

Studio Tecnico Ing. R. Fazio
Via Sacro Cuore n.123
97015 Modica (RG)

e-mail: ingfazio@virgilio.it
pec: roberto.fazio@ingpec.eu
P.Iva 01524020888

PERIZIA DI STIMA

OGGETTO: Redazione di una perizia estimativa relativa ad alcune proprietà immobiliari condotte su incarico del Tribunale di Ragusa (Rito Fallimentare Numero di Ruolo Generale 10/2019)

Rito: Fallimentare

Numero di Ruolo generale: 10/2019

Giudice: Montalto Fabio

Debitore: --- OMISSIS ---

Data: 10/02/2020



Sommario

1. Premessa	4
2. Descrizione degli Immobili	5
2.1. Immobile in Via Cupolette	5
2.1.1. Descrizione	5
2.1.2. Consistenza dell'immobile.....	10
2.1.3. Cronistoria e Stato Autorizzativo.....	13
2.1.4. Riferimenti Catastali	17
2.1.5. Documentazione Fotografica	20
2.2. L'appartamento in Via Stesicoro	24
2.2.1. Consistenza dell'immobile.....	26
2.2.2. Cronistoria dell'Immobile e stato autorizzativo	28
2.2.3. Riferimenti Catastali	29
2.2.4. Documentazione Fotografica	32
2.3. Appartamento in Via Lungomare delle Anticaglie.....	37
2.3.1. Descrizione dell'immobile	38
2.3.2. Consistenza dell'immobile.....	40
2.3.3. Cronistoria dell'Immobile e Stato Autorizzativo	42
2.3.4. Riferimenti Catastali	45
2.3.5. Documentazione Fotografica	48
3. FORMULAZIONE DEL GIUDIZIO ESTIMATIVO	54
3.1. Immobile in Via Cupolette	56
Stima sintetica	56
Stima analitica	56
3.2. Immobile in Via Stesicoro	58
Stima sintetica	58

Stima analitica	58
3.3. Immobile in Via Lungomare delle Anticaglie	60
Stima sintetica	60
Stima analitica	60
4. CONCLUSIONI	62
4.1. Valori di stima ottenuti.....	62

1. Premessa

Il sottoscritto Dott. Roberto Fazio, Ingegnere Civile, iscritto regolarmente all'albo professionale degli Ingegneri della provincia di Ragusa con n° 1244, nonché iscritto all'Albo dei consulenti tecnici di questo Tribunale, veniva incaricato dalla S.V. Giudice Montalto Fabio in data 12/10/2019, di procedere alla redazione di una perizia estimativa e tecnica degli immobili di proprietà del Sig. Bruno Giorgio.

Gli immobili la cui valutazione è oggetto della perizia sono di seguito individuati:

1. Appartamento (destinato a civile abitazione) sito al piano Terra di un immobile in via Cupolette n. SNC a Ragusa, censito al N.C.E.U. del Comune di Ragusa al Foglio n° 99, particella n° 494, subalterno 5, Cat. A/7 – Classe 2, vani 5.
2. Garage, pertinenziale alla suddetta abitazione, sito in via Cupolette n. SNC a Ragusa, censito al N.C.E.U. Del Comune di Ragusa al Foglio n°99, particella 494, subalterno 3, Cat. C, vano 1.
3. Appartamento (destinato a civile abitazione), sito a Ragusa in Via Stesicoro n.62, al piano 4°, censito al N.C.E.U. del Comune di Ragusa al Foglio n. 66, particella n. 861, subalterno 3, categoria A/2 - Classe 2, vani 8,5.
4. Garage, pertinenziale alla suddetta abitazione, sito al piano sottostrada, in Via Stesicoro n. 62 di Ragusa, censito al N.C.E.U. del Comune di Ragusa al Foglio n. 66, particella 861, subalterno 5, categoria C/6- Classe 3, consistenza 19 mq.
5. Appartamento adibito a civile abitazione, sito al Piano Primo sottostrada di un immobile in Via Lungomare delle Anticaglie n. 20, p. S1-T, censito al N.C.E.U del Comune di Ragusa al Foglio n. 40, particella 71, subalterno 3, categoria A/07, classe 01.

2. Descrizione degli Immobili

2.1. Immobile in Via Cupolette

2.1.1. Descrizione

L'immobile in esame è sito in Via Cupolette, all'interno di un'area densamente urbanizzata a sud di Ragusa. Si tratta di un fabbricato per civile abitazione dotato di un piano seminterrato, un piano terra, un piano primo ed un sottotetto.

L'ingresso può avvenire da due distinte strade: a sud da Via Cupoletti ed ad Est da Via Lilibeo.

Dal primo ingresso si accede direttamente all'ingresso dell'appartamento in esame, posto al piano seminterrato. Dall'ingresso su Via Lilibeo (posto a piano primo, vista la differenza di quota dei due accessi sulle due strade) è comunque possibile accedere attraverso una gradinata interna al lotto, che conduce direttamente al piazzale di fronte la cucina/soggiorno.

Il lotto presenta anche uno spazio destinato a parcheggio/transito dei veicoli, che permette anche ai mezzi di pervenire al garage, unico ambiente posto a nord del piano terra del fabbricato.

Il piano in esame presenta una superficie di 105,47 mq, si compone di n.2 camere da letto, n.1 WC, n.1 sgabuzzino, n.1 zona living e pranzo, ingresso e angolo cottura.

L'accesso attraverso il cortile interno, che affaccia su via Cupolette n. SNC, avviene tramite una porta finestra, la quale conduce ad una zona ingresso che funge da cucina/soggiorno.

L'ambiente ha una superficie di 54,82 mq e presenta, oltre all'ingresso, ulteriori tre affacci, due finestre sul lato sud-est e una finestra su lato sud-ovest.

Dalla sala si accede alla zona notte tramite un corridoio (di larghezza 1,30 m): qui vi sono due camere da letto: la prima (superficie 16,27 mq) ha affaccio su un unico lato esposto a sud- ovest del cortile interno tramite due finestre, la seconda (superficie 17,87 mq) ha

anch'essa due finestre sul medesimo prospetto.

Dal corridoio si accede anche all'unico bagno dell'abitazione (superficie 6,12 mq), privo di aperture all'esterno.

In adiacenza al bagno si trova un ripostiglio (anch'esso privo di aero-illuminazione naturale) di superficie 5,25 mq.

L'abitazione presenta in pianta una conformazione geometrica alquanto regolare; le rifiniture interne risultano essere in ottimo stato, sia per quanto riguarda l'intonaco esterno e interno sia per i pavimenti e le porte interne.

Gli infissi esterni sono in alluminio di colore verde, anche essi in ottimo stato di conservazione (di recente mantenuti); gli infissi vetrati interni delle aperture sono in alluminio di colore bianco e anch'essi in ottimo stato di conservazione.

La pavimentazione esterna del cortile (così come quella della porzione esterna comune che conduce al garage) è in calcestruzzo.

L'illuminazione degli spazi esterni ed interni è nel complesso sufficiente.

L'ingresso al garage avviene sul lato sud-est della proprietà.

Si accede ad esso dunque da via Cupolette, attraversando il cortile interno del lotto, grazie ad un'ampia saracinesca, adiacente alle finestre del fabbricato.

Il garage ha una dimensione di 51, 87 mq e di h. 2,70 mt. L'esterno appare rifinito e in ottimo stato di conservazione, il pavimento del locale è in battuto di cemento.

Non sono presenti altri infissi o affacci sull'esterno (il che rende il locale buio anche durante le ore del giorno).



Figura 1 - Posizione dell'edificio nel contesto urbano di Ragusa in via Cupolette n. snc



Figura 2 - Accesso all'immobile da Via Cupolette n. snc



Figura 3 - Porta finestra di accesso al piano terra

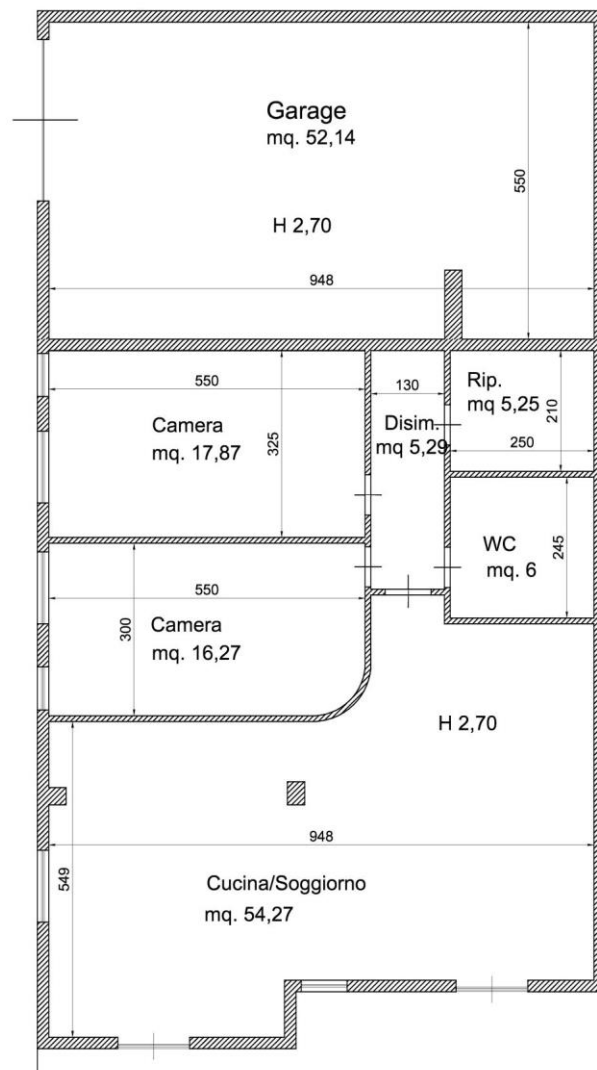


Figura 4 – Planimetria appartamento e garage annesso – Rilievo Stato dei Luoghi

2.1.2. Consistenza dell'immobile

Consistenza abitativa (vani utili)

Piano primo sottostrada:

- Soggiorno/Cucina: mq 54,27
- Camera da letto - mq 16,27
- Camera da letto - mq 17,87
- Disimpegno - mq 5,29
- Disimpegno - mq 5,39
- W.c. - mq 6,12
- Ripostiglio - mq 5,25

Totale Superficie utile netta piano primo sottostrada: mq 110,46

Totale Superficie Lorda piano primo sottostrada: mq 116,59

Garage

- **Garage: mq 52,14**

Cortile di pertinenza

- **Cortile: mq 217,00**

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE: mq 116,59 + 0,6 x mq 52,14 + (0,1 x mq 25 + mq (217-25) x 0,02) =
mq 154,21**

* Per la determinazione dei Mq. commerciali delle diverse parti dell'immobile si è fatto riferimento a quanto riportato nelle "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE"), i cui criteri sono descritti nella tabella seguente.

Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili (mansarda)	35%	altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	altezza media minima mt 2,40
Precisazioni		
Per il calcolo della superficie commerciale non potendo provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni, si potranno quindi considerare le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 10%.		

Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici (a tasca)	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%

Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai dei vani principali)	20%	altezza minima di mt 1,50
Locali accessori (collegati ai dei vani principali)	35%	altezza minima 2,40
Locali tecnici	15%	altezza minima di mt 1,50
Box (in autorimessa collettiva)	45%	dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Box (non collegato ai vani principali)	50%	
Box (collegato ai vani principali)	60%	
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	35%	
Posti auto scoperti	20%	

Tabella 1 - Criteri adottati per la determinazione della superficie commerciale

2.1.3. Cronistoria e Stato Autorizzativo

L'immobile è stato realizzato con concessione edilizia n.8/93 e 173/97.

Su richiesta del Sig. --- Omissis ---, veniva infatti presentata richiesta di concessione in data 04/03/93, per l'esecuzione di una villetta unifamiliare composta da piano terra e piano primo, sita a Ragusa in via Paestum, angolo via Lilibeo e via Lottizzazione (ad oggi via Cupolette), approvata dalla commissione edilizia in data 24/09/93.

Veniva successivamente richiesta una prima variante in corso d'opera, rilasciata in data 23/03/95 e una seconda concessione edilizia in data 31/03/1998 (n.173/97).

Il progettista e Direttore dei Lavori era il Geom. Antoci Salvatore.

Il certificato di collaudo statico è stato depositato al Genio Civile di Ragusa in data 27/6/1996 a firma dell'Ing. Bellio Salvatore. Il certificato ex. Art.28 della legge n.64/74 veniva depositato in data 20/10/1998.

La richiesta di abitabilità per il piano sottostrada relativo al solo locale destinato a garage, Piani Terra e primo, per n. 1 appartamento duplex, veniva autorizzata in data 20/04/99.

Si fa presente che la porzione di immobile in oggetto non può, ad oggi, essere assimilata ad una civile abitazione, ma ad un locale sgombero.

PRATICA N. 029/99

CITTA' DI RAGUSA
Settore X - Territorio e Urbanistica

IL DIRIGENTE DI SETTORE

VISTA la richiesta della ditta ;

VISTA la perizia giurata resa ai sensi del D.P.R. 22/04/94, n.425, art.4, e della L.R. 31/05/94, n.17, art.3 comma 2, dal Direttore dei Lavori Ing. Salvatore Rabito comprovante la conformità al contenuto delle concessioni edilizie n.8/93 - 173/97, rilasciate in data 24/09/93 - 26/03/98, e successiva variante, relativa alla concessione edilizia n° 8/93, rilasciata in data 23/03/95, alle norme igienico-sanitarie e ad ogni altra norma di legge o di regolamento;

VISTA la relazione di collaudo per le opere in cemento armato depositata, ai sensi della legge 5/11/71 n.1086, al Genio Civile di Ragusa in data 27/06/96 n° 8638, ed il conseguente certificato di conformità rilasciato ai sensi della legge 64/74, art.28;

VISTA la dichiarazione resa dalla ditta Bruno Rosario per l'iscrizione al catasto dell'immobile;

VISTE le dichiarazioni di conformità rilasciate ai sensi delle leggi 13/89, 46/90 e 10/91;

VISTI gli atti d'ufficio;

A U T O R I Z Z A

l'abitabilità della costruzione di proprietà della ditta

sita in Ragusa Via Lilibeo, 1 e Via Cupoletti, 27, composta di n.8 vani utili e n.5 vani accessori, relativamente ai seguenti piani:

Piano Sottostrada, relativamente al locale destinato a garage, Piani Terra e Primo, per n.1 appartamento duplex.

Ragusa li 20 APR. 1999



IL DIRIGENTE
Ing. Francesco Poidomani

COMUNE DI RAGUSA
È copia conforme all'originale
per uso amministrativo

Figura 5 - Abitabilità

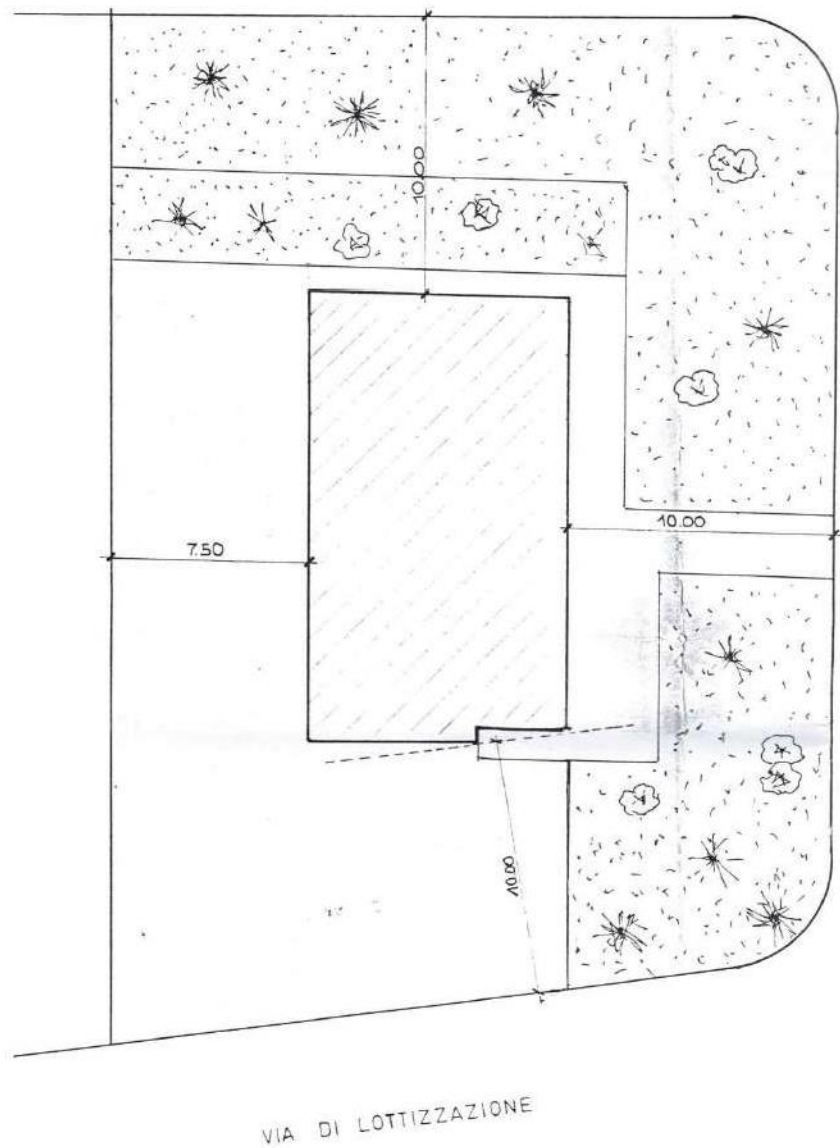


Figura 6 - Planimetria del lotto con ubicazione corpo di fabbrica (concessione n.173/97)

