



RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Oggetto: Stima delle unità edilizie ubicate in Ragusa in via E. Fieramosca n.272 e via Alcide De Gasperi n.76.

Ditta proprietaria:

Premessa:

In riferimento alla procedura RLPD n.2/2021 iscritta innanzi al Tribunale di Ragusa, relativa alla stima degli immobili di proprietà dei coniugi

ato a f e a nata a

, residenti in Ragusa via E. Fieramosca n.272, il sottoscritto geom.

Francesco Campo iscritto all'albo del Geometri della Provincia di Ragusa col

n.932, con studio tecnico in Ragusa Via del Faggio n.98, con la presente da

intendersi sostitutiva ed in aggiornamento di ogni precedente atto o relazione,

espone quanto segue:

Fabbricato di via Ettore Fieramosca

A) Notizie generali

I coniugi risultano proprietari del

fabbricato attualmente censito al NCEU del Comune di Ragusa al foglio di mappa

A/95 p.lla 119 sub.11, piano terra e primo categoria A/7 classe 1 vani 6 R.C.

€.557,77, in virtù dell'atto di compravendita rogato dal Notaio Filippo Morello

di Ragusa in data 21.07.2003 rep. n.

Si tratta di un fabbricato edificato in zona agricola, edificato in data antecedente

al 01.09.1967.

B) Descrizione sommaria del fabbricato

Il fabbricato risulta composto nel suo insieme da un unico corpo di fabbrica di

forma rettangolare, composto da un piano terra e primo sottotetto adibito ad

abitazione, con circostante area a verde.

Ubicazione:

Come sopra menzionato il fabbricato si trova ubicato in Ragusa in c.da Brusca via E. Fieramosca e ricade nel vigente PRG del Comune di Ragusa, in una zona B di completamento, trattasi di una zona semi periferica di Ragusa completa di opere di urbanizzazione sia primarie che secondarie.

Dati metrici del fabbricato

Dalle misurazioni prese in loco, l'unità immobiliare risulta avere la seguente superficie coperta calcolata con l'incidenza dei muri perimetrali escluso l'incidenza dei balconi e delle verande.

piano terra abitazione $8,65 \times 11,05 = \text{mq.} 95,58$

piano primo abitazione $8,65 \times 6,00 = \text{mq.} 51,90$

Volume piano terra $8,65 \times 2,45 \times \text{Hm.} 2,10 + 2,65 / 2 = \text{mc.} 59,32$

$8,65 \times 8,60 \times \text{H.} 3,25 = \text{mc.} 241,76$

piano primo abitazione $6,00 \times 8,65 \times \text{Hm} 1,00 + 2,00 + 3,00 / 3 = \text{mc.} 103,80$

Totale Volume edificato. mc 404,88.

Epoca di costruzione e conformità urbanistica

Come menzionato in premessa il fabbricato edificato risulta edificato in data antecedente al 01.09.1967, fuori dal perimetro urbano ed risulta privo del certificato di abitabilità.

Caratteristiche costruttive

Il fabbricato in oggetto come già detto in premessa risulta un unico corpo di fabbrica realizzato con struttura portante in muratura costituita da blocchi di calcare tenero dello spessore di cm.25 con sovrastanti soppalco in legno e soprastante copertura in legno e tegole. La struttura del fabbricato risulta

2

realizzata prima dell'entrata in vigore della normativa sismica.

I tamponamenti esterni sono costituiti da blocchi di calcare tenero da cm.25 complete di intonaco a tre mani rifinito a tonachina colorata, mentre le tramezzature interne risultano realizzate con forati da cm 8 complete di intonaco a tre di cui l'ultima rifinita a tonachina. I pavimenti interni sono in ceramica, gli infissi esterni sono in alluminio del tipo a taglio termico completi di vetro camera e completi di persiane ad ante.

Gli impianti elettrici del fabbricato sono del tipo sottotraccia conformi alle vigenti normativa (legge 46/90 e successive modifiche ed integrazioni).

C) Valore del fabbricato

Per l'individuazione del valore dell'immobile oggetto della presente consulenza il sottoscritto effettuerà la stima applicando i valori di mercato forniti dall'Osservatorio Immobiliare presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa,

I valori di mercato forniti dall'Osservatorio Immobiliare sono riferiti al primo semestre 2023 risultano essere i seguenti:

- 1) ville e villini valore massimo €. 1.150,00/mq valore minimo €.800,00/mq; Il sottoscritto viste le caratteristiche costruttive e di rifinitura considerata la vetustà, vista l'ubicazione, ritiene equo adottare il valore massimo pari ad €.1.150,00 al mq.

