



TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA

G.E.: DOTT. GILBERTO ORAZIO RAPISARDA

PROCESSO ESECUTIVO PROMOSSO DA:

- **OMISSIS** -

CONTRO:

- **OMISSIS** -

RELAZIONE PERITALE

RAGUSA 18/12/23

IL CTU
GIUSEPPE SANTAERA GEOMETRA

Tribunale di Ragusa - Relazione di consulenza tecnica -

G.E. Dott. **C. Di Cataldo**

CUSTODE GIUDIZIARIO **Avv. T. Marletta**

C.T.U. Ing. **G. Avola**



TRIBUNALE DI RAGUSA
SEZIONE CIVILE

Promossa da: - **OMISSIS** -

Contro: - **OMISSIS** -

G.E.: **Dott. GILBERTO ORAZIO RAPISARDA**

RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto **Giuseppe Santaera**, libero professionista in Modica nella via V. Veneto, 13, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Ragusa, ha ricevuto incarico dal **G.E. Dott. G.O. RAPISARDA**, con ordinanza del 19/09/2022 e successivo giuramento e accettazione incarico in data 03/11/2022, di descrivere e stimare i beni pignorati nell'esecuzione in epigrafe. Ad evasione dell'incarico ricevuto il sottoscritto, previ accordi con il custode giudiziario nominato **AVV. VALERIA SIGONA**, si è recato, nei luoghi oggetto della presente relazione, per ivi eseguire tutti gli accertamenti ed i rilievi necessari sia metrici che fotografici.

Quindi, sulle risultanze degli elementi acquisiti sul posto e di accurate indagini, viene redatta la seguente relazione.

A) INDICAZIONE, INDIVIDUAZIONE, UBICAZIONE ECC.

Trattasi di un "OPIFICIO INDUSTRIALE" a piano terra composto da diversi corpi di fabbrica sito a Modica in contrada Giarusso Benedife.

L'oggetto della presente perizia concerne il complesso industriale costituito dai seguenti immobili:

- Terreno di mq 27680,00 sito in Modica in Contrada Benerife o Giarrusso-Bellamagna, allibrato al N.C.T al F° 164

p.lla 766 ;
- Terreno di mq 10082,00 sito in Contrada Benerife o Giarrusso-Bellamagna allibrato al N.C.T. F° 164 p.lla 274;



- Opificio industriale ,insistente sui terreni di cui sopra adibito alla lavorazione di prefabbricati, ricadenti nelle particelle suddette e individuati al N.C.E.U. di Modica al F° 164 p.Ila 274 su.1. e p.Ila 766 sub 2 e 3.
- I due capannoni affiancati tra loro, con copertura in eternit, utilizzati per la lavorazione magazzini , mensa, servizi e spogliatoi il corpo di fabbrica ricadente sulla particella 766 ha una superficie di mq 2826,00 mentre il corpo di fabbrica ricadente sulla p.Ila 274 ha una superficie complessiva di mq 6020 circa.
- **PARTICELLA 274.**
- Corpo di fabbrica identificato con le lettere (A,B,C,D,E,H, I) con copertura in eternit;
- Corpo di fabbrica identificato con la lettera (F) adibito ad uffici con copertura in latero cemento.
- **PARTICELLA 766.**
- Corpo di fabbrica con copertura in eternit.



È Censito al Catasto Urbano del Comune di MODICA al foglio **164** p.Ile **274 sub1** e **766 sub 1** e **sub 2**.



Tab. 1

PIANI	DESTINAZIONE	CATEGORIA	CIVICO	DATI CATASTALI	
				FOGLIO	PARTICELLA
Terra	Opificio	D/7	snc	164	274 sub1
Terra	Opificio	D/7	snc	164	766 sub2

Si precisa che la particella 766 sub 3, erroneamente censita in catasto come lastrico solare di fatto risulta una copertura con tetto in eternit.

Segnatamente i beni oggetto di stima consistono in: **Opificio industriale;**

B) DESCRIZIONE SINTETICA, ZONA, SERVIZI ECC.

