

TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI DI RAGUSA
PROCEDIMENTO R.G. n° 045/2021
G.E. DR. GILBERTO ORAZIO RAPISARDA

**OGGETTO: RELAZIONE DI STIMA AI SENSI DELL'ART. 173 BIS DELLE
DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE DEL C.P.C.**



CREDITORE PROCEDENTE:

RAPPRESENTATO E DIFESO DALL'AVV.TO

DEBITORE ESECUTATO:

RAPPRESENTATO E DIFESO DALL'AVV.TO

INDICE

Premessa	3
Identificazione del bene.....	3
Sommara descrizione del bene	4
Stato di possesso del bene.....	7
Esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente	8
Esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene e che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente	10
Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso	11
Attestato di prestazione energetica	12
Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa	13
Indicazione del valore finale del bene	19
Motivato parere sulla comoda divisibilità del bene ovvero sull'alienazione separata della quota pignorata	19
Schema riepilogativo: SCHEDA SINTETICA	Errore. Il segnalibro non è definito.
Schema riepilogativo: SCHEDA IMMOBILE.....	Errore. Il segnalibro non è definito.

Premessa

Giusto decreto di nomina del 07 giugno 2021 del G.E. dr. Gilberto Orazio Rapisarda, con successiva accettazione in data 16 giugno 2021, è stato conferito l'incarico di Perito Estimatore al sottoscritto _____, iscritto al numero _____ Sezione _____ del Registro di Anzianità dell'Ordine Professionale dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della Provincia di Ragusa, e iscritto al numero _____ dell'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Ragusa categoria Agricola, con indirizzo di Posta Elettronica Certificata (P.E.C.) _____.

Come stabilito con decreto di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c., nomina del perito estimatore e del custode giudiziario del 07 giugno 2021, letti gli atti depositati ed esaminata la documentazione prodotta, il sottoscritto Perito Estimatore espone quanto segue, in risposta al quesito conferitogli dal G.E. dr. Gilberto Orazio Rapisarda.

In considerazione della complessiva consistenza dei beni oggetto di pignoramento, trattandosi di un unico immobile con autonomia funzionale e reddituale, è stata valutata una procedura di vendita in un unico lotto.

Identificazione del bene

Le operazioni peritali sono state precedute da una verifica preliminare presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Ragusa - Territorio Servizi Catastali (cfr. Allegato A), relativamente ai dati catastali e ai confini dell'immobile oggetto della procedura in epigrafe.

L'immobile oggetto di esecuzione, è costituito da un fabbricato con finalità ricettiva, costituito da due piani fuori terra e un piano seminterrato, sito in Modica (RG) Contrada Serrauccelli s.n.c.. L'immobile è localizzato a Sud dell'abitato di Modica, ubicato in Zona Territoriale Omogena E5 secondo il vigente P.R.G. del Comune di Modica. Al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Modica, l'immobile risulta censito al Foglio di Mappa 139 particella 509 sub 8, meglio identificato come segue:

N.C.E.U. del Comune di Modica							
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
139	509	8	D/2	-	-	-	€ 7.520,00

La particella sopra indicata, risulta di proprietà esclusiva, nella misura di $\frac{1}{1}$, della _____, debitore nella procedura esecutiva oggetto della presente.

Il fondo confina in circondario con:

- a Nord con proprietà _____ ;
- a Ovest con proprietà _____ ;
- a Sud con la Via Serrauccelli S. Filippo;
- a Est con proprietà _____ .

Successivamente alla predetta verifica preliminare presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Ragusa - Territorio Servizi Catastali, previa comunicazione predisposta dal sottoscritto e trasmessa in data 16 giugno 2021 al creditore procedente, al custode giudiziario e al debitore esecutato, rispettivamente a mezzo P.E.C. e Raccomandata n° 15344398851-4, in data 01 luglio 2021 alle ore 16:00, sono state avviate le operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione che, in ragione della errata intestazione della comunicazione trasmessa al debitore esecutato, nonché considerata la delicata e complessa identificazione dell'immobile pignorato, trattandosi di una casa di riposo per anziani e disabili, le operazioni peritali sono state rinviate. Pertanto, come concordato e anticipato telefonicamente dal sottoscritto al debitore esecutato e all'occupante dell'immobile pignorato, con formale comunicazione trasmessa a mezzo P.E.C. in data 26 luglio 2021 al creditore procedente, al custode giudiziario e al debitore esecutato, in data 27 luglio 2021 alle ore 10:00, sono state eseguite le operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione.

