

TRIBUNALE

RAGUSA

OGGETTO

PERIZIA DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE

PORTFOLIO



E.I.

121/2024

LOTTO

UNICO

DATA

17 SETTEMBRE 2024

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

IL C.T.U.

ALLEGATO N.4
SCHEMA RIEPILOGATIVO
(SCHEDA SINTETICA E SCHEDA IMMOBILE)

SCHEDA SINTETICA

Lotto Unico

Esec. 121/2024: CREDIT AGRICOLE ITALIA SPA contro [REDACTED] [REDACTED]		C.F.: 02886650346
Giudice Dott. GILBERTO ORAZIO RAPISARDA		
Custode Giudiziario Avv. Sandro Portelli		
Esperto del procedimento: Ing. GIACOMO IOZZIA		
Diritto	La parte resistente è proprietaria del lotto per una quota pari al 1/2 cad.	
Bene	APPARTAMENTO al terzo piano e GARAGE al secondo piano sottostrada	
Ubicazione	Comune di MODICA (RG) VIA ALDO MORO 19/D Coord. Geografiche 36,83586; 14,76374	
Titolarità	La parte resistente acquisisce i beni immobili oggetto della presente tramite Atto del 15/09/2008 Pubblico ufficiale TERRANOVA GIUSEPPE Sede MODICA (RG) Repertorio n. 79811 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 11981.1/2008 Reparto PI di RAGUSA in atti dal 23/09/2008	
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, ricostruendo quanto segue (dal più recente al meno recente): 1) Anno 2007 - EDIFICAZIONE DEL PALAZZO 2) Anno 2008 - Atto di compravendita con la quale la parte resistente acquisisce il lotto	
Dati Catastali	Catasto Urbano del Comune di Modica Foglio 119, Particella 1994: 1.subalterno 19 - civile abitazione 2.subalterno 52 - garage	
Lotto	LOTTO UNICO	
Occupazione	L'immobile è attualmente occupato dai proprietari	
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta	
Irregolarità e Abusi	Nel garage è stato eretto un muro separatorio col quale è stata creata una cantinola. Tale muro deve essere abbattuto al fine di rendere lo stato di fatto del garage conforme alla planimetria urbanistica e catastale.	

Immobile insanabile	
Titolarità Urbanistica	ultimo stato autorizzativo Concessione Edilizia in Variante n.03 del 2009;
Agibilità/Abitabilità	Agibilità n. 12 del 2009
Spese di bonifica/smaltimento cose mobili	
Divisibilità	
Valore di Mercato	166.000,00 €
Valore di Vendita Forzata	141.000,00 €
Valore di Vendita Forzata al netto delle spese di smaltimento delle cose mobili presenti (solo se non ricompreso nell'abbattimento del 15%)	
Valore del Canone di Mercato	€/mese 500,00
Vendibilità e motivo	Appartamento e Garage in ottimo stato di conservazione, di costruzione recente, luminoso, di metratura adeguata per una famiglia media e posti nel cuore del quartiere Sorda di Modica
Vincoli	non ci sono vincoli particolari
Edilizia agevolata	Il bene non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata
Oneri	non vi sono oneri
APE (già detratto dal valore di stima)	La produzione dell'A.P.E. è a carico dell'aggiudicatario del Lotto. Come da circolare del 18/11/2021 del Tribunale di Ragusa, nella presente si quantificheranno i costi per la redazione dell'APE e del libretto dell'impianto che verranno poi detratti dal valore finale dell'immobile.
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni
	Descrizione del tipo di Iscrizione
	ipoteca volontaria 79851/24514
	Trascrizioni

