

TRIBUNALE

RAGUSA

OGGETTO

PERIZIA DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE

PORTFOLIO



E.I.

18/2023

LOTTO

C - ABITAZIONE IN C.DA ANGUILLA A VITTORIA (RG)

DATA

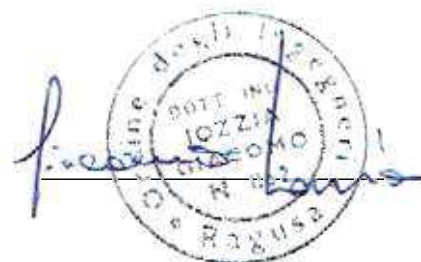
16 febbraio 2024

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 C

**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 C**

Il bene immobile oggetto di stima del Lotto C è un **immobile destinato alla civile abitazione in C.da Anguilla, Zona Scoglitti del Comune di Vittoria, catastalmente censito nel Catasto Urbano del Comune di Vittoria:**

- 1. Foglio 174, Particella 658, sub 1, categoria catastale A3 civile abitazione**
- 2. Foglio 174, Particella 658, sub 2, categoria catastale F5 lastrico solare**



Si propone come unico lotto in quanto i due subalterni non sono funzionalmente separabili.

### 3.1 – ATTI DI PROVENIENZA

La parte resistente acquisisce i ben immobili oggetto della presente tramite Atto amministrativo - DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 28/01/2011 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Sede RAGUSA (RG) Repertorio n. 164 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 1715.1/2011 Reparto PI di RAGUSA in atti dal 23/02/2011

### 3.2 – QUOTE DI PROPRIETA'

La parte resistente (coniugi) sono proprietari dei due sub 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 C

### 4.1 – CARATTERISTICHE GENERALI

Le due unità del Lotto C sono funzionalmente non separabili. il complesso è paragonabile ad una villetta a schiera con zona abitabile al piano terra e terrazzo al primo in C.da Anguilla (zona Scoglitti) a Vittoria. Le unità sono in condizioni fatiscenti, prive 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.

**In definitiva l'immobile di cui al Lotto C risulta in uno stato di conservazione insufficiente per i normali standard di edifici simili e necessita di ristrutturazione.**

### 4.2 – CLASSE ENERGETICA

È stato emesso un APE provvisorio per la civile abitazione: l'unità immobiliare risulta in classe F. 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

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: per l'immobile è stata protocollata richiesta di sanatoria, pratica n. 3156 a nome



**Refano Vincenza Angela.** La sanatoria è ancora in corso di approvazione, il Comune di Vittoria ha già inviato le DETERMINE di rito dove si quantificano le spese, nello specifico:

**DETERMINA PROT. 41919 DEL 27/08/2009 - DETERMINAZIONE OBAZIONE**

OBLAZIONE A CONGUAGLIO AL 27/08/2009

- Oblazione a conguaglio con interessi calcolati al 30/06/2009, Euro 2.275,26

**DETERMINA PROT. 41945 DEL 27/08/2009 - DETERMINAZIONE CONTRIBUTO ONERI CONCESSORI**

SPESE PER ONERI CONCESSORI AL 27/08/2009

- Spese di urbanizzazione, Euro 528,54
- Costo di costruzione, Euro 1.155,41
- Versamento su modello F23, Euro 262,00
- Marche da bollo, n.3 Euro 16,00 (nella determina è ancora indicato il valore di Euro 14,62)
- Diritti di segreteria, Euro 25,82

ELENCO DOCUMENTI DA PRODURRE AL 27/08/2009

- Titolo proprietà
- Dichiarazione attestante codice fiscale, stato civile e patrimoniale, inesistenza di condanne penali a carico dei titolari
- Attestazione pagamenti
- Parere Igienico Sanitario.

**N.B.: le spese non sono quantificabili senza la redazione di accurato progetto, si utilizzerà un valore forfettario**

- Parere Autorizzazione allo Scarico.

**N.B.: le spese non sono quantificabili senza la redazione di accurato progetto, si utilizzerà un valore forfettario**

- Tavole con elaborati grafici
- Tavole integrative stralcio PRG e sito

(SI ALLEGANO LE DETERMINE)

**Nel paragrafo delle spese si calcoleranno, oltre alla parcella del tecnico preposto, gli oneri da versare al comune, fatto salvo eventuali:**



- riconteggi da parte dell'ufficio comunale preposto;
- interessi maturati dalla data di presentazione di questa perizia;
- spese che il CTU non può attualmente conteggiare ma che vengono fuori solo e soltanto dall'espletamento della pratica in sanatoria stessa.

Come già precedentemente specificato, per la richiesta di parere igienico Sanitario e parere per lo scarico fognario si quantificheranno spese forfettarie.

