

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Esecuzioni Immobiliari

•••

Proc. Esecuzione Immobiliare, R.G. 37/2016

UNICREDIT S.p.A.

Contro

[REDACTED]

•••

Relazione



Premessa:

Il G.E. Dott.ssa Concita Cultrera, con decreto del 13.04.2016, per il procedimento in epigrafe, nominava in qualità di esperto il sottoscritto arch. Francesco Vinci, nato a Siracusa il 19.11.1969, residente in Avola, C.da Pica Residence n.32/2, iscritto all'ordine degli architetti p.p.c. di Siracusa col n° 352, con studio tecnico in Siracusa, Viale Teracati n.51/C, con l'incarico di procedere all'esatta individuazione e stima dei beni oggetto di esecuzione immobiliare.

Il sottoscritto, accettato l'incarico, prestava il giuramento di rito e in seguito, esaminati gli atti del procedimento, avvertiva le parti circa la data e il luogo d'inizio delle operazioni peritali.

Il 21.06.2016 alle ore 9:30 il sottoscritto, previo avviso alle parti a mezzo raccomandata a.r. e p.e.c., si è recato presso gli immobili oggetto di stima, dando avvio alle operazioni peritali; l'accesso agli immobili è stato possibile a seguito della nomina di custode giudiziario.

Supportato dalla documentazione ipocatastale prodotta in atti dal creditore procedente, nonché sulla scorta degli elementi rilevati in occasione dell'accesso ai luoghi alla presenza del custode giudiziario, dalla documentazione acquisita negli uffici competenti, condotte le ricerche sulla regolarità urbanistica, raccolte informazioni riguardo al valore commerciale dei beni in oggetto, il sottoscritto ha redatto la seguente:

RELAZIONE

Formazione dei lotti.

Si identificano i seguenti lotti di vendita:

- A)** Immobile in Lentini, in N.C.E.U. f. 78, part. 1333 (*var.* 558), subb. 1, 2;
- B)** Immobile in Lentini, in N.C.E.U. fog. 78, part. 1333 (*var.* 558), subb. 3, 4;



A.1 – Identificazione dei beni immobili:

Il lotto A consiste in un unico immobile, sito in Lentini (SR), identificato come “abitazione di tipo rurale” in Catasto Fabbricati del Comune di Lentini (*allegato A2*), Provincia di Siracusa, al Foglio n.78, part. 1333 (variazione part. 558, 11/05/2009), sub. 1, indirizzo Via Carnia, n.18, piano T, Categoria A/6, Classe 4, Consistenza 1 vani, Rendita 17,56 €, e al Foglio n.78, part. 1333 (variazione part. 558, 11/05/2009), sub. 2, indirizzo Via Rovereto, n.30, piano T, Categoria A/6, Classe 4, Consistenza 1 vani, Rendita 17,56 €.

Coordinate lat./long. datum WGS84 (Google Earth):

37°17'7.46"N; 15°0'22.56"E

L'immobile è confinante con Via Rovereto a Nord, Via Carnia ad Est, part. 189 a Sud, part. 1332 ad Ovest, salvo altri.

A.2 – Descrizione sintetica dei beni:

L'immobile consiste nel piano terreno di un edificio a tre livelli, situato nella zona Est di Lentini, nelle vicinanze dell'area geografica “Falconella”, costruito ad angolo fra la via Carnia e la via Rovereto; pur essendo censito con due separati subalterni, l'immobile consiste in un unico ambiente con soppalco ligneo, con unico accesso da via Rovereto, 30.

La struttura dell'edificio è in muratura portante in conci di tufo, con copertura a terrazza. Dalla documentazione rinvenuta, l'immobile risulta costruito nel 1948 (solo piano terreno), con successiva sopraelevazione allo stato attuale nel 1960.

Pur se originariamente destinato ad abitazione, nonché attualmente accatastato con categoria A/6, “abitazione di tipo rurale”, il locale è di fatto destinato a deposito, con possibilità di utilizzo come box auto, essendo accessibile da apertura idonea con saracinesca. La superficie dell'immobile è computata come Superficie Esterna Lorda (SEL), secondo quanto previsto dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, intesa come la superficie lorda occupata dall'appartamento, compreso lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, poiché è lo stesso



criterio adottato dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, riferimento utilizzato per la stima; essa è pari a 49,00 mq, di cui 37,00 mq di superficie locale e 23,60 mq di superficie soppalco; la superficie utile netta (interna) del locale è pari a 29,00 mq; l'altezza netta del locale è complessivamente di 4,80 m, di cui 3,30 m altezza netta del locale, 1,70 m altezza netta del soppalco.

A.3 – Stato di possesso:

L'immobile è allo stato attuale nella disponibilità dell'esecutato.

A.4 – Regolarità urbanistico-edilizia e catastale:

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lentini, si è accertato che l'edificio di cui fa parte l'immobile è assentito con le seguenti pratiche: n. 61/48, costruzione dell'abitazione al piano terreno; n. 6/51, sopraelevazione di un livello; n. 271/60, sopraelevazione allo stato attuale. La volumetria dell'immobile per ciò che concerne il lotto A è conforme al progetto approvato; sono presenti difformità per ciò che concerne le aperture e la distribuzione interna; inoltre il piano ammezzato in progetto (271/60) non è stato costruito ed in sua vece è stato realizzato il soppalco ligneo di cui si è detto. L'edificio è dotato di Autorizzazione di Agibilità del 11/07/1963 (*allegato A3*).

Non riguardando incrementi di volumetria, le difformità fra stato di fatto e progetto sono sanabili richiedendo all'U.T.C. del Comune di Lentini un'Autorizzazione Edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001, così come recepito dalla L.R. n. 16/2016, art. 14 (ex art. 13 L. 47/85, recepito dall'art. 1 L.R. 37/85). Tale Autorizzazione prevede il pagamento di una sanzione amministrativa compresa fra 516,00 € e 10.329,00 €, che sarà valutata dall'U.T.C. a seguito della presentazione della pratica, in questa sede stimata in 516,00 €. Per le competenze tecniche per la pratica da presentare si stimano 1.000 €. Per l'ottenimento del Certificato di Agibilità a seguito delle modifiche intervenute, se confermata la destinazione abitativa come da certificazione catastale, saranno dovute 464,00 €





per sanzione amministrativa, oltre a 1.000 € quali spese tecniche stimate per l'espletamento di tale pratica ai sensi della L.R. 16/2016, D.P.R. 380/2001, art. 25 comma 5bis.

La planimetria catastale non risulta conforme allo stato di fatto; si allegano alla presente relazione planimetrie dello stato di fatto e planimetrie idonee alla regolarizzazione catastale, per la quale si prevedono spese e competenze per 700,00 € (*allegato A4*).

Il totale dei costi stimati per la regolarizzazione urbanistica e catastale è pari a 2.780,00 €.

A.5 – Vincoli e oneri giuridici:

a) Che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: nessuno;
- Altri pesi e limitazioni d'uso: nessuno.

b) Che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura (allegato A5):

ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA, CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, N. 22799/4965 del 30/09/2008 in dipendenza di mutuo fondiario in Notaio Roberto Cannavò da Lentini del 26/09/2008, rep n.2264/1138.

A favore: Banco di Sicilia S.p.A. sede Palermo, filiale di Carlentini, Via Archimede nn.149/155, codice fiscale 05102070827.

Contro: [REDACTED]

Capitale di Euro 83.000,00 - Ipoteca di Euro 124.500,00; beni:

Bene di proprietà di [REDACTED] (1/1), in regime di separazione dei beni, per la quota di 1/1 di Abitazione in Lentini, fog.78 part.558 sub.1.

Bene di proprietà di [REDACTED] (1/1), in regime di separazione dei beni, per la quota di 1/1 di Abitazione in Lentini, fog.78 part.558 sub.2.

Bene di proprietà di [REDACTED] (1/1), in regime di separazione dei beni, per la quota di 1/1 di Abitazione in Lentini, fog.78 part.558 sub.3.

Bene di proprietà di [REDACTED] (1/1), in regime di separazione dei beni, per la quota di 1/1 di Abitazione in Lentini, fog.78 part.558 sub.4.



TRASCRIZIONE DI VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI N. 3831/2802 del 10/03/2016 nascente da atto giudiziario rep.n.4138 del 02/11/2015 - Tribunale di Siracusa.

A favore: Unicredit S.p.A. con sede in Roma (RM) codice fiscale 00348170101.

Contro: [REDACTED]

Bene di proprietà di [REDACTED] (1/1), in regime di separazione dei beni, per la quota di 1/1 di Abitazione in Lentini, fog.78 part.558 sub.1.

Bene di proprietà di [REDACTED] (1/1), in regime di separazione dei beni, per la quota di 1/1 di Abitazione in Lentini, fog.78 part.558 sub.2.

Bene di proprietà di [REDACTED] (1/1), in regime di separazione dei beni, per la quota di 1/1 di Abitazione in Lentini, fog.78 part.558 sub.3.

Bene di proprietà di [REDACTED] (1/1), in regime di separazione dei beni, per la quota di 1/1 di Abitazione in Lentini, fog.78 part.558 sub.4.

c) Altre informazioni per l'acquirente:

