



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI DI RAGUSA

G.E.: DOTT. C. DI CATALDO

ES. IMM. N. **200/2022**

PROCESSO ESECUTIVO PROMOSSO DA:

FIRE S.P.A.

CONTRO:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

#####

#####

RELAZIONE PERITALE

LOTTO A

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RAGUSA 27/07/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL CTU
ING. G. AVOLA

TRIBUNALE DI RAGUSA

SEZIONE CIVILE

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 200/2022 R.G. Es.



Promossa da: **FIRE SPA**

Contro: **#####**

G.E.: **Dott. C. 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. C. CATALDO**, con ordinanza del 16/11/2022 e successivo giuramento e accettazione incarico in data 17/11/2022, 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. Teresa Marletta**, 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 appartamento per abitazione al piano rialzato, lato sx salendo la scala, di un fabbricato multipiano – con tipologia in linea – sito a Scicli nella Via Papavero con accesso dal civico 9.

L'appartamento confina, con proprietà ##### fgl 77 p.IIa 627 sub 2, con vano scala condominiale e con la via Papavero





Immagini ©2023 Google, Immagini ©2023 CNES / Airbus, Maxar Technologies, Dati cartografici ©2023 20 m

È Censito al Catasto Urbano del Comune di Scicli al foglio **77** p.la **627 sub 3**

Tab. 1

PIANI	DESTINAZIONE	CATEGORIA	CIVICO	DATI CATASTALI	
				FOGLIO	PARTICELLA
Primo	Abitazione di tipo economico	A/3	9	77	627 sub 3

Segnatamente i beni oggetto di stima consistono in: ***Abitazione di tipo economico;***

B) DESCRIZIONE SINTETICA, ZONA, SERVIZI ECC.

Il fabbricato cui appartiene il bene pignorato è stato costruito negli anni 90 ed è ubicato nel quartiere “lungi” di Scicli, zona fornita di tutte le infrastrutture e dei servizi primari.

L'appartamento è formato catastalmente da 6 vani

C) STATO DI POSSESSO

Allo stato attuale l'immobile è abitato dai soggetti esegutati

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 2 aprile 2020 ai nn. 4605/545, in forza di atto giudiziario del 22 gennaio 2020 Tribunale di Ragusa, a favore di New FDM Spa con sede in Modica c.f. 01496790880;
- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta in data 3 dicembre 2014 ai nn. 16178/2130, in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 27 novembre 2014 rep. 799/603 Not. Leonardo Cabibbo di Modica, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Società Cooperativa per azioni con sede in Ragusa c.f. 00026870881;

TRASCRIZIONI CONTRO:

- **PIGNORAMENTO** del 3 agosto 2022 rep. 1929 Ufficiale Giudiziario di Ragusa, trascritto in data 27 settembre 2022 ai nn. 15031/11155, a favore di POP NPLs 2019 S.r.l. con sede in Conegliano (TV) c.f. 05043330264;

iii) altre informazioni per l'acquirente

Proprietari precedenti:

(bene pervenutogli in forza dell'atto di compravendita del 27/08/1983, Notaio M. Emmolo di Modica Rep. 5291);

Proprietari attuali:

(bene pervenutogli in forza dell'atto di compravendita del 27/08/1983, Notaio M. Emmolo di Modica Rep. 5291);

(bene pervenutogli in forza dell'atto giudiziario del 22 maggio 2007 rep. 431/2007 Tribunale di Modica, trascritto in data 6 giugno 2007 ai nn. 13 728/8160 - decreto di trasferimento immobili - contro #####).

G) PRATICHE EDILIZIE, CONFORMITÀ URBANISTICA

Il fabbricato cui appartiene l'appartamento è stato costruito negli anni 90 e, dal punto di vista urbanistico è regolare essendo stato costruito con **Concessione Edilizia n. 25/90** rilasciata dal Comune di Scicli.

H) DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE

L'appartamento, accessibile dalla una scala interna condominiale, è in buono stato di conservazione ed è formato da 6 vani più servizi, nello specifico:

- Ingresso e disimpegno
- Soggiorno;
- Cucina;
- 1 camera da letto doppio;
- 2 camere da letto singolo;
- Bagno;
- Lavanderia;
- Ripostiglio.

Si sviluppa su una superficie lorda di circa mq. **113** con un altezza netta interna di ml. **2,70.**

L'abitazione fruisce di una terrazza di pertinenza di circa mq. **55,00**

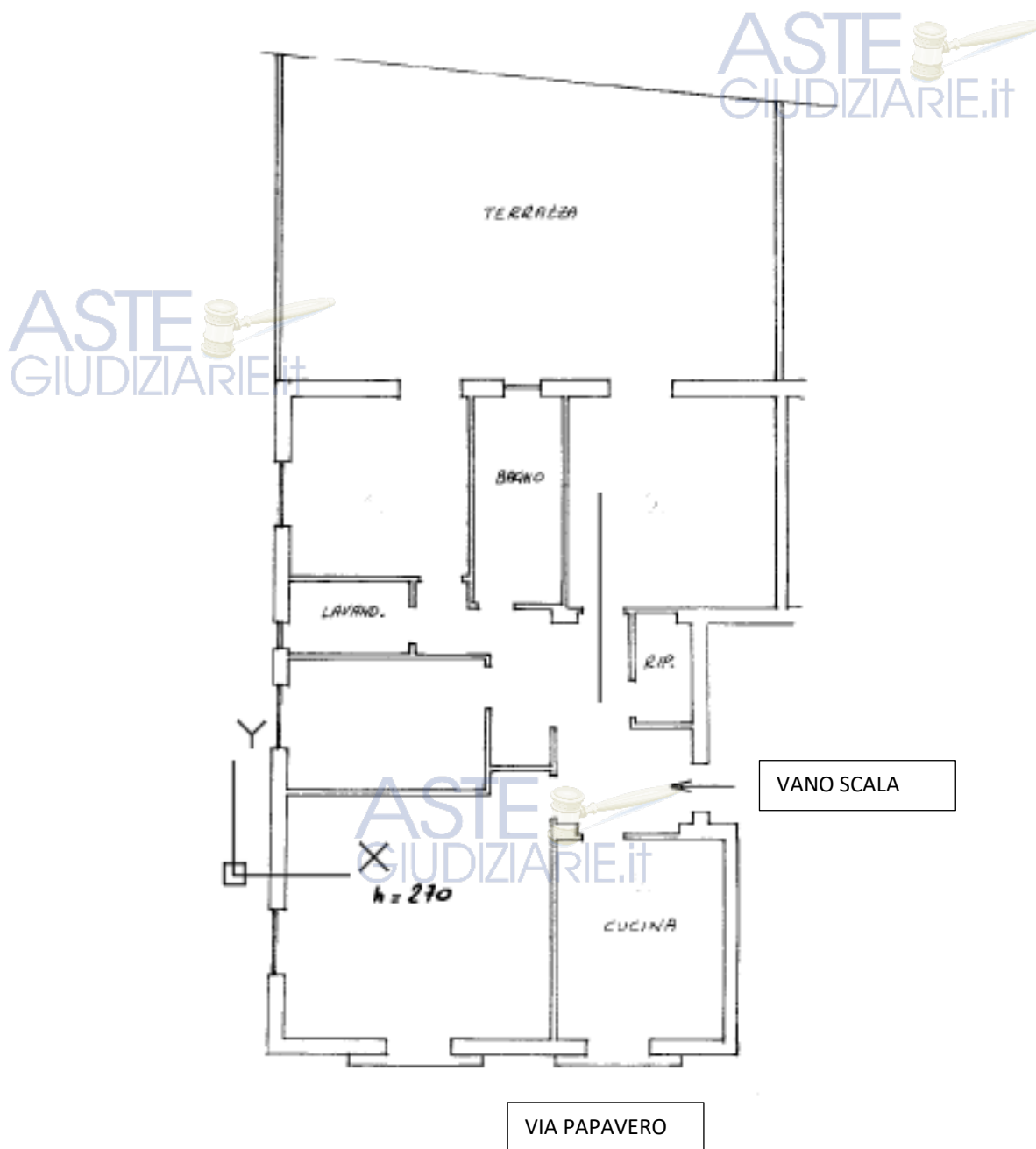
Le finiture di questi ambienti sono di media qualità, la pavimentazione è in ceramica in tutti i vani.