TOSTRADA

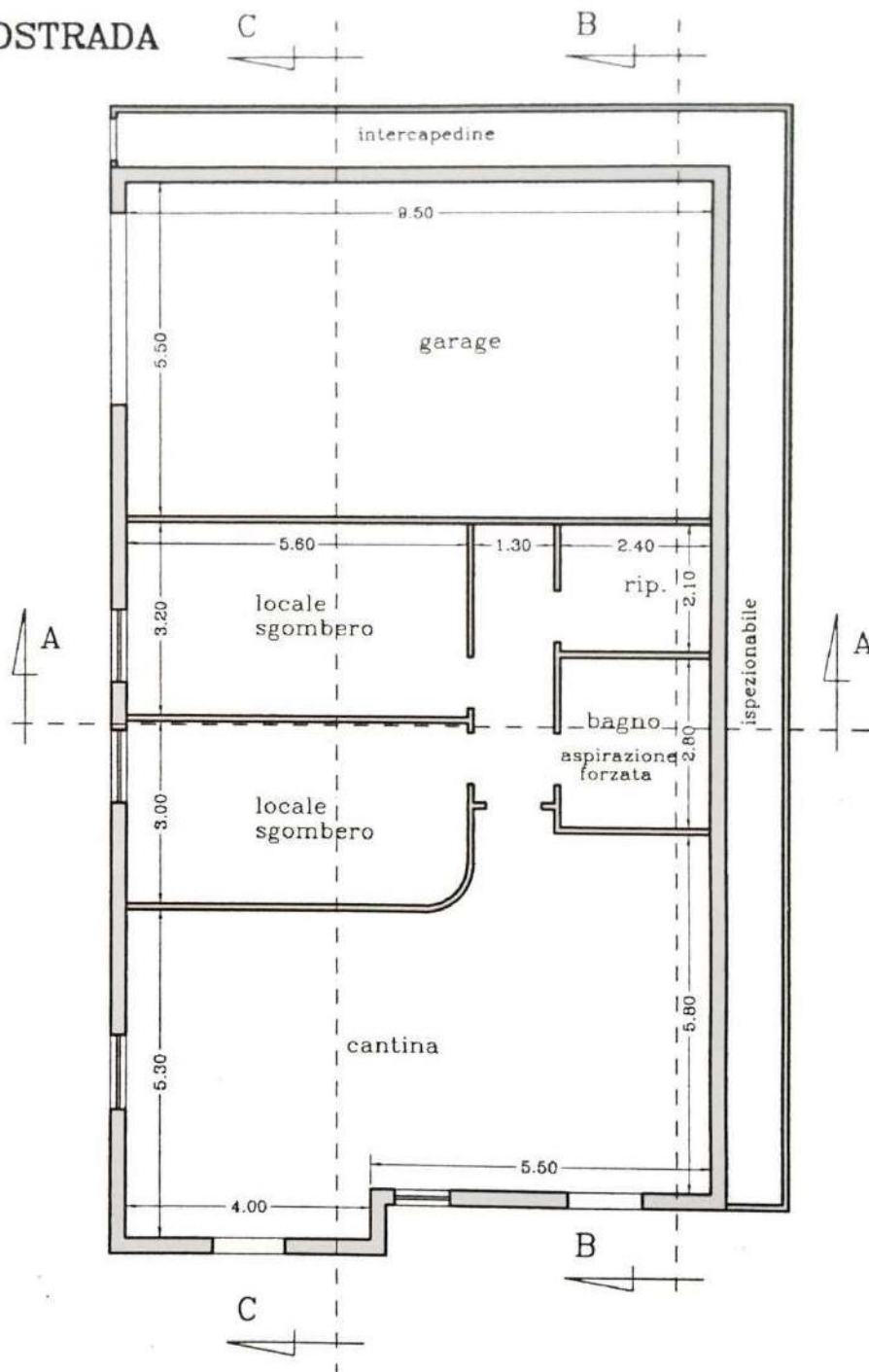


Figura 7 - Pianta piano terra, concessione n.173/97

2.1.4. Riferimenti Catastali

La porzione dell'immobile, ovvero il piano terra esaminato, nel 2013 ha subito una variazione di destinazione d'uso (da deposito cambia in civile abitazione).

La denuncia di variazione è del 29/01/2013 (si riporta la ricevuta).

Si precisa che tale variazione non è però supportata da nessuna richiesta di titolo abilitativo (peraltro impossibile a causa dell'assenza di volume urbanistico utile).

Per tale motivo, come accennato, l'immobile non può essere valutato come una civile abitazione, pur essendo accatastato in tal modo.

L'immobile risulta ad oggi accatastato presso l'Ufficio Provinciale di Ragusa-Agenzia del Territorio - Servizi Catastali alla sezione A, Foglio n. 99, Particella n. 494, Sub. n. 5, ZC. 1, Categoria A03, Classe 02.

La planimetria catastale, riportata in foto, risulta conforme a quanto rilevato nello stato di fatto.

Il garage risulta censito al N.C.E.U. Del Comune di Ragusa al Foglio n°99, particella 494, subalterno 3, Cat. C, vano 1.

Data: 10/01/2020 - n. T93234 - Richiedente: CMPDNL87A16H163N

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Ragusa	Dichiarazione protocollo n. RG0011200 del 29/01/2013 ³	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Ragusa	
	Via Cupolette	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: D'Isapico Lino Umberto	
Sezione: A	Iscritto all'albo: Geometri	
Foglio: 99	Prov. Ragusa	N. 00970
Particella: 494		
Subalterno: 5		

Scheda n. 1 Scala 1:200



Ultima planimetria in atti

Data: 10/01/2020 - n. T93234 - Richiedente: CMPDNL87A16H163N

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Studio Tecnico Ing. R. Fazio
Via Sacro Cuore n° 123 - Modica (RG)
Tel/Fax: 0932 763176 - Cell: 3397164581
email: ingfazio@virgilio.it - pec: roberto.fazio@ingpec.eu
P.IVA: 01524020888



Direzione Provinciale di Ragusa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/01/2020

Data: 10/01/2020 - Ora: 10.27.02 Segue

Visura n.: T72067 Pag: 1

Dati della richiesta

Comune di RAGUSA (Codice: HI63)

Provincia di RAGUSA

Catasto Fabbricati

Sez. Urb.: A Foglio: 99 Particella: 494 Sub.: 5

INTESTATO

1

(1) Proprietà per 1/1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	A	99	494	5	1		A7	2	5 vani	Totale: 115 m ² Totale escluse aree scoperte*: 115 m ²	Euro 555,19	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo VIA CIPOLETTE SNC piano T.												
Nota effettuata con prot. n. RG012998/2013 del 21/10/13												
Annotazioni di sindaco classamento e rendita rectificanti (d m. 701/94)												
Partita Mod. 58												

Mappati Terreni Correlati

Codice Comune HI63 - Sezione A - Foglio 99 - Particella 494

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/10/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	A	99	494	5	1		A7	2	5 vani		Euro 555,19	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/10/2013 protocollo n. RG011955/2 in atti del 10/10/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 53561 1/2013)
Indirizzo VIA CIPOLETTE SNC piano T.												
Nota effettuata con prot. n. RG012998/2013 del 21/10/13												
Annotazioni di sindaco classamento e rendita rectificanti (d m. 701/94)												
Partita Mod. 58												

