

RELAZIONE DI STIMA

Procedura prot. 14/2023 dell'OCC dell'ODCEC di Ragusa

Referente OCC: [REDACTED]

Gestore della crisi: [REDACTED]

* * * * *

Il sottoscritto ing. Giombattista La Terra Pirrè, [REDACTED]

[REDACTED], ha ricevuto, dalla Dott.ssa Commercialista [REDACTED]
[REDACTED], l'incarico di valutare degli immobili di proprietà(per intero o in quota parte) dei signori [REDACTED] e [REDACTED] e precisamente:

- A) Immobili di proprietà di [REDACTED].

Immobile di esclusiva proprietà (in regime di separazione dei beni) al 100% ubicato a Ragusa nella via Fratelli Cairoli n. 55, l'immobile in oggetto, destinato a civile abitazione, occupa il piano terra rialzato, con annessa rimessa, e il piano primo di un edificio avente 4 piani fuori terra.

- B) Immobili di proprietà di [REDACTED].

Immobile di esclusiva nuda proprietà (in regime di separazione dei beni) ubicato nella via Avellino (ex c.da Nave, ex via 122) piano S1 nella fraz. di Marina di Ragusa (RG);
Piena proprietà della quota indivisa di 1/8 (in regime di separazione dei beni) di un immobile al III° piano ubicato a Ragusa nella Via Ing. Mario Spadola 11 (già piazza Vann'Antò n. 1) e un garage con ingresso dalla via Archimede n. 7.

L'incarico è stato formalizzato e sottoscritto dalle parti in data 24.04.2024.

Premesso che in data 01.03.2024 il sottoscritto in compagnia della Dott.ssa [REDACTED]
[REDACTED] e del signor [REDACTED] si è recato sui luoghi oggetto della presente stima per scattare foto, verificare la consistenza, l'esatta ubicazione e lo stato di conservazione degli immobili.

PROPRIETA' [REDACTED]

A) identificazione dei beni e stato di possesso del punto A):

L'immobile al punto A) è ubicato all'interno del perimetro urbano del Comune di Ragusa e precisamente nella via F.lli Cairoli n. 55, esso si sviluppa su due livelli e precisamente:

Il primo livello posto al piano terra rialzato è composto da una cucina, una sala da pranzo, due camere da letto, un bagno, una lavanderia e un corridoio che disimpegna tutte i vani che risultano arieggiati ed illuminati direttamente dall'esterno. Inoltre al piano terra con ingresso a parte vi è una piccola rimessa.

Il secondo livello posto al piano primo è anch'esso composto da una cucina, una sala da pranzo, due camere da letto, un bagno, una lavanderia e un corridoio che disimpegna tutte i vani che risultano arieggiati ed illuminati direttamente dall'esterno.

Il predetto immobile confina per un lato con via di accesso mentre gli altri tre lati confinano con vie pubbliche e proprietà di altra ditta.

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio del Territorio - Servizi Catastali- risulta che i beni in esame sono di proprietà del signor [REDACTED] e ubicati a Ragusa nella via F.lli Cairoli n.55, in catasto così distinti:

Foglio 67 – Particella 124 – sub. 2, zona cens. 1 – Categoria C/6 – classe 4, consistenza 6 mq – P.T., R.C. € 20,45.

Foglio 67 – Particella 124 – sub. 3, zona cens. 1 – Categoria A/3 – classe 2, consistenza 4,5 vani – P.T., R.C. € 290,51.

Foglio 67 – Particella 124 – sub. 4, zona cens. 1 – Categoria A/3 – classe 2, consistenza 5,0 vani – P.P., R.C. € 322,79.

B) sommaria descrizione dei beni:

Gli ambienti presenti al piano terra rialzato come precedentemente accennato sono:

cucina di circa 6,50 mq, sala da pranzo di circa 16,30 mq, camere da letto di circa 18,00 mq, un'altra camera da letto più piccola di circa 9,00 mq, un bagno di circa 4,00 mq, una lavanderia di circa 2,90 mq e un corridoio che disimpegna tutte i vani di circa 7,20 mq per un totale di superficie utile calpestabile pari a circa 64,00 mq ed una superficie lorda vendibile di 82,00 mq. La rimessa posta anch'essa al piano terra ha una superficie di circa 9,00 mq.