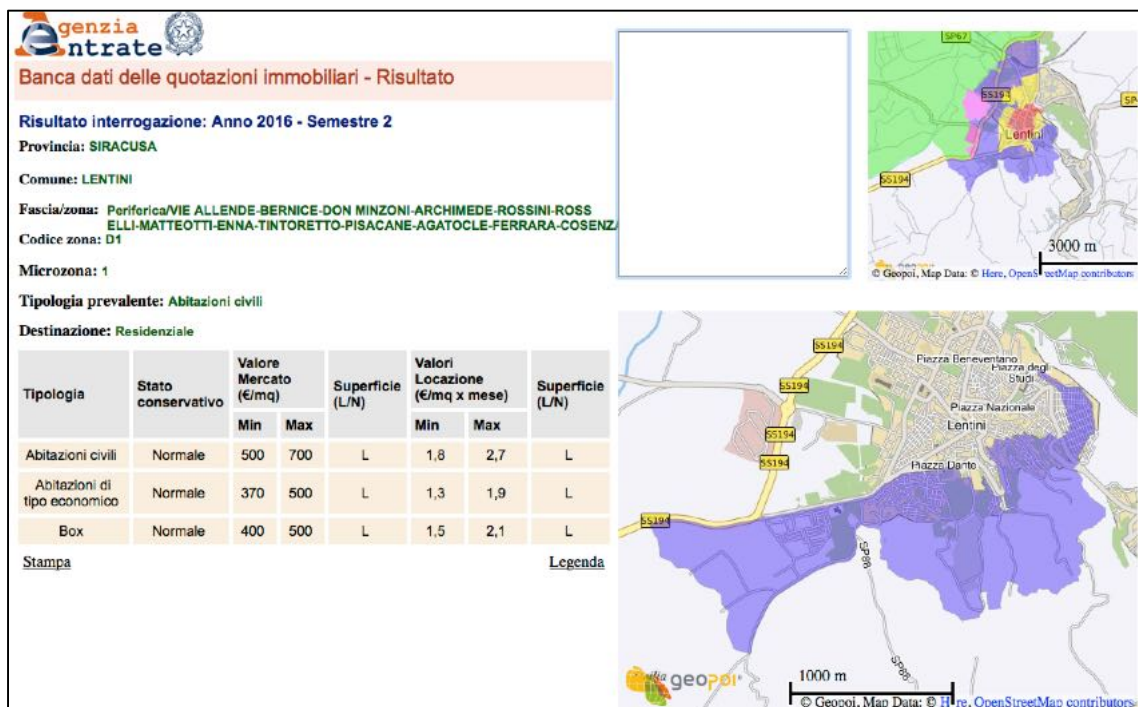
- Nessuna.

A.6 – Stima dell'immobile:

Il criterio di stima che è stato adottato è quello della domanda e dell'offerta sul libero mercato di beni immobili dalle caratteristiche simili a quello oggetto di perizia. Il procedimento si basa sul metodo diretto sintetico-comparativo che consiste nell'individuare il prezzo noto per beni simili, espresso in termini di parametro unitario (mq). Per il reperimento dei prezzi noti sono stati utilizzati i dati riportati dall'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio, organo preposto per la valutazione dei beni immobili oggetto di compravendita da parte delle pubbliche amministrazioni.

La zona omogenea cui appartiene l'immobile è identificata, nel sistema cartografico GEOPOI dell'O.M.I., come "Siracusa – Lentini – Periferica – D1"; i dati più recenti della zona, per destinazioni residenziali, si riferiscono al 2° semestre 2016; nel caso di cui trattasi, si ritiene congruo utilizzare il valore base per la vendita pari a 400,00 €/mq; 1,50 €/mq mensili per la locazione (sup. lorda).





Il valore del bene immobile è stato stimato applicando coefficienti correttivi al valore base (400,00€/mq), in funzione delle sue caratteristiche, con l'ausilio del *software* "ActaSTIME"; la superficie è stata computata secondo quanto prescritto dal D.P.R. 138/98.



STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Rif. Immobile: 20

Indirizzo IMMOBILE **Via Rovereto, 30 - 96016 Lentini - SR (piano T)**

Proprietà

Destinazione **Residenziale** Foglio **78** Particella **1333** Sub. **1,2** Cat. **A/6**

MAPPA



ACTASTIME Pro 5.6.0 - Licenza d'uso: Architetto Francesco Vinci - Viale Teracati 51/C - 96100 Siracusa SR

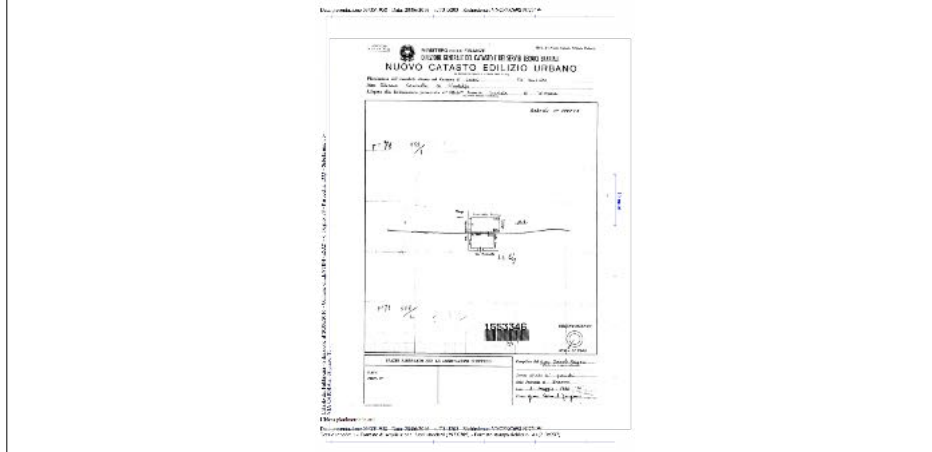


STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Rif. Immobile: 20

Indirizzo IMMOBILE	Via Rovereto, 30 - 96016 Lentini - SR (piano T)								
Proprietà	[REDACTED]								
Destinazione	Residenziale	Foglio	78	Particella	1333	Sub.	1,2	Cat.	A/6

