

**FALLIMENTO R.G. 419/22 FIMAC S.r.l.**

**Giudice Delegato : Dott. Francesco Pipicelli**

**Curatore : Dott. Aldo Mainini**

**PERIZIA DI STIMA**

**BENI IMMOBILI SITI IN MODICA (RG)**

**Tecnico incaricato : geom. Simone ZANGRANDI**

Isritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Milano al n.9341

con studio in Vittuone (MI) Via Dante Alighieri n.10

telefono : 02.090110907 - mail: info@studiozangrandi.it

Il sottoscritto geom. Simone Zangrandi, C.F. ZNG SMN 72R22 D198J, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Milano al n. 9341 con studio in Via Dante n. 10 a Vittuone (MI), iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Milano al n.9341, a seguito della nomina ricevuta in giorno 9 novembre 2022 dal Giudice Delegato Dott. Francesco Pipicelli, dichiara di aver preso visione, ove presenti, dei reperti fotografici, dei documenti planimetrici, della documentazione ipocatastale ed urbanistica di riferimento e degli atti di provenienza, e sulla base degli stessi, nonché di quanto personalmente rilevato, aver redatto la presente perizia di stima.

### **PREMESSE**

#### **SVOLGIMENTO DELLE INDAGINI:**

Il sottoscritto, al fine di attribuire un valore ai vari immobili, ha, nel dettaglio :

- esaminato la documentazione prodotta
- effettuato un sopralluogo in data 24 ottobre 2022, durante il quale è stato possibile visionare solo alcuni degli immobili rilevandone le principali caratteristiche e le condizioni;
- incontrato, presso l'Ufficio Tecnico Comunale, il Responsabile Edilizia Privata del Comune di Modica, geom. Caruso, per chiarimenti circa la situazione urbanistica di alcuni beni;
- richiesto un accesso agli atti presso il Comune di Modica settore Urbanistica;
- effettuata un'opportuna ricerca di mercato e sviluppato il processo estimativo;
- redatto la presente perizia di stima.

Si osserva che i dati tecnici esposti nella presente relazione sono stati desunti da planimetrie e documenti reperiti, senza alcun rilievo architettonico e celerimetrico.

#### **SUDDIVISIONE IN LOTTI:**

Si è ritenuto di suddividere i beni in sei lotti in base all'ubicazione e alle caratteristiche dei beni; nel dettaglio :

- il Lotto 4 comprende un compendio immobiliare costituito da 2 box ed un sottotetto, in quanto i beni sono tutti all'interno del medesimo condominio, oltre al fatto che, il sottotetto per essere recuperato ai fini abitativi, necessita di una superficie a parcheggio pertinenziale da asservire.
- il Lotto 6 comprende quei beni la cui liquidazione, ai sensi dell'art.107ter comma 8 Legge Fallimentare, appare manifestamente non conveniente

**CRITERIO DI STIMA:**

Si ritiene attendibile e congruo valutare i beni oggetto della presente stima, ove possibile, con il criterio di stima del "valore di mercato", fondato, sulla comparazione con esperienze e compravendite di unità immobiliari similari per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Si definisce "valore di mercato" il più probabile prezzo di trasferimento di un bene immobile da una parte liberamente cedente ad una parte liberamente acquirente, nessuna delle quali forzata a vendere o comprare, entrambe a piena conoscenza dei fattori di rilievo della proprietà, dei suoi possibili usi, delle sue caratteristiche e delle esistenti condizioni di mercato.

La presente valutazione è fondata sullo stato attuale del mercato immobiliare, deve ritenersi riferita e limitata all'epoca della presente valutazione ed indipendente da eventuali ipoteche e/o gravami e da quant'altro non emerso e/o non comunicato in sede di sopralluogo.

Il valore stimato esula dal valore richiesto e/o offerto in caso di compravendita in quanto tale valore dipende da situazioni e considerazioni soggettive delle parti contraenti.

**CONSISTENZA E VALORI:**

Alla luce di quanto sopra esposto, delle indagini di mercato, della ubicazione e dello stato di manutenzione nonché della situazione urbanistica, si ritiene appropriato

adottare i valori medi unitari di mercato a mq di superficie commerciale, ricavata dalla documentazione reperita.

