

RELAZIONE TECNICA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**Stima del più probabile valore di mercato
degli immobili ubicati nel Comune di Ragusa (RG),
in Corso Italia n. 120, via Messina n. 7, via Paternò n. 17-19**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ragusa, 13/02/2025

IL TECNICO

Dott. Arch. Alberto Cavalieri

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1. PREMESSA

Il Sottoscritto Dott. Arch. Alberto Cavalieri, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Ragusa al n. 742, con studio in Ragusa (RG), Corso Italia n. 130, ha ricevuto incarico dall'Avv. Sonia Olivieri, nella qualità di Curatore dell'eredità giacente della _____ di eseguire le operazioni di stima del valore di mercato degli immobili ubicati nel Comune di Ragusa, rispettivamente in Corso Italia n. 120, Via Messina n. 7 e Via Paternò n. 17-19, facenti parte dell'eredità giacente del de cuius.

2. OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver visionato la documentazione fornita dal Curatore, consistente in una precedente perizia di stima del più ampio patrimonio immobiliare della _____ redatta in data 16/01/2014 dall'Ing. Giuseppe Cicero, comprensiva dei relativi allegati, lo Scrivente ha proceduto alla individuazione catastale e geografica degli immobili nonchè alla richiesta, tramite il portale telematico Sister dell'Agenzia delle Entrate, delle visure e delle planimetrie catastali, che si allegano alla presente.

In data 07/02/2025 il Sottoscritto ha effettuato un sopralluogo presso gli immobili in oggetto al fine di prendere visione lo stato dei luoghi, nel corso del quale sono state effettuate rilevazioni metriche ed è stata acquisita un'ampia documentazione fotografica degli ambienti interni ed esterni.

3. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

3.1 UBICAZIONE E ZONA DI RIFERIMENTO

I beni oggetto della presente relazione tecnica sono ubicati all'interno del centro storico del Comune di Ragusa, in Corso Italia angolo via Messina e via Paternò, a poche decine di metri da Piazza San Giovanni e dalla omonima Cattedrale della città iblea.

Il tessuto urbano si compone prevalentemente di stabili residenziali indipendenti ed in condominio che si sviluppano su più livelli fuori terra, con attività commerciali ai piani terra ed appartamenti ai piani superiori.

Le tipologie edilizie presenti sono costituite dalle unità edilizie di base ("case terrane" e "case a schiera") e dalle cosiddette "case palazzate", edificate prevalentemente tra il Settecento ed i primi del Novecento.

Nelle vicinanze sono presenti sparuti servizi ed attività commerciali raggiungibili a piedi quali supermercati, bar, ristoranti, panifici, negozi, chiese, uffici postali, banche, uffici e studi professionali, in un contesto urbanistico-edilizio e sociale che risente della crisi economica.

Ne consegue che il mercato immobiliare locale risulta stagnante, con un basso numero di compravendite ed una scarsa richiesta di immobili siti in questo contesto.

3.2 LOCALIZZAZIONE URBANISTICA

Nel Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Ragusa, adottato con Delibera Commissariale n. 28 del 29/05/2003, approvato con Decreto Dirigenziale n.120 del 24/02/2006 dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente, pubblicato sulla GURS n.21 del 21/04/2006 ed adeguato con Determinazione Dirigenziale n. 298 del 22/02/2016 alle prescrizioni dell'art. 4 del Decreto Dirigenziale n. 120/2006 di approvazione del Piano, gli immobili in oggetto ricadono all'interno della zona "A: edifici con caratteristiche storico-tipologiche costruiti prima del 1940", di cui alla tavola n. 2 del piano ed all'art. 37 delle relative Norme Tecniche d'Attuazione.

All'interno del Piano Particolareggiato Esecutivo del centro storico di Ragusa, gli immobili ricadono nel "settore 8 - Fonti" di cui alla tavola n. 8 del piano, e sono costituiti dalle tipologie "T1 edilizia di base" e "T3 palazzo".

