

Giovanni Cavaliere architetto

Via Sac. Di Giacomo, 13
97100 Ragusa
Tel./Fax 0932.228072
cell. 333.1699789
e-mail: giovanni@krunastudio.it
p.e.c.: giovanni.cavaliere@archiworldpec.it

RELAZIONE DI STIMA FINALIZZATO ALLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. R. G. E. 137/2022



**TRIBUNALE DI RAGUSA
G.E. DOTT. GILBERTO ORAZIO RAPISARDA**

Ragusa, 06/03/2023

Il Tecnico

Arch. Giovanni Cavaliere

Indice relazione

PREMESSA.....	pag. 3
RELAZIONE DI STIMA DEL LOTTO 2.....	pag. 4
DESCRIZIONE DEL BENE.....	pag. 4
UBICAZIONE.....	pag. 4
DESCRIZIONE.....	pag. 5
DATI CATASTALI E CONSISTENZA.....	pag. 6
ISPEZIONI IPOTECARIE.....	pag. 7
PROVENIENZA.....	pag. 7
CONFORMITA'.....	pag. 8
PROPOSTA DI REGOLARIZZAZIONE.....	pag. 10
DATI RIASSUNTIVI AL FINE DEL GIUDIZIO DI STIMA.....	pag. 10
STIMA DEI BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE.....	pag. 12
STIMA SINTETICA DEL FABBRICATO.....	pag. 12
STIMA ANALITICA DEL FABBRICATO.....	pag. 13
GIUDIZIO DI STIMA DEL FABBRICATO.....	pag. 14
GIUDIZIO DI STIMA FINALE DEL BENE.....	pag. 14
SCHEDA DI SINTESI LOTTO 2 E SCHEDA IMMOBILE.....	pag. 16
ELENCO DEGLI ALLEGATI LOTTO 2.....	pag. 24

PREMESSA

RELAZIONE DI STIMA

REDATTO PER CONTO DEL TRIBUNALE DI RAGUSA

DA PARTE DEL PERITO: ARCH. GIOVANNI CAVALIERI
ISCRITTO ALL'ALBO DEGLI ARCHITETTI DELLA PROV. DI RAGUSA AL N° 427
CON STUDIO IN RAGUSA (RG)
VIA SAC. G. DI GIACOMO, 13 - CAP 97100 -
TELEFONO/FAX 0932.228072
CELL. 333.1699789

L'oggetto dell'incarico è la stima di fabbricati siti in Comiso (Rg) in via Delle Cave, c.da Petrarò.
Io sottoscritto arch. Giovanni Cavalieri sono stato nominato CTU dal Tribunale di Ragusa con Provvedimento del 09 Ottobre 2022 (nomina ricevuta tramite PEC il 10 Ottobre 2022), ho prestato giuramento il 18 Ottobre 2022, ho preso contatto con il custode avv. Ivana Di Pietro, nominato con Decreto del 22 Settembre 2022 e abbiamo concordato la data del sopralluogo.

La parte debitrice è stata convocata dal custode avv. Ivana Di Pietro tramite PEC del 04 Novembre 2022 che fissava il sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione per il giorno 22 Novembre 2022.

All'appuntamento concordato venivamo gentilmente accolti e messi nelle condizioni di svolgere il sopralluogo di rito.

Successivamente all'accertamento di cui sopra, ho completato presso gli enti interessati l'acquisizione di tutti gli atti e dati necessari per relazionare quanto segue.

RELAZIONE DI STIMA **LOTTO N° 2**

DESCRIZIONE DEL BENE **(UBICAZIONE – DESCRIZIONE – DATI CATASTALI E CONSISTENZA –** **- ISPEZIONI IPOTECARIE - PROVENIENZA –** **- CONFORMITA' – PROPOSTA DI REGOLARIZZAZIONE)**

UBICAZIONE

Dai dati acquisiti durante il sopralluogo del 22 novembre 2022 il bene oggetto di stima immobiliare è identificabile in un fabbricato per attività ricreative e di spettacolo, sito in Comiso, in c.da Petrarò, con ingresso da via Delle Cave n° 19/31, censito al Catasto Fabbricati dell'Ufficio Provinciale di Ragusa al Foglio 20, Particella 852, Sub 2, Cat. D/3.

Il fabbricato sopra identificato viene sottoposto a pignoramento a [REDACTED] con sede in Comiso (RG), [REDACTED] in persona del legale rappresentante pro-tempore, socio e amministratore, sig. [REDACTED].



Si procede alla descrizione del bene ed alla sua valutazione.

DESCRIZIONE

Dal sopralluogo effettuato, e come riscontrabile dalla documentazione fotografica allegata (*all. 10_Lotto 2 Documentazione Fotografica e Planimetria*), si evince che l'immobile sottoposto a pignoramento è identificabile in un edificio adibito a sala da ballo. Il locale non risulta libero e l'attività ludico ricreativa risulta in esercizio. L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Comiso al Foglio 20 della Particella 852, Sub 2, ed ha categoria catastale D/3.

Il fabbricato sito in C.da Petrarò non è prospiciente la strada pubblica ed è arretrato rispetto via Delle Cave e l'unico accesso al fabbricato avviene tramite un piazzale di proprietà di terzi che funge da filtro di ingresso tra via Delle Cave e l'immobile. Il prospetto a Sud che insiste su questo piazzale ospita l'ingresso principale all'immobile. Sempre su questo prospetto, fisicamente separato da un muro che si attesta al fabbricato, insiste una uscita di emergenza su una stradella privata che in parte costituisce pertinenza dell'immobile. I lati a Est e a Nord del fabbricato presentano solo alte finestre e confinano con proprietà di terzi, invece il lato a Ovest non presenta nessuna apertura e confina con un'area scoperta costituita da una striscia di terreno pertinenziale (*all. 10_Lotto 2 Documentazione Fotografica e Planimetria*). L'intero fabbricato è realizzato con struttura in calcestruzzo di cemento armato composta da pilastri e pareti di tamponamento portanti, la copertura invece ha struttura in ferro e pannelli prefabbricati. L'edificio è costituito da un unico grande ambiente di forma trapezoidale, controsoffittato con pannelli modulari che lasciano una luce libera di circa ml. 5,00; all'interno di questo grande vano sono stati ricavati in una zona marginale al piano terra i servizi igienici, al di sopra si trova un vano regia raggiungibile per mezzo di una scala in ferro. Sul lato opposto a questi locali si trova un corridoio che funge molto probabilmente da uscita secondaria e di emergenza. Un piccolo locale magazzino è annesso all'edificio ed è realizzato con pannelli prefabbricati. A fianco gli ambienti di servizio si trova una uscita di emergenza che, come già detto, immette su una stradella privata. Solo delle alte finestre forniscono area e luce naturale all'ambiente.

