



TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA

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:

RELAZIONE PERITALE

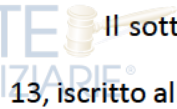
LOTTO B

RAGUSA 12/04/2024

IL CTU
ING. G. AVOLA

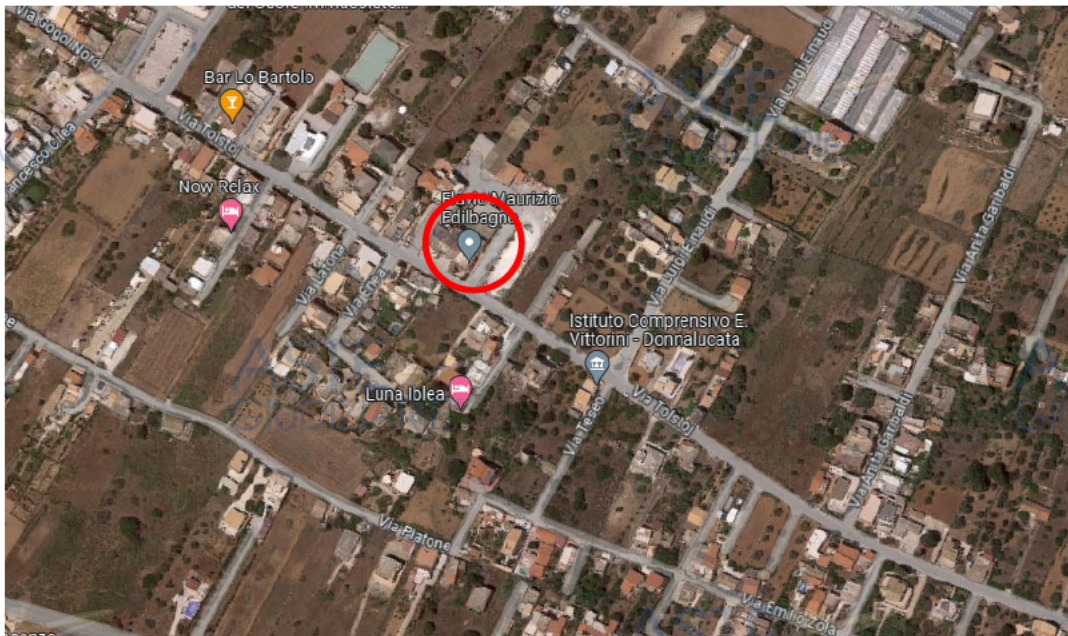
TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA**SEZIONE CIVILE****PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 200/2022 R.G. Es.**Promossa da: **FIRE SPA**

Contro:

G.E.: **Dott. C. DI CATALDO****RELAZIONE DI STIMA**ASTE
GIUDIZIARIE® 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.

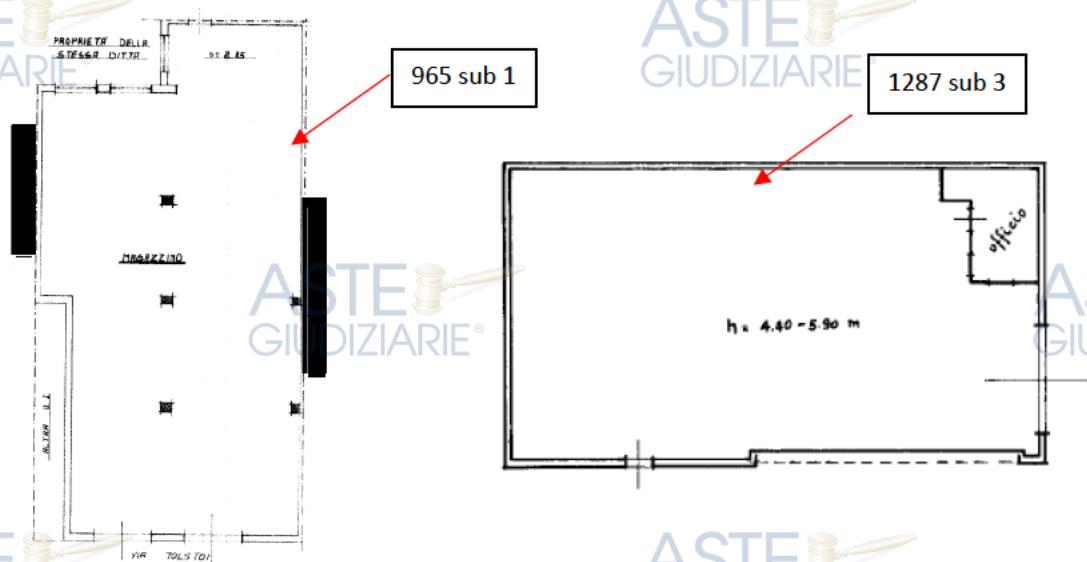
A) INDICAZIONE, INDIVIDUAZIONE, UBICAZIONE ECC.Trattasi di un **LOCALE COMMERCIALE** con contiguo locale deposito sito a Cava D'aliga frazione di Scicli nella Via L. Tolstoi con accesso dal civico 35.L'immobile confina, con p.lla 904, con p.lla 966 e con la via Tolstoi