SCHEDA IMMOBILE

Lotto UNICO

Descrizione	I beni immobili oggetto di stima del LOTTO UNICO sono i seguenti: 1. Appartamento destinato alla civile abitazione sito a Modica in Via Aldo Moro n.19/D, terzo piano, catastalmente censita nel Catasto Urbano del Comune di Modica al F. 119, P. 1994, Sub.19, cat. cat. cat. A/3, classe 3, cons. 129m² 2. Garage sito a Modica in Via Aldo Moro, secondo piano sottostrada, catastalmente censita nel Catasto Urbano del Comune di Modica al F. 119, P. 1994, Sub. 52, cat. cat. C/6, classe 8, cons. 41m². Appartamento e garage all'interno di un complesso molto più grande, edificato nel 2007 nel cuore del quartiere Sorda, vicino all'Ospedale di Modica, inserito in un'area densamente edificata con fabbricati della stessa tipologia edilizia. Principali caratteristiche strutturali ed estetiche dell'edificio: Appartamento al terzo piano fuori terra, Garage al secondo piano interrato; Copertura a tetto e terrazza; Struttura portante intelaiata con pilastri e relative travi in cemento armato più solaio in laterocemento; Tamponamenti esterni in mattoni forati intonacati, Tamponamenti interni in mattoni forati intonacati; L'appartamento è costituito da vano soggiorno, cucina, 3 stanze da letto, 2 wc, ripostiglio e corridoio per un totale di 129 m², più piccole verandine per un totale di 8m², è completo in ogni sua parte, in buone condizioni di conservazione, con impianto di riscaldamento, pavimenti in parquet ed infissi in alluminio. Gli ambienti interni sono luminosi e ben tenuti. Al momento del sopralluogo non si evincevano manifestazioni di umidità e/o presenze di muffe. Il garage è costituito da un grande vano più una cantinola nella parte retrostante per un totale di 41m².
-------------	---

Destinazione			immobile	
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. calpestabile(m ²)	indice	Sup. Commerc. (m ²)
Superficie principale	S1	115,00	0,891	129,00
Superficie balconi	SUB	7,00	0,875	8,00
Superficie terrazzo	SUT	\	\	\
Superficie pertinenze	SUP	39,00	0,951	41,00
Superficie commerciale (SUP)		m ² 178,00		
Valore di Mercato			166.000,00 €	
Valore di stima di VENDITA FORZATA			141.000,00 €	
Valore del Canone di Mercato (se richiesto)			€/mese 500,00	



FOTO ESTERNO



FOTO ESTERNO



FOTO INTERNO



FOTO INTERNO



FOTO INTERNO

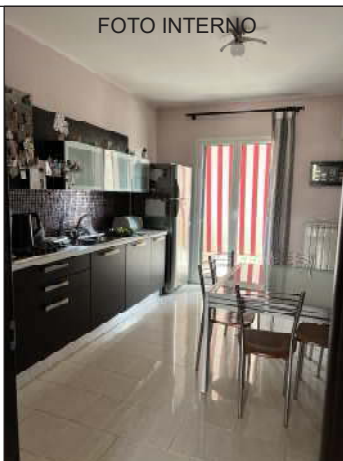


FOTO INTERNO

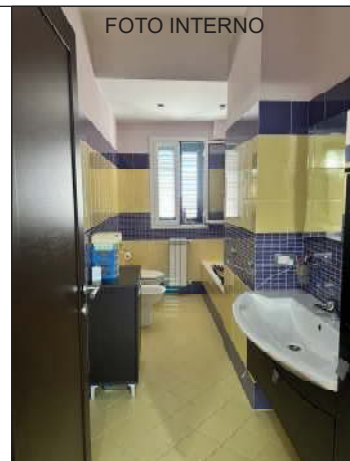
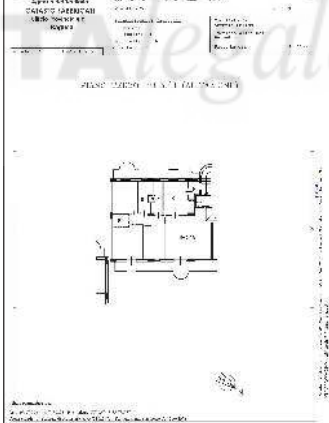


