





Studio Tecnico Geometra Giancarlo Bruno  
Via Pietro Novelli n. 41  
Telefax: 09311623404

E-mail: studiogeometrabruno@gmail.com - PEC: giancarlo.bruno1@geopec.it

## COMPENDIO IMMOBILIARE

- **Lotto 01 - Via Arturo Toscanini numero 44 (ingresso al fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare pignorata)**

<b>1</b>		<b>Negozi / locale commerciale / fondo Via MATTEOTTI GIACOMO, s.n. - 96014 -</b>
Classificazione	Negozi / locale commerciale / fondo	
Comune	FLORIDIA	
Indirizzo	Via Matteotti giacomo, s.n.	
Proprietà	In condominio con altre unità.	
Utilizzo	In comproprietà	
Dati catastali	Fg. 21 Part. 1233 Sub. 8	
Superficie (m <sup>2</sup> )	146,94	
Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	659,31	
Valore di mercato (€)	96.878,87	





## ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

### N. **Compendio immobiliare e Valutazione richiesta**

1 Per l'immobile classificato come Negozio / locale commerciale / fondo, sito in Via MATTEOTTI GIACOMO, s.n. - FLORIDIA (SR), SICILIA, (Subject) di seguito denominato "Negozio / locale commerciale / fondo Via MATTEOTTI GIACOMO, s.n. - 96014 - FLORIDIA (SR)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 30/09/2019.

### Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di FLORIDIA Comune Catastale di FLORIDIA

Catasto Fabbricati

Fg. 21 Part. 1233 Sub. 8 Categoria: C 1 -Negozii e botteghe, Classe 3, 114 m<sup>2</sup>, Rendita 1.489,57 €

## PREMESSA

Il sottoscritto Geometra Giancarlo Bruno, con studio tecnico in Siracusa, Via Pietro Novelli numero 41, piano primo, interno numero 2, iscritto al Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Siracusa al numero 1548, nominato C.T.U. dal Giudice del Tribunale di Siracusa, Dottoressa Chiara Salamone, per l'Esecuzione Immobiliare numero 433/2017 R.G., il 30 Aprile dell'anno 2018, mediante comunicazione ricevuta giorno 02 Maggio dell'anno 2018, ha accettato l'incarico giorno 15 Maggio dell'anno 2018 ed ha prestato il giuramento di rito.

Il C.T.U. ha provveduto a prendere visione degli atti del giudizio, ad esaminare il fascicolo di parte creditrice con i relativi allegati ed a controllare la documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c., al fine di verificarne la completezza. Ha quindi effettuato le ricerche atte ad acquisire tutti gli elementi richiesti in seno al verbale di conferimento dell'incarico presso:

- l'Agenzia dell'Entrate di Siracusa, sezione Ufficio Catasto e Ufficio Servizio Pubblicità Immobiliare;
- l'Ufficio Tecnico del Comune di Floridia, provincia di Siracusa;
- l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Floridia, provincia di Siracusa;
- l'Ufficio Anagrafe del Comune di Floridia, provincia di Siracusa;
- la Sovrintendenza dei Beni Culturali di Siracusa;
- lo studio notarile del Dottor Angelo Bellucci.

Lo scrivente ha inoltre effettuato un primo sopralluogo presso il bene pignorato giorno 19 Dicembre dell'anno 2018, alle ore 09:30 nel quale le parti, nonostante la richiesta d'accesso ricevuta, non erano presenti, pertanto il sottoscritto ha provveduto ad inviare tempestivamente apposita comunicazione all'Illustrissimo Giudice, Dottoressa Chiara Salamone, che ha proceduto a nominare l'Avvocato Stefano Nobile custode dell'unità immobiliare, il quale ha consentito al C.T.U. l'ingresso a quest'ultima, durante un secondo sopralluogo, eseguito giorno 26 Luglio c.a., alle ore 09:00, permettendo allo stesso di effettuare un rilievo metrico e fotografico del locale. Infine il C.T.U. ha redatto l'APE (Attestato di Prestazione Energetica) dell'immobile e la presente perizia di stima.



Studio Tecnico Geometra Giancarlo Bruno

Via Pietro Novelli n. 41

Telefax: 09311623404

E-mail: studiogeometrabruno@gmail.com - PEC: giancarlo.bruno1@geopec.it

### SOGGETTI

Ruolo	Descrizione
Richiedente valutazione	Tribunale di Siracusa
Valutatore	Geom. Giancarlo Bruno Via NOVELLI PIETRO, 41 - 96100 SIRACUSA - SR Tel. 09311623404 Nato il 14/05/1977 a SIRACUSA CF: BRNGCR77E14I754R
Debitore	Signora [REDACTED] Via TOSCANINI ARTURO, 12 - 96014 FLORIDIA - SR Nata il [REDACTED] a [REDACTED] CF: [REDACTED]
Debitore	Signore [REDACTED] Via TOSCANINI ARTURO, 12 - 96014 FLORIDIA - SR Nato il [REDACTED] CF: [REDACTED]
Creditore procedente	CREDEM - Credito Emiliano S.p.a. Via EMILIA A SAN PIETRO, 4 - 42100 REGGIO NELL'EMILIA - RE PIVA: 00766790356
Creditori intervenuti	Riscossione Sicilia S.p.a. - Agente della riscossione per la provincia di Siracusa Via MORSELLI EMANUELE, 8 - 90100 PALERMO - PA CF: 00833920150 - PIVA: 04739330829
Avvocato parte debitrice	Avv. Dario Giuliano Via BELLINI VINCENZO, 62 - 96014 FLORIDIA - SR Nato il 25/10/1977 a SIRACUSA CF: GLNDRA77R25I754N
Avvocato parte creditrice	Avv. Antonio Cappuccio Viale SCALA GRECA, 23 - 96100 SIRACUSA - SR Nato il 27/12/1974 a SIRACUSA CF: CPPNTN74T27I754A
Custode	Avv. Stefano Nobile Via Vittorio Emanuele Orlando, 15 - 95129 CATANIA - CT



