

TRIBUNALE DI RAGUSA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO

N. 311/2019 R.G. Es. Imm. riunito con N.57/2022 R.G. Es. Imm.

CREDITORE PROCEDENTE

[REDACTED]
Avv. Sallemi Sebastiano

DEBITRICE ESECUTATA

[REDACTED]
Avv. Zaccaria Gianluca

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

DOTT. RAPISARDA GILBERTO ORAZIO

SUPPLEMENTO DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Modica li 26/04/2023

Il C.T.U.

Dott. Ing. Cicero Santalena Gianfranco

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

TRIBUNALE DI RAGUSA
- CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI -
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Oggetto: Procedimento N. 311/2019 R.G. Es. Imm. riunito con la procedura N.57/2022 R.G. Es. Imm.

Parti nel Procedimento:

Creditore procedente: [REDACTED]

Avv. Sallemi Sebastiano

Debitrice eseguita: [REDACTED]

Avv. Zaccaria Gianluca

G.E.: Dott. Rapisarda Gilberto Orazio

C.T.U.: Dott. Ing. Cicero Santalena Gianfranco

RELAZIONE GENERALE

Nel Verbale di udienza svolta con trattazione scritta del 29/09/2022, il sottoscritto Dott. Ing. Cicero Santalena Gianfranco, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Ragusa al n° 926 e con studio in Modica in via Sacro Cuore n°12 in qualità di C.T.U. nel procedimento N.311/2019 R.G. Es. Imm., veniva richiamato per redigere un supplemento di perizia. Nello specifico veniva richiesto testualmente: *"Rilevato che occorre richiamare la PE affinché provveda a stimare i beni tenendo conto delle quote complessivamente pignorate anche a fronte del pignoramento riunito di cui alla procedura n.57/22 (cui i compiti degli ausiliari devono ritenersi estesi in automatico dopo la riunione)."*

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Accettato l'incarico il sottoscritto dava inizio alle operazioni peritali procedendo all'esame dell'Atto di Pignoramento Immobiliare del 03/03/2022 (*trascritto il 5 aprile 2022 presso i RR.II. di Ragusa ai nn. 5493/4112*) emesso dal Tribunale di Ragusa a favore della [REDACTED] e contro la debitrice eseguita, Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] e i figli [REDACTED]

Dalla lettura dell'atto suddetto si evince che gli immobili pignorati sono, come si legge testualmente:

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

- "Unità immobiliare sita in Modica (RG), via Resistenza Partigiana snc, riportata nel NCEU di Modica al foglio 119 part.lla 1684 sub 3 (mq 273; cat.C/3, z.c. 1; classe 8, piano T, rendita 733,16);
- "Unità immobiliare sita in Modica (RG), via Resistenza Partigiana n.124, riportata nel NCEU di Modica al foglio 119 part.lla 1684 sub 21 ex p.lla 604 sub 17 (mq 184; cat.C/2, z.c. 1; classe 7, piano T, rendita 541,66);

Posto che nella precedente perizia era stata eseguita una compiuta descrizione degli immobili oggetto di questa integrazione, nel seguito si procederà solo alla loro stima prendendo questa volta in considerazione l'intera proprietà visto che nel pignoramento di cui sopra risulta tutta pignorata.

IMMOBILI DI VIA RESISTENZA PARTIGIANA

Catasto Fabbricati (CF)									
Comune di Modica									
Dati Identificativi				Dati di Classamento					
Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale Totale	Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte	Rendita
	119	1684	3	C/3	8	273 mq	261 mq	-	€ 733,16
Indirizzo: VIA RESISTENZA PARTIGIANA s.n.c., piano: T									
Intestati: [redacted] proprietà per 1/3, [redacted] proprietà per 1/3, RUTA MICHELLE [redacted] proprietà per 1/3.									

Catasto Fabbricati (CF)									
Comune di Modica									
Dati Identificativi				Dati di Classamento					
Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale Totale	Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte	Rendita
	119	2285	16	C/2	7	184 mq	206 mq		€ 541,66
Indirizzo: VIA RESISTENZA PARTIGIANA N. 124, piano: T									

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Intestati:		proprietà per 1/3
	proprietà per 1/3	
	proprietà per 1/3	

Preliminarmente si richiama quanto scritto nella precedente perizia in merito all'iter da seguire per regolarizzare le difformità riscontrate e gli oneri da sostenere.