## **DESCRIZIONE BENI E VALUTAZIONE**

### **LOTTO 1. IMMOBILE e TERRENO IN MODICA (RG) Località Ciarciolo (Marina di Modica)**

#### **DESCRIZIONE DEI BENI:**

Trattasi di appezzamento di terreno a ridosso del mare con edificato, a circa 150 mt dalla battigia, un fabbricato al rustico.

Nel dettaglio l'immobile si trova in territorio di Modica (RG) contrada Ciarciolo (Marina di Modica) nei pressi dell'area portuale di Pozzallo; è separato dalla scogliera da una strada demaniale in terra battuta. La proprietà è costituita da un appezzamento di terreno di circa 9.300 mq, nel quale è stato edificato, a seguito di regolare concessione edilizia di cui meglio in seguito, un fabbricato a rustico, ovvero è stata realizzata la struttura in cemento armato, con travi, pilastri e solette, e parzialmente realizzate le pareti perimetrali in laterizio, il tutto come meglio si evince dalle fotografie scattate nel corso del sopralluogo effettuato il 24.10.2022.

Lo stato della manutenzione del cemento armato appare buono, senza visibili segni di ammaloramento, anche se resta da verificare l'effettiva condizione statica, visto la lunga esposizione agli agenti atmosferici, in realzione soprattutto alla posizione fronte mare.

#### **IDENTIFICATIVI CATASTALI**

I beni sono identificati catastalmente come segue:

Catasto Urbano:

*Fg. 170 Mapp. 2708 Sub. 1* categoria B.C.N.C. (Bene Comune Non Censibile)

costituito dal terreno pertinenziale

*Fg. 170 Mapp. 2708 Sub. 2* categoria F/3 (Unità in corso di costruzione) P.T costituito

dal piano terreno del fabbricato al rustico nonché piccola area esclusiva

*Fg. 170 Mapp. 2708 Sub. 3 categoria F/3 (Unità in corso di costruzione) P.1 costituito dal piano primo del fabbricato*

*Fg. 170 Mapp. 2708 Sub. 4 categoria F/5 (Lastrico solare) P.2 costituito dal lastrico solare al piano secondo*

Catasto Terreni:

*Fg. 170 Mapp. 2708 Ente Urbano di 596 mq*

*Fg. 170 Mapp. 2707 Semin Arbor di 8.744 mq*

### **SITUAZIONE URBANISTICA:**

Il vigente PRG del Comune di Modica, approvato con DDG n.214/2017 del 22.12.2017, individua le aree ed il fabbricato oggetto di stima prevalentemente come Zona agricola E3 (ex F1) Art.54 bis Zone E3 - zone di verde agricolo costituite da zone disattese dal DDG 214/2017.

Di fatto si tratta di zone destinate agricole dal Decreto di approvazione del PRG (DDG 214/2017) nelle quali, ad oggi, dovrà osservarsi quanto indicato nelle norme di zona oltre che quanto disposto dalla L.R. 71/78, ovvero un indice di edificabilità residenziale pari a 0,03 mc/mq, con un intervento minimo di 10.000 mq secondo le prescrizioni riportate nel voto CRU n.57/2017.

L'immobile è stato autorizzato in forza della concessione edilizia n.328 del 31.07.2007, cui è seguita la comunicazione di inizio lavori datata 14.07.2008, e successivamente, una Richiesta di Nulla Osta presso la Soprintendenza per cambio di destinazione d'uso da locale artigianale ad affittacamere con modifiche interne e dei prospetti, protocollata al IV Settore del Comune di Modica, il 02.10.2015, cui non è seguita alcuna risposta né ulteriori istanze.

Ad oggi, secondo quanto riferitomi in data 24.10.2022 dal Geom. Caruso, Responsabile dell'edilizia privata del Comune di Modica, è possibile, fatta salva la conformità al progetto del 2007, ultimare l'intervento, senza alcun ulteriore onere comunale, mediante la presentazione di un PdC (o Scia alternativa al PdC) per

completamento di fabbricato mantenendo la destinazione autorizzata, ovvero artigianale. Si suggerisce comunque la verifica della reale posizione del fabbricato rispetto alla battigia, possibile solo con un rilievo topografico.

Inoltre, secondo la legge regionale del 03.03.2021 art 12 comma 3 vi è la possibilità, nelle zone a verde agricolo, di mutare la destinazione d'uso dei fabbricati realizzati con regolare titolo abilitativo, ancorché non ultimati, a destinazione ricettivo alberghiera. Chiaramente detta opzione richiede uno studio di fattibilità che non è possibile all'interno della presente stima, che considererà quindi l'immobile in base alla destinazione d'uso autorizzata con la concessione edilizia del 2007.

**PROVENIENZA:**

Il terreno è pervenuto all'attuale proprietario in forza dell'atto di compravendita Notaio Filippo Morello di Ispica del 13.03.2007 Rep. 37.285 e n.12.029 di raccolta.

**STATO DI POSSESSO:**

Trascrizioni : Sentenza dichiarativa di fallimento del 15/09/2022 Tribunale di Milano Numero di repertorio 494 – Nota di trascrizione del 17/10/2022 Registro generale n.16143 Registro particolare n.12038 (vedasi allegato G)

Iscrizioni : Ipoteca Giudiziale Decreto ingiuntivo del 19/04/2017 Tribunale di Milano rep.11768, Richiedente Banca Monte di Paschi di Siena Spa, iscrizione Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Ragusa Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare del 11/08/2017 Registro Generale 12043 Registro Particolare 2015 (vedasi allegato G)

Pignoramenti : Non risultano procedure immobiliari alla cancelleria del Tribunale di Ragusa (vedasi allegato G)

**VALUTAZIONE:**

L'immobile, come meglio sopra descritto, è di fatto costituito dalla sola struttura portante verticale e orizzontale e da parti di murature perimetrali. Si può ragionevolmente indicare che lo stato di edificazione è pari al 25%.

Vista la particolare tipologia del bene, non risulta possibile utilizzare la stima a comparazione per l'edificio, non essendoci nella zona situazioni analoghe per caratteristiche. Si procede pertanto, per il fabbricato, con un procedimento analitico attraverso la stima del costo di costruzione.

Considerando un volume di progetto di 930,00 mc e un costo di costruzione di 310,00 €/mc si può stimare il fabbricato, allo stato attuale, come segue:

930,00 mc (volume) x 310,00 €/mc (costo di costruzione) x 25% (stato avanzamento lavori) = 72.075,00 € che si arrotonda a 75.000,00 € (settantacinquemila/00 euro)

A detto valore va aggiunto quello del terreno, che, pur essendo attualmente in Zona Agricola E3, è di fatto pertinenziale ad un fabbricato che potrebbe essere riconvertito a struttura ricettivo alberghiera.

Va poi considerata la posizione nella fascia costiera, a pochi chilometri dal centro abitato di Pozzallo e, pur con accesso da una strada sterrata priva di urbanizzazione, la vicinanza ad un centro di villeggiatura. Sulla base delle ricerche di mercato effettuate per terreni simili, e in virtù delle caratteristiche sopra esposte, si ritiene congruo attribuire al terreno un valore unitario di mercato pari a 20,00 €/mq, ovvero:  
9.340 mq x 20,00 €/mq = 186.800,00 € che si arrotonda a 190.000,00 € (centonovantamila/00 euro).

#### **PREZZO BASE D'ASTA:**

In virtù di quanto sopra esposto, si determina il seguente Prezzo base d'asta del Lotto 1

**265.000,00 € (duecentosessantacinquemila/00 euro)**

#### **LOTTO 2. TERRENO IN MODICA (RG) quartiere Sorda-Sacro Cuore di Modica**

##### **DESCRIZIONE DEI BENI:**

Trattasi di lotto di terreno intercluso all'interno del nucleo urbano del nuovo quartiere di espansione Sorda-sacro Cuore di Modica

##### **IDENTIFICATIVI CATASTALI**

I beni sono identificati catastalmente come segue:

Catasto Terreni:

*Fg. 226 Mapp. 464 Seminativo di 3.730 mq*

*Fg. 226 Mapp. 1788 Seminativo di 2.230 mq*

**SITUAZIONE URBANISTICA:**

Il vigente PRG del Comune di Modica, approvato con DDG n.214/2017 del 22.12.2017, individua le aree ed il fabbricato oggetto di stima come Zona agricola E3 (ex F1) Art.54 bis Zone E3 - zone di verde agricolo costituite da zone disattese dal DDG 214/2017.

Di fatto si tratta di zone destinate agricole dal Decreto di approvazione del PRG (DDG 214/2017) nelle quali, ad oggi, dovrà osservarsi quanto indicato nelle norme di zona oltre che quanto disposto dalla L.R. 71/78, ovvero un indice di edificabilità residenziale pari a 0,03 mc/mq, con un intervento minimo di 10.000 mq secondo le prescrizioni riportate nel voto CRU n.57/2017.

