



TRIBUNALE DI RAGUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI DI RAGUSA

R.G. 118-2024



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO 2 DI 2



rev. 02



**DOTT. ING. GIORGIO COMITINI**

VIA DELL'OLIVO, 16

97100 RAGUSA

TEL.3341884112

GIORGIO.COMITINI@INGPEC.EU

COMITINIGIORGIO@HOTMAIL.COM



# SCHEMA SINTETICA

<p>Esecuzione R.G. n. 118/2024 contro: <b>FIRE S.p.A.</b> C.F.: 01787570835          Giudice Dott. Di Cataldo Carlo          Custode Giudiziario: Avv. Anna Granata          Esperto del procedimento: Ing. Giorgio Comitini</p>	
Diritto	Proprietà per 1000/1000
Bene	proprietà di un 1/1 dell'immobile per civile abitazione e un deposito attrezzi limitrofo situati in c.da Berdia nel Comune di Vittoria La superficie commerciale è pari a 174mq.
Ubicazione	Comune di Vittoria (RG) c.da Berdia- Strada Costa Fenicia. Coordinate geografiche: (Lat.: 36.923675° long. 14.412449° )
Titolarità	La ditta proprietaria del bene, nonché debitrice, è il Sig. xxxxxxxxxxxx. L'immobile è pervenuto ai debitori con atto del 22/12/1964 rogato dal Notaio Giambattista Garrasi
Provenienza ventennale	La continuità nel ventennio delle trascrizioni risulta verificata.
Dati catastali	L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Vittoria Foglio 134 Particelle 1961 sub 2 e 3 Categorie rispettivamente A/3 e D/10
Lotto	Composto dal seguente cespite: Il cespite pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione non rifinito e da deposito attrezzature agricole adiacente lo stesso. La struttura portante è in mattoni di calcare tenero e la copertura, tetto spiovente, è in travi di legno e tegole. L'ingresso ai due immobili è unico tramite via Costa Fenicia nella frazione di Scoglitti. Gli immobili risultano essere stati realizzati prima 1967 come si evince dall'accatastamento
Occupazione	L'immobile risulta attualmente libero.
Completezza documentazione ex art.567, c.2	La documentazione risulta completa.
Irregolarità e abusi	Dall'esame dei luoghi e dal confronto con gli elaborati di progetto e con la planimetria catastale, si rileva che il l'immobile risulta essere realizzato in data antecedente il 1967: L'unica cosa che ad avviso dello scrivente risulta abusiva e la tettoia realizzata di fonte l'abitazione con struttura in pilastri di cemento armato e copertura in travi di legno e tegole. La demolizione della stessa comporta un costo che si può stimare in circa €2.500,00 pari al costo di regolarizzazione della stessa.
Immobile insanabile	n.a.
Titolarità urbanistica	

Agibilità / Abitabilità	n.a.		
Divisibilità	L'immobile risulta interamente pignorato pertanto non sussiste la necessità né la convenienza ad una divisione in più lotti.		
Valore di Mercato	€ 52.000,00		
Valore di Vendita Forzata	€ 41.000,00		
Valore del Canone di Mercato			
Vendibilità e motivo	beni oggetto della presente risultano essere la proprietà di un 1/1 dell'immobile per civile abitazione e un deposito attrezzi limitrofo situati in c.da Berdia nel Comune di Vittoria La superficie commerciale è pari a 174mq		
Vincoli	n.a.		
Edilizia agevolata	n.a.		
Oneri	Non sono stati riscontrati oneri a carico del futuro acquirente.		
APE	I presumibili costi per la redazione dell'APE, ammontano a complessivi € 250,00, compresi iva e oneri previdenziali di legge.		
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	ISCRIZIONI		
	ISCRIZIONE del 31/05/2019 - Registro Particolare 1040 Registro Generale 8025 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1449/1 del 04/06/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA Nota disponibile in formato elettronico		
	TRASCRIZIONI		
	TRASCRIZIONE del 30/04/2024 - Registro Particolare 5267 Registro Generale 7432 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 5656 del 11/04/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico		