Il fabbricato copre una superficie lorda complessiva di circa mq. 497,50, di cui circa mq. 483,50 al piano terra, costituiti dalla grande sala alta circa ml. 5,00, dai servizi igienici, da un piccolo magazzino, da un corridoio e da un primo piano di circa mq. 14,00 destinato a locale regia, (*all. 10_Lotto 2 Documentazione Fotografica e Planimetria*). Sull'esterno, lo spazio di pertinenza coperto su cui insiste l'ingresso occupa una superficie di circa mq. 60,00. Le porte e le finestre che si trovano sul perimetro del fabbricato sono in metallo, le finestre hanno vetro monostrato e sono dotate di griglie in ferro. La pavimentazione interna degli ambienti al piano terra è realizzata con battuto di cemento industriale lisciato, le pareti perimetrali interne e le pareti divisorie dei bagni sono intonacate, le pareti del corridoio sono realizzate in pannelli prefabbricati. Le pareti esterne dell'edificio si presentano in calcestruzzo a faccia vista, fa eccezione la piccola porzione

dell'ingresso che è rifinita ed intonacata. Nel complesso l'interno di questo locale si presenta rifinito ed in buono stato; il soffitto interamente costituito da pannelli modulari, nasconde la struttura in ferro della copertura, inoltre accoglie il sistema di illuminazione di base costituito da plafoniere integrate ai pannelli ed ospita inoltre apposita illuminazione specifica per i momenti danzanti. L'apparecchiatura a cassetta per la climatizzazione è integrata tra i pannelli del controsoffitto. I servizi igienici risultano completi ed efficienti in tutti i loro elementi, presentano pavimenti e rivestimenti con piastrelle in ceramica e porte in legno tamburato. Nel complesso questo locale si presenta in buono stato di conservazione, è servito da rete elettrica, idrica e fognaria ed è climatizzato.

Lo spazio esterno antistante il fabbricato adibito a ingresso coperto si presenta pavimentato con battuto di cemento industriale liscio, inoltre non è fisicamente delimitato con il piazzale se non tramite fioriere.

La copertura dell'intero capannone, realizzata con pannelli prefabbricati coibentati tipo isopan, non è accessibile, su gran parte della stessa si trova installato un impianto fotovoltaico apparentemente in esercizio, non di proprietà del debitore, non oggetto di esecuzione immobiliare e del quale si approfondirà in seguito.

L'immobile non presenta barriere architettoniche costituite da gradini in prossimità degli ingressi al piano terra; non ha caratteristiche architettoniche rilevanti e non ha valore storico, ricade urbanisticamente in zona B1 dal Piano Regolatore Generale del Comune di Comiso.

Relativamente al tipo di attività insediata e allo stato di manutenzione, il fabbricato nell'insieme si presenta in buono stato generale.

DATI CATASTALI E CONSISTENZA

Dai dati acquisiti dalle ispezioni catastali quali, l'Estratto di Mappa, dalla Planimetria Catastale e dalla Visura Storica Catastale (*all. 11_Lotto 2 F. 20 P.lla 852 Sub 2 Mappa Planimetria e Visura*), il bene pignorato sito in Comiso in C.da Petrarò , via delle Cave n° 19/31, risulta appartenere per la piena proprietà alla [REDACTED] in

persona del legale rappresentante, socio e amministratore sig.re [REDACTED]
[REDACTED] ed alla socia sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] Il bene, costituito principalmente da un grande ambiente al piano terra e piccoli locali accessori al piano terra e primo, è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Comiso, al foglio 20, particella 852, sub 2, Categoria D/3. La particella 852 sub 2 deriva dalla fusione della particella 852 sub 1 con la particella 887 sub 1. La particella 852 sub 1 deriva dalla ex particella 852 che a sua volta deriva dalla ex particella 672; invece la

particella 887 sub 1 deriva dalla ex particella 887, che deriva dalla ex particella 757, che a sua volta deriva dalle ex particelle 574 e 572.

La planimetria catastale è conforme a quella del fabbricato oggetto di pignoramento riscontrato in fase di sopralluogo, catastalmente non risulta essere stata identificata una superficie o lastrico solare corrispondente alla copertura dove insiste l'impianto a pannelli fotovoltaici.

Facendo riferimento alla planimetria allegata, (*all. 10_Lotto 2 Documentazione Fotografica e Planimetria*), si può dunque procedere a descrivere la consistenza del fabbricato. La superficie coperta lorda al piano terra è di circa mq. 483,50; la superficie utile della grande sala è di circa mq. 400,00, quella dei servizi di circa mq. 17,00, quella del magazzino di circa mq. 17,50 e quella del corridoio di servizio di circa mq. 23,00. La superficie coperta lorda al piano primo è di circa mq. 14,00, la cui superficie utile è di circa mq. 11,50. La superficie lorda complessiva, (somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali) è di circa mq. 497,50 (mq. 483,50 + mq. 14,00). La superficie netta complessiva, (somma delle superfici utili) è di circa mq. 469,00 (mq. 400,00 + mq. 17,00 + mq. 17,50 + mq. 23,00 + mq. 11,50). Sull'esterno, lo spazio di pertinenza coperto su cui insiste l'ingresso ha una superficie di circa mq. 60,00.

ISPEZIONI IPOTECARIE

Da ispezione ipotecaria, riferita al periodo che va dal 06/12/1989 al 16/02/2023, effettuata sul Foglio di mappa 20 Particella 852, Sub 2 (*all. 12_Lotto 2 Ispezioni Ipotecarie per immobile*) si rileva nell'elenco delle formalità, delle Trascrizioni Contro che interessano il bene in questione solamente l'atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Ragusa.