È Censito al Catasto Urbano del Comune di Scicli al foglio 132 p.lle 965 sub 1 e 1287 sub 3

Tab. 1

PIANI	DESTINAZIONE	CATEGORIA	CIVICO	CONSISTENZA CATASTALE	DATI CATASTALI	
					FOGLIO	PARTICELLA
Terra	Negozi e botteghe	C1	35	164 mq	132	965 sub 1
Terra	Magazzino e locali di deposito	C2	snc	150 mq.	132	1287 sub 3



Segnatamente i beni oggetto di stima consistono in: **Locale commerciale con annesso deposito**

B) DESCRIZIONE SINTETICA, ZONA, SERVIZI ECC.

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati a **Cava D'aliga** frazione costiera del Comune di Scicli, zona fornita delle infrastrutture e dei servizi primari e secondari (nelle immediate vicinanze sono presenti una chiesa parrocchiale, una guardia medica, una scuola primaria) nonché molteplici attività commerciali.

La Zona è caratterizzata principalmente dalla presenza di numerose abitazioni mono o plurifamiliari con giardino circostante utilizzate come residenze estive.

C) STATO DI POSSESSO

Allo stato attuale l'immobile è posseduto dal sig. *****.

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 5 giugno 2020 rep. 956/2020 Ufficiale Giudiziario di Ragusa, trascritto in data 23 luglio 2020 ai nn. 8456/5933, a favore di New FDM Spa con sede in

Modica c.f. 01496790880, grava beni in Scicli (RG) CF foglio 132 mapp. 965 sub. 1 cat. C/1 e mapp. 1287 sub. 3 cat. C/2; più beni omissis;

- **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 12 agosto 1976 rep. 23658 Not. Pasquale Ottaviano di Modica, trascritto in data 3 settembre 1976 ai nn. 10382/9883 (acquisto dell'area al foglio 132 mapp. 123/b);