2.1.5. Documentazione Fotografica



Figura 8 - Accesso all' immobile in Via Cupolette



Figura 9 - Prospetto laterale dell'immobile



Figura 10 - Soggiorno



Figura 11 - Soggiorno, infissi sul prospetto principale

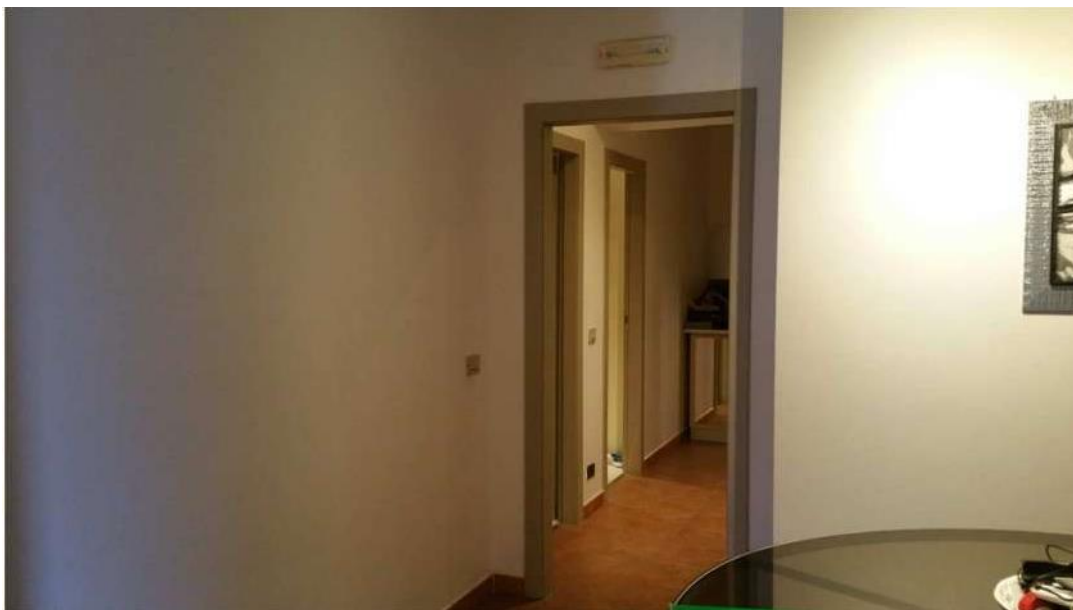


Figura 12 - Corridoio

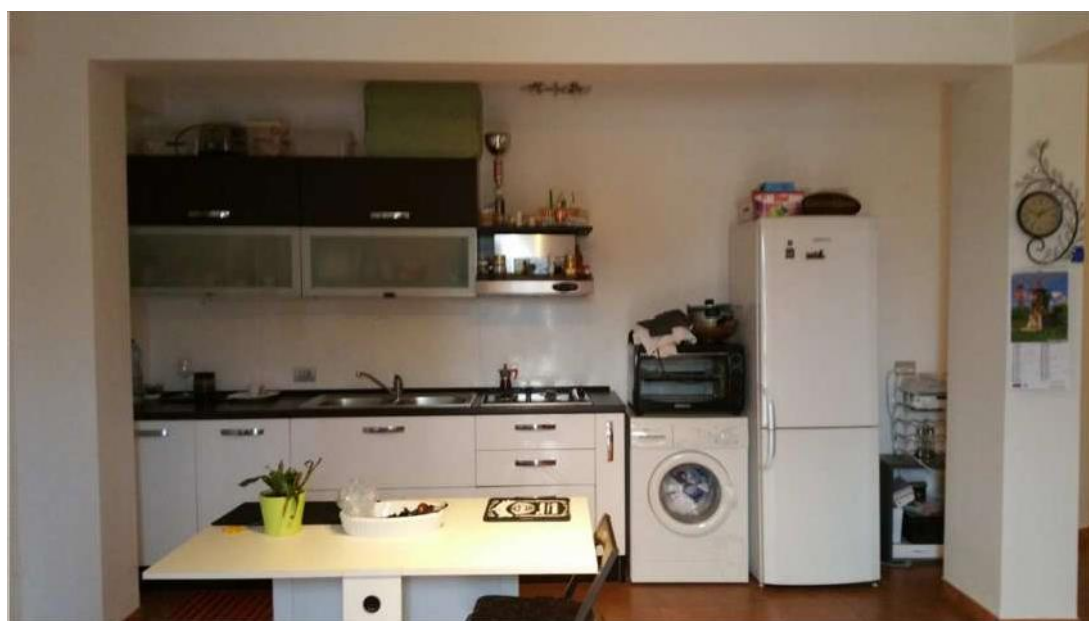


Figura 13 - Cucina - soggiorno, angolo cottura



Figura 14 - Accesso al garage

2.2. L'appartamento in Via Stesicoro

L'appartamento preso in esame, si trova a Ragusa in via Stesicoro 62, al quarto piano di un edificio condominiale. Si tratta di un fabbricato costruito alla fine degli anni '60, dalle buone caratteristiche costruttive e dal buono stato di conservazione (intonaco, infissi, scale ed ingresso dello stabile sono in ottimo stato).

All'appartamento in esame si può accedere tramite scala interna o ascensore.

In particolare è possibile accedere all'abitazione da due ingressi separati e siti sullo stesso pianerottolo.



Figura 15 - posizione dell'edificio nel contesto urbano di Ragusa

L'appartamento consta di 8,5 vani per una superficie di 190 mq, suddivisi in numero 5 camere da letto, 2 WC, 2 disimpegni, 1 corridoio, 1 sala pranzo e soggiorno, una cucina abitabile, una piccola lavanderia e una dispensa.

L'accesso all'appartamento è possibile tramite due portoncini in legno, il primo orientato a Nord ed il secondo orientato a Sud.

Il primo si apre su un piccolo spazio ingresso di 5, 29 mq, e sull'ampia zona pranzo e soggiorno di 34, 92 mq, illuminata da due ampie porte-finestre che si affacciano su un ampio balcone, in comune con la cucina.

E' possibile accedere alla cucina da due porte, la prima posta vicino all'ingresso della casa e la seconda dalla zona pranzo.

La cucina (superficie di circa 2°,7 mq) risulta essere discretamente illuminata da una porta finestra a due ante situata a nord e che apre su un ampio balcone in collegamento con le aperture della zona pranzo soggiorno, e da una piccola finestra di 0,75 cm x 1,10 cm che si affaccia su un cavedio interno allo stabile. La cucina è in collegamento diretto ad un locale lavanderia ed ad una nicchia utilizzata come dispensa.

Un corridoio centrale (larghezza 1,10 m) collega l'ala sud a quella nord della casa; dal corridoio si può accedere direttamente ad una stanza di 16 mq adiacente alla zona salotto, illuminata da un'unica porta finestra a due ante che si affaccia nel secondo cavedio condominiale.

La parte sud della casa è occupata da una camera da letto introdotta da un ampio disimpegno (superficie totale 21,3 mq) e dalla quale si può raggiungere un ampio wc di superficie 5,7 mq. Sono presenti ulteriori due camere da letto (superfici mq 15 e 18) ed un altro wc di servizio (in fondo al corridoio) di superficie 4,4 mq.

L'appartamento nel complesso risulta ben illuminato per la presenza di ampie e luminose aperture, e dotato di rifiniture di buona qualità. Le porte interne e i due portoncini d'ingresso sono in legno e in buono stato di conservazione.

Gli infissi sono in alluminio con cassone interno per tapparelle in PVC; le finestre dei bagni, della cucina e la porta finestra della camera vicino all'ingresso nord presentano infissi in PVC di più recente installazione.

Il Garage oggetto di stima, fa parte dello stabile condominiale e presenta una superficie di 19 mq e altezza 2,25 m. E' possibile accedervi sia dall'interno dello stabile, tramite scala interna, attraverso una porta in ferro oppure dall'esterno attraverso una saracinesca, posta su via Ercolano e raggiungibile tramite una discesa percorribile comodamente sia a piedi che con i mezzi. Il locale è dotato di illuminazione artificiale.

l'esterno è rifinito e in buono stato di conservazione, all'interno è privo di qualsiasi rifinitura, non essendo pavimentato è presente il solo battuto di cemento. Non sono presenti altri infissi o affacci sull'esterno, il che rende il locale buio anche durante le ore del giorno, è presente l'illuminazione elettrica.

2.2.1. Consistenza dell'immobile

Consistenza abitativa (vani utili)

Piano primo sottostrada:

- Cucina: mq 17,57
- Soggiorno: mq 51,58
- Studio: mq 15,34
- Lavanderia: mq 2,04
- W.c. - mq 6,21
- Camera da Letto: mq 12,53
- Camera da Letto: mq 16,70
- Camera da Letto: mq 15,53
- Disimpegno - mq 9,09
- Corridoio - mq 13,97
- W.c. - mq 6,37

Totale Superficie utile appartamento: mq 167,13

Totale superficie lorda dell'appartamento: mq 198,20

Balconi

- **Balconi lato nord: mq 20,00**
- **Balconi lato sud: mq 15,58**

Garage

- **Garage: mq 23,65**

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE: mq 198,20 + 0,25*mq 25 + 0,1 x mq (35,58-25) + 0,5 x mq 23,65 = mq 217,33

