

Firmato digitalmente da:

Ficili Diana Maria

Firmato il 14/04/2026 17:34

Seriale Certificato: 3781049

Valido dal 08/08/2024 al 08/08/2027

InfoCamera Qualified Electronic Signature CA

Geom. Diana Maria Ficili

Via Cassinero 102 - 97018 Donnacattola

tel. 0932 97400 cell. 559 4294105 - diamafi@tiscali.it - pec: dianamaria.ficili@geopec.it

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

PREMESSA

La sottoscritta Geom. Diana Maria Ficili residente a Ragusa in via Paestum n°50, iscritta all'Albo dei geometri della provincia di Ragusa al n° 1298, ha ricevuto incarico dall'Avv. Valeria Migliorisi in qualità di curatore nel procedimento n. 962/2023, (autorizzata a vendere la quota dell'immobile sito in via VIA ARCHIMEDE n. 55-57 ang. Via Duca D'Aosta e ang. Vicolo via Archimede a Ragusa, bene facente parte dell'eredità giacente del ~~PROC. EREDITA' GIACENTE N. 962 2023 RGVG TRIB. DI RG~~, di stimare il valore del bene immobiliare di proprietà del PROC. EREDITA' GIACENTE N. 962 2023 RGVG TRIB. DI RG (vedi visura storica allegata). Il bene oggetto della stima consiste in un locale commerciale sito a Ragusa in Via Archimede n° 55-57 n° 3 al piano terra – primo e 1° sottostrada.

INDAGINI PRELIMINARI

In relazione all'espletamento dell'incarico il sottoscritto Geom. Diana Maria Ficili ha eseguito un sopralluogo in data 12/01/2026 nel quale sono stati fatti i rilievi fotografici, sono stati rilevati lo stato di conservazione e di manutenzione generale dell'edificio, nonché lo stato dei luoghi e la loro destinazione catastale, non è stato possibile eseguire un rilievo metrico dell'immobile considerato lo stato conservativo dell'edificio che può essere definito scadente, con un deterioramento avanzato sia strutturale sia da un punto di vista degli impianti. Sono state svolte le opportune ricerche della documentazione tecnica, prendendone visione ed esperite le indagini di mercato del caso. A seguito di ciò esprime il motivato parere, sviluppato di seguito, facendo presente che per quanto riguarda il giudizio di stima verrà indicato il più probabile valore di mercato nello stato di fatto in cui l'immobile si trova.

DATI CATASTALI E URBANISTICI E TITOLARITA'

Il bene immobile oggetto della stima è:

- Locale Commerciale a piano terra sito a Ragusa in via Archimede n° 55/57 angolo Via Duca D'Aosta e angolo su un vicolo denominato anch'esso Via Archimede; l'edificio è sicuramente stato realizzato negli anni '30/40 anche se le ricerche presso gli archivi dell'ufficio tecnico del Comune di Ragusa hanno dato esito negativo, non conoscendo quale sia la ditta originaria che costruì l'immobile. Una ricerca presso l'ufficio sviluppo economico però a nome della Ditta **Immobiliare S.p.A.** porta alla presentazione di una pratica per apertura di una attività commerciale, presso il locale oggetto di presente perizia, con protocollo n° 59418 del 01/2007 nella quale si fa menzione di un certificato di agibilità conseguito nel 2007, ma purtroppo nessun documento rilevante è agli atti. Dunque, dalle ricerche eseguite si può dedurre che l'immobile è urbanisticamente regolare, altrimenti non sarebbe mai stata rilasciata né agibilità né autorizzazione all'apertura del locale commerciale attivo fino al decesso del sig. **Immobiliare S.p.A.**. L'immobile è stato acquistato dal sig. **Immobiliare S.p.A.**, con atto di vendita a rogito notaio **Immobiliare S.p.A.** di Ragusa del 26/01/2007 Rep. N. 4572 (vedi visura storica allegata che fa parte integrante della presente perizia).

L'edificio risulta regolarmente censito al N.C.E.U. al **Foglio 281 sez. A, Particella 6547** subalterno:

- Piano terra: **Sub 5**, Zona Cens. 1, Cat. C/1, Cl. 4, MQ 41, Rendita € 880,87.
- Piano terra: **Sub 6**, Zona Cens. 1, Cat. C/1, Cl. 4, MQ 26, Rendita € 558,60.