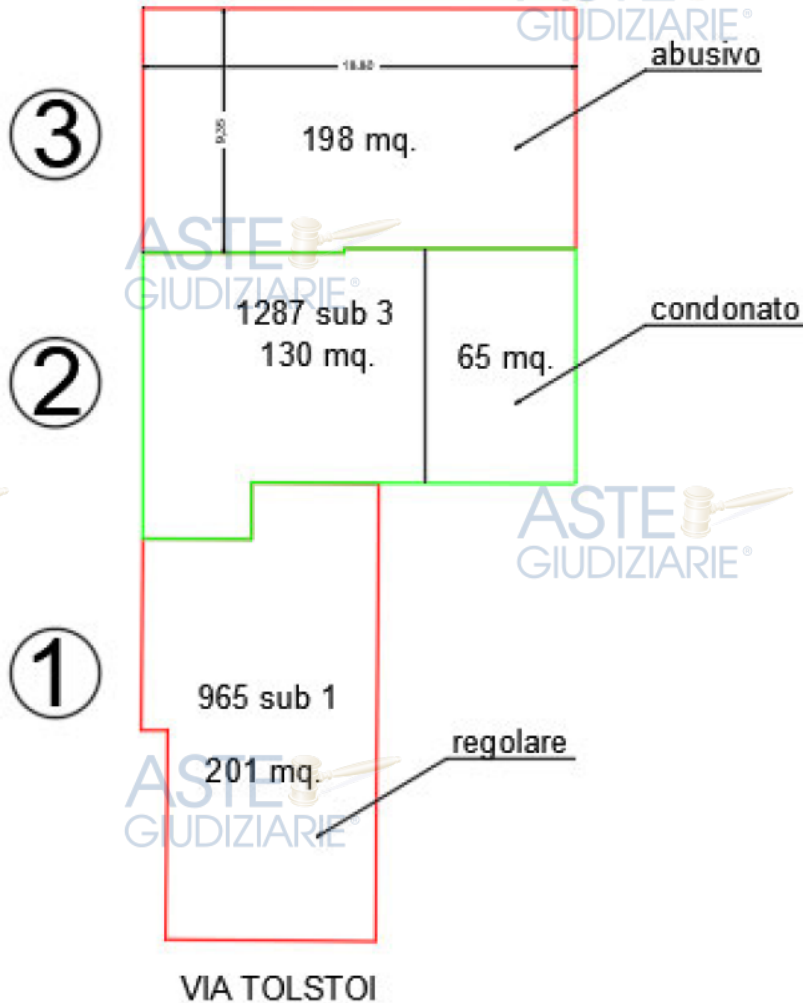
Proprietario attuale:

***** (bene pervenutogli in forza dell'atto di DONAZIONE del 15 dicembre 2004 rep. 31280/7441 Not. Guglielmo Ferro di Scicli, trascritto in data 13 gennaio 2005 ai nn. 709/417)

G) PRATICHE EDILIZIE, CONFORMITÀ URBANISTICA

I beni oggetto di stima si compongono di tre corpi di fabbrica contigui fra loro, CORPO 1, CORPO 2 e CORPO 3.

- Il corpo 1 è stato edificato con Conc. Edilizia n. 1709 del 1977 e successiva Conc. Edilizia in sanatoria n. 2570/92 (per modifiche al piano primo)
- Il corpo 2 è stato condonato con pratica n. 1028 del 30/04/1986 e successiva conc. Edilizia in sanatoria 1028/92;
- Il corpo 3 non è accatastato e non possiede alcun titolo edilizio abilitativo.



H) DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE

L'immobile oggetto di stima – con accesso dal civico 35 dalla via Tolstoi – è formato fondamentalmente da 3 ambienti poiché esso fino a poco tempo era adibito a supermercato.

Il primo grande spazio di circa mq. 331 (201+130) adibito alla vendita dei prodotti alimentari è rifinito in ogni sua parte con pavimento in piastrelle di cemento, pareti intonacate con finitura in gesso.



Il secondo ambiente, di circa mq. 60, accessibile dal locale vendita era destinato ai laboratori della macelleria e ai servizi del personale, pertanto i vani in esso ricavati hanno le pareti ricoperte da piastrelle.



Come si evince dalle foto tutti gli ambienti sono in cattivo stato di manutenzione.

L'ultimo ambiente, destinato a deposito, è collegato al primo tramite una porta e una scala in ferro (si precisa che questo ambiente è quello totalmente abusivo).



Ad esso vi si accede anche da una traversa perpendicolare alla pubblica via tramite una apertura carrabile.