Per quanto concerne il secondo livello esso è composto da: cucina di circa 15,50 mq, sala da pranzo di circa 16,30 mq, camere da letto di circa 18,00 mq, un'altra camera da letto più piccola di circa 9,00 mq, un bagno di circa 4,00 mq, una lavanderia di circa 2,90 mq e un corridoio che disimpegna tutte i vani di circa 7,20 mq per un totale di superficie utile calpestabile pari a circa 73,00 mq ed una superficie lorda vendibile di 94,00 mq.

La struttura è di tipo mista e strutturalmente è in buone condizioni, non si evidenziano cedimenti e fessurazioni nelle pareti in muratura.

Attualmente entrambi i piani si trovano in fase di ristrutturazione straordinaria (così come mostrato nelle foto allegate alla presente), per la quale non risulta presentata alcuna SCIA propedeutica all'inizio lavori. Sono già stati sostituiti gli infissi esterni e sono stati realizzati le predisposizioni degli impianti: elettrico, di climatizzazione, idrico e fognario.

Per rendere abitabili entrambi i piani si dovranno realizzare: gli intonaci, la pavimentazione, l'impianto elettrico e di climatizzazione, inoltre data la vetusta dell'edificio si dovrà intervenire sul prospetto esterno, compreso i balconi, e nel vano scala di accesso ai piani.

C) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene;

Da indagini effettuate presso l'ufficio urbanistica e all'archivio storico del comune di

Ragusa ho verificato che per l'intero immobile è stato rilasciato il Nulla Osta il 18.01.1952 alla ditta Buscema Rosario e rilasciata abitabilità in data 30.11.1953.

Successivamente la ditta [REDACTED], che ha acquistato dalla ditta [REDACTED], a seguito di una modifica al piano terra rialzato in cui è stata ricavata l'attuale rimessa ha presentato variante che ha ottenuto il Parere Favorevole dalla commissione edilizia in data 28.09.1966.

Da allora null'altro è stato presentato all'ufficio urbanistica del comune di Ragusa.

D) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

La superficie lorda dell'immobile viene di seguito riportata:

Destinazione	Sup. netta	Sup. lord	Coeff.	Sup. conv.	Piano
Edificato p.t.	64,00 mq	83,50 mq	1	83,50 mq	Terra
Edificato p.p.	73,00 mq	93,80 mq	1	93,80 mq	Primo
Balconi p.p.	18,00 mq	18,00 mq	0,30	6,00 mq	Primo
Box auto	9,00 mq	9,00 mq	0,50	4,50 mq	Terra
Totale superficie convenzionale				187,50 mq	

Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione di mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto

della stima.

Per la stima dell'immobile pignorato si è proceduto alla determinazione del valore di mercato unitario (€/mq) attraverso il procedimento comparativo diretto, considerando i seguenti elementi di comparazione (stima pluriparametrica):

- √ anno di costruzione: metà degli anni '50
- √ unità di misura delle consistenze: mq
- √ ubicazione: centrale all'interno del perimetro urbano di Ragusa
- √ destinazione d'uso: residenziale
- √ tipologia: Appartamento a piani terra e piano primo di un piccolo condominio con annesso box auto
- √ stato conservativo: in ristrutturazione

Da un'approfondita indagine di mercato presso operatori specializzati nel settore immobiliare e dalla consultazione della banca delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle Entrate, OMI assegna un valore compreso tra 800,00 €/mq e 1.200,00 €/mq. La valutazione unitaria per un immobile ubicato nella stessa zona dell'immobile da stimare è circa 1.000 €/mq.

Nel caso in specie, per una corretta valutazione, è necessario tenere conto dello stato di avanzamento dei lavori di ristrutturazione determinando l'importo necessario per la conclusione delle lavorazioni previste nella ristrutturazione. Per la valutazione di tali importi si è fatto riferimento a prezzi medi di mercato per acquisto e posa in opera delle varie lavorazioni.

