



**TRIBUNALE DI RAGUSA**

**CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**G.E.:** DOTT. CARLO DI CATALDO

**ES. IMM. N. 124/2023**

**PROCESSO ESECUTIVO PROMOSSO DA:**

**SIENA NPL 2018 SRL**

**CONTRO:**

\*\*\*\*\*

**RELAZIONE PERITALE**

**RAGUSA 26/06/2024**

**IL CTU  
ING. G. AVOLA**

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 124/2023 R.G. Es.

Promossa da: **SIENA NPL 2018 SRL**

Contro: \*\*\*\*\*

G.E.: **Dott. CARLO DI CATALDO**

**RELAZIONE DI STIMA**

Il sottoscritto **Ing. Giovanni Avola**, libero professionista in Modica nella via V.Veneto, 13, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n° 618, ha ricevuto incarico dal **G.E. Dott. CARLO DI CATALDO**, con ordinanza del 10/08/2023 e successivo accettazione incarico e giuramento del 04/09/2023, di descrivere e stimare i beni pignorati nell'esecuzione in epigrafe.

Ad evasione dell'incarico ricevuto il sottoscritto, previa intesa con il custode giudiziario nominato **Dott.ssa. Concetta Occhipinti**, si è recato congiuntamente al predetto custode 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

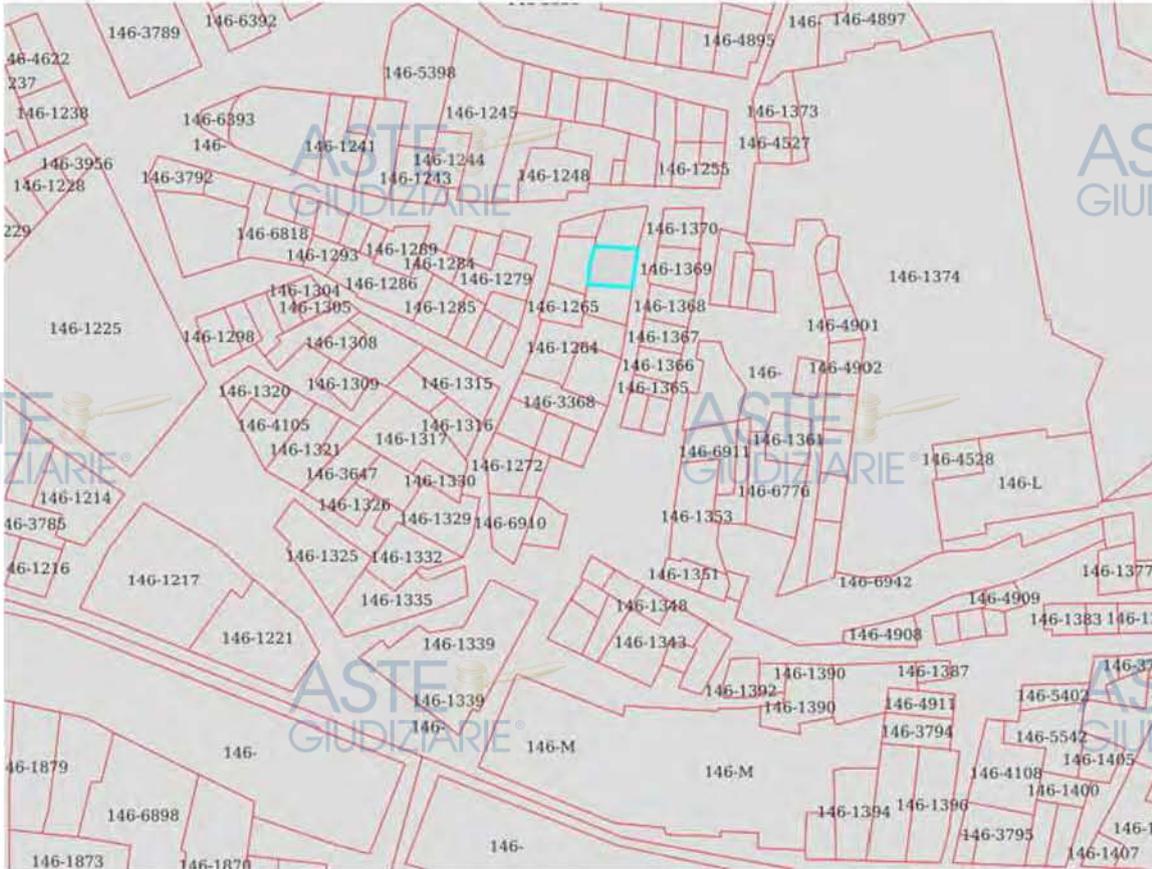
**A)** un fabbricato con destinazione d'uso abitativa;

Sito in Scicli nella via C. Amato n. 9-11.

