

TRIBUNALE

RAGUSA

OGGETTO

PERIZIA DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE

PORTFOLIO



E.I.

18/2023

LOTTO

B - FAB. RURALI + TERRENO IN C.DA SERRA ROVERETO A VITTORIA (RG)

DATA

16 febbraio 2024

ING. GIACOMO IOZZIA

E-MAIL [ing.g.iozzia@gmail.com](mailto:ing.g.iozzia@gmail.com)  
P.E.C. [giacomo.iozzia@ingpec.eu](mailto:giacomo.iozzia@ingpec.eu)  
CELL. 338 1764691

STUDIO PROFESSIONALE

Via Cornelia 45 (palazzo Cosmo 2), 97015 Modica (RG)  
TELL. 0932 1911136



IL C.T.U.

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa, n. iscriz. 1162  
Elenco Certificatori Energetici della Regione Sicilia, n. iscriz. 7332  
Albo Unico dei Professionisti della Regione Sicilia, n. iscriz. 6888  
Consulente Tecnico del Tribunale di Ragusa

# **RELAZIONE DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE 18/2023**

## **LOTTO B**

**GIUDICE ESECUTORE:** Dott. Carlo di Cataldo

**NUMERO DI RUOLO:** 18/2023

**CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:** Ing. Giacomo Iozzia, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n. 1162. Studio professionale in Via Cornelia 45 (Palazzo Cosmo 2), Modica (RG)

**CUSTODE GIUDIZIARIO:** Avv. Giovanni Sozzi

**PARTE RICORRENTE:** [REDACTED]

**PARTE RESISTENTE:** [REDACTED]

### **1 - PREMESSA**

Io, sottoscritto Ing. Giacomo Iozzia, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n.1162, secondo quanto disposto dal Giudice Esecutore Dott. Carlo Di Cataldo in merito all'Esecuzione Immobiliare n.18/2023, ho ricevuto l'incarico di stima degli immobili di seguito indicati, comprendenti le prestazioni riportate nel verbale di conferimento.

### **2 - OPERAZIONI ESEGUITE DAL C.T.U.**

Lo scrivente ha effettuato le necessarie ricerche, consultazioni e visure varie.

Previo avviso alle parti, lo scrivente da inizio alle operazioni peritali unitamente al Custode Giudiziario, accendendo ai luoghi come da verbali allegati.

### **3 – IDENTIFICAZIONI DEI BENI OGGETTO DI STIMA LOTTO B**

I beni immobili oggetto di stima del Lotto B sono i seguenti: **complesso rurale più appezzamento di terreno a Vittoria in C.da Serra Rovereto, rispettivamente catastalmente censiti nel Catasto Terreni del Comune di Vittoria:**

- 1. Prima unità rurale: Foglio 85, Particella 159, categoria catastale fabbricato diruto;**

**2. Seconda unità rurale: Foglio 85, Particella 160, categoria catastale fabbricato diruto,**

**3. Terza unità rurale: Foglio 85, Particella 162, categoria catastale fabbricato diruto,**

**4. Appezamento di terreno: Foglio 85, Particella 521, consistenza 564m<sup>2</sup>.**

Si propone come unico lotto in quanto maggiormente appetibile rispetto alla vendita separata.

### 3.1 – ATTI DI PROVENIENZA

La parte resistente acquisisce i ben immobili oggetto della presente tramite atto di compravendita del 13/07/2005 Pubblico ufficiale DOTT. GIUSEPPE ANGELO TRA Sede VITTORIA (RG) Repertorio n. 37145 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8481.1/2005, Reparto PI di RAGUSA in atti dal 25/07/2005

### 3.2 – QUOTE DI PROPRIETA'

La parte resistente (coniugi) sono proprietari sia dei fabbricati rurali che dell'appezamento di terreno per una quota pari ad 1/2 cadauno.

### 3.3 – DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

Le unità sono oggetto di contratto di comodato d'uso gratuito non opponibile alla causa.

## **4 – DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI – LOTTO B**

### 4.1 – CARATTERISTICHE GENERALI

Le unità sono un complesso di più vani, piano terra, soppalco e primo, in C.da Serra Rovereto. Con terreno annesso e diritto sulla corte di cui alla particella 161. Le unità sono in condizioni fatiscenti, privi di impianti tecnologici a norma, con infissi che non garantiscono la giusta tenuta all'aria e l'acqua. Al momento del sopralluogo non si evincevano crepe strutturali nella muratura portante ma buona parte dei tetti sono da rifare.

**In definitiva il complesso immobiliare di cui al Lotto B risulta in uno stato di conservazione insufficiente per i normali standard di edifici simili e necessita di pesante ristrutturazione.**

#### 4.2 – CLASSE ENERGETICA

Sono esclusi dall'obbligo dell'Attestazione di Prestazione Energetica, gli edifici agricoli o rurali, non residenziali, sprovvisti di impianti di climatizzazione (articolo 3, comma 3, lettera c), del Dlgs 192/2005) e i ruderi.

#### 4.3 – CONFORMITA' URBANISTICA E AGIBILITA' DELLO STABILE

il CTU ha personalmente eseguito l'accesso agli atti presso il comune di Vittoria per reperire copie della documentazione che attesti la conformità urbanistica e l'agibilità: **non si è trovato nulla. I fabbricati rurali sono di probabile edificazione antecedente al 1967. La mancata certezza della conformità urbanista porta ad un abbattimento del 50% del valore stimato (come da indicazioni del Tribunale)**

Al catasto non risulta depositata la planimetria catastale. Anche le sagome delle particelle sono diverse rispetto a quelle che si evincono dall'estratto di mappa catastale. Detto ciò risulta necessaria una regolarizzazione catastale tramite pratiche Pregeo e Docfa.

Al momento del sopralluogo è presente una costruzione precaria fatiscente e non dichiarata che deve essere abbattuta.

#### 4.4 – ZONA TERRITORIALE OMOGENEA

L'appezzamento di terreno del lotto in oggetto si trova in parte in zona E, in parte in zona G<sub>2</sub> ed in parte "sede varia", come meglio spiegato nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Vittoria in data 01/02/2024.

### 5 – DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO – LOTTO B

Il valore di mercato del lotto sarà determinato tramite il metodo della Stima Sintetica Comparativa, tramite la quale si arriva a formulare un valore di stima scomponendo il singolo bene nelle sue parti ed analizzandole in base allo stato di conservazione, all'epoca di costruzione ed agli impianti tecnologici e rifiniture varie presenti.

Valutando gli attuali prezzi di mercato, considerando l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche interne ed esterne, gli impianti tecnologici sia presenti che non, da indagini ho personalmente riscontrato che:

1. il valore attuale dei fabbricati in condizioni normali oscilla tra 430,00Euro/m<sup>2</sup> e 630,00Euro/m<sup>2</sup>. Considerando le pessime condizioni di conservazione si assume un valore pari a **250,00Euro/m<sup>2</sup>**,

2. il valore attuale dell'appezzamento di terreno oscilla tra 1,00Euro/m<sup>2</sup> e 4,00Euro/m<sup>2</sup>, si assume così un valore pari a **2,00Euro/m<sup>2</sup>**,

(fonte Banca delle quotazioni immobiliari, Agenzia delle Entrate + ricerche personali):

DESTINAZIONE D'USO	ALIQUTA [Euro/m <sup>2</sup> ]	COEFFICIENTI DI RIDUZIONE	SUPERFICE LORDA [m <sup>2</sup> ]	VALORE PARZIALE
edificio Part. 159	250,00	1,0	160,7	40.175,00 €
edificio Part. 160	250,00	1,0	80,1	20.025,00 €
edificio Part. 162	250,00	1,0	101,0	25.250,00 €
<b>VALORE FABRICATI</b>				<b>85.450,00 €</b>
Terreno	2,00	1,0	564,0	1.128,00 €
<b>VALORE TERRENO</b>				<b>1.128,00 €</b>

## 6 – DETERMINAZIONE SPESE SCATURITE DAL PRECEDENTE PUNTO 4

6.1 - DEMOLIZIONE DELLA STRUTTURA PRECARIA: la demolizione della struttura precaria comporterà l'utilizzo di: un operaio qualificato; un operaio generico; utensili vari; una pala meccanica ed un camion per il trasporto dei detriti.

TIPOLOGIA OPERAIO	COSTO ORARIO MEDIO [Euro/h]	ORE IMPIEGATE	VALORE PARZIALE
OPERAIO SPECIALIZZATO	29,60	4,0	118,40 €
OPERAIO QUALIFICATO	27,50	4,0	110,00 €
OPERAIO COMUNE	24,67	4,0	98,68 €
<b>VALORE PARZIALE</b>			<b>327,08 €</b>
MEZZO MECCANICO	COSTO NOLO [Euro/h]	ORE IMPIEGATE	VALORE PARZIALE
PALA MECCANICA	150,00	4,0	600,00 €
CAMION	100,00	2,0	200,00 €
<b>VALORE PARZIALE</b>			<b>800,00 €</b>
<b>SPESE ACCESSO DISCARICA (a corpo)</b>			<b>500,00 €</b>
<b>SPESE PARZIALI</b>			<b>1.627,08 €</b>

## 6.2 - PRATICA PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE

PRATICA ROGOLARIZZAZIONE CATATALE (pratica Pregeo e Docfa)	VALORE PARZIALE
PARCELLA TECNICO ABILITATO (IVA COMPRESA)	2.200,00 €
SPESE PRATICA	600,00 €
<b>SPESA PARZIALI</b>	<b>2.800,00 €</b>

6.3 - QUINDI LE SPESE TOTALI DA SOTTRARRE AL VALORE STIMATO SONO PARI A:

SPESE DI CUI AL PUNTO	VALORE PARZIALE
6.1	1.627,08 €
6.2	2.800,00 €
<b>VALORE TOTALE</b>	<b>4.427,08 €</b>

## 7 – CONCLUSIONI – LOTTO B

Il valore definitivo dell'immobile è dato dal valore stimato meno le spese calcolate, cioè:

DESCRIZIONE	VALORE PARZIALE
EDIFICI - VALORE LORDO STIMATO DI CUI AL PUNTO 5	85.450,00 €
SPESE LORDE STIMATE DI CUI AL PUNTO 6	4.427,08 €
<b>VALORE EDIFICI (VALORE STIMATO - SPESE)</b>	<b>81.022,92 €</b>
VALORE DEGLI EDIFICI ABBATTUTO DEL 50% A CAUSA MANCATA REGOLARITA' URBANISTICA	40.511,46 €
TERRENO - VALORE LORDO STIMATO DI CUI AL PUNTO 5	1.128,00 €
<b>VALORE LOTTO</b>	<b>41.639,46 €</b>
<b>VALORE LOTTO ARROTONDATO</b>	<b>41.600,00 €</b>

**Quindi, il valore definitivo dell'immobile è pari a 41.600,00 Euro.**

Ritenendo di aver adempiuto in maniera esaustiva l'incarico affidatomi, mentre rimango a disposizione di ogni eventuale chiarimento che si renda necessario, rassegno la presente relazione peritale.

Ragusa, lì 16/02/2024

Il CTU  
(Ing. Giacomo Iozzia)

