

TRIBUNALE DI RAGUSA – Sezione esecuzioni immobiliari

R.G. Es. n. 191/2020

Debitore

C.T.U. ing. CORSELLO Gerardo

TRIBUNALE DI RAGUSA

Sezione esecuzioni immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA DI UFFICIO



**Rito: ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80
PROCEDURA ESECUTIVA 191/2020 RGES**

CREDITOR

DEBITORE:

GIUDICE:

CUSTODE: AVV. DI PAOLA CRISTINA

C.T.U.: ING. CORSELLO GERARDO

TRIBUNALE DI RAGUSA – Sezione esecuzioni immobiliari

R.G. Es. n. 191/2020

Debitore: [REDACTED]

C.T.U. ing. CORSELLO Gerardo

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Con verbale di conferimento incarico del 11/11/2020, la S.V.I. nominava quale C.T.U. il sottoscritto dott. ing. Gerardo Corsello, Ingegnere libero professionista con studio in Vittoria nella via Senia n.117, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n.1260, all'Albo dei consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale di Ragusa, per la causa in epigrafe; il sottoscritto accettava l'incarico telematicamente il 12/11/2020.

In data 30/11/2020 il custode nominato avv. Cristina Di Paola eseguiva il primo accesso in assenza del CTU (impossibilitato a recarsi sui luoghi per legittimo impedimento) e constatava che nel bene oggetto di esecuzione erano in corso importanti lavori edili.

Il custode chiedeva quindi al sottoscritto di verificare la regolarità di quanto in corso. **Il CTU quindi effettuava sopralluogo in data 14/12/2020** e constatava che erano in corso i lavori su una porzione dell'immobile oggetto di esecuzione per la trasformazione in ristorante.

In data 16/03/2021 il Giudice, dopo relazione del Custode sulla volontà dell'affittuaria di effettuare altre modifiche e cambi di destinazione d'uso all'immobile oggetto di esecuzione, non autorizzava ulteriore lavori e/o modifiche.

In data 15/04/2021 il CTU effettuava nuovo sopralluogo per verificare la conclusione dei lavori precedentemente iniziati ed accertare che ulteriori lavori non autorizzati non fossero stati eseguiti.

In data 15/04/2021, previo appuntamento concesso dal Comune di Modica, si effettuava accesso agli atti amministrativi e si riscontrava la non completezza del fascicolo relativo ai recenti lavori svolti e che lo stesso ufficio chiedeva al CTU ulteriore tempo per approfondire le ricerche. In seguito a diversi contatti telefonici successivi con l'Ufficio e la continua difficoltà a reperire la

TRIBUNALE DI RAGUSA – Sezione esecuzioni immobiliari

R.G. Es. n. 191/2020

Debitore: [REDACTED]
C.T.U. ing. CORSELLO Gerardo

documentazione necessaria, il CTU chiedeva al Giudice una proroga dei termini per l'espletamento del mandato.

In seguito a diffida inviata al Comune di Modica in data 25/08/2021 per il perdurare immobilismo dell'Ufficio nella ricerca della documentazione richiesta, si otteneva nuovo appuntamento con l'Archivio ed in data 09/09/2021 si riusciva finalmente a reperire tutta la documentazione richiesta e, giudicata sufficiente ad espletare il mandato assegnato, si redige e rassegna al Sig. Giudice la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio con i relativi allegati e documentazione.

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

In accordo con il Custode si è concordato la data per eseguire il primo accesso del CTU e comunicato alle parti l'inizio delle operazioni peritali avvenuto il giorno 14/12/2020. Successivo accesso è avvenuto in data 15/04/2021.

Confrontandosi con il Custode si è verificato l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale verificando la completezza dei documenti in atti e la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto di espropriazione immobiliare in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari.

Si sono riscontrate difformità/irregolarità urbanistiche nel bene sottoposto

a pignoramento; in particolare si sono riscontrate difformità interne nel piano seminterrato dove sono assenti le pareti che delimitano le aree destinate ad autorimessa dalla intercapedine controterra con aumento significativo della superficie utile ed al piano primo, nella parte posteriore sono assenti i tramezzi che delimitano i depositi e la zona disimpegno.