**Non essendoci alcun titolo abilitativo non vi è nemmeno l'agibilità dell'immobile.**

N.B.: Normalmente, quando non vi è la conformità urbanistica, si dovrebbe abbattere il valore dell'immobile del 50%. In questo caso il valore non viene abbattuto a causa della presenza di una sanatoria in corso.

#### 4.4 – CONFORMITA' CATASTALE

La planimetria del sub 1 (civile abitazione) è catastalmente conforme allo stato di fatto.

La planimetria del sub 2 (lastrico solare) non è catastalmente conforme allo stato di fatto quindi deve essere regolarizzata.

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

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: il valore attuale dei fabbricati in condizioni normali oscilla tra 810,00Euro/m<sup>2</sup> e 1150,00Euro/m<sup>2</sup>. Considerando le pessime condizioni di conservazione si assume un valore pari a **500,00Euro/m<sup>2</sup>**, decurtato per gli opportuni coefficienti di riduzione per lo spazio esterno e per il lastrico solare.

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

DESTINAZIONE D'USO	ALIQUOTA [Euro/m <sup>2</sup> ]	COEFFICIENTI DI RIDUZIONE	SUPERFICE LORDA [m <sup>2</sup> ]	VALORE PARZIALE
Civile abitazione	500,00	1,0	112,3	56.150,00 €
spazio esterno	500,00	0,3	48,9	7.335,00 €
F/5	500,00	0,3	132,4	19.860,00 €
<b>VALORE TOTALE DESTINAZIONE USO</b>				<b>83.345,00 €</b>



## 6 – DETERMINAZIONE SPESE SCATURITE DAL PRECEDENTE PUNTO 4

### 6.1 – ONERI COMUNE DI VITTORIA PER RITIRO DELLA SANATORIA

TIPOLOGIA	VALORE PARZIALE
<b>SPESE INDICATE NELLA DETERMINA 41919</b>	
OBLAZIONE A CONGUAGLIO	2.275,26 €
<b>VALORE PARZIALE DETERMINA 41919</b>	<b>2.275,26 €</b>
<b>SPESE INDICATE NELLA DETERMINA 41945</b>	
SPESE URBANIZZAZIONE	528,54 €
COSTO DI COSTRUZIONE	1.155,41 €
VERSAMENTO SU MODELLO F23	262,00 €
MARCHE DA BOLLO	48,00 €
DIRITTI DI SEGRETERIA	25,82 €
<b>VALORE PARZIALE DETERMINA 41945</b>	<b>2.019,77 €</b>
<b>VALORE TOTALE (DETERMINA 41919 + DETERMINA 41945) ESCLUSA SANZIONE</b>	<b>4.295,03 €</b>
<b>SANZIONE AMMINISTRATIVA (pari a 1/3)</b>	<b>1.431,68 €</b>
<b>VALORE ONERI COMUNE</b>	<b>5.726,71 €</b>

### 6.2 – SPESE PER PRATICA PARERE IGIENICO SANITARIO E AUTORIZZAZIONE ALLO SCARICO - FORFETTARI

PRATICA ROGOLARIZZAZIONE CATATALE	VALORE PARZIALE
PARCELLA TECNICO ABILITATO (IVA COMPRESA)	4.000,00 €
SPESE PRATICA	500,00 €
MARCHE DA BOLLO	48,00 €
DIRITTI DI SEGRETERUA	25,82 €
<b>SPESA TOTALI PRATICA SANATORIA</b>	<b>4.573,82 €</b>

### 6.3 – SPESE PER PRATICA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE

PRATICA ROGOLARIZZAZIONE CATATALE (Docfa)	VALORE PARZIALE
PARCELLA TECNICO ABILITATO (IVA COMPRESA)	350,00 €
SPESE PRATICA	50,00 €
<b>SPESA TOTALI</b>	<b>400,00 €</b>



#### 6.4 – SPESE LIBRETTO IMPIANTO

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>

#### 6.5 - SPESE TOTALI DA SOTTRARRE AL VALORE STIMATO SONO PARI A:

SPESE DI CUI AL PUNTO	VALORE PARZIALE
6.1	5.726,71 €
6.2	7.500,00 €
6.3	400,00 €
6.4	750,00 €
<b>SPESE TOTALI</b>	<b>14.376,71 €</b>

#### 7 – CONCLUSIONI – LOTTO UNICO

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

DESCRIZIONE	VALORE PARZIALE
VALORE LORDO STIMATO DI CUI AL PUNTO 5	83.345,00 €
SPESE LORDE STIMATE DI CUO AL PUNTO 6	14.376,71 €
<b>VALORE IMMOBILE</b>	<b>68.968,29 €</b>
<b>VALORE IMMOBILE ARROTONDATO</b>	<b>69.000,00 €</b>

Quindi, il valore definitivo dell'immobile è pari a 69.00,00 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 16/10/2024

Il CTU

(Ing. Giacomo Iozzia)