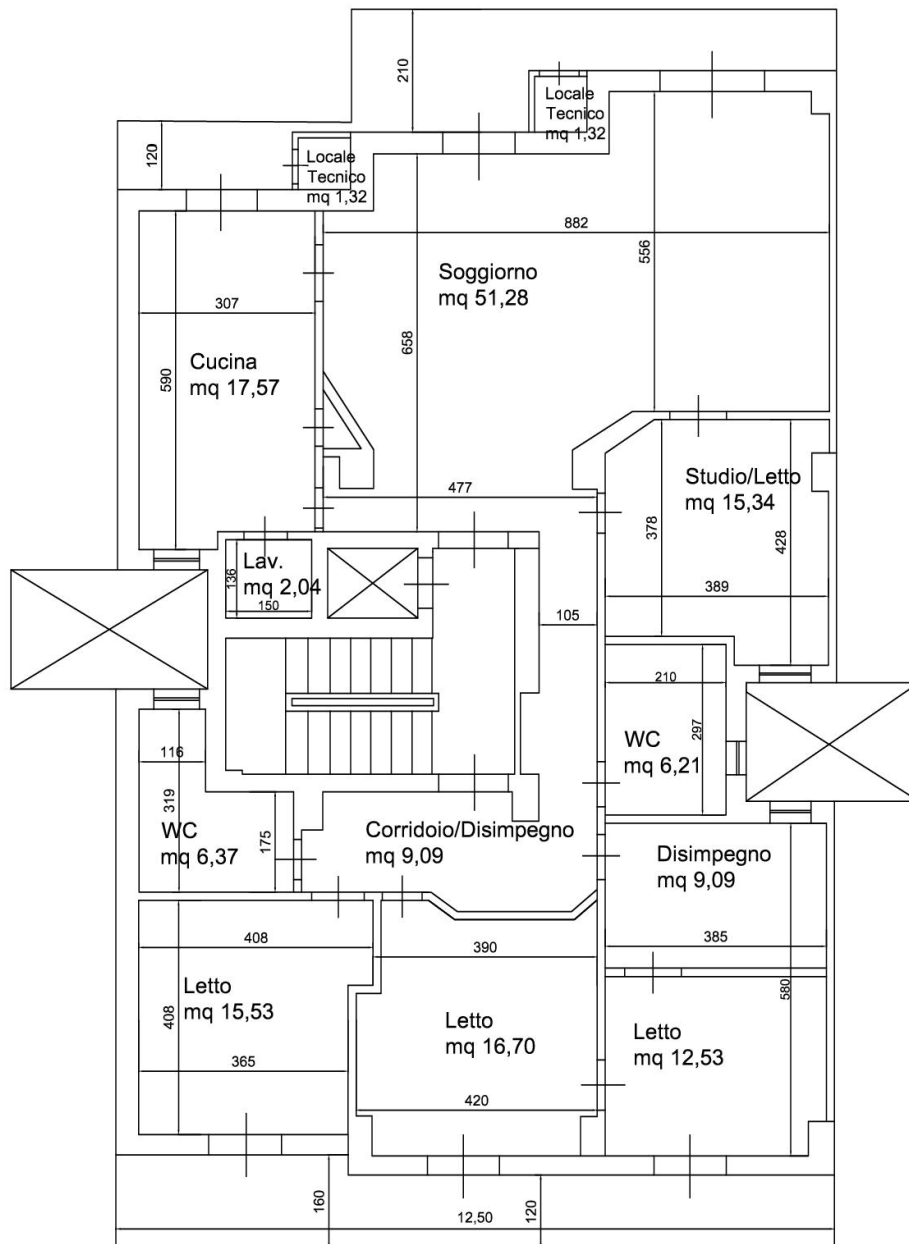


Figura 16 - Immobile in Via Stesicoro n.62 - Rilievo Stato dei Luoghi

2.2.2. Cronistoria dell'Immobile e stato autorizzativo

L'immobile è stato realizzato con concessione edilizia rilasciata dal Comune di Ragusa n.221 del 4/6/1965 (progettista Ing. Carmelo Poidomani) e successiva variante del 3/1/1966 (progettista Ing. Salvatore Occhipinti).

Il collaudo statico delle opere effettuato dall'Ing. Giorgio Guastella è stato registrato in data 13/12/1966.

Il fabbricato è dotato di abitabilità, trasmesso dalla Prefettura al Comune di Ragusa con nota n.1976/4 del 15/2/1967.

2.2.3. Riferimenti Catastali

L'appartamento è censito al N.C.E.U. Del Comune di Ragusa al foglio n. 66, particella n. 861, subalterno 3 , categoria A/02 di classe 2, di consistenza 8,5 vani per un totale di superficie 190 mq.

Il Garage è censito al N.C.E.U. del Comune di Ragusa al Foglio n. 66, particella 861, subalterno 5, categoria C/6- Classe 3, consistenza 19mq.



Direzione Provinciale di Ragusa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 07/11/2019

Data: 07/11/2019 - Ora: 12.02.35

Visura n.: T138483 Pag: 1

Segue

Dati della richiesta

Fabbricati siti nel comune di RAGUSA (Codice: H163) Provincia di RAGUSA
Foglio: 66

Soggetto individuato


1. Unità Immobiliari site nel Comune di RAGUSA(Codice H163) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbanità	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens. Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	A	66	861	3	1		A/2	2	8,5 vani	Totale: 199 m ² Totale escluse aree scoperte*: 190 m ²	Euro 899,93	VIA STESICORO n. 41 piano 4 interno: 6. Variazione del 09/11/2015 - Inscrittamento in visura dei dati di superficie.	

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1					(1) Proprietà per 1/2	
2					(1) Proprietà per 1/2	

Figura 17 - Visura catastale - Immobile in Via Cupolette


 Direzione Provinciale di Ragusa
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

Visura per soggetto
 limitata ad un comune
 Situazione degli atti informatizzati al 07/11/2019

Data: 07/11/2019 - Ora: 12.02.35 Fine
 Visura n.: T138483 Pag: 2

2. Unità Immobiliari site nel Comune di RAGUSA(Codice H163) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	A	66	861	5	I		C/6	3	19 m ²	Totale: 19 m ²	Euro 54,95	VIA STESICORO piano: 1 ^o . Variazione del 09/11/2015 - Inscrittimento in visura dei dati di superficie	

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/2
2			(1) Proprietà per 1/2

Totale Generale: vani 8,5 m² 19 Rendita: Euro 954,88
 Unità immobiliari n. 2 Tributi erariali: Euro 0,90
 Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria
 ** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie; comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Figura 18 - Visura catastale - Garage in Via Stesicoro

2.2.4. Documentazione Fotografica



Figura 19 – Soggiorno – Porta-Finestra



Figura 20 – Soggiorno - Ingresso Nord



Figura 21 - Zona soggiorno

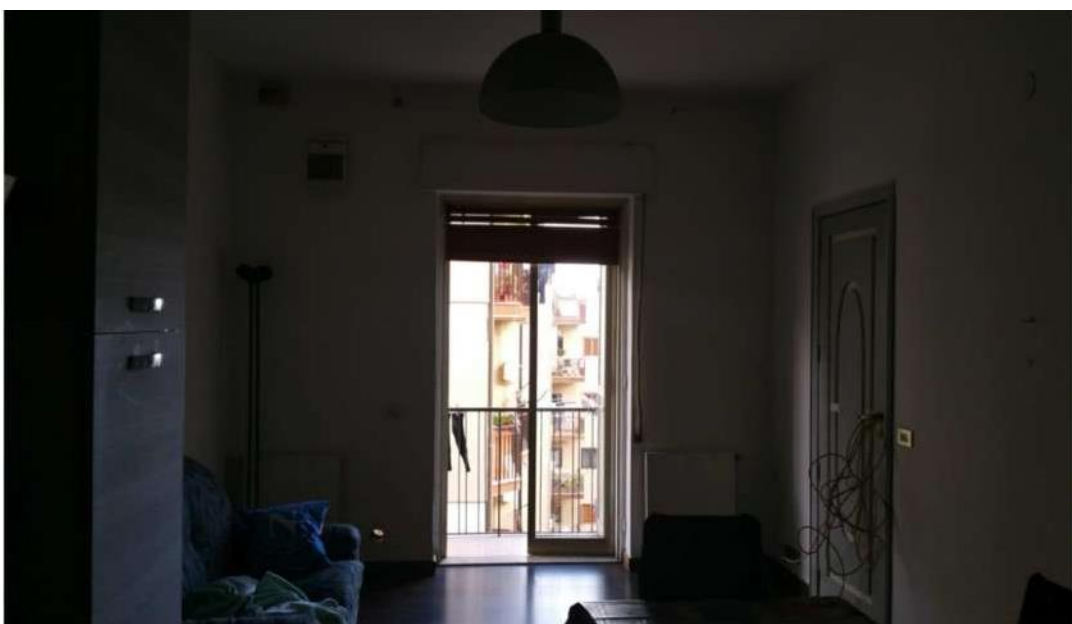


Figura 22 – Cucina



Figura 23 - Corridoio



Figura 24 – Wc (zona nord)



Figura 25 – WC (zona sud)



Figura 26 – Camera da Letto



Figura 27 – Camera da Letto

2.3. Appartamento in Via Lungomare delle Anticaglie

L'appartamento oggetto di stima, si trova al piano sottostrada di un edificio privato adibito a civile abitazione, sito in una zona periferica del comune di Santa Croce Camerina (RG).

L'accesso al fabbricato avviene dalla Via Lungomare delle Anticaglie n. 20, una strada a doppia corsia dalla quale è possibile accedere ad una serie di villette private realizzate tra gli anni '60 e gli anni '80.



Figura 28 - Immobile in Via Lungomare delle Anticaglie n.20 - Vista Satellitare

2.3.1. Descrizione dell'immobile

L'immobile in esame è ubicato in Via Lungomare delle Anticaglie n.20 nel Comune di Santa Croce Camerina. L'appartamento in esame si trova al primo piano sotto strada.

Alla proprietà si accede tramite un cancelletto in ferro battuto, posto all'ingresso di una piccola corte interna alla sinistra del prospetto dell'immobile pavimentato in mattoni rossi.

Percorrendo il piccolo giardino interno al lotto e scendendo i gradini di una scaletta interna si arriva ad una piccola corte porticata, da cui si accede all'abitazione in questione.

Una porta finestra, costituita da due persiane in legno di colore celeste (stesso colore degli altri infissi dell'abitazione) permette l'accesso all'edificio.

La zona giorno è costituita da un soggiorno di superficie 15 mq e da un ambiente (occupato da un letto matrimoniale durante i rilievi e individuato catastalmente come cucina) di superficie 7 mq. A sinistra dell'ingresso è presente l'unico bagno dell'appartamento, illuminato grazie ad una piccola finestra alta rispetto all'imposta del pavimento 1,60 mt e di dimensioni 60 cm x 77 cm.

La cucina e la sala da pranzo (separati da un setto murario portante di spessore 48 cm) sono illuminate ed areate da due porte finestre in alluminio che affacciano su una corte interna, coperta da una struttura composta da travi in legno color bianco (fissate ai muri tramite scarpe metalliche) e copertura in cannucciato.