Il fabbricato confina:

**1)** con via Carlo Amato;

**2)** con fgl 146 p.lla 1262 proprietà \*\*\*\*\*



Il bene oggetto di esecuzione è censito presso l'Agenzia dell'Entrata sez. Territorio con il seguente carico catastale:

Tab. 1

IMMOBILE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	QUALITÀ	CLASSE	CAT.	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> ) CATASTALE
FABBRICATO	146	5399	1	//		A4	37
FABBRICATO	146	5399	2	//		A4	72
FABBRICATO Lastrico solare	146	5399	3	//		F5	//



Nel vigente PRG. del comune di Scicli l'immobile ricade in zona A : **Parti del territorio comunale interessate da agglomerati o complessi urbani che rivestono carattere storico, architettonico e le aree di particolare pregio ambientale e paesistico.**

E' soggetta altresì a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.LGS. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio).

La zona è fornita di tutte le infrastrutture e dei servizi primari, quali rete idrica, fognatura comunale e pubblica illuminazione.

### C) STATO DI POSSESSO

Allo stato attuale il fabbricato è posseduto dal proprietario.

### D) VINCOLI, ONERI GIURIDICI

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

### TRASCRIZIONI CONTRO

- **TRASCRIZIONE NN. 15104/7305 del 27/06/2005** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 31/05/2005 Numero di repertorio 760/5 emesso da TRIBUNALE DI MODICA Sede MODICA (RG) a favore di [REDACTED] . Sede PADOVA Codice fiscale [REDACTED] contro [REDACTED]  
\*\*\*\*\*Grava su Scicli Foglio 138 Particella 159 Sub 1 Particella 159 Sub. 2 Particella 159 Sub. 3
- **TRASCRIZIONE NN. 2184/1583 del 09/02/2023** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 04/11/2022 Numero di repertorio 2742 emesso

da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI RAGUSA Sede RAGUSA a favore di

[Redacted]

contro

\*\*\*\*\*Grava su Scicli Foglio 138 Particella

159 Sub. 1 Particella 159 Sub. 2 Particella 159 Sub. 3

- **TRASCRIZIONE NN. 10741/7980 del 03/07/2023** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 14/06/2023 Numero di repertorio 1523 emesso

da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI RAGUSA Sede RAGUSA a favore di

[Redacted]

contro

\*\*\*\*\* Grava su Scicli Foglio 138 Particella 159 Sub 1

Particella 159 Sub 2 Particella 159 Sub 3

**ISCRIZIONI CONTRO**

**ISCRIZIONE NN. 4986/477 del 30/03/2021** IPOTECA IN RINNOVAZIONE nascente da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 06/04/2001

Numero di repertorio 8045 Notaio

a favore di

[Redacted]

contro

\*\*\*\*\* Grava su Scicli

Foglio 138 Particella 159 Sub 1 Particella 159 Sub 2 Particella 159 Sub 3

Proprietari precedenti:

\*\*\*\*\*

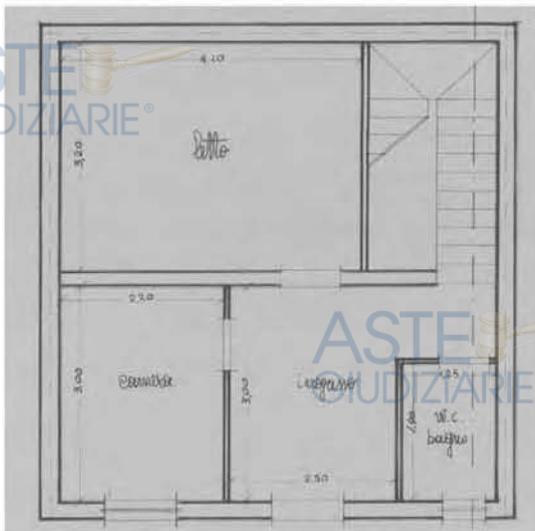
Proprietari attuale:

\*\*\*\*\* (bene pervenutogli in forza dell'atto di compravendita del 06/04/2001 rep. N. 8044, Notaio [redacted] trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 07/04/2001 ai nn. 6013/5085).

