

TRIBUNALE DI RAGUSA

Fallimento n.15/2004

Curatore: Avv. Sergio Guastella

1. GENERALITÀ

Con Ordinanza del 02/04/2024 io sottoscritto arch. Giuseppe Gurrieri, con studio in v.le dei Platani 34/b, Ragusa, C.T.U. nella controversia di cui sopra, ho ricevuto l'articolato **mandato** di: *“Aggiornare i valori della perizia in atti, perizia a Firma del CTU arch. Orazia Tribastone del 10/07/2008”*

In data 02/10/2024 mi sono recato sui luoghi ove ho preso visione di quanto necessario per rispondere al mandato affidatomi. Durante il sopralluogo non ho avuto la presenza del proprietario che non mi ha permesso di accedere all'immobile.

Sulla scorta di quanto rilevato nell'immobile accanto ritengo comunque di essere in grado di rassegnare, conformemente al mandato affidatomi, le conclusioni che seguono in quanto da quanto appreso l'immobile presenta caratteristiche simili all'immobile visionato nello stesso piano di cui al sub.9.

Per svolgere il mandato affidatomi ho studiato gli atti e sono state condotte ricerche presso gli uffici comunali.

Per una più chiara esposizione ho suddiviso gli argomenti della presente relazione in:

- *Generalità;*
- *Descrizione dell'immobile;*
- *Risposte ai quesiti di mandato.*

GENERALITA'

L'appartamento oggetto della presente valutazione è sito al terzo piano di un grosso condominio realizzato negli anni 70, l'immobile è sito a Ragusa in c.so Vittorio Veneto n.530, zona residenziale semicentrale a carattere principalmente residenziale, zona piuttosto ricercata ed apprezzata.

- a) Appartamento sito al terzo piano, Corso Vittorio Veneto n. 530, Foglio A/64, part. 1528, sub. 8 (Categoria Catastale A/2, vani 10,5, Superficie mq.218, R.C. € 1.111,67)**

DESCRIZIONE DEI CESPITI

- a) Appartamento sito al terzo piano, Corso Vittorio Veneto n. 530, Foglio A/64, part. 1528, sub. 8 (Categoria Catastale A/2, vani 10,5, Superficie mq.218, R.C. € 1.111,67)**

Si tratta di un appartamento ad uso residenziale all'interno di un grosso condominio, in una zona residenziale e commerciale di Ragusa, caratterizzata da abitazioni e attività Commerciali.

Immobile

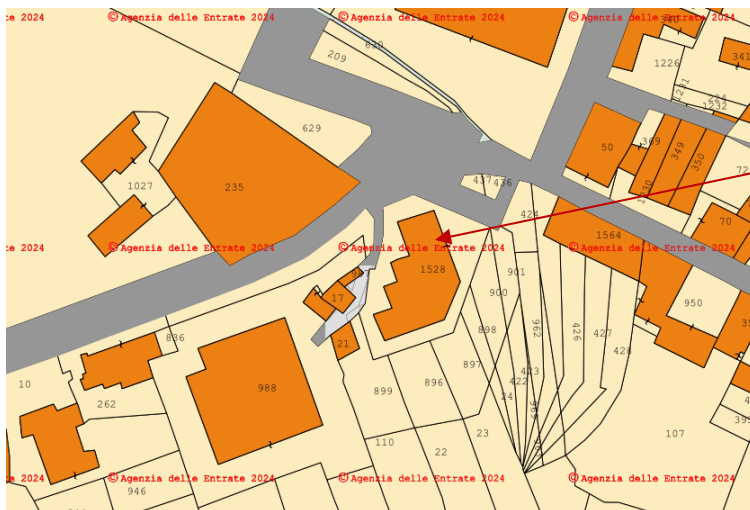


Inquadramento urbanistico (foto tratta da Google Heart)

Immobile



Inquadramento urbanistico (foto tratta da Google Heart)



NCEU RAGUSA
Particella A64 – part. 1528 –
sub.8

Estratto di Mappa Catastale

L'immobile è stato realizzato negli anni 70 e fa parte di un edificio condominiale che si sviluppa su 6 piani fuori terra oltre a due piani seminterrati.

L'appartamento, identificato al sub.8, si trova al terzo piano del condominio



Prospetto immobile su c.so Vittorio Veneto

Il condominio risulta accessibile direttamente dal C.so Vittorio Veneto, una delle principali vie principali di Ragusa sia dal punto di vista residenziale che commerciale. Il condominio si presenta in discrete condizioni di manutenzione e non mostra particolari segni di degrado.