Si segnala che precedentemente l'area era azzonata come zona C/1 Zona urbana destinata all'espansione dell'edilizia residenziale privata, pubblica convenzionata e convenzionata agevolata, soggetta a Piano Particolareggiato.

**PROVENIENZA:**

Il terreno è pervenuto all'attuale proprietario in forza dell'atto di compravendita Notaio Filippo Morello di Ispica del 23.10.2001 Rep. 17.862.

**STATO DI POSSESSO:**

Trascrizioni : Sentenza dichiarativa di fallimento del 15/09/2022 Tribunale di Milano Numero di repertorio 494 – Nota di trascrizione del 17/10/2022 Registro generale n.16143 Registro particolare n.12038 (vedasi allegato G)

Iscrizioni : Ipoteca Giudiziale Decreto ingiuntivo del 19/04/2017 Tribunale di Milano rep.11768, Richiedente Banca Monte di Paschi di Siena Spa, iscrizione Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Ragusa Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di

Pubblicità immobiliare del 11/08/2017 Registro Generale 12043 Registro Particolare 2015 (vedasi allegato G)

Pignoramenti : Non risultano procedure immobiliari alla cancelleria del Tribunale di Ragusa (vedasi allegato G)

#### **VALUTAZIONE:**

Come espresso in premessa, il criterio di stima adattato è quello comparativo a valore di mercato.

Il sottoscritto ha quindi effettuato delle indagini di mercato sui principali siti immobiliari per terreni con condizioni similari per dimensione e posizione.

Un fattore fondamentale per l'attribuzione del valore unitario a mq è, chiaramente, la destinazione urbanistica. Oggi il terreno è, come già sopra esposto, in zona agricola, ma va considerata la precedente destinazione d'uso nonché la posizione a ridosso del centro abitato, e, conseguentemente, la possibilità di ottenere un cambio di destinazione d'uso a edificabile residenziale.

In virtù delle caratteristiche sopra esposte, si ritiene congruo attribuire un valore unitario di mercato pari a 20,00 €/mq, ovvero:

$$5.960 \text{ mq} \times 20,00 \text{ €/mq} = 119.200,00 \text{ €}$$

#### **PREZZO BASE D'ASTA:**

In virtù di quanto sopra esposto, si determina il seguente Prezzo base d'asta del Lotto 2

**120.000,00 € (centoventimila/00 euro)**

#### **LOTTO 3. TERRENO IN MODICA (RG) contrada Pirato Lombardo**

##### **DESCRIZIONE DEI BENI:**

Trattasi di lotto di terreno agricolo posto in contrada Pirato Lombardo Via Sorda Scicli

##### **IDENTIFICATIVI CATASTALI**

I beni sono identificati catastalmente come segue:

Catasto Terreni:

Fg. 134 Mapp. 950 Seminativo di 8.866 mq

**SITUAZIONE URBANISTICA:**

Il vigente PRG del Comune di Modica, approvato con DDG n.214/2017 del 22.12.2017, individua le aree ed il fabbricato oggetto di stima come Zona agricola E1  
Art.53 Zone E1 – Agricola normale.

Di fatto si tratta di zone destinate esclusivamente all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse.

**PROVENIENZA:**

Il terreno è pervenuto all'attuale proprietario in forza dell'atto di compravendita Notaio Filippo Morello di Ispica del 19.02.2002 Rep. 18.807.

**STATO DI POSSESSO:**

Trascrizioni : Sentenza dichiarativa di fallimento del 15/09/2022 Tribunale di Milano  
Numero di repertorio 494 – Nota di trascrizione del 17/10/2022 Registro generale  
n.16143 Registro particolare n.12038 (vedasi allegato G)

Iscrizioni : Ipoteca Giudiziale Decreto ingiuntivo del 19/04/2017 Tribunale di Milano  
rep.11768, Richiedente Banca Monte di Paschi di Siena Spa, iscrizione Agenzia  
Entrate Direzione Provinciale di Ragusa Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di  
Pubblicità immobiliare del 11/08/2017 Registro Generale 12043 Registro Particolare  
2015 (vedasi allegato G)

Pignoramenti : Non risultano procedure immobiliari alla cancelleria del Tribunale di  
Ragusa (vedasi allegato G)

**VALUTAZIONE:**

Come espresso in premessa, il criterio di stima adattato è quello comparativo a valore di mercato.