Sommatoria descrizione del bene

In data 01 luglio 2021, e successivamente in data 27 luglio 2021, è stato eseguito l'accesso presso

il compendio pignorato, identificato come struttura ricettiva e nello specifico una casa di riposo per anziani, posta al piano seminterrato, piano terra e piano primo, con annesso spazio esterno di pertinenza, sito in Modica Contrada Serrauccelli s.n.c., durante il quale sono state effettuate le necessarie indagini e gli opportuni rilievi metrici e fotografici (cfr. Allegato C), sono stati esaminati i confini, le strutture, gli impianti e lo stato di manutenzione.

L'immobile, costituito da un edificio costituito da due piani fuori terra e un piano interrato, è localizzato a Sud dell'abitato di Modica, nella Contrada Serrauccelli. Urbanisticamente, ricade in Zona Territoriale Omogena E5 del vigente P.R.G. del Comune di Modica che, giusto art. 52 delle Norme Tecniche di Attuazione, rappresenta le "*Zone Agricole*", con seminativi asciutti arborati o no, con prevalente indirizzo ad aziende zootecniche - casarie, con fattori climatici limitati.

L'immobile dista circa km 6+800 dal centro storico di Modica, da cui si raggiunge percorrendo la Via Nazionale, la Via Resistenza Partigiana, quindi si percorre la Via Sorda Sampieri in direzione Sud per circa km 2+600, quindi si svolta sulla destra e si percorre la Via Serrauccelli S. Filippo, per circa km 0+750, quindi si sulla destra si accede direttamente all'immobile.

Dalla Via Serrauccelli S. Filippo, tramite due ingressi carrabili ed uno pedonale, si accede alla pertinenza esterna dell'immobile, composta da parcheggio e aree a verde. Il piano seminterrato è munito sia di accesso carrabile tramite rampa, sia di accesso pedonale tramite scala esterna e tramite un ascensore esterno (presente ma non agibile), nonché tramite un secondo ascensore interno. Parte del piano seminterrato, è caratterizzato da un portone di ingresso, da cui si accede all'interno di un locale internamente suddiviso in cucina, ripostiglio, spogliatoio e bagno e zona per attività connesse alla struttura ricettiva, caratterizzato anche da accesso tramite ascensore interno. Dalla cucina si accede ad un deposito, in parte adibito a falegnameria, caratterizzato da accesso esterno autonomo tramite saracinesca avvolgibile. L'altra parte del piano seminterrato, caratterizzata da accesso esterno con saracinesca avvolgibile, si compone di locale rimessa e locale deposito. Complessivamente, al lordo di muri interni e

quelli perimetrali esterni, il piano interrato si sviluppa per una superficie coperta di m² 592,00, mentre la superficie utile netta calpestabile è pari a m² 551,00. Al piano terra, invece, si accede tramite un ingresso adibito a reception, e internamente si suddivide in una sala soggiorno, uffici, sala pranzo, cucina, infermeria, disimpegni, bagni, e dieci camere da letto doppie, triple e quaduple. Complessivamente, al lordo di muri interni e quelli perimetrali esterni, il piano terra si sviluppa per una superficie coperta di m² 636,00, mentre la superficie utile netta calpestabile è pari a circa m² 580,00. Per quanto attiene il piano primo, vi si accede tramite la medesima scala esterna che collega anche il piano terra al piano seminterrato, compreso l'ascensore esterno non agibile, è possibile accedervi anche dal terrazzo, tramite il medesimo ascensore interno che collega anche il piano terra al piano seminterrato. Il piano primo internamente risulta attraversato da un lungo disimpegno da cui si accede alle sei camere da letto singole e doppie, tutte con annessi servizi igienici, una lavanderia e l'ingresso. Le due camere esterne sono altresì caratterizzate da annessa veranda coperta. Complessivamente, al lordo di muri interni e quelli perimetrali esterni, il piano primo si sviluppa per una superficie coperta di m² 325,00, mentre la superficie utile netta calpestabile è pari a m² 205,00. Sono ancora da conteggiarsi le superfici esterne, identificate con il terrazzo e le due verande coperte.

Il fabbricato è circondato da annessa pertinenza esterna, composta da parcheggio per complessivi m² 1.204,00, spazio e aree a verde per complessivi m² 540,00, banchina per complessivi m² 233,00.

Dall'accertamento dello stato dei luoghi, in raffronto sia con la planimetria catastale in atti presso la competente Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Ragusa - Territorio Servizi Catastali, sia con il progetto architettonico oggetto di Concessione Edilizia n° 358 rilasciata in data 16 giugno 2004 con Prot. n° 609/OR, successiva Concessione Edilizia in variante n° 304 rilasciata in data 11 maggio 2006 con Prot. n° 636/OR, SCIA Prot. n° 144 del 03 gennaio 2018, non risultano variazioni e/o difformità di carattere abusivo rispetto alla consistenza originaria.