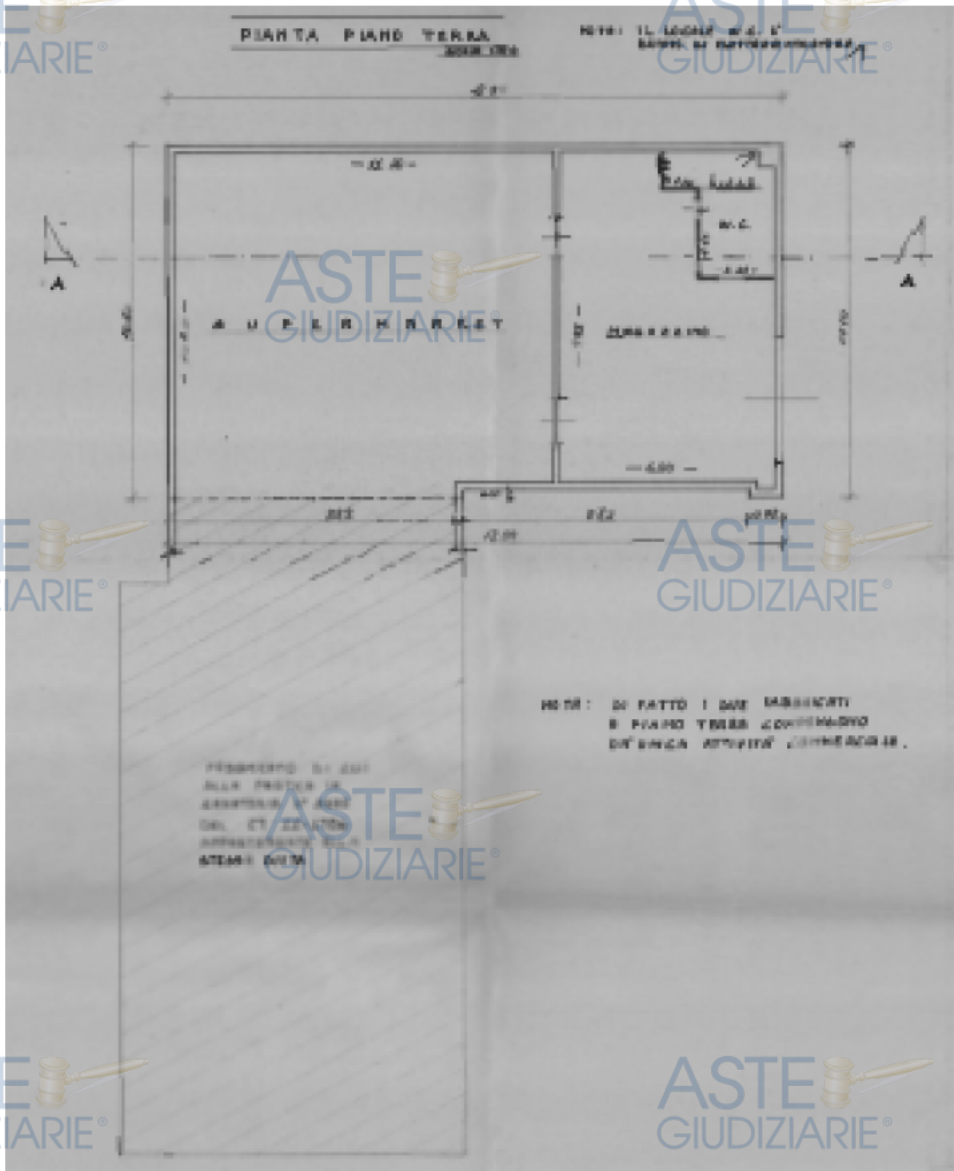


Si sviluppa su una superficie di circa mq. 198 con altezza media di ml. 5,10

Esso è allo stato rustico: pavimento in battuto cementizio, pareti non intonacate e copertura con capriate in acciaio e pannelli in lamiera.



Si precisa che dal punto di vista catastale il corpo censito come deposito C₂ (corpo 2) in atto è un tuttuno con il locale censito come negozio C₁, mentre dal lato urbanistico è autorizzato come negozio.

**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).

Criteria adottati per il computo della Superficie

I negozi tradizionali e assimilabili possono essere generalmente compresi negli esercizi di vicinato. Si riportano di seguito alcuni dei criteri validi anche nel caso in esame.