### FASI E OPERAZIONI PERITALI

Data	Fase e Operazione peritale/Soggetto/Commento
30/04/2018	Nomina a C.T.U.
15/05/2018	Data dell'udienza d'incarico e giuramento
15/05/2018	Inizio operazioni peritali
15/05/2018	Esame documentale
21/07/2018	Accesso all'Ufficio del Territorio
30/11/2018	Accesso all'Archivio di Stato
06/12/2018	Accesso all'Archivio Notarile
19/12/2018	Sopralluogo al bene immobile
19/12/2018	Accesso all'Ufficio urbanistica Comunale
21/12/2018	Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali
22/01/2019	Accesso all'Ufficio del Territorio
26/07/2019	Sopralluogo al bene immobile
26/07/2019	Accesso all'Ufficio urbanistica Comunale
07/10/2019	Accesso all'Ufficio urbanistica Comunale
12/11/2019	Consegna finale



## CRITERI E PROCEDIMENTI

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

### ■ Valore di mercato

Il sottoscritto per determinare la valutazione del bene oggetto del pignoramento, ha proceduto utilizzando la stima del Market Comparison Approach, effettuando un'indagine nell'area in cui ricade l'unità immobiliare succitata e nelle zone limitrofe alla stessa non riscontrando atti pubblici di compravendita di beni comparabili utilizzabili per l'applicazione della succitata procedura estimativa. Pertanto ha eseguito la stima per punti di merito, che determinerà il valore complessivo del bene suddetto, utilizzando fonti di informazione acquisite nel mercato di Floridia, provincia di Siracusa, nel settore compravendite, con riguardo all'ubicazione, alla tipologia del fabbricato, allo stato di conservazione e manutenzione, alla sua superficie ed alla regolarità urbanistico - edilizia ed ai valori estrapolati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia dell'Entrate, eseguendo la mediazione del valore ottenuto con la precitata banca dati dell'Agenzia dell'Entrate con quello ricavato con il metodo sintetico per confronto commerciale, ovvero quel procedimento che perviene alla valutazione del bene applicando alla superficie dello stesso, il prezzo unitario medio corrente nel mercato di Floridia, provincia di Siracusa, anche in relazione all'ubicazione, applicabilità e appetibilità, nonché al contingente momento economico, in funzione della domanda e dell'offerta per immobili della stessa tipologia. Ricavato il valore del bene immobiliare si è proceduto all'applicazione di coefficienti correttivi di stima avendo riguardo dello stato di manutenzione, dei vincoli ed oneri, dei vizi occulti e non, che andranno a moltiplicare il precitato valore economico ottenendo il valore di stima finale del bene. La stima succitata ha tenuto conto anche delle spese occorrenti alla regolarizzazione delle discrepanze rilevate sui luoghi, con gli elaborati catastali.

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Il valore del bene ricavato con il sopradescritto metodo di stima sarà ridotto del 10% (€ 10.764,32) per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

<b>Valore di mercato</b>	[Stima per Punti di merito]-[Costi non conformità]-10764,32
<b>Procedimento</b>	<b>Descrizione</b>
Costi non conformità	Costi dovuti alle non conformità Costi non conformità Costi dovuti alle non conformità rilevate fra lo stato di fatto dell'immobile e i documenti approvati.
Stima per Punti di merito	Valore determinato mediante punti di merito applicati alle quotazioni medie Stima per punti di merito Stima per punti di merito



### LOTTI

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
01	<p>Via Arturo Toscanini numero 44 (ingresso al fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare pignorata)</p> <p>Il fabbricato in cui è situata l'unità immobiliare soggetta a stima sorge in una zona periferica di Florida, provincia di Siracusa, caratterizzata prevalentemente: a Nord da aree in cui sono ubicati degli aggregati immobiliari costituiti da fabbricati residenziali contigui fra loro, separate fra di esse dalle varie arterie stradali presenti nella zona; a Sud da zone a verde incolte, ampi campi agricoli e da capannoni artigianali. Il summenzionato costruito ha una forma ad "L" ed ha una struttura intelaiata in cemento armato con travi e pilastri a sostegno dei solai di interpiano presumibilmente in latero cemento, la sua copertura è a falde inclinate ad esclusione di una piccola porzione piana della stessa, adiacente al torrino scala, anch'esso pianeggiante. Esternamente è rifinito con pittura ad eccezione dei prospetti del piano terreno situati ad angolo tra Via Giacomo Matteotti e Via Arturo Toscanini, i quali sono rivestiti con pietra. L'edificio è stato realizzato in aderenza, nella parte Sud, ad un altro fabbricato, di tre piani fuori terra, avente caratteristiche costruttive e decorative analoghe a quello precitato, ed a Ovest a un corpo di fabbrica, di un piano fuori terra, in cui sono stati realizzati dei box garages. Nei restanti lati confina ad Ovest con Via Arturo Toscanini ed a Nord con Via Giacomo Matteotti. L'ingresso principale del predetto edificio avviene dal civico 44 di Via Arturo Toscanini, tramite un portone in alluminio pre-verniciato ad un'anta a battente e due laterali fisse in vetro, oltre ad un sopraluce, che immette in un androne di modeste dimensioni, pavimentato con piastrelle in ceramica, in cui insiste una scala, rivestita in granito e l'ascensore che conducono ai vari piani del fabbricato. Le pareti ed i soffitti dell'androne, del vano scala e dei pianerottoli sono intonacati e rifiniti con idropittura.</p>
<b>N.</b>	<b>Denominazione immobile oggetto di stima</b>
1	Negozi / locale commerciale / fondo Via MATTEOTTI GIACOMO, s.n. - 96014 - FLORIDIA (SR)



**SCHEDA IMMOBILE**  
**LOTTO 01-Negozio / locale commerciale / fondo Via MATTEOTTI GIACOMO, s.n. -**  
**96014 - FLORIDIA (SR)**

■ **Denominazione**

<b>Data inserimento</b>	21/12/2018	<b>Data ultima modifica</b>	12/11/2019
<b>Codice</b>	001 - Subjet		
<b>Classificazione</b>	Negozio / locale commerciale / fondo		
<b>Denominazione</b>			
<b>Destinazione</b>	Commerciale		
<b>Proprietà</b>	In condominio con altre unità.		
<b>Utilizzo</b>	In comproprietà		
<b>Categoria</b>	Usato in normale stato di manutenzione		
<b>Superficie</b>	146,94 m <sup>2</sup>		



