TRIBUNALE DI RAGUSA

ESECUZIONE IMMOBILIARE ISCRITTA AL N°267/2022

PROMOSSA DA [redacted]

CONTRO [redacted]

RELAZIONE TECNICA

del C.T.U. Arch. Pietro Paolo Mincio

Con ordinanza emessa in data 18/IX/2024 dal Signor Giudice Esecutore Dottor Carlo Di Cataldo veniva esteso il mandato per la Consulenza Tecnica di Ufficio inerente la procedura 42/2024 per la quale è stata richiesta la riunione con quella pendente al n. R.G.E. 65/2024 (a sua volta già riunita alla n. 267/2022, per la quale il sottoscritto ha già redatto relazione peritale di consulenza limitatamente ad alcuni beni.

Il sottoscritto, investito del mandato come in epigrafe, a completamento della stima di tutti i beni coinvolti nel procedimento, ha proceduto all'analisi del fascicolo telematico, comprensivo della relazione ipocatastale redatta dal Notaio Niccolò Tiecco, datata 20.III.2024 che fa propria, e alla ricerca degli atti utili al completamento della relazione di perizia e qui, di seguito, espone sistematicamente le operazioni effettuate e le risposte ai quesiti posti.

Questa relazione è stata aggiornata secondo quanto deciso in sede di udienza in data 5/VII/2025.

Gli immobili oggetto della presente relazione sono siti in Ragusa e sono, rispettivamente:

1. Appartamento in via Archimede n.68, al primo piano di un edificio con più appartamenti che si eleva per tre piani fuori terra oltre il piano terra. *Foglio 66, p.lla 484, sub 1*
2. Appartamento in via Archimede n.68, al secondo piano di un edificio con più appartamenti che si eleva per tre piani fuori terra oltre il piano terra. *Foglio 66, p.lla 484, sub 4*
3. Locale commerciale in via Sant'anna n.139; *Foglio 279, p.lla 2468, sub 1*
4. Appartamento in via Ten. Giuseppe Lupis n.3; *Foglio 279, p.lla 2468, sub 5*
5. Magazzino e pertinenza in c.da Tribastone; *Foglio 193, p.lla 173, sub 4* *Foglio 193, p.lla 45*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINCIO PIETRO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f467741686461231f1021c9f4e118bd4

6. Stacco di terreno in c.da tribastone. *Foglio 171, p.lla 26*

1. Immobile sito in via Archimede n.68

piano primo

Foglio 66, p.lla 484, sub 1

Il lotto di pertinenza dell'unità immobiliare, si estende dalla via Archimede, in profondità fino al confine con un lotto occupato dall'edificio delle Poste di Via Ercolano, l'edificio in questione lo occupa per poco più della metà della sua estensione. L'immobile oggetto della presente relazione è il piano primo che ha la stessa estensione dei piani superiori dell'edificio testé descritto, ma usufruisce di uno spazio aperto adibito in parte a terrazza ed in parte a verde.

L'immobile confina a nord-est con la via Archimede sulla quale prospetta ed ha il proprio ingresso principale; a sud-est con proprietà di [redacted] nata a [redacted] (c.f.: [redacted] p.lla 82 sub 18; a nord-ovest con immobile appartenente a [redacted] nato a [redacted] p.lla 81 sub1; a sud-ovest con con immobile intestato, al catasto, a [redacted] (c.f.: [redacted]); al piano sovrastante con proprietà di [redacted] nato a [redacted] (c.f.: [redacted]) p.lla 484 sub 4.

L'appartamento che si sviluppa a piano primo ha accesso direttamente dalla strada al piano terra, al n°68 della via Archimede, con un piccolo vano di ingresso dal quale si diparte la scala in comune per tutti i piani dello stabile. L'immobile al primo piano fruisce di uno spazio retrostante adibito a terrazza e, in parte, a giardino gravanti sui solai di copertura del sottostante locale commerciale già oggetto di valutazione in altra fase della CTU curata dal sottoscritto.