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE



CRITERIO DI CALCOLO ADOTTATO: DPR 138/98

	Superficie mq	Descrizione	
Superficie al 100%	37,00	Vani principali e accessori diretti più muri interni e perimetrali di max cm50 più 50% muri in comune.	+
Sup. al 50,00%	23,60	Soppalco	+
Superficie commerciale arrotondata all'unità			49,00

ACTASTIME Pro 5.6.0 - Licenza d'uso: Architetto Francesco Vinci - Viale Teracati 51/C - 96100 Siracusa SR



STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

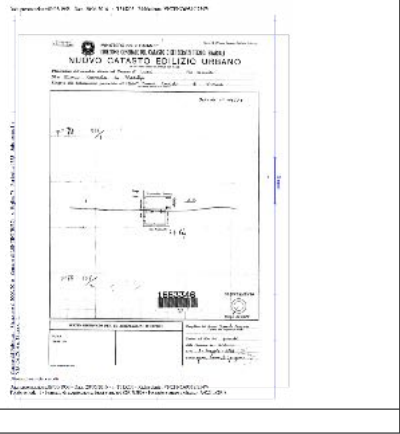
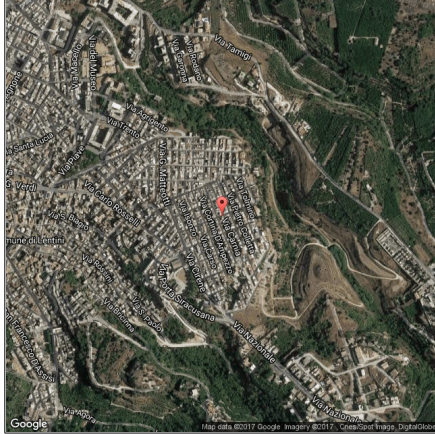
Rif. Immobile: 20

Indirizzo IMMOBILE **Via Rovereto, 30 - 96016 Lentini - SR (piano T)**

Proprietà **[REDACTED]**

Destinazione **Residenziale** Foglio **78** Particella **1333** Sub. **1,2** Cat. **A/6**

COEFFICIENTI CORRETTIVI



Zona di riferimento

Piano con ascensore		PCA		X
Piano senza ascensore		PSA		X
Orientamento	Nord e Est: 0,90	ORI	0,900	X
Esposizione	Su due lati: 1,00	ESP	1,000	X
Affaccio	Su strada: 1,00	AFF	1,000	X
Taglio		TAG		X
Balconi		BAL		X
Distribuzione	Normale: 1,00	DIS	1,000	X
Luminosità	Poco luminoso: 0,95	LUM	0,950	X
Vetustà	57 anni dal 1960	VET	0,700	X
Finitura	Mediocre: 0,90	FIN	0,900	X
Manutenzione: immobile	Mediocre: 0,85 Stabile: Normale: 1,00	MAN	0,850	X
Riscaldamento	Senza: 0,90	RIS	0,900	X
Efficienza energetica		EFF		X
Locazione		LOC		X
Stabile	Nella media della zona: 1,00	STA	1,000	X
Parcheggio	Più difficile: 0,90	PAR	0,900	X
Trasporti	Nella media della zona: 1,00	TRAS	1,000	X
Traffico	Via silenziosa: 1,05	TRAF	1,050	X
Zona	Nella media della zona: 1,00	ZON	1,000	X
Produttività		PROD		X
Altro		ALT		=
Coefficiente correttivo per locazione			0,389404	
		Coefficiente correttivo	0,389404	

ACTASTIME Pro 5.6.0 - Licenza d'uso: Architetto Francesco Vinci - Viale Teracati 51/C - 96100 Siracusa SR



STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Rif. Immobile: 20

Indirizzo IMMOBILE	Via Rovereto, 30 - 96016 Lentini - SR (piano T)								
Proprietà	[REDACTED]								
Destinazione	Residenziale	Foglio	78	Particella	1333	Sub.	1,2	Cat.	A/6

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Valuta: EUR

Metodo di stima comparativo

Zona di riferimento

Criterio di determinazione dei valori di riferimento

Valore zona per mq - EUR x

Coefficiente correttivo =

Valore di mercato per mq - EUR x

Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98

Superficie commerciale mq =

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE A MAGGIO 2017

Il più probabile valore di mercato dell'immobile - EUR

ACTASTIME Pro 5.6.0 - Licenza d'uso: Architetto Francesco Vinci - Viale Teracati 51/C - 96100 Siracusa SR

Pertanto è così determinato il valore del lotto A, valore base di 7.632,00 €, detratte spese per 2.780,00 €, da cui totale 4.852,00 €:

PREZZO BASE : 4.850,00 € (Quattromilaottocentocinquanta/00 Euro).