3.3 INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto della presente relazione tecnica, ad oggi formalmente intestati alla Sig.ra

[REDACTED] sono costituiti dalle seguenti unità immobiliari:

- 1) appartamento al primo piano dotato di vani accessori e giardino al piano terra e di sottotetto al piano secondo, con ingresso da Corso Italia n. 120;
- 2) appartamento al piano ammezzato con ingresso da via Messina n. 7;
- 3) deposito al piano terra con ingresso da via Paternò n. 19;
- 4) deposito al piano terra con ingresso da via Paternò n. 17.

Le unità di cui ai punti 1 e 2 fanno parte di un più ampio stabile che si sviluppa complessivamente ai piani terra, ammezzato, primo e secondo sottotetto, ubicato tra il Corso Italia e la via Messina.

Arch. Alberto Cavaliere | C.so Italia, 130 - 97100 Ragusa
Cell. 393 0277053 | mail acavaliere@hara-atelier.it

Pagina 3 di 17

L'edificio presenta un sistema costruttivo portante in muratura costituita da blocchi squadri di tufo o calcarenite tipici del luogo, fondazioni superficiali in pietrame, soffitti voltati con strutture in legno e copertura lignea con manto in coppi e canali alla siciliana. I prospetti sono costituiti da aggetti con "cagnoli" in muratura, ringhiere in ferro, persiane ed infissi esterni in legno con vetro singolo, intonaci tinteggiati nonché architravi, fregi e cornici degli infissi e del coronamento dell'edificio in calcarenite tenera.

I depositi con ingresso da via Paternò, di cui ai punti 3 e 4, limitrofi al suddetto stabile, sono costituiti da locali terrani in muratura di pietrame informe con tetti in legno, intonaci esterni tinteggiati e portoni d'ingresso in legno ed in ferro.

1) APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO DOTATO DI VANI ACCESSORI E GIARDINO AL PIANO TERRA E SOTTOTETTO AL PIANO SECONDO, CON INGRESSO DA CORSO ITALIA N. 120:

DESCRIZIONE

Trattasi di un'abitazione di tipo signorile il cui ingresso avviene tramite un portone in legno ubicato al civico n. 120 di Corso Italia, costituente la porzione di un più ampio stabile in capo a diverse proprietà.

Al primo piano si accede mediante una scala preceduta da un ampio androne con pavimentazione in pietra e soffitto voltato a botte.

Dall'androne è possibile accedere alla porzione retrostante di pertinenza, in cui sono presenti i locali accessori e l'area esterna scoperta; tali locali sono costituiti da tre depositi, un ripostiglio ed un piccolo servizio igienico. Attraverso un camminamento con copertura a volta sottostante il terrazzo del primo piano, si accede all'ampio giardino di pertinenza esclusiva.

L'appartamento sito al primo piano risulta così distribuito: un ingresso su saletta, corridoio, tre ampi vani soggiorno, camera da letto con ingresso al bagno, disimpegno, cameretta, un piccolo servizio igienico e una cucina con annessi locale di sgombero e dispensa. All'esterno è presente un terrazzo scoperto, accessibile dalla camera da letto e dalla cucina e fornito di un locale di sgombero. Nella cameretta è, altresì, presente una scala che conduce al piano secondo sottotetto, dal quale si accede, a sua volta, tramite un'ulteriore rampa, al piano copertura, ove è ubicato un piccolo terrazzino scoperto.

La pavimentazione interna dell'appartamento è realizzata in piastrelle di cemento e scaglie di marmo con inserti decorativi nei vani principali, mentre in cucina e negli ambienti ad essa limitrofi è presente un pavimento in graniglia. Le pareti dei vani principali sono rivestite con carta da parati

Arch. Alberto Cavalieri | C.so Italia, 130 – 97100 Ragusa
Cell. 393 0277053 | mail acavalieri@hara-atelier.it

Pagina 4 di 17

mentre in cucina e nei servizi igienici vi sono rivestimenti in piastrelle di ceramica. Gli infissi interni sono in legno massello verniciati. Quelli esterni, anch'essi in telai di legno, sono costituiti da vetri singoli muniti all'interno di scuri lignei ed all'esterno da persiane ad ante.