Si sono riscontrate difformità/irregolarità catastali nel bene sottoposto a

pignoramento; in particolare si è notato che, in seguito al completamento dei lavori di realizzazione del ristorante è stato soppresso il sub.1 (cat. D8) e sono stati creati il sub.2 (cat. C1) che è l'attuale ristorante ed il sub.3 (cat. D8) ma

TRIBUNALE DI RAGUSA – Sezione esecuzioni immobiliari

R
Debitore: [REDACTED]
C.T.U. ing. CORSELLO Gerardo

inserito erroneamente come bene comune non censibile ed infatti privo di rendita catastale che corrisponde alla restante parte dell'immobile; la rappresentazione nell'elaborato planimetrico del piano terra è difforme dalla realtà in quanto il locale collocato nella parte posteriore è rappresentato con ampie terrazze a livello lateralmente piuttosto che i balconcini di passaggio reali. Inoltre la divisione in sub. per come attualmente configurata non permette la facile fruizione degli altri locali poiché manca di fatto una zona comune a tutti i subalterni per a meno di non realizzare delle servitù di passaggio di fatto.

DOPO LA VENDITA OCCORRA' PROCEDERE ALLA REALIZZAZIONE DELLE MURATURE MANCANTI IN CONFORMITA' AL PROGETTO AUTORIZZATO OD ALLA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA.

PRIMA DELLA VENDITA OCCORRERA' PROCEDERE ALLA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE ED ALLA NUOVA ELABORAZIONE DELL'ELABORATO PLANIMETRICO.

Sintesi della Cronistoria urbanistica

Nel corso del 2021 sono state presentate richieste di fattibilità per la trasformazione della porzione restante del piano terra in B&B e poi in Casa Vacanze ai quali non si è dato seguito visto la mancata autorizzazione a procedere del Giudice.

E' stata presentata SCA (Segnalazione Certificata per l'Agibilità) parziale al Comune di Modica tramite pec del 04/01/2021 a nome della ditta subaffittuaria che esercita l'attività di ristorazione.

E' stata presentata CILA al Comune di Modica tramite pec del 11/08/2020 a nome della ditta subaffittuaria che esercita l'attività di ristorazione per i "lavori di opere interne e frazionamento di un immobile commerciale ... per adibire un'area del piano terra ad attività di somministrazione di alimenti e bevande".

TRIBUNALE DI RAGUSA – Sezione esecuzioni immobiliari

R.G. Es. n. 191/2020

Debitore: [REDACTED]

C.T.U.

Con Autorizzazione n.96/SUAP del 18/10/2005 il Comune di Modica autorizzava a ditta proprietaria la realizzare la struttura commerciale (media struttura di vendita non alimentare) composta al piano terra da un locale BAR ed un locale Tabacchi nella parte anteriore ed un locale Edicola nella parte posteriore, al piano seminterrato sa un locale destinato ad Autorimesse ed al piano primo una terrazza aperta; all'esterno sono presenti aree a verde e aree a parcheggio.

In data 30/12/2008 con prot. n. 68950 si comunicava la fine dei lavori di cui alla Autorizzazione n.96/05 e DIA del 20/02/2006.

Di seguito si riporta il bene oggetto di pignoramento e i relativi costi di regolarizzazione.

Per ottimizzare e facilitare la vendita si è deciso di dividere il compendio pignorato in più lotti stante la già appurata indipendenza funzionale degli stessi:

- **LOTTO1:** Locale commerciale destinato a ristorante al piano terra (attualmente sub. 2) con porzione di area esterna antistante (escluso area di passaggio per fruire delle altre unità immobiliari e spazio destinato a parcheggio che costituirà un bene comune a tutti i lotti) + proprietà della porzione corrispondente del piano terrazzo;
- **LOTTO2:** Locale commerciale destinato ad edicola al piano terra (attualmente parte del sub. 3) con balconi e terrazze circostanti + proprietà della porzione corrispondente del piano terrazzo;
- **LOTTO3:** Autorimessa al piano seminterrato (attualmente parte del sub. 3) con area esterna antistante.

Lo spazio a verde e parcheggio del piano terra, le scale, l'ascensore e l'area di accesso alla rampa sottostante costituiranno bene comune (b.c.n.c.) alle tre unità derivanti dai lotti.

