cessione del 3 novembre 1986, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritti presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 19 novembre 1986 ai nn.11051/13180 ai nn. 13602/11393, del titolo atto di cessione dell'11 maggio 1987, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritti presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 2 giugno 1087 ai nn.7368/6170, del titolo atto di cessione del 22 settembre 1987, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritti presso

la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 12 ottobre 1987 ai nn.13598/11389 ai nn. 13602/11393, del titolo atto di cessione del 2 ottobre 1987, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 27 ottobre 1987 ai nn.14368/12047, del titolo atto di cessione del 19 ottobre 1987, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 16 novembre 1987 ai nn.15313/12855 e del titolo atto di esproprio del 13 dicembre 1999, trascritto presso l'Agenzia del Territorio i Ragusa in data 4 gennaio 2000 ai nn.77/66.

4. **Eventuale impossibilità di procedere a un completo accertamento:** Nessun impedimento si è ravvisato nel procedere al completo accertamento tecnico sul bene;
5. **Presenza dei beni in catasto:** Il bene è regolarmente presente in banca dati dell'agenzia del territorio. L'area in cui ricade è presente in catasto al **foglio 168 particella 458 del catasto terreni**. Si allegano le copie della documentazione catastale presente nel data-base dell'Agenzia delle Entrate.
6. **Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sui beni:** Le iscrizioni e trascrizioni riscontrate sono riportate nell'**Allegato Iscrizioni e Trascrizioni**.
7. **Destinazione urbanistica, conformità allo strumento urbanistico comunale vigente e abitabilità:** Area edificabile con volumetria edificatoria residua disponibile.
8. **Accertamento della conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia ed eventuale sanatoria:** Semplice area edificabile parzialmente occupata da una struttura in C.A. rispondente al progetto approvato. (cfr. **Allegato Rilievi Planimetrici**)
9. **Occupazione del bene, affitto o locazione:** Il bene risulta libero da persone e cose. Su una porzione dell'area ricade la palazzina direzionale allo stato rustico.
10. **Elementi utili del bene alla sua compravendita:** Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI con densità fondiaria pari a 8,00 mc per mq, altezza massima inferiore a 15 mt e distanza dai confini superiore a 10,00 metri.

11. **Dimensioni:** Superficie di 40 metri quadrati

12. Confini: L'immobile confina con pubblica via e con proprietà Agosta, Azzarelli, Pumillo, Agnello, Giuca, Pitino, Iaconinoto, e Irsap ex Asi.

13. Tipologia costruttiva: Area scoperta parzialmente ricoperta di terreno vegetale.

14. Composizione: Area scoperta parzialmente recintata. (cfr. allegato fotografico).

15. Impianti: Privo di qualsiasi impianto.

16. Finiture e infissi: Nessuna recinzione

17. Anomalie: Nessuna (cfr. Allegato Fotografico).

18. Dati catastali: Unità immobiliare sita nel comune di Modica, codice catastale F258 catasto terreni (cfr. allegato documentazione catastale).

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Reddito D.
168	458	-	Semin. Arbor.	4	0	€ 0,15

19. Determinazione del valore dell'immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato:

Il criterio del **valore di mercato** della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del tecnico valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto. Secondo l'**International Valuation Standards (IVS)**, il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa**, ed è analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1. La definizione coincide inoltre con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato C.R.R. Art. 4 paragrafo 1 lettera 76. Ogni elemento della definizione viene nel seguito illustrato nel suo significato:

Importo stimato: *si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;*

Alla data della valutazione: *richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;*

Operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato: *entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;*

Dopo un'adeguata promozione commerciale: *per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;*

Nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione: *presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.*

Market Comparison Approach. Il procedimento di stima utilizzato è noto come **market comparison approach (MCA)** (o **metodo del confronto di mercato**) ed è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Il **metodo del confronto di mercato** si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Consistenze superficiali: Nel seguito si utilizzeranno le consistenze superficiali basate su diverse definizioni che nel seguito si esplicitano.

Superficie Esterna Lorda (SEL): La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (mq) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.

Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SE, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.

Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto di stima immobiliare è la **Superficie Esterna Lorda (SEL)**. Per **superficie esterna lorda**, così come descritta dal **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35**, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la **SEL** include:

- *lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;*
- *lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);*
- *la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;*
- *i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;*

mentre nella determinazione della superficie principale (S1 ed S2) non include:

- *le rampe d'accesso esterne non coperte;*
- *i balconi, terrazzi e simili;*
- *il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;*

- *gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;*
- *le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.*

Nella tabella seguente vengono riassunti gli indici utilizzati nella precedente tabella:



Caratteristica	Superficie	Rapp. Mercantile
Sup. principale	S1 = 40	P1 = 1,00
Sup. secondaria	S2 = 0	P2 = 1,00
Sup. esterna di pertinenza	Se = 0	Pe = 0,00
Sup. di pertinenza coperta	Sg = 0	Pg = 0,00

Stimando la superficie ragguagliata e moltiplicandola per il prezzo al mq il CTU un prezzo complessivo di € 800,00 con un prezzo di 20,00 €/mq su una superficie ragguagliata di mq 40,00 calcolata secondo la formula:

$$Stot = (P1*S1) + (P2*S2) + (Pb*Sb) + (Pg*Sg) + (Pe*Se).$$

Il prezzo unitario viene determinato sulla base dei dati riportati sull'allegato Determinazione dei Prezzi Unitari e per il bene in esame il prezzo unitario è pari a 20,00 €/mq per il primo semestre 2022. (cfr. Allegato Determinazione dei Prezzi Unitari).