L'appartamento risulta così distribuito: dal pianerottolo del primo piano si accede ad un vasto locale di ingresso dal quale si può passare in un disimpegno sul quale si aprono le porte di un soggiorno/cucina che prospetta sulla terrazza retrostante, una stanza da letto, prospiciente anch'essa sul terrazzo/giardino e un bagno principale che prende luce ed aria da un cavedio interno. Dalla sala di ingresso si può accedere direttamente ad un bagno di servizio comunicante con una piccola lavanderia realizzata in struttura precaria, ricavata all'interno del cavedio ed a uno studio che prospetta a mezzo di un balcone, sulla via Archimede. Dall'ingresso si diparte un corridoio che smista una camera da letto che si affaccia sulla via Archimede, un ripostiglio cieco e un soggiorno che si articola in due ambienti e prende luce ed aria sia dal balcone della via Archimede, sia da una finestra che si affaccia sul cavedio.

Gli ambienti interni hanno un'altezza netta di ml. 3,15 a meno del bagno di servizio in cui l'altezza risulta essere m. 3,00. La superficie interna netta calpestabile complessiva è di circa: mq. 154,60, mentre la superficie accessoria rappresentata dal balcone di affaccio, dalla terrazza e dal giardino è di: mq. 199,51.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINCIO PIETRO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 74677416864612 3f1021c9f4e118bd4

La struttura portante dell'intero fabbricato risulta essere costituita da una struttura del tipo intelaiato in cemento armato in opera, mentre i solai d'interpiano sono costituti da solai piani del tipo latero cementizio. La copertura dell'intero fabbricato risulta essere costituita da tetto a falde inclinate e soprastante manto di tegole.

Le pavimentazioni interne sono costituite da tipologie diverse nei vari ambienti ed esattamente: in marmo per quanto riguarda l'ingresso, il corridoio ed il disimpegno; in parquet per quanto riguarda il salotto; mentre per tutti gli altri ambienti da piastrelle di tipo ceramico di diversa pezzatura, disegno e coloritura, come pure i rivestimenti ove presenti (bagni e cucina).

Le pareti sono rifinite quasi totalmente con carta da parati di diversa tipologia e colore, mentre le parti rimanenti sono rifinite a gesso come anche le volte.

Le pareti esterne risultano essere rifinite con tonachino di colore tenue, e si presentano in discreto stato di conservazione.

Il balcone di affaccio è realizzato, come i solai interni, con struttura del tipo latero cementizia, pavimentato con piastrelle ceramiche e presenta ringhiera di protezione in alluminio anodizzato, mentre la terrazza sul retro-prospetto è pavimentata con mattonelle ceramiche, e i camminamenti interni al giardino con mattonelle tipo cotto; il perimetro della terrazza e del giardino è costituito dai muri perimetrali del lotto che fungono da parapetto.

Gli infissi esterni sono tutti in alluminio anodizzato e vetro con tapparelle in plastica, mentre gli infissi interni sono tutti in legno del tipo tamburato.

Per quanto riguarda gli impianti tecnologici l'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico, fognario e di riscaldamento autonomo nonché di condizionamento, tutti in buono stato manutentivo.

L'immobile nel suo insieme risulta essere in buono stato manutentivo, bisognoso solo di una normale manutenzione ordinaria o di revisione.

La rappresentazione planimetrica catastale **non è conforme** allo stato attuale dei luoghi; La cucina pranzo prospiciente sulla terrazza/giardino retrostante è stata ricavata dall'accorpamento di due ambienti; il ripostiglio e il bagno di servizio sono stati orientati diversamente ed è stata realizzato un vano lavanderia in struttura leggera all'interno del cavedio.

La casa può essere regolarmente adattata alla fruizione di persona diversamente abile in quanto, pur trovandosi al primo piano di un immobile condominiale, presenta una scala di accesso adatta ad essere fornita di "servo-scala" per arrivare all'appartamento; questo si sviluppa, poi, interamente in piano e, pertanto, con un semplice intervento di adattamento dei servizi e di alcuni infissi interni è fruibile.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINCIO PIETRO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 74677416864612 3f1021c9f4e118bd4

l'immobile è stato pignorato al signor [redacted], nato a [redacted] codice fiscale: [redacted] per l'intero pervenuto per successione al padre [redacted] nato a [redacted], deceduto il [redacted], Certificato di successione trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa il 23/08/1972 al n.17060 di formalità e successivo atto di rogito Notaio Francesco Zichichi, Notaio in Santa Croce Camerina, in data 03/08/1973.