Il criterio adottato per la stima delle unità immobiliari, valore di mercato, volge alla determinazione del più probabile valore commerciale, avvalendosi del procedimento di comparazione del valore di beni simili presenti nella zona, aventi analogo grado di appetibilità ed oggetto di recenti compravendite.

Per quanto riguarda, il valore di mercato, oltre ad analisi di mercato si è fatto riferimento ai valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca

dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato. La letteratura a cui si è fatto riferimento per le decurtazioni del prezzo sono i testi:

- "Stima dei beni residenziali" di Graziano Castello - Grafill;
- "Stima dei beni produttivi" di Graziano Castello - Grafill.

Calcolo della superficie commerciale S.C.

Coefficiente di piano abitazioni

p.terra	1,00
p.primo	0,95

Coefficiente di destinazione d'uso

abitazione	1,00
Cortile o verde	0,35
terrazze	0,35
Balconi o verande	0,25

Coefficiente di manutenzione

Buono	1,00
discreto	0,90
pessimo	0,80

Calcolo della Superficie Commerciale S.C.:

unità abitativa	Mq.	Coef. piano	Coef. uso	Coef. manut	parte nze	Tot. Sup. mq
Piano terra	95,58	1,00	1,00	1,00	25,83	121,41
Piano primo	51,90	0,95	1,00	1,00	1,25	53,15

Andando a moltiplicare la Superficie Commerciale (S.C.) di ogni singola unità per



il valore fornito dall'O.M.I. si avrà:

Piano terra abitazione mq.121,41 x €1.150,00=€.139.610,00

Piano primo abitazione mq.52,15 x €1.150,00=€. 61,122,50

TOTALE VALORE FABBRICATO €. 200.732,50 che si riduce ed arrotonda ad **€.200.700,00 (duecentomilasettecento/00)**.

Si evidenzia che nella perizia già eseguita in data 20/12/2023 e depositata in data 27/12/2023, veniva indicata una pratica di Condonò Edilizio e precisamente la pratica n.15.../7... che riguardava un ampliamento del fabbricato esistente, edificato su lotto di terreno identificato alla p.lla catastale n.15... del foglio di mappa n.1... del Catasto del Comune di Ragusa, che risulta di proprietà dei sig.ri ... e ...

e non della ditta)

Che come già riportato nella perizia giurata redatta in data 29/01/2023 cron. n. 246/2024 risultava un preliminare di vendita tra i coniugi ...

per la vendita di un a porzione di detta p.lla al fine di consentire e garantire l'ingresso al fabbricato di proprietà dei Coniugi ...

Che successivamente alla data di presentazione della istanza di condono edilizio i coniugi ... non hanno formalizzato

l'acquisto del lotto di terreno dove era stato eseguito l'ampliamento e da dove avveniva l'accesso al fabbricato esistente, e pertanto, non essendo stato formalizzato l'atto di compravendita della particella del suddetto terreno la pratica di Condonò Edilizio non è andata a buon fine.

La circostanza ha come conseguenza che chi acquisterà l'immobile dovrà

ripristinare il vecchio accesso carrabile e pedonale posto lungo la via Ettore Fieramosca;

Va anche rappresentato, inoltre che oggi, la strada principale (che transita per Via E. Fieramosca) risulta di proprietà del Comune di Ragusa e non è più di proprietà dell'Amministrazione Provinciale, e tenuto conto che l'apertura del nuovo ingresso (invece del ripristino dell'accesso originario all'immobile per come sopra detto) garantirebbe comunque in sicurezza l'entrata e uscita di automezzi senza pregiudicare la viabilità della via Ettore Fieramosca, secondo il Codice della strada;

Che quindi per il ripristino del vecchio ingresso carrabile necessita la presentazione di pratica CILA presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ragusa;

Che il sottoscritto in base alle misurazioni effettuate ha redatto un computo metrico estimativo allegato alla presente ed inserendo i prezzi delle varie categorie di lavoro riportati nel Vigente Prezziario Regionale per i lavori Pubblici, da tali conteggi i conteggi il costo per la realizzazione della nuova apertura ammonta ad €. 3.266,54 (diconsi euro tremiladuecento sessanta sei/54) oltre IVA di Legge, oltre le spese tecniche che si possono quantificare in €. 1.500,00, oltre Iva e cassa previdenza per un totale di €.1.905,00 (diconsi millenovecentocinque/00)

Che a seguito del sopralluogo eseguito si è accertato che sono state eseguiti dei lavori di trasformazione del fabbricato esistente, lavori che consistono nella realizzazione di un soppalco posto all'interno del fabbricato esistente, la diversa distribuzione interna, e leggere modifiche ai prospetti, tali difformità possono essere regolarizzate con accertamento di conformità ai sensi dell'art.36 del DPR 380/01 in quanto trattasi di fabbricato esistente edificato fuori dal








perimetro urbano in data antecedente al 01/09/1967 e che tali modifiche non hanno comportato variazioni alla superficie, sagoma e volumetria esistente vedasi mappa catastale.