PROVENIENZA

Da accertamenti effettuati presso gli uffici competenti, il bene oggetto di esecuzione immobiliare, appartenente per la piena proprietà alla [REDACTED] [REDACTED] in persona del legale rappresentante, socio e amministratore sig.re [REDACTED] [REDACTED] ed alla socia sig.ra [REDACTED] [REDACTED] Il fabbricato distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Comiso al Foglio 20, Particella 852, Sub 2, è stato costruito su suolo identificato al Catasto Terreni del Comune di Comiso. La particella 852 sub 2 del Foglio di Mappa 20, deriva dalla fusione della ex particella di terreno 852 sub 1 con la ex particella di terreno 887 sub 1.

La ex particella 852 sub 1 del Foglio di Mappa 20, deriva dalla ex particella 852 che a sua volta deriva dalla ex particella 672 che è pervenuta a [REDACTED] tramite

Atto di Vendita del 05/06/1996 del not. Riccardo Gianchino dei distretti riuniti di Ragusa e Modica, Repertorio n° 47484 della Raccolta n° 3490, (*all. 13_Lotto 2 Atto di provenienza ex part. 672 f. 20*). In quest'atto la società in nome collettivo [REDACTED] e [REDACTED], comperano da [REDACTED] la particella di terreno 672 del foglio di mappa 20.

La ex particella di terreno 887 sub 1 del Foglio di Mappa 20, deriva dalla ex particella 887, che deriva dalla ex particella 757, che a sua volta deriva dalle ex particelle 574 e 572 che sono pervenute a [REDACTED] tramite Atto di Donazione del 31/03/1990 del not. Giovanni Demostene di Ragusa, Repertorio n° 71018 della Raccolta n° 21017, Trascritto a Ragusa il 02/04/1990 ai nn. 4510/3695 e Registrato a Vittoria il 17/04/1990 al n° 783 (*all. 14_Lotto 2 Atto di provenienza ex part. 574 e 572 f. 20*). In quest'atto [REDACTED] riceve in donazione dalla madre [REDACTED] alcune particelle di terreno, tra cui le particelle 574 e 572 del foglio di mappa 20. Successivamente tramite Atto di Donazione del 04/08/2015 del not. Francesca Randazzo di Vittoria, Repertorio n° 4690 della Raccolta n° 3309, Trascritto a Ragusa il 06/08/2015 ai nn. 11133/6857 e Registrato a Vittoria il 05/08/2015 al n° 1775 (*all. 15_Lotto 2 Atto di donazione ex part. 887 sub 1 f. 20*), [REDACTED] dona alla società [REDACTED] la Particella di terreno 887 Sub 1 del Foglio di Mappa 20.

CONFORMITA'

L'immobile è legittimato dalla Concessione Edilizia n° 12237/15 del 15/06/2015 riguardante la variazione d'uso da autolavaggio a sala da ballo ed ampliamento dell'immobile realizzato a sua volta tramite C.E. 9746/06 del 12/09/2006, rilasciata al sig.re [REDACTED]. Per lo stesso fabbricato è stata inoltre rilasciata Agibilità n° 53/2015 del 05/11/2015 per "Sala da Ballo al piano terra e locale DeeJay al piano primo" (*all. 16_Lotto 2 Titolo autorizzativo elaborato grafico e agibilità*). Oltre a questo titolo autorizzativo su detto immobile non sono state presentate altre pratiche edilizie e/o in sanatoria successive a quella riportata in precedenza.

Dall'analisi degli incartamenti relativi al progetto depositato ed approvato dal Comune di Comiso, e dal confronto con la planimetria catastale, non si rilevano difformità planimetriche e distributive.

Dai rilievi effettuati in fase di sopralluogo e dal raffronto con le tavole progettuali approvate dal Comune di Comiso, ho invece riscontrato che una porzione di immobile era urbanisticamente destinata ad area scoperta. Quest'area è inedificabile con vincolo urbanistico (idrogeologico) ma in realtà risulta coperta in continuità con la copertura del fabbricato e la superficie sottostante risulta annessa in continuità a quella della sala da ballo. In sintesi, la superficie di circa mq. 165,00 che è stata autorizzata come superficie scoperta, nella realtà costituisce una porzione integrante della sala

da ballo avente le stesse caratteristiche di finitura, impiantistica e illuminazione (*all. 10_Lotto 2 Documentazione Fotografica e Planimetria*).

Alla luce di ciò il fabbricato risulta difforme limitatamente a questa porzione aggiunta, con superficie coperta di circa mq. 165,00.

L'attività ricreativa che viene svolta all'interno del manufatto risulta essere disciplinata da un regolare contratto di locazione dell'immobile per uso sala da ballo, stipulato il 27/01/2016 tra [REDACTED] quale legale rappresentante della ditta [REDACTED] e [REDACTED]. Il contratto è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Vittoria il 28/01/2016 al n° 201 Serie 3T, (*all. 17_Lotto 2 Contratto di locazione f 20 p 852 s 2*). La durata della locazione è prevista in anni 6 rinnovabile automaticamente per altri 6 anni anche con tacito consenso, pertanto la decorrenza inizia dal 27/01/2016 fino al 26/01/2022; il contratto alla scadenza dei primi 6 anni è stato rinnovato presso l'Agenzia delle Entrate per ulteriori 6 anni, pertanto la locazione avrà termine il 26/01/2028. Il canone annuo stabilito è di € 1.200,00.

L'impianto fotovoltaico (non oggetto di esecuzione immobiliare), che è presente sull'intera copertura del fabbricato ed anche su quella urbanisticamente non regolare, è stato legittimato da un Contratto di Affitto di Superficie stipulato a Comiso il 02/11/2011 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Vittoria il 10/11/2011 al n° 2883 Serie 3, (*all. 18_Lotto 2 Contratto Affitto di Superficie e Atto Cessione Credito*) tra la ditta [REDACTED] rappresentata dal socio ed amministratore [REDACTED] ed [REDACTED] rappresentata da [REDACTED]. Nel su citato contratto la ditta [REDACTED] affitta le coperture di alcuni immobili tra cui anche quella del fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare, identificato al Catasto al Foglio 20, Particella 852, Sub 2, alla [REDACTED], per la realizzazione di impianti fotovoltaici e sfruttarne economicamente l'attività. La ditta [REDACTED] tra le Dichiarazioni e Garanzie del Locatore e dell'Affittuario sottoscritte in contratto, tra le altre cose, dichiara e garantisce che le coperture sono conformi alle necessarie vigenti disposizioni urbanistiche ed edilizie.