Per il computo della superficie commerciale, si deve considerare:

- la somma della superficie coperta calpestabile comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- la superficie ponderata delle pertinenze esclusive di ornamento (aree antistanti e scoperte);
- la quota percentuale della superficie delle pertinenze esclusive accessorie (cantine, soppalchi, etc.).

La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo della superficie, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.

Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili, non sono compresi salvo che la loro superficie non risulti fruibile.

Per le unità immobiliari disposte su due o più piani i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale,

indipendentemente dal numero dei piani collegati.

SUPERFICIE COMMERCIALE

Il parametro unitario di riferimento viene identificato nel metro quadrato commerciale.

La superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con le parti di uso comune fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

a. Superficie delle pertinenze accessorie

Per quanto concerne il calcolo della superficie commerciale viene proposto il criterio che riprende l'istruzione contenuta nel D.P.R. 138/98, nell'allegato C per quanto riguarda il gruppo T (T/1).

b. Locali accessori

Ai fini del calcolo della consistenza viene effettuata la seguente distinzione:

- locali accessori comunicanti con i locali principali, allo stesso livello o ad essi collegati con scala interna;

- locali accessori non comunicanti.

La superficie dei precitati locali accessori viene omogeneizzata come segue:

- al 50%, se comunicanti con i locali aventi funzione principale;
- al 25% qualora non comunicanti.

La superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile di pertinenza esclusiva va computata nella misura del 20%.

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: Suburbana/BRUCA - CAVA D'ALIGA - SAMPIERI

Codice zona: E4

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	300	450	L	1,5	2,2	L
Negozi	Normale	700	1050	L	3,7	5,7	L

VALORI DI MERCATO OMI NEGOZIO	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2022)	€ 700,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2022)	€ 1.050,00
Valore medio di mercato unitario al mq.	€ 875,00

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:

NEGOZIO

VALORE UNITARIO NEGOZIO STIMATO AL MQ.	€ 1000,00
--	-----------

Mediando i due valori si ottiene:

$$(875,00 + 1000,00)/2 = 937,50 \text{ €/mq}$$

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

950,00 €/mq

STIMA FABBRICATO

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda (mq)	Coefficiente	Superficie commerciale (mq)
NEGOZIO	331	100 %	331
MAGAZZINO	65	50 %	32,5
Tot.			363,50

Coefficienti di merito:

Negozi	Coefficiente di merito
zona con alto potenziale a livello commerciale	+50%
zona con potenziale a livello commerciale	+20%
zona ordinaria a livello commerciale	0%
zona con basso potenziale a livello commerciale	-30%
altezza soffitti > 4.5m	+20%

Magazzini	Coefficiente di merito
piano terreno o rialzato con accesso carraio	0%
piano terreno o rialzato senza accesso carraio	-10%
piano seminterrato con accesso carraio	-15%
piano seminterrato accesso solo da scale	-30%

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

Valore stimato NEGOZIO: $V_r = € 950,00 \times 1,00 \times \text{mq } 363,50 = € 345.325,00$

VALORE STIMATO NEGOZIO € 345.325,00

STIMA VALORE D'USO CORPO 3 (ABUSIVO)

Nel caso specifico, abbiamo un immobile completamente abusivo e non sanabile, “ le nullità” di cui al comma 2 dell’art. 40 legge n 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali come confermato dal comma 5 dell’articolo 46 del D.P.R. n. 380/2001.

Un immobile con tali vizi può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell’avviso di vendita, e il suo valore di mercato sia calcolato come “**Valore d’uso**”, chiaramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare.