Il fabbricato, è una costruzione edificata con progetto di demolizione e ricostruzione nell'anno

2004. Si tratta di un edificio con struttura portante del tipo intelaiato con travi e pilastri in calcestruzzo di cemento armato gettati in opera, fondazioni a graticcio di travi rovesce, solai in laterocemento, murature divisorie in laterizio di spessore vario, e tramezzature in cartongesso del tipo REI 120. La copertura è in parte a terrazza e per la restante parte a falda inclinata con tegole. Lo stato manutentivo generale dell'unità immobiliare risulta essere soddisfacente.

Stato di possesso del bene

L'immobile identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Modica, Foglio di Mappa 139 particella 509 sub 8 (ex particelle 343 344 e 384), in base alle risultanze della relazione di visura ipocatastale ex art. 567 c.p.c., certificata ai sensi della Legge n° 302/1998 dal Notaio Rossella Sartorelli in Roma (RM), risulta appartenere interamente, nella misura di $\frac{1}{1}$, alla

P.IVA _____, in virtù del titolo seguente:

- ✓ atto di compravendita del 22 giugno 1995, rep. 22588, a rogito Notaio Evangelista Ottaviano in Modica, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 5 Luglio 1995 ai nn. 7899/6293;

In occasione degli accessi eseguiti in data 01 e 27 Luglio 2021, è stato accertato che l'immobile, giusto contratto di locazione ad uso commerciale, registrato in data 05 Dicembre 2017 presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa - Ufficio Territoriale di Modica al n° 2173 Serie 3T, risulta occupato dalla

_____. La locatrice identificata nel citato contratto di locazione, però, non risulta essere la _____ (debitore esecutato nella procedura in epigrafe), bensì la _____ che, a sua volta, vanta l'originaria conduzione dell'immobile con contratto di locazione registrato in data 20 Novembre 2017 presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa - Ufficio Territoriale di Modica al n° 2079 Serie 3T.

Come specificato nel titolo di conduzione tra la _____ e la _____, l'immobile concesso in locazione fa parte di un compendio immobiliare costituito da tre immobili (due

opifici ed un fabbricato commerciale), con un canone di locazione mensile che attualmente (quinto anno di affitto) risulta pattuito in € 2.500,00 (euro duemilacinquecento/00), indistintamente e senza alcuna specifica per l'intero compendio immobiliare. Considerato lo stato di conservazione dell'immobile e delle sue rifiniture interne ed esterne, la sua localizzazione, posizione e tipologia, nonché i servizi della zona in cui è ubicato, relativamente al corrispettivo mensile che nel citato contratto di locazione è stato complessivamente fissato in € 2.500,00 (euro duemilacinquecento/00), tra l'altro per l'intero compendio immobiliare, non è possibile esprimere positivo giudizio di congruità.

Come specificato nel titolo di conduzione tra la _____ e la _____

_____, invece, l'immobile concesso in locazione è stato destinato ad uso commerciale, con un canone di locazione annuale pattuito in € 39.000,00 (euro trentanovemila/00), da versarsi mediante canoni mensili di € 3.250,00 (euro tremiladuecentocinquanta/00). Considerato lo stato di conservazione dell'immobile e delle sue rifiniture interne ed esterne, la sua localizzazione, posizione e tipologia, nonché i servizi della zona in cui è ubicato, relativamente al corrispettivo mensile che nel citato contratto di locazione è stato complessivamente fissato in € 3.250,00 (euro tremiladuecentocinquanta/00), si osserva che detto importo mensile corrisponde ad un valore unitario di locazione per il quale è possibile esprimere positivo giudizio di congruità.

Il titolo di conduzione, a parere del sottoscritto, come già ampiamente argomentato in risposta a quanto precedentemente richiesto dal G.E. dr. Gilberto Orazio Rapisarda e dal Custode Giudiziario, risulterebbe non opponibile alla procedura, poiché sensibilmente inferiore a 1/3 del giusto prezzo.

Esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente

Sotto il profilo urbanistico, dalla consultazione del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Modica, si evince che il fondo ricade in Zona Territoriale Omogena E5. Giusto art. 52 delle Norme Tecniche di Attuazione, la Zona Territoriale Omogena E5 rappresenta le "Zone Agricole", con

seminativi asciutti arborati o no, con prevalente indirizzo ad aziende zootecniche - casearie, con fattori climatici limitati. Si tratta di zone destinate esclusivamente all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio. Nelle destinazioni di zona e prescrizioni particolari, si possono inserire esclusivamente edifici per la residenza dei proprietari diretti conduttori del fondo, di coltivatori diretti o conduttori in economia, delle cooperative agricole, nonché degli affittuari e dei mezzadri che hanno acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere soggette alle connessioni. È consentita anche la destinazione degli immobili ad attività agrituristiche come previste dall'L.R. 25/94. Alle residenze possono essere annessi locali di servizio utili all'attività agricola la cui superficie coperta non ecceda lo 0,01 della superficie fondiaria e l'altezza massima non superi metri 4,00. Inoltre, sono ammessi impianti e manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici e allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali agricole, secondo le seguenti indicazioni:

- rapporto di copertura non superiore ad un decimo dell'area di proprietà proposta per l'insediamento;
- distacchi tra fabbricati non inferiori a metri 10,00;
- distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dal D.P.R. n° 495/92 art. 26 comma 2 punti d) e e), come modificati dal D.P.R. 147/93;
- parcheggi in misura non inferiore ad un decimo dell'intera area interessata.