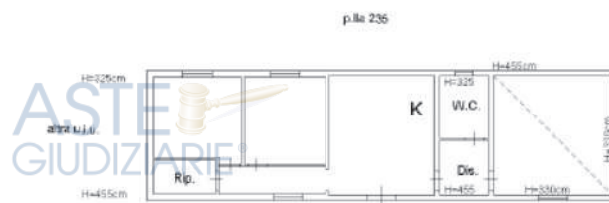


## SCHEMA IMMOBILE

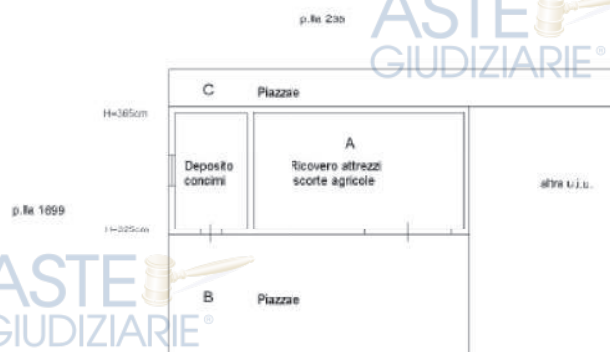
Descrizione	<p>Il cespite pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione non rifinito e da deposito attrezzature agricole adiacente lo stesso.</p> <p>La struttura portante è in mattoni di calcare tenero e la copertura, tetto spiovente, è in travi di legno e tegole.</p> <p>L'ingresso ai due immobili è unico tramite via Costa Fenicia nella frazione di Scoglitti.</p> <p>Gli immobili risultano essere stati realizzati prima 1967 come si evince dall'accatastamento</p>
-------------	---



Destinazione			Produttiva	
Caratteristiche	Acronimo	Superficie e (m²)	Indice	Superficie commerciale (m²)
Superficie principale	S1	165,00	1,00	165,00
Superfici accessorie	SUA	241,00	.25	8.82
Superfici scoperte	SUE	0	0,10	
Superficie commerciale	SUC			174,00 m²
Valore di mercato				€ 52.000,00
Valore di stima VENDITA FORZATA				€ 41.000,00
Eventuale DEPREZZAMENTO del bene in caso di offerta in vendita con locazione in corso (-30%)				€ -----.000,00
Valore del Canone di Mercato (se richiesto)				-



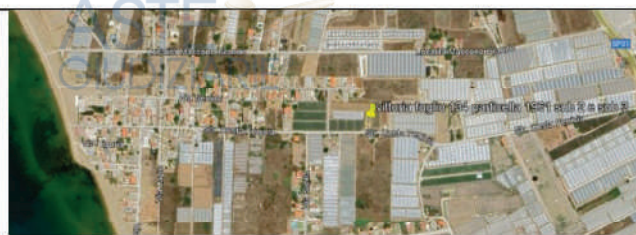
Hm=390 cm  
PIANO TERRA



p.la 1669  
Hm=345 cm  
PIANO TERRA

WC

ASTE  
GIUDIZIARIE



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





## RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE



Relazione C.T.U. relativa all'Esecuzione Immobiliare Numero di Ruolo Generale 118/2024  
Giudice: **Dott. Di Cataldo Carlo**

Promossa da: **FIRE S.p.A.**  
VIA A. BONSIGNORE, N 1 MESSINA (ME)  
C.F / P.I 01787570835  
Procuratrice di:  
**POP NPLs 2020 S.r.l.**  
via Piemonte n.38, Roma, C.F/P.I. 14859551005



Rappresentata da:  
Avv. Barbaro Alessandro;  
CF: BRBLSN74M17F158J  
avvalessandrobarbaro@puntopec.it;  
Avv. Aloï Andrea  
CF: LAONDR86E28g273C  
avv.andrea.aloi@pec.it;



Debitori: xxxxxxxxxxxxxxxxx  
xxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
xxxxxxxxxxxxxxxxxxx





## Sommario

PREMESSA.....	3
A. IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....	3
B. DESCRIZIONE DEL BENE.....	3
C. STATO DI POSSESSO.....	5
D. FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE. ....	5
E. FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI.....	5
F. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE.....	5
G. ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA.....	5
H. ANALITICA DESCRIZIONE DEL BENE E VALUTAZIONE ESTIMATIVA.....	5
I. VALORE FINALE DEL BENE.....	7
CONCLUSIONI.....	8





**PREMESSA**

Il sottoscritto Ing. Comitini Giorgio, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n°1111, è stato nominato quale esperto per la causa in epigrafe in data 22/05/2024.

Il Giudice ha disposto che almeno 30 giorni prima dell'udienza, fissata per il 12/02/2025, sia depositata la presente relazione di stima.

