

dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Pertanto si assume un valore dai dati riscontrati pari a 750,00 € al metro quadro per un totale complessivo pari ad € 69.000,00.

$$V_2 = € 69.000,00.$$

Facendo una media tra i due valori si ottiene un valore di $V_m = € 71.300,00$

Adeguamenti e correzioni alla stima

Viene considerata la decurtazione in termini percentuali per assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in percentuale pari al 15% del valore calcolato in precedenza.

Pertanto il valore finale del bene stimato è pari ad € 60.600,00.

IMPORTO COMPLESSIVO BENE STIMATO LOTTO 18 € 60.600,00 (euro sessantamilaseicento/00).

INDIVIDUAZIONE DEL BENE LOTTO N.19

Abitazione ubicata al piano primo, dell'edificio multipiano sito in Floridia

Via L. Sciascia n.14 coordinate G.P.S. 37°05'37.3" N 15°09'09.9"E.

L'immobile sopra menzionato risulta censito al catasto fabbricati del comune di Floridia al foglio 18 particella 1248, sub 17 categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita € 237,57, superficie catastale 93 mq.

Il bene confina con immobile individuato al sub 18, con vano scala e per i restanti tre lati con edificio part. 1157, con strada comunale e con edifici part.

1091,1186.

Si allega estratto di mappa e planimetrie del bene (Allegato C/19).

DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEL BENE LOTTO 19

INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'immobile ricade nella zona C23 "Edilizia Residenziale Privata di Comple-



tamento" del Piano Regolatore Generale del Comune di Floridia approvato in data 02/03/2006.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene in esame è costituito da un appartamento al piano primo dell'edificio a cinque livelli (di cui uno interrato), dotato di ascensore, di via Sciascia n.14, avente una superficie commerciale di circa 93 mq e una superficie lorda di circa 87,00 mq.

L'edificio composto da un corpo di fabbrica, con vano scala ed ascensore è stato ultimato negli anni 2002-2003 ed è stato realizzato con struttura intelaiata in c.a. E' ubicato in una zona residenziale di Floridia con la presenza di opere di urbanizzazione e servizi principali, le finiture esterne sono in discreto stato.

L'immobile è in buone condizioni, con la presenza di infissi e persiane esterne in alluminio. Internamente l'abitazione è contraddistinta da un disimpegno, due camere (con annessi balconi esterni) una delle quali con predisposizione impiantistica per una cucina, un wc, un anti wc. Le pareti interne sono finite con intonaco tradizionale, le pareti del wc e dell'anti wc rivestite con piastrelle, porte interne di buona fattura, l'impianto elettrico in buone condizioni, è altresì presente un condizionatore esterno e un'unità interna, il bene è privo di caldaia.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica.

INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE LOTTO 19

L'immobile è in possesso dell'attuale proprietario e allo stato del sopralluogo risulta non occupato.

PROVENIENZA



Il terreno sul quale è stato edificato il complesso residenziale del quale fa parte l'abitazione è pervenuto alla società [REDACTED] per fusione (atto notaio Marciano del 18/12/2003 rep. 59535 registrato ad Augusta il 29/12/2003 al n.2350) con la società [REDACTED] alla quale era pervenuto con atto di vendita del 15/04/1999 rep. N. 39129/12425 notaio Marciano Sergio trascritto in data 19/04/1999 ai nn. 5127/3810.

VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE LOTTO 19

L'immobile è stato costruito mediante concessione edilizia n. 18/2001 del 05/03/2001 e successiva variante C.E. n. 136/2002 del 16/12/2002 ed è provvisto di certificato di agibilità ed uso rilasciato in data 30/11/2004 dal Comune di Floridia.

L'immobile ricade nella zona C₂₃ "Edilizia Residenziale Privata di Completamento" del Piano Regolatore Generale del Comune di Floridia approvato in data 02/03/2006. L'immobile non è conforme alla concessione edilizia n.18/01 e alla successiva variante causa la presenza di un disimpegno all'ingresso dell'abitazione, per lo stesso motivo anche la planimetria catastale è difforme rispetto lo stato dei luoghi.

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA LOTTO 19

Per quanto potuto accertare dagli atti visionati, non è stato possibile riscontrare il rilascio di attestazione di prestazione energetica che pertanto viene elaborata ed allegata alla presente relazione (allegato I/19).

