

TRIBUNALE DI RAGUSA

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Oggetto: Valutazione di un appartamento sito al terzo piano di Via Ortigia n. 8 e di una casa bifamiliare sita in c.da Principe in via Reno 6.

COMMITTENTE: [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

PREMESSA

Ad espletamento dell'incarico conferitomi [REDACTED] in qualità di comproprietaria, il sottoscritto Ing. Rosario Battaglia in data 14 Settembre 2020 ha eseguito un sopralluogo per prendere visione degli immobili da stimare.

Di seguito si riassumono le conclusioni valutative alla quale si è pervenuti.

UBICAZIONE

Il primo immobile oggetto di stima è ubicato a Ragusa in una zona semicentrale della città limitrofa al centro storico. Detta area risulta dotata di tutte le opere di urbanizzazione primarie quali reti idrica, fognaria, elettrica, metano e stradale e di tutte le opere di urbanizzazione secondarie quali scuole, supermercati, farmacie, etc..

L'immobile ricade nella zona territoriale " B " del P.R.G. del Comune di Ragusa.

L'immobile in oggetto si affaccia per un lato su via Ortigia e per gli altri lati verso il cortile interno.

Il secondo immobile oggetto di stima è ubicato a Ragusa in C.da Principe in via Reno 6 in un villaggio periferico rispetto all'agglomerato urbano di Marina di Ragusa.

Tale area risulta non dotata di tutte le opere di urbanizzazione e precisamente manca acquedotto e fogna comunale.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



CONSISTENZA E DISTRIBUZIONE DELL'UNITA' IN OGGETTO

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Il primo immobile oggetto di stima fa parte di un edificio formato da cinque piani fuori terra dove il piano terra è destinato a cantine e garage ed i piani soprastanti sono destinati ad appartamenti.

L'appartamento oggetto di stima è accessibile dal vano scala al terzo piano ed è provvisto di ascensore avente una superficie totale di mq. 130 circa, mentre la pertinenza locale garage ha una superficie di mq. 23 ed è situato al piano terra. Inoltre nel cortile interno è associato all'appartamento un posto auto contrassegnato con il n. 9. L'appartamento è in un ottimo stato di conservazione ed è rifinito con materiali di ottima qualità.

L'appartamento è costituito da un soggiorno-ingresso, adiacente vano cucina con lavanderia-doppio servizio; dal disimpegno si ha accesso al bagno, alla camera matrimoniale con cabina armadio ed alla camera da letto doppia.

L'appartamento risulta ottimamente rifinito infatti la pavimentazione è in parquet escluso per i servizi, le porte sono in legno massello di ottima qualità. Una delle pareti sia del soggiorno che della camera da letto sono rivestite in pietra.

Il secondo immobile oggetto di stima è una casa unifamiliare composta da piano terra adibito a civile abitazione avente una superficie di circa mq 110, e da un piano primo mansardato dalla superficie di circa mq 65 che è accessibile da una scala esterna ed è urbanisticamente destinato a sottotetto. Tale immobile risulta discretamente rifinito. L'immobile insiste su di un lotto di forma rettangolare con superficie complessiva di circa mq 930.

Il piano terra è composto da ingresso-soggiorno, vano cucina, lavanderia, due camera da letto doppia, ripostiglio e bagno.

Il piano primo è accessibile da una scala esterna ed è costituito da camera letto, soggiorno-cucina, bagno e veranda coperta chiusa lateralmente e quindi attualmente è adibito ad





abitazione in difformità al titolo edilizio infatti, dagli elaborati architettonici allegati alla



Concessione Edilizia si evince che il piano sottotetto è destinato a locale sgombero e la veranda risulta scoperta e pertanto occorre una pratica edilizia per regolarizzare le difformità presenti.

SITUAZIONE CATASTALE



Il primo immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Ragusa al Foglio A/100 part. 599 sub 15 categoria A/3 vani 6,5 Rendita € 503,55 per quanto riguarda l'appartamento ed al Foglio A/100 part. 599 sub 9 Consistenza 23 mq Rendita € 78,40 per quanto riguarda il box auto.

Tale immobile è stato realizzato in virtù della Concessione Edilizia n. 408/01 rilasciata dal Comune di Ragusa in data 08/02/2002 ed è stato rilasciato certificato di agibilità n. CC027/06 il 06/03/2006.