**E) PRATICHE EDILIZIE, CONFORMITÀ URBANISTICA**

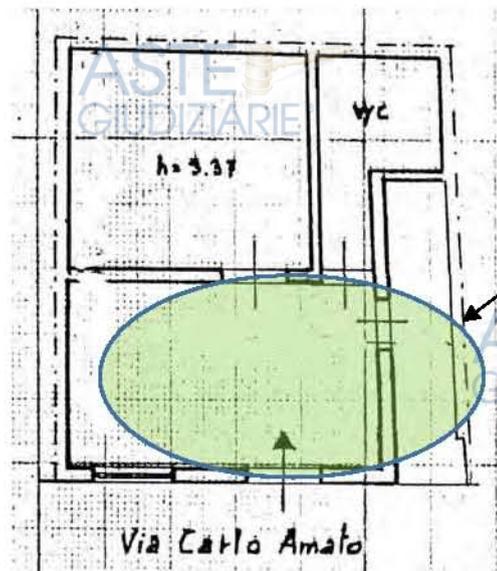
A seguito di accesso formale agli atti amministrativi presso l'ufficio tecnico del Comune di Scicli prot. 0022899 del 12/06/2024 è stato verificato dal sottoscritto che esiste un nulla osta edilizio n. 3287/1966 intestato a \*\*\*\*\*.

Tuttavia sia rispetto ai disegni del progetto approvato che alle planimetrie catastali lo stato di fatto presenta delle modifiche consistenti come si evince dalle figure sottostanti:

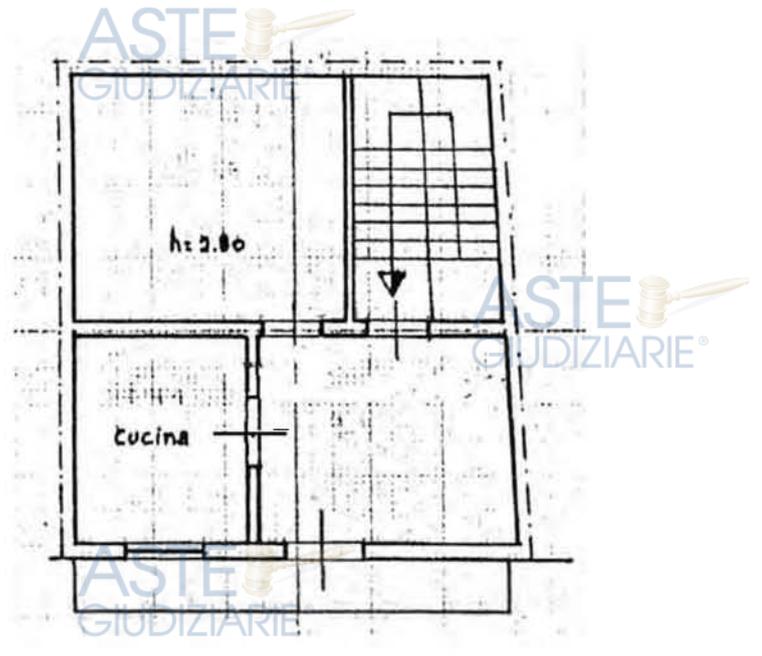
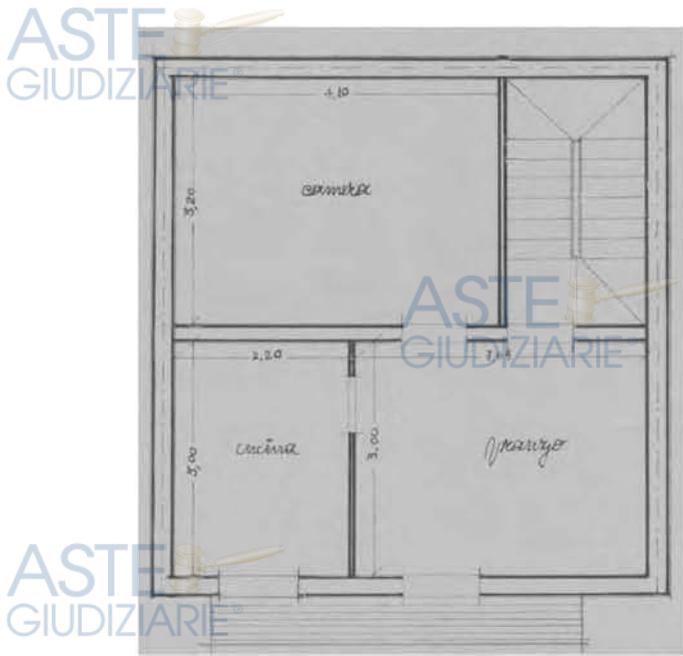