VALUTAZIONE DEL BENE LOTTO 19

CALCOLO DELLE SUPERFICI

Abitazione civile piano terra: superficie commerciale mq 93,00;

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI



TABELLA PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE:

		SUPERFICIE LORDA IN M ²	CALCOLO DELLA SUPERFICIE	
			COEFFICIENTE MULTIPLICATORE	SUPERFICIE EQUIVALENTE
PIANO	DESCRIZIONE DEGLI AMBIENTI	(A)	(B)	(C) = (A) X (B)
TERRA	ABITAZIONE	87	1,00	87,00
	BALCONE	20,0	0,3	6,0
SUPERFICIE COMMERCIALE FINALE				93,0 MQ

Critério di stima

I criteri di stima utilizzati sono stati due.

1° criterio. Il sottoscritto, attesa la tipologia del bene, ha ritenuto opportuno utilizzare il criterio di stima del "metodo sintetico comparativo" basato sulla ricerca del più probabile valore di mercato che l'immobile avrebbe in una libera contrattazione di vendita. Tale metodo determina il valore del bene, in base ad indagini di mercato per beni aventi le medesime caratteristiche ed ubicate in aree omogenee simili, servite da opere di urbanizzazione primarie e secondarie, nonché in relazione al grado di vetustà e delle finiture dell'immobile. La stima tiene in debito conto la posizione della struttura, la consistenza e le reali condizioni del bene così come esposte nei paragrafi precedenti. Sono stati altresì valutati i costi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Riferendosi alle operazioni di vendita di immobili in zona (con ricerca dei dati presso le agenzie immobiliari del territorio), aventi caratteristiche analo-



ghe a quelle in oggetto, tenendo conto delle condizioni del fabbricato, del contesto in cui è collocato, si ritiene poter adottare, per il caso in esame, un valore al metro quadro di 800,00 € per un totale complessivo pari ad € 74.400,00.

$$V_1 = € 74.400,00.$$

II° criterio. Sono stati selezionati i dati attraverso la banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Pertanto si assume un valore dai dati riscontrati pari a 750,00 € al metro quadro per un totale complessivo pari ad € 69.750,00.

$$V_2 = € 69.750,00.$$

Facendo una media tra i due valori si ottiene un valore di $V_m = € 72.075,00$

Adeguamenti e correzioni alla stima

Decurtazioni da considerare nel valore dell'immobile:

- Costi opere di manutenzione € 500,00
- Costi regolarizzazione urbanistica e catastale € 1.500,00
- **Totale decurtazioni € 2.000,00**

Valore immobile a seguito delle decurtazioni: $V = 70.075,00$

Viene considerata la decurtazione in termini percentuali per assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in percentuale pari al 15% del valore calcolato in precedenza.

Pertanto il valore finale del bene stimato è pari ad € 59.550,00.

IMPORTO COMPLESSIVO BENE STIMATO LOTTO 19 € 59.550,00 (euro cinquantanovemilacinquecentocinquanta/00).

INDIVIDUAZIONE DEL BENE LOTTO N.20

Abitazione ubicata al piano secondo, dell'edificio multipiano sito in Florida



Via L. Sciascia n.14 coordinate G.P.S. 37°05'37.3" N 15°09'09.9"E.

L'immobile sopra menzionato risulta censito al catasto fabbricati del comune di Floridia al foglio 18 particella 1248, sub 19 categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita € 237,57, superficie catastale 92 mq.

Il bene confina con immobile individuato al sub 20, con vano scala e per i restanti tre lati con edificio part. 1157, con strada comunale e con edifici part. 1091 e 1186.

Si allega estratto di mappa e planimetrie del bene (Allegato C/20).

DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEL BENE LOTTO 20

INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'immobile ricade nella zona C23 "Edilizia Residenziale Privata di Completamento" del Piano Regolatore Generale del Comune di Floridia approvato in data 02/03/2006.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene in esame è costituito da un appartamento al piano secondo dell'edificio a cinque livelli (di cui uno interrato), dotato di ascensore, di via Sciascia n.14, avente una superficie commerciale di circa 92 mq e una superficie lorda di circa 86,00 mq.

L'edificio composto da un corpo di fabbrica, con vano scala ed ascensore è stato ultimato negli anni 2002-2003 ed è stato realizzato con struttura intelaiata in c.a. E' ubicato in una zona residenziale di Floridia con la presenza di opere di urbanizzazione e servizi principali. Le finiture esterne sono in discreto stato.