Il corrispettivo per il bene concesso in locazione consiste in un canone annuo per la durata del contratto stipulato che è stato fissato in 25 anni, fino al 01/11/2036, alla scadenza il contratto si intende automaticamente terminato senza necessità di comunicazioni tra le parti.

Per quanto concerne invece il credito identificato nel canone di locazione che la ditta [REDACTED] vantava nei confronti della [REDACTED] (voluta in [REDACTED]), è stato oggetto di cessione alla Banca [REDACTED] fino alla scadenza di un finanziamento che la Banca ha erogato alla ditta [REDACTED]. L'Atto di Cessione di Credito è stato redatto il 26/06/2015 dal not. Francesca Randazzo di Vittoria, Repertorio n° 4595 della Raccolta n° 3237, Registrato a Vittoria il

16/07/2015 al n° 1573 Serie 1T (all. 18_Lotto 2 Contratto Affitto di Superficie e Atto Cessione Credito). Con quest'atto la Banca [REDACTED] subentra alla [REDACTED] nel credito vantato nei confronti della [REDACTED] e la cessione resterà valida fino a quando la Banca [REDACTED] non sarà stata interamente soddisfatta per tutti i crediti derivanti dal finanziamento. Ragione per cui l'impianto fotovoltaico di proprietà di [REDACTED] che insiste sulla copertura del fabbricato non può essere soggetto a pignoramento e tantomeno il corrispettivo economico identificabile nel canone di locazione. Il futuro acquirente sarà gravato dell'obbligo di far valere il contratto stipulato dal precedente proprietario consentendo alla [REDACTED] l'accesso alla copertura ed agli spazi attigui all'immobile per il mantenimento dell'impianto.

PROPOSTA DI REGOLARIZZAZIONE

La regolarizzazione dell'organismo architettonico da poter attuare consiste nel riportare l'organismo architettonico entro i suoi limiti urbanistici autorizzati, demolendo quindi la porzione aggiunta, poiché non c'è possibilità di regolarizzare l'incremento di volume non autorizzato. L'edificio ricade in Zona B1- La città consolidata.

Per quanto concerne la valutazione economica ritengo invece che il bene possa essere stimato nello stato in cui si trova, con le difformità presenti e con le servitù che sono state create sulla copertura del fabbricato per la manutenzione dell'impianto fotovoltaico. Per quanto concerne le superfici abusive realizzate saranno valutate al 50% del valore che verrà attribuito al bene.

Il futuro acquirente acquisterà dunque l'immobile con la consapevolezza delle irregolarità e delle servitù ampiamente descritte.

DATI RIASSUNTIVI AL FINE DEL GIUDIZIO DI STIMA

A – UBICAZIONE

A.1 – Comune: **COMISO** prov. **RG**

A.2 - Località – Frazione – Contrada: **ZONA B1 – CITTA' CONSOLIDATA**

A.3 - Indirizzo: **VIA DELLE CAVE, N° 19/31 - CAP 97013**

A.4 – Zona in cui ricade l'immobile: ☐ Centrale **X Semicentrale**
 ☐ Semiperiferica ☐ Periferica
 ☐ Ultraperiferica ☐ Foranea

A.5 - Zona Sismica: **SI**

B – DESCRIZIONE

B.1 – Categorie: ☐ Abitazione
 ☐ Ufficio ☐ Negozio

- ☐ Magazzino ☐ Deposito
☐ Laboratorio ☐ Rimessa collettiva

X Altro..... Sala da Ballo.....

- Con annessi: ☐ Veranda ☐ Cantina ☐ Garage
☐ Posto auto scoperto ☐ Giardino ☐ Balconi

X Altro..... Ingresso esterno coperto.....

Costituenti: **X Intero fabbricato**

- ☐ Porzione di fabbricato

Composto: di n° piani entro terra: **0**

di n° piani fuori terra: **1**

B.2 – Scala: Piano: **TERRA** Interno: /

- B.3 – Condizione: ☐ Occupato dal proprietario ☐ Dal richiedente
X Occupato da terzi al canone annuo di € 1.200,00
☐ Libero – Non occupato

B.4 - TIPO

- ☐ Popolare ☐ Economico **X Medio** ☐ Signorile ☐ Lusso

B.5 - ☐ Costruito nell'anno **2006**

- ☐ Ristrutturato nell'anno **2015**

B.6 - Altezze interpiano: h = ± **5,00 m** Categoria: **D/3**

B.7 - L'immobile, in tutto od in parte è destinato o adibito per almeno 3/4 della sua superficie a civile abitazione o a studi professionali o ad uffici? **NO**

B.8 - Stato di conservazione: ☐ Ottimo **X Buono** ☐ Normale ☐ Scadente

C – CARATTERISTICHE TECNICHE

Struttura portante e facciate: **Calcestruzzo di cemento armato.**

Solai: //

Copertura: **Pannelli prefabbricati su struttura portante in ferro**

Tramezzature interne: **Laterizio forato e pannelli prefabbricati**

Pavimenti: **Battuto di cemento industriale**

Rivestimenti interni: **Piastrelle di ceramica**

Infissi esterni in: **Ferro con vetro monostrato**

Porte esterne in: **Ferro**

Porte interne in: **Legno tamburato**

Bagni interni n°: **3**

Impianti: **X Acqua** **X Elettricità** ☐ Gas

Classe Energetica: **Non valutata**

D – AUTORIZZAZIONI

- ☐ Provvedimento Autorizzativo Unico **X Concessione edilizia** ☐ Licenza edilizia
☐ Licenza di abitabilità **X Accatastamento** ☐ Concessione edilizia in sanatoria
X Agibilità

STIMA DEI BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE

Per la valutazione dell'immobile si farà riferimento a due criteri di stima, uno di tipo sintetico ed uno di tipo analitico.

