

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

SEZ. FALLIMENTARE

Fallimento n°31/2015 R.F.

Fall.to Siracusana Elettricità s.r.l.

Ill.mo Giudice Delegato al Fallimento

Egr. Curatore Avv. Paolo Munafò

RELAZIONE PERITALE DI STIMA DI BENI IMMOBILI

IMMOBILE OGGETTO DI STIMA:

**Capannone tipo industriale in corso di costruzione con destinazione d'uso
commerciale e terreno di pertinenza**

**Modica, C.da Fargione, comprensorio IRSAP Sicilia Modica-Pozzallo
viale delle industrie s.n.c., al N.C.E.U. Foglio 169, P.Illa 2782, piano T-S1**

INDICE

PARTE PRIMA INTRODUZIONE.....	3
1.1 PREMESSA	3
1.2 OGGETTO DELLA RELAZIONE PERITALE	3
1.3 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI – SOPRALLUOGHI E VERIFICHE.....	4
PARTE SECONDA INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE	6
2.1 INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA E FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA	6
2.2 FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA.....	8

2.3	INQUADRAMENTO TERRITORIALE E DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE	9
2.4	STATO DI POSSESSO DELL’IMMOBILE	21
2.5	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI	21
2.5.1	VINCOLI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL’ACQUIRENTE	21
2.5.2	VINCOLI GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA	23
2.5.3	ALTRE INFORMAZIONI PER L’ACQUIRENTE	24
2.6	PRATICHE EDILIZIE, REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA, CERTIFICAZIONE DI AGIBILITÀ.....	25
	PARTE TERZA ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA	30
	PARTE QUARTA VALUTAZIONE ATTUALE DEI BENI	31
4.1	METODO E CRITERIO DI STIMA.....	31
4.1.1	CALCOLO DELLA CONSISTENZA COMMERCIALE	31
4.1.2	INDAGINI RELATIVE AL MERCATO IMMOBILIARE RIFERITO AL BENE DA STIMARE.....	34
4.1.3	CARATTERISTICHE ESTRINSECHE ED INTRINSECHE DEL BENE.....	34
4.2	STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE MEDIANTE IL CRITERIO SINTETICO COMPARATIVO	36
4.2.1	INDIVIDUAZIONE DEL VALORE MEDIO UNITARIO	36
4.3	STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE.....	37
	PARTE QUINTA CONCLUSIONI	38

PARTE PRIMA | Introduzione

1.1 Premessa

In data 04.01.2015, a seguito di istanza del Curatore, avv. Paolo Munafò, la scrivente, Arch. Giusy Genovesi, Consulente Tecnico del Tribunale di Siracusa, nata a Siracusa il 25.02.1972, con studio in Siracusa, P.zza E. Pancali, 9, iscritta all'Albo degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della Prov. di Siracusa con n. 435, veniva nominata esperto stimatore nella procedura fallimentare in oggetto, giusta autorizzazione del 07.01.2016 dell'Ill.mo Giudice Delegato al fallimento di SIRACUSANA ELETTRICITA' S.R.L. - SIREL- IN LIQUIDAZIONE (n. 31/2015 R.F.).

Nel merito il curatore, nell'istanza su indicata, determinava la necessità di procedere alla stima del compendio immobiliare di proprietà della Società fallita, giusto verbale di inventario apertosi il 9 novembre 2015 e chiusosi l'11 gennaio 2017 e riportati agli allegati 10 e 11 dello stesso.

1.2 Oggetto della relazione peritale

Oggetto della presente relazione è parte del compendio immobiliare di cui al verbale di inventario e consiste in n. 1 capannone tipo industriale in corso di costruzione con destinazione d'uso commerciale e terreno di pertinenza sito nel Comune di Modica (RG), C.da Fargione, all'interno del comprensorio IRSAP Sicilia – Agglomerato Modica-Pozzallo, viale delle industrie s.n.c., al N.C.E.U. Foglio 169, P.lla 2782, piano T-S1.

Obiettivo della presente relazione di Due Diligence è la determinazione del valore di mercato dell'immobile, tenuto conto di *“una congerie di problematiche tecniche, economiche ed amministrative, che in considerazione della loro natura ed importanza, influiscono significativamente sul valore potenziale dell'opus...”* evidenziate nella relazione di stima agli atti del concordato preventivo oltre che la veridicità di quanto affermato nella superiore relazione ovvero che *“.....la congiuntura economica ... , ha influenzato*

negativamente il mercato immobiliare locale, deprimendolo sino a quasi annullare le compravendite in loco...”.

1.3 Svolgimento delle operazioni peritali – sopralluoghi e verifiche.

La scrivente, individuato l'immobile da stimare, **ha proceduto ad effettuare tutti gli accertamenti ritenuti necessari presso l'archivio del Comune di Modica**, mediante preventiva richiesta di accesso agli atti, **l'IRSAP-Ragusa, l'Agenzia delle Entrate Sezione Catasto ed Conservatoria RR.II., la Regione Siciliana** (Ass.to BB.CC.AA., Ass.to Territorio Ambiente), a reperire ed archiviare la documentazione utile e **ad effettuare sopralluogo presso l'immobile in oggetto.**

Il reperimento della documentazione ai fini degli accertamenti preventivi alla relazione e stima immobiliare avveniva sia a mezzo di piattaforme telematiche ufficiali (SISTER, SITR, SIFE) che a mezzo video-call con i funzionari dell'IRSAP che in ultimo a mezzo di accessi diretti sui luoghi ovvero presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Modica e per i sopralluogo presso lo stesso immobile di C.da Fargione.

In sede di sopralluogo presso l'immobile, sulla scorta delle planimetrie del progetto approvato dal Comune di Modica, dopo una prima ricognizione generale del terreno di pertinenza e dei confini, si sono effettuati alcuni rilievi metrici ed una accurata ricognizione fotografica, si verificava altresì l'eventuale presenza di difformità tra quanto realizzato e quanto rappresentato negli elaborati del progetto approvato con l'ultimo Provvedimento Unico del 2012. Di quanto rilevato sui luoghi, sulla scorta della perizia di stima agli atti del concordato preventivo e degli atti acquisiti nel corso degli accertamenti presso gli Enti, si sono analizzate le eventuali problematiche tecniche, economiche ed amministrative, al fine di verificarne la fondatezza e l'eventuale influenza delle stesse sul valore finale del bene in questione.

La sottoscritta ha proceduto inoltre ad esaminare il mercato immobiliare per beni simili posizionati in aree limitrofe, oltre che acquisire i valori di mercato delle aree pubblicati dall'IRSAP Sicilia e dall'Agenzia delle Entrate – sezione Catasto; ciò al fine di procedere con completezza alla redazione

della “Due diligence” richiesta dal G.E. e stimare l’immobile commerciale acquisito al fallimento in oggetto.