L'immobile è in buone condizioni, con la presenza di infissi e persiane esterne in alluminio. Internamente l'abitazione è contraddistinta da un disimpe-



gno, due camere (con annessi balconi esterni) una delle quali con predisposizione impiantistica per una cucina, un wc, un anti wc. Le pareti interne risultano finite con intonaco tradizionale, le pareti del wc e dell'anti wc rivestite con piastrelle, porte interne di buona fattura, l'impianto elettrico in buone condizioni. Non si riscontra la presenza di caldaia e condizionatori.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica.

INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE LOTTO 20

L'immobile è in possesso dell'attuale proprietario e allo stato del sopralluogo risulta non occupato.

PROVENIENZA

Il terreno sul quale è stato edificato il complesso residenziale del quale fa parte l'abitazione è pervenuto alla società ~~XXXX~~ per fusione (atto notaio Marciano del 18/12/203 rep. 59535 registrato ad Augusta il 29/12/2003 al n.2350) con la società ~~XXXX~~ alla quale era pervenuto con atto di vendita del 15/04/1999 rep. N. 39129/12425 notaio Marciano Sergio trascritto in data 19/04/1999 ai nn. 5127/3810.

VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE LOTTO 20

L'immobile è stato costruito mediante concessione edilizia n. 18/2001 del 05/03/2001 e successiva variante C.E. n. 136/2002 del 16/12/2002, ed è provvisto di certificato di agibilità ed uso rilasciato in data 30/11/2004 dal Comune di Floridia.

L'immobile ricade nella zona C23 "Edilizia Residenziale Privata di Completamento" del Piano Regolatore Generale del Comune di Floridia approvato in data 02/03/2006. L'immobile non è conforme alla concessione edilizia n.18/01 e alla successiva variante causa la presenza di un disimpegno



all'ingresso dell'abitazione, per lo stesso motivo anche la planimetria catastale è difforme rispetto lo stato dei luoghi.

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA LOTTO 20

Per quanto potuto accertare dagli atti visionati, non è stato possibile riscontrare il rilascio di attestazione di prestazione energetica che viene pertanto elaborata ed allegata alla presente relazione (allegato I/20).

VALUTAZIONE DEL BENE LOTTO 20

CALCOLO DELLE SUPERFICI

Abitazione civile piano secondo: superficie commerciale mq 92,00;

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

TABELLA PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE:				
		SUPERFICIE LORDA IN M²	CALCOLO DELLA SUPERFICIE	
			COEFFICIENTE MULTIPLICATORE	SUPERFICIE EQUIVALENTE
PIANO	DESCRIZIONE DEGLI AMBIENTI	(A)	(B)	(C) = (A) X (B)
SECONDO	ABITAZIONE	86	1,00	86,00
	BALCONE	20,0	0,3	6,0
SUPERFICIE COMMERCIALE FINALE				92,0 MQ

Criterio di stima

I criteri di stima utilizzati sono stati due.

1° criterio. Il sottoscritto, attesa la tipologia del bene, ha ritenuto opportuno utilizzare il criterio di stima del "metodo sintetico comparativo" basato sulla ricerca del più probabile valore di mercato che l'immobile avrebbe in una



libera contrattazione di vendita. Tale metodo determina il valore del bene, in base ad indagini di mercato per beni aventi le medesime caratteristiche ed ubicate in aree omogenee simili, servite da opere di urbanizzazione primarie e secondarie, nonché in relazione al grado di vetustà e delle finiture dell'immobile. La stima tiene in debito conto la posizione della struttura, la consistenza e le reali condizioni del bene così come esposte nei paragrafi precedenti. Sono stati altresì valutati i costi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Riferendosi alle operazioni di vendita di immobili in zona (con ricerca dei dati presso le agenzie immobiliari del territorio), aventi caratteristiche analoghe a quelle in oggetto, tenendo conto delle condizioni del fabbricato, del contesto in cui è collocato, si ritiene poter adottare, per il caso in esame, un valore al metro quadro di 800,00 € per un totale complessivo pari ad € 73.600,00.

$$V_1 = € 73.600,00.$$

II° criterio. Sono stati selezionati i dati attraverso la banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Pertanto si assume un valore dai dati riscontrati pari a 750,00 € al metro quadro per un totale complessivo pari ad € 69.000,00.

$$V_2 = € 69.000,00.$$

Facendo una media tra i due valori si ottiene un valore di $V_m = € 71.300,00$

Adeguamenti e correzioni alla stima

Decurtazioni da considerare nel valore dell'immobile:

- Costi opere di manutenzione € 500,00
- Costi regolarizzazione urbanistica e catastale € 1.500,00



- **Totale decurtazioni € 2.000,00**

Valore immobile a seguito delle decurtazioni: **V= 69.300,00**

Viene considerata la decurtazione in termini percentuali per assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in percentuale pari al 15% del valore calcolato in precedenza.