I vani principali presentano soffitti voltati mentre negli altri ambienti (cucina, servizi igienici, cameretta, dispensa, locale di sgombero) vi sono solai piani o controsoffitti.

Dal sopralluogo è stato riscontrato un pessimo stato manutentivo degli ambienti interni ed esterni e delle finiture, con evidenti segni di degrado dovuto alla vetustà ed alla mancanza di interventi di manutenzione realizzati negli ultimi decenni. Il giardino si presenta in gran parte non accessibile a causa della grande quantità di vegetazione infestante che ne ricopre la superficie.

Si rilevano manifestazioni visibili del degrado riconducibili a fenomeni di umidità discendente e d'infiltrazione, provenienti dalla copertura e dalle murature esterne. Tali segni sono riscontrabili con macchie diffuse e concentrate sui soffitti e sulle pareti, microlesioni e lesioni di grado più rilevante sulle volte e sulle murature, distacco d'intonaco e pittura, distacco di carta da parati, muffe e patine biologiche, rottura dei vetri esterni di alcuni infissi e marciume del legno.

Si sottolinea, altresì, che l'immobile è stato oggetto di furti ed atti vandalici nel corso degli ultimi anni e che al suo interno presenta ancora, allo stato attuale, arredi, abiti ed oggetti di vario genere.

L'immobile è inoltre dotato di impianto elettrico ed idrico-sanitario, che tuttavia necessitano di rifacimento integrale a causa della vetustà, ed è sprovvisto di impianto termico.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFORMITÀ

L'immobile in oggetto risulta censito al N.C.E.U. di Ragusa con i seguenti identificativi:

- Sez. Urbana A
- Foglio 277
- Particella 2367
- Subalterno 5
- Categoria A/2
- Classe 3

Vani 11

Rendita catastale € 1.363,45

Dalla planimetria catastale redatta nell'anno 1939, allegata alla presente, si osserva che risulta censita solo una porzione dell'immobile. In particolare, sono rappresentati al piano terra alcuni

Arch. Alberto Cavalieri | C.so Italia, 130 – 97100 Ragusa
Cell. 393 0277053 | mail acavalieri@hara-atelier.it

Pagina 5 di 17

vani prospicienti via Messina ed il giardino, mentre al primo piano è indicata la sola porzione Est dell'appartamento. Sulla base di quanto potuto visionare in fase di sopralluogo nonché delle caratteristiche tipologiche e dei materiali costruttivi impiegati, si ritiene che l'immobile sia stato edificato in epoca antecedente al 1942 secondo la conformazione attuale e che pertanto la rappresentazione catastale sia errata.

Nell'ambito della presente relazione tecnica di stima si prevedono, pertanto, costi di aggiornamento della planimetria catastale, comprensiva di rilievo metrico, che ammontano a circa € 1.500,00.

TITOLARITA' E PROVENIENZA

Come si evince dalla visura catastale storica in allegato, il bene risulta ad oggi intestato

.....), sebbene gli stessi siano entrambi deceduti. Il tutto in forza di Atto di Enfiteusi del 17/11/1970 (rep. 78518, racc. 7053), fornito dal Curatore.

2) APPARTAMENTO AL PIANO AMMEZZATO, CON INGRESSO DA VIA MESSINA N. 7:

DESCRIZIONE

L'unità in oggetto è costituita da un appartamento sito al piano ammezzato dello stesso stabile collocato tra il Corso Italia e la Via Messina. L'accesso avviene tramite una porta in legno ubicata al civico n. 7 di Via Messina che, tramite un'angusta scala interna, consente di raggiungere il piano.

L'immobile si compone di tre vani non disimpegnati, un servizio igienico, due ripostigli e un cucinino.

La pavimentazione interna è in piastrelle di pece, le pareti ed i soffitti voltati sono intonacati e tinteggiati, gli infissi interni ed esterni sono in legno.

Dal sopralluogo si rileva che le condizioni manutentive ed impiantistiche sono in pessimo stato, con evidenti segni di degrado dovuto alla vetustà ed alla mancanza di interventi di manutenzione realizzati negli ultimi decenni. Si riscontrano in particolare evidenti degradi riconducibili ad infiltrazioni d'acqua piovana sulle volte e sulle pareti esterne, nonché la rottura dei vetri di alcuni infissi esterni ed il marciame dei telai in legno.

L'immobile risulta, allo stato attuale, libero da persone ma con presenza di arredi ed oggetti vari in pessimo stato di conservazione.

L'immobile è inoltre dotato di impianto elettrico ed idrico-sanitario, che necessitano di rifacimento integrale a causa della vetustà, ed è sprovvisto di impianto termico.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFORMITA'

L'immobile in oggetto risulta censito al N.C.E.U. di Ragusa con i seguenti identificativi:

- Sez. Urbana A
- Foglio 277
- Particella 2367
- Subalterno 10
- Categoria A/2
- Classe 3
- Vani 4,5
- Superficie catastale 111 mq
- Rendita catastale € 302,13

Dalla planimetria catastale redatta nell'anno 1939, allegata alla presente, si riscontrano difformità interne date dalla mancata rappresentazione dei ripostigli e del servizio igienico.

Nell'ambito della presente relazione tecnica di stima si prevedono, pertanto, costi di aggiornamento della planimetria catastale, comprensiva di rilievo metrico, che ammontano a circa € 500,00.

TITOLARITA' E PROVENIENZA

Come si evince dalla visura catastale in allegato, il bene, fin dall'impianto meccanografico del 1987, risulta ad oggi intestato alla Sig.ra Clorinda Lupis. Dalla documentazione fornita dal Curatore non è possibile riscontrare la modalità di acquisizione della titolarità da parte del de cuius.

3) DEPOSITO AL PIANO TERRA, CON INGRESSO DA VIA PATERNO' N. 19:

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare è costituita da un vano principale ad uso deposito con annessi ripostiglio e servizio igienico nella zona retrostante ed una piccola soffitta.

L'accesso avviene tramite un portone in legno ubicato al civico n. 19 di via Paternò. All'interno, la pavimentazione si compone di marmette di cemento con scaglie di marmo, le pareti sono intonacate e tinteggiate e rivestite da una controfodera in cartongesso.

Dal sopralluogo si rileva che le condizioni manutentive ed impiantistiche sono in pessimo stato, con evidenti segni di degrado dovuto alla vetustà ed alla mancanza di interventi di manutenzione recenti. Si riscontrano in particolare segni da umidità di risalita con macchie ed efflorescenze sui pavimenti, mentre le pareti sono state rivestite dal lato interno con lastre in cartongesso per attenuarne visibilmente lo stato di degrado. I prospetti e la copertura si presentano totalmente ricoperti da vegetazione infestante che ne ostruisce l'accesso.

L'immobile risulta, allo stato attuale, libero da persone ma con presenza di arredi ed oggetti vari al suo interno.

L'immobile è inoltre dotato di impianto elettrico ed idrico-sanitario, che necessitano di rifacimento integrale a causa della vetustà.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFORMITA'

L'immobile in oggetto risulta censito al N.C.E.U. di Ragusa con i seguenti identificativi:

- Sez. Urbana A
- Foglio 277
- Particella 2359
- Subalterno 1
- Categoria A/5
- Classe 3
- Vani 1,5
- Superficie catastale 43 mq
- Rendita catastale € 56,55

Dal confronto tra planimetria catastale, redatta nell'anno 1939 ed allegata alla presente, e lo stato dei luoghi, si riscontrano lievi difformità interne, tra cui la mancata rappresentazione del divisorio tra il ripostiglio ed il servizio igienico e l'assenza della finestra nel wc.