Le pareti interne presentano l'ultimo strato d'intonaco realizzato con gesso e finitura superficiale con pitturazione.

Il w.c. presenta tutti i sanitari: bidet, vaso, lavabo e vasca da bagno.

Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato con persiane esterne di oscuramento, le porte interne sono tutte in legno.

È presente l'impianto elettrico, l'impianto idrico e l'impianto di riscaldamento.



I) DOTAZIONI CONDOMINIALI, PERTINENZE

//

J) 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).

Criteri 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 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

FONTI INDIRETTE (Agenzia delle entrate)



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: **RAGUSA**

Comune: **SCICLI**

Fascia/zona: **Periferica/AREE A SUD OVEST DEL CENTRO STORICO**

Codice zona: **D1**

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	720	1000	L	2,4	3,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	660	960	L	2	3	L
Autorimesse	Normale	300	450	L	1,4	2,1	L
Box	Normale	320	470	L	1,6	2,4	L

VALORI DI MERCATO OMI		Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2021)		€ 660,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2021)		€ 960,00
Valore medio di mercato unitario al mq.		€ 810,00

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.	€ 1200,00
---------------------------------------	------------------

Mediando i due valori si ottiene:

$$(810,00 + 1200,00)/2 = 1005,00 \text{ €/mq}$$

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

1000,00 €/mq

STIMA FABBRICATO

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda (mq)	Coefficiente	Superficie commerciale (mq)
Appartamento	113	100%	113
terrazza	55	35%	19,25
Superficie commerciale totale			132,25 mq.

Coefficienti di merito:

CARATTERISTICHE DI LOCALIZZAZIONE		0,08%
Centralità dell'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano.		Oltre i 1000 metri
Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti		
Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc.) a distanza pedonale	Scuole dell'obbligo	SI
	Istituti superiori	SI
	Facoltà universitarie	NO
	Mensa universitaria	NO
	Uffici postali	SI
	Impianti sportivi	SI
	Strutture sanitarie	SI
	Luoghi di culto	SI
	Supermercati	SI
	Grandi magazzini	NO
	Centri commerciali	NO
	Mercato civico	NO
Qualificazione dell'ambiente esterno.		Buono
Idoneità insediativa.		Buono
Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.		Sufficiente
Livello di inquinamento ambientale.		Ottimo
Presenza di verde pubblico o privato.		Sufficiente
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio		Sufficiente

CARATTERISTICHE DI POSIZIONE		-0,07%
Caratteristiche di panoramicità		Sufficiente
Caratteristiche di prospicienza		Sufficiente
Caratteristiche di luminosità		Buono
Quota rispetto al piano stradale		Primo piano
Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti		Sommatoria superfici accessorie maggiore o uguale al 15% superficie commerciale e minore del 30% superficie commerciale
		Ottimo

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE		-0,07%
Grado di rifinitura interna		Sufficiente
Grado di rifinitura esterno		Sufficiente
Livello tecnologico degli impianti		Buono
Stato di conservazione interno		Buono
Stato di conservazione esterno		Sufficiente
Età dell'edificio (coefficiente di vetustà)		1990

CARATTERISTICHE PRODUTTIVE		0,01%
Superficie dell'appartamento		da 121 a 129 mq

CENTRO URBANO	Centro urbano di limitate dimensioni
SOMMATORIA CARATTERISTICHE	-0,05%
SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE	3,95%
COEFFICIENTE GLOBALE PER STIMA SINTETICA (K)	1,01

