



TRIBUNALE DI RAGUSA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESECUZIONE IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

113/2023

CREDITORE:

OMISSIS

DEBITORE:

OMISSIS

GIUDICE:

Dott. Gilberto Orazio Rapisarda

CUSTODE:

Avv.to Alessandro Ingala

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TECNICO INCARICATO:

Arch. Simona Di Rosa

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Simona Di Rosa - Via Silla n.16 97015 Modica (Rg) - arch.simonadirosa@pec.it - 320 2466232



ALLEGATO N.4
SCHEMA RIEPILOGATIVO (SCHEDA SINTETICA E SCHEDA IMMOBILE)


SCHEDA SINTETICA
Lotto 1



Esec. 113/2023 contro: OMISSIS Giudice Dott. Rapisarda Gilberto Custode Giudiziario Avv. Alessandro Ingala Esperto del procedimento Arch. Di Rosa Simona	
Diritto	Piena proprietà per 1000/1000
Bene	Trattasi di capannone industriale di un piano fuori terra con annesso corpo di fabbrica adibito a uffici e servizi e con terreno di pertinenza.
Ubicazione	Comune di Modica (RG) STRADA COMUNALE BELLAMAGNA GIARRUSSO ex CONTRADA BENARIFE Coordinate Geografiche: 36.73707855, 14.7996007
Titolarità	I beni oggetto di pignoramento sono individuati al NCEU del Comune di Modica al Foglio 164, particelle 762 sub 3, sub 4 e sub 5; essi sono nel pieno possesso della parte debitrice eseguita; provenienza: Atto di Vendita del 13/09/2002 Rep. 39997 Racc. 11404 Rogante OMISSIS
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio.
Dati Catastali	Comune di Modica, Catasto Fabbricati Foglio 164 particella 762 sub 3 (capannone D/7) Foglio 164 particella 762 sub 4 (capannone D/7) Foglio 164 particella 762 sub 5 (lastrico solare F/5) Vi è corrispondenza tra i dati catastali indicati nel pignoramento e quelli aggiornati.
Lotto	Lotto 1: piena proprietà composta dai subalterni 3, 4 e 5 del mappale 762 foglio 164
Occupazione	Il bene risulta locato ad Altra Ditta.
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa
Irregolarità e Abusi	Si rilevano lievi difformità interne nel sub.4 e chiusura in prospetto di tre varchi di accesso nel sub. 3. Rispetto al progetto autorizzato, risulta non realizzata porzione di capannone scoperta. Le consistenze rilevate rientrano tra i parametri urbanistici consentiti.
Immobile insanabile	Immobile sanabile.
Titolarità Urbanistica	Concessione Edilizia n. 534 del 19/02/2002 prot. n. 1034/OR
Agibilità/Abitabilità	Autorizzazione di Agibilità n.111/2004 OR del 04/08/2005
Divisibilità	Immobile non divisibile
Valore di Mercato	€ 1.442.923,00
Valore di Vendita Forzata	€ 1.225.484,55
Valore del Canone di Mercato	€/mese 4.200,00 (+iva)
Vendibilità e motivo	Trattasi di capannone in struttura prefabbricata posto in zona poco distante dal porto di Pozzallo, con particolare appetibilità nell'ottica di investimento per attività produttiva sia artigianale che industriale.
Vincoli	Non si rilevano vincoli di interesse storico artistico o paesaggistico. L'area risulta libera da campiture.



Edilizia agevolata	Il Lotto non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata.
Oneri	Gli oneri da sostenere per la regolarizzazione delle difformità rilevate sono stati computati a corpo nella misura di circa € 8.000
APE	APE non presente. Dalle caratteristiche rilevate si presume l'appartenenza alla classe G. I costi per la redazione dell'APE e della documentazione necessaria a supporto della stessa è cautelativamente indicata nella cifra di € 1.000.
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni: <ul style="list-style-type: none"> - ISCRIZIONE del 29/11/2018 - Registro Particolare 2677 Registro Generale 17059 Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 1505/2018 del 28/11/2018 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL' ART. 77 D.P.R. 602/73 - ISCRIZIONE del 06/04/2018 - Registro Particolare 759 Registro Generale 5320 Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 141/2018 del 05/04/2018 IPOTECA LEGALE derivante da ISCRIZIONE IPOTECARIA AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 - ISCRIZIONE del 27/09/2016 - Registro Particolare 2410 Registro Generale 13183 Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 3377/2016 del 20/09/2016 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE ART. 77 D.P.R. 602/73 - ISCRIZIONE del 19/11/2015 - Registro Particolare 2331 Registro Generale 15691 Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 18493/2015 del 16/11/2015 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 - ISCRIZIONE del 16/09/2011 - Registro Particolare 3054 Registro Generale 16215 Pubblico ufficiale BELLUCCI ANGELO Repertorio 115879/27329 del 15/09/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
	Trascrizioni: <ul style="list-style-type: none"> - TRASCRIZIONE del 21/06/2023 - Registro Particolare 7457 Registro Generale 10058 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1387/2023 del 29/05/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m ²)	indice	Sup. Commerc. (m ²)	
Superficie principale sub. 3	PT	2824	1,00	2824	
Area esterna sub. 3	PT	12664	0,02	253,28	
Superficie principale sub. 4	PT	332	1,00	332	
Area esterna sub. 4	PT	5136	0,02	102,72	
Uffici e servizi sub. 4	PT	183	1,15	210,45	
Lastrico solare sub. 5	P1	3265	0,1	326,50	
Superficie commerciale (SUP)				m² 4.048,95	