Nell'ambito della presente relazione tecnica di stima si prevedono, pertanto, costi di aggiornamento della planimetria catastale, comprensiva di rilievo metrico, che ammontano a circa € 500,00.

TITOLARITA' E PROVENIENZA

Come si evince dalla visura catastale storica allegata, il bene è intestato alla _____, sebbene la stessa sia deceduta, in forza di Successione in morte di _____, che tuttavia non è presente nel fascicolo fornito dal Curatore.

4) DEPOSITO AL PIANO TERRA, CON INGRESSO DA VIA PATERNO' N. 17:

DESCRIZIONE

L'immobile in oggetto è costituito da un vano principale ad uso deposito, da un vano retrostante con servizio igienico e da una piccola soffitta.

L'accesso avviene tramite un portone in ferro ubicato al civico n. 17 di via Paternò. All'interno, la pavimentazione si compone di marmette di cemento con scaglie di marmo, le pareti sono intonacate e tinteggiate e rivestite da una controfodera in cartongesso.

L'immobile risulta, allo stato attuale, libero da persone ma con presenza di arredi ed oggetti vari al suo interno.

L'immobile è inoltre dotato di impianto elettrico ed idrico-sanitario, che necessitano di rifacimento integrale a causa della vetustà.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFORMITA'

L'immobile in oggetto risulta censito al N.C.E.U. di Ragusa con i seguenti identificativi:

- Sez. Urbana A
- Foglio 277
- Particella 2360
- Subalterno 1
- Categoria A/5
- Classe 3
- Vani 2
- Superficie catastale 43 mq
- Rendita catastale € 75,40

Dal confronto tra planimetria catastale, redatta nell'anno 1939 ed allegata alla presente, e lo stato dei luoghi, si rileva la mancata rappresentazione del servizio igienico.

Nell'ambito della presente relazione tecnica di stima si prevedono, pertanto, costi di aggiornamento della planimetria catastale, comprensiva di rilievo metrico, che ammontano a circa € 500,00.

TITOLARITA' E PROVENIENZA

Come si evince dalla visura catastale storica allegata, il bene è intestato alla
sebbene la stessa sia deceduta, in forza di Successione in morte della

1, che tuttavia non è presente nel fascicolo fornito dal Curatore.

4. STIMA DEL VALORE DI MERCATO

4.1 METODO DI STIMA

La valutazione dei beni immobiliari oggetto di perizia è stata effettuata con il metodo del confronto di mercato e più precisamente con il Market Comparison Approach (MCA), basato su una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili.

La metodologia utilizzata permette di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima in funzione degli aggiustamenti dei prezzi di mercato di immobili comparabili compravenduti nella zona, in relazione alle caratteristiche immobiliari degli stessi.

Si precisa, altresì, che la valutazione finale è rappresentativa della situazione attuale del mercato immobiliare locale e dello stato conservativo degli immobili alla data del sopralluogo.

Per il metodo applicato è di fondamentale importanza fissare i seguenti concetti:

- per "*valore di mercato*" si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.
- la "*superficie commerciale*" dell'unità edilizia viene calcolata secondo i criteri adottati nella Norma UNI 10750, ovvero vengono considerati a titolo esemplificativo:

- 100% delle superfici principali;
- 100% delle superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne;
- 100% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali non condivise, fino ad uno spessore murario massimo di 50 cm;

- 30% delle superfici dei balconi;
- 10% delle superfici delle terrazze scoperte;
- 70% delle superfici di androni e vani scala;
- 70% delle superfici degli ammezzati;
- 30% o 40% delle superfici dei depositi;
- 30% delle superfici dei sottotetti;
- 2% delle superfici dei giardini scoperti.

4.2 DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE IMMOBILIARI

La prima fase dell'applicazione del metodo di stima adottato è rappresentata dal calcolo delle superfici commerciali, o consistenze, delle unità immobiliari oggetto di analisi.