PIANO TERRA

PROGETTO APPROVATO N.O. 3287/66



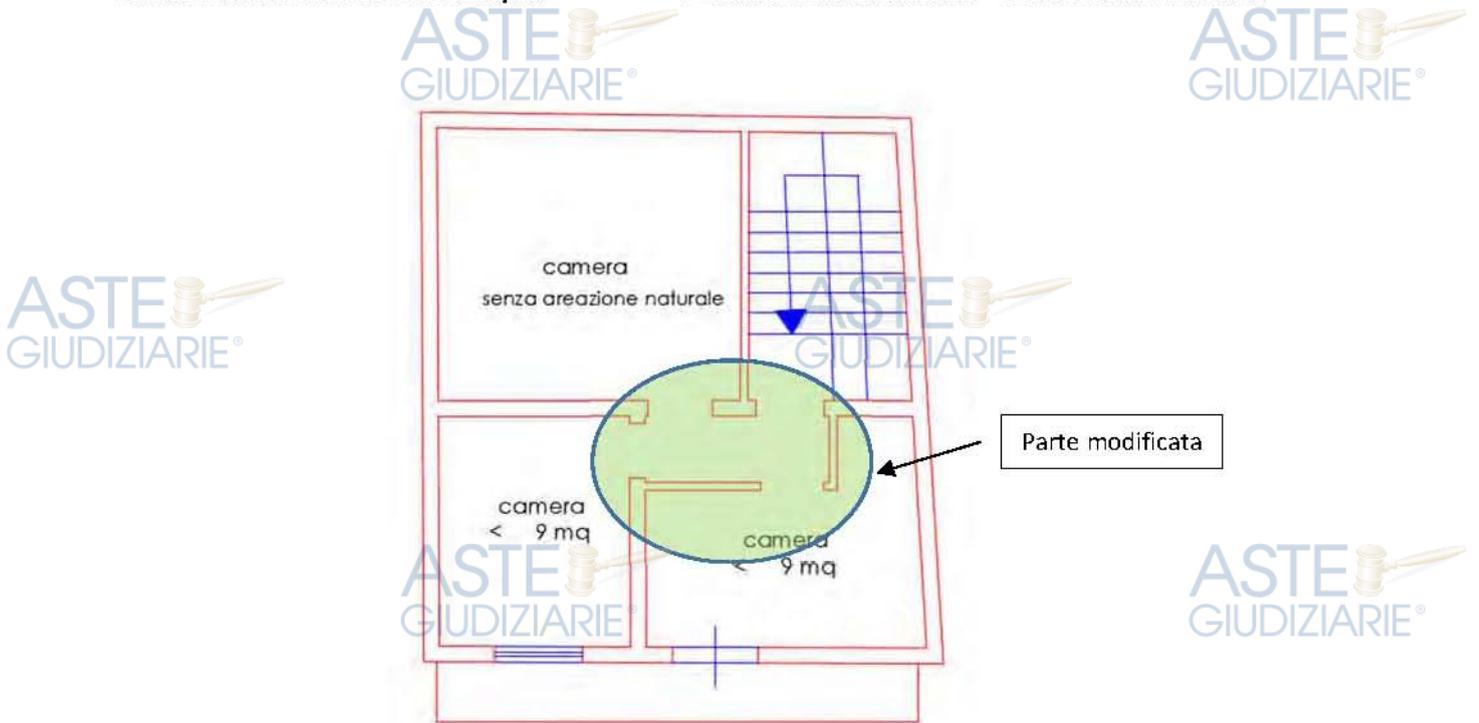
PLANIMETRIA CATASTALE = STATO DI FATTO



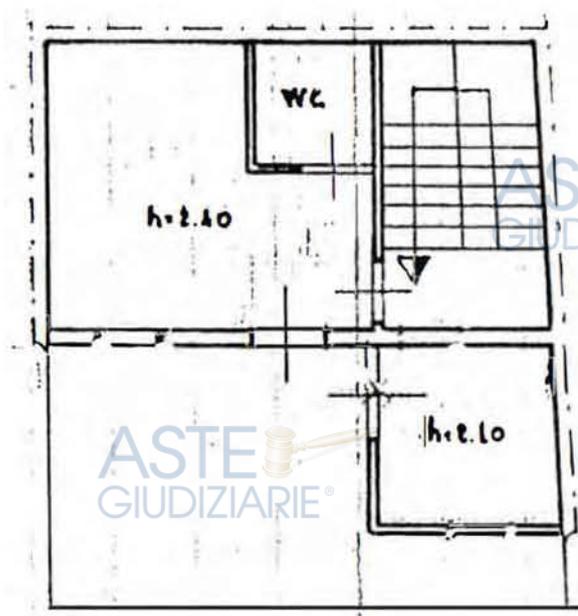
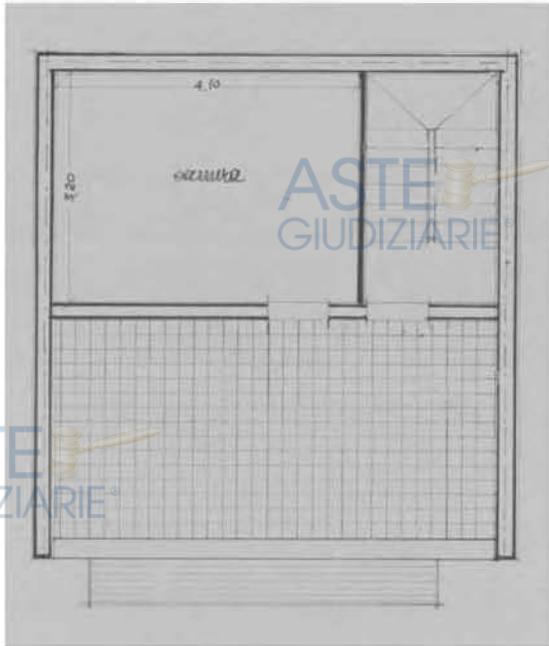
PIANO PRIMO