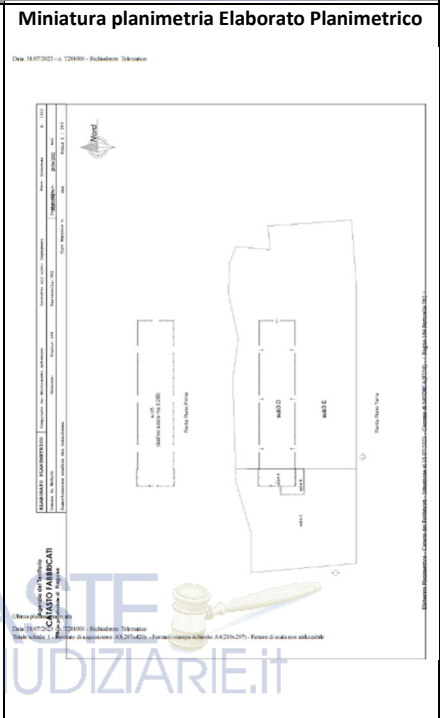
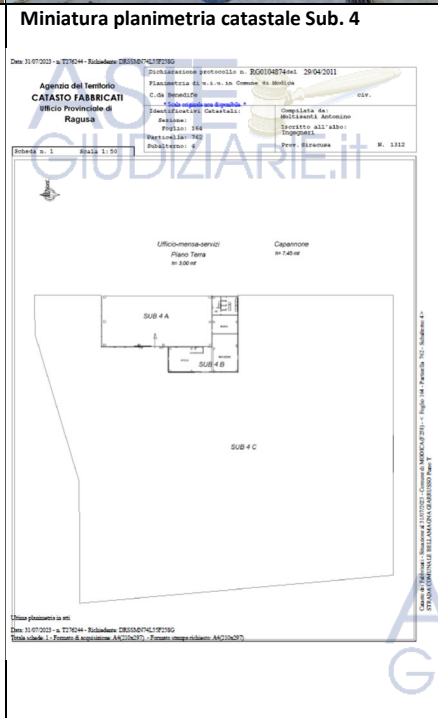
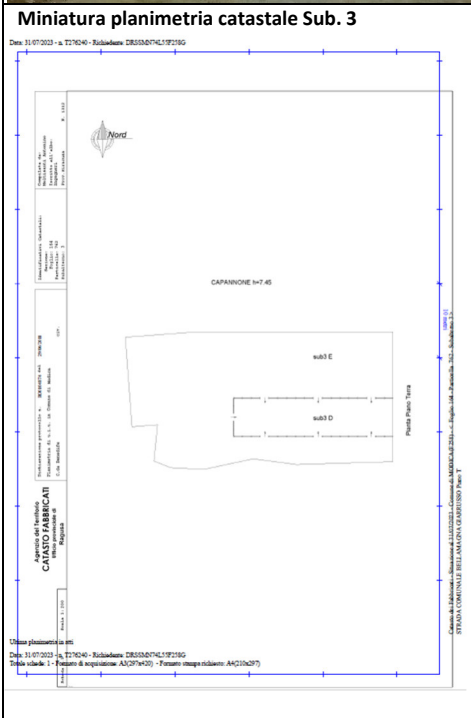


Foto Google ravvicinata
con indicazione ubicazione immobile



Foto Google estesa
con indicazione ubicazione immobile



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA

1. PREMESSA

La sottoscritta Arch. Simona Di Rosa, DRSSMN74L55F258G, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Ragusa al n. 618, con studio tecnico sito a Modica in Via Silla n. 16, ha ricevuto incarico di C.T.U. nella procedura di cui al N.R.G. 113/2023 delle esecuzioni immobiliari.