I fabbricati sono stati costruiti in epoche diversi:

Immagine identificato con la p.lla 274 e 766

- Nulla Osta 196 del 09/05/1975;
- Concessione Edilizia n. 47 del 09/06/1977;
- Concessione Edilizia n. 160 del 23/08/1980;
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 160 del 21/07/1983;

L'immobile di che trattasi è ubicato in contrada "Bellamagna Benedife" tenere di Modica, vicinoria all'area industriale di Modica Pozzallo, zona fornita di tutte le infrastrutture e dei servizi primari. L'area occupata dei fabbricati è estesa mq. 8.420 circa, insistente su un lotto di mq. 37.150

C) STATO DI POSSESSO

Allo stato attuale l'immobile è occupato dai soggetti eseguiti

D) VINCOLI, ONERI GIURIDICI



- i) *Vincoli a carico dell'acquirente: nessuno;*
ii) *Vincoli e oneri da cancellare con la vendita:*

ISCRIZIONI CONTRO:

- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta in data 8 febbraio 2021 ai nn. 1773/179, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa a favore di - OMISSIS -;
- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 23/12/2003 ai nn. 20.263/3321, a favore della Banca Antoniana Veneta S.P.A.

TRASCRIZIONI CONTRO:

PIGNORAMENTO

- del 18/05/2022 ai nn. 8078/6021 a favore di - OMISSIS -.
- del 31/05/2022 ai nn. 8814/6558 a favore di - OMISSIS -.

L'immobile di cui all'oggetto è stato costruito in epoche diverse e, dal punto di vista urbanistico è regolare essendo stato costruito con le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Nulla Osta 196 del 09/05/1975;
 - Concessione Edilizia n. 47 del 09/06/1977;
 - Concessione Edilizia n. 160 del 23/08/1980;
 - Concessione Edilizia in sanatoria n. 160 del 21/07/1983;
- rilasciate tutte dal Comune di Modica.

H) DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE



All'immobile in oggetto ha accesso dalla strada provinciale n. 44, Modica-Pozzallo; si presenta in mediocre stato di conservazione, composto da diversi corpi elencati nell'allegata planimetria con le relative lettere:

- A Corpo di fabbrica destinato alla lavorazione;
- B Officina meccanica riparazione mezzi aziendali;
- C Sala mensa e spogliatoio;
- D Corpo di fabbrica destinato alla lavorazione;
- E Area destinata al carico e scarico prodotti;
- F Uffici;
- G Laboratorio Analisi;
- H Corpo tecnico impianto di betonaggio;
- I Locale deposito;
- L Cabina energia elettrica;
- M Locale deposito.
- N Pertinenza (spazio manovra e camminamenti)

Le finiture di questi ambienti sono di media qualità, la pavimentazione è realizzata in tutti i locali di lavorazione in c.l.s. (conglomerato di cemento), mentre nel locale mensa, spogliatoio e uffici sono realizzati in ceramica. La pavimentazione dell'officina è con "pavimento industriale" atto a contenere gli sversamenti di liquidi inquinanti.

Le pareti dei locali di lavorazione sono state realizzate con blocchi di calcare tenero e di cemento; altre pareti sono in pannelli prefabbricate di cemento precompresso. Risultano regolarmente intonacate sia esternamente che internamente i locali destinati a uffici, mensa e spogliatoio, la rimanente parte ne

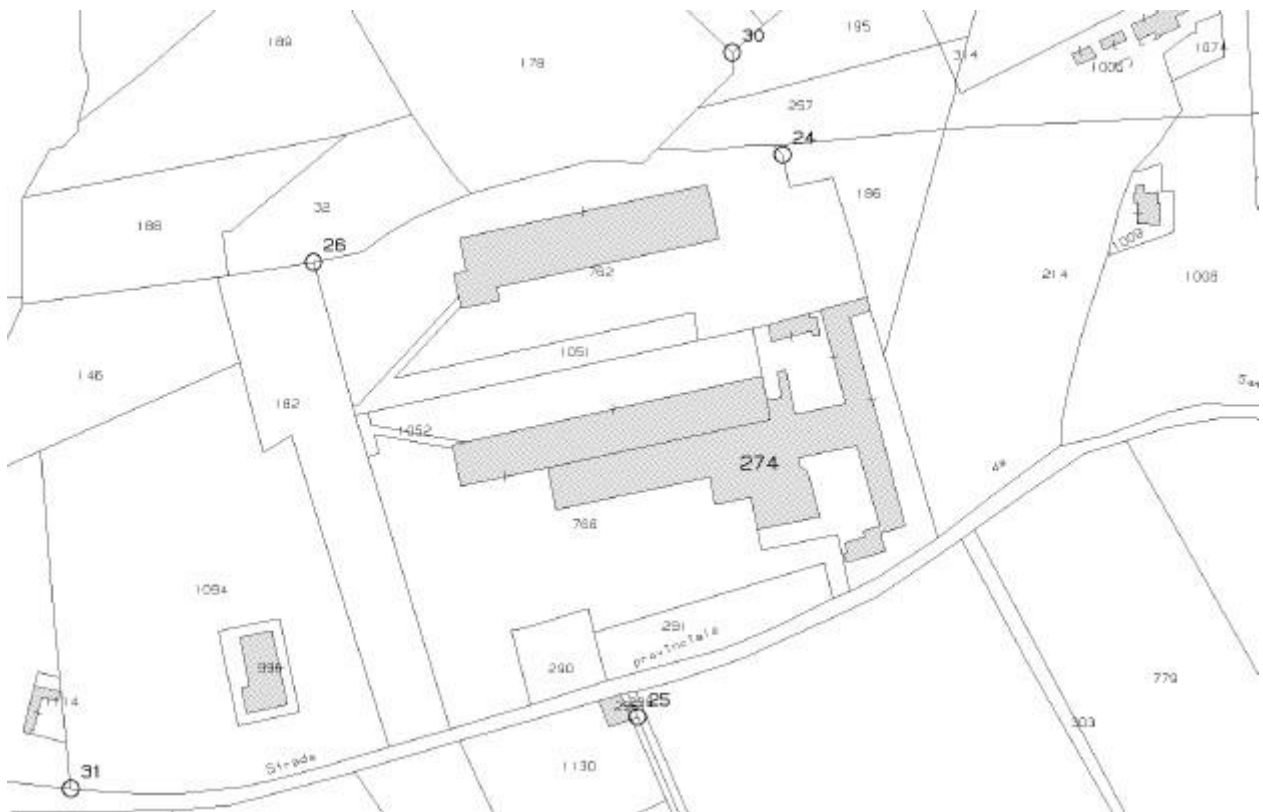


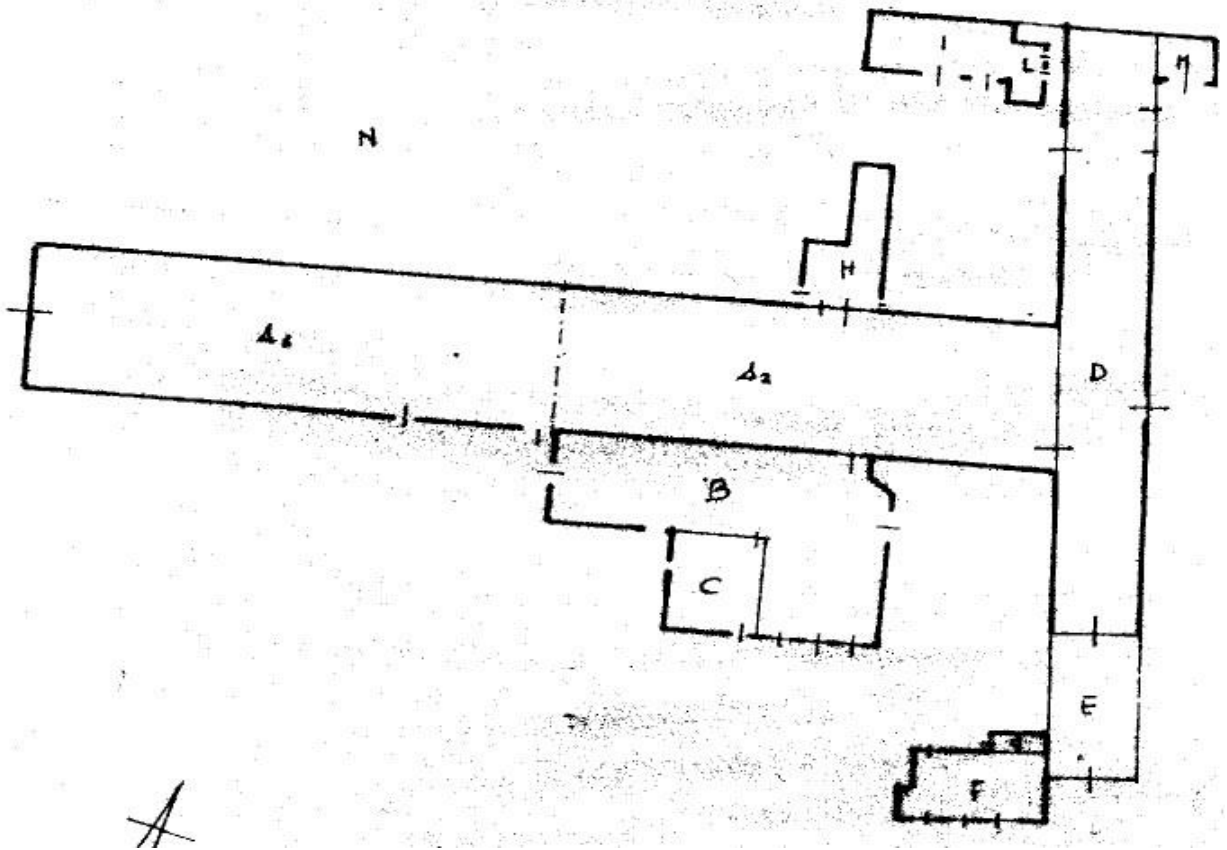
risulta priva. Il locale bagno ufficio w.c. presenta tutti i sanitari: bidet, vaso, lavabo e vasca da bagno. I bagni e locali spogliatoio degli operai presentano vespasiani e box doccia.