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 = 132,25
- V_u valore unitario commerciale espresso in €/mq = 1000,00
- C_m coefficiente di merito dell'immobile = 1,01



Valore stimato: $V_r = € 1000,00 \times 1,01 \times \text{mq } 132,25 = € 143.672,50$

VALORE STIMATO APPARTAMENTO € 133.572,50

Valore decurtato del 15% pervizi occulti:

$133.572,50 \times 0,85 = € 113.536,62$

VALORE DECURTATO DEL 15% APPARTAMENTO €113.536,62

VALORE ARROTONDATO € 114.000,00
(CENTOQUATTORDICIMILAEURO/00)

K) QUOTE

Il bene appartiene in modo indiviso ed in ragione di $\frac{1}{2}$ ad entrambi i soggetti esecutati.



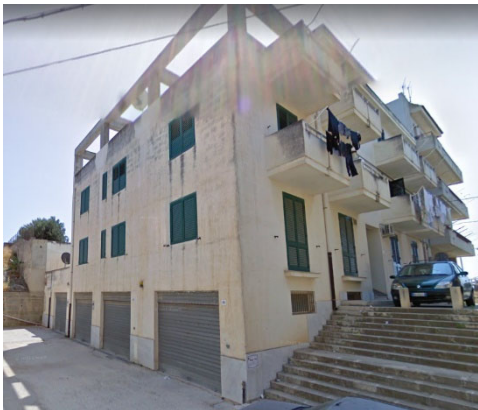
SCHEDA SINTETICA

Esec. 200/2022 contro: ##### ##### Giudice: Dott. C. Di Cataldo Custode giudiziario : Avv. Teresa Marletta Esperto del procedimento : Ing. Giovanni Avola	
Diritto	Diritto di proprietà in ragione di ½ ciascuno
Bene	Appartamento per abitazione sito al primo piano di un fabbricato multipiano ubicato a Scicli nella ViaPapavero n. 9
Titolarità	#####: proprietà indivisa per ½ Atto giudiziario del 22 maggio 2007 rep. 431/2007 Tribunale di Modica, trascritto in data 6 giugno 2007 ai nn. 13 728/8160 #####: proprietà indivisa per 1/2 Atto di compravendita del 27/08/1983, Notaio M. Emmolo di Modica Rep. 5291
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità
Dati Catastali	Foglio 77 P.Ila 627 sub 3
Lotto	Unico
Occupazione	Abitato dai soggetti eseguiti
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	Si
Irregolarità e abusi	Nessuno
Immobile insanabile	//
Titolarità urbanistica	Concessione edilizia n. 25/90
Agibilità/Abitabilità'	Non esiste
Valore di mercato	€ 133.572,50
Valore di vendita forzata	€ 114.000,00

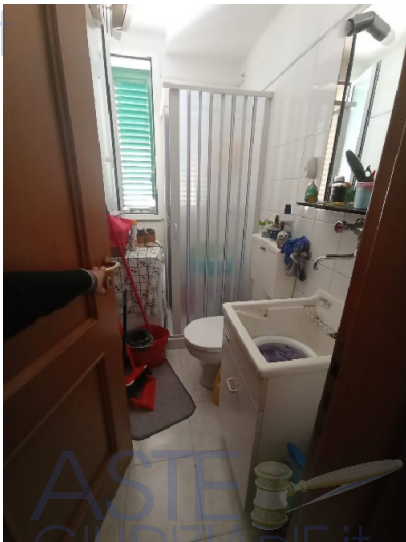
Vendibilità e motivo	L'immobile è nelle condizioni di essere acquistato in quanto pur trovandosi distante dal centro di Scicli si trova in una zona che nell'ultimo decennio ha visto nascere numerosi edifici a destinazione mista ossia residenziali e commerciali.		
Vincoli	Nessuno		
Edilizia agevolata	No		
Oneri	No		
APE	Si è redatto l'APE con classe energetica E con $EP_{gl,n\ ren} = 130,68$ kWh/m ² anno		
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni		
	IPOTECA GIUDIZIALE iscritta in data 2 aprile 2020 ai nn. 4605/545, in forza di atto giudiziario del 22 gennaio 2020 Tribunale di Ragusa, a favore di New FDM Spa con sede in Modica c.f. 01496790880;	IPOTECA VOLONTARIA iscritta in data 3 dicembre 2014 ai nn. 16178/2130, in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 27 novembre 2014 rep. 799/603 Not. Leonardo Cabibbo di Modica, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Società Cooperativa per azioni con sede in Ragusa c.f. 00026870881;	
	Trascrizioni		
	PIGNORAMENTO del 3 agosto 2022 rep. 1929 Ufficiale Giudiziario di Ragusa, trascritto in data 27 settembre 2022 ai nn. 15031/11155, a favore di POP NPLs 2019 S.r.l. con sede in Conegliano (TV) c.f. 05043330264;		