Il lotto 3, come descritto precedentemente, non è sanabile ma allo stesso tempo non è ancora gravato da un decreto di demolizione, si presume pertanto, e ragionevolmente, che la demolizione non avvenga nell’immediato, pertanto questi immobili hanno un proprio commercio “*praeter legem*”, e conservano un apprezzabile “Valore d’Uso”, in quanto il rischio della demolizione è estremamente remoto. In quest’ottica si può immaginare una stima pari al Valore d’Uso dell’immobile per circa un decennio. Infatti considerando i tempi di emissione e di attuazione di un possibile decreto di demolizione, da parte del Comune di SCICLI, il sottoscritto ritiene congruo stimare il Valore d’Uso dell’immobile oggetto di causa per un decennio.

Per la determinazione del valore d’uso, lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare la stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l’immobile è in grado di produrre nei successivi 10 anni.

STIMA ANALITICA

La stima analitica si basa sulla capitalizzazione dei redditi tenendo in considerazione il canone annuale di locazione in regime di libero mercato ed il tasso di capitalizzazione. Il valore di mercato del bene è dato dal rapporto tra il reddito netto ed il tasso di capitalizzazione riferito

al bene: $V_M = R_N / r$

Il tasso di capitalizzazione r oscilla per le case, negozi e magazzini compresi nel territorio tra il 2 % ed il 7 %.

Dai valori OMI (pag 13) si ricava il tasso di capitalizzazione:

$$r = \text{Valore locazione} \times 12(\text{mesi}) / \text{Valore di mercato}$$

$$r_{\min} = 1,5 \times 12 / 300 = 6 \%$$

$$r_{\max} = 2,2 \times 12 / 450 = 5,8 \%$$

Nel caso in esame si utilizza un saggio del 6 %.

Il Reddito netto è determinato dal reddito lordo al netto delle spese a carico del proprietario (spese per tasse e imposte, manutenzione ordinaria e straordinaria, quote di sfitti, e inesigibilità, spese di gestione e per ammortamento o perpetuità):

$$R_N = R_L - S$$

Per il calcolo del Reddito lordo si procede col determinare il valore locatario annuale rapportandosi sia alla banca dati dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari (PAG. 13) che restituisce valori che vanno da un minimo di € 1,5 per mq ad un massimo di € 2,2 per mq. per i magazzini, che agli attuali prezzi desunti da informazioni dirette, agenzie, privati ed annunci restituiscono un valore massimo di 2,5 €/mq.

Assumendo quindi quale dato di partenza il valore di 2,0 €/mq, si avrà:

$$2,0 \times 198 \text{ mq.} = \text{€ } 396,00$$

$$R_L = \text{€ } 396,00 \times 12 = \text{€ } 4.752,00$$

Tenendo conto delle spese annue pari al 20% si ottiene:

$$\text{Spese annue} = \text{€ } 4.752,00 \times 20\% = \text{€ } 950,40$$

$$R_N = \text{€ } 4.752,00 \text{ (rendita annua lorda)} - 950,40 \text{ (20\% spese annue)} = \text{€ } 3.801,60 \text{ per cui}$$

il Valore di Mercato con la STIMA ANALITICA è

$$V_M = R_N / r = \text{€ } (3.801,60 \times 100) / 6 = \text{€ } 63.360,00$$

A questo punto la formula adoperata per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata, è:

$$A_f = a \cdot (q^n - 1) / r \cdot q^n$$

Dove:

- A_f il valore finale del bene

- a il reddito netto annuo

- q il montante unitario $\rightarrow q = 1 + r$

- n le annualità

- r il saggio di capitalizzazione.

Utilizzando il valore locativo annuo netto (pari a € 3.801,60), determinato in precedenza

con il procedimento di stima analitica avremo:

$$A_f = 3.801,60 \cdot (1,06^{10} - 1) / 0,06 \cdot 1,06^{10} = 28.391,24 \text{ €}$$

Pertanto il Valore d'Uso stimato del **CORPO 3** è pari a **28.391,24 €**

VALORE D'USO CORPO ABUSIVO € 28.391,24

Tabella riepilogativa:

IMMOBILE	VALORE STIMA	DECURTAZIONE VIZI OCCULTI	ONERI PER EVENTUALE DEMOLIZIONE CORPO ABUSIVO	VALORI DECURTATI
CORPI 1 E 2 (REGOLARI)	345.325,00	-15%	//	293.526,25
Corpo 3 (ABUSIVO)	28.391,24	//	- 5.000 €	23.391,24
TOTALE				316.917,49
TOTALE IN C.T.				€ 317.000,00

K) QUOTE


Il bene appartiene per l'intero al sig. *****.