2. RISPOSTA AI QUESITI

A) Inizio operazioni peritali

In accordo con il custode, si è provveduto a dare comunicazione alle parti. Si è dato inizio alle operazioni peritali in seguito a primo sopralluogo eseguito in data 01 agosto 2023 presso i beni indicati in procedura. È stato effettuato secondo sopralluogo in data 27 settembre 2023 e sopralluogo di ricognizione finale in data 26/02/2024. Successivamente sono state effettuate le indagini necessarie all'espletamento dell'incarico, a conclusione delle quali il C.T.U. provvede a redigere la presente relazione.

B) Atto di pignoramento e documentazione catastale e ipo-catastale

a) DOCUMENTI IN ATTI

Si è provveduto alle interrogazioni presso l'AGE sezione territoriale. Sono state reperite le visure storiche catastali delle singole unità immobiliari che costituiscono il perimetro di stima e per ognuna di esse sono state eseguite le ispezioni ipo-catastali.

b) IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Trattasi di un complesso industriale sito a Modica in Contrada Benarifi Km 4 S.P.44 Pozzallo Sampieri, composto da tre distinte unità immobiliari. In considerazione di quanto rilevato, le tre unità costituiscono un unico lotto (Lotto 1) suddiviso in tre subalterni, che individua un capannone industriale in cemento armato vibrato e prefabbricato con area esterna pertinenziale, corpo uffici e copertura destinata a lastrico solare. Sul lotto insiste una cabina elettrica in corrispondenza della zona di accesso, sull'area esterna pertinenziale.

c) CORRISPONDENZA CATASTALE

Le unità sopradescritte che costituiscono il **Lotto 1** corrispondono ai dati catastali riportati in Atto di Pignoramento. Si precisa che la descrizione testuale degli immobili in esso riportata, fa riferimento alla descrizione originaria di progetto come da Concessione Edilizia, la quale non tiene conto delle successive variazioni catastali. In particolare, in visure storiche catastali, si rilevano alcune variazioni di toponomastica non rilevanti, una variazione per DIVISIONE del 29/04/2011, nella quale gli originari subalterni 1 e 2 sono stati soppressi e generati gli attuali subalterni 3, 4 e 5; si rileva inoltre una precedente variazione per AMPLIAMENTO del 12/07/2005. La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi rilevata ad eccezione di lievi modifiche interne non pregiudizievoli nel corpo di fabbrica che ospita uffici e servizi, e della mancata realizzazione delle tre aperture sul prospetto nord, simmetriche a quelle relative al prospetto sud.



Si ritiene tale difformità facilmente sanabile o mediante il ripristino delle tre aperture o mediante pratica edilizia tardiva. I costi di eventuale regolarizzazione sono decurtati dal valore finale.

d) NOTE DI TRASCRIZIONE E TITOLI DI TRASFERIMENTO

L'immobile è stato realizzato su un lotto di terreno acquistato dall'attuale Ditta Intestatataria in forza di:

Atto di Vendita del 13/09/2002 Rep. 39997 Racc. 11404 Rogante OMISSIS.

e) DIRITTI DI COMPROPRIETÀ E ALTRI DIRITTI REALI

Le unità immobiliari, che costituiscono il Lotto 1, oggetto della presente, sono in capo ad OMISSIS con sede in MODICA (RG) per la proprietà di 1000/1000. Non si rilevano diritti di comproprietà.

f) CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO

Da ispezioni effettuate sui subalterni 3, 4 e 5 del mappale 762 foglio 164, si rilevano le seguenti trascrizioni:
 - TRASCRIZIONE del 21/06/2023 - Registro Particolare 7457 Registro Generale 10058 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1387/2023 del 29/05/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Sono state effettuate ulteriori ricerche sia per soggetto che per identificativi catastali precedenti e non sono state rilevate note nel ventennio.

L'atto di vendita, antecedente al ventennio, reca TRASCRIZIONE del 17/09/2002 – numeri 13752 – 11211 Notaio OMISSIS Repertorio 39997 Raccolta 11404. La ricerca telematica della Nota ha restituito esito negativo.

Non si rilevano Successioni tali da implicare accettazioni tacite o espresse di eredità.

C) Accesso Atti Ufficio Tecnico Comunale

A seguito di accesso presso l'ufficio tecnico del comune di Modica, si rilevano i seguenti titoli edilizi autorizzativi:

a) Concessione Edilizia n. 534 del 19/02/2002 prot. n. 1034/OR – Ditta richiedente OMISSIS

b) Autorizzazione di Agibilità n.111/2004 OR del 04/08/2005 – Ditta richiedente OMISSIS.