Il secondo immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Ragusa al Foglio A/239 part. 202 sub 1 categoria A/7 Consistenza 7 Vani Rendita € 650,74 il piano terra ed al foglio A/239 part. 202 sub 2 categoria A/7 Consistenza 4 Vani Rendita € 371,85

Tale immobile è stato regolarizzato mediante Concessione Edilizia in sanatoria n. 2434/86 del 27/05/1999.

VALUTAZIONI

Per la valutazione dell'immobile in oggetto si è eseguita una stima sintetica o commerciale basata su una ricerca dei prezzi di mercato della zona oggetto di recenti operazioni di compravendita, per beni simili all'immobile oggetto della suddetta stima. Fatte le dovute



indagini e considerando sia i comodi che gli scomodi sono stati attribuiti i seguenti valori

unitari :





Immobile sito a Ragusa in Via Ortigia



- Residenziale : Euro 1.100,00/mq. ;

- Garage : Euro 520,00/mq. ;

- Pertinenza posto auto Euro 130,00/mq

Pertanto si ottiene un valore dell'unità immobiliare pari a



€ 1.100,00 x mq. 130,00 = € 143.000,00 (abitazione)

€ 520,00 x mq. 23,00 = € 11.960,00 (Garage)

€ 130,00 x mq. 12,00 = € 1.560,00 (Posto auto)

TOTALE € 156.520,00

Per quanto sopra a giudizio dello scrivente il valore dell'appartamento in oggetto è di Euro

156.500,00 (Euro Centocinquantaseimilacinquecento/00).

Immobile sito in C.da Principe in Via Reno



- Residenziale PT : Euro 700,00/mq. ;

- Residenziale P1 : Euro 450,00/mq. ;

Pertanto si ottiene un valore dell'unità immobiliare pari a

€ 700,00 x mq. 110,00 = € 77.000,00 (abitazione piano terra)

€ 700,00 x mq. 65,15 = € 45.605,00 (mansarda)

€ 450,00 x mq. 22,58 = € 10.161,00 (veranda coperta mansarda)

TOTALE € 132.766,00



Il costo per la regolarizzazione delle difformità del primo piano sono state valutate in €

18.500,00 (dieottomilacinquecento/00) omnicomprendente di onorari e spese tecniche.



ASTE GIUDIZIARIE.it

Ministero dell'Economia e delle Finanze
 Direzione Generale del Registro Imposte
 Direzione Provinciale di Ragusa
 Entrate
 VITA 0558 00000580
 90049172 15/04/2009 12:05:33
 4578 000088 3F8Z/042663062F
 IDENTIFICATIVO : 01191793566435
 0 1 19 179356 643 3
 €10,00
 SEPT/100

Pertanto tale costo va a detrarsi alla stima suddetta. Inoltre il committente in tale immobile gode solamente del diritto pari ad 1/2 della sola nuda proprietà.

Data l'età media degli usufruttari il valore della proprietà si riduce del 50% quindi anche le spese per la regolarizzazione, il valore delle nuda proprietà è di € 57.133,00.

Per quanto sopra a giudizio dello scrivente il valore dell'immobile in oggetto per la sola metà quota della nuda proprietà decurtate le spese per la regolarizzazione delle difformità è di Euro 28.566,50 (Euro ventottomilacinquecento/00).

Ragusa, li

IL TECNICO

Ing. Rosario Battaglia

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE
RAGUSA

TRIBUNALE DI RAGUSA

ASTE
GIUDIZIARIE.IT
n. 838/2021

VERBALE DI GIURAMENTO DI PERIZIA EXTRAGIUDIZIALE

R. M. G. N. E.

L'anno 2021 il giorno 15 del mese di APRILE, nei locali del ^{C. d. P.} Tribunale davanti
a me Funzionario sottoscritto è comparso il tecnico Ing. Battaglia Rosario nato a Ragusa il
28/04/1978 il quale dichiara di asseverare, come in effetti assevera, la su estesa relazione di
perizia, ripetendo in piedi e a capo scoperto la formula di rito : " Giuro di bene e fedelmente
avere adempiuto alle funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità ". Del che il
presente, letto, confermato e sottoscritto.

IL TECNICO

R. Battaglia

IL FUNZIONARIO

Il Funzionario Giudiziario
Giovanni D'Amatino



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT