

COMUNE DI RAVANUSA
PROVINCIA DI AGRIGENTO
Perizia di stima

Oggetto: Immobile sito in Ravanusa in Corso della Repubblica n. 116-118 piano terra, distinto al C.d.F. di Ravanusa al Foglio 19, particella 291 sub. 2.



Committente: Ferreri Nicolò n.q. di Commissario Liquidatore della [REDACTED]

Il Tecnico

Geom. Gaetano Demma



Sommario

PREMESSA	2
DATI CATASTALI AGGIORNATI	2
DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE	3
Contesto urbanistico	3
Toponomastica	3
Urbanistica.....	5
Catasto	5
Descrizione dell'unità immobiliare	5
DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE	6
Valore commerciale dell'immobile.....	7
Valore locativo dell'immobile.....	7
ALLEGATI	9
Allegato n. 1 – Planimetria.....	9
Allegato n. 2 – Documentazione fotografica.....	10
Allegato n. 3 – Osservatorio del Mercato immobiliare	16

* * * * *

PREMESSA

Il Rag. Nicolò Ferreri, n.q. di Commissario Liquidatore della [REDACTED] in data 09.11.2022, incaricava il sottoscritto Geom. Gaetano Demma, con studio in [REDACTED] e iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Palermo al [REDACTED] di effettuare la perizia di stima degli immobili di proprietà della [REDACTED]

La presente stima riguarda la valutazione dell'immobile sito in Ravanusa in Corso della Repubblica n. 116-118 piano terra, distinto al C.d.F. di Ravanusa al Foglio 19, particella 291 sub. 2.

* * * * *

DATI CATASTALI AGGIORNATI

Dalle opportune verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali di Agrigento, si riporta di seguito l'identificazione catastale dell'immobile oggetto della presente:

Unità Immobiliare. Dati identificativi:

(Abitazione) Comune censuario: Palermo.

- Ubicazione: Corso della Repubblica n. 118-120, Piano Terra;
- Foglio: 19;
- Particella: 291;
- Sub: 2;
- Zona Cens.: 1;
- Categoria: C/1 (Negozzi);
- Classe: 4;
- Consistenza: 62 Mq;
- Rendita: € 803,71;

Intestatari:

1. [REDACTED] - Proprietà per 1000/1000.

Il bene sopradescritto è pervenuto alla [REDACTED] per atto di compravendita del 20.12.1957 in Notaio [REDACTED] trascritto in data 11.01.1958 ai nn. 449/410.

* * * * *

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Contesto urbanistico

Preliminarmente alla descrizione dell'immobile, appare opportuno descrivere il contesto urbanistico in cui è ubicato il fabbricato oggetto della presente.

L'area è costituita prevalentemente da fabbricati di edilizia popolare, con la presenza nella zona di diversi istituti bancari, edifici religiosi e negozi.

Toponomastica

Toponomasticamente, il fabbricato è posizionato all'interno di un lotto, interamente recintato e delimitato tra Corso della Repubblica, Via Giovanni Boccaccio, via dei Medici e Via San'Antonio (Cfr. Figura 1 e 2).