IMMOBILE IDENTIFICATO DALLA P.LLA 1684 SUB 3 - VIA RESISTENZA PARTIGIANA

Ai fini della regolarizzazione delle difformità riscontrate occorrerebbe presentare al Comune, nello specifico all'ufficio SUAP (Sportello Unico per le attività Produttive) una Cila in Sanatoria pagando gli oneri previsti per la tettoia e l'ammenda per il fatto di aver eseguito delle opere in difformità. Contestualmente andrebbe presentata la pratica al Genio Civile e andrebbe pagata la sanzione prevista. Tenendo conto poi di eventuali spese per l'adeguamento delle strutture esistenti che ad oggi non sono quantificabili, delle spese per l'adeguamento degli impianti e per l'ottenimento di una nuova agibilità e considerando anche le competenze tecniche per la presentazione delle pratiche suddette presso gli uffici di riferimento è possibile asserire che il costo di regolarizzazione ammonta a **10.000,00 euro** circa a corpo.

IMMOBILE IDENTIFICATO DALLA P.LLA 2285 SUB 16 - VIA RESISTENZA PARTIGIANA

Ai fini della regolarizzazione urbanistica delle difformità riscontrate è possibile essenzialmente procedere in tre diversi modi:

- 1) Effettuare la demolizione del tramezzo abusivo per ripristinare lo stato dei luoghi autorizzato..... **Costo 2.000,00 euro a corpo**
- 2) Realizzazione di apertura di collegamento fra i locali previa presentazione di una Cila per diversa distribuzione interna **Costo 3.000,00 euro a corpo** (compreso l'importo della sanzione prevista per l'abuso commesso)
- 3) Presentazione Scia in sanatoria per frazionamento unità immobiliare..... **Costo 3.000,00 euro a corpo** (compreso l'importo della sanzione prevista per l'abuso commesso)

Ai fini della regolarizzazione catastale in tutti e tre i casi occorrerà procedere alla presentazione di una pratica Docfa con la quale viene riprodotta l'esatta planimetria del locale e il costo si aggira intorno ai **1.000,00 euro a corpo**.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Si richiamano pure le spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c.)”

IMMOBILE DI VIA RESISTENZA PARTIGIANA (p.Ila 2285)

I cespiti in esame fanno parte del **Condominio denominato Sammito**, sito in Via Resistenza Partigiana n. 124/H a Modica (RG), attualmente amministrato, anche se in via straordinaria come dallo stesso dichiaratomi telefonicamente, dal Dott. Infantellino Davide. In merito alle **spese condominiali insolute**, ai sensi dell'Art. 63 comma 4°, delle disposizioni di attuazione del Codice Civile (*chi subentra nei diritti di un condominio è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente*), in base a quanto dichiarato dall'amministratore pro tempore si ha che attualmente i debiti condominiali della sig.ra [REDACTED] ammontano ad un totale di € 635,91. In questa cifra rientra l'acconto per le quote condominiali anno 2022 e le spese tecniche per inserimento ed allineamento unità immobiliari su mappa € 535,91. Pertanto in totale le spese condominiali insolute ammontano ad un totale pari ad **€ 635,91**

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

IMMOBILE IDENTIFICATO DALLA P.LLA 1684 SUB 3 - VIA RESISTENZA
PARTIGIANA

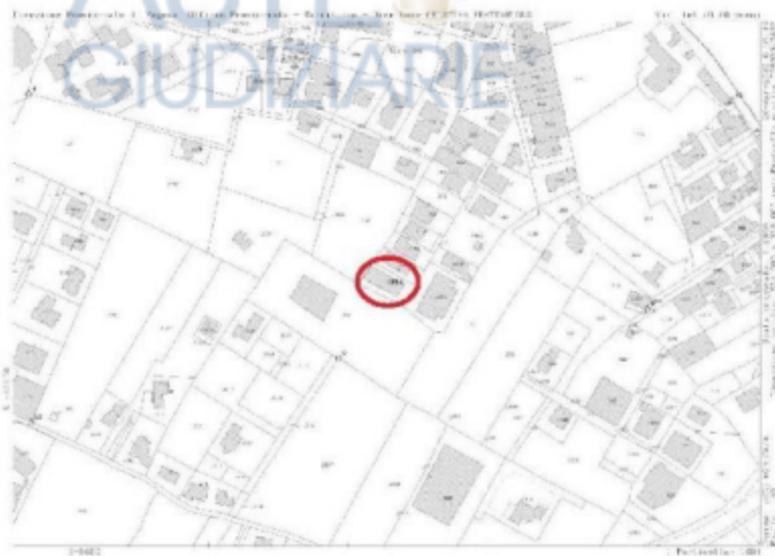


DATI CATASTALI		C.F. Comune di Modica Fg. 119 P.lla 1684 sub 3		
DESCRIZIONE		Locale artigianale con annesso punto vendita e ufficio sito nel Comune di Modica, via Resistenza Partigiana n. 124		
DESTINAZIONE		Artigianale		
CARATTERISTICHE	ACRONIMO	SUP (MQ)	INDICE	SUP.COMM (MQ)
Superficie principale LOCALE ARTIGIANALE	SI	294,80	1,00	294,80
Superficie commerciale (SUP)				294,80
VALORE TOTALE DI MERCATO (LOTTO UNICO) INTERO			171.000,00 €	
VALORE DI STIMA VENDITA FORZATA (LOTTO UNICO) INTERO			136.050,00 €	