TRIBUNALE DI RAGUSA – Sezione esecuzioni immobiliari

R.G. Es. n. 191/2020

Debitore: [REDACTED]
C.T.U. ing. CORSELLO Gerardo

LOTTO 1: Locale commerciale destinato a ristorante al

piano terra con porzione di area esterna antistante e proprietà della porzione corrispondente del piano sovrastante destinato a terrazzo all'interno di una struttura commerciale su tre livelli sita in Modica (RG), lungo la SS115 – via della Costituzione 59B (polo commerciale), coordinate geografiche 36.83237, 14.76421. Al catasto edilizio del Comune di Modica il bene è censito al Foglio 119, part. 1984, **sub. 2**, zona 1, **cat. C/1**, classe 3, **consistenza 520mq**, RC 6.552,81€ - modifica catastale da effettuare.

Fa parte del LOTTO:

- lo spazio a verde e parcheggio del piano terra, le scale, l'ascensore e l'area di accesso alla rampa sottostante che costituiranno bene comune (b.c.n.c.) alle tre unità derivanti dai lotti – modifica catastale da effettuare.

Il bene, derivante dal frazionamento del sub.1 cat. D/8, è di piena proprietà della [REDACTED] giusto atto del notaio Evangelista Ottaviano di Modica del 12/10/2005 rep.64549 relativamente alla part. ex 97/4 da potere di [REDACTED] [REDACTED] e atto del notaio Evangelista Ottaviano di Modica del 12/10/2005 rep.64549 relativamente alla part. ex 97/5 da potere della [REDACTED].

Il locale ristorante occupa una superficie di circa 530mq di cui circa 320mq destinati a sala somministrazione, circa 75mq destinati a cucina, circa 70mq a depositi, circa 14mq a spogliatoio e wc per il personale e circa 33mq destinati a servizi igienici per il pubblico. Un'area all'aperto antistante di circa 175mq è di esclusiva pertinenza così come pure circa 500mq di terrazza corrispondente al piano primo, mentre i restanti spazi a parcheggio ed a verde per circa 750mq complessivi sono comuni a tutti i locali della struttura.

Il ristorante, i cui lavori sono terminati a fine 2020, è completo e rifinito in ogni sua

TRIBUNALE DI RAGUSA – Sezione esecuzioni immobiliari

Debitore [REDACTED]
C.T.U. ing. CORSELLO Gerardo

parte, tutti gli impianti (elettrico, idrico, sanitario, riscaldamento e condizionamento con trattamento dell'aria, videosorveglianza) sono stati adeguati o realizzati ex novo e per gli stessi sono stati rilasciati i relativi certificati allegati alla SCA.

Occorrerà presentare una CILA per frazionamento dei subalterni; i costi di frazionamento riferiti ai due subalterni con relativa presentazione pratica Docfa all'agenzia delle Entrate e nuova redazione dell'elaborato planimetrico possono essere stimati in 500€ costi di istanze urbanistiche, 2.500€ (iva e cassa comprese) per competenze tecniche urbanistiche. **Il costo totale stimato della modifica catastale per frazionamento è quantificabile in complessivi 3.000€.**

VALUTAZIONI DEL BENE:

LOTTO 1: Locale commerciale destinato a ristorante al piano terra

Foglio 119, part. 1984, sub. 2, zona 1, cat. C/1, classe 3, consistenza 520mq, RC 6.552,81€ - **modifica catastale da effettuare.**

Il valore dei beni viene calcolato al netto dei costi regolarizzazione; viste le reali caratteristiche dello stabile, per la valutazione dell'unità immobiliare ci si è riferiti alle recenti offerte di vendita di immobili, ad uso commerciale, nella zona ove è ubicato riscontrate sulla piazza di Modica.

Considerando quindi le superfici di ambienti adibiti all'uso per cui è destinato, circa 530mq di locale commerciale e circa 175mq di esclusiva pertinenza oltre a circa 500mq di terrazza, (sui restanti spazi a parcheggio ed a verde per circa 750mq complessivi comuni a tutti i locali della struttura verranno applicati parametri correttivi), si sono calcolate le rispettive superfici commerciali ed assegnati i valori unitari come sotto riportato. I valori riscontrati sono stati variati opportunamente con i coefficienti oggettivi tenendo conto degli spazi comuni e delle pertinenze ed impianti/accessori. Dall'analisi del mercato immobiliare si è

TRIBUNALE DI RAGUSA – Sezione esecuzioni immobiliari

R.G. Es. n. 191/2020

Debitore: XXXXXXXXXX
C.T.U. ing. CORSELLO Gerardo

visto che i locali commerciali con stato di conservazione “normale” e collocati nella fascia “D3/Periferica” vengono venduti con valore compresi tra i 760 e gli 1500 €/mq di superficie commerciale; visto le finiture si considera il valore di 1500€/mq avendo opportunamente valutato lo stato dell’immobile in questione.