PARTE SECONDA | Individuazione e descrizione del bene

2.1 INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA e FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

Trattasi di un **fabbricato con tipologia a capannone** di tipo industriale **in corso di costruzione** (al rustico) a **destinazione d'uso commerciale e terreno di pertinenza** sito nel **Comune di Modica (RG), C.da Fargione, posto all'interno dell'agglomerato industriale IRSAP Sicilia Modica-Pozzallo.**

L'immobile è prospiciente il Viale delle Industrie s.n.c., arteria principale che attraversa l'intero agglomerato industriale IRSAP Sicilia "Modica-Pozzallo (ex A.S.I.), ed è **distinto al N.C.E.U. del Comune di Modica al Fig. 169, P.lla 2782, categoria catastale "in corso di costruzione".**

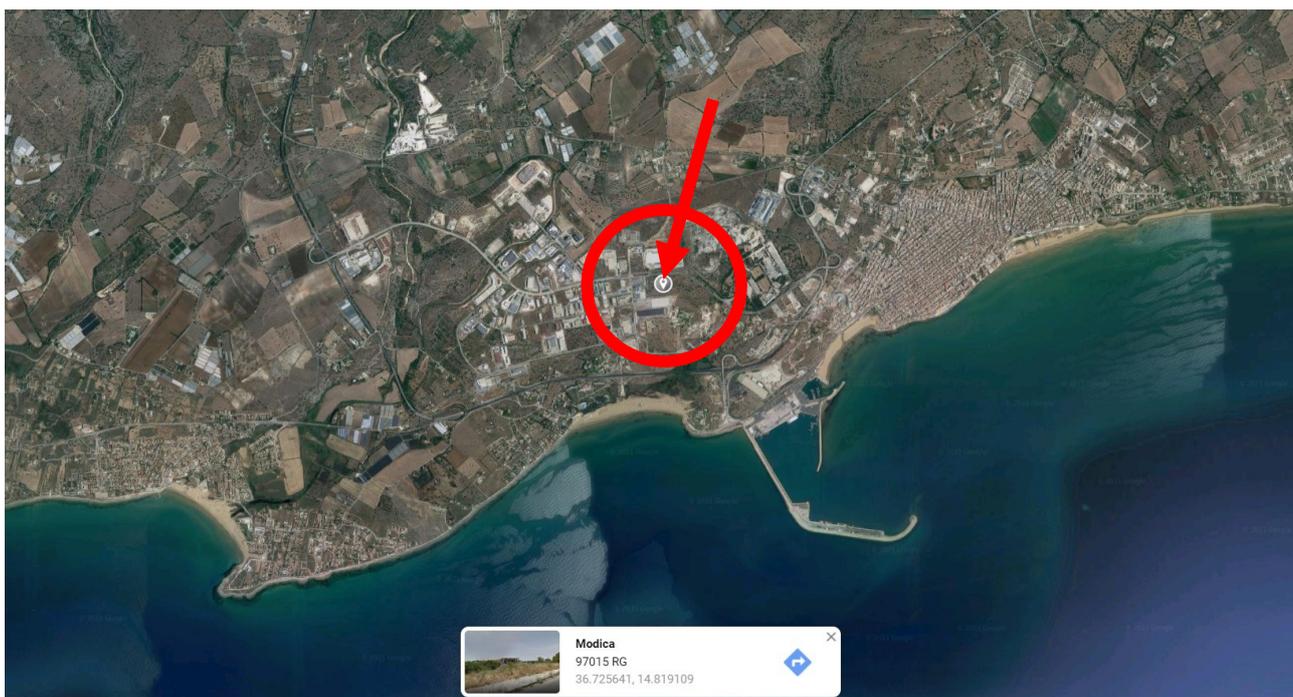


Fig.1

Si riportano le coordinate GPS (GD) per un'immediata localizzazione dell'immobile:

- **Latitudine: 36.725753**
- **Longitudine: 14.8192223**

- **Altitudine: 32 metri s.l.m.**

Proprietà e dati catastali

La proprietà del bene oggetto di stima, giusta atto di compravendita del 01.03.2006, rogato dal Notaio Dott. Ettore Sciacca, Rep. N. 44468, Racc. n. 12734 (Reg.to a Modica il 06/03/2006 al N.954) è della **SIRACUSANA ELETTRICITA' S.r.l.** (Società Fallita), con sede in Siracusa via Stentinello, C.da Targia, da potere del Consorzio per l'area di sviluppo industriale della Provincia di Ragusa. Si allega al riguardo copia dell'atto di compravendita (Allegato 01).

Dal punto di vista catastale l'immobile è individuato al N.C.E.U. del Comune di Modica al **Fig. 169, p.lla 2782** come può evincersi dalle allegate visura e mappa catastale (Allegato 02).

Dall'esame della documentazione catastale, dagli accertamenti eseguiti e dal sopralluogo effettuato presso l'immobile, **non emergono irregolarità che compromettono l'esatta identificazione del bene**; si precisa che trattandosi di fabbricato in corso di costruzione non sono presenti presso l'Agenzia delle Entrate le planimetrie catastali del fabbricato.

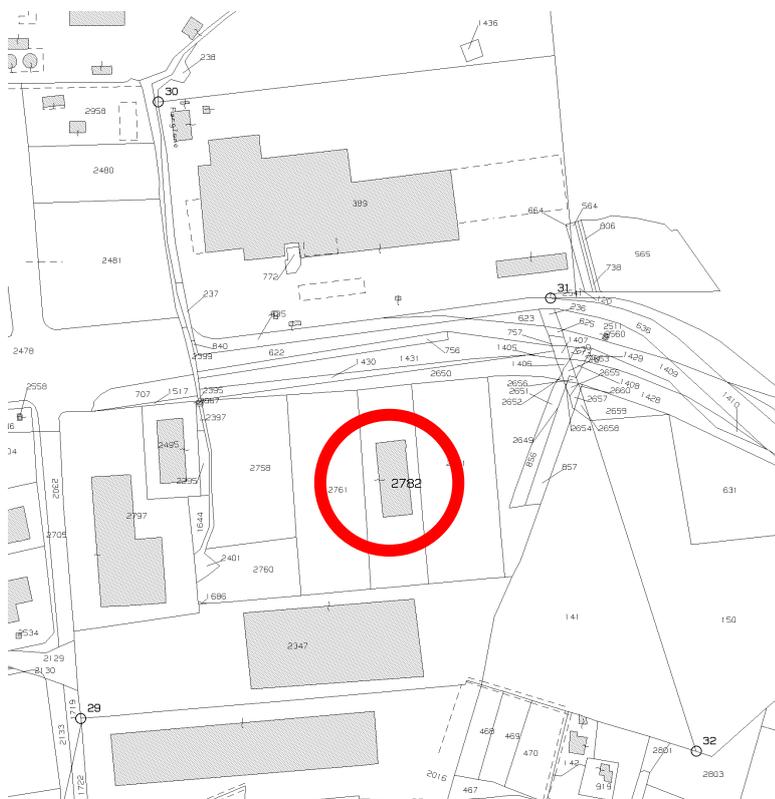


Fig. 2 mappa catastale, Comune di Modica fg.169

2.2 FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Trattandosi di un unico fabbricato con terreno di pertinenza esclusivo il lotto di vendita sarà UNICO e così individuato:

- **LOTTO UNICO – FABBRICATO AL RUSTICO A DESTINAZIONE COMMERCIALE CON DEPOSITO AL PIANO SEMINTERRATO E AREE SCOPERTE DI PERTINENZA sito in Contrada Fargione, viale delle Industrie s.n.c. - 97015 Modica (RG) in Area del Consorzio I.R.S.A.P. SICILIA di Ragusa - Agglomerato Modica-Pozzallo.**



Fabbricato commerciale – prospetto principale su V.le delle Industrie s.n.c.

2.3 INQUADRAMENTO TERRITORIALE e DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE

L'area nella quale si inserisce l'immobile è ubicata nel Comune di Modica, a pochi chilometri dalla città di Pozzallo, in località denominata Contrada Fargione, facente parte dell'area di Sviluppo Industriale di Ragusa (IRSAP SICILIA) – Agglomerato di Modica-Pozzallo.

L'immobile ricade in area tutelata di cui al SIC ITA 080007 “Spiaggia di Maganuco”, non presenta vincoli di natura paesaggistica.

La posizione geografica pone l'immobile a pochi minuti di percorrenza sia dal centro della città di Pozzallo (RG), dalla quale dista circa 3,00 Km che, che dalla costa balneabile (Loc. Marina di Modica, spiaggia Maganuco) e dal porto di Pozzallo raggiungibili anch'essi in meno di 5 minuti di auto; in particolare la vicinanza e gli ottimi collegamenti infrastrutturali con il porto e la città ne fanno un'area privilegiata sotto il punto di vista commerciale.