L'immobile è attualmente nella disponibilità del proprietario e risulta essere la residenza dei signori [redacted] consorte.

Non ci sono formalità o vincoli riconducibili a quanto descritto al punto "d" del mandato e non risultano al sottoscritto formalità, vincoli o oneri di cui al punto "e". L'immobile non è gravato da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; esistono i vincoli e oneri giuridici inerenti le iscrizioni e pignoramenti.

Dalla ricerca presso gli uffici competenti è emerso che il fabbricato, nella sua interezza, è stato realizzato giusto Nulla Osta per esecuzione lavori edili n° 377 del 9.12.1975.

L'immobile non risulta munito, secondo quanto appurato in sede di verifica degli atti presso la sede comunale, delle certificazioni di rito, inerenti gli impianti.

L'immobile, complessivamente è dotato di certificato di agibilità del Comune di Ragusa pratica n°10 del 20/02/1978.

L'attuale configurazione dell'immobile, oggetto di stima, è legittimata dalla concessione in sanatoria n,1240/86 rilasciata il 30/11/2009. I locali oggetto della presente stima sono, comunque, differenti dalla configurazione planimetrica approvata. Si tratta di differenze che non inficiano la concessione. Alla luce di queste considerazioni, l'acquirente deve tenere in conto la necessità della ***regolarizzazione catastale per la quale*** è necessario procedere intanto all'aggiornamento del mappale catastale della p.lla 484 del foglio A/66 di Ragusa, in quanto in mappa è ancora riportata la iniziale sagoma del fabbricato preesistente al rilascio del N.O. per Esecuzione Lavori Edili n° 400 del 09/08/1967 e successiva I^{a} Variante del 30/05/1969, e successivamente redigere ed inserire in Catasto la nuova planimetria catastale aggiornata accompagnata dall'Elaborato Planimetrico, il tutto per un ammontare di circa **€ 1.500,00**.

Al fine di regolarizzare le difformità di carattere urbanistico sarà necessario eseguire le seguenti operazioni:

• per quel che riguarda le modifiche interne (relative all'avvenuta fusione di due ambienti) basterà presentare all'Ufficio Tecnico del Comune di Ragusa apposita C.I.L.A. (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) in Sanatoria per aver eseguito opere riconducibili all'art. 3, comma 2, lettera a)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINCIO PIETRO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 74677416864612 3f1021c9f4e118bd4

della L.R. n.16/2016, senza preventiva comunicazione, il tutto per un costo presumibile di € **2.000,00** (comprensivo di versamenti secondo legge e onorari professionali);

• mentre per quel che riguarda la regolarizzazione del locale lavanderia posto all'interno del cavedio, si dovrà procedere alla messa in pristino dei luoghi secondo gli allegati grafici progettuali, essendo la superficie minima interna dello stesso imposta da apposito regolamento che la pone pari a mq. 9,00, corrispondente circa alla sua attuale superficie. Le superiori operazioni di messa in pristino dei luoghi (con demolizione, trasporto in discarica autorizzata ed oneri di accesso alla discarica stessa del materiale di risulta) ammontano a circa € **1.000,00**.

Tali oneri dovranno essere affrontati dall'eventuale compratore qualora voglia regolarizzare l'attuale stato dei luoghi.

L'area nella quale ricade l'immobile oggetto della presente relazione peritale è determinata nel Piano Regolatore della città di Ragusa come zona omogenea "B1" *zone B sature*.

I Beni sono stati pignorati per intero e per la piena proprietà; sono da considerarsi come un unicum allo stato odierno, per la loro natura intrinseca: un appartamento per civile abitazione.

In questa sede il sottoscritto ritiene che il bene vada valutato per quello che è, allo stato, e non per le sue potenzialità che presuppongono una serie di passaggi ipotetici.