Gli infissi esterni del locale ufficio e mensa sono in alluminio anodizzato con serrande in PVC, le porte interne sono tutte in legno tamburato.

In tutti i locali di lavorazione non sono presenti infissi per le aperture tranne nel locale officina e deposito, risultano in alcuni capannoni la presenza di finestratura con telaio in metallo e vetro retato.

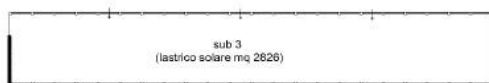
Nei Locali a destinazione lavorazione è presente l'impianto elettrico di tipo industriale realizzato con tubatura in PVC esterna a norma. Negli uffici, locale mensa e spogliatoio è presente impianto elettrico sottotraccia e l'impianto idrico. Nei locali ufficio e laboratorio analisi, sono presenti dei condizionatori per il riscaldamento e raffreddamento dei locali.



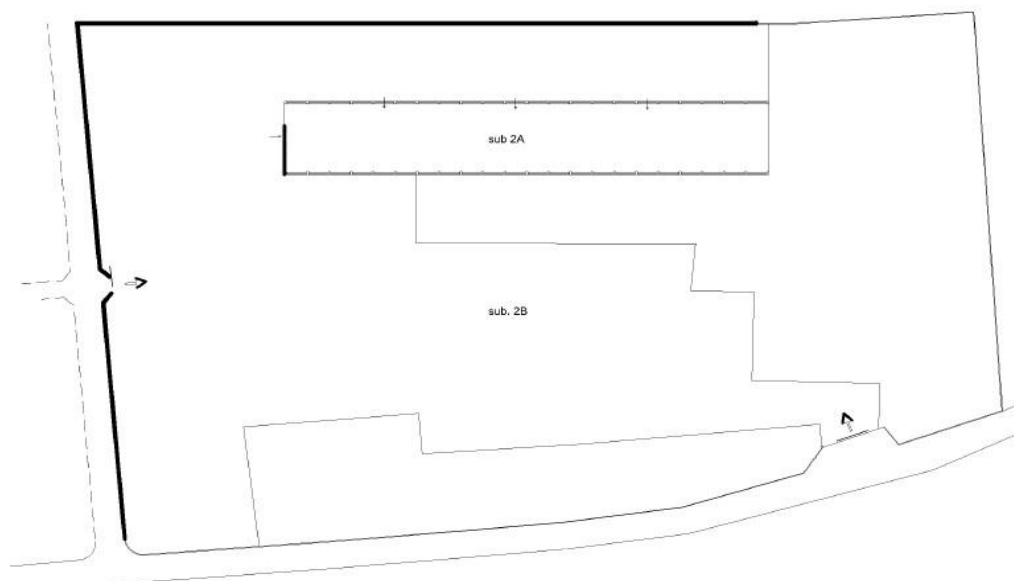


Stralcio planimetrico della particella 274





PIANTA PIANO PRIMO



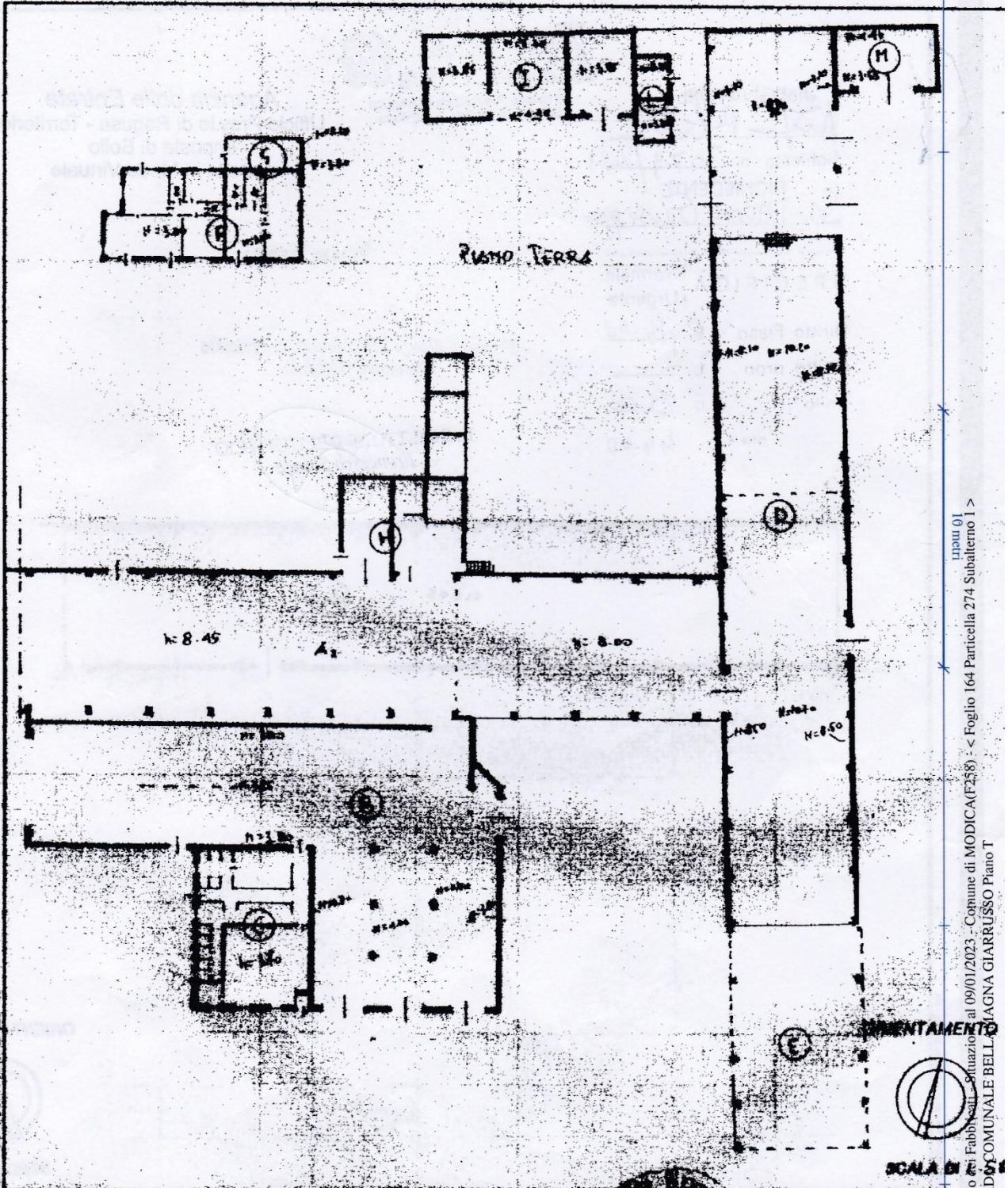
PIANTA PIANO TERRA

Stralcio planimetrico della particella 766





Planimetria di u.i.u. in Comune di MODICA via S. DA BENEDETTA civ. 32C



ipau 01
Catasto al 09/01/2023 - Comune di MODICA (F258) - < Foglio 164 Particella 274 Subalterno 1 >
Città di Modica - Situazione
STRADA COMUNALE BELLA MAGNA GIARRUSSO Piano T

Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/>	Completata dal <u>gestore</u> (nome, cognome e nome)	RESERVATO ALL'UFFICIO
Denuncia di variazione in atti <input type="checkbox"/>	<u>Anteriores Denunce</u>	
Identificati catastali n. <u>994</u> sub. <u>1</u>	Formato stampato n. <u>166</u> data <u>12.11.2001</u>	
Data di acquisizione: A4(210x297) n. <u>994</u> sub. <u>1</u>	Firma <u>[Signature]</u>	

Tribunale di Ragusa - Relazione di consulenza tecnica -

MODULARIO
S.C. n. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 852)

MOD. 008 (CE)

LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di MODICA via Ed. BENEDETTE civ. S.t.c.

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Ragusa
Ufficio Provinciale - Territorio

Agenzia delle Entrate
Ufficio Prov.le di Ragusa - Territorio
Imposta di Bollo
Assolta in Modo Virtuale

DISEGNATORE
Angelo Palotta
richiesta n. 3079/2023
RICHIEDENTE
SANTAERA GIUSEPPE

PIANO TERRA

SPECIFICA (Normale / Urgente)
Diritto Fisso € 16.00
Diritto prop L ---
Imposta € 28.00
Totale € 44.00

Firma su delega del Direttore Provinciale
Emanuele Garofalo

IL DIRETTORE DELL'UFFICIO
Francesco Sarace



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:500

Linea 01
Catasto del Fabbricato - Situazione al 09/01/2023 - Comune di MODICA (F258) - < Foglio 164 Particella 274 Subalterno 1 >
STRADA COMUNALE BELLA GIAGNA GIARRUSSO Piano T

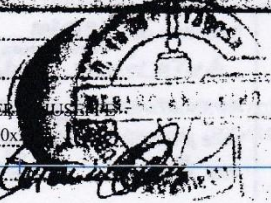
Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal G.E.M. (Firma, cognome e nome)
Antonino DEMMA

RISERVATO ALL'UFFICIO

Formato di acquisizione: A4(210x297)
n. 234 sub. 1

Formato stampato: A4(210x297)
data 12.11.2004 Firma Antonino Demma

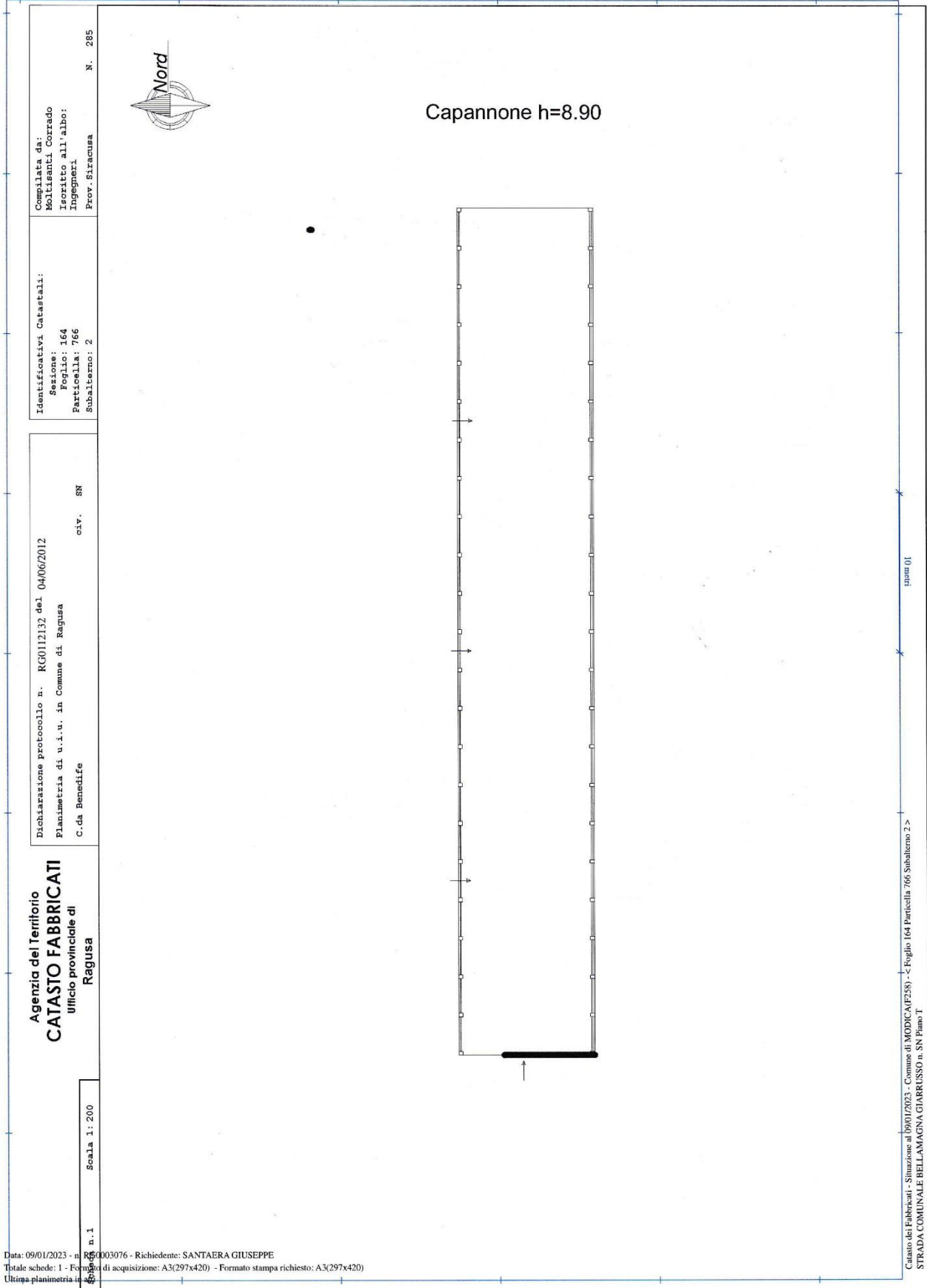


Tribunale di Ragusa - Relazione di consulenza tecnica -

G.E. G Dott. G.O. RAPISARDA

CUSTODE GIUDIZIARIO Avv. V. SIGONA

C.T.U. G. SANTAERA



Tribunale di Ragusa - Relazione di consulenza tecnica -

G.E. G Dott. G.O. RAPISARDA

CUSTODE GIUDIZIARIO **Avv. V. SIGONA**

C.T.U. G. SANTAERA



I) DOTAZIONI CONDOMINIALI, PERTINENZE

////////////////////////////////////
////////////////////////////////////

J) VALUTAZIONE DEI BENI

La stima dei beni descritti si basa sull'utilizzo di un metodo classico:

Stima sintetica in base al valore di mercato;

Con questo metodo la stima viene eseguita in base all'attuale valore commerciale o di mercato dei beni come sopra descritti, ed in base al confronto con fabbricati o terreni consimili aventi le medesime condizioni intrinseche ed estrinseche.

Si tiene conto, altresì, per quanto concerne i fabbricati, al fine di determinare il più probabile valore di mercato, di noti valori scaturiti da libere e recenti contrattazioni di compravendita, determinandone il grado di merito (in rapporto alla configurazione, all'orientamento alla viabilità esterna, alla natura urbanistica della zona: residenziale, commerciale, mista, al grado di finitura dei vani che costituiscono l'immobile, ecc., e a tutte le altre condizioni intrinseche ed estrinseche).

Criteria adottati per il computo della Superficie

Mediante l'adozione del criterio denominato Sistema Italiano di Misurazione (SIM) la superficie viene determinata:

dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le chiusure verticali esterne (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e metà spessore di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terratetto riconducibile ad un medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.



dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione: terrazze a livello dell'alloggio, 35%. balconi 25%.

- lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio, 15%; accessibile dalla scala condominiale, 5%.
- porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%.
- verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%;
- veranda non abitabile, 60%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a m 1,80, 80%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a m 1,50, 70%.

Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, potranno essere usati i criteri seguenti:

- locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina), 60%.
- soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%.
- spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.), 15%.
- autorimessa/garage, 50%.
- posto auto coperto, 30%.

Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinenziali sono previsti i seguenti criteri:

- giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%.
- giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%; con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.



I coefficienti di ponderazione previsti dal criterio SIM, come sopra riportati, possono subire delle variazioni (argomentate/esplicitate dal valutatore) in funzione delle caratteristiche del bene nonché in correlazione con la posizione, la qualità ambientale e le peculiarità dei mercati immobiliari locali.

QUOTAZIONI MERCATO IMMOBILIARE FABBRICATO

Geopoi

https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/geopoi_omi/stampa.php?id=2157&pr=RG&co=F258&i

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: RAGUSA

Comune: MODICA

Fascia/zona: Extraurbana/ZONE AGRICOLE

Codice zona: R1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	230	360	L			
Capannoni tipici	Normale	140	230	L			

[Stampa](#)

Spazio disponibile per annotazioni



1 di 1

04/12/2023, 17:4

VALORI DI MERCATO OMI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2023)	€ 230,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2023)	€ 360,00
Valore medio di mercato unitario al mq	€ 295,00

Firmato Da: SANTAERA GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2796cc



FONTI INDIRETTE (Agenzia delle entrate)

FONTI DIRETTE

Valore di mercato derivante da dati quantitativi puntuali ed indicazioni qualitative sul mercato relativi a contratti di compravendita, offerte di vendita (annunci), annunci agenzie immobiliari:

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 325,00
---------------------------------------	-----------------

Mediando i due valori si ottiene:

$$(295,00 + 325,00)/2 = 310,00 \text{ €/mq}$$

Il valore medio in cifra tonda (approssimando per difetto) è pertanto pari a:

$$300,00 \text{ €/mq}$$

STIMA DELL'OPIFICIO

CALCOLO SUPERFICIE	Superficie lorda (mq)	Coefficiente	Superficie commerciale (mq)
Opifici	8480	100%	8.480
Cortili e camminamenti	28.670	1,00 %	286,7

- V_r valore reale dell'immobile espresso in €
- S_c sommatoria della superficie commerciale in mq = 8766,7
- V_u valore unitario commerciale espresso in €/mq = 300,00
-

Valore stimato: $V_r = € 300,00 \times \text{mq } 8766,7 = € 2.630.010,00$

VALORE STIMATO DELL'IMMOBILE € 2.630.010,00

Valore decurtato del 15% per vizi occulti:



€ 2.630.010,00 x 0,85 = € 2.235.508,50

VALORE DECURTATO DEL 15% OPIFICIO € 2.235.508,50

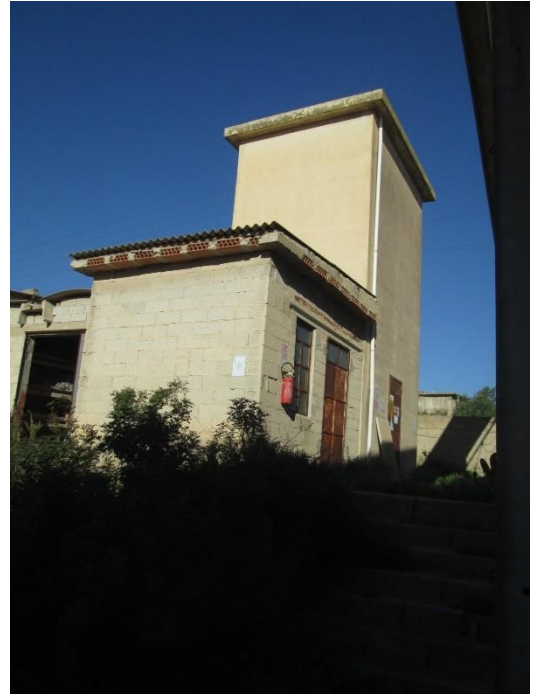
VALORE ARROTONDATO € 2.235.000,00

(DUEMILIONIDUECENTOTRENTACINQUEMILA/00)



















Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto. Ragusa 18/12/2023

IL C.T.U.
Geom. Giuseppe Santaera