- 20. Possibilità di vendita del bene per lotti attraverso il suo frazionamento:** Il bene ha caratteristiche unitarie che non si prestano al frazionamento in lotti.
- 21. Documentazione fotografica e planimetria catastale:** cfr. Allegato fotografico e catastale.
- 22. Bene indiviso e presenza di comproprietari:** Non vi sono comproprietari poiché il debitore è proprietario esclusivo del bene.;
- 23. Bene soggetto a IVA:** La proprietà del bene è in capo a una società e per sua natura per natura e per destinazione rappresenta un bene strumentale dunque soggetto a IVA.;
- 24. Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione:** Nell'atto di pignoramento l'identificativo catastale del bene è corretto. La toponomastica è completa.

VALORE DI STIMA LOTTO 09: BENE 24 di 26**Valore complessivo lotto 09: BENE 24 di 26 pari a € 800,00****Abbattimento del 15% = € 120,00****Spese da sostenere = € 0,00;****Valore del bene al netto delle spese e dell'abbattimento = € 680,00****€ 680,00;****Note: Necessita di frazionamento e inserimento in mappa****DESCRIZIONE LOTTO 09: BENE 24 di 26****Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI**

LOTTO 09 BENE 25 di 26

Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI. Immobile identificato in catasto terreni al foglio 168 particella 780 .

Descrizione degli immobili, dimensioni, ubicazione ed accesso

L'immobile oggetto di perizia è costituito da: Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI. Superficie di 240 metri quadrati. L'accesso avviene dalla pubblica via. Viale delle Industrie zona ex Asi Modica - Pozzallo.

Analisi del bene

1. **Identificazione dei beni pignorati:** Il bene è identificato in catasto terreni del comune di Modica al foglio **168** particella **780** .

2. **Verifica della proprietà beni in capo al debitore:** Il bene risulta essere di proprietà al 100% del debitore, soggetto giuridico, [REDACTED]

3. **Accertamento dell'esatta provenienza dei beni:** Il debitore, soggetto giuridico, [REDACTED]

[REDACTED] ha ricevuto il bene in forza de: Atto di conferimento in società del 28 gennaio 2010, a rogito notaio Egidio Santangelo, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 1° febbraio 2010 ai nn.1716/1109, da potere di [REDACTED] detti immobili, per l'intero della piena proprietà, erano pervenuti in virtù dell'atto di compera del 5 ottobre 2005, a rogito notaio Guglielmo Ferro, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 1° dicembre 2005 ai nn.27232/13588, da potere del Consorzio Asi Ragusa in liquidazione, con sede in Ragusa, codice fiscale 00119380889, al quale erano pervenuti in virtù del titolo atto di cessione del 3 novembre 1986, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritti presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 19 novembre 1986 ai nn.11051/13180 ai nn. 13602/11393, del titolo atto di cessione dell'11 maggio 1987, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritti presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 2 giugno 1087 ai nn.7368/6170, del titolo atto di cessione del 22 settembre 1987, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritti presso

la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 12 ottobre 1987 ai nn.13598/11389 ai nn. 13602/11393, del titolo atto di cessione del 2 ottobre 1987, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 27 ottobre 1987 ai nn.14368/12047, del titolo atto di cessione del 19 ottobre 1987, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 16 novembre 1987 ai nn.15313/12855 e del titolo atto di esproprio del 13 dicembre 1999, trascritto presso l'Agenzia del Territorio i Ragusa in data 4 gennaio 2000 ai nn.77/66.

4. **Eventuale impossibilità di procedere a un completo accertamento:** Nessun impedimento si è ravvisato nel procedere al completo accertamento tecnico sul bene;
5. **Presenza dei beni in catasto:** Il bene è regolarmente presente in banca dati dell'agenzia del territorio. L'area in cui ricade è presente in catasto al **foglio 168 particella 780 del catasto terreni**. Si allegano le copie della documentazione catastale presente nel data-base dell'Agenzia delle Entrate.
6. **Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sui beni:** Le iscrizioni e trascrizioni riscontrate sono riportate nell'**Allegato Iscrizioni e Trascrizioni**.
7. **Destinazione urbanistica, conformità allo strumento urbanistico comunale vigente e abitabilità:** Area edificabile con volumetria edificatoria residua disponibile.
8. **Accertamento della conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia ed eventuale sanatoria:** Semplice area edificabile parzialmente occupata da una struttura in C.A. rispondente al progetto approvato. (cfr. **Allegato Rilievi Planimetrici**)
9. **Occupazione del bene, affitto o locazione:** Il bene risulta libero da persone e cose. Su una porzione dell'area ricade la palazzina direzionale allo stato rustico.
10. **Elementi utili del bene alla sua compravendita:** Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI con densità fondiaria pari a 8,00 mc per mq, altezza massima inferiore a 15 mt e distanza dai confini superiore a 10,00 metri.
11. **Dimensioni:** Superficie di 240 metri quadrati

12. **Confini:** L'immobile confina con pubblica via e con proprietà

13. **Tipologia costruttiva:** Area scoperta parzialmente ricoperta di terreno vegetale.