Pubblicazione
 ripubblicazione o riproduzione

Catasto Fabbricati (CF)									
Comune di Modica									
Dati Identificativi				Dati di Classamento					
Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale Totale	Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte	Rendita
	119	1684	3	C/3	8	273 mq	261 mq	-	€ 733,16
Indirizzo: VIA RESISTENZA PARTIGIANA s.n.c., piano: T									
Intestati: [redacted] proprietà per 1/3; [redacted] proprietà per 1/3; [redacted] proprietà per 1/3.									

Si riporta di seguito lo stralcio dell'estratto di mappa catastale con l'individuazione del sito.



Stralcio estratto di mappa catastale con indicazione del sito

Publicazione
 ripubblicazione o riproduzione



STIMA DELL'IMMOBILE

Il procedimento di stima adottato è il procedimento comparativo, ovvero l'approccio del mercato che fornisce un'indicazione del valore raffrontando il cespite in oggetto con cespiti identici o simili, laddove siano disponibili le informazioni sui prezzi.

La comparazione fra il bene oggetto di stima con i beni simili avviene sulla base del parametro tecnico rappresentato dalla misura di superficie commerciale e delle caratteristiche tecnico – economiche.

Nell'ipotesi in cui il bene oggetto di stima presenti significative differenze rispetto ai beni a cui le fonti si riferiscono è possibile ricorrere a coefficienti di differenziazione che consentono di stabilire una corretta comparazione tra i beni.

La stima di tali coefficienti è effettuata con riferimento alle indicazioni della letteratura specializzata di settore ed il loro valore può essere:

- minore di 1 nel caso le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima siano inferiori a quelle del bene di riferimento;
- superiore a 1 nel caso in cui il manufatto da stimare presenti caratteristiche migliori di quelle del bene di riferimento.

In ragione dello scopo della stima il procedimento sintetico comparativo viene effettuato con riferimento ai prezzi e alle stime forniti dalle fonti indirette e quelle dirette. Le fonti indirette sono rappresentate da soggetti che elaborano banche dati od osservatori e raccolgono sistematicamente dati economici puntuali per restituire valori minimi, massimi e medi articolati su base territoriale. Le fonti dirette sono rappresentate dagli operatori del settore immobiliare locale che forniscono informazioni qualitative e quantitative sul mercato locale.

La stima del valore dei beni secondo l'approccio di mercato si articola quindi nelle seguenti fasi:

1. analisi e stima delle consistenze;
2. l'analisi del mercato per il reperimento di prezzi e valori riferiti a beni analoghi per caratteristiche localizzative ed intrinseche;
3. il confronto tra il bene oggetto di stima e la formulazione del valore di mercato unitario;
4. la conseguente formulazione del più probabile valore di mercato.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Coefficiente di età e qualità $C_q = 0,90$

Coefficiente di stato $C_s = 0,90$

Coefficiente di destinazione $C_d = 0,95$

Il valore unitario al mq sarà dunque:

Valore unitario al mq = $750,00 \text{ €/mq} \times 0,90 \times 0,90 \times 0,95 = 577,125 \text{ €/mq}$ che si può arrotondare a **577,00 euro/mq**

Moltiplicando il valore unitario così trovato per la superficie commerciale precedentemente ricavata avremo che il valore dell'immobile considerato nell'intero sarà pari a:

$V = 577,00 \text{ €/mq} \times 294,80 \text{ mq} = 170.099,60 \text{ €}$ che si può arrotondare a **171.000,00 €**

Da questo valore andrebbero decurtati gli oneri per provvedere alla regolarizzazione urbanistica e catastale che ammontano complessivamente a 10.000,00 euro

VALORE LOTTO INTERO al netto delle decurtazioni = $171.000,00 \text{ €} - 10.000,00 \text{ €} =$
161.000,00 €

Considerando, come richiesto dal mandato, un abbattimento forfettario del 15% sul valore sopra riportato, si trova un valore di stima:

VALORE DI STIMA VENDITA FORZATA LOTTO UNO INTERO: $161.000,00 \text{ €} -$
 $15\% (161.000,00 \text{ €}) = 136.850,00 \text{ €}$