Quindi si ha:

superficie commerciale x valore/mq

mq 530,00 x € 1.500,00/mq = € 795.000,00 (ristorante)

mq (25,00x15% + 150,00x5%) x € 1.500,00/mq = € 16.875,00 (pert.nza esterna)

mq (25,00x15% + 475,00x5%) x € 1.500,00/mq = € 41.250,00 (terrazza)

mq (25,00x15% + 725,00x5%)x 1/3 x € 1.500,00/mq = € 20.000,00 (aree comuni)

sommano € 795.000,00 + 16.875,00 + 41.250,00 + 20.000,00= € 873.125,00

A tale cifra devono essere sottratti i costi necessari alla regolarizzazione urbanistica stimati in € 3.000,00 ottenendo un valore di € 870.125,00. A tale cifra occorre ancora applicare una diminuzione della stima per assenza della garanzia per vizi occulti pari al 15% del valore calcolato ottenendo un valore finale di € 729.606,00 che si può arrotondare a **730.000,00€.**

STATO DI OCCUPAZIONE:

L’unità commerciale è attualmente in affitto a società che effettua ristorazione.

TRIBUNALE DI RAGUSA – Sezione esecuzioni immobiliari

R.G. Es. n. 191/2020

Debitore: [REDACTED]
C.T.U. ing. CORSELLO Gerardo

LOTTO 2: Locale commerciale destinato ad edicola al piano

terra con porzione di area esterna circostante e proprietà della porzione corrispondente del piano sovrastante destinato a terrazzo all'interno di una struttura commerciale su tre livelli sita in Modica (RG), lungo la SS115 – via della Costituzione 59B (polo commerciale), coordinate geografiche 36.83237, 14.76421. Al catasto edilizio del Comune di Modica il bene è censito al Foglio 119, part. 1984, **sub. 3**, zona 1, **cat. D/8** - modifica catastale da effettuare.

Fa parte del LOTTO:

- lo spazio a verde e parcheggio del piano terra, le scale, l'ascensore e l'area di accesso alla rampa sottostante che costituiranno bene comune (b.c.n.c.) alle tre unità derivanti dai lotti – modifica catastale da effettuare.

Il bene, derivante dal frazionamento del sub.1 cat. D/8, è di piena proprietà della [REDACTED] giusto atto del notaio Evangelista Ottaviano di Modica del 12/10/2005 rep.64549 relativamente alla part. ex 97/4 da potere di [REDACTED] e atto del notaio Evangelista Ottaviano di Modica del 12/10/2005 rep.64549 relativamente alla part. ex 97/5 da potere della [REDACTED].

Il locale commerciale destinato ad attività di Edicola occupa una superficie di circa 320mq di cui circa 175mq destinati alla vendita, circa 95mq destinati a depositi, circa 25mq destinati a servizi igienici per il pubblico. Un'area all'aperto circostante di circa 300mq è di esclusiva pertinenza così come pure circa 300mq di terrazza corrispondente al piano primo, mentre i restanti spazi a parcheggio ed a verde per circa 750mq complessivi sono comuni a tutti i locali della struttura.

Il locale attualmente si presenta in fase di completamento/ristrutturazione, non sono presenti alcune partizioni interne che delimitano i due depositi ed il disimpegno di collegamento con il vano wc. Il locale si presenta pavimentato con

TRIBUNALE DI RAGUSA – Sezione esecuzioni immobiliari

Debitore: [REDACTED]
C.T.U. ing. CORSELLO Gerardo

pareti rifinite e pitturate, struttura di controsoffitto realizzata ma prima della maggior parte dei quadrotti di chiusura, sono presenti gli elementi di condizionamento dell'aria collegati ai motori esterni ma di cui non si ha avuto possibilità di verifica/prova di funzionamento; l'impianto elettrico risulta solo in parte realizzato mentre i wc risultano completi di sanitari.