I suddetti insediamenti devono osservare le limitazioni dell'articolo 15 della Legge Regionale n° 78 del 12 giugno 1976. Le disposizioni dei commi precedenti si applicano altresì agli insediamenti industriali per la lavorazione dei prodotti agricoli zootecnici e diretti a utilizzare risorse naturali, purché il numero degli addetti non sia superiore a venti unità. I fondi e gli appezzamenti anche inedificati, ma la cui superficie è stata computata nel complesso della azienda agricola ai fini dell'applicazione dei parametri di insediamento urbanistico edilizio di zona, restano inedificabili anche in caso di frazionamento

successivo.

L'edificazione in questa zona è consentita sulla base di intervento edilizio diretto mediante concessione ai sensi della Legge 10/77, il progetto dovrà riportare la superficie fondiaria asservita alle costruzioni; l'area così indicata, come anzidetto, sarà vincolata con atto d'obbligo da trascriversi nel registro della Conservatoria Immobiliare.

Gli indici di zona e le norme particolari sono:

- indice di densità fondiaria: m^3/m^2 0,03 per la sola residenza;
- altezza massima: metri 7,50;
- numero massimo di piani fuori terra: 2 piani per la sola residenza.

Esaminata la tavola n° 4 "Regime Normativo" del Piano Paesaggistico della Provincia di Ragusa (Ambiti 15, 16 e 17) e le relative Norme di Attuazione, si evince che l'immobile in esame ricade all'interno del Paesaggio locale 7 "Altopiano Ibleo" in area non sottoposta a livelli di tutela.

Dalla consultazione del WebGis del Sistema Informativo Forestale (S.I.F.) della Regione Siciliana, l'immobile non ricade all'interno della zona sottoposta a Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D.L. n° 3267 del 30 Dicembre 1923 e regolamentato con R.D.L. n° 1126 del 16 Maggio 1926.

Esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene e che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

L'immobile sopra descritto risulta gravato dalle seguenti formalità:

- ✓ Iscrizione ai nn. 10319/2864 del 03 maggio 2006 - Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo, con atto a rogito del Notaio Evangelista Ottaviano di Modica del 2 maggio 2006, rep. 65085, a favore della _____ con sede in _____, contro _____ con sede in _____, per l'immobile sopra descritto;
- ✓ Trascrizione ai nn. 6246/4388 del 22 aprile 2021 - verbale di pignoramento emesso dal _____

Tribunale di Ragusa e notificato in data 26 febbraio 2021, rep. 471, a favore di

, contro

, per l'immobile sopra descritto.

Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso

L'immobile identificate al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Modica al Foglio di Mappa 139 particella 509 sub 8, come anzidetto, è costituito da un fabbricato con finalità ricettiva, costituito da due piani fuori terra e un piano seminterrato. L'edificio, originariamente realizzato con Nulla Osta edilizio del 01 aprile 1969, è stato regolarmente edificato con progetto di demolizione e ricostruzione, giusto Concessione Edilizia n° 358, rilasciata dal competente Ufficio Tecnico del Comune di Modica in data 16 giugno 2004 con Prot. n° 609/OR (cfr. Allegato B), con successiva Concessione Edilizia in variante n° 304, rilasciata dal competente Ufficio Tecnico del Comune di Modica in data 11 maggio 2006 con Prot. n° 636/OR (cfr. Allegato B). Con Autorizzazione S.U.A.P. n° 15 del 22 febbraio 2011 (cfr. Allegato B), è stato autorizzato il cambio d'uso per l'attività di affittacamere del piano primo, precedentemente destinato ad uffici, archivi e servizi. Quindi, con successiva SCIA Prot. n° 144 del 03 gennaio 2018, è stato autorizzato il cambio d'uso e modifiche interne, trasformando l'attività di affittacamere in attività di primissima accoglienza per minori stranieri non accompagnati, e con CILA registrata in Urbix al n° 275 del 16 febbraio 2018, con Prot. n° 10179, è stato autorizzato il cambio d'uso trasformando l'attività in casa di riposo.