VALORE QUOTA PIGNORATA (1/1): 136.850,00 €

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

**IMMOBILE IDENTIFICATO DALLA P.LLA 2285 SUB 16 - VIA RESISTENZA
PARTIGIANA**

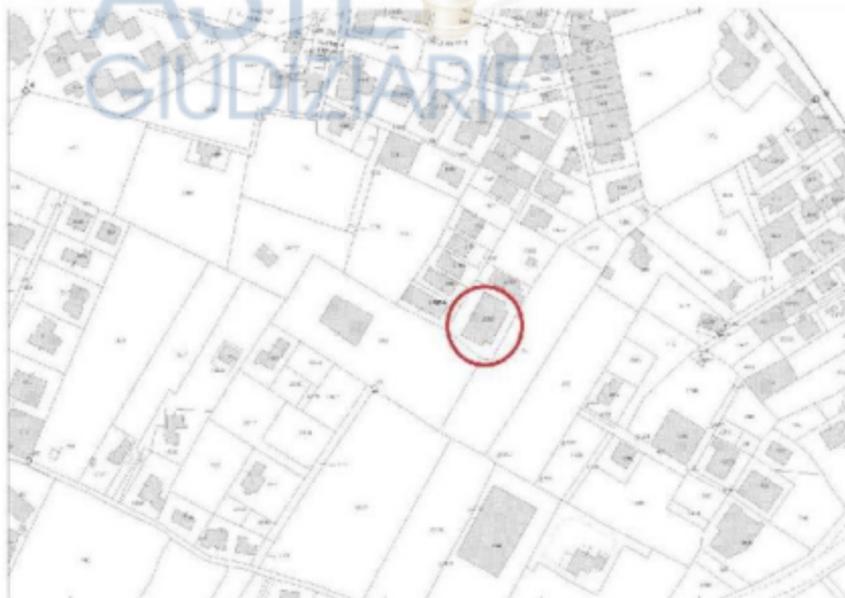


DATI CATASTALI		C.F. Comune di Modica Fg. 119 P.IIa 2285 sub 16		
DESCRIZIONE		Magazzino/Deposito sito nel Comune di Modica, via Resistenza Partigiana n. 124		
DESTINAZIONE		Magazzino		
CARATTERISTICHE	ACRONIMO	SUP (MQ)	INDICE	SUP.COMM (MQ)
Superficie principale MAGAZZINO	SI	205,00	1,00	205,00
Superficie commerciale (SUP)				205,00 mq
VALORE TOTALE DI MERCATO (LOTTO UNICO) INTERO			114.285,00 €	
VALORE DI STIMA VENDITA FORZATA (LOTTO UNICO) INTERO			97.143,00 €	

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Catasto Fabbricati (CF)									
Comune di Modica									
Dati Identificativi				Dati di Classamento					
Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale Totale	Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte	Rendita
	119	2285	16	C/2	7	184 mq	206 mq	-	€ 541,66
Indirizzo: VIA RESISTENZA PARTIGIANA N. 124, piano: T									
Intestati: [redacted] proprietà per 1/3; [redacted] proprietà per 1/3; [redacted] proprietà per 1/3.									

Si riporta di seguito lo stralcio dell'estratto di mappa catastale con l'individuazione del sito.



Stralcio estratto di mappa catastale con indicazione del sito

Publicazione
 ripubblicazione o riproduzione



STIMA DELL'IMMOBILE

Il procedimento di stima adottato è il procedimento comparativo, ovvero l'approccio del mercato che fornisce un'indicazione del valore raffrontando il cespite in oggetto con cespiti identici o simili, laddove siano disponibili le informazioni sui prezzi.

La comparazione fra il bene oggetto di stima con i beni simili avviene sulla base del parametro tecnico rappresentato dalla misura di superficie commerciale e delle caratteristiche tecnico – economiche.

Nell'ipotesi in cui il bene oggetto di stima presenti significative differenze rispetto ai beni a cui le fonti si riferiscono è possibile ricorrere a coefficienti di differenziazione che consentono di stabilire una corretta comparazione tra i beni.

La stima di tali coefficienti è effettuata con riferimento alle indicazioni della letteratura specializzata di settore ed il loro valore può essere:

- minore di 1 nel caso le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima siano inferiori a quelle del bene di riferimento;
- superiore a 1 nel caso in cui il manufatto da stimare presenti caratteristiche migliori di quelle del bene di riferimento.