Completate le opere edili (realizzazione dei tramezzi mancanti), occorrerà presentare una CILA per frazionamento dei subalterni; i costi di frazionamento riferiti ai due subalterni con relativa presentazione pratica Docfa all'agenzia delle Entrate e nuova redazione dell'elaborato planimetrico possono essere stimati in 500€ costi di istanze urbanistiche, 2.500€ (iva e cassa comprese) per competenze tecniche urbanistiche. **Il costo totale stimato della modifica catastale per frazionamento è quantificabile in complessivi 3.000€.**

VALUTAZIONI DEL BENE:

LOTTO 2: Locale commerciale destinato a edicola al piano terra Foglio 119, part. 1984, sub. 3, cat. D/8 - **modifica catastale da effettuare.**

Il valore dei beni viene calcolato al netto dei costi regolarizzazione; viste le reali caratteristiche dello stabile, per la valutazione dell'unità immobiliare ci si è riferiti alle recenti offerte di vendita di immobili, ad uso commerciale, nella zona ove è ubicato riscontrate sulla piazza di Modica.

Considerando quindi le superfici di ambienti adibiti all'uso per cui è destinato, circa 320mq di locale commerciale e circa 300mq di esclusiva pertinenza oltre a circa 300mq di terrazza, (sui restanti spazi a parcheggio ed a verde per circa 750mq complessivi comuni a tutti i locali della struttura verranno applicati parametri correttivi), si sono calcolate le rispettive superfici commerciali ed assegnati i valori unitari come sotto riportato. I valori riscontrati sono stati variati opportunamente con i coefficienti oggettivi tenendo conto degli spazi comuni e

TRIBUNALE DI RAGUSA – Sezione esecuzioni immobiliari

Debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
C.T.U. ing. CORSELLO Gerardo

delle pertinenze ed impianti/accessori. Dall'analisi del mercato immobiliare si è visto che i locali commerciali con stato di conservazione "normale" e collocati nella fascia "D3/Periferica" vengono venduti con valore compresi tra i 760 e gli 1500 €/mq di superficie commerciale; visto le finiture e lo stato attuale si considera il valore di 1000€/mq avendo opportunamente valutato lo stato dell'immobile in questione.

Quindi si ha:

superficie commerciale x valore/mq

mq 320,00 x € 1.000,00/mq = € 320.000,00 (edicola)

mq (25,00x15% + 275,00x5%) x € 1.000,00/mq = € 17.500,00 (pert.nza esterna)

mq (25,00x15% + 275,00x5%) x € 1.500,00/mq = € 26.250,00 (terrazza)

mq (25,00x15% + 725,00x5%)x 1/3 x € 1.500,00/mq = € 20.000,00 (aree comuni)

sommano € 320.000,00 + 17.500,00 + 26.250,00 + 20.000,00= € 383.750,00

A tale cifra devono essere sottratti i costi necessari alla regolarizzazione urbanistica stimati in € 3.000,00 ottenendo un valore di € 380.750,00. A tale cifra occorre ancora applicare una diminuzione della stima per assenza della garanzia per vizi occulti pari al 15% del valore calcolato ottenendo un valore finale di € 323.627,50 che si può arrotondare a **320.000,00€**.

STATO DI OCCUPAZIONE:

L'unità commerciale è attualmente libera.

TRIBUNALE DI RAGUSA – Sezione esecuzioni immobiliari

Debitore: [REDACTED]
C.T.U.

LOTTO 3: Locale autorimessa al piano seminterrato S1 con porzione di area esterna circostante all'interno di una struttura commerciale su tre livelli sita in Modica (RG), lungo la SS115 – via della Costituzione 59B (polo commerciale), coordinate geografiche 36.83237, 14.76421. Al catasto edilizio del Comune di Modica il bene è censito al Foglio 119, part. 1984, **sub. 3**, zona 1, **cat. D/8** - modifica catastale da effettuare.

Fa parte del LOTTO:

- lo spazio a verde e parcheggio del piano terra, le scale, l'ascensore e l'area di accesso alla rampa sottostante che costituiranno bene comune (b.c.n.c.) alle tre unità derivanti dai lotti – modifica catastale da effettuare.