PROGETTO APPROVATO N.O. 3287/66

PLANIMETRIA CATASTALE = PROGETTO APPROVATO



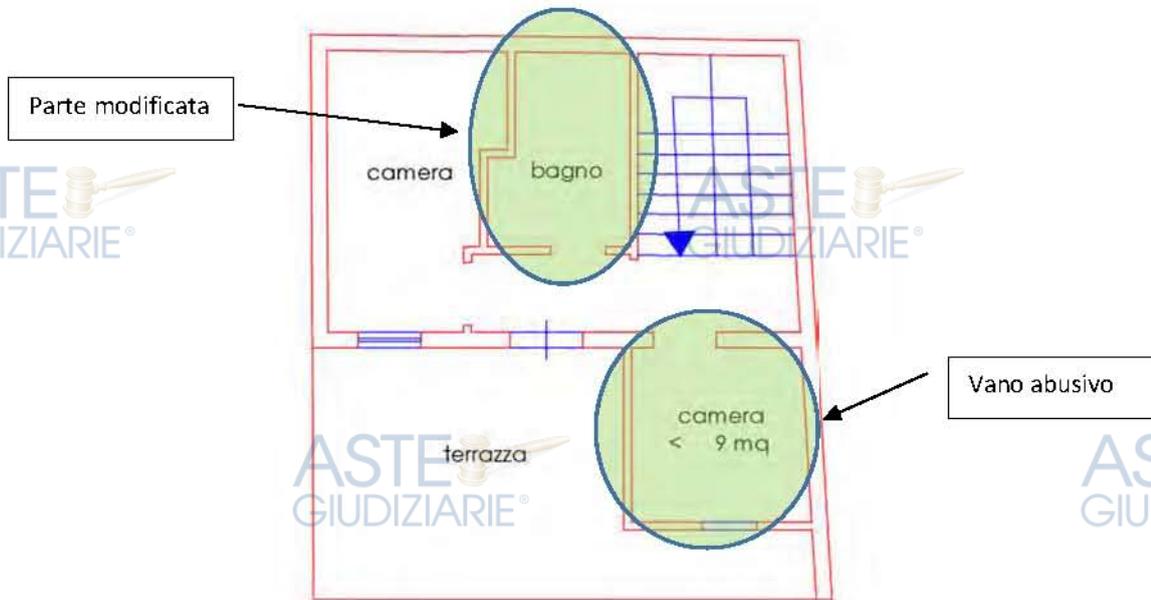
PIANTA PIANO PRIMO STATO DI FATTO



PIANO LASTRICO SOLARE

PROGETTO APPROVATO N.O. 3287/66

PLANIMETRIA CATASTALE



PIANTA PIANO SECONDO STATO DI FATTO

A piano terra il progetto approvato prevedeva nella parte prospiciente la via Amato la formazione di tre ambienti: una camera generica, un ingresso ed un bagno; nello stato di fatto invece è presente un solo ambiente ed al posto del bagno è stato realizzato l'ingresso del vano scala che conduce ai piani superiori.

A piano primo le modifiche riguardano la creazione di un disimpegno fra i tre vani.

L'ultimo piano che inizialmente prevedeva un unico vano presenta due modifiche, la prima riguarda la formazione di un piccolo bagno, la seconda la costruzione abusiva di un piccolo vano che in atto è adibito a camera da letto.

Tutte le modifiche esistenti rispetto al progetto approvato possono essere sanate mediante una scia in sanatoria con esclusione del corpo abusivo dell'ultimo piano in quanto definisce un aumento di volume.

Spese necessarie per l'ottenimento della sanatoria (calcolate in modo forfettario):

- Spese amministrative € 2.000,00
- Spese tecniche (comune, soprintendenza e catasto) € 3.000,00

Tot. € **5.000,00**

**F) DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE DEL BENE A**

Trattasi di un fabbricato per abitazione disposto su tre livelli (foto 1) ai quali si accede dalla via Carlo Amato o tramite la porta in legno (foto 2) o tramite l'ingresso con infisso in ferro (foto 3).



1



2



3

Il piano terra è formato da due vani oltre un piccolo bagno ricavato in parte nel sottoscala;



in atto i due vani sono utilizzati come soggiorno e come cucina la quale non è fornita di alcuna apertura esterna. Il soggiorno è collegato tramite una porta ad una scala interna – alla quale si accede anche dall'esterno tramite l'infisso in ferro (foto 3) – che conduce ai piani superiori.



La superficie lorda occupata del piano terra è pari a mq. 43,65 con altezza interna di ml. 3,35.

Il piano primo è formato da tre vani utilizzati come camere da letto ed occupa anch'esso una superficie lorda di mq. 43,65 con altezza interna pari a ml. 2,80.



L'ultimo piano è formato da due vani, con annesso bagno di recente realizzazione, e da una piccola terrazza.

Il tetto che copre i vani è a falda inclinata con struttura in legno.



Le finiture di questi ambienti sono di sufficiente qualità, la pavimentazione interna

è in segato di marmo e in marmette di cemento,



gli infissi esterni sono in legno con avvolgibili in plastica e le porte interne sono in legno.



È presente l'impianto elettrico (non a norma), e l'impianto idrico, manca l'impianto di riscaldamento.

La struttura portante del fabbricato è in muratura (non antisismica poiché realizzata negli anni 60).