Si tratta di un edificio con struttura portante del tipo intelaiato con travi e pilastri in calcestruzzo di cemento armato gettati in opera, fondazioni a graticcio di travi rovesce, solai in laterocemento, murature divisorie in laterizio di spessore vario, e tramezzature in cartongesso del tipo REI 120. La copertura è in parte a terrazza e per la restante parte a falda inclinata con tegole. Lo stato manutentivo generale dell'unità immobiliare risulta essere soddisfacente. L'edificio, al piano terra, ai sensi della Legge 13/89 e ss.mm.ii, risulta privo di barriere architettoniche, sia internamente che esternamente.

L'approvvigionamento idrico per gli usi potabili, è garantito da allaccio alla rete idrica comunale con riserva idrica di circa lt 25.000 in serbatoio interrato in calcestruzzo armato, mentre lo scarico dei reflui civili prodotti, avviene in fossa Imhoff con sub-irrigazione.

Tutto ciò premesso, dall'accertamento dello stato dei luoghi, in raffronto sia con la planimetria catastale in atti presso la competente Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Ragusa - Territorio Servizi Catastali, sia con il progetto architettonico oggetto di Concessione Edilizia n° 358 rilasciata in data 16 giugno 2004 con Prot. n° 609/OR, successiva Concessione Edilizia in variante n° 304 rilasciata in data 11 maggio 2006 con Prot. n° 636/OR, SCIA Prot. n° 144 del 03 gennaio 2018, non risultano variazioni e/o difformità di carattere abusivo rispetto alla consistenza originaria.

Presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Modica, sono stati altresì riscontrati idonea Autorizzazione allo scarico n° 41/2011 rilasciata in data 18 luglio 2011 (cfr. Allegato B), relativa allo scarico dei reflui civili in fossa Imhoff con sub-irrigazione, nonché il Certificato di Agibilità n° 98/2011 rilasciato in data 03 ottobre 2014 (cfr. Allegato B) e successiva Segnalazione Certificata per l'Agibilità del 14 febbraio 2018 con Prot. n° 9650/2018 (cfr. Allegato B).

Attestato di prestazione energetica

L'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) si applica a tutte le categorie di edifici di cui all'art. 3 del D.P.R. n° 412 del 26 Agosto 1993. Secondo la normativa vigente, in particolare nel D.M. 26/06/2015 "*Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici*", in conformità alle Direttive comunitarie, l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) va realizzato obbligatoriamente dal 01 Luglio 2009 in caso di compravendita di immobili e dal 01 Luglio 2010 in caso di locazione. Relativamente all'immobile in oggetto, come comprovato dalle ricerche eseguite sul Sistema Informativo della Regione Sicilia per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli Edifici "APE-Sicilia", non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). Si ravvisa che al contratto di locazione ad uso commerciale, registrato in data 05 Dicembre 2017 presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa - Ufficio

Territoriale di Modica al n° 2173 Serie 3T, è stato allegato l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) con ID n° 173206 del 21 novembre 2017 e avente validità cessata in data 31 dicembre 2018.

Ai fini della presente, conformemente a quanto richiesto dal G.E., per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) per l'immobile sito in Modica Contrada Serrauccelli s.n.c., catastalmente identificato al N.C.E.U. del Comune di Modica al Foglio di Mappa 139 particella 509 sub 8, si stima un costo complessivo di € **250,00**.

Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa

L'immobile oggetto di pignoramento, si compone di una unità immobiliare identificata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Modica al Foglio di Mappa 139 particella 509 sub 8, rappresentato da una casa di riposo per anziani e disabili, composta da due piani fuori terra e un piano seminterrato, cui si aggiunge l'annesso spazio esterno di pertinenza.

Dalla Via Serrauccelli S. Filippo, tramite due ingressi carrabili ed uno pedonale (cfr. Allegato C - Foto n° 3), si accede alla pertinenza esterna dell'immobile, composta da parcheggio (al piano terra e al piano seminterrato) per complessivi m² 1.204,00 (cfr. Allegato C - Foto n° 1, 2, 3 e 4), spazio e aree a verde per complessivi m² 540,00 (cfr. Allegato C - Foto n° 3 e 4), nonché la banchina che circonda parzialmente il corpo di fabbrica per complessivi m² 233,00 (cfr. Allegato C - Foto n° 1, 3 e 4). Al piano terra, invece, si accede tramite un ingresso adibito a reception di m² 43,00 (cfr. Allegato C - Foto n° 5), e internamente si suddivide in una sala soggiorno di m² 80,00 (cfr. Allegato C - Foto n° 6), uffici di m² 26,00 (cfr. Allegato C - Foto n° 7), sala pranzo di m² 110,00 (cfr. Allegato C - Foto n° 8), cucina di m² 23,00, infermeria di m² 13,00, disimpegni per complessivi m² 62,00 (cfr. Allegato C - Foto n° 12), docce e servizi igienici per complessivi m² 60,00 (cfr. Allegato C - Foto n° 9 e 11), e dieci camere da letto doppie, triple e quaduple, per una superficie complessiva di m² 250,00 (cfr. Allegato C - Foto n° 10). Complessivamente, al lordo di muri interni e quelli perimetrali esterni, il piano terra si sviluppa per una superficie coperta di m² 636,00, mentre la superficie utile netta calpestabile è pari a circa m² 580,00.