B.1 – Identificazione dei beni immobili:

Il lotto B consiste in un unico immobile su due livelli, sito in Lentini (SR), identificato come “abitazione di tipo ultrapopolare” (piano 1) e “abitazione di tipo popolare” (piani 2-3) in Catasto Fabbricati del Comune di Lentini (*allegato A2*), Provincia di Siracusa, al Foglio n.78, part. 1333 (variazione part. 558, 11/05/2009), sub. 3, indirizzo Via Rovereto, n.28, piano 1, Categoria A/5, Classe 3, Consistenza 2,5 vani, Rendita 51,65 €, e al Foglio n.78, part. 1333 (variazione part. 558, 11/05/2009), sub. 4, indirizzo Via Rovereto, n.28, piani 2-3, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Rendita 111,55 €.

Coordinate lat./long. datum WGS84 (Google Earth):

37°17'7.46"N; 15°0'22.56"E

L'immobile è confinante con Via Rovereto a Nord, Via Carnia ad Est, part. 189 a Sud, part. 1332 ad Ovest, salvo altri.

B.2 – Descrizione sintetica dei beni:

L'immobile consiste nei piani primo, secondo e terzo (terrazza) di un edificio a tre livelli, situato nella zona Est di Lentini, nelle vicinanze dell'area geografica “Falconella”, costruito ad angolo fra la via Carnia e la via Rovereto; pur essendo censito con due separati subalterni (3,4), l'immobile consiste in un unico alloggio residenziale con zona giorno al piano primo e zona notte al piano secondo, con unico accesso da via Rovereto, 28.

La struttura dell'edificio è in muratura portante in conci di tufo, con copertura a terrazza. Dalla documentazione rinvenuta, l'edificio risulta costruito nel 1948 (solo piano terreno), con successiva sopraelevazione allo stato attuale nel 1960.

L'immobile risulta accatastato con categoria A/5, “abitazione di tipo ultrapopolare” al piano primo, con categoria A/4, “abitazione di tipo popolare” ai piani secondo e terzo; al piano primo sono presenti una zona giorno con cucina in nicchia (21,20 mq) con bagno (3,30 mq), l'altezza degli ambienti è di 3,00 m; al piano secondo sono presenti due camere da letto (12,55 mq e 8,70 mq) e un bagno (3,50



mq), l'altezza degli ambienti è di 2,75 m; al terzo piano sono presenti due ambienti (10,60 mq e 6,00 mq) e la terrazza (22,50 mq), l'altezza degli ambienti coperti è di 2,60 m; il tutto, oltre al corpo scala. La superficie dell'immobile è computata come Superficie Esterna Lorda (SEL), secondo quanto previsto dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, intesa come la superficie lorda occupata dall'appartamento, compreso lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, poiché è lo stesso criterio adottato dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, riferimento utilizzato per la stima; essa è pari a 106,00 mq.

B.3 – Stato di possesso:

L'immobile allo stato attuale risulta affittato a: [REDACTED], [REDACTED]; il contratto è registrato in data 23/06/2016, con validità dal 01/06/2016 al 31/05/2020, riprodotto in copia nel fascicolo telematico del procedimento.

B.4 – Regolarità urbanistico-edilizia e catastale:

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lentini, si è accertato che l'edificio di cui fa parte l'immobile è assentito con le seguenti pratiche: n. 61/48, costruzione dell'abitazione al piano terreno; n. 6/51, sopraelevazione di un livello; n. 271/60, sopraelevazione allo stato attuale. La volumetria dell'immobile per ciò che concerne il lotto B è conforme al progetto approvato, fatta eccezione per il livello della terrazza, ove era assentita la semplice realizzazione del vano scala, mentre nello stato di fatto sono presenti due ulteriori ambienti; sono presenti difformità per ciò che concerne le aperture e la distribuzione interna. L'edificio è dotato di Autorizzazione di Agibilità del 11/07/1963 (*allegato A3*).

Per quanto riguarda i volumi non conformi al progetto approvato al livello della terrazza, trattasi di opere non sanabili, così come confermato dai colloqui intercorsi con l'U.T.C., in quanto eccedenti la volumetria consentita nonché per il mancato rispetto delle norme



sulle distanze fra i fabbricati; trattasi pertanto di corpi da demolire del volume complessivo di 52,00 mc, con un costo che si stima pari a 670,80 € (12,90 €/mc) per la demolizione, 140,00 € (0,36 €/mc) per il trasporto a discarica del materiale di risulta, 728,00 € (0,02 €/Kg) per gli oneri di conferimento, 1.000 € per il ripristino del vano scala così come assentito, per una spesa totale pari a 2.539,00 €. Le ulteriori difformità fra stato di fatto e progetto sono viceversa sanabili richiedendo all'U.T.C. del Comune di Lentini un'Autorizzazione Edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001, così come recepito dalla L.R. n. 16/2016, art. 14 (ex art. 13 L. 47/85, recepito dall'art. 1 L.R. 37/85). Tale Autorizzazione prevede il pagamento di una sanzione amministrativa compresa fra 516,00 € e 10.329,00 €, che sarà valutata dall'U.T.C. a seguito della presentazione della pratica, in questa sede stimata in 516,00 €. Per le competenze tecniche per la pratica da presentare si stimano 1.000 €. Per l'ottenimento del Certificato di Agibilità, a seguito delle modifiche intervenute, saranno dovute 464,00 € per sanzione amministrativa, oltre a 1.000 € quali spese tecniche stimate per l'espletamento di tale pratica ai sensi della L.R. 16/2016, D.P.R. 380/2001, art. 25 comma 5bis.