Le caratteristiche costruttive e le rifiniture dell'immobile sono tipiche dell'epoca e possono essere riassunte come segue:

- Struttura portante in cemento armato;
- Solaio in latero cemento;
- muratura in blocchetti e forati intonacati e pitturati;
- finiture intonaco esterno;
- infissi esterni in alluminio anodizzato vetro singolo con avvolgibili esterni.

Si accede al condominio tramite un ingresso condominiale ampio e luminoso e dall'atrio di ingresso è possibile accedere direttamente alle scale o all'ascensore che serve tutti i piani del condominio.

L'edificio è stato realizzato giusta Concessione Edilizia n. 216/1973 rilasciata dal Comune di Ragusa, e quanto realizzato è sostanzialmente conforme al progetto autorizzato. La struttura dell'edificio è costituita da un telaio in Cemento Armato, ma non si tratta di una struttura antisismica in quanto realizzata prima del 1981.

Il condominio è pure dotato di una area esterna condominiale attualmente utilizzata come parcheggio, ma senza assegnazione di posti.

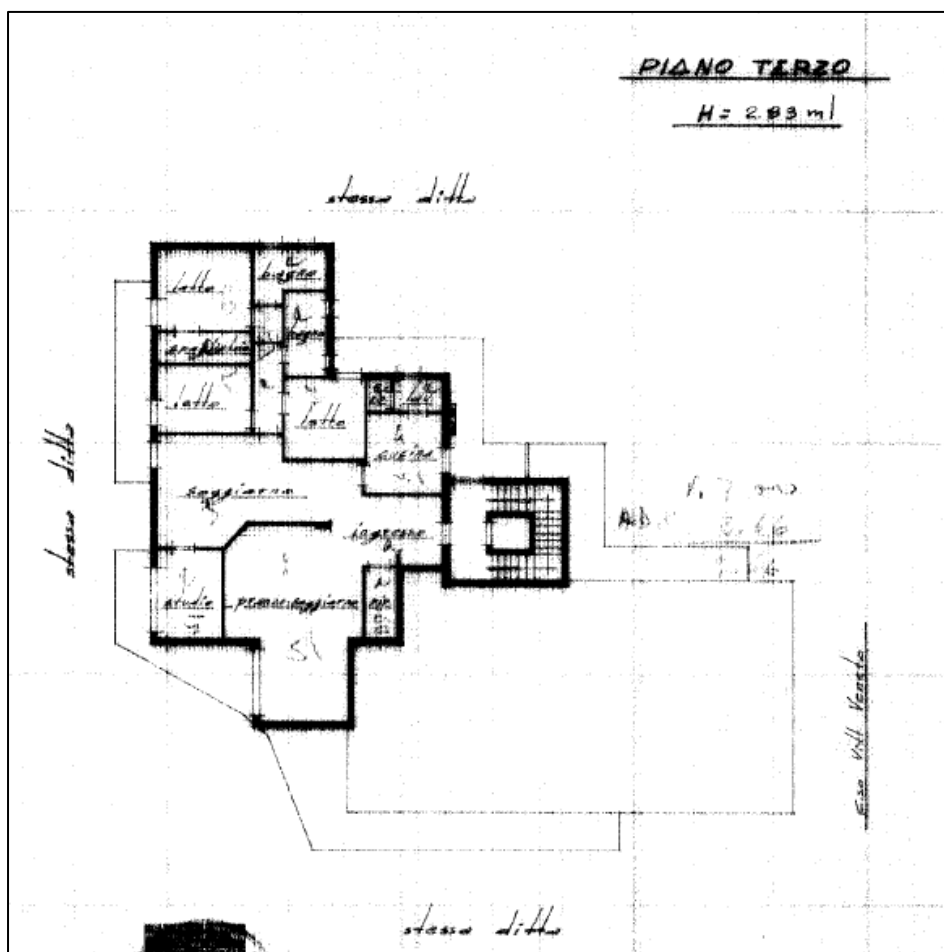
L'unità immobiliare oggetto della presente stima, dalle informazioni prese, presenta finiture datate riconducibili agli anni 70 e si presenta in discreto stato di manutenzione. Tutti gli ambienti risultano rifiniti ed abitabili.

L'immobile è esteso circa 195 mq, ed analizzando la planimetria catastale, è composto da una zona giorno con:

- Ingresso
- Soggiorno
- Cucina
- Studio
- Lavanderia

Ed una zona notte composta da:

- Disimpegno
- quattro camere da letto
- due Bagni
- ripostiglio
- Balconi ed una ampia veranda



Planimetria catastale dell'unità immobiliare

Come da informazioni prese l'appartamento si presenta in buone condizioni, tramezzi in forati con carte da parati, pavimenti in ceramica, bagni e cucina provvisti di rivestimenti con piastrelle.

Gli infissi sono in alluminio anodizzato a taglio freddo con vetro singolo.

Le porte interne sono in legno.

L'immobile prende luce ed aria su tre lati ed è dotato di ampie finestre, risultando ben illuminato, con un lato che prospetta su una delle vallate di Ragusa, con una vista particolarmente interessante.

L'immobile dovrebbe avere sia l'impianto elettrico che idrico funzionanti ma degli anni 70 che richiedono interventi di manutenzione.

Anche l'impianto termico seppur funzionante richiede importanti interventi di manutenzione. L'acqua calda sanitaria è ottenuta tramite uno scaldabagno elettrico.

Completano la proprietà due ampi balconi ed una terrazza.

RISPOSTE AI QUESITI DI MANDATO

Il mandato ricevuto consiste in:

Aggiornare i valori della perizia.

Gli immobili risultano di proprietà di:

1 [REDACTED]

[REDACTED] _ Proprietà 1000/1000

VALUTAZIONE DEL BENE

In considerazione delle motivazioni per le quali è stata richiesta la presente relazione di stima (Valutazione ai fini di una vendita), si procederà alla valutazione del bene ricercando, come aspetto economico del bene, il suo valore di mercato.

A tale scopo, tra i differenti aspetti economici del bene, occorre determinare il valore venale degli immobili, cioè quel valore che ha la massima possibilità che si verifichi qualora l'immobile venga posto in vendita in un mercato ordinario composto da ordinari acquirenti.

Circa il metodo di stima da adottare, in questo caso appare senz'altro appropriato utilizzare un metodo comparativo diretto di tipo sintetico, basato, cioè, su una comparazione tra il bene da valutare ed altri in analoghe condizioni di prezzo noto.

Circa il parametro da utilizzare per tale confronto ritengo che sia opportuno scegliere il mq. di superficie commerciale (*"Definizione di superficie commerciale tratto dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio: "La superficie commerciale di una unità abitativa è la superficie data dalla somma della superficie utile (o calpestabile) interna (comprensiva dei muri interni di tramezzo), della superficie dei muri perimetrali (a metà di quelli divisorii con un'altra unità abitativa o con vano scala o ascensore) e della superficie totale dei balconi calcolata in una determinata percentuale secondo dei coefficienti di ponderazione"*) in quanto nella zona è il parametro normalmente usato nelle trattative di compravendita.

Nelle valutazioni che seguono si sono attentamente considerati sia gli aspetti positivi che quelli negativi, ed in particolare per quanto riguarda gli aspetti positivi:

- che l'immobile ricade in una apprezzata zona di Ragusa, che risulta essere urbanisticamente abbastanza ricercata;
- che si tratta di un immobile in una vasta area ben organizzata urbanisticamente con tutti i servizi adiacenti (scuole, negozi, farmacie);
- che le condizioni generali dell'immobile sono sufficienti;
- che l'immobile si trova in condominio abbastanza ben rifinito anche nelle aree comuni.

Tra gli aspetti negativi occorre osservare:

- che gli ambienti necessitano di opere di ristrutturazione ed adeguamento agli odierni canoni abitativi;
- che l'immobile presenta delle zone rovinate con evidenti segni di degrado;
- che l'immobile non è dotato di garage
- Che l'immobile si trova all'interno di un condominio abbastanza grosso con le eventuali difficoltà di gestione.

Conglobando tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile sopra riportate, ed in particolare:


Degli aspetti positivi e negativi sopra indicati;

la posizione urbanistica;

In seguito alla redazione di una MCA (market comparison approach), redatta su vari immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di valutazione, che ha prodotto un valore di €. 697,00/mq, fatte le necessarie indagini di mercato,

confrontati atti pubblici nonché richieste ed offerte di compra-vendita a me note, prese ed elaborate sommariamente le misure dell'immobili, fatte le debite considerazioni in funzione dello stato e/o delle coltivazioni, nonché delle potenzialità ed in generale delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ho potuto accertare il valore del cespite.

Nella determinazione di tali valori ho altresì tenuto in debito conto le quotazioni O.M.I. edite dall'Agenzia del Territorio che vengono di seguito allegate.



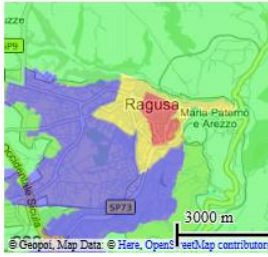

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1
 Provincia: RAGUSA
 Comune: RAGUSA
 Fascia/zona: Semicentrale/AREE%20A%20OVEST%20E%20A%20SUD%20DEL%20CENTRO%20ICO
 Codice zona: C3
 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	
Abitazioni civili	Normale	620	920	L	3,2	3,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	630	850	L	2,8	3,3	L
Autorimesse	Normale	280	415	L	1,5	2,1	L
Box	Normale	300	445	L	1,7	2,4	L

[Stampa](#) [Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni

Quotazione OMI I Semestre 2024, Agenzia del territorio, della zona dell'immobile

Calcolo MCA (market comparison approach)

Si allega il calcolo della MCA effettuato tramite le tabelle che seguono:

Selezione dei comparabili:

Cliente	Fallimento CEI			NSG		
Provider				ID Perito	3333	
Perito				Ischr. Albo prof.	Ordine Architetti Ragusa n.430	
MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)						
	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4	Comparabile 5	Soggetto
(*) dati obbligatori per i conteggi (se non rilevabili, inserire valori pari al soggetto)	IMG	Foto	Foto	Foto	Foto	
Provincia	RG	RG	RG			Ragusa
Comune	RAGUSA	RAGUSA	RAGUSA			RAGUSA
Frazione / Località						
Indirizzo	Via P. Mascagni 59	Corso V Veneto 530	Corso V Veneto 530			Corso V Veneto 530
Latitudine						
Longitudine						
Zona	Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale			Semicentrale

Origine del dato	Sito internet	Sito internet	Sito internet			
Fonte	https://www.idealista.it/immobile/30880495/	https://www.idealista.it/immobile/26287115/	https://www.idealista.it/immobile/26311994/			
* Data (mesi) (n)	1	1	8			
Descrizione	Appartamento in vendita in via Pietro Mascagni, 59. Luminoso appartamento al 2° piano con ascensore, in vendita a Ragusa zona Viale Europa, situato in una posizione strategica con tutti i servizi essenziali facilmente raggiungibili. Lo stato attuale dell'immobile è libero.	Appartamento in vendita in corso Vittorio Veneto, 530. Apt al 4° piano con due grandi balconi con veduta spettacolare sulla vallata e su tutti i monti iblei, e ampia veranda. Climatizzato, con lavanderia, doppi servizi, studio e ripostiglio. Palazzo appena ristrutturato.	Appartamento in vendita in corso Vittorio Veneto. A Ragusa precisamente nella parte finale del Corso Vittorio Veneto vicino alla Banca Agricola Popolare di Ragusa, vendiamo in palazzina prestigiosa un appartamento di grande metratura in piano 5 ascensorato con garage di mq. 30.			
Disponibilità	Libero	Libero	Libero			Libero
Anno di costr./ristruttur.	1969	1972	1972			1972
Qualità tipologica	Medio	Medio	Medio			Medio
Stato manutenz. fabbricato	Medio	Medio	Medio			Medio
* Stato manutenz. unità imm.	Medio	Medio	Medio			Medio
* Dotazione impiantistica	Medio	Medio	Medio			Medio
Livello finiture	Medio	Medio	Medio			Medio
* N° servizi igienici	2	2	2			2
* Livello piano (n)	2	4	5			3
* Ascensore	Presente	Presente	Presente			Presente
Efficienza energetica	D	G	G			G
Esposizione	Medio	Medio	Medio			Medio
Luminosità	Medio	Medio	Medio			Medio
Funzionalità	Medio	Medio	Medio			Medio
Panoramicità	Medio	Medio	Medio			Medio
* Box/posto auto coperto (n)	1	1	1			0
* Sup. commerciale (mq)	120	200	220			192
* Prezzo richiesto	€ 120.000	€ 199.000	€ 185.000			
Sconto (eventuale)	15%	15%	15%			
Prezzo scontato	€ 102.000	€ 169.150	€ 157.250			

Tabella dei dati						
Caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4	Comparabile 5	Soggetto
Prezzo (€)	€ 102.000	€ 169.150	€ 157.250			
Data (mesi) (n)	1	1	8			
Sup. comm. (mqe.)	120	200	220			192
Dotazione impiantistica (n)	2	2	2			2
Servizi igienici (n)	2	2	2			2
Ascensore (0-1)	1	1	1			1
Livello Piano (n)	2	4	5			3
Stato manutenz. (n)	2	2	2			2
Box/posto auto coperto (n)	1	1	1			0
Prezzo marginale sup. com.	Minimo	€ 715		Data	Riv. annua	0,00%
Servizi igienici	Costo (C)	€ 7.000		Dotazione impiantistica	Costo (C)	€ 10.000
	Vita utile (n)	25			Vita utile (n)	25
	Vetustà (t)	25			Vetustà (t)	25
Livello piano	Coeff. piano	2,00%		Ascensore del soggetto		Presente
Stato manutenzione	Costo al mq. x liv.	€ 250		Box / Posto auto	Valore	€ 15.000

Analisi dei prezzi marginali						
Data (mesi) (n)	€ 0	€ 0	€ 0			
Sup. comm. (mqe.)	€ 850	€ 846	€ 715			
Dotazione impiantistica (n)	€ 0	€ 0	€ 0			
Servizi igienici (n)	€ 0	€ 0	€ 0			
Livello Piano (n)	€ 2.040	€ 3.383	€ 3.145			
Stato manutenz. (n)	€ 250	€ 250	€ 250			
Box/posto auto coperto (n)	€ 15.000	€ 15.000	€ 15.000			
Aggiustamenti						
Data (mesi) (n)	€ 0	€ 0	€ 0			
Sup. comm. (mqe.)	€ 51.464	-€ 5.718	-€ 20.014			
Dotazione impiantistica (n)	€ 0	€ 0	€ 0			
Servizi igienici (n)	€ 0	€ 0	€ 0			
Livello Piano (n)	€ 2.040	-€ 3.383	-€ 6.290			
Stato manutenz. (n)	€ 0	€ 0	€ 0			
Box/posto auto coperto (n)	-€ 15.000	-€ 15.000	-€ 15.000			
Prezzi aggiustati finali	€ 140.504	€ 145.049	€ 115.946	0	0	
Peso dei comparabili	34%	33%	33%			
Massimo	€ 145.049		100%			
Minimo	€ 115.946					
				Valore del soggetto (€)		133.900
				Valore di mercato unitario (€/mq)		697
Note	Comparabili n. 1 2 e 3 ricavati da pubblicazioni su siti specializzati. Applicato uno sconto del 15% per eventuale trattativa sul prezzo indicato.					

In funzione di quanto sopra riportato, in particolate della MCA che ha prodotto un valore di €.697,00/mq e dei valori della OMI che hanno prodotto un valore che va da €.620,00/mq a €.920,00/mq, si ritiene congruo applicare un prezzo al mq. di immobile pari a:

€. 650,00/mq

Per la definizione del valore occorre calcolare anche la superficie commerciale dell'immobile, tenendo in considerazione, come già accennato, le indicazioni emanate dall'agenzia delle entrate e dall'OMI.

La superficie commerciale verrà definita tramite la tabella che segue per il calcolo della consistenza dell'immobile:

Piano	Superficie Principale			Superficie Secondaria				Superficie Pertinenze				Sup. Comm.
	tipo	mq.	n.	tipo	mq.	coeff. pond.	mq. pon.	tipo	mq.	coeff. pond.	mq. pon.	
Terra	abitazione	195	1	balcone scoperto	49	20%	10				-	205
							-				-	-
							-				-	-
							-				-	-
							-				-	-

Superfici Commerciali Ponderate:

- Abitazione 195,00 mq.
- Balconi Verande 10,00 mq.
- **Superficie Commerciale 205,00 mq**

VALUTAZIONE

Poiché l'immobile ha una superficie commerciale di mq. 205, si ha che il valore commerciale del bene è:

$$\text{mq. } 205 \times \text{€. } 650,00/\text{mq} = \text{€. } 133.250,00.$$

Valutazione Finale del bene in c.t. €. 133.250,00.
(centotrentatremiladuecentocinquantomilaeuro/00)

La quota di proprietà soggetta a procedura è pari al 100%

Certo di avere espletato il mandato conferito, si resta a disposizione per eventuali richieste e chiarimenti.

Ragusa, 11/11/2024

Il C.T.U.

Arch. Giuseppe Gurrieri