

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
OGGETTO

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE 65/2023
LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
COMMITTENTE

TRIBUNALE DI RAGUSA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DATA 15/12/2023

Ing. Giacomo Iozzia

#igistudios

STUDIO PROFESSIONALE
Via Cornelia 45, 97015 Modica (RG)
TELL. 0932 1911136

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

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO**GIUDICE ESECUTORE:** Dott. Gilberto Orazio Rapisarda**NUMERO DI RUOLO:** 65/2023**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:** Dott. Salvatore Buscema.**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. Gilberto Orazio Rapisarda in merito all'Esecuzione Immobiliare n.65/2023, 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

Il bene immobile oggetto di stima è il seguente: **Locale commerciale sito a Ragusa in via Pier Paolo Pasolini 36, catastalmente censito nel Catasto Urbano del Comune di Ragusa al Foglio A/81, Particella 790, Subalterno 4, categoria catastale C/1, classe 6, consistenza 177 m² circa.**

3.1 – ATTI DI PROVENIENZA

La parte resistente acquisisce:

1. La proprietà superficiale del bene immobile oggetto della presente tramite atto di compravendita del 01/03/2007 Pubblico ufficiale LOMBARDO GIUSEPPE Sede CATANIA (CT) Repertorio n. 38601 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4404.1/2007 Reparto PI di RAGUSA in atti dal 22/03/2007;
2. La proprietà dell'area del bene immobile oggetto della presente tramite atto di compravendita del 04/11/2008 Pubblico ufficiale GIOVANNI LIVIA Sede RAGUSA (RG) Repertorio n. 38210

3.2 – QUOTE DI PROPRIETA'

La parte resistente è proprietaria del bene oggetto di stima per una quota pari al 1000/1000.

3.3 – DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

L'immobile è attualmente affittato con contratto in scadenza il 31/12/2023

4 – DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI – LOTTO UNICO

Locale commerciale sito a Ragusa nella zona della Clinica del Mediterraneo, edificato nel 1992, inserito in un'area densamente edificata con fabbricati prevalentemente ad uso abitativo. L'immobile è attualmente adibito a panificio.

Principali caratteristiche strutturali ed estetiche:

- Un piano fuori terra;
- Copertura a terrazza;
- Struttura portante intelaiata con pilastri e relative travi in cemento armato più solaio in laterocemento;
- Tamponamenti in mattoni forati intonacati;

L'immobile è costituito da un vano all'ingresso adibito alla vendita (circa 42,3m²) dal quale si accede ad un altro grande vano adibito a laboratorio (circa 92 m²) più spogliatori e servizi, spazio esterno pari a circa 170 m²;

il vano adibito a laboratorio è accessibile anche dall'esterno. Lo spazio esterno è idoneo per il passaggio di mezzi, ideale per il carico e scarico della merce.

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

4.2 – CLASSE ENERGETICA

L'immobile è di classe energetica C. come si evince da certificato A.P.E. (Attestato Prestazione Energetica) in corso di validità, depositato presso Comune di Ragusa.

Codice Identificativo: 4139RG270120196_2

Valido fino al giorno: 26/01/2026

Soggetto Certificatore: Ing. Pasqualino Accetta, Via degli Aceri n.91, Ragusa

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:

- **Concessione edilizia originale:** Concessione Edilizia del 1992 rilasciata a nome [REDACTED];
- **Ultimo stato autorizzativo:** pratica S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) n. 11367 del 2022 presso Comune di Ragusa;
- **Agibilità:** pratica S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità) n. 13410 del 2022 presso Comune di Ragusa;

L'immobile è conforme all'ultimo stato autorizzativo depositato presso il Comune di Ragusa.

4.4 – CONFORMITA' CATASTALE

La planimetria catastale è conforme allo stato di fatto e all'ultimo stato autorizzativo.

Si segnala un errore nella visura catastale: dalla visura risulta che la parte resistente è proprietaria solo della parte superficaria per una quota pari al 1000/1000 e che il Comune di Ragusa è ancora proprietario per l'area per una quota pari al 1000/1000.

Non è stata fatta correttamente la voltura dopo l'atto di compravendita del 2008 (vedi paragrafo 3.1)

5 – DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO – LOTTO UNICO

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 dell'immobile in oggetto oscilla tra 800,00Euro/m² e 1.300,00Euro/m² (fonte *Banca delle quotazioni immobiliari, Agenzia delle Entrate + ricerche personali*): si assume così un valore pari a **1.200,00Euro/m²**, decurtato dell'opportuno coefficiente di riduzione per lo spazio esterno e i ballatoi presenti.

DESTINAZIONE D'USO	ALIQUTA [Euro/m ²]	COEFFICIENTI DI RIDUZIONE	SUPERFICE LORDA [m ²]	VALORE PARZIALE
CIVILE ABITAZIONE	1200,00	1,0	176,9	212.280,00 €
PORTICO	1200,00	0,3	41,3	14.868,00 €
SPAZIO ESTERNO	1200,00	0,1	171,2	20.544,00 €
VALORE PARZIALE				247.692,00 €

6 – DETERMINAZIONE SPESE SCATURITE DAL PRECEDENTE PUNTO 4

PRATICA PER REGOLARIZZARE L'INTESTATARIO CATASTALE DELL'IMMOBILE

PRATICA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	VALORE PARZIALE
PARCELLA TECNICO ABILITATO (IVA COMPRESA)	500,00 €
SPESE PRATICA	100,00 €
SPESE TOTALI	600,00 €

DESCRIZIONE	VALORE PARZIALE
VALORE LORDO STIMATO DI CUI AL PUNTO 5	247.692,00 €
SPESE LORDE STIMATE DI CUO AL PUNTO 6	600,00 €
VALORE IMMOBILE	247.092,00 €
VALORE DELL'IMMOBILE ABBATTUTO DEL 15%	210.028,20 €
VALORE FINALE DELL'IMMOBILE ARROTONDATO	210.000,00 €

Quindi, il valore definitivo dell'immobile è pari a 210.000,00 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, li 15/12/2023

Il CTU

(Ing. Giacomo Iozzia)

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®


ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®