Le planimetrie catastali non risultano conformi allo stato di fatto; si allegano alla presente relazione planimetrie dello stato di fatto e planimetrie idonee alla regolarizzazione catastale, per la quale si prevedono spese e competenze per 700,00 € (*allegato A4*).

Il totale dei costi stimati per la regolarizzazione urbanistica e catastale, comprensivo di opere di demolizione e ripristino, è pari a 5.319,20 €.

B.5 – Vincoli e oneri giuridici:

a) Che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: nessuno;
- Altri pesi e limitazioni d'uso: nessuno.



b) Che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura (allegato A5):

ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA, CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, N. 22799/4965 del 30/09/2008 in dipendenza di mutuo fondiario in Notaio Roberto Cannavò da Lentini del 26/09/2008, rep n.2264/1138.

A favore: Banco di Sicilia S.p.A. sede Palermo, filiale di Carlentini, Via Archimede nn.149/155, codice fiscale 05102070827.

Contro: [REDACTED] Lentini (SR) 22/05/1969.

Capitale di Euro 83.000,00 - Ipoteca di Euro 124.500,00; beni:

Bene di proprietà di [REDACTED] (1/1), in regime di separazione dei beni, per la quota di 1/1 di Abitazione in Lentini, fog.78 part.558 sub.1.

Bene di proprietà di [REDACTED] (1/1), in regime di separazione dei beni, per la quota di 1/1 di Abitazione in Lentini, fog.78 part.558 sub.2.

Bene di proprietà di [REDACTED] (1/1), in regime di separazione dei beni, per la quota di 1/1 di Abitazione in Lentini, fog.78 part.558 sub.3.

Bene di proprietà di [REDACTED] (1/1), in regime di separazione dei beni, per la quota di 1/1 di Abitazione in Lentini, fog.78 part.558 sub.4.

TRASCRIZIONE DI VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI N. 3831/2802 del 10/03/2016 nascente da atto giudiziario rep.n.4138 del 02/11/2015 - Tribunale di Siracusa.

A favore: Unicredit S.p.A. con sede in Roma (RM) codice fiscale 00348170101.

Contro: [REDACTED] Lentini (SR) 22/05/1969.

Bene di proprietà di [REDACTED] (1/1), in regime di separazione dei beni, per la quota di 1/1 di Abitazione in Lentini, fog.78 part.558 sub.1.

Bene di proprietà di [REDACTED] (1/1), in regime di separazione dei beni, per la quota di 1/1 di Abitazione in Lentini, fog.78 part.558 sub.2.

Bene di proprietà di [REDACTED] (1/1), in regime di separazione dei beni, per la quota di 1/1 di Abitazione in Lentini, fog.78 part.558 sub.3.

Bene di proprietà di [REDACTED] (1/1), in regime di separazione dei beni, per la quota di 1/1 di Abitazione in Lentini, fog.78 part.558 sub.4.

c) Altre informazioni per l'acquirente:

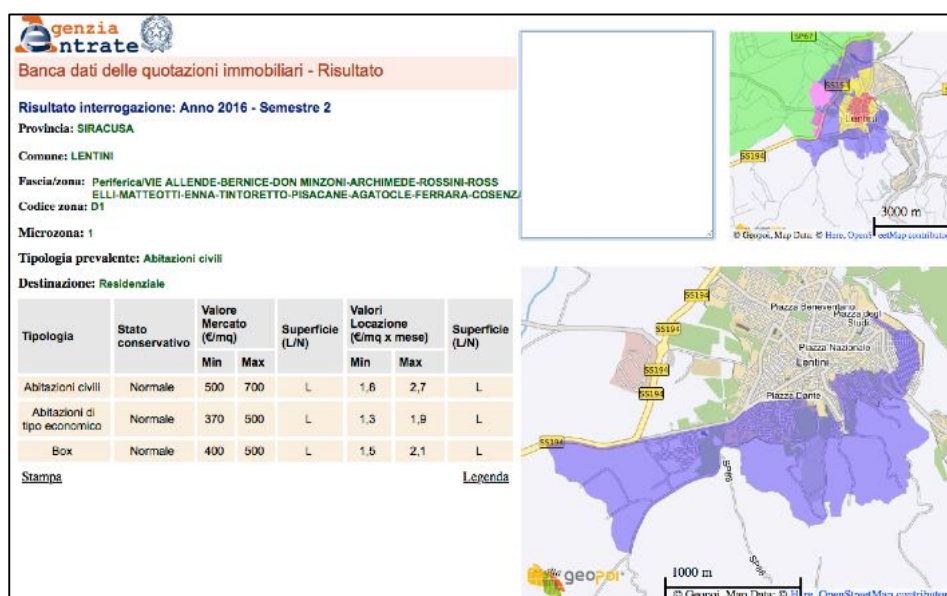
- Nessuna.



B.6 – Stima dell'immobile:

Il criterio di stima che è stato adottato è quello della domanda e dell'offerta sul libero mercato di beni immobili dalle caratteristiche simili a quello oggetto di perizia. Il procedimento si basa sul metodo diretto sintetico-comparativo che consiste nell'individuare il prezzo noto per beni simili, espresso in termini di parametro unitario (mq). Per il reperimento dei prezzi noti sono stati utilizzati i dati riportati dall'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio, organo preposto per la valutazione dei beni immobili oggetto di compravendita da parte delle pubbliche amministrazioni.

La zona omogenea cui appartiene l'immobile è identificata, nel sistema cartografico GEOPOI dell'O.M.I., come “Siracusa – Lentini – Periferica – D1”; i dati più recenti della zona, per destinazioni residenziali, si riferiscono al 2° semestre 2016; nel caso di cui trattasi, si ritiene congruo utilizzare il valore base per la vendita pari a 500,00 €/mq; 1,90 €/mq mensili per la locazione (sup. lorda).



Il valore del bene immobile è stato stimato applicando coefficienti correttivi al valore base (500,00€/mq), in funzione delle sue caratteristiche, con l'ausilio del *software* “ActaSTIME”; la superficie è stata computata secondo quanto prescritto dal D.P.R. 138/98.



STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Rif. Immobile: 21

Indirizzo IMMOBILE	Via Rovereto, 28 - 96016 Lentini - SR (piano 1-2-3)								
Proprietà	[REDACTED]								
Destinazione	Residenziale	Foglio	78	Particella	1333	Sub.	3,4	Cat.	A/5;A/4

MAPPA



ACTASTIME Pro 5.6.0 - Licenza d'uso: Architetto Francesco Vinci - Viale Teracati 51/C - 96100 Siracusa SR

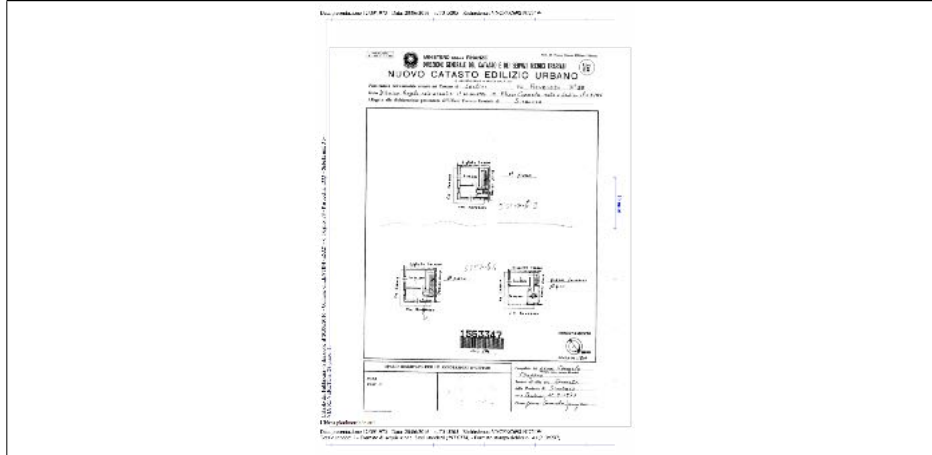


STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Rif. Immobile: 21

Indirizzo IMMOBILE	Via Rovereto, 28 - 96016 Lentini - SR (piano 1-2-3)								
Proprietà	[REDACTED]								
Destinazione	Residenziale	Foglio	78	Particella	1333	Sub.	3,4	Cat.	A/5;A/4

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE



CRITERIO DI CALCOLO ADOTTATO: DPR 138/98

	Superficie mq	Descrizione	
Superficie al 100%	96,70	Vani principali e accessori diretti più muri interni e perimetrali di max cm50 più 50% muri in comune.	+
Superficie al 30%	25,00	Balconi e e terrazze comunicanti <25mq.	+
Superficie al 10%	16,95	Balconi e terrazze comunicanti >25mq, aree scoperte <sup.coperta.	+
Superficie commerciale arrotondata all'unità			
			106,00

ACTASTIME Pro 5.6.0 - Licenza d'uso: Architetto Francesco Vinci - Viale Teracati 51/C - 96100 Siracusa SR



STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

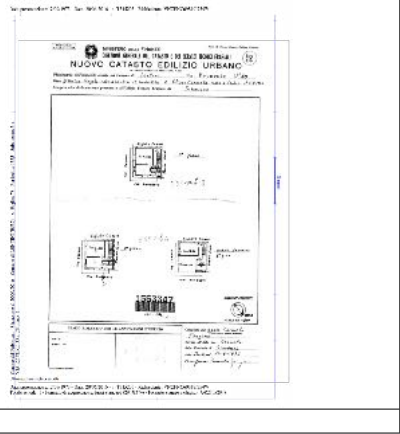
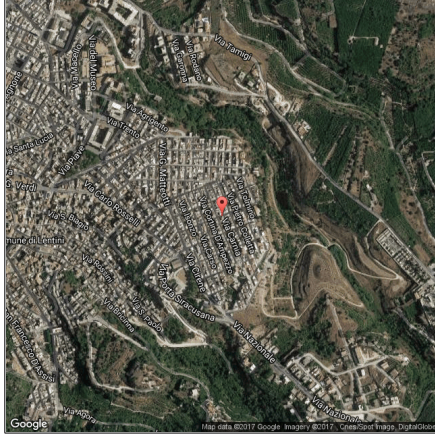
Rif. Immobile: 21

Indirizzo IMMOBILE **Via Rovereto, 28 - 96016 Lentini - SR (piano 1-2-3)**

Proprietà **[REDACTED]**

Destinazione **Residenziale** Foglio **78** Particella **1333** Sub. **3,4** Cat. **A/5,A/4**

COEFFICIENTI CORRETTIVI



Zona di riferimento

Piano con ascensore		PCA		X
Piano senza ascensore		PSA		X
Orientamento	Nord e Est: 0,90	ORI	0,900	X
Esposizione	Su due lati: 1,00	ESP	1,000	X
Affaccio	Su strada: 1,00	AFF	1,000	X
Taglio		TAG		X
Balconi		BAL		X
Distribuzione	Normale: 1,00	DIS	1,000	X
Luminosità	Normale: 1,00	LUM	1,000	X
Vetustà	57 anni dal 1960	VET	0,700	X
Finitura	Mediocre: 0,90	FIN	0,900	X
Manutenzione: immobile	Normale: 1,00 Stabile: Normale: 1,00	MAN	1,000	X
Riscaldamento	Senza: 0,90	RIS	0,900	X
Efficienza energetica		EFF		X
Locazione		LOC		X
Stabile	Nella media della zona: 1,00	STA	1,000	X
Parcheggio	Più difficile: 0,90	PAR	0,900	X
Trasporti	Nella media della zona: 1,00	TRAS	1,000	X
Traffico	Via silenziosa: 1,05	TRAF	1,050	X
Zona	Nella media della zona: 1,00	ZON	1,000	X
Produttività		PROD		X
Altro		ALT		=
Coefficiente correttivo per locazione 0,482234		Coefficiente correttivo 0,482234		

ACTASTIME Pro 5.6.0 - Licenza d'uso: Architetto Francesco Vinci - Viale Teracati 51/C - 96100 Siracusa SR



STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Rif. Immobile: 21

Indirizzo IMMOBILE	Via Rovereto, 28 - 96016 Lentini - SR (piano 1-2-3)								
Proprietà	[REDACTED]								
Destinazione	Residenziale	Foglio	78	Particella	1333	Sub.	3,4	Cat.	A/5;A/4

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Valuta: EUR

Metodo di stima comparativo

Zona di riferimento

Criterio di determinazione dei valori di riferimento

Valore zona per mq - EUR x

Coefficiente correttivo =

Valore di mercato per mq - EUR x

Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98

Superficie commerciale mq =

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE A MAGGIO 2017

Il più probabile valore di mercato dell'immobile - EUR

ACTASTIME Pro 5.6.0 - Licenza d'uso: Architetto Francesco Vinci - Viale Teracati 51/C - 96100 Siracusa SR

Pertanto è così determinato il valore del lotto B, valore base di 25.558,00 €, detratte spese per 5.319,20 €, da cui totale 20.238,80 €:

PREZZO BASE : 20.230,00 € (Ventimiladuecentotrenta/00 Euro).



LOTTI - SCHEMA RIASSUNTIVO

Lotto	Immobili	Valore	Quota	PREZZO	
				BASE	
			Innocente	Quota	
			Concetta Rita	Pignorata	
A	Immobile in Lentini	<i>Intero</i>	1/1	1/1	
	fog. 78, part. 1333 s. 1, 2	4.850,00 €	4.850,00 €	4.850,00 €	
B	Immobile in Lentini		1/1 €	1/1	
	fog. 78, part. 1333 s. 3, 4	20.230,00 €	20.230,00 €	20.230,00 €	
	Tot.	25.080,00 €	25.080,00 €	25.080,00 €	

Allegati:

- Verbale di sopralluogo, repertorio fotografico.
- Visure catastali storiche, planimetrie catastali.
- Documentazione Urbanistica.
- Planimetrie.
- Ispezioni ipotecarie.
- Atti di provenienza.
- Certificazioni energetiche.

Siracusa, lì 13.04.2017

Il c.t.u.

Arch. Francesco Vinci

Il file pdf ha firma digitale