Pertanto il valore finale del bene stimato è pari ad **€ 58.900,00**.

IMPORTO COMPLESSIVO BENE STIMATO LOTTO 20 € 58.900,00 (euro cinquantottomilanovecento/00).

INDIVIDUAZIONE DEL BENE LOTTO N.21

Abitazione ubicata al piano terzo, dell'edificio multipiano sito in Floridia Via

L. Sciascia n.14 coordinate G.P.S. 37°05'37.3" N 15°09'09.9"E.

L'immobile sopra menzionato risulta censito al catasto fabbricati del comune di Floridia al foglio 18 particella 1248, sub 21 categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita € 237,57, superficie catastale 93 mq.

Il bene confina con immobile individuato al sub 22, con vano scala e per i restanti tre lati con edificio part. 1157, con strada comunale e con edificio part. 1091 e 1186.

Si allega estratto di mappa e planimetrie del bene (Allegato C/21).

DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEL BENE LOTTO 21

INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'immobile ricade nella zona C23 "Edilizia Residenziale Privata di Completamento" del Piano Regolatore Generale del Comune di Floridia approvato in data 02/03/2006.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene in esame è costituito da un appartamento al piano secondo



dell'edificio a cinque livelli (di cui uno interrato), dotato di ascensore, di via Sciascia n.14, avente una superficie commerciale di circa 93 mq e una superficie lorda di circa 87,00 mq.

L'edificio composto da un corpo di fabbrica, con vano scala ed ascensore è stato ultimato negli anni 2002-2003 ed è stato realizzato con struttura intelaiata in c.a. E' ubicato in una zona residenziale di Floridia con la presenza di opere di urbanizzazione e servizi principali. Le finiture esterne sono in discreto stato.

L'immobile è in buone condizioni, con la presenza di infissi e persiane esterne in alluminio. Internamente l'abitazione è contraddistinta da un disimpegno, due camere (con annessi balconi esterni) una delle quali con predisposizione impiantistica per una cucina, un wc, un anti wc. Le pareti interne risultano finite con intonaco tradizionale, le pareti del wc e dell'anti wc rivestite con piastrelle, porte interne di buona fattura, l'impianto elettrico in buone condizioni. Il bene è privo di caldaia e condizionatori.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica.

INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE LOTTO 21

L'immobile è in possesso dell'attuale proprietario e allo stato del sopralluogo risulta non occupato.

PROVENIENZA

Il terreno sul quale è stato edificato il complesso residenziale del quale fa parte l'abitazione è pervenuto alla società ~~XXXX~~ per fusione (atto notaio Marciano del 18/12/203 rep. 59535 registrato ad Augusta il 29/12/2003 al n.2350) con la società ~~XXXX~~ alla quale era pervenuto con atto di vendita del 15/04/1999 rep. N. 39129/12425 notaio Marciano Sergio trascritto in data



19/04/1999 ai nn. 5127/3810.

VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE LOTTO 21

L'immobile è stato costruito mediante concessione edilizia n. 18/2001 del 05/03/2001 e successiva variante C.E. n. 136/2002 del 16/12/2002, ed è provvisto di certificato di agibilità ed uso rilasciato in data 30/11/2004 dal Comune di Floridia.

L'immobile ricade nella zona C₂₃ "Edilizia Residenziale Privata di Completamento" del Piano Regolatore Generale del Comune di Floridia approvato in data 02/03/2006. L'immobile non è conforme alla concessione edilizia n.18/01 e alla successiva variante causa la presenza di un disimpegno all'ingresso dell'abitazione, per lo stesso motivo anche la planimetria catastale è difforme rispetto lo stato dei luoghi.