■ **Ubicazione**

Via MATTEOTTI GIACOMO, s.n. -  
96014 FLORIDIA - (SR)  
Zona OMI: D3/Periferica/SS. 124 - VIE RIZZA-MATTEOTTI-PUCCINI-MANCINI-AMATO-

■ **Descrizione principale**

L'unità immobiliare soggetta a stima ha una forma regolare, è ubicata nella parte Nord del fabbricato in cui essa è situata ed è dotata di un'area esterna di proprietà esclusiva, nella parte prospiciente su Via Arturo Toscanini, ampia circa 70,20 mq. L'accesso principale al bene avviene da Via Giacomo Matteotti mediante una porta in ferro e vetro che immette in un disimpegno collegato al piano di calpestio del locale, quest'ultimo posto ad una quota sotto il livello stradale di circa 0,505 metri e di 0,765 metri rispetto al predetto disimpegno, attraverso una rampa per l'accesso ai portatori di handicap situata nella parte sinistra ed a destra con degli scalini rivestiti in granito. L'immobile ha un'altezza utile interna di circa 3,435 metri ed è composto da un'ampia stanza destinata ad attività commerciali, da un anti-bagno e da un bagno, presenti nell'angolo Sud-Est del locale. Il vano adibito a negozio è dotato di due vetrine con struttura in ferro e vetro prospicienti su Via Giacomo Matteotti ed altre tre aventi le stesse caratteristiche proiettanti su Via Arturo Toscanini. Tutti gli infissi del locale sono inoltre dotati esternamente di grate metalliche fisse del tipo a soffietto nelle vetrine e con apertura nell'ingresso principale. La pavimentazione di tutto il bene immobile, comprensivo del disimpegno d'accesso e della rampa, è in ceramica, con diversa tipologia nei servizi igienici. Le pareti sono intonacate e rifinite con idropittura ad eccezione di parte di quelle del bagno e dell'anti bagno le quali sono parzialmente rivestite da piastrelle in gres porcellanato.

Il negozio è dotato dei seguenti impianti sottotraccia:

- idrico, con approvvigionamento fornito dal Comune di Floridia;
- fognario, con scarico presso l'impianto del Comune di Floridia.

Nel corso del sopralluogo presso l'unità immobiliare inoltre è stato rilevato: una struttura in muratura adiacente alla parete Sud-Ovest la quale si presuppone fosse di una scala; il danneggiamento di alcune pareti; lo smantellamento dell'impianto elettrico interno, comprensivo di tutti gli accessori (condutture, prese, interruttori, cassette, placche, frutti, scatole di derivazione, centralino completo di guide, portella, interruttori magnetotermici e differenziale) ed in alcune aree sono stati rilevati dei cavi elettrici tagliati e sfilacciati e pertanto non più idonei all'utilizzo.

■ **Parti comuni**

L'Amministratore del condominio "Toscanini", sito in Floridia, provincia di Siracusa, Via Arturo Toscanini numero 44, in cui ricade l'immobile oggetto della presente perizia, Signor Quartararo Giovanni, a seguito di richiesta formulata dallo scrivente, al fine di ottenere informazioni tecniche - amministrative, ha trasmesso mediante e-mail del 30 Settembre dell'anno 2019, una missiva con il quale risponde ai quesiti posti dal C.T.U., con oggetto: Tribunale di Siracusa Procedura Esecutiva Immobiliare numero 433/2017 R.G.Rs., composta da un foglio formato A4 alla quale sono acclusi il documento di riconoscimento del Signor Quartararo Giovanni e le tabelle millesimali vigenti nel condominio "Toscanini". I predetti incartamenti sono allegati alla presente perizia. Si elencano di seguito i quesiti posti dal C.T.U. con le relative risposte dell'Amministratore del condominio "Toscanini":

- a) da quante e quali unità immobiliari è composto il condominio "Toscanini" e se all'interno dello stesso vi sono





- delle parti e/o degli impianti comuni a tutti i condomini;
- il condominio "Toscanini" è composto da n. 8 appartamenti, n. 6 box e n. 1 locale commerciale;
  - b) eventuali accessori e/o pertinenze comuni e quale incidenza abbiano nel negozio soggetto al pignoramento in relazione ai millesimi di proprietà;
  - nessuno;
  - c) l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie, utenza idrica, riscaldamento etc.);
  - nessun addebito è riferito al proprietario dell'immobile;
  - d) eventuali spese straordinarie, con relativa specifica, già deliberate ma non ancora scadute;
  - nessuna;
  - e) eventuali spese condominiali ordinarie e straordinarie scadute, non pagate fino alla data odierna;
  - nessuna;
  - f) eventuali spese condominiali ordinarie e straordinarie scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data odierna;
  - nessuna;
  - g) eventuali domande giudiziali che il condominio ha in atto con terzi (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;
  - nessuna;
  - h) eventuali dotazioni condominiali pertinenze e accessori;
  - nessuno;
  - i) eventuali rendite economiche che il condomino percepirebbe da eventuali contratti con terzi;
  - nessuno;
  - j) l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, servitù pesi e limitazioni d'uso di natura condominiali gravanti sul suddetto garage;
  - nessuna.

#### ■ Provenienza e titolarità

##### ATTO DI COMPRAVENDITA

Atto di compravendita del 16/10/2003, sottoscritto a Siracusa, presso gli uffici della Filiale della Banca di Roma S.p.a. in Corso Gelone n. 120.

Notaio Dottor [redacted], iscritto al Collegio Notarile di Siracusa.

Repertorio n. 90378.

Raccolata n. 20866.

Parte venditrice: [redacted], nato a [redacted], il [redacted], nella qualità di [redacted] [redacted] con sede in Florida, [redacted] del Registro delle province di Siracusa, [redacted] codice fiscale e [redacted] del Registro delle Imprese di Siracusa.

Parte compratrice: [redacted] Siracusa, il [redacted] C.F. [redacted], entrambi i residenti a [redacted] provincia di Siracusa, il [redacted] C.F. [redacted], entrambi i residenti a [redacted] provincia di Siracusa.

Importo: 54.000,00 €.

Dall'esame dell'atto di compravendita suddetto con il quale [redacted] hanno acquistato il bene immobile soggetto ad esecuzione risulta che oltre al negozio è stata acquistata anche la proprietà esclusiva dell'area antistante a quest'ultimo come bene accessorio dello stesso. La predetta area non è identificabile né dagli allegati all'atto pubblico succitato né dalle planimetrie catastali nelle quali è identificata con un proprio subalterno "1", unitamente ad altre zone, classificata come Bene Comune Non Censibile, inoltre anche nell'atto di pignoramento non si fa riferimento alla stessa. Negli elaborati di progetto, allegati alla Concessione Edilizia per la costruzione del fabbricato in cui è inserito il negozio summenzionato, depositati presso il Comune di Florida si evince che l'area di pertinenza al negozio ricade all'interno del lotto di terreno in cui è stato edificato il palazzo, non è vincolata al parcheggio ed è delimitata a Nord ed Ovest dal marciapiede, al Sud dal "parcheggio esterno 2" ed a Est dal prospetto del fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare soggetta a stima. L'area di proprietà esclusiva al negozio antistante a quest'ultima è stata evidenziata con il colore ciano nella planimetria redatta dallo scrivente, allegata alla presente perizia.

##### CONTRATTO DI LOCAZIONE

Contratto di locazione, del [redacted] registrato a Siracusa, n. [redacted]

Locatori: [redacted] nato a Florida, provincia di Siracusa, [redacted] entrambi i residenti a [redacted] provincia di Siracusa, il [redacted] C.F. [redacted]

Siracusa, data rapporto sabato 28/09/2019



Conduttore: [redacted], nato a Floridia, provincia di Siracusa, [redacted] provincia di Siracusa, in Via Garibaldi [redacted] tit. [redacted]

Durata della locazione: quattro anni con inizio dal 01/06/2017.

Prezzo della locazione: € 2.640,00 annui da pagarsi in rate mensili anticipate di € 220,00.

**ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO NONOSTANTE IL CONTRATTO DI LOCAZIONE NON SIA CESSATO L'UNITA' IMMOBILIARE RISULTAVA FISICAMENTE NON OCCUPATA DA TERZI E NON ARREDATA.**

#### ■ Urbanistica e vincoli

##### PRATICHE EDILIZIE

Lo scrivente C.T.U. si è recato presso l'Ufficio Urbanistica - III Settore Edilizia Privata - SUE, del Comune di Floridia, provincia di Siracusa, al fine di accertare i titoli abilitativi per la costruzione dell'edificio in cui sorge l'unità immobiliare soggetta ad esecuzione ed ha riscontrato che il Signor [redacted]

[redacted] ha presentato in data 30 Marzo dell'anno 2001 la domanda, registrata nello stesso giorno dal Comune di Floridia al numero 1496 del protocollo generale, con la quale ha richiesto la concessione per la costruzione del fabbricato sopra menzionato per il quale il Comune di Floridia, in data 01 Ottobre dell'anno 2002, ha rilasciato concessione per l'esecuzione di opere numero 91. Successivamente il Signor [redacted] di Siracusa, [redacted] ha presentato domanda, registrata lo stesso giorno al numero 3647 del protocollo generale del Comune di Floridia, con la quale ha richiesto la concessione per la variante in corso d'opera, di cui alla concessione edilizia numero 91/2001. La precitata variante in corso d'opera è stata rilasciata dal Comune di Floridia con il numero 07, il 22 Gennaio dell'anno 2003.

##### PERMESSO DI ABITABILITÀ ED USO

Per il fabbricato sito in Floridia, provincia di Siracusa, Via Arturo Toscanini dal civico 34 al 48, angolo Via Giacomo Matteotti, realizzato con le sopracitate pratiche edilizie è stato rilasciato il permesso di abitabilità ed uso dal Comune di Floridia in data 15 Settembre dell'anno 2005.

##### CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Floridia, provincia di Siracusa - III Settore - Tecnico - Lavori Pubblici - Urbanistica ed Ambiente, si evince che la particella numero 1233, foglio di mappa numero 21, del Nuovo Catasto Edilizio Urbano, nel Piano Regolatore Generale approvato con Decreto Dirigenziale n. 172/D.R.U. del 02/03/2006, ricade per tutta la sua intera consistenza in Zona "B" - "Aree parzialmente o totalmente edificate". All'interno della Zona "B" - "Aree parzialmente o totalmente edificate" le norme tecniche di attuazione prevedono all'Art. 8.1 le prescrizioni elencate nel predetto certificato, allegato alla presente perizia, completo di stralcio del PRG e di estratto di mappa catastale indicante la zona anzidetta.

##### ATTESTAZIONE DI SUSSISTENZA VINCOLI

Il C.T.U. si è recato presso gli uffici della Soprintendenza dei Beni Culturali e Ambientali - Sezione per i Beni Paesaggistici e Demoetnoantropologici di Siracusa, ed ha riscontrato, che la particella numero 1233 del foglio di mappa numero 21 del Comune di Floridia, non risulta sottoposta a vincolo ai sensi del Decreto Legislativo numero 42 del 22 Gennaio dell'anno 2004 come si evince dalla normativa vigente del Piano Paesaggistico degli ambiti Regionali 14 e 17 ricadenti nella provincia di Siracusa, approvato con D.A. numero 5040 del 20 Ottobre dell'anno 2017 e pubblicato nel supplemento della G.U.R.S. numero 12 del 16 Marzo dell'anno 2018.

#### ■ Highest and Best Use

<b>Classificazione</b>	Negozi / locale commerciale / fondo
<b>Destinazione</b>	Commerciale
<b>Proprietà</b>	In condominio con altre unità.



### GEOGRAFIA

**LOTTO 01-Negozio / locale commerciale / fondo Via MATTEOTTI GIACOMO, s.n. -  
96014 - FLORIDIA (SR)**

#### Ubicazione

<b>Regione</b>	SICILIA	<b>Provincia</b>	SR
<b>Comune</b>	FLORIDIA		
<b>Zona</b>			
<b>Indirizzo</b>	Via MATTEOTTI GIACOMO		
<b>Civico</b>	s.n.	<b>Cap</b>	96014
<b>Latitudine</b>	37° 4' 44,7168"	<b>Longitudine</b>	15° 9' 24,8328"

#### Mappa





## CONSISTENZE SUPERFICIARIE

### LOTTO 01-Negozi / locale commerciale / fondo Via MATTEOTTI GIACOMO, s.n. - 96014 - FLORIDIA (SR)

#### ■ Descrizione consistenza

<b>Tipo di consistenza</b>	<p>Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)</p> <p>La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m<sup>2</sup>) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.</p> <p>Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.</li><li>• Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.</li><li>• Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).</li></ul> <p>Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).</p> <p>Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.</p> <p>Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;</li><li>• i pilastri/colonne interne;</li><li>• lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);</li><li>• la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;</li><li>• i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;</li></ul> <p>mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• le rampe d'accesso esterne non coperte;</li><li>• i balconi, terrazzi e simili;</li><li>• il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;</li><li>• gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;</li><li>• le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.</li></ul>
----------------------------	---

#### ■ Riassunto consistenza

Metodo di misura	Rilievo sul campo accurato			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Indice	Sup. Commerciale (m <sup>2</sup> )
Superficie negozi	SNG	136,41	1,00	136,41
Superficie aree scoperte	SAE	70,20	0,15	10,53
<b>Totale Superficie (m<sup>2</sup>)</b>		206,61		146,94
<b>Totale Volume Commerciale (m<sup>3</sup>)</b>				-



Studio Tecnico Geometra Giancarlo Bruno  
Via Pietro Novelli n. 41  
Telefax: 09311623404

E-mail: studiogeometrabruno@gmail.com - PEC: giancarlo.bruno1@geopec.it

■ **Consistenza per il Piano Terra**

<b>Commento</b>	<b>Sup. Misurata (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Indice</b>	<b>Sup.Comm. (m<sup>2</sup>)</b>
	136,41	SNG	1,00	136,41
	70,20	SAE	0,15	10,53
<b>Totale per piano</b>	206,61			146,94



**CARATTERISTICHE**  
**LOTTO 01-Negozio / locale commerciale / fondo Via MATTEOTTI GIACOMO, s.n. -**  
**96014 - FLORIDIA (SR)**

■ **Locazionali - Ubicazione**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Morfologia della zona	MFO	3	1=montagna 2=collina 3=pianura 4=mare 5=lago	-
Pericolosità sismica della zona	PLS	2	1=molto alta 2=alta 3=bassa 4=molto bassa	-
Zona urbanizzata	ZUB	1	0=no 1=sì	-
Rete elettrica	ELE	1	0=assente 1=presente	-
Rete telefonica	RTL	1	0=assente 1=presente	-
Rete gas	GAS	1	0=assente 1=presente	-
Rete fognante	FGN	1	0=assente 1=presente	-
Rete idrica	IDR	1	0=assente 1=presente	-
Prossimità ad autostrada	AUT	0	0=no 1=sì	-
Asili nido e materne	SNI	1	0=assenti 1=presenti	-
Scuole elementari	SEL	1	0=assenti 1=presenti	-
Scuole medie	SME	1	0=assenti 1=presenti	-
Scuole superiori di secondo grado	SSU	1	0=assente 1=presente	-
Università	SUN	0	0=assente 1=presente	-
Pronto soccorso	SOS	0	0=assente 1=presente	-
Farmacia	FAR	1	0=assente 1=presente	-
Trasporti pubblici linee principali	TPP	1	0=assenti 1=presenti	-
Attività commerciali	ATC	1	0=assenti 1=presenti	-
Stato di manutenzione prevalente	SMP	2	1=min 2=med 3=max	-
Ceto sociale	CTS	2	1=min 2=med 3=max	-

■ **Distanze di riferimento**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Distanza dalla stazione ferroviaria	DFS	11,80	Km	-
Distanza dall'aeroporto	DAR	62,30	Km	-
Distanza dalla farmacia più vicina	DFV	1.400,00	m	-
Distanza dal pronto soccorso più vicino	DPS	12,70	Km	-

■ **Terreno**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Altitudine sul livello del mare	ALT	111,00	m s.l.m.	-



#### ■ Fabbricato o Edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato di manutenzione generale del fabbricato	SMF	5	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	-
Epoca di costruzione	ECT	2001-2004	anno/i	-
Numero di piani fuori terra	NPF	4	n.	-
Numero massimo di piani fuori terra	MPF	4	n.	-
Numero di vani scala	NSC	1	n.	-
Numero di ascensori e/o montacarichi	NAS	1	n.	-
Numero di appartamenti	NUA	8	n.	-
Numero di negozi o botteghe	NUG	1	n.	-

#### ■ Spazi e locali del fabbricato

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Androne	AND	1	0=assente 1=presente	-

#### ■ Finiture del fabbricato o edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Rivestimenti esterni (facciate fabbricato)	RIF	2	1=min 2=med 3=max	-
Rivestimenti interni parti comuni	RII	2	1=min 2=med 3=max	-

#### ■ Impianti del fabbricato o edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Ascensore	ASC	1	0=assente 1=presente	-
Impianto elettrico fabbricato	ELT	1	0=assente 1=presente	-
Impianto fotovoltaico	IFV	0	0=assente 1=presente	-

#### ■ Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Altezza utile interna	HUI	3,44	m	-
Numero di vani totali	VAT	1	n.	-
Numero di servizi igienici (bagni)	SER	1	n.	-
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	STM	3	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	-
Qualità della manutenzione dell'unità immobiliare	QTM	2	1=min 2=med 3=max	-
Luminosità	LUM	3	1=min 2=med 3=max	-



#### ■ Impianti dell'unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Impianto idraulico	IMI	1	0=assente 1=presente	-
Impianto elettrico	IME	1	0=assente 1=compl. 2=esterno 3=misto 4=sottotraccia	-

#### ■ Superficiali

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie negozi	SNG	136,4	m <sup>2</sup>	1,00
Superficie commerciale	SUP	146,9	m <sup>2</sup>	-





**SEGMENTO DI MERCATO**  
**LOTTO 01-Negozio / locale commerciale / fondo Via MATTEOTTI GIACOMO, s.n. -**  
**96014 - FLORIDIA (SR)**

■ **Denominazione**

<b>Classificazione</b>	Negozio / locale commerciale / fondo
<b>Destinazione</b>	Commerciale

■ **Localizzazione/Ubicazione**

<b>Comune</b>	FLORIDIA	<b>Provincia</b>	SR
<b>Località/Fraz./Zona</b>			
<b>Posizione</b>	Periferica		

■ **Tipologia immobiliare**

<b>Tipologia</b>	Unità immobiliare in condominio	<b>Categoria</b>	Usato in normale stato di
<b>Proprietà</b>	In condominio con altre unità.		
<b>Unità Immobiliare</b>	Negozie e botteghe	<b>Dimensione unità</b>	Media

■ **Rapporti di posizione**

<b>Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]</b>	1,00
<b>Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)</b>	1,00
<b>Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)</b>	1,00



Studio Tecnico Geometra Giancarlo Bruno  
Via Pietro Novelli n. 41  
Telefax: 09311623404

E-mail: [studiogeometrabruno@gmail.com](mailto:studiogeometrabruno@gmail.com) - PEC: [giancarlo.bruno1@geopec.it](mailto:giancarlo.bruno1@geopec.it)

## DOCUMENTI

### LOTTO 01-Negozio / locale commerciale / fondo Via MATTEOTTI GIACOMO, s.n. - 96014 - FLORIDIA (SR)

#### ■ Elenco Visure catastali

##### N. 1 Visura Negozio del 21/07/2018

Foglio Particella Sub

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di FLORIDIA Comune catastale di FLORIDIA

Catasto Fabbricati

Fg. 21 Part. 1233 Sub. 8 Categoria C 1 -Negozi e botteghe Consistenza 114 m<sup>2</sup>

Il documento è stampato esternamente a questo report.

#### ■ Elenco Planimetrie catastali

##### N. 2 PLN\_NEGOZIO del 07/10/2019

Il documento è stampato esternamente a questo report.



Studio Tecnico Geometra Giancarlo Bruno  
Via Pietro Novelli n. 41  
Telefax: 09311623404

E-mail: studiogeometrabruno@gmail.com - PEC: giancarlo.bruno1@geopec.it

### CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	FLORIDIA	Provincia di	SR
--------------------------	----------	--------------	----

#### ■ Fabbricati - Comune catastale di FLORIDIA (D636)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m <sup>2</sup> )
1		21	1233	8	C 1 -Negozi e botteghe	3	114 m <sup>2</sup>	1.489,57	137,00
<b>Totali</b>								<b>1.489,57</b>	<b>137,00</b>

#### ■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 21 Part. 1233 Sub. 8 (Bene principale) Situazione in atti al 16/10/2003

Piano di accesso: T

Superficie catastale: 137,00 m<sup>2</sup>

Documenti di riferimento

N.1 - Visura Negozio del 21/07/2018

Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali

[REDACTED] Quota di proprietà dal 16/10/2003 al 12/11/2019

per 1/2

[REDACTED] Quota di proprietà dal 16/10/2003 al

12/11/2019 per 1/2



## VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Negozio / locale commerciale / fondo sito in FLORIDIA (SR), Via MATTEOTTI GIACOMO, s.n., avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima per Punti di merito]-[Costi non conformità]-10764,32

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.  
La data di stima è lunedì 30/09/2019.

## DUE DILIGENCE

**LOTTO 01 - Negozio / locale commerciale / fondo Via MATTEOTTI GIACOMO, s.n. - 96014 - FLORIDIA (SR)**

### ■ DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
12/11/2019	<p>Verifica della conformità (regolarità) catastale</p> <p>Lo scrivente al fine di accertare la regolarità documentale del bene oggetto di stima si è recato presso: - l'Agenzia delle Entrate "Ufficio Provinciale di Siracusa" - Territorio Servizi Catastali, nel quale, presso gli archivi, è stata riscontrata la visura e la planimetria catastale del bene immobile, l'elaborato planimetrico e l'elenco dei subalterni del fabbricato in cui è inserito quest'ultimo, e la visura del subalterno 1 di cui fa parte anche l'area antistante la succitata unità immobiliare, riportata nell'atto di atto di acquisto come proprietà esclusiva di quest'ultima, come Bene Comune Non Censibile.</p> <p><b>CONFORMITA' CATASTALE:</b> CRITICITA': MEDIA È stata rilevata la difformità documentale poiché l'area antistante il negozio riportata nell'atto di compravendita, repertorio numero 90378, raccolta numero 20866, con il quale [redacted] hanno acquistato quest'ultimo e l'anzidetta area, è stata censita presso il N.C.E.U. inglobando la stessa nel subalterno 1 unitamente ad altre zone come Bene Comune Non Censibile (allegato 99). La difformità è regolarizzabile mediante: variazione catastale, attribuzione di corte esclusiva da estrapolare dal subalterno 1 censito alla data di presentazione della presentepertizia unitamente ad altre zone come Bene Comune Non Censibile. L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile. Costo di regolarizzazione: Onorario professionale per la redazione della documentazione catastale e per le spese relative alla stessa: € 800,00 (ottocento/00).</p>	Non conforme	800,00
12/11/2019	<p>Verifica della conformità (regolarità) edilizia</p> <p>Lo scrivente al fine di accertare la regolarità documentale del bene oggetto di stima si è recato presso: - l'Ufficio Tecnico - Sezione Urbanistica - III Settore del Comune di Florida, nel quale, presso i suoi archivi, ha</p>	Conforme	



	<p>rinvenuto la seguente documentazione: parte degli incartamenti tecnici riguardanti la Concessione Edilizia numero 91, rilasciata dal Comune di Floridia, giorno 01 Ottobre dell'anno 2001; della successiva variante numero 07, del 22 Gennaio dell'anno 2003, ed il permesso di abitabilità ed uso del 15 Settembre dell'anno 2005.</p> <p><b>CONFORMITA' EDILIZIA: nessuna difformità</b></p>	
12/11/2019	<p>Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita</p> <p><b>1. Iscrizioni:</b></p> <p><b>I. Ipoteca volontaria</b>, stipulata il 16/10/2003 a firma di Notaio Dottor Angelo Bellucci, Notaio in Siracusa, iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto di Siracusa, ai nn. 90379/20867 di repertorio, iscritta il 17/10/2003 a Siracusa ai nn. 2976/18250, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.</p> <p>a) a favore di BANCA DI ROMA S.P.A., c.f.: 00644990582, sede Roma (RM); relativamente all'unità negoziale appresso indicata (negoziato) per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1;</p> <p>b) contro [REDACTED] a [REDACTED]</p> <p>c) [REDACTED] per la quota di 1/2; Importo ipoteca: € 200.000,00 (duecentomila/00); Importo capitale: € 100.000,00 (centomila/00); Durata Ipoteca: 20 anni.</p> <p>La formalità è riferita al negozio, riportato al N.C.E.U. del Comune di Floridia, provincia di Siracusa, al foglio 27, particella numero 1233, sub numero 8, categoria "C/1".</p> <p><b>II. Ipoteca legale</b>, stipulata il 24/05/2004 a firma di Montepaschi SE.RI.T. servizio riscossione tributi, c.f.: 00833920150, sede di Siracusa (SR), ai nn. 51923/2003 di repertorio, iscritta il 24/06/2004 a Siracusa ai nn. 3554/14267, derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73</p> <p>a) a favore di MONTEPASCHI SE.RI.T. S.P.A. SERV. RISC. TRIBUTI, c.f.: 00833920150, sede di Siracusa; relativamente all'unità negoziale appresso indicata (negoziato) per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2;</p> <p>b) [REDACTED] a [REDACTED] per la quota di 1/2; Importo ipoteca: € 20.428,80 (ventimilaquattrocentoventotto/80); Importo capitale: € 10.214,40 (diecimiladuecentoquattordici/40).</p> <p>La formalità è riferita al negozio, riportato al foglio 27, particella numero 1233, sub numero 8, categoria "C/1" al N.C.E.U. del Comune di Siracusa, quest'ultimo dato (Siracusa), riportato nelle note dell'ispezione ipotecaria nella "Sezione B - Immobili" è errato in quanto l'unità immobiliare sopra descritta ricade nel Comune di Floridia.</p> <p><b>III. Ipoteca legale</b>, stipulata il 20/11/2006 a firma di SE.RI.T. SICILIA S.P.A. AGENTE DELLA RISCOSSIONE, c.f.: 00833920150, sede di Siracusa (SR), ai nn. 8156/2006</p>	



	<p>di repertorio, iscritta il 23/11/2006 a Siracusa ai nn. 9210/30877, derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73</p> <p>a) a favore di SE.RI.T. SICILIA S.P.A. AGENTE DELLA RISCOSSIONE PER LA PROVINCIA DI SIRACUSA, c.f.: 00833920150, sede di Siracusa; relativamente all'unità negoziale appresso indicata (negoziato) per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2;</p> <p>b) contro [redacted] per la quota di 1/2;</p> <p>Importo Ipoteca: € 28.494,78 (ventottomilaquattrocentonovantaquattro/78); Importo capitale: € 14.247,39 (quattordicimiladuecentoquarantasette/39).</p> <p>La formalità è riferita al negozio, riportato al foglio 27, particella numero 1233, sub numero 8, categoria "C/1" al N.C.E.U. del Comune di Siracusa, quest'ultimo dato (Siracusa), riportato nelle note dell'ispezione ipotecaria nella "Sezione B - Immobili" è errato in quanto l'unità immobiliare sopra descritta ricade nel Comune di Floridia.</p> <p><b>2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:</b></p> <p><b>I. pignoramento immobiliare</b>, stipulato il 20/09/2017 a firma di Tribunale di Siracusa, c.f.: 80003470897, sede di Siracusa (SR), ai nn. 3645/2017 di repertorio, trascritta il 06/10/2017 a Siracusa ai nn. 11313/15069, derivante da ATTO ESECUTIVO CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</p> <p>a) a favore di CREDITO EMILIANO S.P.A., c.f.: 01806740153, sede di Reggio nell'Emilia; relativamente all'unità negoziale appresso indicata (negoziato) per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1;</p> <p>b) contro [redacted] C.F. [redacted] per la quota di 1/2;</p> <p>c) [redacted] (SR), C.F. [redacted] per la quota di 1/2;</p> <p>La formalità è riferita al negozio, riportato al N.C.E.U. del Comune di Floridia, provincia di Siracusa, al foglio 27, particella numero 1233, sub numero 8, categoria "C/1".</p>		
12/11/2019	<p>Verifica della conformità (regolarità) dati atto compravendita/atto di pignoramento</p> <p>Nell'atto di pignoramento nella descrizione dell'unità immobiliare soggetta ad esecuzione non è stata menzionata la superficie esterna di proprietà esclusiva di quest'ultima come riportata nell'atto di compravendita, stipulato in data 06/10/2003, repertorio numero 90378, raccolta numero 20866, rogato dal Dottor Angelo Belluci, Notaio alla residenza di Siracusa, iscritto al Collegio Notarile di Siracusa.</p>	Non conforme	
<b>Totale costi ripristino Non conformità</b>			800,00



**STIMA PER PUNTI DI MERITO**  
**LOTTO 01 - Negozio / locale commerciale / fondo Via MATTEOTTI GIACOMO, s.n. - 96014 - FLORIDIA (SR)**

■ **Stima per Punti di merito**

■ **Quotazioni/prezzi medi**

Le quotazioni medie e/o i prezzi medi non rappresentano veri immobili comparabili ma un'attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, la superficie commerciale.

Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente purtroppo non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, oltre a poter così esprimere un unico prezzo medio ponderato. Nel caso in specie le quotazioni e i relativi pesi sono riportati nella tabella sottostante.

Quotazione/Prezzo medio	Descrizione	Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	Peso
Valore OMI massimo	Anno 2019 - 1 Semestre - Comune di FLORIDIA - Zona D3/Periferica/SS. 124 - VIE RIZZA-MATTEOTTI-PUCCINI-MANCINI -AMATO- - Destinazione Commerciale - Negozi - Stato conservativo Normale	900,00	1,00
Valore OMI minimo	Anno 2019 - 1 Semestre - Comune di FLORIDIA - Zona D3/Periferica/SS. 124 - VIE RIZZA-MATTEOTTI-PUCCINI-MANCINI -AMATO- - Destinazione Commerciale - Negozi - Stato conservativo Normale	600,00	1,00
Prezzo medio a m <sup>2</sup>	Sono state contattate delle Agenzie Immobiliari del Comune di Floridia, provincia di Siracusa	800,00	1,00
<b>Prezzo medio ponderato (€/m<sup>2</sup>)</b>		<b>766,67</b>	<b>3,00</b>

■ **Punti di merito/coefficienti**

Il prezzo medio ponderato rappresenta l'immobile con caratteristiche ordinarie per la zona in cui è ubicato il Subject. In considerazione delle particolari caratteristiche che appartengono all'immobile oggetto di valutazione si apportano aggiustamenti mediante l'applicazione di coefficienti correttivi o punti di merito.

Il punteggio è assegnato ai coefficienti in modo sintetico, in base all'apprezzamento soggettivo del perito avuto riguardo alle differenze tra l'immobile da valutare e quello riferito al prezzo medio ponderato.

Il valore dei punti di merito esprime il variare del prezzo al variare della caratteristica rispetto all'ordinarietà, prevedendo che il prezzo medio ponderato rappresenti immobili con punteggi pari a 1,00, per ammontari superiori a 1,00 il prezzo aumenta, per ammontari inferiori all'unità il prezzo diminuisce.

Prezzo medio, caratteristica e commento	Punto di merito	Aggiustamento (€/m <sup>2</sup> )	Incidenza (%)
Prezzo medio ponderato	-	766,67	-
Morfologia della zona = Pianura	1,020	15,33	2,00
Zona urbanizzata = Sì	1,000	0,00	0,00
Asili nido e materne = Presenti	1,000	0,00	0,00
Scuole elementari = Presenti	1,000	0,00	0,00



Scuole medie = Presenti	1,000	0,00	0,00
Scuole superiori di secondo grado = Presenti	1,000	0,00	0,00
Università = Assenti	0,950	-39,10	-5,10
Pronto soccorso = Assente	0,950	-37,15	-4,85
Farmacia = Presente	1,020	14,12	1,84
Trasporti pubblici linee principali = Presenti	1,000	0,00	0,00
Distanza dalla stazione ferroviaria = 11,80	0,980	-14,40	-1,88
Stato di manutenzione generale del fabbricato = Massimo o Buono	1,040	28,22	3,68
Epoca di costruzione = 2001-2004	1,040	29,35	3,83
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare = Medio o Sufficiente	1,000	0,00	0,00
Luminosità = Max	1,040	30,52	3,98
Impianto elettrico = Da completare	0,930	-55,55	-7,25
	Prezzo medio corretto	738,01 €/m <sup>2</sup>	
	Superficie (SUP)	146,94 m <sup>2</sup>	

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (738,01 €/m<sup>2</sup>) per la superficie commerciale (146,9 m<sup>2</sup>) dell'immobile da valutare.  
Tale valore è uguale a 108.443,19 €





**RISULTATI DELLA VALUTAZIONE**  
**LOTTO 01 - Negozio / locale commerciale / fondo Via MATTEOTTI GIACOMO, s.n. - 96014 - FLORIDIA (SR)**

■ **Valore di mercato**

Valore di mercato	[Stima per Punti di merito]-[Costi non conformità]-10764,32	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Costi non conformità	Costi non conformità	800,00
Stima per Punti di merito	Stima per punti di merito	108.443,19

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:


$$108.443,19 - 800,00 - 10764,32 = 96.878,87 \text{ €}$$

Diconsi Euro novantaseimilaottocentosestantaottovirgolaottantasette

Valore Assicurabile	0,00
Valore di Pronto realizzo	0,00

**QUADRO RIASSUNTIVO**

■ **Lotto 01 - Via Arturo Toscanini numero 44 (ingresso al fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare pignorata)**

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Negozio / locale commerciale / fondo Via MATTEOTTI GIACOMO, s.n. - 96014 - FLORIDIA (SR) <b>il Valore di mercato alla data di stima del 30/09/2019</b> è pari a 96.878,87 € per 146,9 m <sup>2</sup> pari a 659,49 €/m <sup>2</sup> <b>il Valore Assicurabile alla data di stima del 30/09/2019</b> è pari a € per 146,9 m <sup>2</sup> pari a 0,00 €/m <sup>2</sup> <b>il Valore di Pronto Realizzo alla data di stima del 30/09/2019</b> è pari a € per 146,9 m <sup>2</sup> pari a 0,00 €/m <sup>2</sup>	 96.878,87
<b>Totale</b>		<b>96.878,87</b>
<b>Totale Lotti</b>		<b>96.878,87</b>

**RIPARTO PER CONSISTENZA CATASTALE**

■ **01 - Via Arturo Toscanini numero 44 (ingresso al fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare pignorata)**

Compendio catastale	Valore (€)
Negozio / locale commerciale / fondo sito in Via MATTEOTTI GIACOMO, s.n. FLORIDIA (SR) <b>Valore di mercato (30/09/2019)</b> Fg. 21 Part. 1233 Sub. 8 C 1 -Negozio e botteghe Rendita 1.489,57 € Superficie di 137,00 m <sup>2</sup> per 707,15 €/m <sup>2</sup> pari a	96.878,87
<b>Totale</b>	<b>96.878,87</b>



Studio Tecnico Geometra Giancarlo Bruno  
Via Pietro Novelli n. 41  
Telefax: 09311623404

E-mail: [studiogeometrabruno@gmail.com](mailto:studiogeometrabruno@gmail.com) - PEC: [giancarlo.bruno1@geopec.it](mailto:giancarlo.bruno1@geopec.it)

## CONCLUSIONI Relazione Tecnica d'Ufficio

Alla presente relazione si include per completezza di informazioni il fascicolo degli allegati alla perizia il tutto per costituirne parte sostanziale ed integrante.  
Siracusa 10/10/2019

Il C.T.U.  
Geometra Giancarlo Bruno





# Indice

## Relazione Tecnica d'Ufficio

Frontespizio	1
Compendio Immobiliare	2
Elenco immobili oggetto di stima	3
Premessa	3
Soggetti	4
Fasi e operazioni peritali	5
Criteri e procedimenti	6
Lotti	7
<b>Lotto Via Arturo Toscanini numero 44 (ingresso al fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare pignorata)</b>	
<b>Negozi / locale commerciale / fondo Via MATTEOTTI GIACOMO, s.n. - 96014 - FLORIDIA (SR)</b>	
Scheda immobile	8
Geografia	11
Consistenze superficiali	12
Caratteristiche	14
Segmento di mercato	17
Documenti	18
Consistenza catastale	19
Valutazione	20
Due diligence	20
Stima per punti di merito	23
Risultati della valutazione	25
Quadro riassuntivo	25
Conclusioni Relazione Tecnica d'Ufficio	26