Dal piano terra, tramite ascensore interno, oppure tramite scala esterna, si accede al piano primo. Il piano primo internamente si suddivide in ingresso di m² 11,00, numero sei camere da letto, tutte con annessi servizi igienici, singole e doppie, per una superficie complessiva di m² 115,00 (cfr. Allegato C - Foto n° 14), una lavanderia di m² 5,00, un lungo disimpegno di m² 54,00 (cfr. Allegato C - Foto n° 15). Ciascuna delle due camere esterne, è altresì dotata di annessa veranda coperta di m² 5,00. Complessivamente, al lordo di muri interni e quelli perimetrali esterni, il piano primo si sviluppa per una superficie coperta di m² 325,00, mentre la superficie utile netta calpestabile è pari a m² 205,00. Sempre al piano primo, è ancora da conteggiarsi l'ampio terrazzo di m² 260,00 (cfr. Allegato C - Foto n° 13).

Il piano seminterrato è munito sia di accesso carrabile tramite rampa esterna, sia di accesso pedonale tramite ascensore interno, oppure tramite scala esterna. Il piano seminterrato internamente si suddivide in ingresso di m² 9,00, spogliatoi e bagni per complessivi m² 24,00, cucina di m² 103,00 (cfr. Allegato C - Foto n° 16), deposito, ripostigli e zone per attività connesse alla struttura ricettiva, per complessivi m² 102,00 (cfr. Allegato C - Foto n° 17), caratterizzato anche da accesso tramite ascensore interno. L'altra parte del piano seminterrato, non accessibile tramite il citato ascensore interno, è caratterizzata da accesso esterno con saracinesca avvolgibile, si compone di locale rimessa di m² 97,00 (cfr. Allegato C - Foto n° 18) e locale deposito di m² 205,00 (cfr. Allegato C - Foto n° 18). Complessivamente, al lordo di muri interni e quelli perimetrali esterni, il piano interrato si sviluppa per una superficie coperta di m² 592,00, mentre la superficie utile netta calpestabile è pari a m² 551,00.

Il piano terra, primo e seminterrato, oltre che dalla scala esterna, sono passibili di collegamento diretto anche tramite un ascensore esterno (presente ma non agibile).

Tutti i vani principali sono dotati di illuminazione ed areazione naturale grazie ad ampie finestre e portefinestre. Le pavimentazioni dei vani principali sono costituite da mattoni in marmo aventi dimensioni di cm 40x40 porcellanato, le pavimentazioni dei vani accessori non comunicanti e delle pertinenze sono in gres, i battiscopa sono sia in gres che in legno. Quasi tutti i bagni sono dotati di

piastrelle alle pareti. Le pareti sono rifinite con idropittura lavabile, anche se alcune mostrano leggeri difetti nell'intonaco. Le porte interne sono in legno, le finestre e le portefinestre sono in alluminio preverniciato e dotati di vetrocamera. L'unità immobiliare è opportunamente dotata di impianto idrico sottotraccia e impianto elettrico, in parte sottotraccia e in parte a vista entro canaline passacavo in PVC, impianto di illuminazione di emergenza. L'impianto elettrico è completo di corpi illuminanti, prese, interruttori e quadro elettrico. L'immobile è altresì dotato di impianto antincendio munito di tre cassette attrezzate con quattro naspi, un idrante UNI45 e un attacco UNI 70, con gruppo di pressurizzazione e impianto idrico antincendio, dotato di idoneo serbatoio di riserva idrica avente capacità di litri 21.000, il tutto idoneamente autorizzato con Certificato di Prevenzioni Incendi con pratica n° 10188 Prot. n° 1389 del 14 febbraio 2018. Gli ambienti sono dotati di elementi climatizzatori per il raffrescamento estivo che per il riscaldamento invernale, difatti gli elementi radiatori sono del tutto assenti. Per la cucina e l'acqua calda sanitaria, l'immobile è dotato di caldaia a metano, con serbatoio GPL avente capacità di m³ 1,65. L'immobile è collegato alla rete di distribuzione idrica comunale per la fornitura idrica domestica, con riserva idrica di circa lt 25.000 in serbatoio interrato in calcestruzzo armato, mentre lo smaltimento dei reflui civili avviene in fossa Imhoff con sub-irrigazione. Le rifiniture esterne del fabbricato sono complete e si presentano in discreto stato manutentivo.