Il sottoscritto ha quindi effettuato delle indagini di mercato sui principali siti immobiliari per terreni con condizioni similari per dimensione e posizione.

In virtù delle caratteristiche sopra esposte, si ritiene congruo attribuire un valore unitario di mercato pari a 6,00 €/mq, ovvero:

$$8.866 \text{ mq} \times 6,00 \text{ €/mq} = 53.196,00 \text{ €}$$

**PREZZO BASE D'ASTA:**

In virtù di quanto sopra esposto, si determina il seguente Prezzo base d'asta del Lotto 3

**53.000,00 € (cinquantatremila/00 euro)**

**LOTTO 4. IMMOBILI IN MODICA (RG) Via Risorgimento n.217**

**DESCRIZIONE DEI BENI:**

Trattasi di due box e un sottotetto all'interno di un fabbricato edificato negli anni '90. Nel dettaglio i due box si trovano al piano seminterrato, accessibile tramite una rampa con ingresso dalla Via Risorgimento, e presentano finiture civili con pavimento in battuto di cemento e porta basculante d'accesso in metallo.

Il sottotetto, cui si accede tramite la scala comune, si presenta allo stato rustico, senza pavimenti, infissi e impianti. In relazione a quest'ultimo si segnala la possibilità di un recupero ai fini abitativi dello stesso, previa presentazione di richiesta edilizia e modifiche alla copertura, oltre al pagamento degli oneri comunali.

**IDENTIFICATIVI CATASTALI**

I beni sono identificati catastalmente come segue:

Catasto Urbano:

*Fg. 101 Mapp. 812 sub. 20 categoria C/6 cl 8 consistenza 24 mq sup. cat. 24 mq*

*Fg. 101 Mapp. 812 sub. 30 categoria C/6 cl 8 consistenza 24 mq sup. cat. 28 mq*

*Fg. 101 Mapp. 812 sub. 32 categoria C/2 cl 4 consistenza 200 mq sup. cat. 229 mq*

Si osserva che la situazione catastale necessita di alcune rettifiche; nel dettaglio la scheda catastale abbinata al sub. 20 è graficamente errata in quanto non rappresenta il muro divisorio e la porta di accesso, mentre il sub.32 è erroneamente indicato come sub. 31 negli identificativi riportati sulla relativa scheda catastale.

La situazione è sanabile con istanze e docfa aventi un costo complessivo, tra onorario professionale e diritti erariali, quantificabile in 900,00 €.

**SITUAZIONE URBANISTICA:**

L'edificio è stato costruito ai sensi della Concessione Edilizia n.472 rilasciata dal Comune di Modica in data 21.12.1991, nonché delle Concessioni Edilizie in variante n51 del 21.02.1994 e n.36 del 16.02.1996 e n.109 del 12.04.1997; l'immobile è stato dichiarato agibile ed abitabile in data 11.08.1997 partica n.26/97.

**PROVENIENZA:**

I beni sono pervenuti all'attuale proprietario in forza dell'atto di compravendita Notaio Terranova Giuseppe del 11.04.2001 Rep. 61.792.

**STATO DI POSSESSO:**

Trascrizioni : Sentenza dichiarativa di fallimento del 15/09/2022 Tribunale di Milano  
Numero di repertorio 494 – Nota di trascrizione del 17/10/2022 Registro generale n.16143 Registro particolare n.12038 (vedasi allegato G)

Iscrizioni : Ipoteca Giudiziale Decreto ingiuntivo del 19/04/2017 Tribunale di Milano rep.11768, Richiedente Banca Monte di Paschi di Siena Spa, iscrizione Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Ragusa Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare del 11/08/2017 Registro Generale 12043 Registro Particolare 2015 (vedasi allegato G)

Pignoramenti : Non risultano procedure immobiliari alla cancelleria del Tribunale di Ragusa (vedasi allegato G)

**VALUTAZIONE:**

Come espresso in premessa, il criterio di stima adattato è quello comparativo a valore di mercato.