Lo stato conservativo dell'abitazione è scadente come si evince dalle seguenti foto:



**G) DOTAZIONI CONDOMINIALI, PERTINENZE**

Nessuna

**H) VALUTAZIONE DEI BENI**

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

1. *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:

a) 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 terra-tetto 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.

b) 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 pertinentziali 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**

**FONTI INDIRETTE**



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: RAGUSA

Comune: SCICLI

Fascia/zona: Semicentrale/AREE A NORD AD EST ED A SUD DEL CENTRO STORICO

Codice zona: C1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	550	820	L	1,8	2,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	465	690	L	1,6	2,4	L
Autorimesse	Normale	260	355	L	1,2	1,7	L
Box	Normale	270	385	L	1,3	1,9	L

Stampa

Legenda



VALORI DI MERCATO OMI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2023)	€ 465,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2023)	€ 690,00
<b>Valore medio di mercato unitario al mq.</b>	<b>€ 577,50</b>

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:

<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.</b>	<b>€ 800,00</b>
---------------------------------------	-----------------

Mediando i due valori si ottiene:

$$(577,50 + 800,00)/2 = 688,75 \text{ €/mq}$$

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

**700,00 €/mq**

**STIMA FABBRICATO**

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE FABBRICATO	Superficie lorda (mq)	Coefficiente	Superficie commerciale (mq)
Piano terra	43,65	100%	43,65
Piano primo	43,65	100%	43,65
Piano primo balcone	4,5	25%	1,12
Piano secondo	30,82	100%	30,82
Lastrico solare (piano secondo)	14,75	35%	5,16
<b>Superficie commerciale totale</b>			<b>124,40 mq.</b>

Coefficienti di merito:

<b>CARATTERISTICHE DI LOCALIZZAZIONE</b>	<b>-0,12%</b>
<b>Centralità dell'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano.</b>	<b>Meno di 100 metri</b>
<b>Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti</b>	

<b>Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc.) a distanza pedonale</b>	Scuole dell'obbligo	SI
	Istituti superiori	NO
	Facoltà universitarie	NO
	Mensa universitaria	NO
	Uffici postali	SI
	Impianti sportivi	SI
	Strutture sanitarie	NO
	Luoghi di culto	SI
	Supermercati	SI
	Grandi magazzini	NO
	Centri commerciali	NO
	Mercato civico	NO
	Locali di spettacolo	SI
	Parcheggi pubblici	SI
Percorsi linee CTM	NO	
<b>Qualificazione dell'ambiente esterno.</b>	Buono	
<b>Idoneità insediativa.</b>	Buono	
<b>Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.</b>	Buono	
<b>Livello di inquinamento ambientale.</b>	Scarso	
<b>Presenza di verde pubblico o privato.</b>	Scarso	
<b>Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio</b>	Buono	

<b>CARATTERISTICHE DI POSIZIONE</b>	<b>0,70%</b>
Caratteristiche di panoramicità	Scarso
Caratteristiche di prospicienza	Scarso
Caratteristiche di luminosità	Scarso
Quota rispetto al piano stradale	Piano terra
<b>Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti</b>	Sommatoria superfici accessorie maggiore o uguale al 30% superficie commerciale
	<b>Scarso</b>

<b>CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE</b>	<b>0,35%</b>
Grado di rifinitura interna	Mediocre

Grado di rifinitura esterno	Mediocre
Livello tecnologico degli impianti	Scarso
Stato di conservazione interno	Mediocre
Stato di conservazione esterno	Scarso
Età dell'edificio (coefficiente di vetustà)	1979 in poi

CARATTERISTICHE PRODUTTIVE	0,00%
Superficie dell'appartamento	da 91 a 120 mq

CENTRO URBANO	Centro urbano di limitate dimensioni
SOMMATORIA CARATTERISTICHE	0,93%
SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE	4,93%
COEFFICIENTE GLOBALE PER STIMA SINTETICA ( K )	0,77

Formula da applicare:

$$V_r = S_c \times V_u \times C_m$$

- $V_r$  valore reale dell'immobile espresso in €
- $S_c$  sommatoria della superficie commerciale in mq =
- $V_u$  valore unitario commerciale espresso in €/ mq =
- $C_m$  coefficiente di merito dell'immobile = 0,95

Valore stimato:  $V_r = € 700,00 \times 0,77 \times \text{mq } 124,40 = € 67,051.60$

Valore stimato arrotondato: € **67.000,00**

**VALORE STIMATO FABBRICATO € 67.000,00**  
(sessantasettemilaeuro/00)

**I) QUOTE**

nessuna

**L) VENDITA PER LOTTI**

nessuna

**M) IVA**

L'eventuale trasferimento dei beni non è soggetto al pagamento dell'I.V.A.