Pavimentazione: facendo riferimento ad un prezzo medio di mercato di 70 €/mq tra acquisto e messa in opera l'importo necessario previsto è $(83,5\text{mq}+93,80\text{mq}) \times 70 \text{ €/mq}$
= € 12.411,00

Impianti: a corpo per i due piani più la rimessa **€ 9.000,00.**

Bagni e Lavanderie: a corpo € 8.000,00.

Intonaci: la superficie da intonacare e da rifinire con gessetto o tonachina è circa 450 mq, considerando un prezzo medio complessivo di mercato pari a € 30,00 saranno necessari € 13.500,00.

Prospetto: per tale lavorazione, che comporterà eseguire uno strato di rasatura e uno di intonaco colorato, nella composizione del prezzo bisognerà tenere conto anche del ponteggio. La superficie da trattare è circa 200 mq che moltiplicata per l'importo unitario a metro quadro compreso il ponteggio di € 70,00 da come risultato l'importo totale di € 14.000,00.

Vano scala: l'importo necessario al completamento dei lavori relativamente al vano scala di pertinenza dei due piani, a corpo, è di € 7.000,00.

Pertanto presumibilmente l'importo necessario a completare la ristrutturazione sarà di circa € 64.000,00 che parametrizzato all'unità di misura sarà circa € 360/mq.

Pertanto il valore al metro quadro, pari a € 640,00/mq, è dato dalla differenza tra il valore medio di mercato e l'importo a metro quadro necessario ad ultimare la ristrutturazione.

La valutazione a mio avviso può essere data per ogni singolo sub in quanto la proprietà del signor ██████ oggetto di stima è divisa catastalmente e quindi singolarmente vengono così valutati:

- Piano terra sopraelevato. – $83,50\text{mq} \times € 640,00 = € 53.440,00$
- Piano primo. – $93,80 \times € 640,00 = € 60.032,00$
- Rimessa. - € 5.000,00

In conclusione la proprietà del signor ██████ viene valutata in € 118.472,00 che si arrotonda a € 118.500,00 (centodiciottomilacinquecento/00).

PROPRIETA' ██████████

A) identificazione dei beni e stato di possesso del punto B):

Gli immobili al punto B) sono ubicati all'interno del perimetro urbano del Comune di Ragusa e della frazione di Marina di Ragusa, precisamente un appartamento a Ragusa nella Via Ing. Mario Spadola 11 (già piazza Vann'Antò n. 1), un garage con ingresso dalla via Archimede n. 7 entrambi in quota indivisa di 1/8, e un garage in via Avellino (ex c.da Nave ex via 122) piano S1 a Marina di Ragusa fraz. di Ragusa in esclusiva nuda proprietà.

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio del Territorio - Servizi Catastali- risulta che i beni ubicati a Ragusa distinti in catasto:

Foglio 101 – Particella 93 – sub. 20, zona cens. 1 – Categoria A/2 – classe 2, consistenza 5,5 vani – P.3°, R.C. € 582,31;

Foglio 101 – Particella 93 – sub. 53, zona cens. 1 – Categoria C/6 – classe 2, consistenza 17 mq – S1;

non risultano annotati alla signora ██████████ ma sono pervenuti, per la quota indivisa di 1/8, alla stessa per mezzo di successione testamentaria trascritta in conservatoria.

Foglio 275 – Particella 674 – sub. 9, zona cens. 3 – Categoria C/6 – classe 3, consistenza 17 mq – S1. Nuda proprietà

B) sommaria descrizione dei beni:

L'immobile di via Ing. Mario Spadola 11 (già P.zza Vann'antò) si trova al 3° piano di un edificio avente 6 piani fuori terra la distribuzione interna è la seguente: cucina abitabile, soggiorno, camere da letto, un'altra camera da letto più piccola, un bagno, un doppio servizio, un corridoio che disimpegna la zona notte, un corridoio di ingresso, con verande e balconi per un totale di superficie utile calpestabile pari a circa 124,00 mq ed una superficie lorda vendibile di 134,00 mq.