Pertanto il costo iniziale di stima pari a €200.700,00 deve essere decurtato dei costi necessari per la realizzazione del passo carrabile e dei costi per la regolarizzazione del fabbricato e le spese per la richiesta di nuova numerazione civica, costi che si possono quantificare in €15.000,00, pertanto il valore finale del fabbricato risulta essere €200.700,00 - €15.000,00 = €185.700,00

(diconsi eurocentottantacinquemilasettecento/00)

Fabbricato di via A. De Gasperi n.76

A) Notizie generali

Premesso che i coniugi  nato a  il 1 
la  nata a Ragusa il  n data  giusto atto di compravendita rogato dal Notaio Valeria Ventura di Ragusa rep. n.  acquistavano l'abitazione e posto auto esterno;

Che in data 04/07/2019 decedeva a Ragusa la  e la relativa successione veniva presentata in data 24/07/2019 n. 221593, e che gli eredi legittimi risultavano essere,  e prop.1/2 quota personale e 3/18 per la successione,  ni figlio prop.2/18,  ia figlia prop.2/18 e C.  figlio prop.2/18;

Che attualmente detto appartamento risulta annotato al NCEU del Comune di Ragusa al foglio di mappa A/52 p.lla 1240 sub.1 piano terra categoria A/3 classe 2, vani 5,5 R.C. 355.06; Foglio di mappa A/52 p.lla 1239 sub.14 categoria C/6 classe 2 mq. 14,00 R.C. €34.71.

B) Descrizione sommaria del fabbricato

Trattasi di un appartamento posto a piano terra rialzato avente ingresso dalla scala, facente parte di un fabbricato composto nel suo insieme da un piano sottostrada, da un piano terra per n. 2 abitazioni, da un piano primo secondo e terzo per n.2 abitazioni per piano, oltre la copertura a tetto, all'interno del cortile esterno sono stati ricavati n. 12 posti auto avente ingresso dalla via Enrico de Nicola.

Confini:

Detto appartamento confina a Nord con appartamento sub.2 e vano scala, a Sud con cortile interno a Ovest con la via de Nicola a Est e con cortile interno.

Ubicazione:

Come sopra menzionato il fabbricato si trova ubicato in Ragusa e ricade nel vigente PRG del Comune di Ragusa, in zona B-satura, la zona risulta altamente edificata, dal sopralluogo si evidenzia che sono presenti e realizzate opere di urbanizzazione sia primaria (rete fognaria, rete idrica, pubblica illuminazione ect) che secondarie.

Dati metrici del fabbricato

Dalle misurazioni prese in loco, l'unità immobiliare risulta avere una superficie coperta calcolata con l'incidenza dei muri perimetrali escluso l'incidenza dei balconi e del vano scala di mq.98,24 ed una superficie netta calpestabile di mq. 84,36 s.u., ed una superficie di mq.16,62 per i balconi esterni.

Epoca di costruzione e conformità urbanistica

L'intera costruzione risulta edificata nell'anno 1977 giusta concessione edilizia n.548/1977, rilasciata in data 18/11/1977 e successive varianti del 16/01/1981 e certificato di abitabilità del 28/05/1981.

Caratteristiche costruttive dell'immobile:

Il fabbricato in oggetto come già detto in premessa risulta un unico corpo di fabbrica realizzato con struttura in portante in c.a. (plinti di fondazioni, pilastri e travi) con sovrastanti solai realizzati in latero cemento, l'intera struttura del fabbricato risulta realizzata prima dell'entrata in vigore della normativa sismica.

I tamponamenti esterni sono costituiti da doppia fila di forati con interposta camera d'aria, e sono intonacate con intonaco tradizionale a tre mani di cui l'ultima rifinita a intonaco plastico; all'interno l'appartamento risulta rifinito tramezzi in forati da cm.8, pavimentazione in ceramica, rivestimenti in ceramica, porte interne in legno, infissi esterni in alluminio porte alluminio anodizzato ed avvolgibili in pvc, doppi infissi, ed impianto di riscaldamento.