La *stima sintetica* consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile prendendo come riferimento immobili simili a quello oggetto di valutazione, sia per superficie che per caratteristiche intrinseche (esposizione, finiture e stato di conservazione, distribuzione dei locali e sufficienza dei servizi interni, dimensioni dei vani in rapporto all'uso cui sono destinati, estetica), ed estrinseche (salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade ed al centro urbano, efficienza dei servizi pubblici che servono la zona).

La *stima analitica* viene effettuata per capitalizzazione dei redditi ovvero valutando l'immobile con riferimento al reddito lordo che è in grado di produrre, decurtando tutte le spese a carico del proprietario e tenendo conto del saggio di capitalizzazione ricavato da un'indagine diretta di mercato.

STIMA SINTETICA DEL FABBRICATO

In relazione agli elementi accertati si è sviluppata la seguente procedura di stima tenendo conto delle caratteristiche proprie del fabbricato, della sua ubicazione e del suo stato di conservazione. Al fine di conoscere il più probabile valore di mercato è stata condotta un'indagine considerando un edificio simile a quello oggetto di stima, collocato nella stessa zona ed avente le stesse caratteristiche di età, qualità e stato di manutenzione.

Nel giudizio di stima giocano un ruolo determinante l'ubicazione e la tipologia del fabbricato. Quest'ultima è riconducibile ad una sala per pubblico spettacolo, con ingresso esterno coperto. Lo stato di conservazione generale dell'immobile, tenendo presente che è realizzato da circa diciassette anni, è buono e ben mantenuto, infatti l'interno della sala è funzionale ed efficiente in ogni sua parte.

L'ubicazione dell'immobile può essere definita in zona urbana semicentrale e gode quindi dei vantaggi dell'agglomerato urbano adiacente. Alla luce delle considerazioni fin qui espresse e

tenendo conto delle recenti quotazioni di mercato, il giudizio di stima si compone nel seguente modo:

- Calcolo della superficie commerciale del fabbricato per pubblico spettacolo.

Superficie coperta al piano terra 483,50 mq. (di cui mq. 165,00 abusiva) somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali.

Superficie coperta al piano primo 14,00 mq. (somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali).

L'area esterna coperta di pertinenza copre una superficie di circa 60,00 mq.; nel calcolo della superficie commerciale, incide nella misura del 30% pari a 18,00 mq.

Totale superficie commerciale MQ 515,50 (mq. 483,50 + mq. 14,00 + mq. 18,00) di cui mq. 165,00 non urbanisticamente legittima.

- Valore al metro quadrato del fabbricato.

Si è giunti ad una valutazione unitaria per il fabbricato e della sua area di pertinenza oggetto di pignoramento attribuendo al bene un valore al metro quadro di circa 650,00 €/MQ.

Quindi:

Valore su base sintetica del fabbricato e dell'area di pertinenza

$650,00 \text{ €/MQ} \times 515,50 \text{ MQ} = \text{€ } 335.075,00$

STIMA ANALITICA DEL FABBRICATO

Il criterio di stima analitica utilizzato è stato quello della capitalizzazione dei redditi. Partendo dal presupposto che il bene in oggetto, in normale stato conservativo, sarebbe capace di produrre mediamente un canone di affitto mensile di 2,50 €/mq (come si deduce dai dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) si può quindi ricavare il valore del fabbricato.

- Valore secondo la stima analitica del fabbricato.

Calcolo del reddito medio mensile: $2,50 \text{ €/mq} \times 515,50 \text{ mq} = 1.288,75 \text{ €/mese}$

Il reddito lordo medio annuo è dunque pari a: $1.288,75 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 15.465,00$.

Da questo valore occorre dedurre le spese di gestione (quote di manutenzione, amministrazione, assicurazione, ammortamento, oneri fiscali, quote per sfratti ed inesigibilità) quantificabili nella misura del 30% del reddito lordo medio annuo: $\text{€ } 15.465,00 \times 0,70 = \text{€ } 10.825,50$.

Capitalizzando tale reddito presunto al tasso medio del 3,0 % si ottiene il valore di:

$10.825,50 \text{ €} \times 100/3 = \text{€ } 360.850,00$.

A tale valore bisogna apportare una decurtazione in considerazione del fatto che l'immobile potrebbe avere necessità di alcuni interventi di manutenzione ordinaria stimati in circa € 5.850,00 quindi:

Valutazione analitica del bene € 360.850,00 – € 5.850,00 = **€ 355.000,00.**

GIUDIZIO DI STIMA DEL FABBRICATO

Mediando i valori ottenuti utilizzando i due diversi metodi di stima, si ottiene un valore pari a:

Valore intrinseco del bene (€ 335.075,00 + € 355.000,00) / 2 = **€ 345.037,50.**

Che corrisponde ad un valore al mq. di (€ 345.037,50 / mq. 515,50) = € 669,326

GIUDIZIO DI STIMA FINALE DEL BENE

Considerando il fatto che una porzione del fabbricato è urbanisticamente abusiva ma fruibile e godibile, per la vendita all'asta del bene, questa porzione di immobile verrà valutata al 50% del valore o allo stesso modo, per semplicità di calcolo, si considererà solo il 50% della superficie commerciale;

alla luce di ciò la superficie commerciale dell'immobile, considerando la porzione abusiva diventa:
Superficie coperta al piano terra (mq. 483,50 di cui mq. 165,00 non legittimi urbanisticamente e quindi calcolati nella misura del 50%, pari a mq. 82,50, quindi) mq. 401,00.

Superficie coperta al piano primo mq. 14,00.

L'area esterna di pertinenza copre una superficie di circa circa mq. 60,00; nel calcolo della superficie commerciale, incide nella misura del 30% pari a 18,00 mq.

Totale superficie commerciale MQ 433,00 (mq. 401,00 + mq. 14,00 + mq. 18,00).

Valore di mercato del bene (€ 669,326 x mq. 433,00) = **€ 289.818,16.**

A seguito della Circolare del 18/11/2021 del Tribunale di Ragusa, prima dell'emissione del decreto di trasferimento del bene che avverrà dopo l'aggiudicazione con il versamento del saldo sul prezzo della vendita da parte dell'aggiudicatario, rimarranno ancora a carico dell'acquirente, i costi che deriveranno dall'acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica e dal libretto di impianto, si stima che tali costi onnicomprensivi di oneri potrebbero aggirarsi in circa € 700,00 (oltre cassa ed iva di legge).

