



**TRIBUNALE DI RAGUSA**

**CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**

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

**ES. IMM. N. 41/2018**

**PROCESSO ESECUTIVO PROMOSSO DA:**

**B.A.P.R.**

**CONTRO:**



**RELAZIONE PERITALE**

**LOTTO B**

**RAGUSA 14/02/2019**

**IL CTU  
ING. G. AVOLA**

## TRIBUNALE DI RAGUSA

## UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 41/2018 R.G. Es.

Promossa da: **B.A.P.R.**

Contro:

G.E.: **Dott. RAPISARDA GILBERTO ORAZIO**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. RAPISARDA GILBERTO ORAZIO**, con ordinanza del 12/04/2018 e successivo giuramento del 19/04/2018, 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. Maria Calabrese**, 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 commerciale;**

Sito in Pozzallo nella via Napoli n. 88.

Il fabbricato confina:

- 1) con la via Napoli
- 2) con part. 216 fgl 15

**Il bene oggetto di esecuzione è censito presso l'Agenzia dell'Entrata sez. Territorio con**

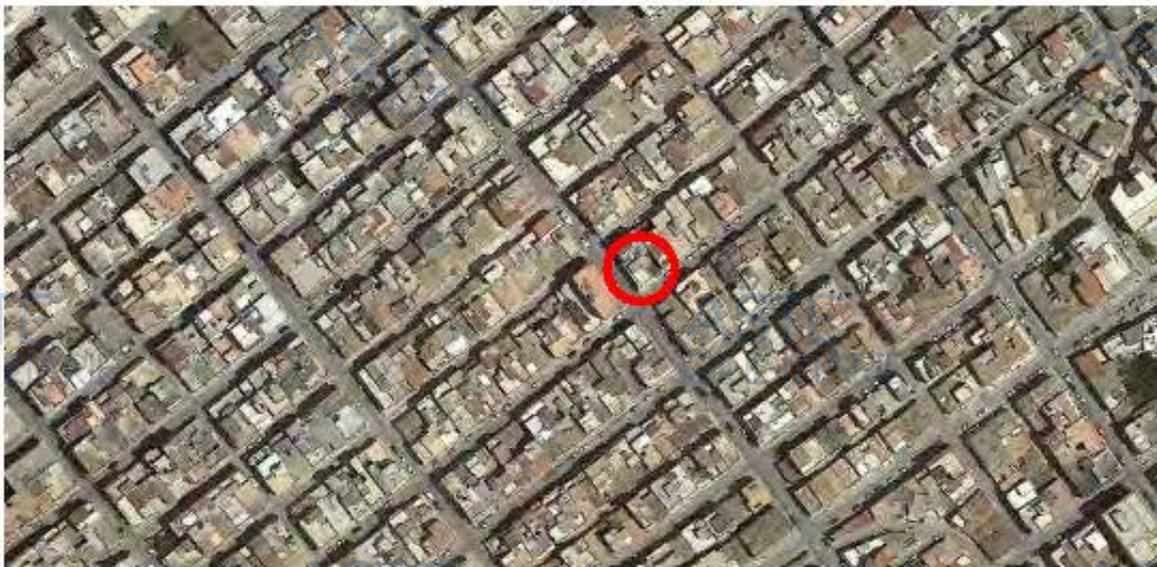
**i seguenti carichi catastali:**

*Tab. 2*

IMMOBILE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	VANI	CLASSE	CAT.	CONSISTENZA CATASTALE (mq.)
LOCALE COMMERCIALE	15	218	1	//	2	C/1	27

**B) DESCRIZIONE SINTETICA, ZONA, SERVIZI ECC.**

Il fabbricato, di antica costruzione, è sito a Pozzallo nella via Napoli con accesso dal civico n. 98. Ricade in Zona **B0** (area urbana consolidata e di completamento) del vigente PRG del comune di Pozzallo.



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

Il fabbricato ha una struttura portante in muratura e copertura piana a terrazza.