14. **Composizione:** Area scoperta parzialmente recintata. (cfr. allegato fotografico).

15. **Impianti:** Privo di qualsiasi impianto.

16. **Finiture e infissi:** Nessuna recinzione

17. **Anomalie:** Nessuna (cfr. Allegato Fotografico).

18. **Dati catastali:** Unità immobiliare sita nel comune di Modica, codice catastale F258 catasto terreni (cfr. allegato documentazione catastale).

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Reddito D.
168	780	-	Relit. Strad.		0	€ 0,00

19. **Determinazione del valore dell'immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato:**

Il criterio del **valore di mercato** della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del tecnico valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto. Secondo l'**International Valuation Standards (IVS)**, il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa**, ed è analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1. La definizione coincide inoltre con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato C.R.R. Art. 4 paragrafo 1 lettera 76. Ogni elemento della definizione viene nel seguito illustrato nel suo significato:

Importo stimato: *si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;*

Alla data della valutazione: *richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;*

Operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato: *entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;*

Dopo un'adeguata promozione commerciale: *per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;*

Nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione: *presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.*

Market Comparison Approach. Il procedimento di stima utilizzato è noto come **market comparison approach (MCA)** (o **metodo del confronto di mercato**) ed è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Il **metodo del confronto di mercato** si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Consistenze superficiali: Nel seguito si utilizzeranno le consistenze superficiali basate su diverse definizioni che nel seguito si esplicitano.

Superficie Esterna Lorda (SEL): La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (mq) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.

Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SE, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.

Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto di stima immobiliare è la **Superficie Esterna Lorda (SEL)**. Per **superficie esterna lorda**, così come descritta dal **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35**, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la **SEL** include:

- *lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;*
- *lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);*
- *la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;*
- *i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;*

mentre nella determinazione della superficie principale (S1 ed S2) non include:

- *le rampe d'accesso esterne non coperte;*
- *i balconi, terrazzi e simili;*
- *il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;*

- *gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;*
- *le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.*

Nella tabella seguente vengono riassunti gli indici utilizzati nella precedente tabella:



Caratteristica	Superficie	Rapp. Mercantile
Sup. principale	S1 = 240	P1 = 1,00
Sup. secondaria	S2 = 0	P2 = 1,00
Sup. esterna di pertinenza	Se = 0	Pe = 0,00
Sup. di pertinenza coperta	Sg = 0	Pg = 0,00

Stimando la superficie ragguagliata e moltiplicandola per il prezzo al mq il CTU un prezzo complessivo di € 4.800,00 con un prezzo di 20,00 €/mq su una superficie ragguagliata di mq 240,00 calcolata secondo la formula:

$$Stot = (P1*S1) + (P2*S2) + (Pb*Sb) + (Pg*Sg) + (Pe*Se).$$

Il prezzo unitario viene determinato sulla base dei dati riportati sull'allegato Determinazione dei Prezzi Unitari e per il bene in esame il prezzo unitario è pari a 20,00 €/mq per il primo semestre 2022. (cfr. Allegato Determinazione dei Prezzi Unitari).

- 20. Possibilità di vendita del bene per lotti attraverso il suo frazionamento:** Il bene ha caratteristiche unitarie che non si prestano al frazionamento in lotti.
- 21. Documentazione fotografica e planimetria catastale:** cfr. Allegato fotografico e catastale.
- 22. Bene indiviso e presenza di comproprietari:** Non vi sono comproprietari poiché il debitore è proprietario esclusivo del bene.;
- 23. Bene soggetto a IVA:** La proprietà del bene è in capo a una società e per sua natura per natura e per destinazione rappresenta un bene strumentale dunque soggetto a IVA.;
- 24. Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione:** Nell'atto di pignoramento l'identificativo catastale del bene è corretto. La toponomastica è completa.

VALORE DI STIMA LOTTO 09: BENE 25 di 26
Valore complessivo lotto 09: BENE 25 di 26 pari a € 4.800,00
Abbattimento del 15% = € 720,00 Spese da sostenere = € 0,00; Valore del bene al netto delle spese e dell'abbattimento = € 4.080,00
€ 4.080,00; <u>Note: Nessuna</u>
DESCRIZIONE LOTTO 09: BENE 25 di 26
Area edificabile in zona industriale IRSAP ex ASI

LOTTO 09 BENE 26 di 26

Fabbricato direzionale in zona IRSAP ex ASI allo stato rustico. Immobile ricadente su particelle di terreno identificate in catasto terreni al foglio 164 particella 160, 161, 162, 840, 842, 844 e 847 e foglio 168 particelle 305, 458 e 780.