Sulla base del rilievo metrico effettuato e delle planimetrie allegate, si riportano di seguito le superfici commerciali degli immobili da valutare:

N.	Dati catastali			Destinazione	Piano	Superficie lorda rilevata (mq)	Rapporto mercantile applicato	Sup. commerciale (mq)	Totale sup. comm.le (mq)
	Fg	P.lla	Sub						
1	277	2367	5	Appartamento	1	257	100%	257	404
	277	2367	5	Balconi	1	6	30%	2	
	277	2367	5	Terrazzo	1	74	10%	7	
	277	2367	5	Locale di sgombero	1	7	30%	2	
	277	2367	5	Vano scala	1	37	70%	26	
	277	2367	5	Sottotetto	2	26	30%	8	
	277	2367	5	Androne	T	57	70%	40	
	277	2367	5	Depositi	T	168	30%	50	
	277	2367	5	Giardino	T	590	2%	12	
2	277	2367	10	Ammezzato	1	125	70%	88	88
3	277	2359	1	Deposito	T	38	40%	15	15
4	277	2360	1	Deposito	T	30	40%	12	12
Totale superficie commerciale (mq)									519

4.3 ANALISI DI MERCATO

Ai fini dell'applicazione del metodo di stima sopra indicato, lo Scrivente ha effettuato indagini ed accertamenti con specifico riferimento al mercato immobiliare della zona di riferimento, alle caratteristiche dei beni immobili comparabili e alle dimensioni commerciali degli stessi, consultando i principali portali telematici di annunci immobiliari.

Di tale analisi di mercato viene riportata di seguito una scheda riassuntiva:

	Comparativo 1	Comparativo 2	Comparativo 3	Comparativo 4
Comune	Ragusa	Ragusa	Ragusa	Ragusa
Indirizzo	Via Mario Leggio	Corso Italia	Via Schinà	Via San Giovanni
Zona	Centro Storico	Centro Storico	Centro Storico	Centro Storico
Origine del dato	Sito web	Sito web	Sito web	Sito web
Tipologia immobile	Residenziale	Residenziale	Residenziale	Residenziale
Descrizione sintetica	Edificio residenziale su tre livelli da ristrutturare	Edificio residenziale su cinque livelli da ristrutturare	Edificio residenziale su tre livelli da ristrutturare	Edificio residenziale su tre livelli da ristrutturare
	Comparativo 1	Comparativo 2	Comparativo 3	Comparativo 4
Stato manutentivo	Da ristrutturare	Da ristrutturare	Da ristrutturare	Da ristrutturare
Livello impiantistico	Da ristrutturare	Da ristrutturare	Da ristrutturare	Da ristrutturare
Livello di piano	T-1-2	T-1-2-3-4	T-1-2	T-1-2
Presenza Ascensore	No	No	No	No
Presenza Box auto	No	No	No	No
Superficie Commerciale (mq)	200	700	198	144
Prezzo Richiesto (Euro)	50000	179000	55000	38000
€/Mq	250	256	278	264
Trattativa commerciale	10%	10%	10%	10%
Prezzo scontato (Euro)	€ 45.000,00	€ 161.000,00	€ 50.000,00	€ 34.000,00
Prezzo scontato (Euro/mq)	€ 225,00	€ 230,00	€ 253,00	€ 236,00

Ubicazione
%
Appeal
%
Piano
%
Stato manutentivo
%
Livello impiantistico
%
Dimensioni
%
**TOTALE
AGGIUSTAMENTO**

Comparativo 1	Comparativo 2	Comparativo 3	Comparativo 4
SIMILE	SIMILE	SIMILE	SIMILE
0%	0%	0%	0%
INFERIORE	SIMILE	INFERIORE	INFERIORE
5%	0%	5%	5%
SIMILE	SIMILE	SIMILE	SIMILE
0%	0%	0%	0%
SIMILE	SIMILE	SIMILE	SIMILE
0%	0%	0%	0%
SIMILE	SIMILE	SIMILE	SIMILE
0%	0%	0%	0%
SIMILE	SIMILE	INFERIORE	INFERIORE
0%	0%	-5%	-5%
5%	0%	0%	0%