**C) STATO DI POSSESSO**

Allo stato attuale il bene è posseduto dalla debitrice ma in esso non vi si svolge

**D) VINCOLI, ONERI GIURIDICI**

i) *Vincoli a carico dell'acquirente: nessuno;*

ii) *Vincoli e oneri da cancellare con la vendita:*

**TRASCRIZIONI CONTRO:**

- TRASCRIZIONE DEL 16/02/2018 ai nn. 2687/1986

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**ISCRIZIONI CONTRO:**

- ISCRIZIONE DEL 12/11/2014 – ai nn. 14464/1912

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

FONDIARIO

Proprietari precedenti:

[REDACTED] nato a Modica il 15 Aprile 1938;

[REDACTED] nata a Terme Vigliatore il 28 febbraio 1946

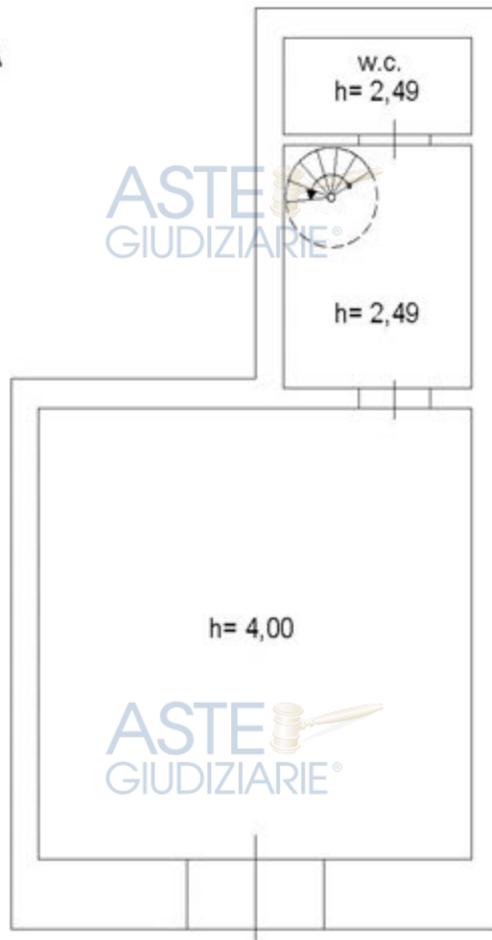
Proprietario attuale:

[REDACTED] nata a Modica il 09 settembre 1970 (bene pervenutogli in forza dell'atto di donazione del 20/11/2006, Notaio E. Maltese trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 23/11/2006 ai nn. 27329/16390).

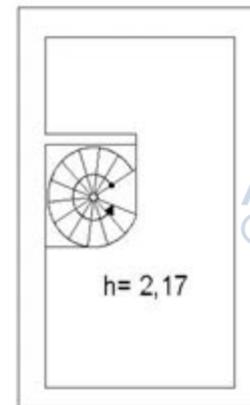
**E) PRATICHE EDILIZIE, CONFORMITÀ URBANISTICA**

Il fabbricato è stato edificato prima del 1940 pertanto è regolare dal punto di vista urbanistico.

PLANIMETRIA



Tab. 2



**F) DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE A**

Trattasi di un fabbricato, con destinazione d'uso commerciale, formato da un solo piano con un piccolo soppalco in legno ubicato nel retrobottega.

L'unità immobiliare, in mediocre stato di conservazione sia internamente che esternamente, è formata da un solo vano di circa mq. **21,50** con annesso retrobottega e un piccolo w.c., il tutto esteso al lordo dei muri circa mq. **35,87**, con un'altezza media interna di ml. **4,00**.

Una scala metallica a chiocciola conduce prima in un piccolo soppalco in legno di

circa 6,50 mq. e successivamente proseguendo la sua corsa nel lastrico solare.

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

Le pareti interne, presentano l'ultimo strato d'intonaco realizzato con gesso e rifinito con pittura murale in stato di degrado.

Il w.c. é fornito di vaso, e lavabo.