FOTO INTERNO



PLANIMETRIA APPARTAMENTO



PLANIMETRIA GARAGE

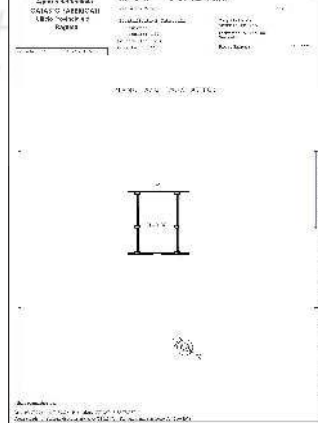
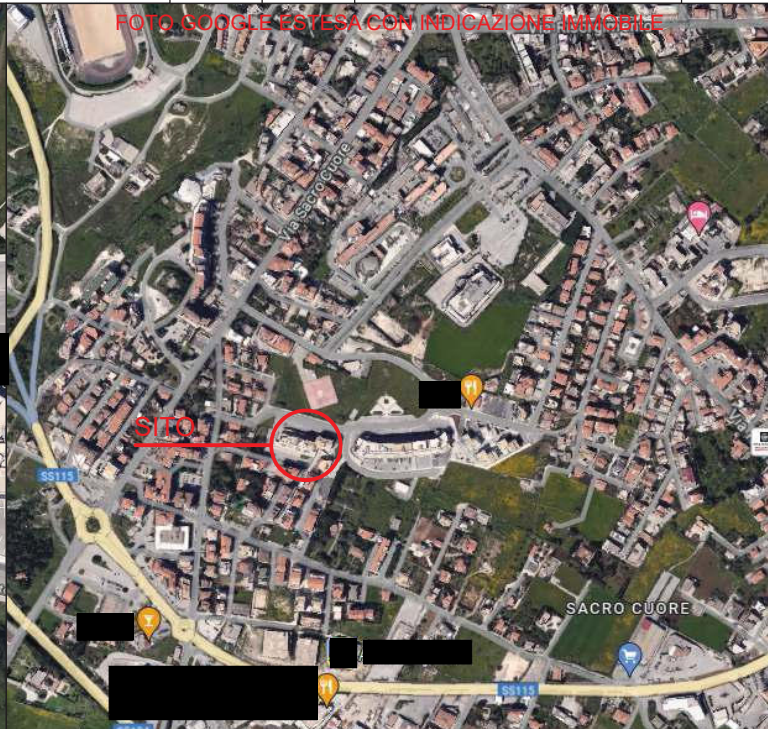


FOTO GOOGLE RAVVICINATA CON INDICAZIONE IMMOBILE



FOTO GOOGLE ESTESA CON INDICAZIONE IMMOBILE



RELAZIONE DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE 121/2024

LOTTO UNICO

GIUDICE ESECUTORE: Dott. Gilberto Orazio Rapisarda

NUMERO DI RUOLO: 121/2024

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

CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Sandro Portelli.

PARTE RICORRENTE: CREDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A.

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.121/2024, 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 UNICO

I beni immobili oggetto di stima del LOTTO UNICO sono i seguenti:

- 1. Appartamento destinato alla civile abitazione sito a Modica in Via Aldo Moro n.19/D, terzo piano, catastalmente censita nel Catasto Urbano del Comune di**

Modica al Foglio 119, Particella 1994, Subalterno 19, categoria catastale A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani;

- 2. Garage sito a Modica in Via Aldo Moro, secondo piano sottostrada, catastalmente censita nel Catasto Urbano del Comune di Modica al Foglio 119, Particella 1994, Subalterno 52, categoria catastale C/6, classe 8, consistenza 41m².**

3.1 – ATTI DI PROVENIENZA

La parte resistente acquisisce i beni immobili oggetto della presente tramite Atto del 15/09/2008 Pubblico ufficiale TERRANOVA GIUSEPPE Sede MODICA (RG) Repertorio n. 79811 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 11981.1/2008 Reparto PI di RAGUSA in atti dal 23/09/2008

3.2 – QUOTE DI PROPRIETA'

La parte resistente è proprietaria del lotto per una quota pari ad 1/2 cadauno.

4 – DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI – LOTTO A

4.1 – CARATTERISTICHE GENERALI

Appartamento e garage all'interno di un complesso molto più grande, edificato nel 2007 nel cuore del quartiere Sorda, vicino all'Ospedale di Modica, inserito in un'area densamente edificata con fabbricati della stessa tipologia edilizia.

