PERIZIA GIURATA DI STIMA

DITTA: T[redacted]S.[redacted]7 - [redacted]

UBICAZIONE: [redacted] RG, Viale Medaglie d'oro n. 44





- **Premessa**

Il sottoscritto Ing. Gianfranco Cicero Santalena, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n. 926, con studio a [redacted] in via Sacro Cuore n. 12, ad espletamento dell'incarico ricevuto dal sig. [redacted] nato a [redacted] in qualità di Legale Rappresentante della società "[redacted]" con sede in Viale Medaglie d'oro n. 44; ha redatto la presente perizia al fine di procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato di una unità immobiliare con destinazione commerciale sita nel Comune di [redacted] in Viale Medaglie D'Oro 44, piano terra e piano soppalcato. Dopo aver proceduto agli accertamenti, ai rilievi, alle valutazioni del caso, si redige la seguente relazione di stima dell'immobile al fine della liquidazione della Società.

Operazioni Peritali

Accettato l'incarico, il sottoscritto, effettuava le ricerche documentali presso gli uffici competenti (Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Ragusa-Territorio, Ufficio Tecnico del Comune di

Gianfranco Cicero Santalena **INGEGNERE**
Via Sacro Cuore, 12 – 97015 MODICA (RG) – mobile 338/4954969
email: gianfrancocicerosantalena@gmail.com – Pec: gianfranco.cicerosantalena@ingpec.eu

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

Modica, ecc...) si recava presso gli immobili oggetto della presente perizia di stima per effettuare le operazioni peritali. Nel corso del sopralluogo, il sottoscritto, eseguiva un'accurata ricognizione dei luoghi, compieva i rilievi metrici necessari all'espletamento dell'incarico ricevuto ed effettuava diverse fotografie sull'immobile. Di quanto emerso dalle ricerche effettuate e dalle verifiche condotte si darà conto nei successivi paragrafi articolati come di seguito indicato.

- **Ubicazione, titolarità e descrizione dei beni**

I beni in oggetto sono ubicati a Modica (RG) nel Viale Medaglie D'Oro al n. 44.

L'immobile appartiene alla Società "[redacted] ex [redacted] S.n.c. P.iva 01298490887" giusto atto pubblico di compravendita del Notaio Dott. Evangelista Ottaviano del 29/05/2018 n. repertorio 82193 e n. di raccolta 21960 trascritto a Ragusa il 01/06/2018 n.G.8350/n.P.5774 e registrato a Modica il 31.05.2018 al n. 1407/1T.

Il bene oggetto di stima è costituito da un Locale commerciale facente parte di edificio plurifamiliare con negozi, botteghe e garage, funzionalmente indipendente con due elevazioni fuori terra e con due lati liberi, dove all'interno troviamo un locale commerciale/deposito a piano terra e un soppalco adibito a deposito, censito all'Agenzia del Territorio di Ragusa, con il seguente carico catastale:

Catasto Fabbricati del Comune di Modica

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				
FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	ZONA CENSUARIA	MICRO ZONA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
233	9653	136	-	-	C/1	7	105m²	€ 2.429,41

I beni in questione sorgono in prossimità del centro storico nella parte bassa della città di Modica, in una zona urbanizzata e provvista di tutti i servizi.

DESCRIZIONE IMMOBILE

Il locale individuato alla particella 9653 sub. 136 del foglio 233 del Comune di Modica, è stato realizzato nei primi anni '70, si sviluppa su due elevazioni fuori terra (piano terra e piano soppalco): piano terra composto da due vani di cui uno a destinazione commerciale con accesso indipendente e con grandi aperture fronte strada e da un locale a destinazione deposito oltre ad un piccolo servizio igienico e relativo disimpegno. Dal vano con destinazione commerciale si diparte una scala

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

che porta al piano soppalcato dove si trova un unico vano a destinazione deposito.

L'edificio ha struttura portante in cemento armato e solai intermedi e di copertura sono in latero cemento; la copertura è piana, le tamponature all'esterno sono rivestiti con intonaco tradizionale a tre strati con l'ultimo strato a tonachina di colore tenue. Al suo interno, l'immobile è dotato delle seguenti finiture:

Piano Terra:

- infissi esterni: in alluminio/metallo,
- infissi interni: in legno tamburato;
- tramezzature: in cartongesso;
- pavimenti: in marmette in cemento;
- portone d'ingresso: in Alluminio/metallo;
- scala: in acciaio rivestita con lastre in legno;

Piano soppalcato:

- infissi esterni: in alluminio/metallo;
- infissi interni: non presenti;
- pavimenti: in legno;
- portone d'ingresso: non presente;

L'immobile è dotato di impianti idrico, elettrico, termico ed allaccio alla pubblica fognatura. Da quanto osservato dal sottoscritto nel corso del sopralluogo effettuato si può asserire che lo stato di manutenzione di tutti gli ambienti è buono, non sono evidenti segni di dissesto della struttura ed i materiali impiegati nelle rifinizioni sono di buona fattura.

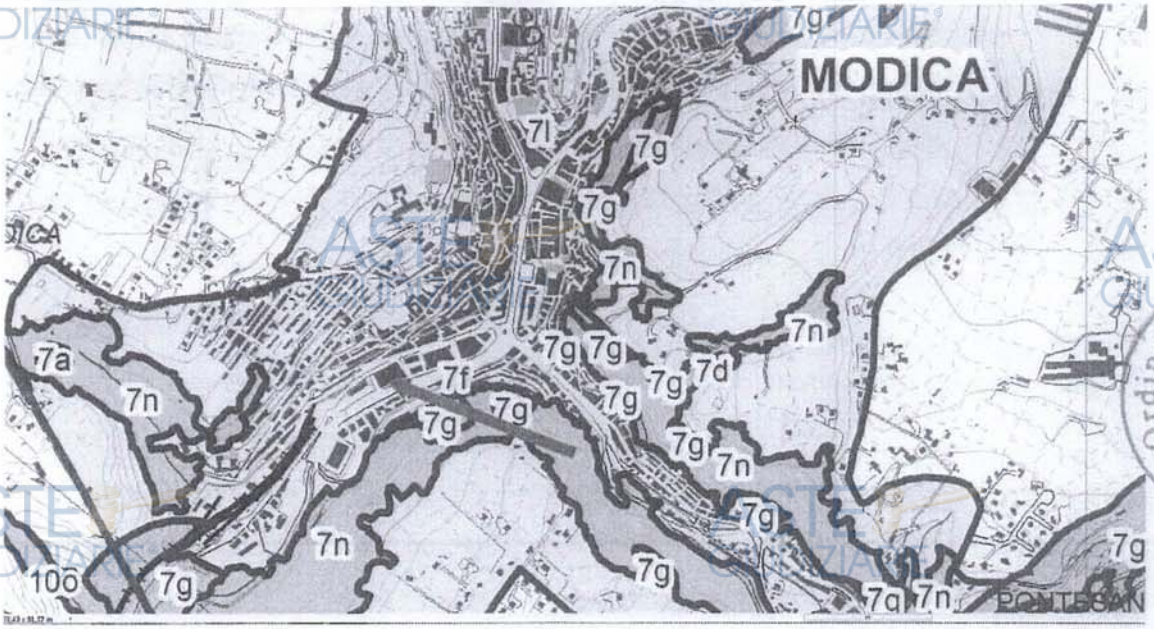
L'immobile in oggetto ricade in zona omogenea B0 (Mantenimento dello stato di fatto) della Variante Generale al P.R.G. del Comune di Modica adeguata al D.D.G. n. 214/2017 del 22/12/2017, inoltre, in riferimento al vigente Piano Paesaggistico della Provincia di Ragusa, l'immobile ricade



Ordine degli Ingegneri Ragusa
DOTT. ING. CICERO SANTALENA GIANFRANCO N. 926

Gianfranco Cicero Santalena INGEGNERE
Via Sacro Cuore, 12 – 97015 MODICA (RG) – mobile 338/4954969
email: gianfrancocicerosantalena@gmail.com – Pec: gianfranco.cicerosantalena@ingpec.eu

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



all'interno del paesaggio locale 7a. Centri storici di Ragusa e Modica e relative aree urbanizzate. Aree di interesse archeologico comprese. Livello di Tutela 1.

Il locale è stato regolarizzato in virtù della S.C.I.A Prot. n.30790 del 13/06/2016 e successive integrazioni del 12/08/2016 prot. n.40294 per cambio d'uso. A tal proposito il sottoscritto precisa quanto segue: il locale in oggetto nello stato dei luoghi in cui si trova oggi è conforme ai titoli edilizi citati in precedenza.

Valutazione estimativa dei beni

LOCALE COMMERCIALE: La superficie lorda complessiva dell'immobile è di circa 105 m² ed un'altezza interna utile di 4.80 -2.40 m. Per il computo delle superfici scoperte o parzialmente scoperte sono stati utilizzati i seguenti coefficienti di ponderazione: 50% per il vano scala, 20% per la banchina e balconi e 25% per la terrazza scoperta, tra 0,5% e 0,7% per il terreno pertinenziale e i percorsi pavimentati. La superficie commerciale degli immobili in oggetto per la stima viene calcolata nelle tabelle successive:

TABELLA 1: LOCALE COMMERCIALE A PIANO TERRA E SOPPALCO

DESCRIZIONE	SUP. COPERTA [m²]	COEFFICIENTE DI PONDERAZIONE	SUP. COMM. [m²]	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
Piano TERRA	105.00	100%	105.00	buone
			SOMMANO 105.00 m²	

Gianfranco Cicero Santalena INGEGNERE
Via Sacro Cuore, 12 – 97015 MODICA (RG) – mobile 338/4954969
email: gianfrancocicerosantalena@gmail.com – Pec: gianfranco.cicerosantalena@ingpec.eu

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

- **STIMA:**

Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima il metodo che si ritiene più appropriato per la determinazione del valore di mercato del bene è quello sintetico comparativo. Detto metodo è detto anche per comparazione diretta, in quanto con esso si confronta il bene da stimare con altri beni, dello stesso tipo e dello stesso mercato, dei quali si conoscono i prezzi spuntati in compravendite avvenute di recente, senza che sono intervenuti, dal momento di tali contrattazioni, fatti nuovi che hanno modificato i valori. Il metodo è detto anche sintetico, perché con esso, dopo le più complete analisi particolari, si confronta la sintesi delle caratteristiche del bene da stimare con la sintesi delle caratteristiche di ciascun bene preso a confronto; inoltre, nel metodo si fa riferimento ad un dato sintetico quale il metro quadrato per gli immobili in genere.

LOCALE COMMERCIALE PIANO TERRA E SOPPALCO C/1, sulla base delle indagini effettuate dal sottoscritto sul mercato locale (agenzie immobiliari, colleghi, notai, ecc...), nella libera contrattazione d'immobili analoghi per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello oggetto di stima, si sono rilevati valori unitari che oscillano tra i 700÷1250 €/m² in linea con i valori della banca dati delle quotazioni immobiliari (anno 2024 - semestre 2 - 680÷1200 €/m²). E' opportuno precisare che detti valori si riferiscono ad immobili che presentano un "normale" stato di conservazione e che hanno un "medio" grado di finiture.

Tenendo conto dell'epoca di realizzazione della costruzione, il sottoscritto ha ritenuto congruo adottare un valore medio unitario, riferito alla superficie commerciale, pari a 960,00 €/m². Moltiplicando il predetto valore per la superficie commerciale dell'immobile calcolata nella **TABELLA 1**, si ottiene un valore complessivo pari a:

V = 960,00*105.00 = € 100.800,00

- **Conclusioni**

Alla luce dei valori sopra determinati, il valore finale dei beni, arrotondati in conto pari, risultano:

C). LOCALE COMMERCIALE V_{finale} = ***€ 100.000,00*** (diconsi euro CENTOMILA/00).

Ad espletamento dell'incarico ricevuto, il sottoscritto, rassegna la presente relazione di stima e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Il Tecnico
(Ing. Gianfranco Cicero Santalena)

Ordine degli Ingegneri Ragusa
DOTT. ING. CICERO SANTALENA GIANFRANCO N. 926

Gianfranco Cicero Santalena **INGEGNERE**
Via Sacro Cuore, 12 – 97015 MODICA (RG) – mobile 338/4954969
email: gianfrancocicerosantalena@gmail.com – Pec: gianfranco.cicerosantalena@ingpec.eu

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

Ufficio del GIUDICE DI PACE DI MODICA

N° 7/2026
Rg. Aff. Amm.

VERBALE DI GIURAMENTO

L'anno duemilaventisei, il giorno Sette del mese di Gennaio, nel locale Ufficio del GIUDICE DI PACE DI MODICA è personalmente comparso l'ing. Gianfranco Cicero Santalena (CCRGFR75M12H163N) nato a Ragusa il 12.08.1975, che ha chiesto di asseverare con giuramento la presente relazione di perizia da lui redatta nell'interesse della ditta [redacted] P.iva 01298490887 con sede in Viale Medaglie d'oro n. 44 con legale Rappresentante il sig. [redacted] C.F: [redacted] ed ivi residente in [redacted]

Il sottoscritto funzionario giudiziario, premessogli le ammonizioni ed i ricordi di rito, l'ho invitato a giurare e lui ha ripetuto la formula: "Giuro di avere bene e fedelmente proceduto nelle operazioni che mi sono state affidate, al solo scopo di far conoscere la verità".

Dal che si è redatto il presente verbale che viene letto, confermato e sottoscritto.

IL TECNICO (Ing. Gianfranco Cicero Santalena) Gianfranco Cicero Santalena

IL CANCELLIERE ESPERTO IL CANCELLIERE ESPERTO
Dott.ssa Teresa Puglisi



Gianfranco Cicero Santalena INGEGNERE
Via Sacro Cuore, 12 – 97015 MODICA (RG) – mobile 338/4954969
email: gianfrancocicerosantalena@gmail.com – Pec: gianfranco.cicerosantalena@ingpec.eu

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