La porta d'ingresso é in alluminio con vetrine laterali; le due porte interne sono in legno. È presente l'impianto elettrico, l'impianto idrico e l'impianto di condizionamento costituito da un condizionatore a pompa di calore.

#### G) DOTAZIONI CONDOMINIALI, PERTINENZE

#### 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).

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

Risultato Interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: RAGUSA

Comune: POZZALLO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice zona: B1

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	
Magazzini	Normale	380	600	L	1,8	2,8	L
Negozi	Normale	780	1450	L	4,4	8,1	L

Stampa

Legenda



ubicazione

VALORI DI MERCATO OMI NEGOZI	VALORE
Valore minimo OMI (1° semestre 2018)	€ 780,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2018)	€ 1.450,00
Valore medio di mercato unitario al mq.	€ 1.115,00

**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:

<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.</b>	<b>€ 1.200,00</b>
---------------------------------------	-------------------

Mediando i due valori si ottiene:

**LOCALE COMMERCIALE**

$$(1.115,00 + 1.200,00)/2 = 1.157,50 \text{ €/mq}$$

Approssimando per difetto si ottiene un valore medio pari a:

**1150,00 €/mq**

**STIMA LOCALE COMMERCIALE**

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE FABBRICATO	Superficie lorda (mq)	Coefficiente	Superficie commerciale (mq)
Piano terra	35,87	100%	35,87
Lastrico solare	32,37	15%	4,85
Tot.			40,72

Coefficienti di merito:

Al riguardo il "Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa che costituisce il punto di riferimento univoco e largamente condiviso propone:

Negozi	Coefficiente di merito
Posizioni particolarmente favorevoli al commercio	+50%
Posizioni favorevoli al commercio	+20%
<b>Posizioni ordinarie</b>	<b>0%</b>
Posizioni poco favorevoli al commercio	-30%
Altezza soffitti superiore a 4,5 m	+ 20%

Per il caso in esame il locale si trova nelle condizioni evidenziate in rosso e pertanto si assume un coefficiente di merito pari ad 1

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 = 1

VALORE STIMATO LOCALE COMMERCIALE:  $V_r = € 1.1500,00 \times 1 \times m_q 40,72 = € 46.828,00$

Valore stimato arrotondato per eccesso: € 47.000,00

**VALORE STIMATO € 47.000,00**  
(*quarantasettemilaeuro/00*)

**I) QUOTE**

I beni appartengono esclusivamente alla debitrice con diritto reale di **PIENA**

**PROPRIETÀ**

**L) VENDITA PER LOTTI**

//

**M) IVA**

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

**N) APE**

L' A.P.E. costituisce un allegato della presente relazione.

LOTTO DI VENDITA UNICO

IMPORTO A BASE D'ASTA € 47.000,00			
UBICAZIONE	Via Napoli n° 88 - Pozzallo		
DATI CATASTALI	FOGLIO	P.LLA	SUB
	15	218	1
DIRITTO REALE	PIENA PROPRIETÀ	QUOTE	1000/1000
TIPOLOGIA IMMOBILE	Locale commerciale	SUPERFICIE	40,72 mq.
PERTINENZA	no	COMM.	
		SUPERFICIE	//
STATO CONSERVATIVO	Mediocre		
DESCRIZIONE	<p><b>Fabbricato singolo adibito ad uso commerciale</b> sito in Pozzallo nella Napoli n. 88. Il locale è formato da 1 vano di circa mq. 21,50 con comodità di piccolo retrobottega, e w.c. Il tutto esteso circa mq. 35,87. Allo stato attuale si trova in mediocri condizioni e necessita di un intervento di manutenzione.</p>		
VENDITA SOGGETTA AD IVA	NO		
APE	Allegato alla presente - Classe Energetica B		

La presente relazione, si compone di n° 12 pagine.

Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico

ricevuto.  
RAGUSA 14/02/2019

ASTE GIUDIZIARIE®  
IL CTU  
Ing. Giovanni Avola