Prezzo Aggiustato Finale (Euro/mq)	€/mq 237,50	€/mq 230,00	€/mq 254,24	€/mq 237,39
---------------------------------------	----------------	----------------	----------------	----------------

Peso comparativi	25%	25%	25%	25%
------------------	-----	-----	-----	-----

Prezzo unitario medio (€/mq)	€/mq 240,00
------------------------------	-------------

4.4 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Le indagini di mercato hanno evidenziato che immobili residenziali da ristrutturare, comparabili sia in termini di tipologia edilizia che di destinazione al cespite oggetto di stima, ed attualmente in vendita nella zona di riferimento, sono offerti sul mercato per valori unitari compresi tra €/mq 250,00 ed €/mq 300,00 circa.

In funzione della localizzazione, dell'appeal, delle consistenze e dello scarso stato manutentivo ed impiantistico in cui versano attualmente i beni oggetto di perizia, la presente stima prende come riferimento valori unitari di mercato che si attestano ad €/mq 240,00 circa.

Ne deriva che il più probabile valore di mercato complessivo degli immobili oggetto della presente relazione, è pari alla superficie commerciale totale moltiplicata per il valore unitario medio ottenuto dall'indagine di mercato:

$\text{mq } 519,00 * \text{€/mq } 240,00 = \text{€ } 124.560,00$

che si arrotonda a **€ 124.500,00 (più probabile valore di mercato complessivo)**

Considerando, altresì, le consistenze commerciali delle singole unità immobiliari di cui alla tabella riportata al paragrafo 4.2, è possibile stimare i seguenti valori di mercato:

1) APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO DOTATO DI VANI ACCESSORI E GIARDINO AL PIANO TERRA E SOTTOTETTO AL PIANO SECONDO, CON INGRESSO DA CORSO ITALIA N. 120:

mq 404,00 * €/mq 240,00 = € 96.960,00

che si arrotonda a **€ 97.000,00 (più probabile valore di mercato dell'immobile n. 1)**

2) APPARTAMENTO AL PIANO AMMEZZATO, CON INGRESSO DA VIA MESSINA N. 7:

mq 88,00 * €/mq 240,00 = € 21.120,00

che si arrotonda a **€ 21.000,00 (più probabile valore di mercato dell'immobile n. 2)**

3) DEPOSITO AL PIANO TERRA, CON INGRESSO DA VIA PATERNO' N. 19:

mq 15,00 * €/mq 240,00 = € 3.600,00

che si arrotonda a **€ 3.600,00 (più probabile valore di mercato dell'immobile n. 3)**

4) DEPOSITO AL PIANO TERRA, CON INGRESSO DA VIA PATERNO' N. 17:

mq 12,00 * €/mq 240,00 = € 2.880,00

che si arrotonda a **€ 2.900,00 (più probabile valore di mercato dell'immobile n. 4)**

Nell'ambito della presente relazione tecnica di stima del patrimonio ad oggi intestato al de cuius, Sig.ra Clorinda Lupis, si ritiene tuttavia opportuno riportare le seguenti osservazioni in merito all'andamento del mercato immobiliare locale e del contesto urbano in cui tali immobili si collocano.

Trattasi infatti di beni ubicati all'interno del centro storico della città di Ragusa, in un contesto urbanistico-edilizio e sociale che da decenni risente della depressione economica che ha colpito l'intero paese e che ha avuto conseguenze anche sul mercato immobiliare, in particolare su edifici vetusti e da ristrutturare che presentano bassi livelli di appetibilità commerciale.