Quest'ultimo ha disposto che in caso di pluralità di immobili privi di oggettivo rapporto pertinenziale fosse predisposta una singola relazione per ciascun lotto, nel caso in esame i lotti presenti risultano essere:

LOTTO	COMUNE	INDIRIZZO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA		DIRITTI E ONERI REALI
1	VITTORIA	VIALE EUROPA 39 - piano terzo	104	2843	70	A/3	AB. TIPO ECONOMICO	Proprietà superficiaria per 1/2 ciascuno degli esecutati.
		VIALE EUROPA 39 - piano S1	104	2843	5	C/6	AUTORIMESSA	Proprietà superficiaria per 1/2 ciascuno degli esecutati.
2	VITTORIA	CONTRADA BERDIA n. SNC Piano T	134	1961	2	A/3	AB. TIPO ECONOMICO	Piena proprietà per quota 1/1
		CONTRADA BERDIA n. SNC Piano T	134	1961	3	D/10	DEPOSITO	Piena proprietà per quota 1/1

Esaminati gli atti di causa, rilevato lo stato dei luoghi ed effettuato le necessarie ricerche presso gli uffici pubblici competenti, sottopone alla cortese attenzione dell'Ill.mo Giudice la seguente relazione di stima relativa al **LOTTO 02**.

**A. IDENTIFICAZIONE DEL BENE.**

I beni oggetto della presente risultano essere la proprietà di un 1/1 dell'immobile per civile abitazione e un deposito attrezzi limitrofo situati in c.da Berdia nel Comune di Vittoria. Censiti in catasto fabbricati con i seguenti dati:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	ZONA CENS.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	DATI DI SUPERFICIE	RENDITA
134	1961	2	1	A/3	1	5 vani	Totale: 100 mq Totale escluse aree scoperte: 100 mq	€ 197.54
134	1961	3	1	D/10	2			€ 142.00

**B. DESCRIZIONE DEL BENE.**

Il cespite pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione non rifinito e da deposito attrezzature agricole adiacente lo stesso.

La struttura portante è in mattoni di calcare tenero e la copertura, tetto spiovente, è in travi di legno e tegole.

L'ingresso ai due immobili è unico tramite via Costa Fenicia nella frazione di Scoglitti.

Gli immobili risultano essere stati realizzati prima 1967 come si evince dall'accatastamento.

**La superficie commerciale è pari a 174 mq** e gli immobili risultano essere così suddivisi:

C.DA BERDIA- VITTORIA				
			coefficiente	superficie commerciale
LETTO MATR.		26	1	26
LETTO 1		14	1	14
LETTO 2		13	1	13
CUCINA		24	1	24
BAGNO		6	1	6
DISIMPEGNO		12	1	12
RIPOSTIGLIO		5	1	5
TETTOIA ESTERNA		75		
AREE SCOPERTE		156		5,12
				<b>105</b>
DEPOSITO		65	1	65
PIAZZALE		85		3,7
				<b>69</b>

**tot= 174**

In relazione alle barriere architettoniche presenti si precisa che l'appartamento risulta essere, dai rilievi effettuati, *adattabile* e con i seguenti lavori reso *accessibile*:

- rimozione gradino atrio ed ingresso;
- allargamento porte bagno e ripostiglio;
- adeguamento soglie porte-finestre su verande/balconi esterni;
- adeguamento/sostituzione sanitari.

L'esecuzione di tali lavori avrebbe un costo presumibile di € 5.000,00.



**C. STATO DI POSSESSO.**

Gli intestatari degli immobili oggetto della presente relazione di stima sono:

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
VITTORIA (RG)	XXXXXXXXXXXXXX	Proprietà per 1000/1000

L'immobile è pervenuto ai debitori con atto del 22/12/1964 rogato dal Notaio Giambattista Garrasi.

L'immobile risulta libero alla data di redazione della presente relazione.

Nell'ultimo ventennio non risultano atti di donazione o successione e vi è continuità delle trascrizioni.

**D. FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.**

Gli immobili risultano liberi da vincoli ed oneri.

**E. FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI.**

Di seguito le formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o non opponibili all'acquirente:

1. ISCRIZIONE del 31/05/2019 - Registro Particolare 1040 Registro Generale 8025 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1449/1 del 04/06/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 30/04/2024 - Registro Particolare 5267 Registro Generale 7432 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 5656 del 11/04/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

**F. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE.**

Gli immobili, oggetto della presente risultano essere stati realizzati ed ultimati antecedentemente al 1967 come si evince dall'atto di accatastamento.

L'unica cosa che ad avviso dello scrivente risulta abusiva è la tettoia realizzata di fonte l'abitazione con struttura in pilastri di cemento armato e copertura in travi di legno e tegole.

La demolizione della stessa comporta un costo che si può stimare in circa **€2.500,00** pari al costo di regolarizzazione della stessa.

**G. ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA.**

Dalle visure effettuate presso il Catasto Energetico della Regione Sicilia e dal sito dell'Enea non risulta nessuna Attestazione di prestazione energetica A:PE.