Fig.3 individuazione del bene nel contesto territoriale

L'immobile in oggetto è costituito da un capannone, al grezzo e da completare, e da un lotto di circa 6.875 mq (inclusa l'area del fabbricato) ed è situato lungo la via delle Industrie, in

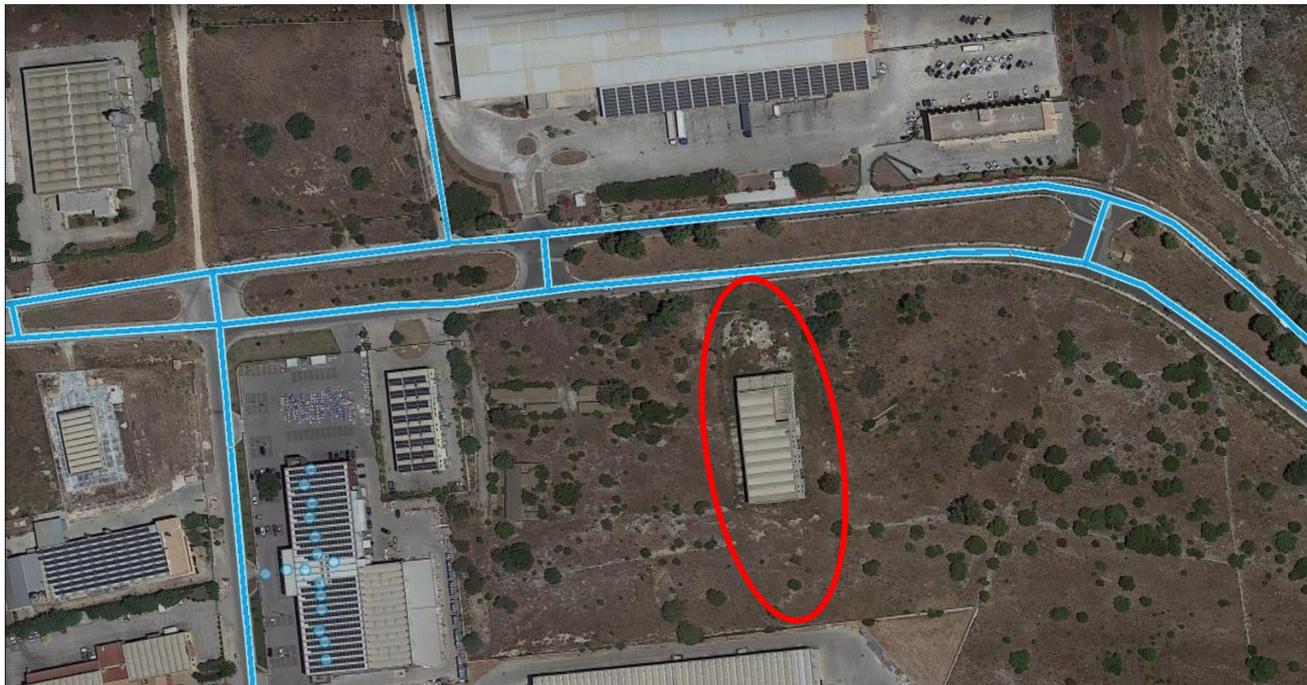


Fig.4 – individuazione del bene nel contesto territoriale

I lotti di terreno e gli edifici limitrofi sono disposti in maniera regolare e destinati ad attività industriali, artigianali e commerciali rientranti tutti all'interno del Consorzio IRSAP Sicilia della Provincia di Ragusa.

In particolare, l'immobile presenta l'ingresso principale sulla via delle industrie, ampia arteria di attraversamento dell'agglomerato industriale IRSAP, e di collegamento con la S.S.194 e S.P.66.

Il fabbricato, attualmente allo stato di rustico, è costituito da un unico corpo di fabbrica posto su due elevazioni, **un piano seminterrato** (Piano Seminterrato) che sfrutta il naturale dislivello del terreno **ed un piano terreno** completamente fuori terra (piano Terra), con una configurazione in pianta rettangolare in direzione nord-sud di significative dimensioni (superficie coperta circa 1.437,00). Al suo interno il progetto, autorizzato con Provvedimento Unico SUAP n.70/2012, prevedeva la realizzazione di un ampio locale commerciale per la rivendita all'ingrosso e al dettaglio di materiale elettrico costituito da un deposito al piano seminterrato, dei locali di vendita e showroom al piano terra, integrati da una zona destinata agli uffici e servizi, oltre che un alloggio, probabilmente per la guardiania

posto ad un piano soppalcato in corrispondenza dell'area ufficio e servizi del piano terreno (Allegato 4 – Tavv. 01-02-03). Particolare è l'ingresso del fabbricato, prospiciente un'ampia area esterna di proprietà sul viale delle Industrie, il portico d'accesso si sviluppa per un'altezza di circa 6 metri con volte a crociera

Oggi il fabbricato, come sopra accennato, si presenta allo stato c.d. rustico, non sono presenti infissi esterni, partizioni interne, elementi di finitura fatta eccezione per la pavimentazione di tipo industriale che si presenta eseguita parzialmente ed ammalorata; non sono presenti impianti tecnici.

Da un punto di vista costruttivo il fabbricato è realizzato con strutture a secco di elementi prefabbricati in C.A.V. (Cemento Armato Vibrato) e C.A.P. (Cemento Armato Precompresso); in particolare la struttura portante è costituita da pilastri e travi del tipo prefabbricato, orizzontamenti (solai) in c.a.p. del tipo a travi rovesce e tegoli TT - H= 60 cm, copertura con tegoli in c.a.p. con interposte lastre di fibrocemento, i tamponamenti sono realizzati con elementi verticali prefabbricati. Le fondazioni del tipo a plinti e cordoli di collegamento.

Si evidenziano inoltre ammaloramenti diffusi nelle strutture a secco del capannone dovuti alle intemperie e mancato completamento della struttura.

Di seguito si riportano i dimensionali dell'immobile desunti dalla Tav.02 di progetto in variante approvato con Provvedimento Unico del S.U.A.P. del Comune di Modica N.70/2012.

DATI DIMENSIONALI DELL'IMMOBILE

- Superficie del lotto 6.874,56 mq
- Superficie coperta del capannone 1.183,97 mq
- Superficie area uffici-servizi 101,74 mq
- Superficie di vendita/esposizione 148,33 mq
- Area a verde 848,05 mq
- Area a parcheggio (37 posti auto) 462,50 mq

- Altezza massima del fabbricato 12,10 m
- Altezza interna piano seminterrato 5,10 m
- Altezza interna piano terra 5,50 m (area esposizione/vendita)
- Altezza interna piano terra 3,03 + 3,00 m (area uffici e alloggio)

Le immagini che seguono forniscono una chiara visione d'insieme del fabbricato in corso di costruzione anche in relazione al contesto territoriale in cui è inserito:



Vista del fabbricato dal viale delle Industrie

Prospetto principale – prospiciente il piazzale d'ingresso sul V.le delle Industrie



Prospetto principale – particolare del portico d'ingresso con volte a crociera





Prospetto laterale (est), accessi al deposito - particolare della struttura del fabbricato





Deposito piano seminterrato – interni





Deposito piano seminterrato – interni e particolare del solaio





Locale di vendita piano terra





Locale di vendita piano terra e porticato





Area soppalcata e particolare della struttura (uffici/alloggio)





Area soppalcata (uffici/alloggio) e scala interna di distribuzione



2.4 STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Al momento dell'accesso l'immobile **risulta libero** e nel possesso del Curatore del fallimento oggetto della presente, Avv. Paolo Munafò.

2.5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

2.5.1 Vincoli gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali

Dalle indagini eseguite presso la conservatoria dei RR.II. (Allegato 03) è emerso che **non vi sono domande giudiziali gravanti sul bene in esame**, fatta eccezione per il fallimento in oggetto.

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

Non si evidenziano atti di asservimento urbanistici e/o cessioni di cubatura gravanti sui beni in esame. Si vedano in merito l'atto di compravendita relativo al lotto di terreno (Allegato 01) ed il Provvedimento Unico SUAP N.70/2012 (Allegato 04).

Vincoli conformativi, altri pesi e limitazioni d'uso

L'immobile ricade in area tutelata di cui al SIC (Sito di Importanza Comunitaria) ITA 080007 "Spiaggia di Maganuco". L'inserimento dell'area all'interno del SIC comporta l'onere per l'acquirente di completare la richiesta di provvedimento Unico per il completamento dei lavori con la richiesta di Valutazione di Impatto ambientale al fine di valutarne eventuali effetti ambientali negativi sul sito protetto.

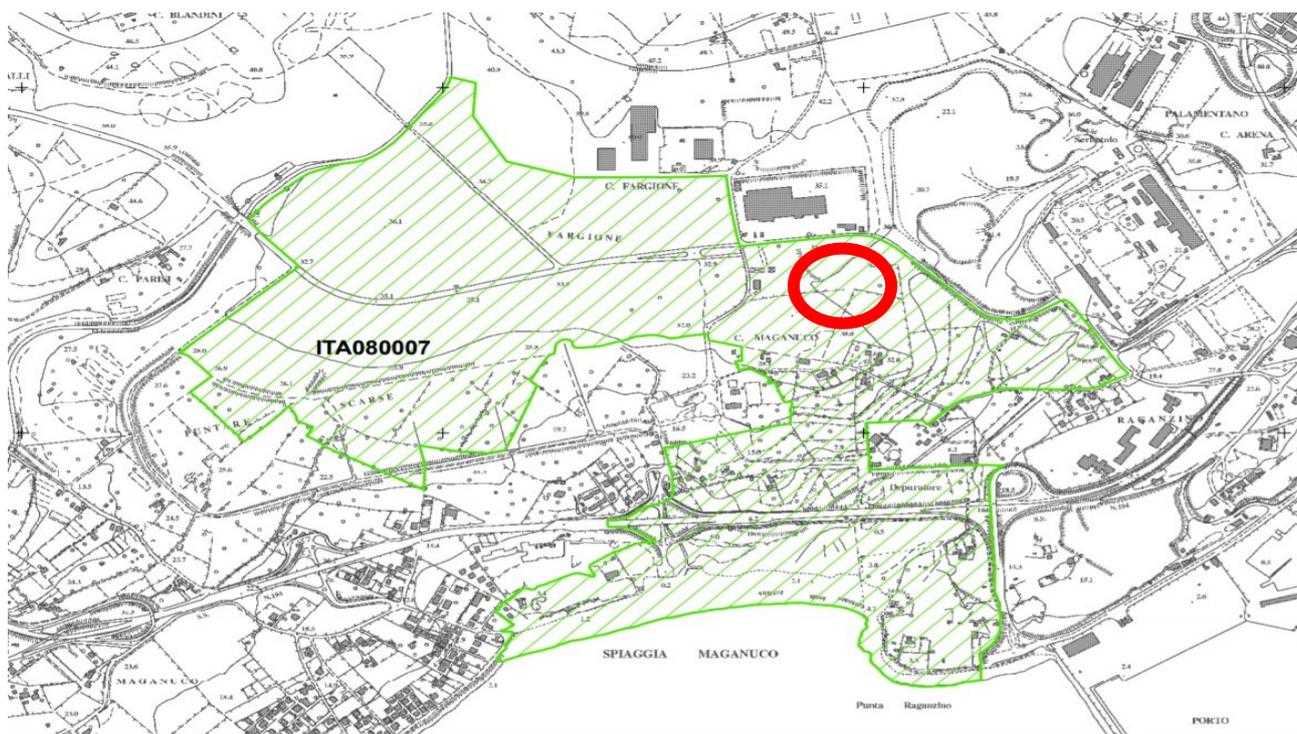


Fig.5 – Area SIC

L'immobile ricade all'interno del Piano Paesaggistico dell'Ambito 17 della Provincia di Ragusa, (D.A. 1346 del 05/04/2016) nel Paesaggio Locale (PL13), denominato "Pozzallo", non risulta gravato da alcun vincolo di tipo paesaggistico, né tanto meno di tipo storico artistico o archeologico, così come individuati dal D. Lgs. n°42 del 22/01/2004 e s.m.i., recante il "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio"; ciò nonostante si segnala, come risultante dal Piano Paesaggistico, la presenza di Biotopi tipici mediterranei del tipo "Maganauco - Marina di Modica" ed inoltre la presenza di vegetazione forestale individuata nella Carta Forestale della Regione Siciliana.



Fig.6 – Stralcio del Piano Paesaggistico della Provincia di Ragusa

2.5.2 Vincoli gravanti sul bene che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

Iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli

Dagli accertamenti eseguiti presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, il cespite in esame risulta gravato dalle seguenti formalità elencate in ordine cronologico (Allegato 03):

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/03/2006 - Registro Particolare 3288 Registro Generale 5785
Pubblico ufficiale ETTORE SCIACCA Repertorio 44468/12734 del 01/03/2006
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
- TRASCRIZIONE CONTRO del 12/02/2008 - Registro Particolare 2038 Registro Generale 3191
Pubblico ufficiale COMUNE DI MODICA Repertorio 1/2008 del 16/01/2008
ATTO AMMINISTRATIVO - AUTORIZZAZIONE S.U.A.P.

- TRASCRIZIONE CONTRO del 15/02/2011 - Registro Particolare 1400 Registro Generale 2354
Pubblico ufficiale COMUNE DI MODICA Repertorio 7/2011 del 01/02/2011
ATTO AMMINISTRATIVO - AUTORIZZAZIONE S.U.A.P.;
- TRASCRIZIONE CONTRO del 22/11/2012 - Registro Particolare 12379 Registro Generale 17559
Pubblico ufficiale COMUNE DI MODICA Repertorio 70/2012 del 29/10/2012
ATTO AMMINISTRATIVO - PROVVEDIMENTO UNICO S.U.A.P.;
- TRASCRIZIONE CONTRO del 09/10/2015 - Registro Particolare 8217 Registro Generale 13369
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 32/2015 del 06/07/2015
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

2.5.3 Altre informazioni per l'acquirente

Spese condominiali e simili, altre spese

Il fabbricato è inserito all'interno del Consorzio IRSAP, dalle indagini eseguite non risultano insoluti con l'Ente, cionostante si specifica che per ulteriori e più approfondite analisi si rimanda al Curatore fallimentare.

In merito ad altre spese per l'acquirente, si precisa che essendo il fabbricato allo stato di rustico e dovendosi completare le opere edili ed impiantistiche oltre che di sistemazione esterna per la realizzazione e messa in esercizio dell'INSEDIAMENTO COMMERCIALE DA DESTINARE ALL'ATTIVITA' DEL COMMERCIO ALL'INGROSSO ED AL DETTAGLIO DI MATERIALE ELETTRICO CIVILE ED INDUSTRIALEI, considerata la scadenza dei termini di validità del Provvedimento Unico SUAP N.70/2012 generale, ad eccezione di quanto sopra espresso, non si prefigurano ulteriori spese per l'acquirente se non quelle riferite alla presente procedura.