SCHEDA IMMOBILE

Descrizione			Appartamento per abitazione sito al primo piano di un fabbricato multipiano ubicato a Scicli nella Papavero n. 9. L'abitazione è formata da 6 vani ed occupa una superficie lorda di mq. 123 con comodità di terrazza a livello di mq. 55. E' censita al Catasto Urbano del Comune di Scicli al foglio 77 p.lla 627 sub 3.	
Destinazione			Abitazione	
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. m²	Indice	Sup. Com. m²
Sup. Principale	AB	113	1	113
Sup. Balconi	BA	55	0,35	19,25
Superficie comm. Tot.				132,25
VALORE DI MERCATO			€ 133.572,50	
VALORE DI STIMA DI VENDITA FORZATA			€ 114.000,00	
VALORE DEL CANONE DI MERCATO (se richiesto)			//	

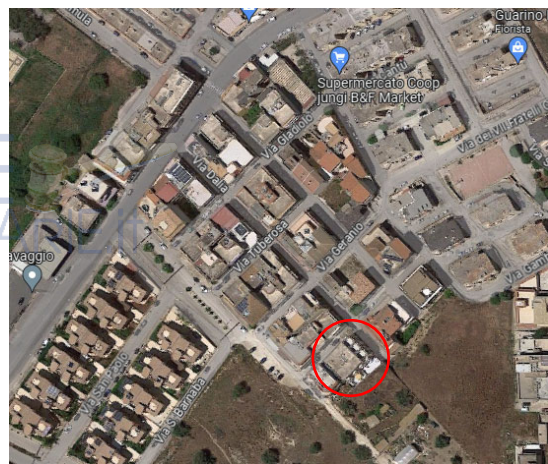
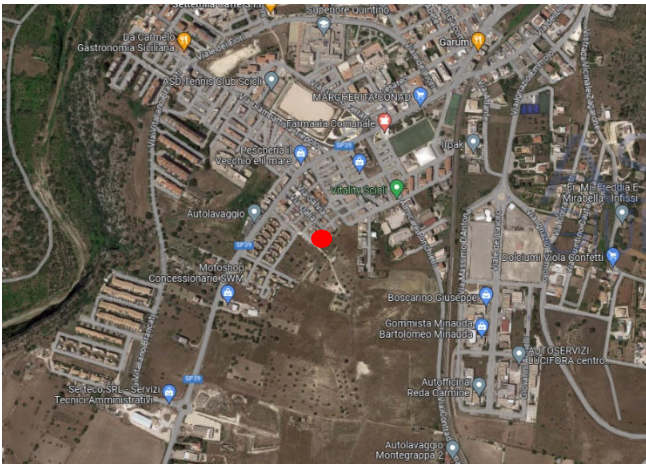












La presente relazione, si compone di n° 18 pagine.

Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Ragusa 26/07/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL C.T.U.

Ing. Giovanni Avola