Agli atti dell'ufficio del Territorio di Ragusa è possibile recuperare solo la planimetria del locale ex Foglio 270 particella 180 sub 4 (allegata e facente parte integrante della presente perizia) planimetria presentata nel 1995 – successivamente con variazione d'ufficio oggi gli identificativi catastali sono F. 281 Particella 6547 Subalterni 5 e 6. Dal sopralluogo si evidenzia che però di fatto è un'unica unità immobiliare - un unico locale commerciale.

DESCRIZIONE DEL IMMOBILE

Il Locale Commerciale distinto oggi al F. 281 (sez. A) alla particella 6547 (sub 5-6) è stato costruito nei primi anni '30-'40; le strutture portanti verticali sono miste in c.a. e in muratura in blocchi di calcare tenero di 80/100 cm spessore, solai in travi in ferro e tavelle le tramezzature interne sono in blocchi da cm 30/60, le pareti interne sono intonacate con malta cementizia di cui l'ultimo strato è in tonachina bianca. I pavimenti in piastrelle di graniglia di cemento e scaglie in marmo ed in parte in ceramica i rivestimenti sono in ceramica; gli impianti presenti sono idrico-elettrico-fognario è privo di impianto di riscaldamento; gli infissi interni sono in legno tamburato mentre gli infissi esterni sono in alluminio e vetro. Il locale, il piano primo attualmente adibito a locale sgombero e la cantina (accessorio dell'abitazione) vertono in un generale stato di degrado, dovuto alla vetustà dell'immobile, allo stato di abbandono e decisamente necessita di opere di ristrutturazione; si può dire che allo stato attuale il locale non è più agibile. I prospetti esterni sono anche essi in cattivo stato di conservazione. La superficie catastale dell'immobile è di circa mq 87,00 mentre la superficie commerciale è di circa mq 67,00 (Foglio 281, Part. 6547, Sub. 5-6)

DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Per valore di mercato di un immobile si intende il suo più probabile prezzo di trasferimento in una libera compravendita. Il metodo adottato è il metodo comparativo basato sul raffronto fra il bene oggetto di stima e altri simili, offerti sul mercato locale. Si terrà conto della situazione urbanistica, della qualificazione ambientale ed infrastrutturale, delle condizioni di conservazione, delle tipologie e delle superfici.

Tenuto conto dell'epoca di costruzione degli edifici, della loro ubicazione rispetto al centro abitato di Ragusa; tenuto conto dell'esposizione; tenute presenti le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, tenuto presente lo scopo della stima, che è quello di determinare il più probabile valore di mercato, si ritiene equo eseguire la stima usando il metodo sintetico, scegliendo come parametro la superficie delle unità

immobiliari ed è raffrontato ai valori O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) che per gli edifici è tenuto in considerazione quello del 1° semestre 2025 con un valore minimo di € 540,00 e massimo € 840,00 il valore medio da tenere in considerazione ai fine della presente valutazione sarà € 690,00; in questo caso va tenuto in considerazione che il rilievo dettagliato non è stato possibile effettuarlo, che non è stato possibile né vedere né tantomeno rilevare il locale deposito al piano primo né il locale interrato, come già ampiamente specificato prima, dunque ci si atterrà alle sole superfici catastali.

Calcolo dei valori:

Posto:

S: Superficie commerciale (in mq) da intendersi basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile

VM: Valore medio rilevato in zona per immobili di caratteristiche simili (in €/mq);

V: Valore totale (in €) = S x VM.

Nella zona del comune Ragusa, per immobili simili a quelli in oggetto il valore corrente medio, considerando che si trova in un'ottima posizione su una delle principali arterie della città, che presenta tre esposizioni su tre diverse strade e poi tenendo conto dello stato di degrado in cui si trova l'immobile verrà applicato il coefficiente riduttivo dello 0,60; dunque:

- €/mq 690,00 per LOCALI COMMERCIALI al piano terra, considerando la superficie catastale;
- **Coefficienti di Mercato:** Un cattivo stato di conservazione può ridurre il valore dell'immobile fino al 40% (coefficiente 0,60), rispetto a un valore normale (coefficiente 1,00).

Locale Commerciale (Foglio 281, Part. 6547, Sub. 5-6).