Il valore di mercato del Lotto n° 2 al netto dei costi sarà quindi di € 289.118,16

(€ 289.818,16 – € 700,00)

Il valore di vendita forzata del bene è costituito dal valore di mercato al netto dei costi, con l'abbattimento del 15% (dovuti all'assenza di garanzia per vizi occulti) € 245.750,43; tale importo arrotondato è di € 245.700,00.

Valore di vendita forzata € 245.700,00

Trattandosi di un unico fabbricato con area esterna di pertinenza si considerare il bene indivisibile e si suggerisce di procedere alla vendita in un unico lotto.

Si vuole sottolineare che il bene appartiene per intero al soggetto debitore. Il bene potrebbe presentare caratteri di appetibilità per soggetti interessati per insediarvi altre attività compatibili alla struttura del fabbricato.



SCHEMA RIEPILOGATIVO
(SCHEDA SINTETICA E SCHEDA IMMOBILE)

SCHEDA SINTETICA LOTTO 2

Esecuzione Immobiliare 137/2020 contro: [REDACTED]
[REDACTED] in persona del legale rappresentante pro-tempore, socio e amministratore, sig. [REDACTED]
[REDACTED]

Giudice: dott. Gilberto Orazio Rapisarda.

Custode Giudiziario: avv. Ivana Di Pietro

Esperto del procedimento: c.t.u. arch. Giovanni Cavalieri

DIRITTO

La piena proprietà del bene appartiene alla [REDACTED]

BENE

Fabbricato adibito a sala da ballo; identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 20, Particella 852, Sub 2, Categoria D/3 – teatri, cinematografi, sale per concerti.

UBICAZIONE

Comiso, c.da Petrarò, via Delle Cave n° 19/31, le cui coordinate geografiche sono:

36° 57' 00.2" N - 14° 36' 53.7" E - 36.950049 - 14.614913.

TITOLARITA'

Edificio appartenente per la piena proprietà alla [REDACTED],
in persona del legale rappresentante, socio e amministratore sig.re [REDACTED]
[REDACTED] ed alla socia sig.ra [REDACTED]
[REDACTED]

Il fabbricato è stato costruito da [REDACTED] in qualità di socio amministratore della [REDACTED]
[REDACTED] su suolo identificato al Catasto Terreni del Comune di Comiso. La particella 852 sub 2 del Foglio di Mappa 20, deriva dalla fusione della ex particella di terreno 852 sub 1 con la ex particella di terreno 887 sub 1.

La ex particella 852 sub 1 del Foglio di Mappa 20, deriva dalla ex particella 852 che a sua volta deriva dalla ex particella 672 che è pervenuta a [REDACTED] e [REDACTED] tramite Atto di Vendita del 05/06/1996 del not. Riccardo Gianchino dei distretti riuniti di Ragusa e Modica, Repertorio n° 47484 della Raccolta n° 3490.

La ex particella di terreno 887 sub 1 del Foglio di Mappa 20, deriva dalla ex particella 887, che deriva dalla ex particella 757, che a sua volta deriva dalle ex particelle 574 e 572 che sono pervenute a [REDACTED] tramite Atto di Donazione del 31/03/1990 del not. Giovanni Demostene di Ragusa, Repertorio n° 71018 della Raccolta n° 21017, Trascritto a Ragusa il 02/04/1990 ai nn. 4510/3695 e Registrato a Vittoria il 17/04/1990 al n° 783.

Tramite Atto di Donazione del 04/08/2015 del not. Francesca Randazzo di Vittoria, Repertorio n° 4690 della Raccolta n° 3309, Trascritto a Ragusa il 06/08/2015 ai nn. 11133/6857 e Registrato a Vittoria il 05/08/2015 al n° 1775, [REDACTED] dona alla società [REDACTED] la Particella di terreno 887 Sub 1 del Foglio di Mappa 20.

PROVENIENZA VENTENNALE

Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati Comune di Comiso, Foglio 20, Particella 852, Sub 2, Categoria D/3 – teatri, cinematografi, sale per concerti. La Particella 852, Sub 2, deriva dalla fusione delle ex particelle di terreno 852 sub 1 e 887 sub1. La ex particella 852 sub 1, deriva dalla ex particella 852 che a sua volta deriva dalla ex particella 672. La ex particella di terreno 887 sub 1, deriva dalla ex particella 887, che deriva dalla ex particella 757, che a sua volta deriva dalle ex particelle 574 e 572.

LOTTO

E' stato formato un lotto unico identificato con "LOTTO 2" e composto da un solo cespite.

OCCUPAZIONE

L'attività ricreativa di sala per il ballo, che viene svolta all'interno del manufatto, risulta essere regolamentata da un regolare contratto di locazione stipulato il 27/01/2016 tra [REDACTED] quale legale rappresentante della ditta [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Vittoria il 28/01/2016 al n° 201 Serie 3T. La durata della locazione è prevista in anni 6 rinnovabile automaticamente per altri 6 anni anche con tacito consenso, pertanto la decorrenza inizia dal 27/01/2016 fino al 26/01/2022; il contratto alla scadenza dei primi 6 anni è stato rinnovato all'Agenzia delle Entrate per altri 6 anni, pertanto la locazione avrà termine il 26/01/2028. Il canone annuo pattuito è di € 1.200,00.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE ex art. 567, c. 2

La documentazione risulta completa e corretta.

IRREGOLARITA' E ABUSI

Una porzione di immobile era urbanisticamente destinata ad area scoperta. Quest'area è inedificabile con vincolo urbanistico (idrogeologico) ma in realtà risulta coperta in continuità con la copertura del fabbricato e la superficie sottostante risulta annessa in continuità a quella della sala da ballo. In sintesi, la superficie di circa mq. 165,00 che è stata autorizzata come superficie scoperta, nella realtà costituisce una porzione integrante della sala da ballo avente le stesse caratteristiche di finitura, impiantistica e illuminazione. Alla luce di ciò il fabbricato risulta difforme limitatamente a questa porzione aggiunta, con superficie coperta di circa mq. 165,00.