Precedenti proprietari e atti di compravendita nel ventennio

Da quanto emerso dagli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Ragusa – Territorio, Servizio Catasto attraverso la Visura Storica dell'immobile (Allegato 02) e dalla

lettura dell'Atto di provenienza dell'immobile (terreno individuato al N.C.T. del Comune di Modica al Foglio 169, Particella 2473, Subalterno -, Consistenza 68 are 75 centiare) (Allegato 01), la scrivente riporta in ordine cronologico quanto segue:

1- Pervenuto in data 30/12/2006 all'attuale Ditta proprietaria (Società in Fallimento) SIRACUSANA ELETTRICITA' S.r.l. con sede legale in Siracusa, via Stentinello C.da Targia, C.F. 00615470895, giusta ATTO DI COMPRAVENDITA Rogante NOTAIO DOTT. ETTORE SCIACCA, Sede in Pozzallo (RG) – Rep. N. 44468/12734, **da potere del “CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DELLA PROVINCIA DI RAGUSA”**

Regolamenti e rapporti con IRSAP Sicilia

L'immobile in oggetto, ricadente all'interno dell'agglomerato IRSAP Sicilia di Ragusa, è soggetto alle prescrizioni e regolamenti del “Consorzio per l'area di Sviluppo Industriale della Provincia Di Ragusa”, vedasi nel merito l'atto di Compravendita (Allegato 01), i regolamenti e la documentazione specifica consultabile sul sito <http://www.irsapsicilia.it/>. In merito si ritiene utile allegare alla presente il “Regolamento per gli insediamenti produttivi negli agglomerati industriali gestiti dall'IRSAP” approvato con Deliberazione del Consiglio d'Amministrazione n.16 del 28 dicembre 2020, il Regolamento per la gestione delle aree a verde negli agglomerati industriali, le N.T.A del Piano Regolatore dell'Agglomerato industriale (allegato 05).

2.6 PRATICHE EDILIZIE, REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA, CERTIFICAZIONE DI AGIBILITÀ

L'immobile oggetto di stima, risulta ad oggi in corso di costruzione, ed è stato edificato in forza di regolare autorizzazione “Provvedimento Unico SUAP N.70/2012” rilasciato dal **Comune di Modica** (Allegato 04).

La realizzazione dell'immobile è stata contrassegnata da diversi atti amministrativi che per completezza si riportano di seguito in ordine cronologico:

- 1- Provvedimento Unico SUAP N.01/SUAP DEL 16/01/2008 rilasciato dal Comune di Modica alla Ditta SIRACUSANA ELETTRICITA' S.r.l. CON NOTIFICA DEL 21/01/2008 per la *“realizzazione dell'impianto produttivo da adibire al commercio all'ingrosso e al dettaglio di materiale elettrico civile ed industriale” da realizzarsi nello stacco di terreno individuato al Foglio 169, p.lla 2473 della superficie complessiva di mq 6875,00;*
- 2- Comunicazione di Inizio lavori al Comune di Modica **Prot. N. 32663 del 16/06/2008;**
- 3- In data 02/07/2008, la SIRACUSANA ELETTRICITA' S.r.l. ha inoltrato al Comune di Modica richiesta di Autorizzazione per variante al progetto approvato consistente nella realizzazione di un piano seminterrato;
- 4- In data 04/07/2008, il Genio Civile di Ragusa, con proprio provvedimento U.O.B.C.1 – Prot. N. 14116 rilascia nuova autorizzazione ai sensi dell'art.18 L.64/74 per la realizzazione di variante al progetto approvato consistente nell'inserimento di un piano seminterrato;
- 5- Provvedimento Unico SUAP N.07/SUAP DEL 01/02/2011 rilasciato dal Comune di Modica alla Ditta SIRACUSANA ELETTRICITA' S.r.l. CON NOTIFICA DEL 07/02/2011 per la realizzazione di variante al Prov. N.01/2008 ovvero per la realizzazione di piano seminterrato da adibire a deposito nell'“impianto produttivo da adibire al commercio all'ingrosso e al dettaglio di materiale elettrico civile ed industriale” da realizzarsi nello stacco di terreno individuato al Foglio 169, p.lla 2473 della superficie complessiva di mq 6875,00; con il presente provvedimento la data di fine dei lavori restava fissata in tre anni dalla data di inizio dei lavori comunicata il 16/06/2008.
- 6- Provvedimento Unico SUAP N.70/SUAP DEL 29/10/2012 rilasciato dal Comune di Modica alla Ditta SIRACUSANA ELETTRICITA' S.r.l. CON NOTIFICA DEL 31/10/2012 per le opere eseguite in assenza di titolo abilitativo (art.36 D.P.R. 380/2001), ovvero eseguite prima del rilascio del Provvedimento Unico SUAP n.07/2011 e per il completamento delle opere di *“realizzazione dell'impianto produttivo da adibire al commercio all'ingrosso e al dettaglio di materiale elettrico civile ed industriale”.*

Dalla documentazione in atti presso l'archivio del Comune di Modica ed analizzata dalla scrivente si evince che alla data odierna:

- a) L'efficacia del Provvedimento Unico SUAP N.70/SUAP DEL 29/10/2012 risulta scaduto in quanto non risulta alcun inizio dei lavori entro il termine di un anno dalla notifica del provvedimento né chiaramente nessuna fine dei lavori risulta essere stata eseguita;
- b) Non risulta essere stata depositata dal Direttore dei Lavori la "Relazione a strutture ultimate" né pertanto da quanto risulta alla scrivente eseguito e depositato alcun collaudo delle strutture presso il Genio Civile di Ragusa;
- c) Il fabbricato, essendo allo stato attuale al rustico e non completato non è dotato di Certificazione di Agibilità.

Per quanto riguarda la conformità urbanistica ed edilizia dell'opera fin qui realizzata, la stessa può ritenersi conforme; cionostante, sarà cura dell'acquirente, per mezzo del proprio tecnico di fiducia, verificarne puntualmente la conformità, anche in relazione agli adempimenti in occasione della presentazione al Comune di Modica di istanza per il rilascio di nuovo Provvedimento Unico per il completamento dell'impianto produttivo.

Dati e destinazione urbanistica del bene

L'immobile ricade interamente secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Modica, (approvato con D.A. n. 143 del 14/07/1977 e successiva variante generale approvata con D.D.G. n.214/2017 del 22/12/2017) in Zona Territoriale Omogenea "D3 - Area ricadente nel Piano Regolatore A.S.I. - Agglomerato Modica-Pozzallo" (fig.7) normata dall'art. 51 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG. L'art. 51 delle N.T.A del PRG di Modica rinvia, per quanto riguarda alla destinazione di zona, agli strumenti di attuazione e relativi regolamenti previsti dal Consorzio I.R.S.A.P. e dal relativo Piano Regolatore Consortile A.S.I (oggi I.R.S.A.P. Sicilia) - agglomerato Modica-Pozzallo, che individua l'area in cui ricade l'immobile come "Zona commerciale DC6" (fig.8).

Dall'estratto della Tavola di PRG del Comune di Modica (fig.7) C1.2 si evince inoltre, come già evidenziato che l'area su cui insiste l'immobile ricade inoltre nell'area SIC (Sito di importanza comunitaria) "Spiaggia di Maganuco", i cui ambiti e relativo regime vincolistico sono espressi nel paragrafo 2.4.1 della presente relazione oltre che nel Provvedimento Unico N.70/SUAP del 29/10/2012 notificato alla Ditta Siracusana Elettricità in data 31/10/2012 (allegato 04) in cui sono richiamate le prescrizioni impartite per la realizzazione dell'opera.