Superficie catastale: mq 87,00 circa

Superficie commerciale: mq 67,00 circa

$\text{mq } 67,00 \times \text{€/mq } 690,00 = \text{€ } 46.230,00$

Valore ridotto considerando lo stato di degrado dell'immobile:

$\text{€ } 46.230,00 \times 0,60 = \text{€ } 27.738,00$

Valore del bene immobiliare:

Foglio 281, Part. 6547, Sub 5-6

€ 27.738,00

Si ritiene pertanto che il più probabile valore di mercato del cespite oggetto della presente stima sia il seguente: € 27.738,00

Tanto doveva sì ad evasione dell'incarico ricevuto.

Ragusa 14/04/2026

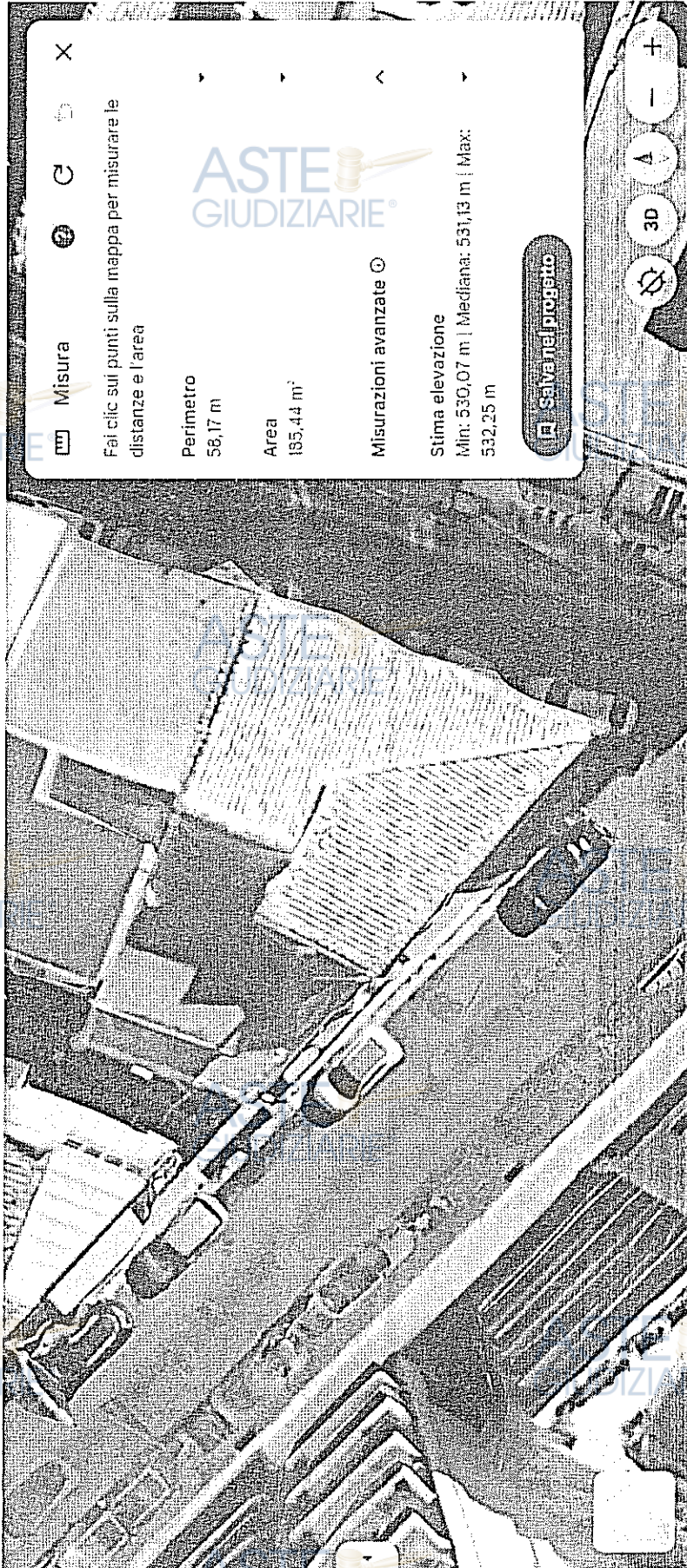
La sottoscritta

Geom. Diana Maria Ficili











VIA ARCHIMEDE ANGOLO VIA DUCA D'AOSTA



PROSPETTO VIA DUCA D'AOSTA



PROSPETTO VIA ARCHIMEDE



PROSPETTO VICOLO



LOCALE INTERNO-PRIMA STANZA



LOCALE -2° STANZA



SCALA DI ACCESSO AL PRIMO PIANO



SCALA DI ACCESSO AL LOCALE INTERRATO

