

TRIBUNALE

RAGUSA

OGGETTO

PERIZIA DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE

PORTFOLIO



E.I.

18/2023

LOTTO

D - FABB. RURALE + TERRENI IN C.DA RIMMAUDO A RAGUSA

DATA

16 febbraio 2024

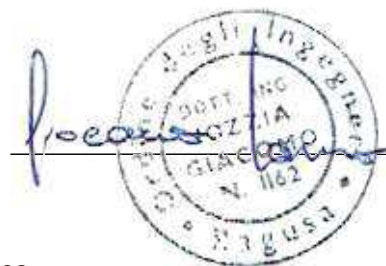
IL C.T.U.

ING. GIACOMO IOZZIA

E-MAIL ing.g.iozzia@gmail.com
P.E.C. giacomo.iozzia@ingpec.eu
CELL. 338 1764691

STUDIO PROFESSIONALE

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



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 D

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: F.I.R.E. S.P.A.

PARTE RESISTENTE: Coniugi Francesca Primavera e Vincenzo Di Falco

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 D

I beni oggetto di stima del Lotto D sono un **fabbricato rurale più tre appezzamenti di terreno a Ragusa in C.da Rimmaudo, catastalmente censiti rispettivamente:**

- 1. Fabbricato Rurale: Catasto Urbano di Ragusa, Foglio 226, Particella 1120, Subalterno 1, categoria catastale D\10.**
- 2. Appezzamenti di terreno: Catasto Terreni di Ragusa**
 - a. Foglio 226, Particelle 954, consistenza 3.730m²;**



b. Foglio 226, Particelle 955, consistenza 2.006m²;

c. Foglio 226, Particelle 956, consistenza 2.690m²;

il fabbricato rurale non è attiguo agli appezzamenti di terreno ma si propongono in un unico lotto in quanto, a prescindere, si reputano maggiormente appetibili per la vendita.

3.1 – ATTI DI PROVENIENZA

Il Sig. Di Falco Vincenzo diventa proprietario tramite Atto del 21/12/2012 Pubblico ufficiale DI MATTEO MARIA Sede VITTORIA (RG) Repertorio n. 72790 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 555.1/2013 Reparto PI di RAGUSA in atti dal 17/01/2013

3.2 – QUOTE DI PROPRIETA'

Unico proprietario è il Sig. Di Falco Vincenzo

3.3 – DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

Le unità facenti parte il lotto D sono oggetto di contratto di affitto fino al giorno 31/10/2025 con COSTA VIVAIO DI CILIO GIUSEPPE come da allegato. L'attuale canone è pari a 6.000,00 Euro/anno (cioè 500,00 Euro/mese). Nel paragrafo 5.2 si analizzerà la congruità del canone di affitto come richiesto dal Custode.

N.B.: nel contratto di affitto è inserita anche la particella 958 (sempre del Foglio 226) costituente in un micro appezzamento di terreno con pozzo trivellato per uso irriguo regolarmente dichiarato. Questa particella però NON è oggetto di esecuzione immobiliare

4 – DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI – LOTTO D

4.1 – CARATTERISTICHE GENERALI

FABBRICATO RURALE: casa rurale edificata su muratura portante in blocchi di calcarenite tenero, composta da più vani e servizi. L'immobile è in condizioni non ottimali, con impianti tecnologici non a norma, con infissi che non garantiscono la giusta tenuta all'aria e l'acqua, privo di intonaci interni ed esterni. Al momento del sopralluogo non si evincevano crepe strutturali nella muratura.

In definitiva l'unità immobiliare risulta in uno stato di conservazione insufficiente per i normali standard di edifici simili e necessita di ristrutturazione.

TERRENI: appezzamenti di Terreno adibiti alla coltivazione in serre, posti in una zona con alta concentrazione di serre.



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 Ragusa per reperire copie della documentazione che attesti la conformità urbanistica e l'agibilità: **non si è trovato nulla.** La mancata certezza della conformità urbanista porta ad un abbattimento del 50% del valore stimato (come da indicazioni del Tribunale)

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

4.4 – ZONA TERRITORIALE OMOGENEA

- La particella 956 ricade in area “colture specializzate” ed in parte nel Piano Territoriale Provinciale – azioni dirette ricadenti nel territorio di Ragusa in area denominata “canale infrastrutturale – interventi di viabilità”
- La particella 954 e 956 ricadono in area “colture specializzate”
- La particella 954 ricade in area vincolata dalla Soprintendenza ai Beni culturali di Ragusa

Tutto come meglio spiegato nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Ragusa in data 29/01/2024.

5 – DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO – LOTTO D

Il valore di mercato (compravendita e affitto) del lotto (fabbricato più terreni) 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.

5.1 – VALORE DI COMPRAVENDITA – LOTTO D

Valutando gli attuali prezzi di mercato per le compravendite, considerando l'ubicazione delle particelle, 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 400,00Euro/m² e 600,00Euro/m². Considerando le condizioni di conservazione si assume un valore pari a **450,00Euro/m²**;
2. che il valore attuale degli appezzamenti di terreno oscilla tra 1,00Euro/m² e 4,00Euro/m², si assume così un valore pari a **2,00Euro/m²**,

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

DESTINAZIONE D'USO	ALIQUTA [Euro/m ²]	COEFFICIENTI DI RIDUZIONE	SUPERFICE LORDA [m ²]	VALORE PARZIALE
Fabbricato	450,00	1,0	92,6	41.661,00 €
pertinenza	450,00	0,3	62,4	8.417,25 €
VALORE FABBRICATO RURALE				50.078,25 €
Particella 954	2,00	1,0	3.730,0	7.460,00 €
Particella 955	2,00	1,0	2.006,0	4.012,00 €
Particella 956	2,00	1,0	2.690,0	5.380,00 €
VALORE TERRENO				16.852,00 €

5.2 – VALORE DI AFFITTO – LOTTO D

Valutando gli attuali prezzi di mercato per gli affitti, considerando l'ubicazione delle particelle, 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 1,00Euro/m² e 2,00Euro/m² per ogni mese di affitto. Considerando le condizioni di conservazione si assume un valore pari a **1,20Euro/m²**;
2. che il valore attuale degli appezzamenti di terreno oscilla tra 0,03Euro/m² e 0,05Euro/m², si assume così un valore pari a **0,04Euro/m²** per ogni mese di affitto;

(ricerche personali):

DESTINAZIONE D'USO	ALIQUTA [Euro/m ²]	COEFFICIENTI DI RIDUZIONE	SUPERFICE LORDA [m ²]	VALORE PARZIALE
Fabbricato	1,20	1,0	92,6	111,10 €
pertinenza	1,20	0,3	62,4	22,45 €
Particella 954	0,04	1,0	3.730,0	149,20 €
Particella 955	0,04	1,0	2.006,0	80,24 €
Particella 956	0,04	1,0	2.690,0	107,60 €
VALORE TOTALE DESTINAZIONE USO				470,58 €
VALORE ARROTONDATO				470,00 €



Il valore dell'affitto del lotto D al mese è quindi pari a 470,00 Euro. Attualmente il lotto D viene dato in affitto per un canone pari a 500,00 Euro/mese. Considerando che nel canone è compreso l'utilizzo di un micro appezzamento di terreno con pozzo ad uso irriguo, **reputo congruo l'attuale canone di affitto.**

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	3,0	88,80 €
OPERAIO QUALIFICATO	27,50	3,0	82,50 €
OPERAIO COMUNE	24,67	3,0	74,01 €
VALORE PARZIALE			245,31 €
MEZZO MECCANICO	COSTO NOLO [Euro/h]	ORE IMPIEGATE	VALORE PARZIALE
PALA MECCANICA	150,00	2,0	300,00 €
CAMION	100,00	2,0	200,00 €
VALORE PARZIALE			500,00 €
SPESE ACCESSO DISCARICA (a corpo)			500,00 €
SPESA PARZIALI			1.245,31 €



7 – CONCLUSIONI – LOTTO D

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

DESCRIZIONE	VALORE PARZIALE
FABBRICATO - VALORE LORDO STIMATO DI CUI AL PUNTO 5.1	50.078,25 €
SPESE LORDE STIMATE DI CUI AL PUNTO 6	1.245,31 €
VALORE EDIFICI (VALORE STIMATO - SPESE)	48.832,94 €
VALORE DEGLI EDIFICI ABBATTUTO DEL 50% A CAUSA MANCATA REGOLARITA' URBANISTICA	24.416,47 €
TERRENO - VALORE LORDO STIMATO DI CUI AL PUNTO 5.1	16.852,00 €
VALORE LOTTO	41.268,47 €
VALORE LOTTO ARROTONDATO	41.300,00 €

Quindi, il valore definitivo dell'immobile è pari a 41.300,00 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)