Dall'analisi degli incartamenti relativi al progetto depositato ed approvato dal Comune di Comiso, e dal confronto con la planimetria catastale, non si rilevano difformità planimetriche e distributive.

IMMOBILE INSANABILE

Per la porzione di immobile, urbanisticamente difforme, si procederà alla valutazione secondo il valore d'uso, (varrà valutata la porzione insanabile come se fosse regolare applicando poi una decurtazione forfettaria del 50%).

TITOLARITA' URBANISTICA

L'immobile è legittimato dalla Concessione Edilizia n° 12237/15 del 15/06/2015 riguardante la variazione d'uso da autolavaggio a sala da ballo ed ampliamento dell'immobile realizzato a sua volta tramite C.E. 9746/06 del 12/09/2006, rilasciata al sig.re [REDACTED]. Oltre a questo titolo autorizzativo su detto immobile non sono state presentate altre pratiche edilizie e/o in sanatoria successive a quella riportata in precedenza.

AGIBILITA' / ABITABILITA'

Agibilità n° 53/2015 del 05/11/2015 per "Sala da Ballo al piano terra e locale DeeJay al piano primo".

DIVISIBILITA'

L'immobile è pignorato per l'intero e non in quota, lo stesso non è comodamente divisibile e si presta ad una vendita unitaria.

VALORE DI MERCATO

Il valore di mercato del bene ammonta ad € 289.818,00.

VALORE DI VENDITA FORZATA

Valore di vendita forzata del bene ammonta ad € 245.700,00.

VALORE DEL CANONE DI MERCATO

Il valore del canone di mercato del bene ammonta a circa €/mese 1.200,00.

VENDIBILITA' E MOTIVO

Il bene si identifica in un edificio singolo idoneo ad attività ricreativa con tipologia "sala da ballo", collocato in zona semicentrale, facilmente raggiungibile ed appetibile per la vendita.

VINCOLI

Una porzione di immobile ricade in una fascia di inedificabilità per vincolo idrogeologico.

EDILIZIA AGEVOLATA

Il bene non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata, ma esistono delle condizioni che ne limitano la disponibilità.

Sull'intera copertura del fabbricato è presente un impianto fotovoltaico legittimato da un Contratto di Affitto di Superficie stipulato a Comiso il 02/11/2011 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Vittoria il 10/11/2011 al n° 2883 Serie 3, tra la ditta [REDACTED] ed [REDACTED]. Nel su citato contratto la ditta [REDACTED] affitta le coperture di alcuni immobili tra cui anche quella del fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare e dichiara e garantisce che le coperture sono conformi alle necessarie vigenti disposizioni urbanistiche ed edilizie. Il corrispettivo per il bene concesso in locazione consiste in un canone annuo per la durata del contratto stipulato che è stato fissato in 25 anni, fino al 01/11/2036. Il credito identificato nel canone di locazione, è stato oggetto di cessione alla Banca [REDACTED], fino alla scadenza di un finanziamento che la Banca ha erogato alla ditta [REDACTED]. L'Atto di Cessione di Credito è stato redatto il 26/06/2015 dal not. Francesca Randazzo di Vittoria, Repertorio n° 4595 della Raccolta n° 3237, Registrato a Vittoria il 16/07/2015 al n° 1573 Serie 1T. Pertanto il futuro acquirente oltre a non poter vantare diritti sull'impianto fotovoltaico e sul canone di locazione della copertura, sarà anche gravato dell'obbligo di garantire l'accesso alla copertura ed agli spazi attigui all'immobile per il mantenimento dell'impianto.

ONERI

//

APE/CDU

I presumibili costi di redazione dell'APE e del libretto di impianto ammontano a circa € 700,00 oltre cassa ed iva di legge.

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si rileva nell'elenco delle formalità, delle Trascrizioni Contro che interessano il bene in questione solamente l'atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Ragusa



SCHEDA IMMOBILE LOTTO 2

DESCRIZIONE

Edificio adibito a sala da ballo, sito in Comiso, in c.da Petrarò, via Delle Cave n° 19/31, con superficie coperta lorda di circa mq. 543,50; identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 20, Particella 852, Sub 2, Categoria D/3.



DESTINAZIONE

Fabbricato adibito a sala da ballo

Caratteristiche:

Superficie principale (S1) mq. 497,50 – indice 1,00 – superficie commerciale mq. 497,50

Superficie balconi (SUB) mq. 0,00 – indice 0,30 – superficie commerciale mq. 0,00

Superficie terrazzo (SUT) mq. 0,00 – indice 0,30 – superficie commerciale mq. 0,00

Superfici coperte (SUC) mq. 60,00 – indice 0,30 – superficie commerciale mq. 18,00