**N) APE**

**Classe F** - Documento allegato alla presente

**SCHEDA SINTETICA**

Esec. **124/2023** contro:

\*\*\*\*\*

Giudice: Dott. C. Di Cataldo

Custode giudiziario : Dott.ssa. Concetta Occhipinti

Esperto del procedimento : Ing. Giovanni Avola

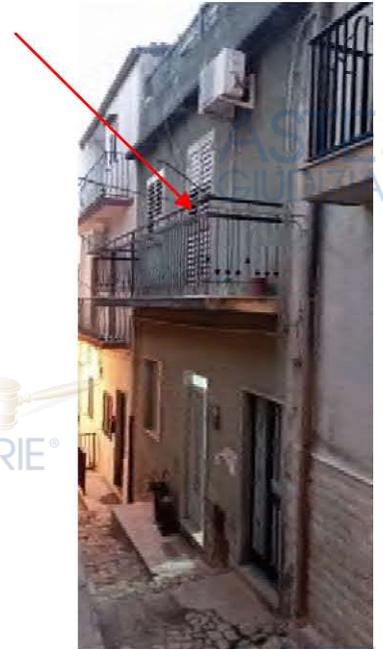
Diritto	Piena proprietà
Bene	Fabbricato con destinazione d'uso abitativa sito in Scicli nella via C. Amato n. 9 - 11
Titolarità	***** (bene pervenutogli in forza dell'atto di compravendita del 06/04/2001 rep. N. 8044, Notaio [redacted] trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 07/04/2001 ai nn. 6013/5085).
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità
Dati Catastali	Foglio 146 P.IIa 5399 sub 1 -2 - 3
Lotto	Unico
Occupazione	Abitato dal soggetto esecutato e dalla sua famiglia
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	Si

Irregolarità e abusi	Si		
Immobile insanabile	No		
Titolarità urbanistica	Nulla osta edilizio n. 3287/1966		
Agibilità/Abitabilità'	Non esiste		
Valore di mercato	<b>€ 67.000</b>		
Valore di vendita forzata	€ 67.000,00 – 15% - 5.000 = 51.950 <b>In c.t. 52.000,00</b>		
Vendibilità e motivo	L'immobile è nelle condizioni di essere acquistato in quanto è ubicato nel centro storico di Scicli fra l'altro si presta bene ad essere previe opportune modifiche ad essere trasformato ad abitazione per ricezione turistica.		
Vincoli	Nessuno		
Edilizia agevolata	No		
Oneri	Sanatoria		
APE	Si è redatto l'APE con classe energetica F con $EP_{gl,n ren} = 147,17$ kWh/m <sup>2</sup> anno		
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	<b>Iscrizioni</b>		
	<b>ISCRIZIONE NN. del</b> <b>4986/477 del</b> <b>30/03/2021</b> IPOTECA IN RINNOVAZIONE nascente da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 06/04/2001 Numero di repertorio  contro *****		



**SCHEDA IMMOBILE**

Descrizione		Fabbricato con destinazione d'uso abitativa sito in Scicli nella via C. Amato n. 9 - 11. Il fabbricato con struttura in muratura è formato da tre livelli fuori terra. Allo stato attuale si trova in scarse condizioni.		
Destinazione		Abitazione		
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. m <sup>2</sup>	Indice	Sup. Com. m <sup>2</sup>
Sup. Piano terra	AB	43,65	1	43,65
Sup. Piano 1	AB 1	43,65	1	43,65
Sup. Piano 2	AB 2	30,82	1	30,82
Sup. Balconi P. 1	BA 1	4,5	0,25	1,12
Sup. Lastrico solare	BA 2	14,75	0,35	5,16
Superficie comm. Tot.				124,40
VALORE DI MERCATO			<b>€ 67.000,00</b>	
VALORE DI STIMA DI VENDITA FORZATA			<b>€ 52.000,00</b>	
VALORE DEL CANONE DI MERCATO (se richiesto)			<b>//</b>	
				







**La presente relazione**, si compone di n° 26 pagine.

Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Ragusa 26/06/2024

IL C.T.U.

**Ing. Giovanni Avola**