In considerazione della documentazione analizzata si conviene che l'anno di costruzione è il **2003**.

c) COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

In via cautelativa, essendo stata rilevata una modifica di facciata, si stimano costi di regolarizzazione tramite SCIA in Sanatoria pari a € 8.000, comprensivi dell'aggiornamento catastale e di eventuali rinnovi di certificazioni di conformità impianti ed allaccio fognario.

d) CONVENZIONI URBANISTICHE

Non sono stati reperiti documenti attestanti Convenzioni Urbanistiche.

e) INDICI DI EDIFICABILITÀ, CESSIONI DI CUBATURE, VINCOLI TESI AD ESPROPRIAZIONE

La costruzione del capannone sul suolo individuato dal mappale 762 è avvenuta in virtù dell'asservimento a carico dei mappali 32, 188, 189 e 77, per la complessiva capacità edificatoria di 36.000 mq mirata all'ottenimento della Concessione Edilizia (cfr **Atto di Vendita del 13/09/2002 Rep. 39997 Racc. 11404**



Rogante OMISSIS. pagina 4 righe 2-7 dell'Atto di Vendita e). Da quanto riferito in sede di Atto di Vendita del terreno del 2002, l'ammontare del prezzo giustificava tale asservimento.

D) Vincoli

Dalle indagini effettuate non si rilevano vincoli di tipo paesaggistico. Secondo i parametri di localizzazione del Sitr della Regione Sicilia, la posizione ricade nell'ambito del Paesaggio Locale 10 (art. 30 "Scicli" PIANO PAESAGGISTICO AMBITO 15-16-17) e risulta libera da campiture relative a specifiche norme di attuazione. Si riportano, per completezza di esposizione, le norme contenute nell'art. 30 del PL 10: "Obiettivi di qualità paesaggistica - Conservazione e recupero dei valori paesistici, ambientali, morfologici e percettivi del paesaggio agrario, urbano e costiero; - promozione di azioni per il riequilibrio paesaggistico, naturalistico ed ecosistemico; - promozione delle azioni per il riequilibrio paesaggistico degli insediamenti abitativi e di quelli serricoli anche negli aspetti naturalistici ed ecosistemici; - conservazione del patrimonio storico-culturale (architetture, percorsi storici e aree archeologiche) e valorizzazione delle risorse paesaggistiche nell'ottica di un potenziamento del turismo culturale sostenibile; - potenziamento della rete ecologica".

E) Accesso immobile pignorato

a) CONSISTENZA E IDENTIFICAZIONE

Successivamente al primo sopralluogo eseguito in data 01 agosto 2023, sono stati effettuati secondo sopralluogo in data 27 settembre 2023 e sopralluogo di ricognizione finale in data 26/02/2024. Rilevate le opportune misurazioni ed effettuato il registro fotografico, si specificano i seguenti dati:

Superficie commerciale complessiva calcolata di **4.048,95** mq; altezza interna di **7,45 mt** (capannone) e di **3,02 mt** (uffici).

Localizzazione: Latitudine **36.73707855** Longitudine **14.7996007**.

b) DESCRIZIONE

La proprietà è localizzata in zona agricola del comune di Modica (Rg), lungo la SP 44 in direzione Pozzallo. L'area circostante è caratterizzata da numerosi appezzamenti di terreno e da fabbricati sparsi a destinazione rurale e residenziale e da alcuni capannoni per attività sia industriale che artigianale. A breve distanza sono il porto di Pozzallo, la strada ferrata e la SS 194, strada ad alto scorrimento che si collega direttamente alla autostrada E45. Il grado di asservimento della zona è discreto relativamente alla qualità del sistema viario; nelle immediate vicinanze non si ravvisano servizi quali negozi e attività di svago. L'accessibilità dell'area è buona con una dotazione di parcheggi buona.

Le tre porzioni oggetto della presente sono individuate da un corpo di fabbrica principale, caratterizzante un capannone industriale in cemento armato vibrato e prefabbricato, e da un corpo di fabbrica minore, adibito a uffici e addossato al capannone; il complesso è posizionato all'interno di un Ente Urbano di 21.139 mq. La copertura del fabbricato è catastalmente censita come lastrico solare. L'accesso avviene mediante strada senza fondo recintata e direttamente collegata alla S.P.44.