Dall'esterno, entrando dal porticato, si ha la possibilità di entrare in un ripostiglio di 3 mq, accessibile solo dall'esterno tramite una porta in alluminio.

L'altezza totale del solaio, per tutta l'estensione del piano è di circa 2,20 mt, le rifiniture interne sono in un discreto stato di conservazione.

Le strutture appaiono in stato di conservazione discreto, anche se in corrispondenza degli spigoli del lato sud del fabbricato appare qualche cenno fessurativo, dovuto probabilmente a un micro cedimenti fondazionale.

La ridotta altezza del soffitto (ben lontana dai requisiti di abitabilità previsti dalla legge vigente) e il numero limitato delle aperture rendono gli ambienti interni alquanto bui durante le ore del giorno.

Gli infissi in alluminio sono ben conservati, la piccola finestra del bagno e la porta finestra d'ingresso in legno risultano essere state oggetto di recente ristrutturazione. All'esterno le rifiniture dei muretti, la pavimentazione sia delle scale che delle zone verandate risulta essere alquanto usurata e malridotta (nella zona di ingresso si riscontra anche il segno di qualche cedimento che ha determinato rotture nella pavimentazione esterna). I sistemi di raccolta delle acque piovane quali grondaie e pluviali sono in perfetto stato di conservazione e funzionamento.

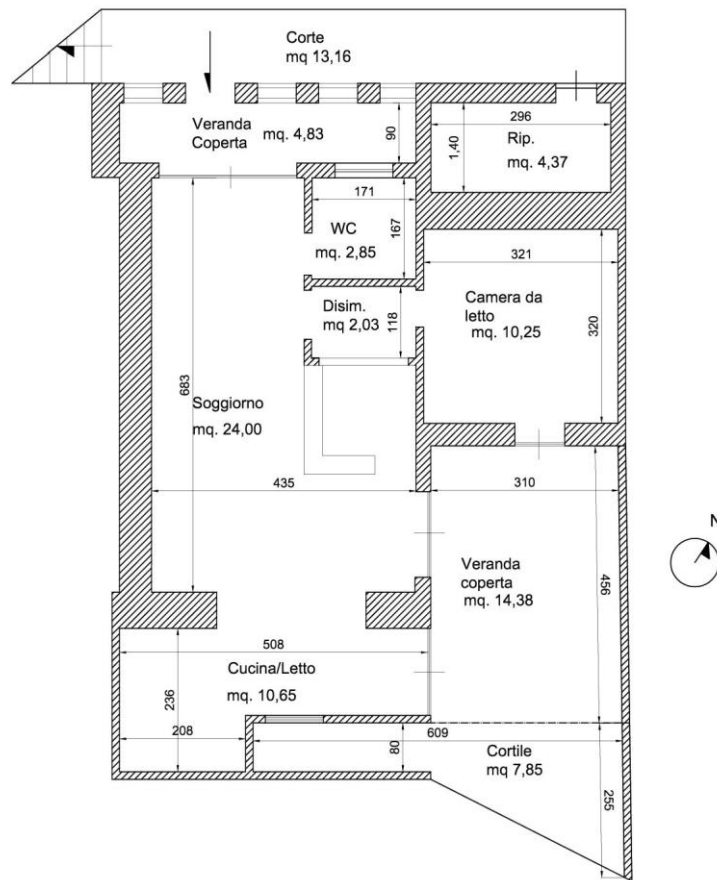


Figura 29 - Planimetria immobile sito in Via Lungomare delle Anticaglie n.20 - Rilievo dello Stato dei Luoghi

2.3.2. Consistenza dell'immobile

Consistenza abitativa (vani utili)

Piano primo sottostrada:

- Ripostiglio: mq 4,37
- W.c. - mq 2,85
- Disimpegno - mq 2,03
- Letto: mq 10,25
- Soggiorno: mq 24,00
- Cucina/Letto: mq 10,65

Totale Superficie utile del locale mq 54,15

Totale Superficie lorda del locale: mq 68,79

Verande

- Veranda anteriore ingresso: mq 4,83
- Veranda posteriore esterna: mq 14,38

Totale Verande: mq 19,21

Corti e spazi esterni

- Corte accesso alla proprietà: mq 18,17
- Corte accesso fabbricato: mq 13,79
- Verde + cortile posteriore al fabbricato: mq 42,81

Totale Corti e spazi esterni: mq 74,77

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE: mq 68,79 + 0,6 x mq 19,21 + 0,1 x mq 25 + mq (74,77-25) x 0,02 = mq 83,81

2.3.3. Cronistoria dell'Immobile e Stato Autorizzativo

Il 25 luglio del 1967 si riunisce la Commissione Edilizia, sotto la presidenza del sindaco dell'epoca Orazio Gulino, la presenza del comandante dei Vigili del Fuoco, Ufficiale Sanitario e rappresentante dell'Ufficio Tecnico procedeva all'approvazione dei progetti pervenuti, tra cui la richiesta di Autorizzazione edilizia presentata dal Sig. --- Omissis ---, per la costruzione di una villetta ad uso abitativo sita in c.da Cancalla ad oggi Via lungomare delle Anticaglie. Non risulta però all'ufficio urbanistico del Comune la documentazione relativa al fascicolo in esame.

Verbale N° 4
del 25-7-1967

L'anno mille novecento sessantasette il giorno
venticinque del mese di luglio alle ore
12 è riunita la Commissione Edilizia, sotto la
presidenza del Sindaco ins. Orazio Giuliano e con
la partecipazione dei Componenti legg.:

- 1) Dr. Giorgio Tacca - Ufficiale Sanitario
- 2) Geom. Beato dr. Giorgio - Tecnico Comunale
- 3) Di Martino Giuseppe - Componente effett.
- 4) Fontana Gaetano - " " "

Assiste con le funzioni di Segretario il Sig.

Stefano Gianni, applicato di II classe.

È presente alle sedute in qualità di indicatore
il Sig. Giardino Gianni, Esponente del P. U. I.

IL PRESIDENTE

Costatato che il numero degli intervenuti è
legale per potere validamente deliberare dichiara
aperta la seduta:

LA COMMISSIONE

esaminata le istanze presentate

DELIBERA

a) di approvare i seguenti progetti:

- 1) Puglisi Salvatore e Alfieri Maria - Modifica progetto esse
n° 1 in Via Repubblica;
- 2) Di Martino Giuseppe - Modifica e nuova estensione
d. l. n. n° 12 di via Bellini

Figura 30 - Verbale Commissione edilizia con approvazione del progetto (1 di 2)

- 16) Di Bari Vincenzo - Costruzione case in Ponte
Secca.
- 17) Profuro Ing. Giovanni - Variante al progetto approvato
il 4-2-1967;
- 18) Milazzo Antonino - Costruzione tombe per conto di
Milazzo Michelangelo nel cimitero nuovo.
- 19) Di Lorenzo Pietro - Costruzione di una cappella nel
Cimitero nuovo.
- 20) Giannone Giovanni - Nuova costruzione case abitazione
in C. S. Casuzze.
- 21) Spata Salvatore e Alessi Rosaria - Nuova costruzione
di case abitazione in C. S. Casuzze.
- 22) Nott. Rosario Bruno - Nuova costruzione case abitazione
in C. S. Casuzze (strada parent. C. S. C. S. C. S.)
- 23) Nott. Salvatore Aquila - Nuova costruz. case abitazione
in C. S. Casuzze.
- 24) Puglisi Salvatore - Costruzione cappella nel
nuovo cimitero.
- 25) Nott. Agostino Alessi - Costruzione cappella
al cimitero vecchio.
- 26) Blundo Matteo - Costruzione cappella
cimitero vecchio.
- 27) Iannella Antonia in Lisa - Ricostruzione fabbricato
urbano in Casuzze - Obolera.
- 28) Leggio Renato - Ricostruzione fabbricato urbano

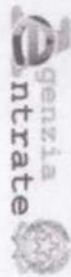
Figura 31 - Verbale Commissione edilizia con approvazione del progetto (2 di 2)

2.3.4. Riferimenti Catastali

Il Piano primo Sotto Strada è censito al N.C.E.U del Comune di Ragusa al Foglio n. 40, particella 71, subalterno 3, categoria A/07, classe 01.

Nell'anno 2013 si registra una richiesta di frazionamento per trasferimento di diritti e modifica alla distribuzione di spazi interni.

Di seguito si riporta la Ricevuta di avvenuta Denuncia di Variazione e la planimetria catastale.



Ufficio Provinciale
di Ragusa - Territorio
Servizi Catastali
Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

Data: 28/01/2013
Ore: 10.21.36
Pag. 1 di 1

Catasto Fabbricati Protocollo n.: RG0010292 Codice di Riscatto: 0002NP242	Comune di SANTA CROCE CAMERINA (Codice: U7AK)	Data n.: 1 di 1
	Unità a destinazione ordinaria n.: 2	Unità in variazione n.: -
	Unità a dest. speciale e particolare n.: -	Unità in costruzione n.: 3
	Beni Comuni non Censibili n.: 1	Unità in soppressione n.: 1
Motivo della variazione: FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI, DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI		

UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale						Dati di classamento proposti						
Prog.	Op.	Sez. U/R.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
1	S		40	71								
2	C		40	71	1	LUNGOMARE DELLE ANTICAGLIE n. 20, p. T						0,00
3	C		40	71	2	LUNGOMARE DELLE ANTICAGLIE n. 20, p. T	001	A07	03	5	117	490,63
4	C		40	71	3	LUNGOMARE DELLE ANTICAGLIE n. 20, p. S1-T	001	A07	01	4,5	86	313,75

Ricevuto all'Ufficio

Ricevuta n.: 5398/2013

Data: 28/01/2013

Protocollo n.: RG0010292

L. Fazio

Figura 32 - Denuncia di trasferimento diritti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ragusa**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Santa Croce Camerina	
Lungomare Delle Anticaglie civ. 20	
Identificativi Catastali:	Compilata da: D'Isapico Lino Umberto
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 40	Prov. Ragusa
Particella: 71	N. 00970
Subalterno: 3	

Scheda n. 1 Scala 1:200

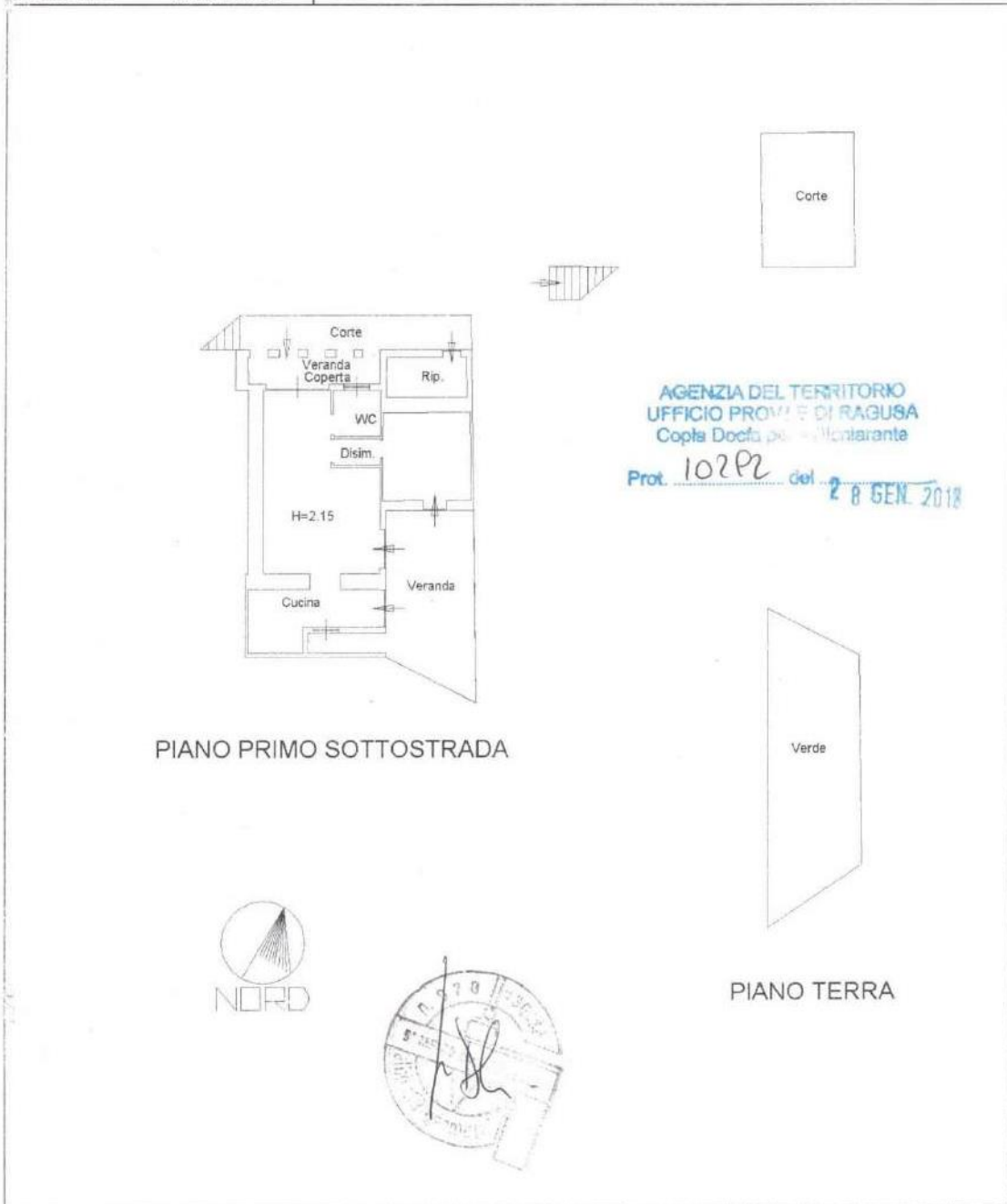


Figura 33 - Planimetria Catastale, immobile in Via Lungomare delle Anticaglie n.20

2.3.5. Documentazione Fotografica



Figura 34 - Accesso all'immobile da Via Lungomare delle Anticaglie n.20



Figura 35 - Corte di ingresso al fabbricato



Figura 36 - Ripostiglio con accesso esterno



Figura 37 - Corridoio esterno di accesso al fabbricato



Figura 38 - Corte interna al fabbricato



Figura 39 - Soggiorno (1 di 2)



Figura 40 - Soggiorno (2 di 2)



Figura 41 - Locale adiacente al soggiorno (utilizzato come camera da letto e indicata in catasto come cucina)



Figura 42 - Disimpegno



Figura 43 - Wc



Figura 44 - Veranda coperta

3. FORMULAZIONE DEL GIUDIZIO ESTIMATIVO

In ordine all'accertamento delle principali connotazioni morfologiche e tipologico-ubicazionali, nonché dello stato di consistenza delle unità immobiliari oggetto di stima si è, in questa sede, proceduto all'accertamento del più probabile valore venale attribuibile alle medesime, tramite la contemporanea applicazione, e successiva intermediazione, dei sotto riportati procedimenti estimativi:

- Procedimento diretto (e/o sintetico comparativo) – Stima per parametri
- Procedimento analitico (e/o indiretto)

Il procedimento diretto

Tale procedimento trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale attraverso un attento esame del mercato delle contrattazioni immobiliari della zona, per rilevare prezzi storici certi, recenti ed in numero sufficientemente elevato da costituire una scala di valori noti che permetta di inserire nel giusto “gradino di merito” l'unità abitativa da valutare.

Nel caso specifico detto gradino risulta parametricamente rappresentato dal più probabile valore unitario a mq di superficie commerciale/lorda V'_u mediamente espresso dal mercato contrattuale della zona per unità abitative aventi caratteristiche tipologico-ubicazionali, epoca costruttiva, stato di consistenza e grado di rifinitura analoghe a quelle degli immobili considerati.

Il procedimento analitico (e/o indiretto)

Trattasi di procedimento estimativo basato sulla capitalizzazione della redditività annua/netta (R_n) o remunerazione che il bene economico e – nel caso specifico – l'immobile da valutare è, ordinariamente e continuativamente, capace di produrre e che consente tramite la sotto riportata formula applicativa di risalire al più probabile valore di mercato V_m del medesimo:

$$V_m = (R_n/r) + A - D$$

dove:

V_m = probabile valore di mercato dell'immobile;
 R_n = reddito annuo/netto costante dell'immobile;
 r = saggio di capitalizzazione;
 A = Aggiunte eventuali;
 D = Detrazioni eventuali.

3.1. Immobile in Via Cupolette

Stima sintetica

Da apposite indagini conoscitive ed informative, effettuate dallo scrivente, sia presso alcune agenzie immobiliari della zona di interesse, presso l'OMI, nonché presso numerosi tecnici competenti del luogo è emerso che i parametri estimativi (medi-unitari) attribuibili in base allo stato manutentivo e di rifinitura presenti, oscillano attorno ai seguenti valori:

$$\text{Locale piano primo sottostrada } V = \text{€}/\text{mq } 600 \div 1000$$

Si tenga presente che l'immobile, pur utilizzato come civile abitazione, da un punto di vista urbanistico risulta di fatto un locale sgombero.

La superficie commerciale dell'immobile da considerare (calcolata nei paragrafi precedenti) tiene conto del locale, del garage e delle pertinenze ed è pari a 154,21 mq. Ritenendo di poter adottare, in considerazione delle particolari e già indicate connotazioni morfologiche e tipologico-ubicazionali dell'unità immobiliare da valutare, comparativamente alle analoghe connotazioni tipologiche del contesto urbanistico insediativo circostante, un parametro medio-unitario per mq di superficie commerciale pari a €/mq 800, si è pervenuti alla seguente (prima) quantificazione del relativo valore venale dell'appartamento V_A :

$$V_1 = \text{€}/\text{mq } 800 \times \text{mq } 154,21 = \text{€ } 123.368,00$$

Stima analitica

Dalle risultanze di apposite e del tutto analoghe indagini conoscitive ed informative esperite è emerso che il canone locativo/netto – mensile, mediamente ritraibile per i fabbricati ed i garage similari, ubicati nella stessa Area, e aventi caratteristiche tipologiche - ubicazionali, epoca costruttiva, stato di consistenza e grado di rifinitura del tutto analoghi a quelli in trattazione, può assumersi pari a:

$$R_{u(A)} = 3,20 \text{ €}/(\text{mq} \times \text{mese})$$

Tali valori si considerano riferiti alla superficie commerciale dell'appartamento al piano terra ed al garage, relativamente all'utilizzo degli stessi.

La redditività annuale netta dell'immobile oggetto di stima, risulta dalla formula seguente:

$$R_{n(A)} = R_{u(A)} * S_{\text{commerciale}} * 12 = 3,20 * 154,21 * 12 = 5.921,66 \text{ €/anno}$$

Il saggio di capitalizzazione, tenuto conto delle caratteristiche del locale si può determinare nel caso al 5%. Si è dunque pervenuti alla seguente quantificazione del valore di mercato (alla data attuale) dell'immobile oggetto di stima

$$V_2 = R_{n(A)} / r_A$$

$$\text{Valore Totale (stima analitica)} V_2 = \text{€/anno } 5.921,66 / 5\% = \text{€ } 118.433,28$$

Valore Peritato Finale

Si assumerà dunque come più probabile valore venale, attribuibile alle unità immobiliari, costituenti oggetto di stima della presente CTU, la media aritmetica dei risultati come sopra ottenuti mediante l'applicazione delle rispettive metodologie estimative.

Valore Finale

$$V_F = (V_1 + V_2) / 2 = (\text{€ } 123.368,00 + \text{€ } 118.433,28) / 2 = \text{€ } 120.900,64$$

3.2. Immobile in Via Stesicoro

Stima sintetica

Da apposite indagini conoscitive ed informative, effettuate dallo scrivente, sia presso alcune agenzie immobiliari della zona di interesse, presso l'OMI, nonché presso numerosi tecnici competenti del luogo è emerso che i parametri estimativi (medio-unitari) attribuibile in base allo stato manutentivo e di rifinitura presenti oscillano attorno ai seguenti valori:

$$\text{Appartamento } V'_1 = \text{€}/\text{mq } 800 \div 1000$$

La superficie commerciale dell'immobile da considerare (calcolata nei paragrafi precedenti) tiene conto del locale, del garage e delle pertinenze ed è pari a 217,33 mq. Ritenendo di poter adottare, in considerazione delle particolari e già indicate connotazioni morfologiche e tipologico-ubicazionali dell'unità immobiliare da valutare, comparativamente alle analoghe connotazioni tipologiche del contesto urbanistico insediativo circostante, un parametro medio-unitario per mq di superficie commerciale pari a € /mq 900, si è pervenuti alla seguente (prima) quantificazione del relativo valore venale dell'appartamento:

$$V_1 = \text{€}/\text{mq } 900 \times \text{mq } 217,33 = \text{€ } 195.597,00$$

Stima analitica

Dalle risultanze di apposite e del tutto analoghe indagini conoscitive ed informative esperite è emerso che il canone locativo/netto – mensile, mediamente ritraibile per fabbricati similari ubicati nella stessa Area, e aventi caratteristiche tipologiche - ubicazionali, epoca costruttiva, stato di consistenza e grado di rifinitura del tutto analoghi a quelli in trattazione, può assumersi pari a:

$$R_{u(A)} = 3,50 \text{ €}/(\text{mq} \times \text{mese})$$

Tali valori si considerano riferiti alla superficie commerciale dell'appartamento al quarto piano ed al garage, relativamente all'utilizzo degli stessi.

La redditività annuale netta degli immobili oggetto di stima risulta dalla formula seguente:

$$R_{n(A)} = R_{u(A)} * S_{\text{commerciale}} * 12 = 3,50 * 217,33 * 12 = 9.127,98 \text{ €/anno}$$

Il saggio di capitalizzazione, tenuto conto delle caratteristiche dell'appartamento e del garage, della zona, nonché dello stato di conservazione, si può determinare nel caso dell'appartamento al 4,8%

Si è dunque pervenuti alla seguente quantificazione del valore di mercato (alla data attuale) dell'immobile oggetto di stima

$$V_2 = R_{n(A)} / r_A$$

$$\text{Valore Totale (stima analitica)} V_2 = \text{€/anno } 9.127,98 / 4,8\% = \text{€ } 190.163,50$$

Valore Peritato Finale

Si assumerà dunque come più probabile valore venale, attribuibile alle unità immobiliari, costituenti oggetto di stima della presente CTU, la media aritmetica dei risultati come sopra ottenuti mediante l'applicazione delle rispettive metodologie estimative.

Valore Finale

$$V_F = (V_1 + V_2) / 2 = (\text{€ } 195.597,00 + \text{€ } 190.163,50) / 2 = \text{€ } 192.880,25$$

3.3. Immobile in Via Lungomare delle Anticaglie.

Stima sintetica

Da apposite indagini conoscitive ed informative, effettuate dallo scrivente, sia presso alcune agenzie immobiliari della zona di interesse, presso l'OMI, nonché presso numerosi tecnici competenti del luogo è emerso che i parametri estimativi (medio-unitari) attribuibile in base allo stato manutentivo e di rifinitura presenti oscillano attorno ai seguenti valori:

$$\text{Locale piano sottostrada } V'_A = \text{€/mq } 600 \div 700$$

Si tenga presente che il locale non presenta attualmente i requisiti igienico sanitari per l'abitabilità (l'altezza è eccessivamente ridotta).

La superficie commerciale dell'immobile da considerare (calcolata nei paragrafi precedenti) tiene conto del locale, del garage e delle pertinenze ed è pari a 83,81 mq. Ritenendo di poter adottare, in considerazione delle particolari e già indicate connotazioni morfologiche e tipologico-ubicazionali dell'unità immobiliare da valutare, comparativamente alle analoghe connotazioni tipologiche del contesto urbanistico insediativo circostante, un parametro medio-unitario per mq di superficie commerciale pari a €/mq 650, si è pervenuti alla seguente (prima) quantificazione del relativo valore venale dell'appartamento V_A :

$$V_A = \text{€/mq } 650 \times \text{mq } 83,81 = \text{€ } 54.476,50$$

Stima analitica

Dalle risultanze di apposite e del tutto analoghe indagini conoscitive ed informative esperite è emerso che il canone locativo/netto – mensile, mediamente ritraibile per fabbricati similari ubicati nella stessa area, e aventi caratteristiche tipologiche - ubicazionali, epoca costruttiva, stato di consistenza e grado di rifinitura del tutto analoghi a quello in trattazione, può assumersi pari a:

$$R_{u(A)} = 2,80 \text{ €}/(\text{mq} \times \text{mese})$$

Tale valore si considera riferito alla superficie commerciale dell'appartamento al piano seminterrato, relativamente all'utilizzo dello stesso.

La redditività annuale netta dell'immobile oggetto di stima, risulta dalla formula seguente:

$$R_{n(A)} = R_{u(A)} * S_{commerciale} * 12 = 2,80 * 83,81 * 12 = 2.816,02 \text{ €/anno}$$

Il saggio di capitalizzazione, tenuto conto delle caratteristiche dell'appartamento, della zona, nonché dello stato di conservazione, si può determinare al 5%.

Si è dunque pervenuti alla seguente quantificazione del valore di mercato (alla data attuale) dell'immobile oggetto di stima

$$V_A = R_{n(A)} / r_A$$

$$\text{Valore Totale (stima analitica)} V_2 = \text{€/anno } 2.816,02 / 5\% = \text{€ } 56.320,40$$

Valore Peritato Finale

Si assumerà dunque come più probabile valore venale, attribuibile all'unità immobiliare, costituente oggetto di stima della presente CTU, la media aritmetica dei risultati come sopra ottenuti mediante l'applicazione delle rispettive metodologie estimative.

Valore Finale

$$V_F = (V_1 + V_2) / 2 = \text{€ } 54.476,50 + \text{€ } 56.320,40 = \text{€ } 55.398,45$$

4. CONCLUSIONI

Per lo svolgimento del proprio mandato lo scrivente ha ritenuto necessario un percorso conoscitivo e di indagine articolato in diverse fasi, di seguito sintetizzate:

- studio analitico degli atti e dei documenti;
- rilievi dettagliati geometrici e fotografici;
- indagine conoscitiva, effettuata presso gli uffici competenti (Ufficio Urbanistico, Prefettura e Catasto);
- analisi del mercato immobiliare con utilizzo di fonti dirette ed indirette;
- scelta dei procedimenti estimativi e valutazioni finali.

4.1. Valori di stima ottenuti

Questo il quadro riepilogativo dei valori di stima ricavati:

Immobile	VALORE PERITATO FINALE
Appartamento in Via Stesicoro (con garage)	€ 192.880,25
Appartamento in Via Cupolette (con garage)	120.900,64
Appartamento in Via Lungomare delle Anticaglie	€ 55.398,45

Tanto si doveva per l'incarico assegnato.

Ragusa, 14/11/2019

Il Tecnico
Ing. Roberto Fazio