SCHEDA SINTETICA

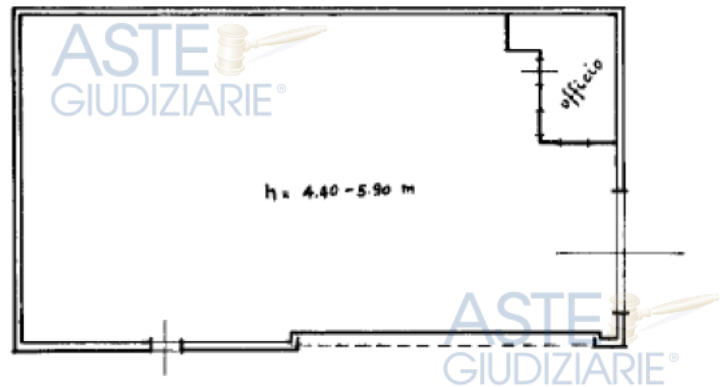
Esec. 200/2022 contro: [REDACTED]	
Giudice: Dott. C. Di Cataldo Custode giudiziario : Avv. Teresa Marletta Esperto del procedimento : Ing. Giovanni Avola	
Diritto	Diritto di proprietà
Bene	Locale commerciale + deposito contiguo (abusivo)
Titolarità	[REDACTED] proprietà per l'intero ATTO DI DONAZIONE del 15 dicembre 2004 rep. 31280/7441 Not. Guglielmo Ferro di Scicli, trascritto in data 13 gennaio 2005 ai nn. 709/417
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità
Dati Catastali	Foglio 132 P.IIa 965 sub 1 e 1287 sub 3
Lotto	Unico
Occupazione	Attualmente in essi non vi si svolge alcuna attività
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	Si
Irregolarità e abusi	Corpo 3 nella descrizione
Immobile insanabile	si
Titolarità urbanistica	Conc. Edilizia n. 1709 del 1977. C.E. in sanatoria n. 2570/92 e C.E. in sanatoria n. 1028/92
Agibilità/Abitabilità'	Non esiste
Valore di mercato + Valore d'uso	€ 345.325,00 + 28.391,24 = € 373.716,24
Valore di vendita forzata (-15%) – ONERI DEMOLIZIONE	€ 317.000,00

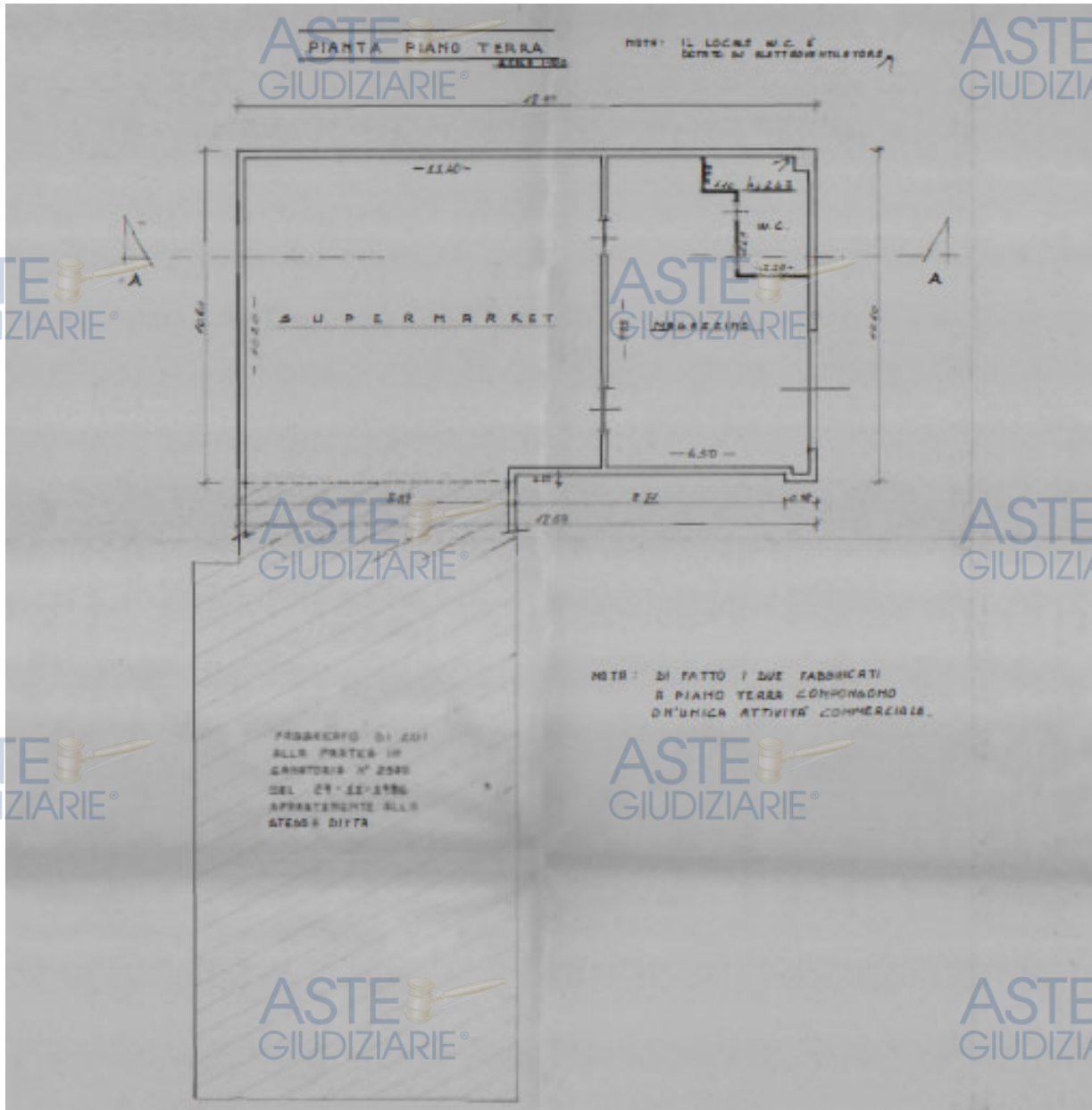
(€ 4.000)		
Vendibilità e motivo	L'immobile è nelle condizioni di essere acquistato in quanto è situato in una zona balneare con buone prospettive di incremento turistico.	
Vincoli	Demolizione corpo abusivo	
Edilizia agevolata	No	
Oneri	No	
APE	Si è redatto l'APE con classe energetica G con EP _{gl,n ren} = 89,55 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;	

Descrizione	<p>LOCALE COMMERCIALE con contiguo locale deposito sito a Cava D'aliga frazione di Scicli nella Via L. Tolstoj con accesso dal civico 35. Il locale commerciale occupa una superficie di mq. 201 mentre il deposito 195 mq. Il corpo abusivo contiguo al corpo 2 occupa una superficie di mq. 198</p>
-------------	--

Destinazione			Commerciale + deposito			
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. m ²	Indice	Sup. Com. m ²		
Sup. Locale comm.	Corpo 1	201	1	201		
Sup. Deposito	Corpo 2	195	1	195		
Corpo 3 (Abusivo)	Corpo 3	198	1	198		
				Tot.		594 mq
VALORE DI MERCATO			€ 373.716,24			
VALORE DI STIMA DI VENDITA FORZATA			€ 317.000,00			
VALORE DEL CANONE DI MERCATO (se richiesto)			//			







La presente relazione, si compone di n° 25 pagine.

Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Ragusa 12/04/2024

IL C.T.U.
Ing. Giovanni Avola