Principali caratteristiche strutturali ed estetiche dell'edificio:

- Appartamento al terzo piano fuori terra;
- Garage al secondo piano interrato;
- Copertura a tetto e terrazza;
- Struttura portante intelaiata con pilastri e relative travi in cemento armato più solaio in laterocemento;
- Tamponamenti esterni in mattoni forati intonacati
- Tamponamenti interni in mattoni forati intonacati;

L'appartamento è costituito da vano soggiorno, cucina, 3 stanze da letto, 2 wc, ripostiglio e corridoio per un totale lordo di circa 129 m², più piccole verandine per un totale di circa 8m².

L'appartamento è completo in ogni sua parte, in buone condizioni di conservazione, con impianto di riscaldamento, pavimenti in parquet ed infissi in alluminio. Gli ambienti

interni sono luminosi e ben tenuti. Al momento del sopralluogo non si evincevano manifestazioni di umidità e/o presenze di muffe.

Il garage è costituito da un grande vano più una cantinola nella parte retrostante per un totale di 41m².

4.2 – CLASSE ENERGETICA

La produzione dell'A.P.E. è a carico dell'aggiudicatario del Lotto. Come da circolare del 18/11/2021 del Tribunale di Ragusa, nella presente si quantificheranno i costi per la redazione dell'A.P.E. e del libretto dell'impianto (necessario al fine del deposito dell'A.P.E. presso il catasto energetico regionale) come da indicazioni del tribunale. Queste spese verranno poi detratte dal valore finale dell'immobile.

4.3 – CONFORMITA' URBANISTICA E AGIBILITA' DELLO STABILE

Il CTU ha personalmente eseguito l'accesso agli atti presso il comune di Modica per reperire copie della documentazione che attesti la conformità urbanistica e l'agibilità, ciò detto, posso dire

A. che l'appartamento:

1. è urbanisticamente conforme all'ultimo stato autorizzativo approvato per l'edificio – Concessione Edilizia in Variante n.03 del 2009;
2. è catastalmente conforme alla planimetria depositata;
3. gode dell'Agibilità globale dell'edificio n. 12 del 2009

B. che il garage:

4. non è urbanisticamente conforme all'ultimo stato autorizzativo approvato per l'edificio – Concessione Edilizia in Variante n.03 del 2009 in quanto la cantinola, descritta nel paragrafo precedente, non è presente nelle planimetrie depositate;
5. non è catastalmente conforme alla planimetria depositata in quanto la cantinola, come già detto, non è presente nelle planimetrie depositate;
6. gode dell'Agibilità globale dell'edificio n. 12 del 2009

il muro separatorio eretto nel garage, col quale è stata creata la cantinola, deve essere abbattuto al fine di rendere lo stato di fatto del garage conforme alla planimetria urbanistica e catastale.

4.4 – SPESE CONDOMINIALI ED ARRETRATI

Come da specifica richiesta del G.I., espongo quanto segue:

- gli immobili oggetto della presente appartengono al condominio denominato “Modica 2 corpo B”;
- la quota condominiale trimestrale relativa ad appartamento e garage ammonta ad euro 211,00 così divisa:
 - Euro 187,00 per l’appartamento (Sub 19);
 - Euro 24,00 per il garage (Sub 52);
- **Alla data del 20 settembre 2024 gli arretrati degli attuali proprietari ammontano ad euro 422,00.** Tale somma verrà detratta dal valore finale dell’immobile.

N.B.: così come indicato nella certificazione dell’amministratore condominiale [Vedi Allegato 06], nella somma a debito di Euro 422,00 sono esclusi eventuali conguagli che potrebbero dalla chiusura ed approvazione del bilancio consuntivo dell’anno 2023 che, al momento, non possono essere calcolati.

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 730,00Euro/m² e 1.100,00Euro/m² (fonte *Banca delle quotazioni immobiliari, Agenzia delle Entrate e ricerche personali*): si assume così un valore pari a **1.100,00Euro/m²**, grazie delle condizioni ottimali in cui versa l’immobile, decurtato dell’opportuno coefficiente di riduzione per il garage e i ballatoi presenti.