Il sottoscritto ha quindi, sia effettuato delle indagini di mercato sui principali siti immobiliari per immobili con condizioni similari per dimensione e posizione, che preso a riferimento i valori dell'OMI, Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle

Entrate (anno 2021 semestre 2) adeguatamente ragguagliati in virtù della vetustà degli immobili; si precisa che i suddetti valori OMI rappresentano solo il dato iniziale al fine dell'individuazione del valore, in quanto, così come indicato anche nel manuale della banca dati quotazioni OMI, è lo stesso Osservatorio a precisare che le proprie quotazioni non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, che tiene in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

In virtù delle caratteristiche sopra esposte, si ritiene congruo attribuire i seguenti valori unitario di mercato, ovvero:

**Box sub. 20** 24 mq x 350,00 €/mq = 8.400 € si arrotonda a **8.500,00 €**

**Box sub. 30** 28 mq x 350,00 €/mq = 9.800 € si arrotonda a **10.000,00 €**

**Sottotetto sub. 32** 200 mq x 250,00 €/mq = 57.250 € si arrotonda a **60.000,00 €**

**PREZZO BASE D'ASTA:**

In virtù di quanto sopra esposto, si determina il seguente Prezzo base d'asta del Lotto 3

**78.500,00 € (settantottomilacinquecento/00 euro)**

**LOTTO 5. IMMOBILI IN MODICA (RG) Via Dei Glicini (Marina di Modica)**

**DESCRIZIONE DEI BENI:**

Trattasi di un box, ubicato in zona periferica di Marina di Modica, all'interno di un intervento edilizio realizzato indicativamente a inizi anni '90.

Si premette che non è stato possibile visionare il bene in oggetto, né recuperare documentazione urbanistica a riguardo. La consistenza viene desunta dalla documentazione catastale reperita.

**IDENTIFICATIVI CATASTALI**

I beni sono identificati catastalmente come segue:

Catasto Urbano:

*Fg. 221 Mapp. 1 sub. 19 categoria C/6 cl 8 consistenza 16 mq sup. cat. 16 mq*

**SITUAZIONE URBANISTICA:**

Non è stato possibile reperire alcuna documentazione a riguardo, se non la scheda catastale presentata il 20.12.1990.

**PROVENIENZA:**

I beni sono pervenuti all'attuale proprietario in forza dell'atto di compravendita Notaio Filippo Morello di Ispica del 27.06.2006 Rep. 33.364.

**STATO DI POSSESSO:**

Trascrizioni : Sentenza dichiarativa di fallimento del 15/09/2022 Tribunale di Milano  
Numero di repertorio 494 – Nota di trascrizione del 17/10/2022 Registro generale n.16143 Registro particolare n.12038 (vedasi allegato G)

Iscrizioni : Ipoteca Giudiziale Decreto ingiuntivo del 19/04/2017 Tribunale di Milano rep.11768, Richiedente Banca Monte di Paschi di Siena Spa, iscrizione Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Ragusa Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare del 11/08/2017 Registro Generale 12043 Registro Particolare 2015 (vedasi allegato G)

Pignoramenti : Non risultano procedure immobiliari alla cancelleria del Tribunale di Ragusa (vedasi allegato G)

**VALUTAZIONE:**

Come espresso in premessa, il criterio di stima adattato è quello comparativo a valore di mercato.

Il sottoscritto ha quindi, sia effettuato delle indagini di mercato sui principali siti immobiliari per immobili con condizioni similari per dimensione e posizione, che preso a riferimento i valori dell'OMI, Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (anno 2021 semestre 2) adeguatamente raggugliati in virtù della vetustà degli immobili; si precisa che i suddetti valori OMI rappresentano solo il dato iniziale al fine dell'individuazione del valore, in quanto, così come indicato anche nel manuale della banca dati quotazioni OMI, è lo stesso Osservatorio a precisare che le proprie

quotazioni non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, che tiene in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

In virtù delle caratteristiche sopra esposte, si ritiene congruo attribuire i seguenti valori unitario di mercato, ovvero:

**Box sub. 19** 24 mq x 300,00 €/mq = 4.800 € si arrotonda a **5.000,00 €**

**PREZZO BASE D'ASTA:**

In virtù di quanto sopra esposto, si determina il seguente Prezzo base d'asta del Lotto 5

**5.000,00 € (cinquemila/00 euro)**

**LOTTO 6. BENI NON CONVENIENTI (Art.107 ter comma 8 Legge Fallimentare)**

**DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI:**

Vengono qui ricompresi quei beni la cui liquidazione appaia manifestamente non conveniente.