Descrizione degli immobili, dimensioni, ubicazione ed accesso

L'immobile oggetto di perizia è costituito da: Fabbricato direzionale in zona IRSAP ex ASI allo stato rustico. Il corpo di fabbrica ha dimensioni in pianta: Piano S1, due magazzini per un totale di mt $14,90 \times 6,40 + 14,90 \times 6,40 = 190,72$ mq, piano PT due uffici da mt $14,90 \times 6,40 + 14,90 \times 6,40 = 190,72$ mq con un'area centrale esterna. Piano P1, uffici, mt $14,90 \times 6,40 + 14,90 \times 6,40 + 28,16 \times 10,34 = 481,90$. Le altezze dei singoli piani sono le seguenti: Altezza piano interrato HS1=2,90, altezza piano terra HPT=3,60 e altezza piano primo HP1 = 3,20. L'accesso avviene dalla pubblica via. Viale delle Industrie zona ex Asi Modica - Pozzallo.

Analisi del bene

1. **Identificazione dei beni pignorati:** Il bene ricade su particelle di terreno identificate in catasto terreni del comune di Modica al foglio 164 particella 160, 161, 162, 840, 842, 844 e 847 e foglio 168 particelle 305, 458 e 780. **Non è inserito al catasto fabbricati.**

2. **Verifica della proprietà beni in capo al debitore:** Il bene risulta essere di proprietà al 100% del debitore, soggetto giuridico, [REDACTED]

3. **Accertamento dell'esatta provenienza dei beni:** Il debitore, soggetto giuridico, [REDACTED] ha ricevuto il bene in forza de: Atto di conferimento in società del 28 gennaio 2010, a rogito notaio Egidio Santangelo, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 1° febbraio 2010 ai nn.1716/1109, da potere di [REDACTED] detti immobili, per l'intero della piena proprietà, erano pervenuti in virtù dell'atto di compera del 5 ottobre 2005, a rogito notaio Guglielmo Ferro, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 1° dicembre 2005 ai nn.27232/13588, da potere del Consorzio Asi Ragusa in

liquidazione, con sede in Ragusa, codice fiscale 00119380889, al quale erano pervenuti in virtù del titolo atto di cessione del 3 novembre 1986, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritti presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 19 novembre 1986 ai nn.11051/13180 ai nn. 13602/11393, del titolo atto di cessione dell'11 maggio 1987, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritti presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 2 giugno 1087 ai nn.7368/6170, del titolo atto di cessione del 22 settembre 1987, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritti presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 12 ottobre 1987 ai nn.13598/11389 ai nn. 13602/11393, del titolo atto di cessione del 2 ottobre 1987, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 27 ottobre 1987 ai nn.14368/12047, del titolo atto di cessione del 19 ottobre 1987, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 16 novembre 1987 ai nn.15313/12855 e del titolo atto di esproprio del 13 dicembre 1999, trascritto presso l'Agenzia del Territorio i Ragusa in data 4 gennaio 2000 ai nn.77/66.

4. **Eventuale impossibilità di procedere a un completo accertamento:** Nessun impedimento si è ravvisato nel procedere al completo accertamento tecnico sul bene;
5. **Presenza dei beni in catasto:** Il bene non è presente in banca dati dell'agenzia del territorio. I terreni su cui ricade il corpo di fabbrica sono presenti in catasto **terreni al foglio 164 particella 160, 161, 162, 840, 842, 844 e 847 e foglio 168 particelle 305, 458 e 780**. Si allegano le copie della documentazione catastale presente nel data-base dell'Agenzia delle Entrate.
6. **Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sui beni:** Le iscrizioni e trascrizioni riscontrate sono riportate nell'**Allegato Iscrizioni e Trascrizioni**.
7. **Destinazione urbanistica, conformità allo strumento urbanistico comunale vigente e abitabilità:** L'immobile è stato edificato giusta autorizzazione edilizia del SUAP del comune di Modica n. 37 del 28 / 08 / 2008 e successive varianti.
8. **Accertamento della conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia ed eventuale sanatoria:** Nello stato di fatto non si sono riscontrate difformità. (cfr. **Allegato Rilievi Planimetrici**)

9. Occupazione del bene, affitto o locazione: Il bene risulta libero da persone e cose.

10. Elementi utili del bene alla sua compravendita: Struttura intelaiata in CLS per la realizzazione di un fabbricato direzionale in zona IRSAP ex ASI

11. Dimensioni: Il corpo di fabbrica ha dimensioni in pianta: Piano S1, due magazzini per un totale di mt 14,90x6,40+14,90x6,40= 190,72 mq, piano PT due uffici da mt 14,90x6,40+14,90x6,40= 190,72 mq con un area centrale esterna. Piano P1, uffici, mt 14,90x6,40+14,90x6,40+28,16x10,34= 481,90. Le altezze dei singoli piani sono le seguenti: Altezza piano interrato HS1=2,90, altezza piano terra HPT= 3,60 e altezza piano primo HP1 = 3,20. **Confini:** L'immobile confina con pubblica via e con proprietà 

12. Tipologia costruttiva: Struttura intelaiata in calcestruzzo gettato in opera

13. Composizione: Solo struttura intelaiata costituita da piano seminterrato, da piano sopraelevato e da piano primo. La copertura è di tipo piano. Il piano sopraelevato e il piano primo hanno una consistenza di 481,92 mq ciascuno. Area scoperta con parziale recinzione perimetrale (cfr. allegato fotografico).

