

TRIBUNALE

RAGUSA

OGGETTO

PERIZIA DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE

PORTFOLIO



E.I.

18/2023

LOTTO

A - APPARTAMENTO IN VIA FELICIANO ROSSITTO 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 A

**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 A**

I beni immobili oggetto di stima del Lotto A sono i seguenti: **appartamento destinato alla civile abitazione più garage annesso sito a Vittoria (RG) Ragusa in Via Feliciano Rossitto 11, rispettivamente catastalmente censiti nel Catasto Urbano del Comune di Vittoria**

- 1. Civile abitazione: Foglio 219, Particella 1687, Subalterno 10, categoria catastale A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani.**

**2. Garage: Foglio 219, Particella 1687, Subalterno 6, categoria catastale C/6, classe 1, consistenza 22m<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 il bene immobile oggetto della presente tramite atto di compravendita del 02/03/1993 Pubblico ufficiale DI MATTEO M. Sede VITTORIA (RG) Repertorio n. 13413 - COMPRAVENDITA Voltura n. 2504.1/1993 in atti dal 27/01/1994

**3.2 – QUOTE DI PROPRIETA'**

La parte resistente (coniugi) sono proprietari sia dell'appartamento che del garage per una quota pari ad 1/2 cadauno.

**3.3 – DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE**

L'immobile è attualmente abitato dai proprietari.

**4 – DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI – LOTTO A**

**4.1 – CARATTERISTICHE GENERALI**

Appartamento e garage siti in via Feliciano Rossitto 11, nella parte Sud-Ovest della città di Vittoria. L'appartamento si trova al secondo piano dell'edificio principale, mentre il garage al piano seminterrato. L'immobile è stato edificato nel 1992, ed è inserito in un'area densamente edificata con fabbricati prevalentemente ad uso abitativo. L'immobile si trova una zona caratterizzata da strade larghe con grande possibilità di parcheggio.

Principali caratteristiche strutturali ed estetiche dell'edificio nel quale sono inserite le unità immobiliari oggetto del Lotto A:

- 4 piani fuori terra;
- Copertura a terrazza;
- Struttura portante intelaiata con pilastri e relative travi in cemento armato più solaio in laterocemento;
- Tamponamenti esterni intonacati;

L'appartamento è costituito da: un ingresso dal quale si accede a tutti gli altri vani; una cucina, un soggiorno, 2 WC, 3 stanze da letto ed un ripostiglio. Tutti i vani principali sono

dotati di balconi. Superficie lorda/commerciale pari a circa 131m<sup>2</sup> più circa 17m<sup>2</sup> di balconi. Superficie calpestabile pari a circa 111m<sup>2</sup>.

Il garage è posto al piano seminterrato, facilmente raggiungibile grazie ad una rampa esterna. Superficie lorda/commerciale pari a circa 25m<sup>2</sup>. Superficie calpestabile pari a circa 21m<sup>2</sup>.

**Al momento del sopralluogo l'immobile risulta in normale stato di conservazione e non necessita di ristrutturazione**

#### 4.2 – CLASSE ENERGETICA

È stato emesso un APE provvisorio per la civile abitazione: l'unità immobiliare risulta in classe D. Al fine di poter redigere l'APE definitivo, prima del rogito deve essere prodotto il Libretto di Manutenzione dell'Impianto di Riscaldamento, fatto ciò sarà possibile inviare a C. E. della Sicilia l'APE provvisorio al fine di ottenere il codice univoco.

#### 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:

- **Concessione edilizia originale:** Concessione Edilizia n.54 del 29/01/1992
- **Agibilità:** Certificato di Agibilità rilasciato nel giorno 01/03/1993

**l'immobile è conforme all'ultimo stato autorizzativo depositato presso il Comune di Vittoria.**

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

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 della civile abitazione tra 720,00Euro/m<sup>2</sup> e 1.050,00Euro/m<sup>2</sup>, si assume così un valore pari a **1.000,00Euro/m<sup>2</sup>**, decurtato dell'opportuno coefficiente di riduzione per i ballatoi presenti;

2. il valore attuale del garage oscilla tra 280,00Euro/m<sup>2</sup> e 410,00Euro/m<sup>2</sup>, si assume così un valore pari a **400,00Euro/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
CIVILE ABITAZIONE	1.000,00	1,0	131,1	131.140,00 €
BALCONI	1.000,00	0,3	16,9	5.061,00 €
GARAGE	400,00	1,0	25,1	10.040,00 €
<b>VALORE TOTALE DESTINAZIONE USO</b>				<b>146.241,00 €</b>

#### 6 – DETERMINAZIONE SPESE SCATURITE DAL PRECEDENTE PUNTO 4

LIBRETTO IMPIANTO	VALORE PARZIALE
SPESE PER LA REDAZIONE DEL LIBRETTO DELL'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO (COMPRESO EVENTUALE MESSA A NORMA)	750,00 €
<b>SPESA TOTALE</b>	<b>750,00 €</b>

#### 7 – CONCLUSIONI – LOTTO A

DESCRIZIONE	VALORE PARZIALE
VALORE LORDO STIMATO DI CUI AL PUNTO 5	146.241,00 €
SPESE STIMATE AL PUNTO 6	750,00 €
<b>VALORE DELL'IMMOBILE (VALORE STIMATO - SPESE)</b>	<b>145.491,00 €</b>
<b>VALORE IMMOBILE ARROTONDATO</b>	<b>146.000,00 €</b>

Il valore degli immobili di cui al Lotto A è pari a **146.000,00 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)