Dall'esame della documentazione edilizia effettuata in sede di accesso agli atti, si evince che il Lotto in oggetto ricadeva in **Zona D2**, Insediamenti a destinazione produttiva, disciplinata dall'**art.50 delle N.T.A. del PRG del Comune di Modica** (attività industriali e artigianali con rapporto di copertura di 1/3 del lotto, altezza massima consentita 7,50 mt); a seguito di variante generale di adeguamento al D.D.G. n.214/2017 si evinche che lo stesso all'attualità ricade in **Zona E1** qualificata come **Zona Agricola** disciplinata dall'**art. 53 delle N.T.A. del PRG del Comune di Modica** (zone destinate esclusivamente all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio. Destinazioni di zona e Prescrizioni particolari: "In queste zone è ammessa la realizzazione di edifici residenziali nel rispetto dei limiti stabiliti dalla legislazione vigente". È consentita anche la destinazione degli immobili ad attività agroturistiche come previste dalla L.R. 25/94). Per queste zone l'indice fondiario previsto è di 0,03 mc/mq.

c) STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione generale è discreto per quanto concerne le strutture orizzontali e verticali. Le coperture necessitano di manutenzione straordinaria a causa di infiltrazioni di acque piovane, sia nel capannone principale che nel corpo di fabbrica minore, in cui sono presenti uffici e servizi. Le parti esterne sono state recentemente mantenute dalla ditta conduttrice.

A questo proposito si specifica che nel lotto è presente una cabina elettrica, alla data di ultimo sopralluogo non ancora funzionante, e un corpo di fabbrica accessorio che ospita il sistema di pompe per l'approvvigionamento idrico. La ditta conduttrice, allo stato attuale, opera per mezzo di gruppi elettrogeni di cui è proprietaria.

d) CORRISPONDENZA TRA STATO AUTORIZZATO, SCHEDA CATASTALE E STATO DI FATTO

Dal raffronto tra stato di fatto e stato autorizzato rappresentato in elaborati grafici allegati alla C.E., si rileva la mancata realizzazione della porzione di capannone scoperto, originariamente destinato a magazzino e stoccaggio di legno lamellare, e della superficie di progetto di 2.840 mq. La posizione prevista per questa seconda struttura era a ridosso del prospetto sud del capannone attuale, effettivamente realizzato. In progetto, tale struttura, era prevista priva di copertura e da una pilastrata parallela alla facciata longitudinale e collegata con travi in C.A.P. appoggiate su pilastri in C.A.P. I parametri urbanistici risultano comunque verificati. In sede di accesso agli atti non è stata reperita documentazione di variante al progetto autorizzato. L'immobile risulta comunque agibile. Le lievi modifiche interne e la chiusura delle tre aperture su prospetto nord sono state riscontrate anche in elaborato grafico di progetto allegato alla C.E. L'immobile risulta regolarmente agibile come da autorizzazione del 04/08/2005, la quale è dotata di certificazioni di conformità degli impianti elettrico e idrico ai sensi della L. 46/90 e allacciata allo scarico con autorizzazione del 21/09/2004. La data di costituzione catastale è il 10/12/2003. Non sono stati reperiti ulteriori documenti edilizi a supporto dell'ampliamento rilevato in visura storica catastale del 20/07/2005, la quale risulta essere antecedente all'Autorizzazione di Agibilità. La scheda catastale risulta conforme a quanto rilevato nei luoghi; rispetto all'elaborato grafico di progetto sono state rilevate lievi modifiche interne in corrispondenza del



corpo uffici non pregiudizievoli. Anche rispetto alla scheda catastale risultano murate le tre aperture insistenti sul prospetto nord.

e) STATO DI POSSESSO E GODIMENTO

Dalle indagini effettuate, i tre subalterni che costituiscono il Lotto oggetto della presente risultano essere in capo ad OMISSIS con sede in MODICA (RG) per la proprietà di 1000/1000.

f) ALLEGATO 2

In sede di inizio delle operazioni peritali, avvenuto congiuntamente con il custode, il debitore esecutato è stato edotto come previsto dall'allegato 2.

F) Situazione condominiale

Trattasi di immobile D/7, per il quale non sono previste spese e regolamenti di tipo condominiale.

G) Titolo occupanti

Allo stato attuale l'immobile è locato alla Ditta OMISSIS, in forza di Scrittura Privata registrata al protocollo 23030311131467432 dell'AGE in data 03/03/2023. Durata prevista del contratto: 6 + 6 anni.