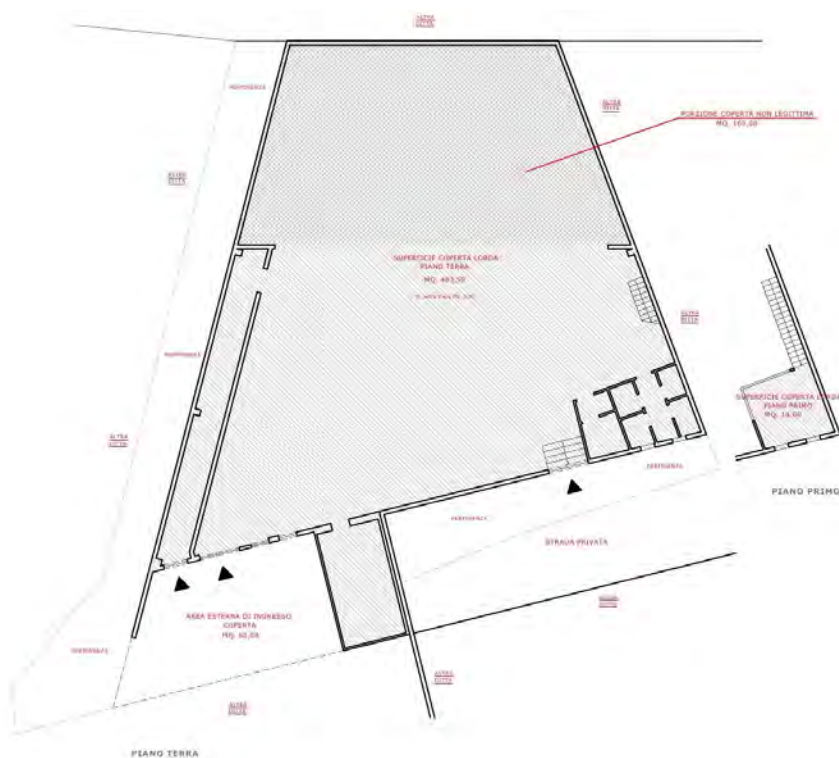
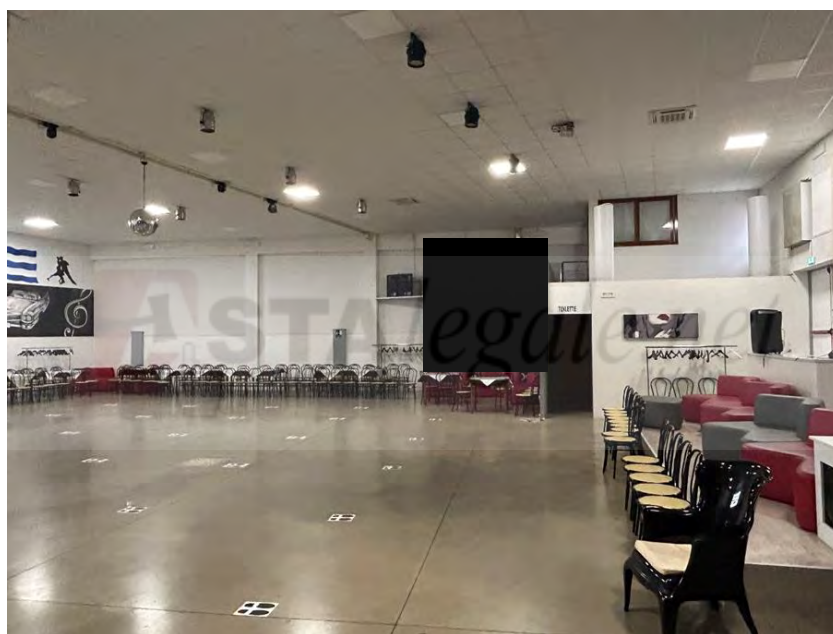
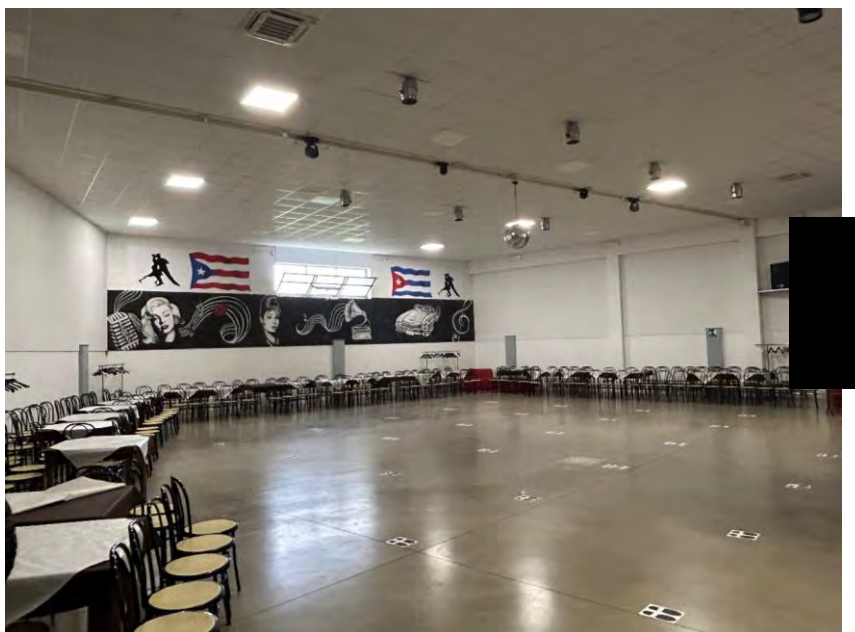
Superficie pertinenze (SUP) mq. 00,00 – indice 0,25 – superficie commerciale mq. 00,00

Superficie Commerciale (SUP) mq. 515,50

Valore di Mercato € 289.818,00

Valore di stima di Vendita Forzata € 245.700,00

Valore del Canone di Mercato circa €/mese 1.200,00



DATI PLANIMETRICI DEL FABBRICATO

SUP. COPERTA LORDA PIANO TERRA MQ. 483,50
 SUP. COPERTA LORDA PIANO PRIMO MQ. 14,00
 SUP. ESTERNA COPERTA LORDA MQ. 60,00

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

SUP. COPERTA LORDA MQ. 497,50 (483,50 + 14,00)
 SUP. ESTERNA COPERTA NELLA MISURA DEL 30% MQ. 18,00

SUPERFICIE COMMERCIALE MQ. 515,50 (497,50+18,00)
 (DI CUI MQ. 165,00 NON LEGITTIMA)

Comiso, C.da Petrarò, via Delle Cave n° 19/31.

Foto Google - Coordinate Geografiche: 36° 57' 00.2" N - 14° 36' 53.7" E - 36.950049 - 14.614913



 **ASTA**legale.net



ELENCO ALLEGATI LOTTO 2:

- all. 10_Lotto 2 Documentazione Fotografica e Planimetria
- all. 11_Lotto 2 F. 20 P.lla 852 Sub 2 Mappa Planimetria e Visura
- all. 12_Lotto 2 Ispezioni Ipotecarie per immobile
- all. 13_Lotto 2 Atto di provenienza ex part. 672 f. 20
- all. 14_Lotto 2 Atto di provenienza ex part. 574 e 572 f. 20
- all. 15_Lotto 2 Atto di donazione ex part. 887 sub 1 f. 20
- all. 16_Lotto 2 Titolo autorizzativo elaborato grafico e agibilità
- all. 17_Lotto 2 Contratto di locazione f 20 p 852 s 2
- all. 18_Lotto 2 Contratto Affitto di Superficie e Atto Cessione Credito
- all. 19_Lotto 2 Relazione di Stima per la Privacy con nominativi cancellati

RAGUSA, 06/03/2023

IL TECNICO

(Arch. Giovanni Cavalieri)