14. Impianti: Privo di qualsiasi impianto.

15. Finiture e infissi: Privo di infissi.

16. Anomalie: Nessuna (cfr. Allegato Fotografico).

17. Dati catastali: Unità immobiliare sita nel comune di Modica, codice catastale F258 catasto terreni (cfr. allegato documentazione catastale).

Foglio	Particelle	Sub	Categoria	Classe	Cons.za	Reddito D.
164	160, 161, 162, 840, 842, 844, 847	-	Varie			
168	305, 458 e 780		Varie			

18. Determinazione del valore dell'immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato:

Il criterio del **valore di mercato** della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio

di valutazione da parte del tecnico valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto. Secondo l'**International Valuation Standards (IVS)**, il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa**, ed è analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1. La definizione coincide inoltre con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato C.R.R. Art. 4 paragrafo 1 lettera 76. Ogni elemento della definizione viene nel seguito illustrato nel suo significato:

Importo stimato: *si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;*

Alla data della valutazione: *richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;*

Operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato: *entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;*

Dopo un'adeguata promozione commerciale: *per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;*

Nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione: *presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.*

Market Comparison Approach. Il procedimento di stima utilizzato è noto come **market comparison approach (MCA)** (o **metodo del confronto di mercato**) ed è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Il **metodo del confronto di mercato** si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Consistenze superficiali: Nel seguito si utilizzeranno le consistenze superficiali basate su diverse definizioni che nel seguito si esplicitano.

Superficie Esterna Lorda (SEL): La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (mq) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.

Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SE, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.

Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto di stima immobiliare è la **Superficie Esterna Lorda (SEL)**. Per **superficie esterna lorda**, così come descritta dal **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35**, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali

verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;

mentre nella determinazione della superficie principale (S1 ed S2) non include:

- le rampe d'accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Nella tabella seguente vengono riassunti gli indici utilizzati nella precedente tabella:

Caratteristica	Superficie	Rapp. Mercantile
Sup. principale	S1 = 672,62	P1 = 1,00
Sup. secondaria	S2 = 481,89	P2 = 1,00
Sup. esterna di pertinenza	Se = 0	Pe = 0,00
Sup. di pertinenza coperta	Sg = 0	Pg = 0,00

Stimando la superficie ragguagliata e moltiplicandola per il prezzo al mq il CTU un prezzo complessivo di € 519.529,50 con un prezzo di 450,00 €/mq su una superficie ragguagliata di mq 1.154,51 calcolata secondo la formula:

$$Stot = (P1*S1) + (P2*S2) + (Pb*Sb) + (Pg*Sg) + (Pe*Se).$$

Il prezzo unitario viene determinato sulla base dei dati riportati sull'allegato Determinazione dei Prezzi Unitari e per il bene in esame il prezzo unitario è pari a 450,00 €/mq per il primo semestre 2022. (cfr. Allegato Determinazione dei Prezzi Unitari).

19. **Possibilità di vendita del bene per lotti attraverso il suo frazionamento:** Il bene ha caratteristiche unitarie che non si prestano al frazionamento in lotti.
20. **Documentazione fotografica e planimetria catastale:** cfr. Allegato fotografico e catastale.
21. **Bene indiviso e presenza di comproprietari:** Non vi sono comproprietari poiché il debitore è proprietario esclusivo del bene.;
22. **Bene soggetto a IVA:** La proprietà del bene è in capo a una società e per sua natura per natura e per destinazione rappresenta un bene strumentale dunque soggetto a IVA.;
23. **Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione:** Nell'atto di pignoramento l'identificativo catastale del bene è corretto. La toponomastica è completa.

VALORE DI STIMA LOTTO 09: BENE 26 di 26**Valore complessivo lotto 09: BENE 26 di 26 pari a € 519.529,50****Abbattimento del 15% = € 77.929,43****Spese da sostenere = € 0,00;****Il valore finale del bene viene deprezzato calcolando un numero di anni di vita pari a 10 sulla base di una vita media di 50 anni.****Valore del bene al netto delle spese e dell'abbattimento = € 353.280,06****353.280,06;****Note: Nessuna****DESCRIZIONE LOTTO 09: BENE 26 di 26****Fabbricato direzionale in zona IRSAP ex ASI allo stato rustico**

LOTTO C BENE COMUNE

Stradella comune di accesso, bene indiviso per garantire l'accesso ai lotti n. 2, 3, 4 e 5. Immobile identificabile in CT al foglio 164 particella 1069 F . Da frazionare dalla particella 1069.