A conferma di ciò, si ritiene opportuno sottolineare che molte delle piccole attività commerciali presenti fino a qualche decennio fa nella zona sono state costrette a chiudere; di conseguenza, si

osserva che allo stato attuale, nel centro di Ragusa sono presenti numerose botteghe in vendita o in affitto. Tale condizione, unita allo spopolamento del centro storico della città ragusana in favore di aree più periferiche, ne ha comportato un impoverimento del tessuto sociale ed una riduzione dei necessari interventi di ristrutturazione edilizia degli stabili residenziali presenti nella zona, la cui edificazione risale principalmente al Settecento fino ai primi del Novecento. Il mercato immobiliare locale risulta pertanto stagnante, con un basso numero di compravendite ed una scarsa richiesta di immobili analoghi a quelli oggetto di perizia, per cui il valore unitario di mercato stimato, pari a circa €/mq 240,00, si ritiene congruo in funzione dell'andamento dei prezzi.

5. CONCLUSIONI

Oggetto della presente relazione tecnica è la stima degli immobili intestati alla S
i, ubicati nel centro storico del Comune di Ragusa tra il Corso Italia, la Via Messina e la Via Paternò.

Tali beni sono così identificati:

- 1) appartamento al primo piano dotato di vani accessori e giardino al piano terra e sottotetto al piano secondo, con ingresso da Corso Italia n. 120;
- 2) appartamento al piano ammezzato, con ingresso da Via Messina n. 7;
- 3) deposito al piano terra, con ingresso da Via Paternò n. 19;
- 4) deposito al piano terra, con ingresso da Via Paternò n. 17.

In data 07/02/2025 lo Scrivente ha effettuato un sopralluogo presso i cespiti in oggetto al fine di prendere visione dello stato conservativo in cui si presentano i beni, nonché per effettuare i dovuti rilievi metrici e fotografici.

Sulla base del rilievo metrico sono state determinate le consistenze commerciali degli immobili, utili all'applicazione del metodo di stima del "confronto di mercato".

Sono state pertanto effettuate indagini di mercato in riferimento ad immobili comparabili in vendita nella zona, determinando il valore di mercato unitario, che per gli immobili nella situazione attuale si stima in circa €/mq 240,00.

In seguito, moltiplicando le consistenze commerciali dei singoli immobili per il valore di mercato unitario, sono stati stimati i più probabili valori di mercato di ciascuna unità immobiliare.

Dal confronto tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi sono emerse alcune difformità, date dalla mancata rappresentazione di alcune porzioni immobiliari e modifiche alla distribuzione interna. Trattandosi di immobili di epoca remota antecedente al 1942, come da primo censimento catastale risalente al 1939, tali incongruenze sono state ritenute meri errori di rappresentazione. Pertanto, nell'ambito della presente stima, sono stati stimati i costi per l'aggiornamento delle relative planimetrie catastali, che ammontano complessivamente ad € 3.000,00. Tali costi sono stati detratti dal valore di mercato delle singole unità immobiliari in questione, determinando il cosiddetto "valore di mercato totale", di cui si riporta la seguente tabella riassuntiva.

N.	Indirizzo	Destinazione	Piano	Consistenza commerciale	Prezzo unitario	Valore di mercato	Costi di regolarizzazione catastale	Valore di mercato totale
1	Corso Italia n. 120	Appartamento al piano primo con pertinenze	T-1-2	404 mq	240 €/mq	97.000 €	1.500 €	95.500 €
2	Via Messina n. 7	Appartamento al piano ammezzato	1	88 mq	240 €/mq	21.000 €	500 €	20.500 €
3	Via Paternò n. 19	Deposito al piano terra	T	15 mq	240 €/mq	3.600 €	500 €	3.100 €
4	Via Paternò n. 17	Deposito al piano terra	T	12 mq	240 €/mq	2.900 €	500 €	2.400 €
Totale						124.500 €	3.000 €	121.500 €

Tanto doveva il Sottoscritto ad adempimento dell'incarico ricevuto.

Ragusa, 13/02/2025

IL PERITO

Dott. Arch. Alberto Cavalieri

Arch. Alberto Cavalieri | C.so Italia, 130 – 97100 Ragusa
Cell. 393 0277053 | mail acavalieri@hara-atelier.it

Pagina 16 di 17

- 1) Visure storiche e planimetrie catastali
- 2) Rilievo metrico
- 3) Documentazione fotografica