DESTINAZIONE D'USO	ALIQUOTA [Euro/m ²]	COEFFICIENTI DI RIDUZIONE	SUPERFICE LORDA [m ²]	VALORE PARZIALE
CIVILE ABITAZIONE	1.100,00	1,0	129,0	141.900,00 €
BALLATOI	1.100,00	0,3	8,0	2.640,00 €
GARAGE	1.100,00	0,5	41,0	22.550,00 €
VALORE TOTALE				167.090,00 €

6 – DETERMINAZIONE SPESE SCATURITE DAL PRECEDENTE PUNTO 4

1. DEMOLIZIONE DEL MURO DELLA CANTINOLA:

LAVORAZIONE	COSTO Euro/m ³	LUNG. [m]	LARG. [m]	ALT. [m]	VALORE PARZIALE
Demolizione tramezzo	60,00	5,00	0,15	3,00	135,00 €
Trasporto per conferimento in discarica del materiale di risulta	55,00	5,00	0,15	3,00	123,75 €
SPESA TOTALE DEMOLIZIONI					258,75 €

2. REDAZIONE APE

REDAZIONE APE	VALORE PARZIALE
PARCELLA TECNICO ABILITATO (IVA COMPRESA) PER REDAZIONE APE	
LIBRETTO DELL'IMPIANTO	
VALORE COME DA INDICAZIONI DEL TRIBUNALE	500,00 €

3. SPESE CONDOMINIALI

SPESE	VALORE
ARRETRATI	422,00 €

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

SPESE DI CUI AL PUNTO	VALORE PARZIALE
6.1	258,75 €
6.2	500,00 €
6.3	422,00 €
VALORE TOTALE	1.180,75 €

7 – CONCLUSIONI – LOTTO UNICO

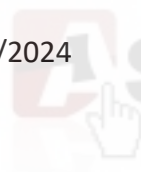
Il valore definitivo del lotto è dato dal valore stimato meno le spese calcolate, cioè:

DESCRIZIONE	VALORE PARZIALE
VALORE LORDO STIMATO DI CUI AL PUNTO 5	167.090,00 €
SPESE LORDE STIMATE DI CUO AL PUNTO 6	1.180,75 €
VALORE IMMOBILE	165.909,25 €
VALORE DELL'IMMOBILE ARROTONDATO	166.000,00 €
VALORE DELL'IMMOBILE ABBATTUTO DEL 15%	141.100,00 €
VALORE FINALE DELL'IMMOBILE ARROTONDATO	141.000,00 €

Quindi, il valore definitivo dell'immobile è pari a 141.000,00 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 23/09/2024

 ASTAlegale.net

Il CTU

(Ing. Giacomo Iozzia)



Si allegano alla presente:

1. Visure catastali
2. Planimetrie catastali
3. Visura Ipotecaria
4. Schema Riepilogativo (scheda sintetica e scheda immobile)
5. Relazione fotografica
6. Certificazione arretrati condominio alla data del 20/09/2024

Il CTU

(Ing. Giacomo Iozzia)





