



Perizia giurata di stima dell' appartamento ubicato al 6° piano dell' edificio condominiale sito a Modica in via Fontana, 505.

Ditta proprietaria:

Relazione - Io sottoscritto ing. Alessandro Gullotta, libero professionista con studio a Modica in C.so Sandro Pertini n. 30, iscritto all' albo degli ingegneri della Provincia di Ragusa al n. 612, ho ricevuto dalla sig.ra _____ l'incarico di stimare l'immobile in oggetto, di seguito descritto. Pertanto, dopo aver effettuato un opportuno sopralluogo presso l'immobile stesso, volto a verificarne la consistenza, lo stato di finitura e di conservazione, nonché l'attuale destinazione d'uso, ho proceduto a redigere la presente relazione di stima.

A) - Descrizione dell'immobile.

Trattasi di un appartamento di civile abitazione, ubicato al 6° piano dell'edificio a sei elevazioni sito a Modica, via Fontana n. 505, costruito in conformità al N. O. Edilizio rilasciato dal Comune di Modica il 14-05-1967 e dichiarato abitabile in data 24-12-1970.

L'appartamento, che si sviluppa tra la via Fontana, la via Nuova Macello e la rampa di accesso ai piani seminterrati, è composto di n. 7 vani utili (studio, cucina, pranzo, ampio salotto, n. 3 camere da letto), oltre agli accessori (ingresso, corridoio di disimpegno zona notte, bagno completo con vasca, w.c.-lav. con doccia, ripostiglio). L'altezza utile interna è di m. 2,85. E' dotato di ballatoi lungo i tre fronti di via Fontana, via Nuova Macello e rampa di accesso ai piani seminterrati.

Risulta censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Modica al foglio 230, p.lla 9946, sub 19, cat. A/2, classe 2, vani 10, sup. catastale mq. 264, sup. escluse aree scoperte mq. 255, R. € 774,69.

Le strutture portanti del fabbricato sono in cemento armato. La copertura è a terrazza praticabile. I muri di tamponamento sono realizzati in doppia parete di mattoni forati. Le pareti esterne sono intonacate con strato di finitura colorato idrorepellente.

Le pareti interne dell'appartamento sono rifinite a stucco di gesso; gli infissi interni ed esterni sono tutti in legno; i pavimenti sia interni che esterni, sono in ceramica; i rivestimenti dei servizi in grès maiolicato di vario tipo. L'appartamento è dotato dei seguenti impianti: - impianto idrico per acqua calda e fredda, con serbatoio di riserva posto sul terrazzo di copertura (condominiale); - impianto elettrico, con linee sottotraccia; impianto di riscaldamento a termosifone. Detti impianti, realizzati in conformità alle normative vigenti all'epoca della costruzione, sono tuttora efficienti.

La superficie lorda complessiva dell'appartamento assomma a mq. 264.

L'immobile fruisce, inoltre, di un box auto nel 2° piano sottostrada, di circa 15 mq.

Aggiungendo alla superficie lorda di mq 264 la superficie ragguagliata del box (mq. 15) nella misura del 30%, pari a mq. 5, si ottiene la superficie ponderata totale pari a mq. 269,00.

B) – Stima dell'immobile.

La ricerca del valore di mercato dell'unità immobiliare di cui trattasi, in mancanza di dati certi desumibili da contrattazioni recenti relative ad immobili ubicati nella stesse zona, similari per tipologia e consistenza, è stata condotta facendo riferimento alla banca dati dell'osservatorio delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, applicando ovviamente gli opportuni coefficienti correttivi in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (tipologia, stato conservativo, grado e qualità di finitura, posizione nell'ambito della microzona catastale). Premesso che tale banca dati considera, per ciascuna tipologia e destinazione di fabbricato, tre categorie di valori in relazione allo stato di conservazione dell'immobile: *ottimo – normale – scadente*, nel caso di specie, dopo aver proceduto ad una accurata verifica dell'unità immobiliare di cui trattasi, ritengo che alla stessa possa attribuirsi uno stato conservativo normale. I valori unitari più vicini alla data odierna che ho avuto modo di reperire presso l'Ufficio Provinciale di Ragusa dell'Agenzia del Territorio, risalgono al 2° semestre 2020 e possono ritenersi tuttora validi. La banca dati dell'osservatorio immobiliare, relativamente al Comune di Modica, zona C1/Semicentrale di Modica Bassa, nella quale può essere ricompreso l'immobile in oggetto, fornisce i valori di mercato appresso riportati, *considerati per lo stato conservativo normale*, e riferiti alla superficie lorda, per case di civile abitazione: valore min. 690,00 €/mq.; valore max. 1000,00 €/mq.

Ritenuto che nel caso di specie, tenuto conto della *posizione semicentrale* nell'ambito della microzona catastale, può farsi riferimento al valore medio, pari a 845 €/mq. Tenuto conto che, in relazione all'anno della costruzione, lo stato conservativo deve considerarsi alquanto inferiore al normale, detto valore deve essere diminuito di circa il 15%, e diventa, quindi, pari a 718,25 €/mq., ed i c.t. 700,00€/mq. Applicando tale prezzo unitario alla superficie ponderata sopra ricavata di mq. 269,00, si ottiene, per l'unità immobiliare di cui trattasi, un valore di mercato attuale pari a €/mq. 700,00 x mq. 269,00 = € 188.300,00 ed in c.t. **€ 188.000,00** (euro centottantottomila/00).

Tanto dovevo ad evasione dell'incarico ricevuto.

- Modica, 07/07/2021.

Il tecnico incaricato
(ing. Alessandro Gullotta)

Ing.
Alessandro
GULLO
N. 612
Ragusa

Dott. Ing. Alessandro Gullotta
Studio: C.so Sandro Pertini, 30 - 97015 - Modica (RG)
Tel. 3270064741
C.F.: GLL LSN 64R20 C351G
Partita I.V.A.: 01136550884
e_mail: alessandro.gullotta@tiscali.it
pec: alessandro.gullotta@ingpec.eu

0752/2021 R.G. Off. Avv. *[Signature]*

Modica il, 07/07/2021



**UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE
MODICA**



VERBALE di GIURAMENTO

L'anno duemilaventuno, il giorno 7 del mese di luglio, nella Cancelleria del G.d.P. di Modica, avanti a me Cancelliere si è presentato l'ing. Alessandro Gullotta, nato a Catania il 26-10-1964, con studio tecnico a Modica, C.so Sandro Pertini n. 30, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Ragusa al n.612, il quale ha chiesto di giurare la presente perizia, composta di n. 2 pagine, redatta nell'interesse di *[Redacted]* riguardante la sima dell'immobile sito a Modica in via Fontan n. 505. Ammonito ai sensi di legge, il sottoscritto viene invitato a prestare il giuramento di rito, che presta pronunciando la seguente formula: **"Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto il mandato affidatomi al solo scopo di far conoscere la verità"**.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il tecnico
(ing. Alessandro Gullotta)