Il sottoscritto provvederà alla redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica prima della vendita.

Per la valutazione dell'immobile si è ritenuto opportuno eseguire tre metodi diversi di stima in modo da pervenire al valore di mercato più probabile eseguendo la media dei tre valori trovati.

I tre metodi estimativi utilizzati sono:

- Stima analitica
- Stima sintetica o commerciale
- Stima a costo di costruzione

a) **Immobile** – appartamento facente parte di un immobile condominiale nella zona centrale moderna della città, via Archimede, al numero civico 68, Ragusa.

Stima Analitica

- La stima è stata eseguita in ragione della localizzazione dell'immobile in una zona della città consolidata come residenziale, ma anche assurta al rango di zona commerciale elegante e servita in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINCIO PIETRO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f467741686461231f1021c9f4e1118bd4

maniera diffusa di tutti i servizi utili, dai supermercati alle officine, farmacie etc; alle scuole, i presidi sanitari, etc.. Alla luce di tali considerazioni e della condizione di città, capoluogo di provincia di una certa dimensione che è Ragusa:

- la superficie catastale dell'immobile, che si può assumere come lorda, è di circa 179,00 mq;
- l'immobile è un appartamento, con un livello di rifiniture adeguato;
- le finiture sono di buona qualità e lo stato attuale di conservazione è buono;
- le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, situano questo tipo di immobili in un range che va dai 2,70 ai 3,80 € per metro quadrato al mese;
- le richieste del libero mercato si attestano su una media di 4,80€ per metro quadrato al mese;

si ritiene che la proprietà possa essere affittata ad un prezzo annuo totale di € 10.310,40, si può arrotondare, pertanto, il canone annuo in

€ 10.300,00

dal che si può determinare il beneficio fondiario normale che risulta essere:

Bfn = Rpi – Spese.

Le spese annue a carico del proprietario comprendono: la manutenzione ordinaria; le quote di assicurazioni e di ammortamento; imposte, tasse e contributi; tutte le spese sono stimabili intorno al 35% del canone annuo e quindi:

Spese=	10.300,00	x	35,00%	=	€ 3.605,00
Bnf=	10.300,00	-	€ 3.605,00	=	€ 6.695,00

Si può assumere, per Ragusa, un saggio di capitalizzazione medio pari a non più del 4,50%.

Il valore dell'immobile mediante capitalizzazione del reddito risulta quindi essere:

€ 6.695,00	:	0,045	= € 148.777,78
		in c.t.	**€ 148.778,00**

Stima Sintetica o Commerciale

La valutazione viene eseguita attraverso una ricerca di prezzi di mercato per beni similari della zona. Considerando che allo stato attuale non sarebbero necessari interventi di manutenzione di particolare entità, il risultato per la superficie lorda catastale di m^2 179,00, si è valutato un prezzo di:

€ 180.000,00

Stima a Costo di Costruzione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINCIO PIETRO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f467741686461231f1021c9f4e1118bd4

Presi come riferimento i costi di materiale e mano d'opera correnti sul mercato, tenuto conto dell'incidenza del terreno, degli utili d'impresa, degli oneri e delle spese tecniche, si ha un costo allo stato attuale pari a:

€ 1.100,00 per metro quadrato

mq 179,00 x € 1.100,00 = 196.900,00
in c.t. **196.902,00**

La media dei valori così dedotti è, pertanto:

€ 148.778,00 + € 180.000,00 + € 196.902,00 = € 525.680,00 : 3 = € 175.226,67
in c.t. **€ 175.230,00**

Il valore finale dell'immobile è dunque stimato in **€ 159.065,00**

In conclusione, tenendo conto della consistenza dell'immobile nel suo complesso, della sua ubicazione, della modalità di vendita del bene, si determinano il seguente valore:

a) appartamento nella via Archimede n°68 della superficie lorda di mq 179,00

In totale arrotondato	€.	175.230,00
questa cifra va decurtata delle spese da sostenere	€	4.500,00
restano	€	170.730,00

A questa cifra va applicata un abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati e, pertanto il valore finale della stima è:

	€	145.120,50
che si arrotonda in	€	**145.100,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINCIO PIETRO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f467741686461231f1021c9f4e118bd4

2. Immobile sito in via Archimede n.68

piano secondo

Foglio 66, p.lla 484, sub 4

L'appartamento n.2 all'interno dell'immobile descritto per il lotto 1 si trova al secondo piano e si sviluppa su una superficie pressoché identica a quella del piano inferiore, ad eccezione dell'area terrazza/giardino di cui fruisce come affaccio e del cavedio di cui fruisce per l'attingimento di aria e luce.