Descrizione degli immobili, dimensioni, ubicazione ed accesso

L' immobile oggetto di perizia è costituito da: Stradella comune di accesso, bene indiviso per garantire l'accesso ai lotti n. 2, 3, 4 e 5. L'accesso avviene dalla pubblica via. Viale delle Industrie zona ex Asi Modica - Pozzallo.

Analisi del bene

1. **Identificazione dei beni pignorati:** Il bene è identificato in catasto terreni del comune di Modica al foglio **164** particella **1069 F** .

2. **Verifica della proprietà beni in capo al debitore:** Il bene risulta essere di proprietà al 100% del debitore, soggetto giuridico, [REDACTED]

3. **Accertamento dell'esatta provenienza dei beni:** Il debitore, soggetto giuridico, [REDACTED]

[REDACTED] ha ricevuto il bene in forza de: Atto di compera del 25 ottobre 2007, a rogito notaio Giovanni Demostene, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 12 novembre 2007 ai nn.25162/15214, da potere del Consorzio Asi Ragusa in liquidazione, con sede in Ragusa, codice fiscale 00119380889, al quale erano pervenuti in virtù dell'atto di cessione del 1° febbraio 1988, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 26 febbraio 1988 ai nn.2690/2262 e dell'atto di cessione del 22 aprile 1988, a rogito notaio Ettore Sciacca, trascritto Presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 7 maggio 1988 ai nn.6567/5577.

4. **Eventuale impossibilità di procedere a un completo accertamento:** Nessun impedimento si è ravvisato nel procedere al completo accertamento tecnico sul bene;

5. Presenza dei beni in catasto: Il bene è regolarmente presente in banca dati dell'agenzia del territorio. L'area in cui ricade è presente in catasto al **foglio 164 particella 1069 F del catasto terreni**. Si allegano le copie della documentazione catastale presente nel data-base dell'Agenzia delle Entrate.

6. Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sui beni: Le iscrizioni e trascrizioni riscontrate sono riportate nell'**Allegato Iscrizioni e Trascrizioni**.

7. Destinazione urbanistica, conformità allo strumento urbanistico comunale vigente e abitabilità:

8. Accertamento della conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia ed eventuale sanatoria: (cfr. **Allegato Rilievi Planimetrici**)

9. Occupazione del bene, affitto o locazione: Il bene risulta libero da persone e cose.

10. Elementi utili del bene alla sua compravendita:

11. Dimensioni: 2900 mq.

12. Confini: Confina con pubblica via, viale delle Industrie e con 

13. Tipologia costruttiva: Area scoperta parzialmente ricoperta di terreno vegetale.

14. Composizione: (cfr. allegato fotografico).

15. Impianti: Privo di qualsiasi impianto.

16. Finiture e infissi: Nessuna recinzione

17. Anomalie: Nessuna (cfr. **Allegato Fotografico**).

18. Dati catastali: Unità immobiliare sita nel comune di Modica, codice catastale F258 catasto terreni (cfr. **allegato documentazione catastale**).

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Reddito D.
--------	------------	-----	-----------	--------	-------------	------------

164	1069 F	-	Semin. Arborato	3	0	€ 0,00
-----	--------	---	--------------------	---	---	--------

19. Determinazione del valore dell'immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato:

Il criterio del **valore di mercato** della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del tecnico valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto. Secondo l'**International Valuation Standards (IVS)**, il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa**, ed è analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1. La definizione coincide inoltre con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato C.R.R. Art. 4 paragrafo 1 lettera 76. Ogni elemento della definizione viene nel seguito illustrato nel suo significato:

Importo stimato: *si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;*

Alla data della valutazione: *richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;*

Operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato: *entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo*

ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

Dopo un'adeguata promozione commerciale: per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

Nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione: presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

Market Comparison Approach. Il procedimento di stima utilizzato è noto come **market comparison approach (MCA)** (o **metodo del confronto di mercato**) ed è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il **metodo del confronto di mercato** si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Consistenze superficiali: Nel seguito si utilizzeranno le consistenze superficiali basate su diverse definizioni che nel seguito si esplicitano.

Superficie Esterna Lorda (SEL): La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (mq) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.

Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SE, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui

l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.

Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto di stima immobiliare è la **Superficie Esterna Lorda (SEL)**. Per **superficie esterna lorda**, così come descritta dal **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35**, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la **SEL** include:

- *lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;*
- *lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);*
- *la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;*
- *i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;*

mentre nella determinazione della superficie principale (S1 ed S2) non include:

- *le rampe d'accesso esterne non coperte;*
- *i balconi, terrazzi e simili;*
- *il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;*
- *gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;*
- *le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.*

Nella tabella seguente vengono riassunti gli indici utilizzati nella precedente tabella:

Caratteristica	Superficie	Rapp. Mercantile
Sup. principale	S1 = 2900	P1 = 1,00
Sup. secondaria	S2 =	P2 = 1,00
Sup. esterna di pertinenza	Se =	Pe = 0,00
Sup. di pertinenza coperta	Sg =	Pg = 0,00

Il CTU ritiene di non stimare la particella in quando bene indiviso tra le proprietà dei lotti n. 2, 3, 4 e 5. La superficie ragguagliata della particella ammonta a mq **2.900,00** calcolata

$$Stot = (P1*S1) + (P2*S2) + (Pb*Sb) + (Pg*Sg) + (Pe*Se).$$



Il C.T.U. ha risposto a tutti i quesiti del mandato e in particolare:

Ha descritto i beni pignorati consistenti in nove lotti nel dettaglio così costituiti:

- **Lotto 1: Capannone industriale prefabbricato, in corso di realizzazione, con copertura piana realizzata con travi a Y, costruito su area edificabile della zona industriale ASI Modica Pozzallo. Presente in CT al Foglio 164 particella 1070 del comune di Modica. La superficie complessiva è pari a mq 2.023. Valore complessivo di stima per il bene al netto dell'abbattimento del 15% per assenza di garanzia sui vizi e al netto di spese di regolarizzazione: € 812.582,02. Il valore finale del bene viene deprezzato calcolando un numero di anni pari a 10 sulla base di una vita media di 50 anni. Il valore finale stimato sarà pertanto: € 650.065,62.** L'immobile non è presente in catasto fabbricati.
- **Lotto 2: Capannone industriale prefabbricato, in corso di realizzazione, con copertura piana realizzata con travi a Y, costruito su area edificabile della zona industriale ASI Modica Pozzallo. Identificabile al Foglio 164 particella 1069 B del comune di Modica. La superficie complessiva è pari a mq 2.023. Valore complessivo di stima per il bene al netto dell'abbattimento del 15% per assenza di garanzia sui vizi e al netto di spese di regolarizzazione: € 840.837,02. Il valore finale del bene viene deprezzato calcolando un numero di anni pari a 10 sulla base di una vita media di 50 anni. Il valore finale stimato sarà pertanto: € 672.669,62.** La particella 1069 B non esiste in catasto terreni poiché rappresenta una ipotesi di frazionamento della particella 1069 già presente in catasto terreni.
- **Lotto 3: Capannone industriale prefabbricato, in corso di realizzazione, con copertura piana realizzata con travi a Y, costruito su area edificabile della zona industriale ASI Modica Pozzallo. Identificabile in CT al Foglio 164 particella 1069 C del comune di Modica. La superficie complessiva è pari a mq 1.000. Valore complessivo di stima per il bene al netto dell'abbattimento del 15% per assenza di garanzia sui vizi e al netto di spese di regolarizzazione: € 510.327,62. Il valore finale del bene viene deprezzato calcolando un numero di anni pari a 10 sulla base di una vita media di 50 anni. Il valore finale stimato sarà pertanto: € 408.262,10.** La particella 1069 C non esiste in catasto terreni poiché rappresenta una ipotesi di frazionamento della particella 1069 già presente in catasto terreni.



• **Lotto 4: Capannone industriale prefabbricato, in corso di realizzazione, con copertura piana realizzata con travi a Y, costruito su area edificabile della zona industriale ASI Modica Pozzallo. Identificabile in CT al Foglio 164 particella 1069 D del comune di Modica. La superficie complessiva è pari a mq 2.023. Valore complessivo di stima per il bene al netto dell'abbattimento del 15% per assenza di garanzia sui vizi e al netto di spese di regolarizzazione: € 941.502,11. Il valore finale del bene viene deprezzato calcolando un numero di anni pari a 10 sulla base di una vita media di 50 anni. Il valore finale stimato sarà pertanto: € 753.201,69. La particella 1069 D non esiste in catasto terreni poiche rappresenta una ipotesi di frazionamento della particella 1069 già presente in catasto terreni.**

• **Lotto 5: Terreno edificabile in area industriale Irsap ex Asi identificabile in CT al Foglio 164 particelle 1069 E, 454, 542, 543 e 669 del comune di Modica. La superficie complessiva è pari a mq 52.255. Valore complessivo di stima per il bene al netto dell'abbattimento del 15% per assenza di garanzia sui vizi e al netto di spese di regolarizzazione: € 839.035,00. Il valore finale stimato sarà pertanto: € 839.035,00. La particella 1069 E non esiste in CT poiche rappresenta una ipotesi di frazionamento della particella 1069 già presente in catasto terreni.**

• **Lotto 6: Fabbricato industriale in area artigianale c.da Iungi Presente in CF al Foglio 78 particella 628 subalterno 1 - Scicli. La superficie complessiva è pari a mq 574. Valore complessivo di stima per il bene al netto dell'abbattimento del 15% per assenza di garanzia sui vizi e al netto di spese di regolarizzazione: € 552.304,50. Il valore finale del bene viene deprezzato calcolando un numero di anni pari a 15 sulla base di una vita media di 50 anni. Il valore finale stimato sarà pertanto: € 386.613,15.**