Descrizione della distribuzione:

Per quanto attiene la distribuzione interna della unità abitativa oggetto della presente relazione si rimanda alle planimetrie allegata.

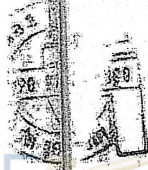
C) Valore degli immobili

Per l'individuazione del valore degli immobili oggetto della presente consulenza il sottoscritto effettuerà la stima applicando i valori di mercato forniti dall'Osservatorio Immobiliare presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa,

I valori di mercato forniti dall'Osservatorio Immobiliare sono riferiti al primo semestre dell'anno 2023 e risultano essere i seguenti:

Abitazioni valore minimo € 560,00/mq valore massimo € 840,00/mq, il sottoscritto, viste le caratteristiche costruttive, vista la vetustà del fabbricato, vista l'ubicazione, viste le rifiniture, ritiene equo adottare il valore medio pari ad € 700,00 al mq, per il posto auto esterno il valore a mq è pari a € 290,00.

Il criterio adottato per la stima delle unità immobiliari, valore di mercato, volge



alla determinazione del più probabile valore commerciale, avvalendosi del procedimento di comparazione del valore di beni simili presenti nella zona, aventi analogo grado di appetibilità ed oggetto di recenti compravendite. A tale scopo, il parametro tecnico di riferimento prescelto risulta essere la superficie commerciale (S.C.), espressa in mq (metro quadrato) ed ottenuta applicando adeguati coefficienti di ragguglio alla superficie lorda (S.L.) dei fabbricati, distinti per uso, destinazione e categoria.

Per quanto riguarda, il valore di mercato, oltre ad analisi di mercato si è fatto riferimento ai valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato.

La letteratura a cui si è fatto riferimento per le decurtazioni del prezzo sono i testi:

- "Stima dei beni residenziali" di Graziano Castello - Grafili;
- "Stima dei beni produttivi" di Graziano Castello - Grafili;

Calcolo della superficie commerciale S.C.

Coefficiente di piano abitazioni

p.terra	1,00
---------	------

Coefficiente di destinazione d'uso

abitazione	1,00
Cortile o verde	0,35
garage	0,80
terrazze	0,35
balconi	0,25

Coefficiente di manutenzione

Buono	1,00
discreto	0,90
pessimo	0,80

Calcolo della Superficie Commerciale S.C.:

unità abitativa	Mq.	Coef. piano	Coef. uso	Coef. manuf	pertine nze	Tot Sup. mq
Piano terra	98,24	1,00	1,00	1,00	4,15	102,39
piano terra	14,00	1,00	0,80	1,00	0,00	11,20

Andando a moltiplicare la Superficie Commerciale (S.C.) di ogni singola unità per il valore fornito dall'O.M.I. si avrà:

Piano terra abitazione mq.102,39 x €.700,00=€.71.673,00

Piano terra posto auto scoperto mq.11,20 x €.290,00=€.3.248,00

TOTALE VALORE €. 74.921,00 che si riduce ed arrotonda ad €.74.900,00

(settantaquattromilanovecento/00).

Che la quota di proprietà della sig.ra () è pari a 2/18 in virtù della successione di () volume n. 1330,

per tanto il valore della quota è pari a

€.74.900,00x2/18=€.8.322,22.

Si evidenzia che attualmente detta unità edilizia risulta occupata dal sig. ()

coniuge superstite.

Da quanto sopra esposto si può dichiarare che il valore delle unità edilizie oggetto di stima risulta il seguente:

Valore immobile di via Ettore Fieramosca €.185.700,00

Valore quota dell'immobile di via A. De Gasperi n.76 €.8.322,22

Totale valore degli immobili stimati €.194.022,22 diconsi euro
centonovantaquattromilazeroventidue/22

CONCLUSIONI

Da quanto sopra esposto, il valore delle unità immobiliari oggetto della presente consulenza comprensiva dei costi necessari per i lavori da realizzare e per i costi necessari per la loro regolarizzazione risulta e ritiene equo averli stimati in Totale valore degli immobili stimati €.185.700,00+€.8.322,22= €.194.022,22 diconsi euro centonovantaquattromilazeroventidue/22.

Tanto dovevo per l'incarico conferito.

Ragusa li 23/03/2026

IL TECNICO

Geom Francesco Campo