Nel dettaglio trattasi di:

- un terreno di risulta dell'operazione immobiliare di Via Dei Glicini (Marina di Modica) ancora intestato, in quota di 83/430, alla società Fimac srl. ed identificato catastalmente come segue:

Catasto Terreni Fg. 220 Mapp. 558 Seminativo di 980 mq

- terreno e fabbricato ricompresi nel complesso del campo sportivo comunale, realizzato negli anni '90, su terreni che, catastalmente risultano ancora, erroneamente, intestati alla società Fimac, ma che di fatto sono di proprietà comunale da oltre vent'anni; ed identificati catastalmente come segue:

Catasto Urbano Fg. 99 Mapp. 2269 sub. 1 categoria C/4 cl U consistenza 60 mq -

Rendita attribuita ai sensi dell'art.19 comma 10 del dl 78/2010

Catasto Terreni Fg. 99 Mapp. 2089 seminativo 7.220 mq - Particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del dl 78/2010

## **VALUTAZIONE**

Alla luce di quanto sopra esposto non si procede ad alcuna valutazione del Lotto 6.

Tanto giudica il sottoscritto con serena coscienza, a completa evasione dell'incarico ricevuto e del che si sottoscrive.

Vittuone, li 06.02.2023

In Fede



The image shows a handwritten signature in black ink above a blue circular stamp. The stamp contains the text: "COLLEGIO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA MILANO" around the perimeter, "GEOM. ZANGRANDI SIMONE" in the center, and "N. 9341" below the name.

## **ELENCO ALLEGATI:**

### **ALLEGATO A – LOTTO 1 :**

- Estratto mappa Fg.170 mapp.2707-2708
- Visura immobili Fg.170 mapp.2708 sub.2, Fg.170 mapp.2708 sub.3, Fg.170 mapp.2708 sub.4, Fg.170 mapp.2707
- Visura storica catasto terreni Fg.170 mapp.2708
- Elaborato planimetrico Fg.170 mapp.2708
- Elenco subalterni Fg.170 mapp.2708
- Stralcio P.R.G.
- Fotografie
- Stralcio ForMaps
- Atti comunali
- Certificato di Destinazione Urbanistica

ALLEGATO B – LOTTO 2

- Estratto mappa Fg.226 mapp.464 – 1788
- Visura storica catasto terreni Fg.226 mapp.464
- Visura storica catasto terreni Fg.226 mapp.1788
- Stralcio P.R.G.
- Stralcio ForMaps
- Certificato di Destinazione Urbanistica

ALLEGATO C – LOTTO 3

- Estratto mappa Fg.134 mapp.950
- Visura storica catasto terreni Fg.134 mapp.950
- Stralcio P.R.G.
- Stralcio ForMaps
- Certificato di Destinazione Urbanistica

ALLEGATO D – LOTTO 4

- Estratto mappa Fg.101 mapp.812
- Scheda catastale Fg.101 mapp.812 sub.20
- Scheda catastale Fg.101 mapp.812 sub.30
- Scheda catastale Fg.101 mapp.812 sub.32
- Visura storica catasto fabbricati Fg.101 mapp.812 sub.20
- Visura storica catasto fabbricati Fg.101 mapp.812 sub.30
- Visura storica catasto fabbricati Fg.101 mapp.812 sub.32
- Valore OMI
- Fotografie
- Stralcio ForMaps

ALLEGATO E – LOTTO 5

- Estratto mappa Fg.221 mapp.1
- Visura storica catasto fabbricati Fg.221 mapp.1 sub.19
- Scheda catastale Fg.221 mapp.1 sub.19
- Valore OMI
- Stralcio ForMaps

ALLEGATO F – LOTTO 6

- Estratto mappa Fg.220 mapp.558
- Visura storica catasto terreni Fg.220 mapp.558
- Stralcio ForMaps Fg 220
- Estratto mappa Fg.99 mapp.2089
- Visura storica catasto terreni Fg.99 mapp.2089
- Visura storica catasto fabbricati Fg 99 mapp.2269 sub.1
- Scheda catastale Fg.99 mapp.2269 sub.1
- Stralcio ForMaps Fg 99

ALLEGATO G

- Nota di Trascrizione Sentenza dichiarativa di fallimento
- Ispezione ipotecaria Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Ragusa  
Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare
- Dichiarazione Cancelleria delle esecuzioni immobiliari Tribunale di Ragusa
- Ispezione ipotecaria Iscrizione Ipoteca Giudiziale del 2017