• **Lotto 7: Fabbricato industriale in area artigianale c.da Zangarone Presente in CF al Foglio 78 particella 632 subalterno 1 - Scicli. La superficie complessiva è pari a mq 352. Valore complessivo di stima per il bene al netto dell'abbattimento del 15% per assenza di garanzia sui vizi e al netto di spese di regolarizzazione: € 369.019,00. Il valore finale del bene viene deprezzato calcolando un numero di anni pari a 15 sulla base di una vita media di 50 anni. Il valore finale stimato sarà pertanto: € 258.313,30.**

• **Lotto 8: Area edificabile in area artigianale c.da Zangarone Presente in CF al Foglio 78 particella 635 subalterno 1 - Scicli. La superficie complessiva è pari a mq 1.351. Valore complessivo di stima per il bene al netto dell'abbattimento del 15% per assenza di garanzia**

sui vizi e al netto di spese di regolarizzazione: € 137.802,00. Il valore finale stimato sarà pertanto: € 137.802,00.

- **Lotto 9: Immobile allo stato rustico con destinazione d'uso direzionale e terreno edificabile in area industriale Irsap ex Asi presente in CT al Foglio 164 particelle 95, 127, 160, 161, 162, 166, 378, 413, 840, 842, 844, 847, 849, 851, 853, 855, 857, 859, 861, 863, 865, 867 e foglio 168 particelle 305, 458, 780 del comune di Modica. La superficie complessiva è pari a mq 38.225. Valore complessivo di stima per il bene al netto dell'abbattimento del 15% per assenza di garanzia sui vizi e al netto di spese di regolarizzazione: € 1.091.425,08. Il valore finale del bene viene deprezzato calcolando un numero di anni pari a 10 sulla base di una vita media di 50 anni. Il valore finale stimato sarà pertanto: € 873.140,06. Il fabbricato non è presente in catasto fabbricati e ricade sulle particelle al catasto terreni 160, 161, 162, 305, 458, 780, 840, 842, 844 e 847.**

Il CTU ha poi identificato un decimo lotto privo di valore di stima da porre in vendita in quota parte indivisa ai lotti n. 2, 3, 4 e 5 poiché, una volta frazionato ne costituirà la stradella comune di accesso. Tale area viene identificata al foglio 164 e simbolicamente gli si assegna la particella 1069 F. Il corretto identificativo catastale sarà assegnato dopo il frazionamento dalla stessa Agenzia delle Entrate. Le dimensioni di tale area sono pari a 2900 metri quadrati.

Il tecnico estimatore ha raccolto dati e informazioni sull'immobile reperendo dati ed informazioni relativi alla destinazione urbanistica, alla conformità e regolarità dei fabbricati e alla situazione catastale;

Ha fornito indicazione delle formalità richieste dal mandato del G.E.;

Ha stimato i beni pignorati per un importo lordo di € 7.169.069,83 (settemilioneiscentosessantannove//83). Da tale somma il perito estimatore ha sottratto la percentuale del 15% per assenza di garanzia di vizi ottenendo e la somma di € 7.500,00 per il frazionamento e l'inserimento in mappa dei fabbricati dei lotti n. 2, n. 3 e n. 4. Complessivamente si perviene alla somma di € 6.094.834,35 (seimilioneinventaquattromilaottocentotrentaquattro//35). Infine a questo importo il CTU ritiene si debba sottrarre il deprezzamento per i fabbricati. Il totale della somma netta di stima ammonta quindi a: € 4.979.102,53 (quattromilioneinvecentosettantannove//53).

VALORE DI STIMA DI TUTTI I LOTTI VALORE LORDO

Fabbricati industriali e terreni edificabili in zona industriale Irsap ex ASI di Modica e in zona Artigianale di Scicli .

€ 7.169.069,83

(settemilioneiseicentosestantanovemilaesessantanove//83)

STIMA TOTALE AL NETTO DEL 15% E DELLE SPESE

€ 6.094.834,35

(seimilioneinovantaquattromilaottocentotrentaquattro//35)

STIMA TOTALE AL NETTO DEL 15%, DELLE SPESE E DEPREZZATA

€ 4.979.102,53

(quattromilioneinovecentosettantanovemilacentodue//53)

Il CTU pertanto deposita telematicamente la presente relazione scritta integrata con le risposte alle osservazioni del creditore ed epurata dai refusi riscontrati, che si compone di 312 pagine dattiloscritte oltre agli allegati, e rimane a disposizione del Giudice per l'Esecuzione per ogni eventuale chiarimento o necessità.

Allegati:

- Documentazione catastale;
- Documentazione fotografica;
- Ispezione Ipotecaria con iscrizioni e trascrizioni;
- Planimetrie dei rilievi effettuati durante i sopralluoghi e dati urbanistici;
- Stime dei comparabili IRSAP ex ASI;
- Regolamenti aree industriali IRSAP ex ASI;
- Determinazione dei prezzi unitari;
- Titolo di provenienza.



Ragusa 25 settembre 2023

Dott. Ing. Giovanni Salafia