Si ipotizza, pertanto, il seguente importo, comprensivo di iva, onorario professionale e oneri previdenziali:

- Redazione A.P.E. ed eventuale Libretto d'impianto **€ 250,00**

**Si precisa che il suddetto importo verrà detratto dal valore di stima dell'immobile e saranno posti a carico dell'eventuale aggiudicatario.**

**H. ANALITICA DESCRIZIONE DEL BENE E VALUTAZIONE ESTIMATIVA.****Descrizione del Bene:**

Si rimanda al paragrafo B

**Calcolo superficie commerciale:**

La superficie lorda commerciale è stata determinata con i metodi di calcolo delle superfici commerciali indicati dal D.P.R. 138/1998 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe

Ing. Comitini Giorgio  
giorgio.comitini@ingpec.eu



d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della Legge 23 dicembre 1996, n. 662" e dalla Norma UNI 10750:2005

Il calcolo della superficie commerciale dell'immobile per la tipologia in esame è dato dalla somma di:

Tale omogeneizzazione avviene tramite l'uso di specifici coefficienti di ragguaglio.

Di seguito si riportano le superfici dell'immobile divise per destinazione e i rispettivi coefficienti di ragguaglio.

APPARTAMENTO C.DA BERDIA- VITTORIA				
			coefficiente	superficie commerciale
LETTO MATR.		26	1	26
LETTO 1		14	1	14
LETTO 2		13	1	13
CUCINA		24	1	24
BAGNO		6	1	6
DISIMPEGNO		12	1	12
RIPOSTIGLIO		5	1	5
TETTOIA ESTERNA		75		
AREE SCOPERTE		156		5,12
				<b>105</b>
DEPOSITO		65	1	65
PIAZZALE		85		3,7
				<b>69</b>
<b>tot=</b>				<b>174</b>

#### Valore di mercato:

La valutazione degli immobili, con riferimento agli attuali prezzi di mercato, si è basata sui valori medi di mercato di beni simili a quello oggetto della presente. Tali valori sono stati acquisiti presso operatori ed agenzie operanti nel settore immobiliare e dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. I dati così ottenuti, depurati da quelli che si discostano troppo dalla media, hanno fornito un valore che è stato adeguato allo stato attuale del bene, alle sue caratteristiche, allo stato manutentivo ed al grado di finitura.

Si riportano i valori OMI per il Comune di Vittoria tenuto conto che l'immobile si trova nella zona chiamata R1 "Extraurbana/ZONE AGRICOLE" e che lo stesso rientra nella tipologia "abitazioni di tipo economico e deposito".

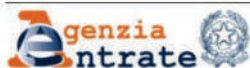


## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato Interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2**Provincia: **RAGUSA**Comune: **VITTORIA**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	
Abitazioni di tipo economico	Normale	420	610	L			
Ville e Villini	Normale	590	870	L			



## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2**Provincia: **RAGUSA**Comune: **VITTORIA**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	
Magazzini	Normale	115	205	L			

È stato assunto un valore unitario medio pari a **420,00€/mq** per l'abitazione e **115,00 €/mq** per i magazzini in linea con i valori di mercato e con i valori OMI

**I. VALORE FINALE DEL BENE.**

Si riporta di seguito il valore finale al netto delle dovute decurtazioni e correzioni, compreso l'abbattimento forfettario del 15% del valore venale dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti e/o oneri non considerati nella presente.

Valore Commerciale = 420,00 €/mq x 105,00 mq	
+115*69= €	52.050,90€
Stato d'uso e manutenzione (già considerato nella stima)	0,00 €
	-7.807,64 €
Riduzione per assenza di garanzia (-15%)	
Regolarizzazione	-2500,00
redazione APE	-250,00 €
<b>VALORE FINALE</b>	<b>41.493,27 €</b>

Arrotondando il valore di vendita dell'immobile, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, si ottiene la cifra di: € 41.000,00 (*quarantunomila/00 euro*)

### CONCLUSIONI

Con la presente, il sottoscritto ritiene di aver adempiuto all'incarico conferitogli e resta a disposizione del Giudice per qualsiasi approfondimento e/o chiarimento.

Ragusa, 27/02/2025.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
*Ing. Giorgio Comitini*

Elenco allegati alla presente:

- **ALLEGATO 01:**
  - ESTRATTO DI MAPPA;
  - VISURA CATASTALE STORICA
  - ELABORATO PLANIMETRICO;
  - PLANIMETRIA CATASTALE;
- **ALLEGATO 02:**
  - FOTOGRAFIE.
- **ALLEGATO 03:**
  - ISPEZIONI IPOTECARIE.
- **ALLEGATO 04:**
  - TITOLO DI PROPRIETÀ;