H) Verifiche Cancelleria Tribunale

a) cause pendenti

Sub. 3, 4 e 5:

- TRASCRIZIONE del 21/06/2023 - Registro Particolare 7457 Registro Generale 10058 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1387/2023 del 29/05/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

I) Relazione di Stima

In considerazione delle caratteristiche delle singole unità immobiliari che costituiscono il capannone, si redige la presente relazione di stima considerando tali unità come unico Lotto.

a) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Catastalmente si rilevano i seguenti dati:

- **foglio 164 particella 762 sub. 3** (catasto fabbricati Comune di MODICA),
zona censuaria 1, categoria D/7, rendita 7.240,00 €, indirizzo catastale: **STRADA COMUNALE BELLAMAGNA GIARRUSSO**, piano: T, intestato ad **OMISSIS Proprietà 1.000/1.000**.
- **foglio 164 particella 762 sub. 4** (catasto fabbricati Comune di MODICA)
zona censuaria 1, categoria D/7, rendita 1.370,00 €, indirizzo catastale: **STRADA COMUNALE BELLAMAGNA GIARRUSSO**, piano: T, intestato ad **OMISSIS Proprietà 1.000/1.000**.
- **foglio 164 particella 762 sub. 5** (catasto fabbricati Comune di MODICA)
zona censuaria 1, categoria F/5, Consistenza 3.265 mq rendita 1.370,00 €, indirizzo catastale: **STRADA COMUNALE BELLAMAGNA GIARRUSSO**, piano: 1, intestato ad **OMISSIS Proprietà 1.000/1.000**.

Confini: Nord: mappali 32, 178, 257; Est: mappale 186; Sud: mappale 766; Ovest: mappale 182.



L'accesso al Lotto 1 avviene da una strada senza fondo che insiste sul mappale 182, lungo il confine est dello stesso. Si specifica che il mappale 182, la cui titolarità è in capo ad altra ditta e che non è oggetto della presente CTU, è gravato da servitù di transito lungo tutto il confine est (cfr Atto di Vendita del 27/03/1997 Rep. 33381 Racc. 9773 Rogante OMISSIS, alla pagina 3 righe 11-18, consultato in sede di accesso atti presso l'UTC di Modica).

b) SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di Capannone industriale di categoria catastale D/7 composto da sub. 3, porzione di capannone al piano terra della superficie esterna lorda di 2.840 mq e superficie esterna di 12.555 mq; da sub. 4, porzione di capannone al piano terra della superficie esterna lorda di 518 mq, di cui 183 corpo di fabbrica destinato a uffici e servizi, sempre di categoria D/7, e superficie esterna di 5.136 mq; da sub. 5, lastrico solare di copertura dell'intero capannone della superficie catastale di 3.265 mq.

Il capannone presenta struttura prefabbricata in CAV (Cemento Armato Vibrato) e CAP (Cemento Armato Precompresso). La struttura portante è composta da pilastri in CAV collegati con travi in CAV con sezione a omega. La copertura è composta da travi in CAP a sezione a Y della luce complessiva di circa 27 metri lineari. Le pareti esterne sono chiuse con pannelli di tamponamenti in CAV. Il corpo di fabbrica destinato a uffici e servizi è composto da struttura intelaiata, rompenti rivestiti con materiale lapideo, infissi in metallo e vetro. I rivestimenti sono ceramici e alcune tramezzature realizzate in cartongesso.

Il fabbricato principale internamente è composto da una teoria di pilastri prefabbricati, aventi tutti la stessa sezione e la stessa altezza, posizionati a intervalli regolari lungo il perimetro. Sono presenti: un varco di accesso sul prospetto principale contornato da un portale che gli conferisce carattere di rappresentanza, tre varchi lungo il prospetto laterale sud, un varco di accesso sul retro, simmetrico al primo; sul prospetto nord non sono presenti varchi di accesso, sebbene sia catastalmente che urbanisticamente, sono previste tre aperture simmetriche al prospetto sud. Il corpo di fabbrica che ospita uffici, archivio, servizi igienici è morfologicamente composto da una struttura a elle addossata al prospetto principale e al prospetto laterale a ridosso dell'angolo sud-ovest del capannone. La parte direzionale individuata dal corpo di fabbrica minore, è composto internamente da due uffici, un archivio, un magazzino e da servizi igienici.

Non si ravvisano criticità relativamente alle barriere architettoniche, se non limitatamente a lievi gradini in corrispondenza delle aperture esterne del corpo di fabbrica adibito a uffici. Tali criticità sono eventualmente superabili mediante l'inserimento di piccole pedane in metallo. Ad ogni modo, l'accesso è garantito anche dai varchi del capannone, il quale è direttamente collegato al corpo di fabbrica minore mediante porte tagliafuoco dotate di maniglioni antipanico.

c) STATO DI POSSESSO DEL BENE E OCCUPAZIONE

Proprietà in capo ad OMISSIS con sede in MODICA (RG) per la proprietà di 1000/1000.