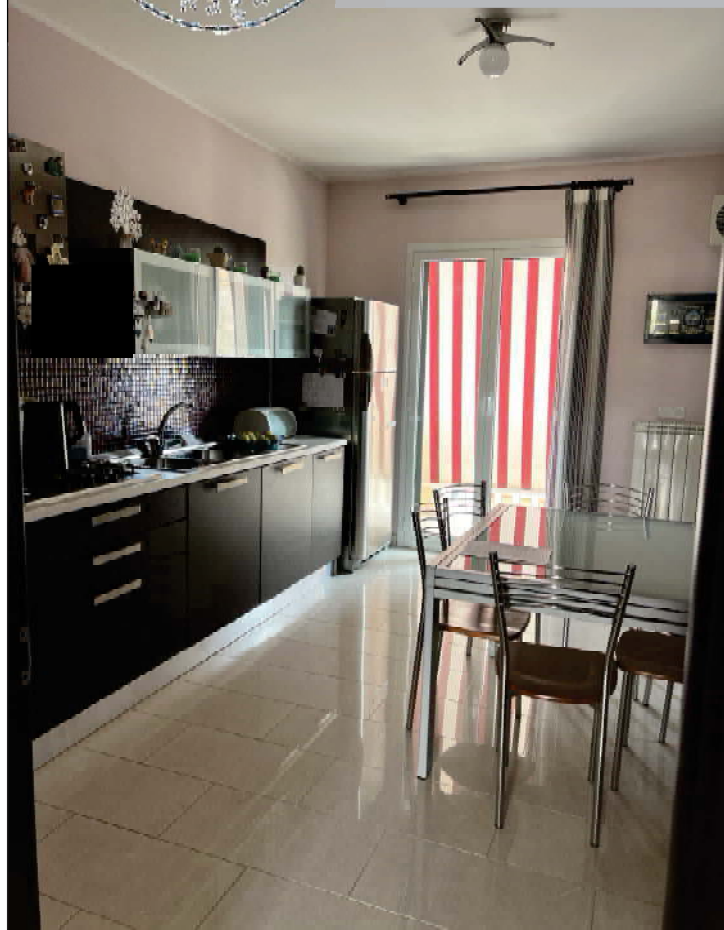



FOTO INTERNO APPARTAMENTO - LETTO

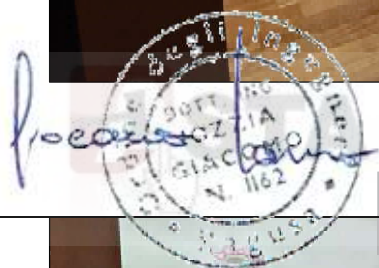
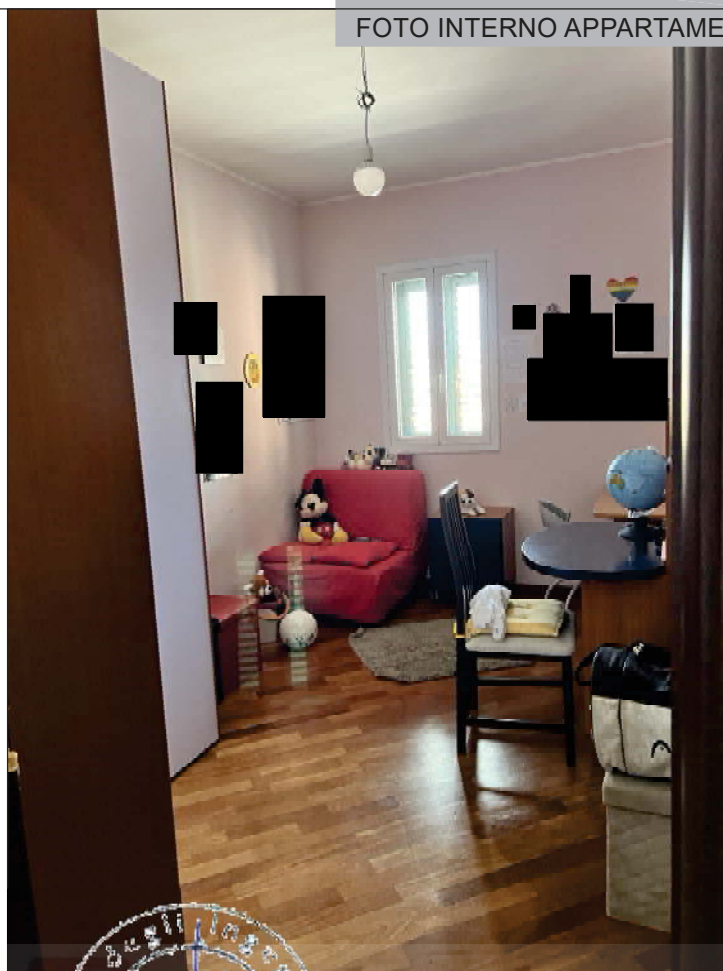


FOTO INTERNO APPARTAMENTO - LETTO





FOTO INTERNO APPARTAMENTO - WC



FOTO N. 12

FOTO INTERNO APPARTAMENTO - WC



FOTO GARAGE



FOTO N. 14

FOTO GARAGE