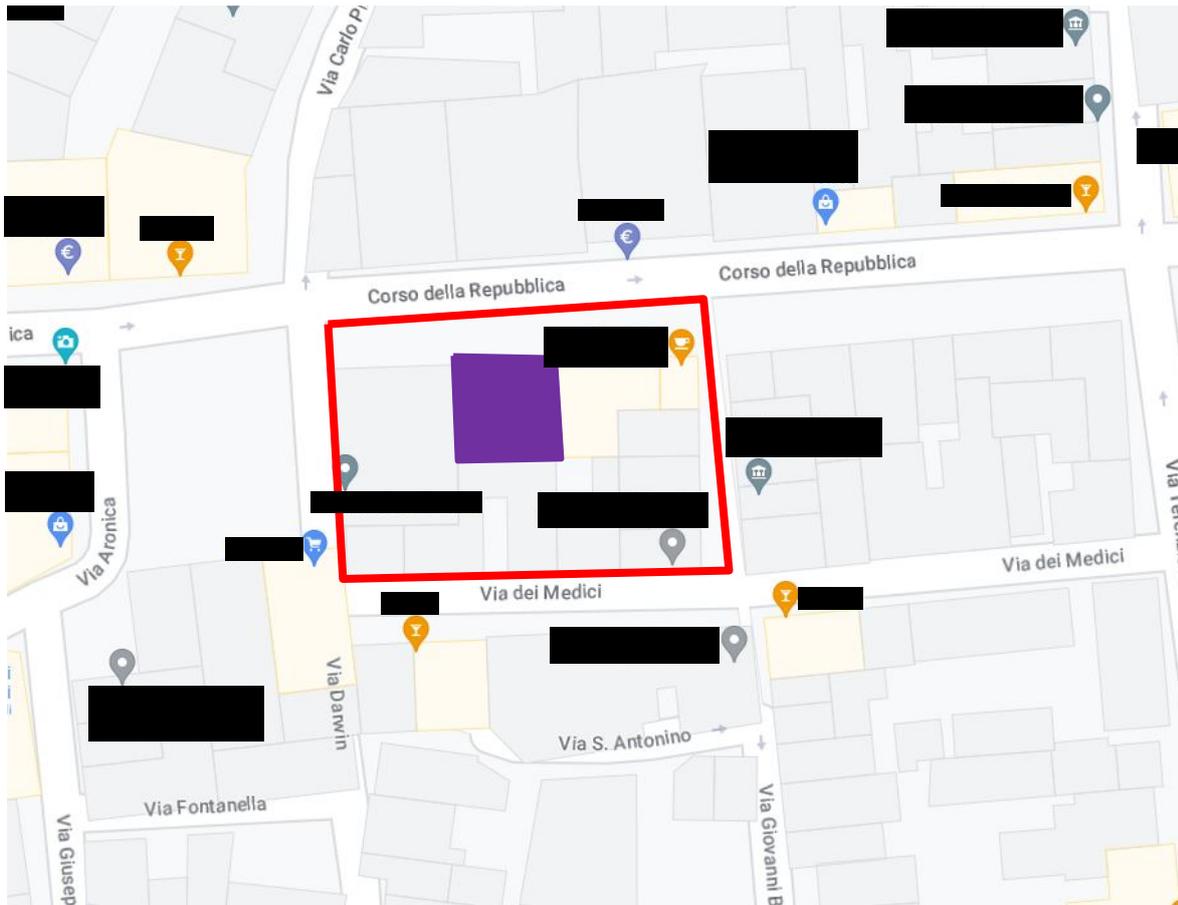


Figura 1 – Particolare del lotto (contorno rosso) ed ubicazione dell'edificio (contorno viola).