L'unità immobiliare con destinazione ricettiva, identificata con due piani fuori terra e un piano seminterrato, per i vani principali e accessori diretti, al lordo delle murature interne e delle murature esterne/perimetrali (fino alla mezzeria nei tratti confinanti), al piano terra e al piano primo sviluppa una superficie coperta lorda pari a m² 961,00. Le pertinenze accessorie non comunicanti con i vani principali, al lordo delle murature interne e delle murature esterne/perimetrali (fino alla mezzeria nei tratti confinanti), al piano seminterrato sviluppa una superficie coperta lorda pari a m² 592,00. Le pertinenze esclusive esterne al piano primo, al lordo delle murature esterne/perimetrali, si compongono di due verande coperte di complessivi m² 10,00 e un terrazzo di m² 260,00. Mentre le pertinenze esclusive esterne

al piano terra, al lordo delle murature esterne/perimetrali, si compongono di banchina per complessivi m² 233,00, parcheggio per complessivi m² 1.204,00, spazio e aree a verde per complessivi m² 540,00.

Determinate le superfici coperte lorde e le superfici scoperte, si procede all'applicazione degli opportuni coefficienti di ragguaglio per omogeneizzare le superfici accessorie a quella principale, al fine di ottenere la superficie commerciale:

- Vani principali e accessori diretti: m² 961,00 x 100% = m² 961,00
- Vani e pertinenze accessorie non comunicanti: m² 592,00 x 25% = m² 148,00
- Pertinenze esclusive di ornamento - verande coperte: m² 10,00 x 50% = m² 5,00
- Pertinenze esclusive di ornamento - terrazzo: m² (25,00 x 30%) + (235,00 x 10%) = m² 31
- Pertinenze esclusive di ornamento - aree scoperte: m² (961,00 x 10%) + (1.016,00 x 2%) = m² 116,42

La superficie commerciale, con riferimento al D.P.R. n° 138 del 23 Marzo 1998, è pari alla somma delle superfici ponderate che compongono l'immobile, corrispondente a m² 1.261,00 (arrotondato al m² per difetto della somma corrispondente a m² 1.261,42).

Metodo di stima – Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile in oggetto, tra i metodi di stima più usati e noti, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima sintetico-comparativo che tiene conto del valore dell'immobile nel rapporto domanda-offerta locale di beni con caratteristiche simili a quelli in esame, attraverso indagini di mercato condotte presso agenzie immobiliari ed operatori di mercato, paragonando l'immobile in esame ad immobili di pari appetibilità e caratteristiche con le detrazioni e le aggiunte ritenute necessarie per l'uniformità di giudizio. Dette indagini, specificatamente, sono state condotte confrontando gli immobili secondo i parametri raggruppati nelle seguenti categorie:

- ✓ *caratteristiche di localizzazione* (ubicazione dell'immobile rispetto alle principali vie d'accesso);
- ✓ *caratteristiche di posizione* (esposizione prevalente dell'unità immobiliare; luminosità);
- ✓ *caratteristiche tipologiche* (età dell'edificio e delle eventuali unità immobiliari aggiunte in epoche

successive; dispersioni e forma delle aperture nei vani, degli accessi e loro condizioni di utilizzo: aerazione, presenza di umidità, ecc.; tipologia e condizioni statiche delle strutture, esaminate anche alla luce di eventuali sopraelevazioni, alterazioni o modifiche apportate nel tempo alle strutture originarie, delle coperture e delle rifiniture).

Il riferimento al valore unitario degli immobili con caratteristiche simili, secondo i parametri sopradescritti, si è tenuto conto del particolare momento del mercato immobiliare e del periodo considerato. Il parametro tecnico, utilizzato come elemento di confronto tra i beni simili e l'immobile in oggetto con il metodo uniparametrico uniequazionale, è il parametro fisico "unità di misura della superficie" espresso in m², secondo la seguente equazione:

$$V_f : S_f = \sum V_f : \sum S_f$$

dove: V_f = valore dell'immobile oggetto di valutazione;

S_f = superficie dell'immobile in oggetto;

$\sum V_f$ = sommatoria dei valori noti e correnti di immobili simili della zona;

$\sum S_f$ = sommatoria delle superfici degli immobili di cui al precedente punto.

Il valore incognito V_f , dallo sviluppo dell'equazione, sarà

$$V_f = S_f \times (\sum V_f / \sum S_f)$$

in cui il termine $(\sum V_f / \sum S_f)$, da quanto premesso, corrisponde ai prezzi medi noti di beni simili della zona, per localizzazione, posizione, tipologia, etc., che sono stati oggetto di compravendita e proporzionalmente comparati, riferiti all'unità di misura (coefficiente parametrico).

Trattandosi di immobile destinato a casa di riposo per anziani e disabili, questo può essere equiparato ad un edificio a destinazione residenziale, pertanto è in tale ambito che sono state effettuate le ricerche di mercato.

Valore commerciale – Da indagini eseguite su beni ubicati urbanisticamente in Zona Territoriale Omogenea E5 del vigente P.R.G. del Comune di Modica, nella medesima Contrada Serrauccelli, e con

caratteristiche simili al bene in oggetto, in considerazione della consistenza, destinazione d'uso, data di costruzione, stato di conservazione, nonché delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile in oggetto, ivi compresa l'ampia superficie esterna di pertinenza esclusiva, destinata a parcheggio e spazi a verde, si è potuto dedurre che il valore unitario riferito al m² di superficie commerciale è mediamente di € 1.150,00.

Tra i fattori incidenti sul valore dell'immobile in oggetto, si osserva che l'unità immobiliare si presenta di buona luminosità ed esposizione, vicino alle principali vie di comunicazione, un sufficiente stato di conservazione e manutenzione, con presenza di ampia superficie esterna di pertinenza esclusiva di ornamento al piano terra (parcheggio, banchina e spazi a verde) e al piano primo (terrazzo e veranda), ubicato in buona posizione rispetto al perimetro urbano dell'abitato di Modica. Relativamente allo stato di occupazione dell'immobile, occorre valutare che l'unità immobiliare risulta occupata da un soggetto terzo, con contratto di locazione ad uso commerciale avente validità sino alla data del 19/11/2023, pur tuttavia detto titolo di conduzione, a parere del sottoscritto, come già ampiamente argomentato in risposta a quanto precedentemente richiesto dal G.E. dr. Gilberto Orazio Rapisarda e dal Custode Giudiziario, risulterebbe non opponibile alla procedura, poiché sensibilmente inferiore a 1/3 del giusto prezzo, permettendo di considerare l'immobile come se fosse libero. Ciò premesso e considerato, il coefficiente di merito individuato è pari al 100% del valore commerciale sopra determinato. Dunque, in ragione degli anzidetti adeguamenti e correzioni, applicando il coefficiente di merito individuato, il valore commerciale unitario risulta confermato come segue:

$$€ 1.150,00 \times 100\% = \mathbf{€ 1.150,00}$$

Per l'unità immobiliare destinata a struttura ricettiva, costituita da due piani fuori terra e un piano seminterrato, sita in Modica (RG) Contrada Serrauccelli s.n.c., identificata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Modica al Foglio di Mappa 139 particella 509 sub 8, il valore è così determinato:

superficie commerciale x valore unitario = $m^2 1.261,00 \times €/m^2 1.150,00 = \text{€ } 1.450.150,00$

Si procede, come espressamente richiesto nell'incarico conferito dal G.E., all'abbattimento forfettario pari al 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 sottoscritto Perito Estimatore, quindi: $\text{€ } 1.450.150,00 - 15\% = \text{€ } 1.232.627,00$

Pertanto, il valore dell'immobile, comprensivo del citato abbattimento forfettario, risulta essere pari a € 1.232.627,00 (euro unmilione duecentotrentadue seicentoventisette/00).

Indicazione del valore finale del bene

In considerazione della regolarità urbanistica e catastale dell'immobile e della conseguente assenza di costi di regolarizzazione incidenti sul valore precedentemente determinato, il valore finale dell'immobile è confermato in € 1.232.627,00 (euro unmilione duecentotrentadue seicentoventisette/00).

Motivato parere sulla comoda divisibilità del bene ovvero sull'alienazione separata della quota pignorata

L'immobile oggetto di pignoramento, comprende la totalità delle quote di proprietà dello stesso debitore esecutato, pertanto ai fini della procedura di vendita, non trattandosi di pignoramento di quota, si esclude qualsiasi divisibilità del bene, ovvero l'alienazione separata di quote con rispettiva valutazione commerciale.

Tanto si è ritenuto di precisare.

Si allegano alla presente:

- ✓ Allegato A – Atti catastali (Visura e Planimetrie catastali);
- ✓ Allegato B – Titoli edilizi (Concessione Edilizia n° 358 del 16/06/2004; Concessione Edilizia n° 304 del 11/05/2006; Autorizzazione n° 15/SUAP del 22/02/2011; Autorizzazione allo scarico n° 41/2011 del 18/07/2011; Certificato di agibilità n° 98/2011 del 03/10/2014; Segnalazione Certificata per l'Agibilità del 14/02/2018);

✓ Allegato C – Documentazione fotografica.

Ragusa, 05 Marzo 2022

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