Il bene, derivante dal frazionamento del sub.1 cat. D/8, è di piena proprietà della [REDACTED] giusto atto del notaio Evangelista Ottaviano di Modica del 12/10/2005 rep.64549 relativamente alla part. ex 97/4 da potere di [REDACTED] [REDACTED] e atto del notaio Evangelista Ottaviano di Modica del 12/10/2005 rep.64549 relativamente alla part. ex 97/5 da potere della [REDACTED].

Il locale destinato ad autorimesse occupa una superficie di circa 1.400mq di cui circa 1.000mq destinati ad autorimesse comuni e box singoli e circa 40mq destinati a servizi igienici; inoltre circa 200mq sono destinati a costituire intercapedine con i terrapieni e circa 40mq per locale tecnico.

Un'area all'aperto circostante di circa 600mq è di esclusiva pertinenza, mentre i restanti spazi a parcheggio ed a verde al piano primo per circa 750mq complessivi sono comuni a tutti i locali della struttura.

Il locale attualmente si presenta in fase di completamento/ristrutturazione, non sono presenti alcune partizioni interne che delimitano le autorimesse con le

TRIBUNALE DI RAGUSA – Sezione esecuzioni immobiliari

R.G. Es. n. 191/2020

Debitore: [REDACTED]

C.T.U.

intercapedini e gli infissi esistenti sono costituiti solo da saracinesche. Il locale si presenta pavimentato con pareti rifinite e pitturate, struttura di controsoffitto realizzata ma prima della maggior parte dei quadrotti di chiusura nella parte anteriore mentre quella posteriore è realizzato in cartongesso solo da pitturare, l'impianto elettrico risulta solo in parte realizzato mentre i wc risultano completi di sanitari.

Completate le opere edili (realizzazione dei tramezzi mancanti), occorrerà presentare una CILA per frazionamento dei subalterni; i costi di frazionamento riferiti ai due subalterni con relativa presentazione pratica Docfa all'agenzia delle Entrate e nuova redazione dell'elaborato planimetrico possono essere stimati in 500€ costi di istanze urbanistiche, 2.500€ (iva e cassa comprese) per competenze tecniche urbanistiche. **Il costo totale stimato della modifica catastale per frazionamento è quantificabile in complessivi 3.000€.**

VALUTAZIONI DEL BENE:

LOTTO 3: Locale autorimessa al piano seminterrato Foglio 119, part. 1984, sub. 3, cat. D/8 - **modifica catastale da effettuare.**

Il valore dei beni viene calcolato al netto dei costi regolarizzazione; viste le reali caratteristiche dello stabile, per la valutazione dell'unità immobiliare ci si è riferiti alle recenti offerte di vendita di immobili, ad uso deposito/autorimessa, nella zona ove è ubicato riscontrate sulla piazza di Modica.

Considerando quindi le superfici di ambienti adibiti all'uso per cui è destinato, circa 1.400mq di locale autorimessa e circa 600mq di esclusiva pertinenza, (sui restanti spazi a parcheggio ed a verde per circa 750mq complessivi comuni a tutti i locali della struttura verranno applicati parametri correttivi), si sono calcolate le rispettive superfici commerciali ed assegnati i valori unitari come sotto riportato. I valori riscontrati sono stati variati opportunamente con i coefficienti oggettivi

TRIBUNALE DI RAGUSA – Sezione esecuzioni immobiliari

R.G. Es. n. 191/2020

Debitore: [REDACTED]

C.T.U. ing. CORSELLO Gerardo

tenendo conto degli spazi comuni e delle pertinenze ed impianti/accessori. Dall'analisi del mercato immobiliare si è visto che i locali deposito/autorimessa con stato di conservazione "normale" e collocati nella fascia "D3/Periferica" vengono venduti con valore compresi tra i 390 e gli 600 €/mq di superficie commerciale; visto le finiture e lo stato attuale si considera il valore di 500€/mq avendo opportunamente valutato lo stato dell'immobile in questione.