L'immobile confina a nord-est con la via Archimede sulla quale prospetta ed ha il proprio ingresso principale; a sud-est con proprietà di [redacted] nata a [redacted] (c.f.: [redacted]) p.lla 82 sub 18; a nord-ovest con immobile appartenente a [redacted] nato a [redacted] (c.f.: [redacted]). p.lla 81 sub 1; a sud-ovest con con immobile intestato, al catasto, a [redacted] (c.f.: [redacted]); al piano sovrastante con proprietà di [redacted], nato a [redacted], codice fiscale: [redacted], p.lla 484 sub 5.

L'appartamento che si sviluppa al piano secondo ha accesso direttamente dalla strada al piano terra, al n°68 della via Archimede, con un piccolo vano di ingresso dal quale si diparte la scala in comune per tutti i piani dello stabile.

L'appartamento risulta così distribuito: dal pianerottolo del secondo piano si accede ad un locale di ingresso dal quale si passa, direttamente, ad un locale di soggiorno che prospetta sulla via Archimede con un ampio balcone; si passa,poi, in un disimpegno sul quale si aprono le porte di una cucina/pranzo, prospiciente la via Archimede e che prende aria e luce da un'apertura che si affaccia sul cavedio; un bagno anch'esso con finestra sul cavedio. Dall'ingresso si può accedere, altresì, ad un corridoio che si sviluppa ad elle e sul quale si aprono le porte di un ripostiglio, tre camere da letto e un bagno. Il ripostiglio è cieco, le tre camere da letto prospettano a mezzo di un balcone in comune sulla terrazza/giardino di pertinenza del piano inferiore, mentre il bagno si affaccia sul cavedio interno.

Gli ambienti interni hanno tutti un'altezza netta di ml. 2,90. La superficie interna netta calpestabile complessiva è di circa: mq. 152,30, mentre la superficie accessoria rappresentata dai balconi di affaccio è di: mq. 29,61.

La struttura portante dell'intero fabbricato risulta essere costituita da una struttura del tipo intelaiato in cemento armato in opera, mentre i solai d'interpiano sono costituti da solai piani del tipo latero cementizio. La copertura dell'intero fabbricato risulta essere costituita da tetto a falde inclinate e soprastante manto di tegole.

Per quel che riguarda le pavimentazioni interne esse sono costituite tutte da piastrelle di tipo ceramico.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINCIO PIETRO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f467741686461231f1021c9f4e1118bd4

Le pareti e le volte interne dell'abitazione sono rifinite in gesso ad eccezione dei bagni e dell'angolo cottura nella cucina che si presentano rivestiti in ceramica.

Le pareti esterne risultano essere rifinite con tonachino di colore tenue, e si presentano in discreto stato di conservazione.

I balconi di affaccio sono realizzati, come i solai interni, con struttura del tipo latero cementizia, pavimentati con piastrelle ceramiche e tutti presentano ringhiere di protezione in alluminio anodizzato.

Gli infissi esterni sono tutti in alluminio anodizzato e vetro con tapparelle in plastica, mentre gli infissi interni risultano essere tutti in legno del tipo tamburato.

Per quanto riguarda gli impianti tecnologici l'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico, fognario e di riscaldamento autonomo nonché di condizionamento, tutti in buono stato manutentivo.

L'immobile nel suo insieme risulta essere in buono stato manutentivo, bisognoso solo di una normale manutenzione ordinaria o di revisione a meno del bagno a cui si accede dal disimpegno che è stato oggetto di lavori non portati a termine e, pertanto privo di strato di finitura del soffitto.

La rappresentazione planimetrica catastale è **conforme** allo stato attuale dei luoghi; La cucina pranzo prospiciente sulla via Archimede è stata ricavata dall'accorpamento di due ambienti; la stessa cosa è avvenuta per le due stanze immediatamente aperte sull'ingresso che fungono da living.

La casa può essere regolarmente adattata alla fruizione di persona diversamente abile in quanto, pur trovandosi al primo piano di un immobile condominiale, presenta una scala di accesso adatta ad essere fornita di "servo-scala" per arrivare all'appartamento; questo si sviluppa, poi, interamente in piano e, pertanto, con un semplice intervento di adattamento dei servizi e di alcuni infissi interni è fruibile.

l'immobile è stato pignorato al signor [redacted], nato a [redacted], codice fiscale: [redacted] per l'intero pervenuto per successione al padre [redacted], deceduto il [redacted], Certificato di successione trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa il 23/08/1972 al n.17060 di formalità e successivo atto di rogito Notaio Francesco Zichichi, Notaio in Santa Croce Camerina, in data 03/08/1973.

L'immobile è attualmente nella disponibilità del proprietario; è stato utilizzato saltuariamente dal sig. [redacted], figlio del proprietario sig. [redacted]

Non ci sono formalità o vincoli riconducibili a quanto descritto al punto "d" del mandato e non risultano al sottoscritto formalità, vincoli o oneri di cui al punto "e". L'immobile non è gravato da

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINCIO PIETRO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f467741686461231f1021c9f4e1118bd4

vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; esistono i vincoli e oneri giuridici inerenti le iscrizioni e pignoramenti.

Dalla ricerca presso gli uffici competenti è emerso che il fabbricato, nella sua interezza, è stato realizzato giusto Nulla Osta per esecuzione lavori edili n° 377 del 9.12.1975.

L'immobile non risulta munito, secondo quanto appurato in sede di verifica degli atti presso la sede comunale, delle certificazioni di rito, inerenti gli impianti.

L'immobile, complessivamente è dotato di certificato di agibilità del Comune di Ragusa pratica n°10 del 20/02/1978.

L'attuale configurazione dell'immobile, oggetto di stima, è legittimata dal Nulla Osta per esecuzione lavori edili n° 377 del 9.12.1975. I locali oggetto della presente stima sono coerenti alla configurazione planimetrica approvata. Alla luce di queste considerazioni, l'acquirente deve tenere in conto la necessità della ***regolarizzazione catastale per la quale*** è necessario procedere intanto all'aggiornamento del mappale catastale della p.lla 484 del foglio A/66 di Ragusa, in quanto in mappa è ancora riportata la iniziale sagoma del fabbricato preesistente al rilascio del N.O. per Esecuzione Lavori Edili n° 400 del 09/08/1967 e successiva I^{a} Variante del 30/05/1969, e successivamente redigere ed inserire in Catasto la nuova planimetria catastale aggiornata accompagnata dall'Elaborato Planimetrico, il tutto per un ammontare di circa **€ 1.500,00**.

Tali oneri dovranno essere affrontati dall'eventuale compratore qualora voglia regolarizzare l'attuale stato dei luoghi.

L'area nella quale ricade l'immobile oggetto della presente relazione peritale è determinata nel Piano Regolatore della città di Ragusa come zona omogenea "B1" *zone B saturе.*

I Beni sono stati pignorati per intero e per la piena proprietà; sono da considerarsi come un unicum allo stato odierno, per la loro natura intrinseca: un appartamento per civile abitazione.

In questa sede il sottoscritto ritiene che il bene vada valutato per quello che è, allo stato, e non per le sue potenzialità che presuppongono una serie di passaggi ipotetici.

Il sottoscritto provvederà alla redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica prima della vendita.

Per la valutazione dell'immobile si è ritenuto opportuno eseguire tre metodi diversi di stima in modo da pervenire al valore di mercato più probabile eseguendo la media dei tre valori trovati.

I tre metodi estimativi utilizzati sono:

- Stima analitica
- Stima sintetica o commerciale
- Stima a costo di costruzione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINCIO PIETRO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f467741686461231f1021c9f4e118bd4

a) Immobile – appartamento facente parte di un immobile condominiale nella zona centrale moderna della città, via Archimede, al numero civico 68, Ragusa, piano secondo.

Stima Analitica

- La stima è stata eseguita in ragione della localizzazione dell'immobile in una zona della città consolidata come residenziale, ma anche assurta al rango di zona commerciale elegante e servita in maniera diffusa di tutti i servizi utili, dai supermercati alle officine, farmacie etc; alle scuole, i presidi sanitari, etc.. Alla luce di tali considerazioni e della condizione di città, capoluogo di provincia di una certa dimensione che è Ragusa:
  - la superficie catastale dell'immobile, che si può assumere come lorda, è di circa 179,00 mq;
  - l'immobile è un appartamento, con un livello di rifiniture adeguato;
  - le finiture sono di buona qualità e lo stato attuale di conservazione è buono;
  - le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, situano questo tipo di immobili in un range che va dai 2,70 ai 3,80 € per metro quadrato al mese;
  - le richieste del libero mercato si attestano su una media di 4,30€ per metro quadrato al mese;

si ritiene che la proprietà possa essere affittata ad un prezzo annuo totale di € 9.236,40, si può arrotondare, pertanto, il canone annuo in

€ 9.240,00

dal che si può determinare il beneficio fondiario normale che risulta essere:

$$Bfn = Rpi - Spese.$$

Le spese annue a carico del proprietario comprendono: la manutenzione ordinaria; le quote di assicurazioni e di ammortamento; imposte, tasse e contributi; tutte le spese sono stimabili intorno al 35% del canone annuo e quindi:

Spese=	9.240,00	x	35,00%	=	€ 3.234,00
Bnf=	9.240,00	-	€ 3.234,00	=	€ 6.006,00

Si può assumere, per Ragusa, un saggio di capitalizzazione medio pari a non più del 7,00%.

Il valore dell'immobile mediante capitalizzazione del reddito risulta quindi essere:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINCIO PIETRO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 74677416864612 3f1021c9f4e118bd4

€ 6.006,00	:	0,045	= € 133.466,67
		in c.t.	**€ 133.467,00**

Stima Sintetica o Commerciale

La valutazione viene eseguita attraverso una ricerca di prezzi di mercato per beni similari della zona. Considerando che allo stato attuale non sarebbero necessari interventi di manutenzione di particolare entità, il risultato per la superficie lorda catastale di m² 179,00, si è valutato un prezzo di:

€ 160.000,00

Stima a Costo di Costruzione

Presi come riferimento i costi di materiale e mano d'opera correnti sul mercato, tenuto conto dell'incidenza del terreno, degli utili d'impresa, degli oneri e delle spese tecniche, si ha un costo allo stato attuale pari a:

€ 1.000,00 per metro quadrato

mq 179,00 x € 1.000,00 = 179.000,00	
in c.t.	**179.004,00**

La media dei valori così dedotti è, pertanto:

€ 133.467,00 + € 160.000,00 + € 179.004,00 = € 472.471,00 : 3 = € 157.490,33

in c.t. **€ 157.495,00**

Il valore finale dell'immobile è dunque stimato in **€ 143.000,00**

In conclusione, tenendo conto della consistenza dell'immobile nel suo complesso, della sua ubicazione, della modalità di vendita del bene, si determinano il seguente valore:

a) appartamento nella via Archimede n°68, piano secondo della superficie lorda di mq 179,00

In totale arrotondato	€.	157.495,00
questa cifra va decurtata delle spese da sostenere	€	1.500,00
restano	€	155.995,00

A questa cifra va applicata un abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati e, pertanto il valore finale della stima è:

	€	132.595,75
che si arrotonda in	€	**132.600,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MINCIO PIETRO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f467741686461231f1021c9f4e1118bd4

Tanto in adempimento all'incarico ricevuto.

Ragusa lì 18.V.2025

Il C.T.U.

(Arch. Pietro Paolo Mincio)

Firmato Da: MINCIO PIETRO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f467741686461231f021c9f4e118bd4

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009