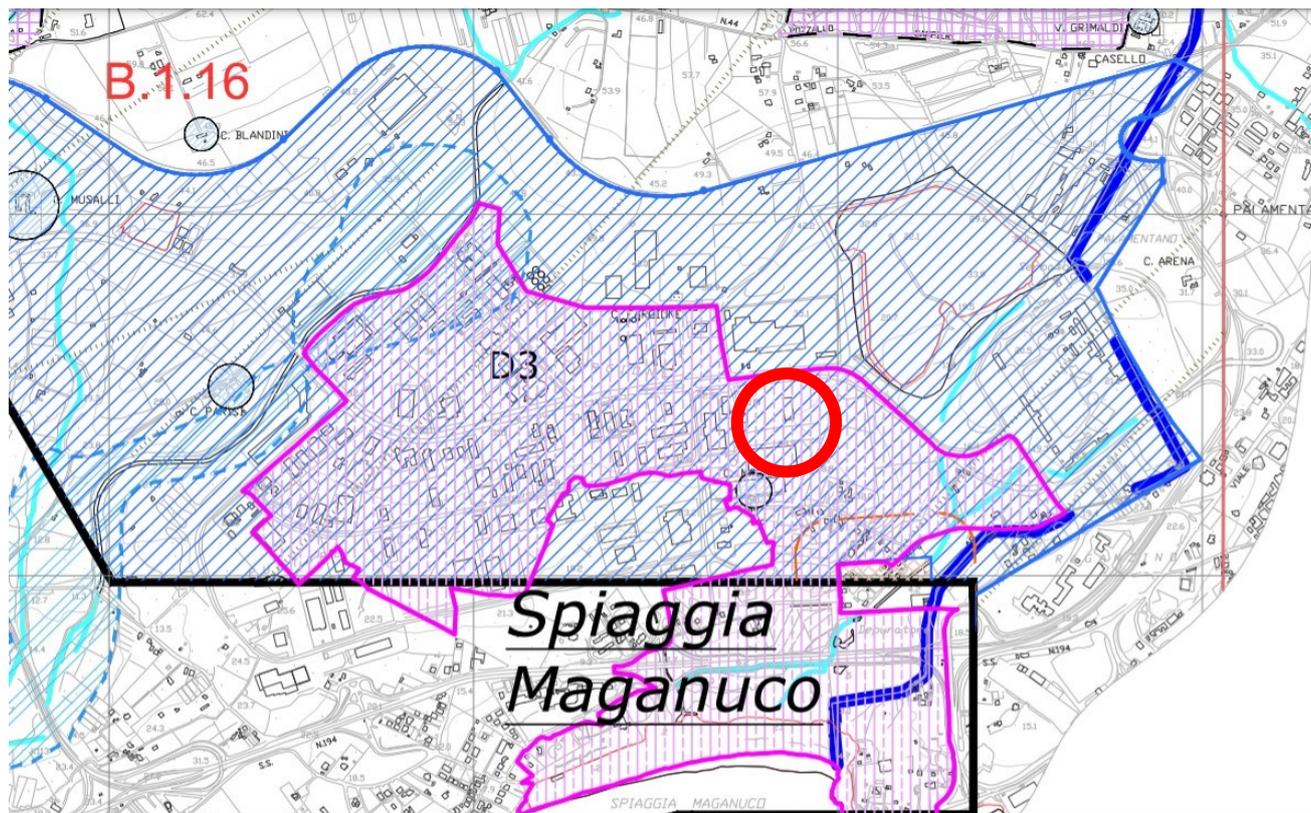
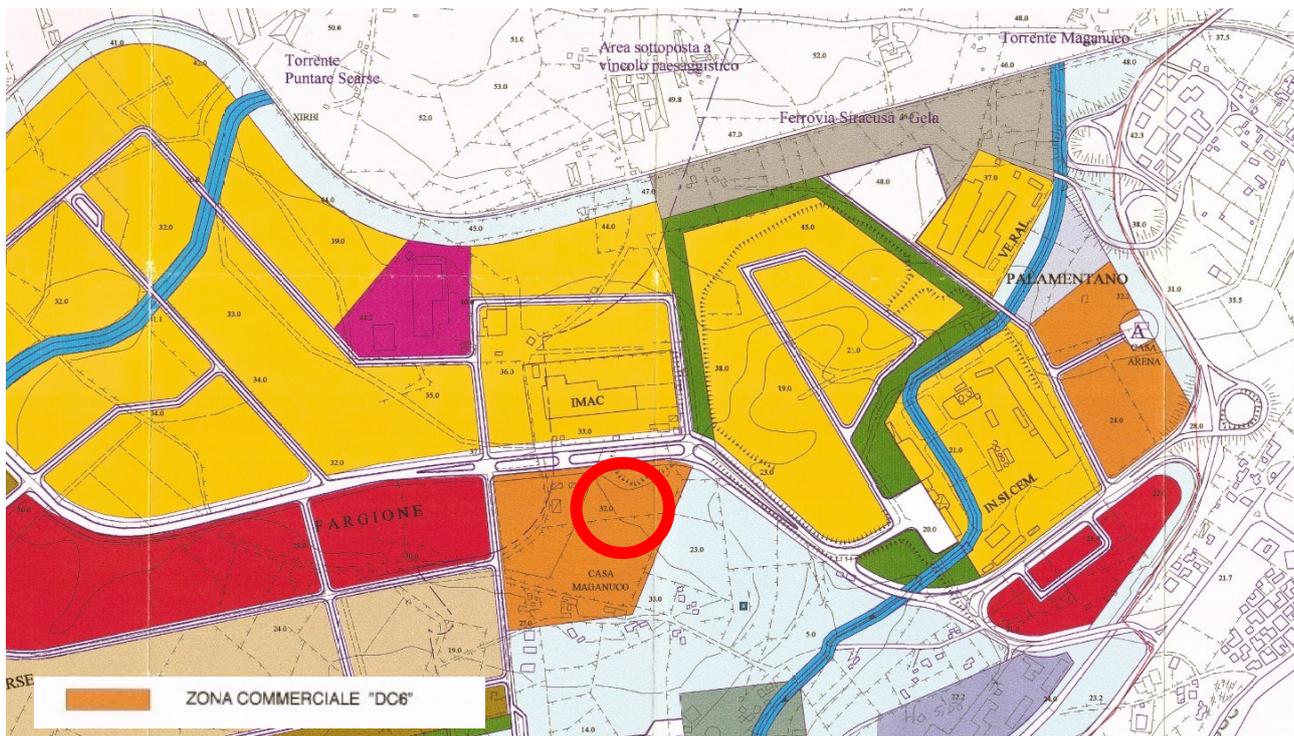


Fig.7 Estratto della Tavola C1.2 (zona a valle) – Disciplina del suolo e degli edifici dell'aggiornamento della Variante generale del Piano Regolatore Generale del Comune di Modica – adeguamento al Decreto di approvazione D.D.G. n.214/2017 del 22/12/2017

Dalle N.T.A del Piano Regolatore Consortile A.S.I (oggi I.R.S.A.P. Sicilia) – agglomerato Modica-Pozzallo, la zona DC6 indica le zone destinate ad insediamenti commerciali non sottoposte al vincolo paesaggistico; si veda l'Allegato 05 contenente regolamenti e N.T.A. del Consorzio I.R.S.A.P. Sicilia.

Nelle figura 8 e 9 che seguono si riportano stralcio del PRG e indici urbanistici della zona DC6.



Figg.8,9 Estratto della Tavola 17A del Piano Regolatore consortile ASI-Agglomerato Modica-Pozzallo con individuazione della zona commerciale DC6 e indici del PRG consortile

INDICI PLANOVOLUMETRICI VERIFICATI

VINCOLI E LIMITAZIONI	DATI IN PROGETTO		ADOTTATI DAL CONSORZIO	AMMESSI
Superficie del lotto (A)	Mq.	6.875,00	6.875,00	Si
Superficie totale coperta in progetto (B)	Mq.	1.434,04	3.437,50	Si
Rapporto di copertura	%	20,86 %	50,00 %	Si
Superficie destinata a parcheggio	Mq.	462,50	435,00	Si
Superficie destinata a verde	Mq.	848,05	816,14	Si
Volume totale	mc.	15.346,20	< 8,00 x A = 55.000,00	Si
Altezza massima degli opifici	Mt.	6,90	8,00	Si
Distanza minima dai confini	Mt.	9,75	8,00	Si
Distanza minima dall'asse viario princip.	Mt.	33,80	16,00	Si
Distanza minima dalle strade di penetrazione	Mt.	-	10,00	-
Distanza minima tra i fabbricati	Mt.	-	10,00	-
Densità fondiaria	Mc/mq	2,23	8,00	Si

Accertato che i parametri costruttivi di cui sopra, rientrano, nelle prescrizioni del P.R.C. approvato con D.D. n. 84 del 22/02/2002,

PARTE TERZA | ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Trattandosi di fabbricato in corso di costruzione per il quale non si dispone quindi dell'agibilità al momento della compravendita, e specificatamente per lo stato di fatto in cui si presenta oggi l'immobile c.d. "scheletro strutturale" ovvero privo di elementi dell'involucro edilizio (finestre ed infissi esterni) e "al rustico" ovvero privo delle rifiniture e degli impianti tecnologici, **il D.M. 26 giugno 2015** "Adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico, 26 giugno 2009 - Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici" nell'Appendice A alla lett. g), **ha previsto l'esclusione per tali tipologie di immobili dall'obbligo di dotazione dell'APE, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile.**

PARTE QUARTA | Valutazione attuale dei beni

4.1 METODO E CRITERIO DI STIMA

Al fine della determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in esame si è proceduto applicando il metodo di stima comparativo diretto, cd. **sintetico comparativo**.

Il metodo estimativo adottato risponde a quanto contenuto nelle *“Linee guida per la valutazione degli immobili”* dell’ABI nonché alla comune prassi estimativa.

Per la corretta applicazione dei metodi di stima adottati è stato necessario acquisire:

- dati metrici relativi agli immobili per il **calcolo della consistenza/superficie commerciale**;
- dati economici e finanziari (prezzi di vendita di beni simili nel medesimo mercato immobiliare, andamento del mercato immobiliare, imposizione fiscale, spese di manutenzione,..) per la scelta del **valore medio di mercato al mq** e degli altri dati necessari alla stima;
- dati relativi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in oggetto (posizione dell’immobile, stato di manutenzione e conservazione, presenza di parcheggi, lo stato di possesso,..) al fine di individuare i **coefficienti correttivi da applicare al valore medio di mercato** per la valutazione specifica del bene da stimare.

4.1.1 Calcolo della Consistenza Commerciale

Criteria di misurazione della consistenza

La consistenza commerciale è calcolata in conformità a quanto contenuto nelle *“Linee guida per la valutazione degli immobili”* dell’ABI. L’ABI fa riferimento alla necessaria individuazione di **“rapporti mercantili superficiali”**, ossia di rapporti tra i prezzi unitari delle superfici secondarie e il prezzo unitario della superficie principale degli immobili; cionostante, pur indicandone il metodo di calcolo, non fornisce specifiche indicazioni su quali rapporti utilizzare ai fini del calcolo specifico, rimettendo al perito esperto, anche sulla base della prassi in uso nel mercato di riferimento in cui si inserisce l’immobile da stimare, ogni determinazione in merito. E’ prassi ed uso

della scrivente, al fine di individuare i **“rapporti mercantili”**, fare riferimento a quanto indicato nelle **“Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’osservatorio del mercato immobiliare”** (allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dalla Agenzia delle Entrate) redatte **ai sensi del D.P.R. 138/98**.

Le specifiche caratteristiche tipologiche e dimensionali oltre che la destinazione d’uso del bene oggetto di stima portano a definire l’immobile, ai sensi del D. Lgs. n.114 del 31 marzo 1998 e s.m.i.. quale struttura **per commercio all’ingrosso e media struttura di vendita** e pertanto per il **calcolo della superficie commerciale** si utilizzeranno i rapporti mercantili previsti per le strutture a destinazione commerciale con locali destinati alla vendita e show-room, i locali a servizio diretto quali gli uffici, i locali per la guardiania, il deposito e le aree scoperte costituite dai piazzali, le aree a parcheggio e sistemazione esterna.

A tal proposito il suddetto documento prevede che **la superficie commerciale del bene, sia ottenuta dalla somma della superficie reale lorda dei locali principali** (locali di vendita, show-room) **e degli accessori diretti** (servizi per il personale e per il pubblico, guardiania), ragguagliata delle superfici degli accessori indiretti (deposito) delle aree scoperte (piazzali ingresso, carico-scarico, parcheggi).

Da quanto sopra esposto, viste le *“Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’osservatorio del mercato immobiliare”* viste le caratteristiche del bene da stimare, consideriamo:

- 1- *parametro unitario di riferimento il metro quadrato commerciale.*
- 2- *superficie commerciale calcolata misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di cm. 25.*

- 3- *superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria ed i locali accessori a servizio diretto di quelli principali valutati al 100%;*
- 4- *superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura: del 50%, se comunicanti con i locali di cui alla precedente punto 3);*
- 5- *superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile di pertinenza esclusiva computa nella misura del 10% considerata l'ampiezza dello spazio esterno.*

Calcolo della consistenza commerciale

Considerato quanto sopra descritto in merito ai metodi e i criteri utilizzati ai fini del calcolo della superficie commerciale, effettuate le relative misurazioni sulla base delle planimetrie di progetto allegate al Provvedimento unico SUAP N.70 e scelti i rapporti mercantili sopra individuati tra la superficie dei vani principali, quella delle pertinenze accessorie e delle aree esterne ne deriva il seguente calcolo:

1. **Superficie commerciale del locale di vendita e uffici al piano terra = mq 1.287,86 (100%)**
2. **Superficie alloggio (utilizzabile anche come uffici) al piano soppalcato = mq 99,71 (100%)**
3. **Superficie deposito al piano seminterrato = mq 1.437,17 X 50% = mq 718,58**
4. **Superficie commerciale area esterna (piazzali ingresso, carico-scarico, verde e parcheggi) = parcheggio) 10% della superficie reale lorda = mq 5.690,59 X 10% = mq 569,00**

Dal calcolo ne deriva che:

LA SUPERFICIE COMMERCIALE DEL BENE È PARI A:

MQ 1.287,86 + MQ 99,71 + MQ 718,58 +MQ 569,00 = MQ 2.675,15

ARROTONDANDO PER DIFETTO LA SUPERFICIE COMMERCIALE e' pari a = MQ 2.675,00

4.1.2 Indagini relative al mercato immobiliare riferito al bene da stimare

Le indagini di mercato svolte sono state finalizzate alla ricerca di quotazioni immobiliari e prezzi di offerta di beni commerciali immessi sul mercato locale di Modica-Pozzallo con caratteristiche simili e situati nelle vicinanze dei bene oggetto di stima.

Le fonti informative utilizzate sono riconducibili alle seguenti tipologie:

- Fonti indirette, costituite dai dati sintetici elaborati con cadenza periodica da Osservatori nazionali ed Istituti di ricerca o pubblicati su riviste di settore;
- Fonti dirette, costituite da interviste ad operatori del mercato immobiliare locale e da rilevazioni puntuali riferite ad immobili con caratteristiche assimilabili a quelle del bene oggetto di stima.

Le fonti indirette consultate per i valori immobiliari sono state:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio (OMI);

Le fonti dirette consultate per i valori immobiliari sono state:

- Agenzie immobiliari, anche a mezzo di annunci su siti web specializzati;
- Bollettino aste giudiziarie.

Le indagini hanno inoltre riguardato l’analisi dell’andamento generale del mercato immobiliare attraverso pubblicazioni specializzate (il Sole 24 ORE, Finanza e Investimenti, I Rapporti trimestrali e il Rapporto Immobiliare pubblicati dall’OMI)

4.1.3 Caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene

Le caratteristiche estrinseche fanno riferimento alla posizione del bene considerata la destinazione d’uso prevista, il mercato di riferimento, i centri urbani limitrofi e le caratteristiche proprie della zona in cui è situato.

In particolare, il bene oggetto di stima esame è situato in una ottima e centrale zona ai fini commerciali, rispetto a tutta l’area del sud-est della Sicilia, in particolare dell’area tra Pachino, Modica e Pozzallo; la presenza del Porto di Pozzallo (porto commerciale, turistico, cantieristico navale e trasporto passeggeri) che dista appena 4 km, ne amplia le qualità. Ancora è da bene ricordare l’inserimento del

bene all'interno dell'Agglomerato industriale del Consorzio IRSAP ed ancora la vicinanza alla appena istituita Zona Economiche Speciali della Sicilia Orientale (ZES) ai sensi dell'Art 4 del D. Lgs. n.91 del 20 giugno 2017, convertito con modificazioni in Legge con Legge n. 123 del 3 Agosto 2017 con D.P.C.M del 22.07.2020 che include l'area del Porto e del retro porto di Pozzallo.