Quindi si ha:

superficie commerciale x valore/mq

mq 1.400,00 x € 500,00/mq = € 700.000,00 (autorimessa)

mq (25,00x15% + 575,00x5%) x € 500,00/mq = € 16.250,00 (pert.nza esterna)

mq (25,00x15% + 725,00x5%)x 1/3 x € 1.500,00/mq = € 20.000,00 (aree comuni)

sommano € 700.000,00 + 16.250,00 + 20.000,00= € 736.250,00

A tale cifra devono essere sottratti i costi necessari alla regolarizzazione urbanistica stimati in € 3.000,00 ottenendo un valore di € 733.250,00. A tale cifra occorre ancora applicare una diminuzione della stima per assenza della garanzia per vizi occulti pari al 15% del valore calcolato ottenendo un valore finale di € 623.262,50 che si può arrotondare a **620.000,00€.**

STATO DI OCCUPAZIONE:

L'unità autorimessa è attualmente libera.

TRIBUNALE DI RAGUSA – Sezione esecuzioni immobiliari

R.G. Es. n. 191/2020

Debitore: [REDACTED]
C.T.U. ing. CORSELLO Gerardo

Di seguito si riporta l'elenco delle formalità relative ai beni:

1. ISCRIZIONE del 04/09/2007 - Registro Particolare 5135 Registro Generale 20210
Pubblico ufficiale OTTAVIANO EVANGELISTA Repertorio 68238/15258 del
03/09/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
CONDIZIONATO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3271 del 05/10/2007 (EROGAZIONE PARZIALE)
2. Annotazione n. 1374 del 23/04/2009 (EROGAZIONE A SALDO)
3. Annotazione n. 902 del 18/04/2012 (MODIFICA PATTI MUTUO)
4. Annotazione n. 1804 del 03/09/2013 (ATTO DI MODIFICA)

2. TRASCRIZIONE del 29/05/2009 - Registro Particolare 6815 Registro Generale 11622
Pubblico ufficiale COMUNE DI MODICA Repertorio 33/2009 del 06/05/2009
ATTO AMMINISTRATIVO - AUTORIZZAZIONE S.U.A.P.

3. TRASCRIZIONE del 16/12/2010 - Registro Particolare 14092 Registro Generale
22712
Pubblico ufficiale COMUNE DI MODICA Repertorio 106/2010 del 03/12/2010
ATTO AMMINISTRATIVO - AUTORIZZAZIONE S.U.A.P.

4. TRASCRIZIONE del 26/08/2020 - Registro Particolare 7148 Registro Generale 9832
Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1456/2020 del
28/07/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Con la vendita verrà cancellata la formalità n.4.

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto precedentemente esposto, si può affermare che **il valore adeguato di vendita del bene diviso in LOTTI DI VENDITA è:**

LOTTO 1: Locale commerciale destinato a ristorante al piano terra con pertinenze, terrazza ed aree a verde e parcheggio comuni € 730.000,00 (euro settecentotrentamila/00);

LOTTO 2: Locale commerciale destinato a edicola al piano terra con pertinenze, terrazza ed aree a verde e parcheggio comuni € 320.000,00 (euro trecentoventimila/00);

LOTTO 3: Locale autorimessa al piano seminterrato con pertinenze ed aree a verde e parcheggio comuni € 620.000,00 (euro seicentoventimila/00).

TRIBUNALE DI RAGUSA – Sezione esecuzioni immobiliari

Debitore: [REDACTED]
C.T.U. ing. CORSELLO Gerardo

Alla presente relazione vengono allegati: SCHEDA SINTETICA E SCHEDA IMMOBILE dei LOTTI 1-2-3, elaborato di localizzazione dei beni, documentazione fotografica, planimetrie come depositate al catasto, planimetria da Titoli edilizi e dello stato di fatto.

IL CERTIFICATO APE PER IL LOTTO N.1 E PER IL LOTTO N.2, necessario per il trasferimento, NON È STATO REDATTO in quanto con la vigente normativa occorre che l'impianto termico sia censito, accatastato e redatto il libretto impianti termici, lavoro che deve essere svolto da impiantista qualificato; per tali incombenze, oneri ed autorizzazione si farà apposita istanza al Giudice previa quantificazione delle spese necessarie da sostenere e successivamente verranno redatti i certificati APE.

Ritenendo di aver compiutamente risposto ai quesiti che mi sono stati posti, in fede rassegno la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni eventuale ed ulteriore chiarimento. Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Vittoria, 21/10/2021

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
f.to Dott. Ing. Corsello Gerardo