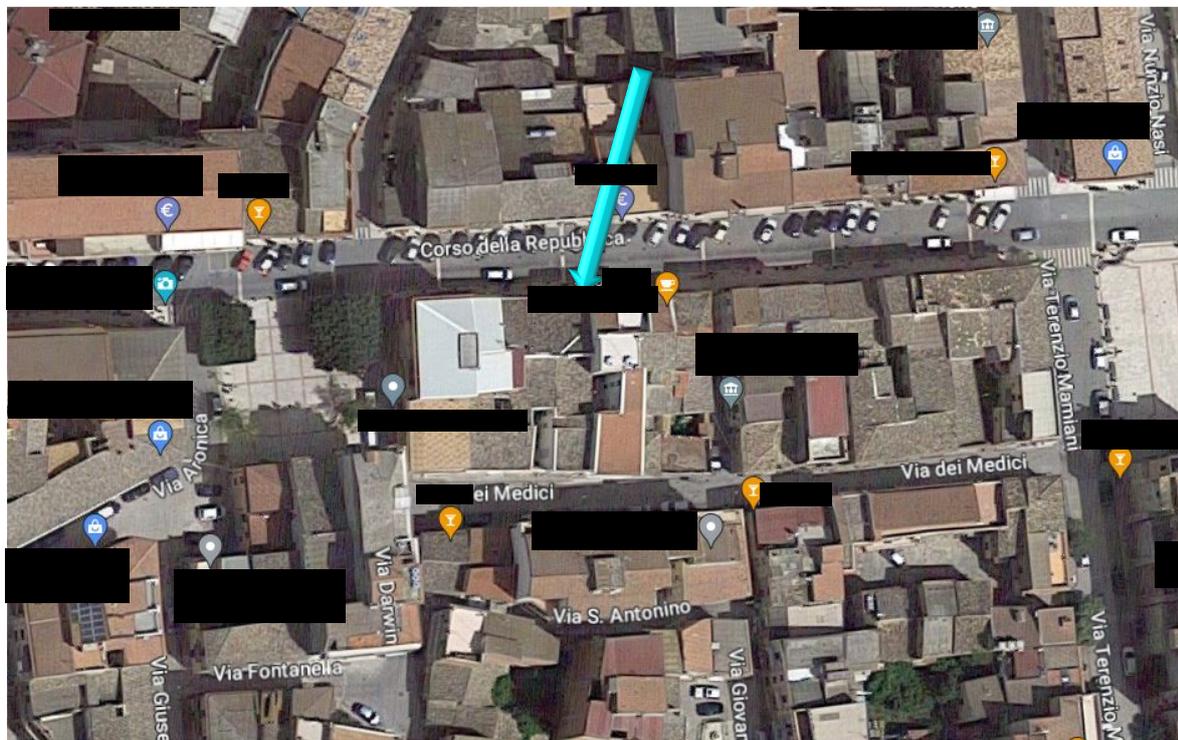


Figura 2 – Foto area, con individuazione dell'edificio dove insiste l'immobile oggetto della presente.

Urbanistica

Il fabbricato dove insiste l'immobile oggetto della presente risulta edificato in data antecedente il 1957, e l'unità immobiliare, dal sopralluogo effettuato non sembra avere subito alcuna modifica.

Catasto

Catastalmente l'edificio dove insiste l'immobile oggetto della presente ricade all'interno della particella 291 (Cfr. Figura 3), mentre l'immobile di proprietà della ██████████ è Censito al C.d.F. al Foglio 19 particella 291 subalterno n. 2.

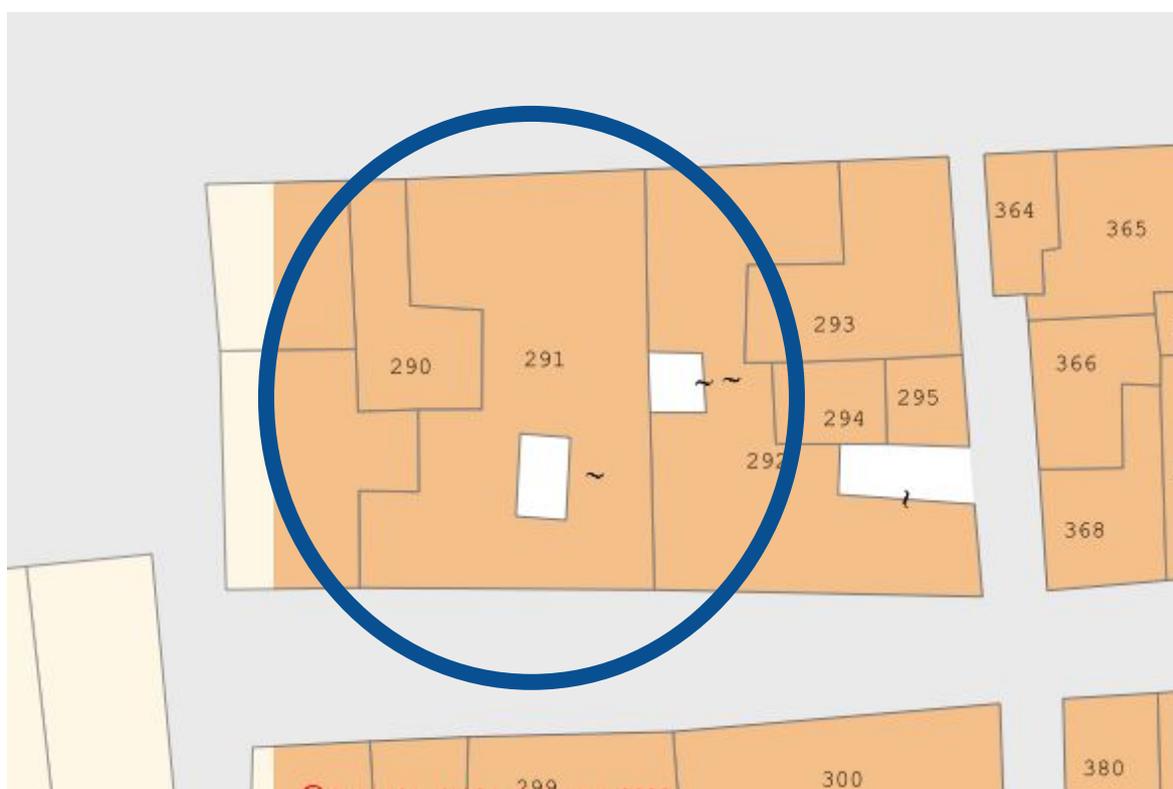


Figura 3 - Stralcio del foglio di mappa 38 del Comune di Palermo

Descrizione dell'unità immobiliare

L'immobile è ubicato al piano terra di un edificio di due elevazioni fuori terra, con struttura portante in muratura. L'unità immobiliare ha un interpiano di circa 3,00 ml, con una **superficie commerciale di circa 75,60 mq** calcolata sulla base delle indicazioni del D.P.R. n. 138 del 23.03.1998, di cui:

- Circa mq 82,00 coperti.

Entrando dal civico 116 di Corso della Repubblica un ampio primo vano, disimpegna a destra un piccolo ripostiglio, il servizio igienico ed il secondo vano con

accesso diretto sempre su Corso della Repubblica al civico 118 (*Vedi allegato n. 2*).

Di seguito si articolano le caratteristiche tecniche ed impiantistiche dell'immobile:

Pavimentazioni: gli altri ambienti risultano rifiniti con piastrelle di ceramica monocromatiche. (*Vedi allegato n.2*)

Rivestimenti interni: le pareti ed i soffitti risultano intonacate. (*Vedi allegato n.2*)

L'impianto elettrico non risulta rispondente alla normativa vigente.

Disponibilità dei locali: L'immobile risulta occupato senza alcun titolo da un'associazione per anziani.

* * * * *

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo.

In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima:

Sintetico comparativo in base al valore di mercato: basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche simili a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato;

Analitico per capitalizzazione del reddito: mediante capitalizzazione del reddito o del canone di affitto con le opportune aggiunte e detrazioni.

Si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene in oggetto, l'applicazione del metodo sintetico, per cui bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si ritiene opportuno scegliere il metro quadrato di superficie lorda commerciale.

Per la ricerca il sottoscritto si è basato sui dati a sua disposizione e sulla scorta di riviste specializzate; in particolare è stato utilizzato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con l'ausilio dei dati aggiornati al **2° semestre 2023**.

Si ritiene opportuno specificare che gli elementi economici che vanno a costituire tale strumento di raffronto prendono spunto dallo studio di mercato svolto dagli Uffici dell'Agenzia del Territorio, in collaborazione con la FIAP e la FIMAA.

Nello specifico l'Osservatorio è una banca dati che raccoglie informazioni del mercato immobiliare in tutti i Comuni d'Italia; i dati sono strutturati sulla base della

suddivisione del territorio comunale in zone omogenee nelle quali si registra uniformità di apprezzamento del mercato, per condizioni economiche e socio-ambientali.

I valori scaturenti sono localmente inseriti nel sistema informativo sul sito dell'Agencia del Territorio ed oscillano in intervalli i cui estremi rappresentano "medie" dei valori minimi e massimi riferiti a quella tipologia edilizia per zona omogenea comunale, ad una determinata fascia o zona, con specifica destinazione, tipologia edilizia, stato di conservazione e manutenzione.

Dalle indagini di mercato effettuate al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del lotto, è stata utilizzata la tipologia relativa ad **Negozi**.

Utilizzando tale tipologia con stato di conservazione normale si ottiene una valutazione che oscilla da un minimo di € 600,00/mq ad un massimo di € 900,00/mq
Valori locazioni che oscilla da un minimo di € 3,40/mq x mese ad un massimo di € 5,10/mq x mese. (Vedi allegato n.3)

Valore commerciale dell'immobile

Superficie commerciale di 82,00 mq;

Prezzo unitario di € 900/mq;

Si ottiene: 82,00 mq x € 900,00/mq = € 73.800,00 (Valore A)

Il valore di mercato dell'immobile, considerando i seguenti coefficienti corretti:

- L'abbattimento per la vetustà pari a 0,90¹;
- Posizione favorevole al commercio: 1,20²

Si ottiene:

$$\text{Valore A} \times 0,90 \times 1,20 = € 73.800,00 \times 0,90 \times 1,20 = \\ € 79.704,00$$

Arrotondato € 80.000,00

(Leggasi euro Ottantamila/00).

* * * * *

Valore locativo dell'immobile

Superficie commerciale di 82,00 mq;

Prezzo locativo unitario di € 5,10/mq x mese;

¹ <https://borsinoimmobiliare.it/guide/valutazione/come-calcolare-il-valore-delle-abitazioni/>

² <https://borsinoimmobiliare.it/guide/valutazione/come-calcolare-il-valore-di-uffici-locali-e-negozi/>

Si ottiene: $82,00 \text{ mq} \times € 5,10/\text{mq} \times \text{mese} = € 418,20 \text{ mese (Valore B)}$

Il valore locativo dell'immobile, considerando i seguenti coefficienti corretti:

- L'abbattimento per la vetustà pari a $0,90^3$;
- Posizione favorevole al commercio: $1,20^4$

Si ottiene:

$$\text{Valore B} \times 0,90 \times 1,20 = € 418,20 \text{ mese} \times 0,90 \times 1,20 = \\ € 451,66$$

Arrotondato € 450,00 x mese pari a € 5.400,00 annui

(Leggasi euro quattrocentocinquanta/00 mensili).

Monreale li, Marzo 2024



Il Tecnico

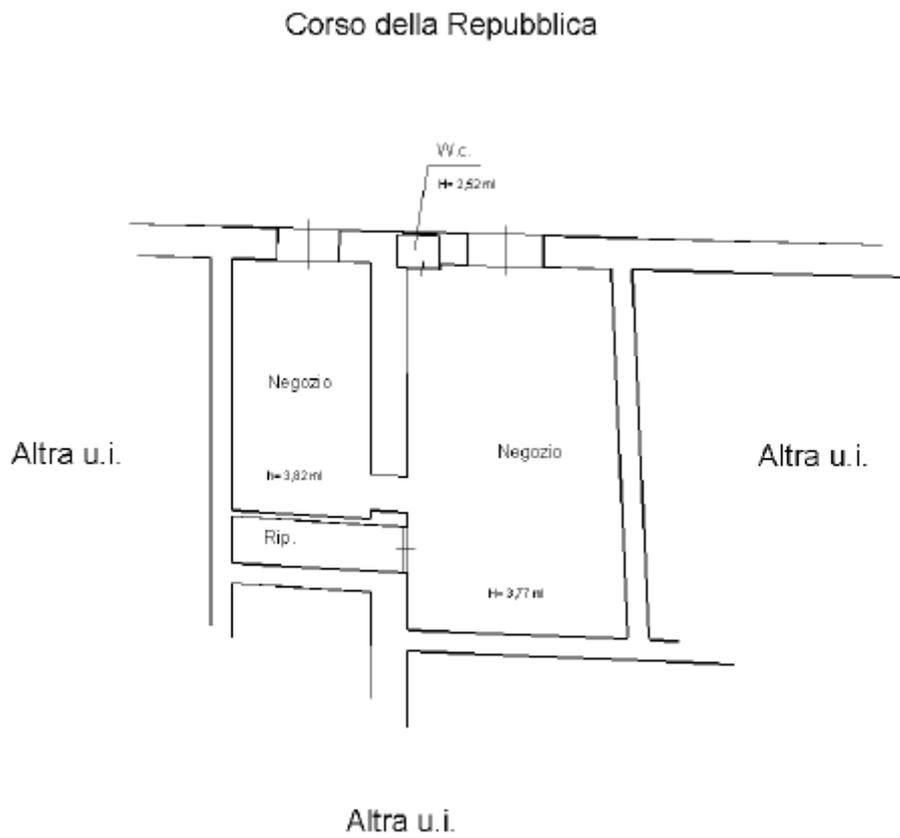
A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Alberto Demme", is written over the redacted stamp.

³ <https://borsinoimmobiliare.it/guide/valutazione/come-calcolare-il-valore-delle-abitazioni/>

⁴ <https://borsinoimmobiliare.it/guide/valutazione/come-calcolare-il-valore-di-uffici-locali-e-negozi/>

ALLEGATI

Allegato n. 1 – Planimetria.



Allegato n. 2 – Documentazione fotografica



Prospetto principale dell'immobile.



Ingresso secondario dal civico 118



Vano principale



Particolare dall'interno dell'ingresso principale dal civico 116



Ripostiglio



Vista interna del secondo.

Allegato n. 3 – Osservatorio del Mercato immobiliare

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: AGRIGENTO

Comune: RAVANUSA

Fascia/zona: Centrale/VIA LAURICELLA -MORO-ROOSVELT- I TRATTO GEN.CASCIN

Codice zona: B1 LINCOLN-MANZONI

Microzona: 0

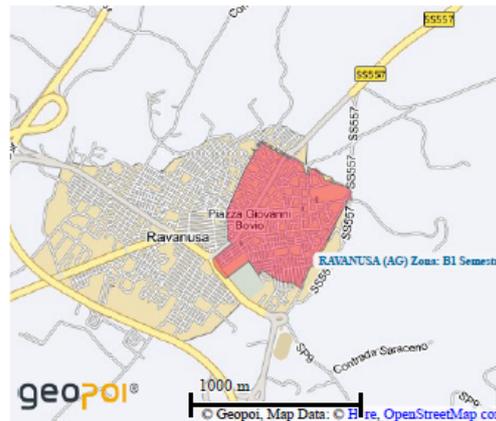
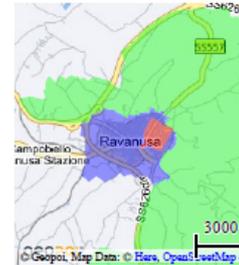
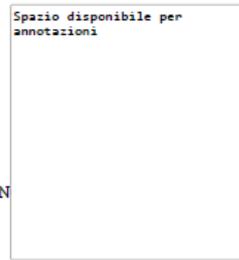
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

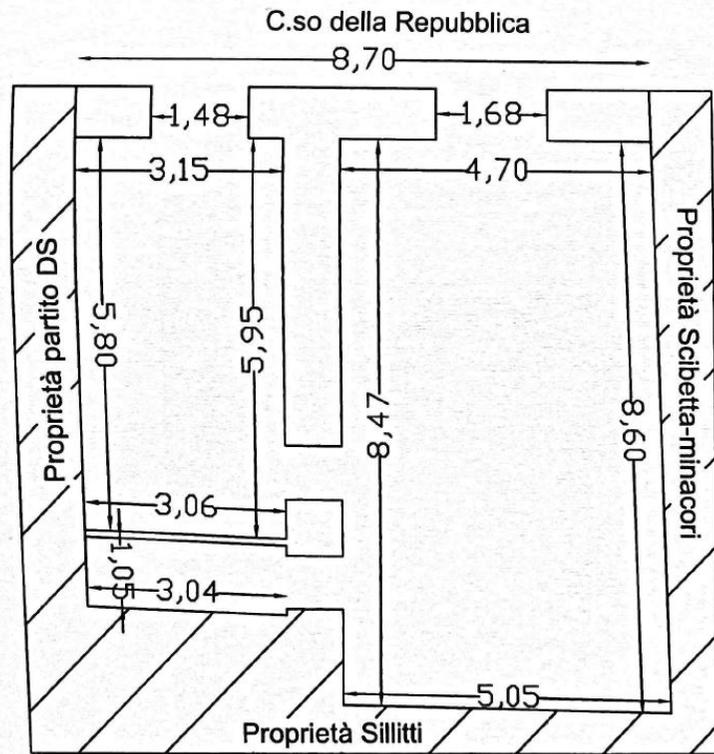
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	280	420	L	1,8	2,7	L
Negozi	Normale	600	900	L	3,4	5,1	L

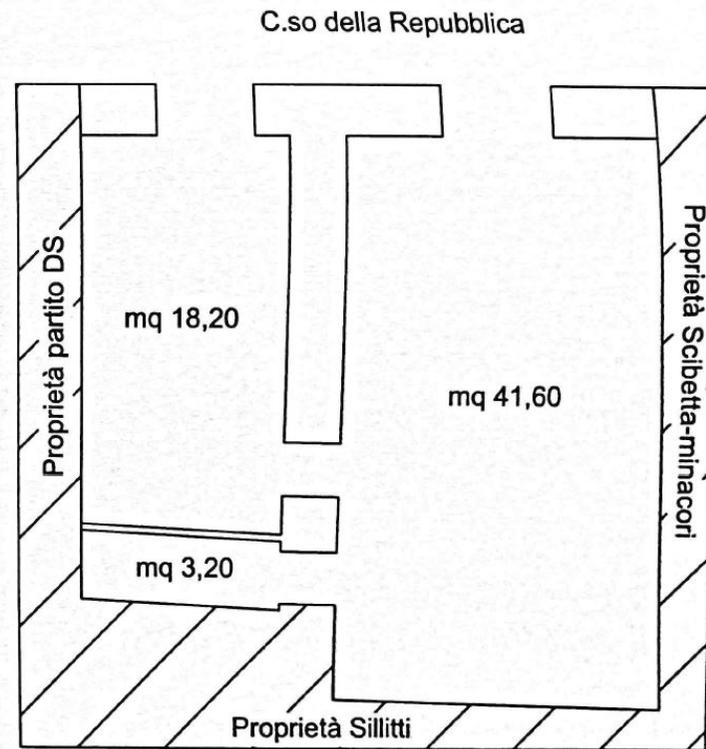
[Stampa](#)

[Legenda](#)





PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO TERRA