Ulteriori **caratteristiche positive sono da considerarsi: le infrastrutture viarie di collegamento** presenti nell'area in cui si inserisce l'immobile e **l'ottimo collegamento dello stesso con le principali vie di comunicazione del sud-est della Sicilia**, la **presenza di un consistente numero di attività commerciali ed industriali nell'agglomerato Modica-Pozzallo dell'IRSAP Sicilia**, oltre **alla prossimità con il centro di Pozzallo, con il suo porto e con i centri della costa**. Tali caratteristiche costituiscono tutte elementi di merito ai fini della valutazione dell'immobile, costituendo infatti ottime caratteristiche ai fini commerciali.

Per quanto riguarda le **caratteristiche intrinseche** è bene rappresentare l'ampia dimensione del fabbricato, dei suoi ambienti interni destinati alla vendita e showroom, del deposito, oltre che dei piazzali e parcheggi interni al lotto di esclusiva pertinenza, l'accesso privilegiato con porticato ed arcate prospicienti il viale delle Industrie, arteria principale dell'agglomerato industriale IRSAP.

Ai fini della stima si terrà inoltre in debito conto la **necessità per l'acquirente di dover presentare nuovamente istanza al Comune di Modica per il rilascio di nuovo Provvedimento Unico SUAP, corredata da nuovo progetto ed ogni elaborato necessario al rilascio di nulla osta/parere previsto, per il completamento delle opere e successiva agibilità del fabbricato commerciale, considerato che ad oggi il Provvedimento Unico SUAP n.70/2012 risulta scaduto.**

4.2 STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE MEDIANTE IL CRITERIO

SINTETICO COMPARATIVO

4.2.1 Individuazione del valore medio unitario

Il valore medio unitario stabilisce il più probabile valore di mercato delle superfici oggetto di stima. A tale fine è stata eseguita un'indagine di mercato di beni simili a quello da stimare, ovvero immobili con destinazione d'uso commerciale, con tipologia a negozio e a magazzino, dimensioni simili e riferiti ad una precisa area geografica, ovvero la zona industriale di Modica-Pozzallo. **Adottiamo quale parametro tecnico di riferimento il valore unitario per mq di superficie commerciale come calcolata al paragrafo 4.1.1, e rapportiamo tale valore ai metri quadrati di superficie commerciale commerciali ai valori medi di mercato per unità immobiliare con destinazione d'uso commerciale, desunti dalle fonti di stima (indirette e dirette) scelte ed utilizzate, applicando agli stessi detrazioni e/o incrementi in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del bene da stimare.**

Si ritiene opportuno, pertanto, assumere quale riferimento i seguenti valori medi:

Da indagini effettuate consultando molteplici **annunci immobiliari pubblicati sia su siti Internet specializzati che su portali delle aste giudiziarie** è emerso che il **prezzo medio di vendita per immobili commerciali agli immobili oggetto di stima in zona Modica-Pozzallo è di €/mq oscilla tra i € 700,00 e 1.000,00;**

I valori OMI, individuati dall'Agenzia del Territorio nel Comune di Modica per il II semestre 2020 **per un immobile con tipologia magazzino – Dest. commerciale, in stato conservativo “normale”, Fascia/zona R1/ extraurbana/ zone agricole, variano per la vendita da un minimo di € 140,00 ad un massimo di € 280,00 di superficie lorda commerciale.**

Non si riscontrano dati OMI per la zona censuaria in cui è inserito l'immobile per la tipologia “negozio”.

Si è proceduto quindi, per analogia, ad effettuare un'indagine consultando i dati OMI relativi alla zona censuaria immediatamente limitrofa nel Comune di Pozzallo, considerato tra l'altro che l'immobile è inserito nel contesto produttivo e commerciale di Modica-Pozzallo e del porto di Pozzallo. **I valori OMI**, individuati dall'Agenzia del Territorio nel Comune di Pozzallo per il II semestre 2020, Fascia/zona D1/ Aree esterne al centro storico **per un immobile commerciale, con tipologia "negoziò"** ed in stato conservativo "*normale*", **variano per la vendita da un minimo di € 740,00 ad un massimo di € 1.300,00 di superficie lorda commerciale; mentre, per la tipologia "magazzino", da un minimo di € 370,00 ad un massimo di € 530,00 di superficie lorda commerciale.**

Pertanto, esaminate le fonti sopraelencate e fatte le dovute valutazioni peritali legate alla particolare tipologia dell'immobile e alla sua dimensione, si ritiene congruo individuare un valore medio di stima, in condizioni normali, pari a €/mq 800,00.

Il suddetto valore, tuttavia, non corrisponde al più probabile valore di mercato che l'immobile avrebbe in una libera compravendita poiché il valore unitario sopra riportato si riferisce a immobili completi e rifiniti, in stato di conservazione "normale". Sulla base dell'esperienza maturata dal C.T.U. nel corso della carriera professionale, sulla base dello stato di avanzamento dei lavori riscontrato al momento dell'accesso ai luoghi e sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, si ritiene oggettiva una riduzione percentuale del valore di stima pari al 50% del valore sopra individuato ovvero pari a €/mq 400,00

4.3 STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE

Definito il valore al mq (€/mq 400,00) del fabbricato da stimare e la superficie commerciale (mq 2.765,00) avremo che **il più probabile valore di mercato del bene è** così calcolato:

SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 2.675,00 X €/MQ 400,00 = € 1.070.000,60
arrotondando € 1.070.000,00 (in cifre euro unmilionesettamila/00).

PARTE QUINTA | Conclusioni

- **LOTTO DI VENDITA UNICO: FABBRICATO AL RUSTICO A DESTINAZIONE COMMERCIALE CON DEPOSITO AL PIANO SEMINTERRATO E AREE SCOPERTE DI PERTINENZA, SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 2.765,00, sito in sito in Contrada Fargione, viale delle Industrie s.nc., 97015 Modica (RG) in Area del Consorzio I.R.S.A.P. SICILIA di Ragusa - Agglomerato Modica-Pozzallo;**
- **IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE E' PARI A EURO 1.070.000,00;**
- **L'IMMOBILE NECESSITA DI NUOVO PROVVEDIMENTO UNICO SUAP PER IL COMPLETAMENTO DEI LAVORI;**
- **L'IMMOBILE TROVANDOSI ALLO STATO DI "RUSTICO" ED IN CORSO DI COSTRUZIONE NON E' MUNITO DI CERTIFICAZIONE DI AGIBILITA' E NON NECESSITA DI ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA ai fini della compravendita, purché tale circostanza venga resa nota nell'atto.**

La scrivente, avendo espletato il mandato conferitole, ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata, rassegna la presente relazione di stima rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti ed integrazioni; si manifesta altresì la propria disponibilità per eventuali prestazioni tecnico-professionali connesse all'immobile di cui alla presente.

Si allegano:

ALLEGATO 01 - Atto di proprietà

ALLEGATO 02 - Documentazione catastale

ALLEGATO 03 - Ispezioni ipotecarie

ALLEGATO 04 - Documentazione Urbanistica ed Edilizia – Provv. Unico N.70/2012 e progetto;

ALLEGATO 05 - Regolamenti e Norme Tecniche di Attuazione del PRG del Consorzio I.R.S.A.P. Sicilia di Ragusa-Agglomerato Modica-Pozzallo

La presente relazione è costituita da n. 38 pagine e da n. 05 allegati

Siracusa, 01 luglio 2021

IL CTU

Arch. Giusy Genovesi