La struttura portante risulta del tipo intelaiato in c.a. gettata in opera, le pareti ed i soffitti sono intonacate con malta cementizia a tre strati di cui l'ultimo a gesso e tinteggiate con colori chieri, la pavimentazione è in marmo e piastrelle in ceramica, completi di zoccolino battiscopa le pareti del bagno e quelle interessate dalla cucina sono rivestite con piastrelle in ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in legno con oscuranti anch'essi in legno. Gli impianti tecnologici, idrico, elettrico e fognario, sono del tipo sottotraccia. Esternamente l'abitazione risulta rifinita con intonaco e tonachina colorata chiara. L'immobile nel suo complesso si trova in uno stato di conservazione buono.

Per quanto riguarda i due garage uno si trova al numero civico 7 di via Archimede con superficie di 17 mq e l'altro si trova a Marina di Ragusa in via Avellino s.n.(ex C/da Nave ex via 122) anch'esso di 17 mq.

C) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene;

Da indagini effettuate presso l'ufficio urbanistica e all'archivio storico del comune di Ragusa ho verificato che per l'immobile di via ing. Mario Spadola n. 11 è stato rilasciato regolare Nulla Osta il 03.05.1961 a seguito di parere favorevole della Commissione Edilizia del 11.01.1961. Per l'edificio di via Avellino in cui al piano seminterrato è ubicato il garage di proprietà della signora ██████ è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 230 del 20.11.1986.

D) analitica descrizione dei beni e valutazione estimativa:

La superficie lorda degli immobili vengono di seguito riportate:

Destinazione	Sup. lord	Coeff.	Aliqu.	Sup. conv.	Piano
Edif. M. Spadola	134,00 mq	1	1/8	16,75 mq	Terzo
Verande	30,00 mq	0,30	1/8	1,25 mq	Terzo
Box auto via Archimede	17,00 mq	0,50	1/8	1,00 mq	Terra

Box auto via Archimede 17,00 mq 0,50 60% 5,10 mq Terra

Totale superficie convenzionale proprietà in Ragusa 19,00 mq

Superficie convenzionale della proprietà in Marina di Ragusa è 5,10 mq, in questo caso si è fatto riferimento solo al 60% del valore del garage in quanto trattasi di nuda proprietà.

Il valore commerciale dei beni è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione di mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Per la stima dell'immobile pignorato si è proceduto alla determinazione del valore di mercato unitario (€/mq) attraverso il procedimento comparativo diretto, considerando i seguenti elementi di comparazione (stima pluriparametrica):

- ✓ anno di costruzione: metà degli anni '60 e '80(il garage a Marina di Ragusa)
- ✓ unità di misura delle consistenze: mq
- ✓ ubicazione: centrale all'interno del perimetro urbano di Ragusa e periferico a Marina di Ragusa
- ✓ destinazione d'uso: residenziale e box auto
- ✓ tipologia: Appartamento al terzo piano con annesso box auto

√ stato conservativo: buono

Da un'approfondita indagine di mercato presso operatori specializzati nel settore immobiliare e dalla consultazione della banca delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle Entrate, OMI assegna un valore compreso tra 800,00 €/mq e 1.200,00 €/mq. La valutazione unitaria per un immobile ubicato nella stessa zona dell'immobile da stimare è circa 1.000 €/mq.

Per quanto riguarda il garage ubicato a marina di Ragusa i prezzi a metro quadro, nella stessa zona dell'immobile, oscillano intorno ai 2.000,00 €/mq.

La valutazione viene così determinata:

Proprietà in Ragusa: 19,00 mq x 1.000,00 €/mq = € 19.000,00;

Proprietà in Marina di Ragusa: 5,10 mq x 2.000,00 €/mq = € 10.200,00;

In conclusione la valutazione complessiva si può così riassumere:

proprietà ██████████ € 118.500,00

proprietà ██████████ € 29.200,00

Con quanto sopra lo scrivente ritiene di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto e rimane a disposizione per i chiarimenti che si rendessero eventualmente necessari.

Ragusa, li 08/06/2024

Il Tecnico

(Ing. Giombattista La Terra Pirrè)