Immobile locato alla Ditta OMISSIS, in forza di Scrittura Privata registrata al protocollo 23030311131467432 dell'AGE in data 03/03/2023. Durata prevista del contratto: 6 + 6 anni.



c bis) BENI E COSE MOBILI

Trattandosi di immobile locato si è appurato che i beni e le cose mobili presenti nel Lotto appartengono alla Ditta conduttrice e adatte all'attività che nel capannone vi svolge. Eventuali costi di sgombero, non vengono ricompresi nella presente valutazione.

d) FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non si rilevano formalità che resteranno a carico dell'acquirente oltre quelle che saranno cancellate.

e) FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI CHE SARANNO CANCELLATE

- TRASCRIZIONE del 21/06/2023 - Registro Particolare 7457 Registro Generale 10058 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1387/2023 del 29/05/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- ISCRIZIONE del 29/11/2018 - Registro Particolare 2677 Registro Generale 17059 Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 1505/2018 del 28/11/2018 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL' ART. 77 D.P.R. 602/73
- ISCRIZIONE del 06/04/2018 - Registro Particolare 759 Registro Generale 5320 Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 141/2018 del 05/04/2018 IPOTECA LEGALE derivante da ISCRIZIONE IPOTECARIA AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73
- ISCRIZIONE del 27/09/2016 - Registro Particolare 2410 Registro Generale 13183 Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 3377/2016 del 20/09/2016 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE ART. 77 D.P.R. 602/73
- ISCRIZIONE del 19/11/2015 - Registro Particolare 2331 Registro Generale 15691 Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 18493/2015 del 16/11/2015 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73
- ISCRIZIONE del 16/09/2011 - Registro Particolare 3054 Registro Generale 16215 Pubblico ufficiale BELLUCCI ANGELO Repertorio 115879/27329 del 15/09/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

f) REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

L'immobile è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- **Concessione Edilizia n. 534 del 19/02/2002 prot. n. 1034/OR**
- **Autorizzazione di Agibilità n.111/2004 OR del 04/08/2005**

Si esprime la sostanziale regolarità dei beni al netto di alcune lievi difformità sanabili mediante pratica edilizia postuma (SCIA in Sanatoria) e aggiornamento catastale. In considerazione della mancata realizzazione del capannone scoperto, previsto a ridosso della facciata sud, si ritiene opportuno indicare in sede di relazione tecnica allegata alla pratica edilizia la mancata realizzazione della stessa. Le difformità evidenziate sono comunque sanabili.



g) APE

Dalle indagini svolte, non sono stati reperiti documenti relativi alla situazione energetica. Si consiglia la redazione dell'APE per la porzione di capannone destinata a uffici (sub. 4), operando opportuna diagnosi energetica e successiva certificazione. Per la porzione di capannone in cui la ditta conduttrice svolge la propria attività (sub. 3), occorre verificare l'eventuale assenza di obbligatorietà a seguito di opportuna indagine sulla tipologia di lavorazioni che vengono svolte all'interno.

Nella porzione di capannone destinata a uffici e servizi, sono stati rilevate pompe di calore che implicano la produzione dell'APE. Tenuto conto della particolare complessità propria della destinazione industriale, per la redazione della stessa, le indagini preliminari sul tipo di attività, per il reperimento del libretto di impianto e del rapporto di efficienza energetica, si stima una cifra cautelativa di € 1.000, da rendicontarsi successivamente in sede di svolgimento dell'APE.

h) DESCRIZIONE ANALITICA

Capannone industriale composto da corpo di fabbrica principale in d/7, corpo di fabbrica minore adibito a uffici e servizi sempre in D/7, copertura qualificata come lastrico solare f/5 e area esterna pertinenziale. Dai rilievi eseguiti si rimettono i dati che seguono, necessari per il reperimento del valore di stima:

livello di piano: nella media

esposizione: buono

luminosità: buono

panoramicità: nella media

impianti tecnici: nella media

stato di manutenzione generale: nella media, adatto all'uso industriale

servizi: nella media, adattabilità al superamento delle barriere architettoniche buona.

Per il **calcolo della superficie lorda** si è adottato il criterio indicato nel Codice delle Valutazioni Immobiliari nonché il Criterio di calcolo di cui al D.P.R. 23 marzo 1998 n.138 con **coefficiente di ponderazione** pari a 100% per la parte residenziale, 10% per il lastrico solare, 2% per la superficie esterna.