In ragione dello scopo della stima il procedimento sintetico comparativo viene effettuato con riferimento ai prezzi e alle stime forniti dalle fonti indirette e quelle dirette. Le fonti indirette sono rappresentate da soggetti che elaborano banche dati od osservatori e raccolgono sistematicamente dati economici puntuali per restituire valori minimi, massimi e medi articolati su base territoriale. Le fonti dirette sono rappresentate dagli operatori del settore immobiliare locale che forniscono informazioni qualitative e quantitative sul mercato locale.

La stima del valore dei beni secondo l'approccio di mercato si articola quindi nelle seguenti fasi:

1. analisi e stima delle consistenze;
2. l'analisi del mercato per il reperimento di prezzi e valori riferiti a beni analoghi per caratteristiche localizzative ed intrinseche;
3. il confronto tra il bene oggetto di stima e la formulazione del valore di mercato unitario;
4. la conseguente formulazione del più probabile valore di mercato.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

La superficie commerciale rappresenta il parametro tecnico di riferimento per la stima del valore di mercato del bene oggetto di valutazione. Secondo le fonti ufficiali di settore la superficie commerciale è data dalla sommatoria dei seguenti elementi:

- le superfici coperte calpestabili comprensive della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le quote percentuali delle superfici scoperte (terrazze, balconi, patii e giardini) e delle pertinenze (cantine, posti auto, etc.).

In particolare, il computo delle superfici coperte avviene secondo i seguenti criteri:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- 50% delle superfici delle pareti confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.

L'analisi di mercato è finalizzata al reperimento dei dati economici e dei valori unitari da impiegare nell'ambito della valutazione e, come detto dianzi, fa essenzialmente riferimento a due tipi di fonti:

- le fonti indirette, rappresentate da società di intermediazione e centri di ricerca che pubblicano periodicamente valori del mercato immobiliare;
- le fonti dirette, rappresentate da operatori del settore immobiliare locale.

In particolare, tra le informazioni indirette di natura quantitativa si è fatto riferimento alla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che pubblica le quotazioni medie relative ai diversi segmenti del mercato (residenza, commerciale, produttivo etc.). L'analisi delle fonti dirette si è concentrata invece sul segmento degli immobili a destinazione magazzino/deposito localizzati nel quartiere Sorda. Dal confronto critico (*fatto alla luce delle caratteristiche specifiche dell'immobile di interesse*) tra i valori ricavati dalle fonti dirette e quelli desunti dalla consultazione delle banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, è emerso che il valore di mercato unitario per un immobile a destinazione d'uso magazzino/deposito localizzato in questa zona di Modica e con le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il medesimo stato conservativo e simili dotazioni impiantistiche, ammonta mediamente a 750,00 euro/mq di superficie commerciale. A questa quotazione occorre però applicare i coefficienti correttivi per poter tener conto dell'età, della qualità e dello stato e della destinazione.

Attribuendo ai coefficienti correttivi i valori che seguono:

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Coefficiente di età e qualità $C_q = 0,90$

Coefficiente di stato $C_s = 0,90$

Coefficiente di destinazione $C_d = 0,95$

Il valore unitario al mq sarà dunque:

Valore unitario al mq = $750,00 \text{ €/mq} \times 0,90 \times 0,90 \times 0,95 = 577,125 \text{ €/mq}$ che si può arrotondare a **577,00 euro/mq**

Moltiplicando il valore unitario così trovato per la superficie commerciale precedentemente ricavata avremo che il valore del Lotto N.2 considerato nell'intero sarà pari a :

V = $577,00 \text{ €/mq} \times 205,00 \text{ mq} = 118.285,00 \text{ €}$

Da questo valore andrebbero decurtati gli oneri per provvedere alla regolarizzazione urbanistica e catastale che ammontano complessivamente a 4.000,00 euro nel caso più oneroso

VALORE LOTTO INTERO al netto delle decurtazioni = $118.285,00 \text{ €} - 4.000,00 \text{ €} =$
114.285,00 €

Considerando, come richiesto dal mandato, un abbattimento forfetario del 15% sul valore sopra riportato, si trova un valore di stima:

VALORE DI STIMA VENDITA FORZATA LOTTO INTERO: $114.285,00 \text{ €} - 15\%$
 $(114.285,00 \text{ €}) = 97.142,25 \text{ €}$
Che si può arrotondare a **97.143,00 €**

VALORE QUOTA PIGNORATA (1/1): 97.143,00 €

Tanto si doveva in ossequio a quanto richiesto. Lo scrivente rimane a disposizione per eventuali e/o ulteriori chiarimenti e integrazioni.

Modica li, 26/04/2023

Il C.T.U.

Dott. Ing. Cicero Santalena (Gianfranco)

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro