

VALUTAZIONE TECNICO - ESTIMATIVA

Palazzo Tumino

Via Monsignore Angelo Rizzo, 97100 Ragusa RG



Indice

1	Premessa
2	Dati Anagrafici
3	Destinazione d'uso
4	Consistenze
5	Certificazioni e Vincoli
6	Caratteristiche Intrinseche
7	Caratteristiche Estrinseche
8	Impiantistica
9	Tabella di Calcolo
10	Comparabili
11	Conclusioni ed indicazioni

1. Premessa

Acquisizione di Palazzo Tumino ai fini della sua acquisizione e destinazione a Tribunale di Ragusa

2. Dati Anagrafici

L'oggetto di stima è ubicato in Via Monsignore Angelo Rizzo, 97100 Ragusa RG, tipologia Misto (Fabbricato + Terreno), con classificazione Complesso la proprietà è Privato Tumino.

Palazzo Tumino

- Committente: Comune di Ragusa
- Scopo: acquisizione
- Data riferimento stima: 23/11/2019
- Data del Rapporto di Stima: 23/11/2019
- Classificazione: Complesso
- Diritto di Possesso: Piena proprietà
- Sopralluogo: 22/11/2019
- Corrispondenza con rappresentazione catastale: SI

Dati Catastali

Tipo Catasto	Comune Catastale	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza Catastale	Classe	Coltura	Superfici
Catasto-NCEU	RAGUSA	67	377 275						

3. Destinazione d'uso

- Stato Occupazione: Libero: RESIDENZIALE
- Destinazione: Direzionale di cui la destinazione prevalente è Direzionale

4. Consistenze

--	--

Tipo	Mq	Coeff.	Mq/Ragg.
Sup. principali e locali accessori a diretto servizio UFFICI	17521	1,00	17'521,00
Sup. accessorie ad indiretto servizio dei locali principali direttam. comunic. con sup. principali ARCHIVI	6578	0,50	3'289,00
Sup. accessorie ad indiretto servizio dei locali principali NON dirett. comunic. con sup. principali AUTORIMESSA	1560	0,25	390,00
Balconi o terrazzi BALCONI CHIUSI	2643	0,25	660,75
Balconi o terrazzi SCALE ED ANDRONI	953	0,25	238,25
Pertinenze esterne (es. giardini, corti esclusive) AREE ESTERNE E GIARDINI	5006	0,10	500,60

5. Certificazioni e Vincoli

- Titoli Autorizzativi: Si: CONCESSIONE EDILIZIA
- Destinazione urbanistica: MISTA RESIDENZIALE ED UFFICI
- Agibilità: Si: SCA
- Abitabilità: Si: SCA
- Attestato Prestazione Energetica: Si: APE N. XXX
- Immobile Vicolato: No
- Altri Vincoli: NESSUNO
- Immobile Rispondente Vigenti Norme Antisismiche: Si: DICHIARAZIONE N. XXX DEL XXXXX
- Presenza Fonti Inquinamento: No

Allegati

6. Caratteristiche Intrinseche

- Tipologia Costruttiva: Intelaiatura in cemento armato
- Stato Conservazione:
 - Finiture Edificio: Nuovo
 - Finiture Edificio Unita: Nuovo
 - Strutture: Nuovo
 - Serramenti Chiusure: Nuovo
- Stato Conservazione Medio: Nuovo
- Qualità delle Finiture: Signorili
- Piani: al di sotto di 1S,1S,T,Ammezzato,1°,2°,3°,4°,5°,6°
- Epoca di Costruzione: 1967/2000
- Interventi Significativi: DA COMPLETARE
- Altra caratteristica specifica: NESSUNA

7. Caratteristiche Estrinseche

- Ubicazione: Centrale
- Destinazione Prevalente della Zona: Terziaria
- Contesto: Signorile
- Collegamenti: Ottimi
- Posizione rispetto contesto circostante: Ottimo
- Altra caratteristica specifica: CENTRALE E PANORAMICO
- Valori OMI
 - Osservatorio: RAGUSA PRIMO SEMESTRE 2019
 - Zona: centrale /Centro Storico
 - Tipologia: abitazioni
 - Stato Conservativo: buono
 - Valore Minimo: 750,00
 - Valore Massimo: 1'150,00
 - Valore Medio: 950,00

8. Impiantistica

- Impianto Idrico: Non presente
- Impianto Riscaldamento: Non presente

- Impianto Condizionamento: Non presente
- Impianto Elettrico: Non presente
- Cablaggio: Non presente
- Impianto Sicurezza e Videosorveglianza: Non presente
- Ascensore Montacarichi: Non presente
- Stato Conservazione Medio Impianti: Assente
- Servizi Igienici: Assenti

9. Tabella di Calcolo

Comparabile	Ufficio Tecnico 01UTC-RG
Indirizzo	Via Ammiraglio L. Rizzo, 97100 Ragusa RG
Stato Conservativo	Buono
Valore €	1'062'000,00
Superficie lorda ragguagliata	1'000,00
OMI Medio €	950,00
Valore Unitario €/mq	1'062,00
Coefficienti	
KT - Temporale	1,00
KP - Ubicazione	1,00
KS - Stato Manutenzione	1,00
K - Caratteristiche Strutturali	1,00
K - Caratteristiche Tecnologiche	1,00
KC - Consistenza	1,00
K - Sconto	0,00
Coefficiente Globale	1,000
Valore Unitario Ragguagliato €/mq	1'062,00
Valore Medio Ragguagliato €/mq	1'062,00
Scostamento percentuale	0,00 %

10. Comparabili

Ufficio Tecnico: 01UTC-RG

Via Ammiraglio L. Rizzo, 97100 Ragusa RG

immobile destinato ad uffici per comparazione



- Destinazione uso prevalente: Direzionale
- Periodo Stima: 01/2020
- Valori OMI

- Osservatorio: b-centrale7centro storico
- Zona: b1
- Tipologia: abitazioni di tipo economico
- Stato Conservativo: NORMALE
- Valore Minimo: 750,00
- Valore Massimo: 1'150,00
- Valore Medio: 950,00

Coefficienti

Caratteristica	Valore	Coeff.
KT - Temporale <i>attuale</i>		1,00
Stato Conservazione Medio Impianti <i>buoni</i>	Buoni	1,00
Consistenza Immobile <i>EQUO</i>	1000	1,00
Tipologia Costruttiva <i>BUONO STATO</i>	Intelaiatura in cemento armato	1,00
Stato Conservazione Medio <i>BUONO</i>	Buono	1,00
Sconto Trattativa <i>nullo</i>		0,00
Ubicazione <i>CENTRALE</i>		1,00
Coefficiente Globale		1,00

Valori

Valore Unitario	1'062,00
Valore Unitario Ragguagliato	1'062,00
Valore di Mercato	1'062'000,00

11. Conclusioni ed indicazioni

Alla luce delle considerazioni estimali sopra esposte, assumendo il valore unitario di stima pari a **€/mq 1'062,00** considerata la consistenza ragguagliata del bene pari a **mq. 22'599,60**, e gli importi computati a corpo pari ad **€ 9'000'000,00**, per minus valenza dovuta a lavori di completamento e adattamento, e gli importi computati a corpo pari ad **€ 0,00**, per plus valenza dovuta a , ne consegue che il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame risulta pari a **€ 15'000'775.00** oltre IVA se dovuta.

Si evidenzia che la presente valutazione è stata svolta nel presupposto della regolarità urbanistico-edilizia e catastale del bene per l'utilizzo richiesto, e del rispetto di tutte le normative vigenti in materia di igiene e sicurezza.

Il presente rapporto di valutazione è conforme alla Norma UNI 11612

Il Tecnico valutatore

Ing. Ignazio Alberghina

Comune di Ragusa

Dirigente Tecnico

ordine ingegneri provincia di Catania n:2726

ignazioalberghina@gmail.com

t7yFDuojRkXYnkPK2Q1ZvPB426u2

Il Dirigente