Segue tabella di calcolo della Superficie Esterna Lorda del Lotto:

	Superficie	Altezza	Coefficiente di	SEL
	Esterna Lorda	interna	ponderazione	Totale
Capannone sub. 3	2.824 mq	7,50 mt	100 %	2.824 mq
Area esterna sub. 3	12.664 mq	-	2 %	253,28 mq
Capannone sub. 4	332 mq	7,50 mt	100 %	332 mq
Area esterna sub. 4	5.136 mq	-	2 %	102,72 mq
Corpo Uffici sub. 4	183 mq	3,02 mt	115 %	210,45 mq
Lastrico solare sub. 5	3.265 mq	-	10 %	326,50 mq
			SEL Totale	4.048,95 mq



Per la **determinazione del valore commerciale** si operano due distinti criteri di valutazione: 1. metodo della Capitalizzazione diretta, in considerazione del contratto di locazione in essere, di cui è noto il canone annuo, e 2. il metodo sintetico di comparazione. I valori reperiti dai suddetti metodi vengono sottoposti a media ponderata rispettivamente del 35% e del 65%. A supporto della ponderazione scelta, si specifica che il contratto di locazione è parziale e non estesa a tutta la proprietà, essendo escluse dal contratto di locazione porzione dell'area esterna e l'intero subalterno 5, lastrico solare.

Seguono alcune osservazioni preliminari:

la rilevazione dei prezzi medi nella zona condotta consultando l'Osservatorio Mercato Immobiliare presso il sito dell'Agenzia delle Entrate è compreso in un range che varia da 230 a 360 €/mq, primo semestre anno 2023 per la zona di riferimento R1/Extraurbana/ZONE AGRICOLE e per la categoria di capannoni industriali qualità normale. Le indagini di mercato condotte consultando i principali operatori del mercato locale, mediante ricerca nelle piattaforme telematiche (Asking price), hanno evidenziato che il range di prezzi unitari di vendita è compreso tra i 340 e i 700 €/mq per capannoni simili. Si specifica che non essendo nell'immediato intorno presenti offerte per la specifica destinazione d'uso, l'indagine è stata allargata nei limiti del possibile. Si ritiene che il range indicato negli OMI sia basso rispetto ai valori reperiti nel libero mercato.

V₁ - Metodo di capitalizzazione diretta:

canone annuo (R): 54.400 € (al netto di iva)

tasso di interesse (i): 6,5%

Per la ricerca del valore V, si applica la formula: $V=R/i$

$$V_1 = 54.400 \text{ €} / 0,065 = 836.923 \text{ €}$$

V₂ - Metodo Sintetico Comparativo:

dalle analisi condotte nel mercato di riferimento, operati gli opportuni aggiustamenti tramite specifici coefficienti di ponderazione, si ritiene congruo attribuire il valore unitario principale di **440 €/mq**.

Pertanto, il valore V₂ reperito è:

$$V_2 = 4.048,95 \text{ mq} \times 440 \text{ €/mq} = 1.781.538 \text{ €}$$

Si effettua media ponderata applicando un parametro del 35 % al V₁ e del 65 % al V₂:

$$836.923 \text{ €} \times 35 \% + 1.781.538 \times 65\% = 292.923,05 \text{ €} + 1.157.999,70 \text{ €}$$

Il Valore di mercato finale del bene è: 1.450.923 €

A tale valore si decurtano i costi per la regolarizzazione edilizia e catastale delle difformità rilevate, nonché della redazione dell'APE inclusiva di libretto di impianto e rapporto di efficienza energetica, cautelativamente stimati in complessivi 9.000 €: **V = 1.441.923 €**

i) indicazione del valore finale del bene:

Si applica un abbattimento forfettario **nella misura del 15% del valore venale** reperito, per l'assenza di garanzia per vizi occulti. Pertanto, il valore finale è:

1.225.484,55 €



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

Si considera il bene in capo al debitore esecutato per la proprietà di 1000/1000. L'immobile risulta non divisibile in lotti separati.

j) per il regesto **fotografico** si rimanda agli allegati.

3. Conclusioni

Si segnala la collaborazione della Ditta debitrice esecutata e della Ditta conduttrice, le quali si sono mostrate disponibili a fornire ogni indicazione o chiarimento utili per l'espletamento dell'incarico.

La presente perizia, redatta in ottemperanza alle Disposizioni di Attuazione del C.P.C. Titolo IV Capo II all'art. 173 bis, viene depositata telematicamente in duplice copia. Una delle copie, Relazione CTU per pubblicazione, è priva di ogni nominativo del Debitore e di soggetti Terzi.

Copia dell'elaborato integrale viene inviata alle Parti interessate.

Tanto si doveva per adempiere all'incarico ricevuto.

Il tecnico relatore - C.T.U.

Arch. Simona Di Rosa



ELENCO ALLEGATI

- ATTO NOTARILE DI PROVENIENZA
- PLANIMETRIE CATASTALI E CATASTINI
- VISURE STORICHE CATASTALI
- ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
- DOCUMENTAZIONE EDILIZIA
- ISPEZIONE TELEMATICHE SU IMMOBILI
- VERBALI DI SOPRALLUOGO
- TABELLA COMPARABILI
- ALLEGATO CARTOGRAFICO E FOTOGRAFICO