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA LOTTO 21

Per quanto potuto accertare dagli atti visionati, non è stato possibile riscontrare il rilascio di attestazione di prestazione energetica che viene pertanto elaborata ed allegata alla presente relazione (Allegato I/21).

VALUTAZIONE DEL BENE LOTTO 21

CALCOLO DELLE SUPERFICI

Abitazione civile piano terzo: superficie commerciale mq 93,00;

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

<i>TABELLA PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE:</i>			
	<i>SUPERFICIE</i>	<i>CALCOLO DELLA SUPERFICIE</i>	
	<i>LORDA</i>	<i>COEFFICIENTE</i>	<i>SUPERFICIE</i>
	<i>IN M²</i>	<i>MOLTIPLICATORE</i>	<i>EQUIVALENTE</i>



<i>PIANO</i>	<i>DESCRIZIONE DEGLI AMBIENTI</i>	<i>(A)</i>	<i>(B)</i>	<i>(C) = (A) X (B)</i>
<i>TERZO</i>	<i>ABITAZIONE</i>	<i>87</i>	<i>1,00</i>	<i>87,00</i>
	<i>BALCONE</i>	<i>20,0</i>	<i>0,3</i>	<i>6,0</i>
<i>SUPERFICIE COMMERCIALE FINALE</i>				<i>93,0 MQ</i>

Critério di stima

I criteri di stima utilizzati sono stati due.

1° criterio. Il sottoscritto, attesa la tipologia del bene, ha ritenuto opportuno utilizzare il criterio di stima del "metodo sintetico comparativo" basato sulla ricerca del più probabile valore di mercato che l'immobile avrebbe in una libera contrattazione di vendita. Tale metodo determina il valore del bene, in base ad indagini di mercato per beni aventi le medesime caratteristiche ed ubicate in aree omogenee simili, servite da opere di urbanizzazione primarie e secondarie, nonché in relazione al grado di vetustà e delle finiture dell'immobile. La stima tiene in debito conto la posizione della struttura, la consistenza e le reali condizioni del bene così come esposte nei paragrafi precedenti. Sono stati altresì valutati i costi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Riferendosi alle operazioni di vendita di immobili in zona (con ricerca dei dati presso le agenzie immobiliari del territorio), aventi caratteristiche analoghe a quelle in oggetto, tenendo conto delle condizioni del fabbricato, del contesto in cui è collocato, si ritiene poter adottare, per il caso in esame, un valore al metro quadro di 800,00 € per un totale complessivo pari ad € 74.400,00.



$V_1 = € 74.400,00.$

II° criterio. Sono stati selezionati i dati attraverso la banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Pertanto si assume un valore dai dati riscontrati pari a 750,00 € al metro quadro per un totale complessivo pari ad € 69.750,00.

$V_2 = € 69.750,00.$

Facendo una media tra i due valori si ottiene un valore di $V_m = € 72.075,00$

Adeguamenti e correzioni alla stima

Decurtazioni da considerare nel valore dell'immobile:

- Costi opere di manutenzione € 500,00
- Costi regolarizzazione urbanistica e catastale € 1.500,00
- **Totale decurtazioni € 2.000,00**

Valore immobile a seguito delle decurtazioni: $V = 70.075,00$

Viene considerata la decurtazione in termini percentuali per assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in percentuale pari al 15% del valore calcolato in precedenza.

Pertanto il valore finale del bene stimato è pari ad **€ 59.550,00.**

IMPORTO COMPLESSIVO BENE STIMATO LOTTO 21 € 59.550,00 (euro cinquantanovecinquecentocinquanta/00).

INDIVIDUAZIONE DEL BENE LOTTO N.22

Abitazione ubicata al piano terra, dell'edificio multipiano sito in Floridia Via

L. Sciascia n.14 coordinate G.P.S. 37°05'37.3" N 15°09'09.9"E.

L'immobile sopra menzionato risulta censito al catasto fabbricati del comune di Floridia al foglio 18 particella 1248, sub 16 categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita € 237,57, superficie catastale 96 mq.



Il bene confina con immobile individuato al sub 21, con vano scala e per i restanti tre lati con edificio part. 1163, con strada comunale e con edifici part.

1186,1091.

Si allega estratto di mappa e planimetrie del bene (Allegato C/22).

DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEL BENE LOTTO 22

INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'immobile ricade nella zona C23 "Edilizia Residenziale Privata di Completamento" del Piano Regolatore Generale del Comune di Floridia approvato in data 02/03/2006.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene in esame è costituito da un appartamento al piano terra dell'edificio a cinque livelli (di cui uno interrato), dotato di ascensore, di via Sciascia n.14, avente una superficie commerciale di circa 96 mq e una superficie lorda di circa 90,00 mq.

L'edificio composto da un corpo di fabbrica, con vano scala ed ascensore è stato ultimato negli anni 2002-2003 ed è stato realizzato con struttura intelaiata in c.a. E' ubicato in una zona residenziale di Floridia con la presenza di opere di urbanizzazione e servizi principali. Le finiture esterne sono in discreto stato.

L'immobile è in buone condizioni, con la presenza di infissi e persiane esterne in alluminio. L'abitazione è contraddistinta da due camere, una delle quali con la predisposizione per cucina con annessi balconi esterni, un wc con vaso, un anti wc con lavabo. Le pareti interne risultano finite con intonaco tradizionale, le pareti del wc e dell'anti wc rivestite con piastrelle, porte interne di buona fattura, l'impianto elettrico in buone condizioni, sono presenti nu-



mero due condizionatori esterni e due unità interne, il bene è privo di caldaia.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica.

INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE LOTTO 22

L'immobile è in possesso dell'attuale proprietario e allo stato del sopralluogo risulta non occupato.

PROVENIENZA

Il terreno sul quale è stato edificato il complesso residenziale del quale fa parte l'abitazione è pervenuto alla società ~~XXXX~~ per fusione (atto notaio Marciano del 18/12/203 rep. 59535 registrato ad Augusta il 29/12/2003 al n.2350) con la società ~~XXXX~~ alla quale era pervenuto con atto di vendita del 15/04/1999 rep. N. 39129/12425 notaio Marciano Sergio trascritto in data 19/04/1999 ai nn. 5127/3810.

VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE LOTTO 22

L'immobile è stato costruito mediante concessione edilizia n. 18/2001 del 05/03/2001 e successiva variante C.E. n. 136/2002 del 16/12/2002.

L'immobile risulta provvisto di certificato di agibilità ed uso rilasciato in data 30/11/2004 dal Comune di Floridia.

L'immobile ricade nella zona C23 "Edilizia Residenziale Privata di Completamento" del Piano Regolatore Generale del Comune di Floridia approvato in data 02/03/2006. L'immobile è conforme alla concessione edilizia n.18/01 e alla successiva variante.

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA LOTTO 22

Per quanto potuto accertare dagli atti visionati, non è stato possibile riscontrare il rilascio di attestazione di prestazione energetica che viene pertanto elaborata ed allegata alla presente relazione (allegato I/22).



VALUTAZIONE DEL BENE LOTTO 22

CALCOLO DELLE SUPERFICI

Abitazione civile piano terra: superficie commerciale mq 96,00;

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

<i>TABELLA PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE:</i>				
		<i>SUPERFICIE</i>	<i>CALCOLO DELLA SUPERFICIE</i>	
		<i>LORDA</i>	<i>COEFFICIENTE</i>	<i>SUPERFICIE</i>
		<i>IN M²</i>	<i>MOLTIPLICATORE</i>	<i>EQUIVALENTE</i>
<i>PIANO</i>	<i>DESCRIZIONE DEGLI AMBIENTI</i>	<i>(A)</i>	<i>(B)</i>	<i>(C) = (A) x (B)</i>
<i>TERRA</i>	<i>ABITAZIONE</i>	<i>90</i>	<i>1,00</i>	<i>90,00</i>
	<i>BALCONE</i>	<i>20,0</i>	<i>0,3</i>	<i>6,0</i>
<i>SUPERFICIE COMMERCIALE FINALE</i>				<i>96,0 MQ</i>

Criteria di stima

I criteri di stima utilizzati sono stati due.

1° criterio. Il sottoscritto, attesa la tipologia del bene, ha ritenuto opportuno utilizzare il criterio di stima del "metodo sintetico comparativo" basato sulla ricerca del più probabile valore di mercato che l'immobile avrebbe in una libera contrattazione di vendita. Tale metodo determina il valore del bene, in base ad indagini di mercato per beni aventi le medesime caratteristiche ed ubicate in aree omogenee simili, servite da opere di urbanizzazione primarie e secondarie, nonché in relazione al grado di vetustà e delle finiture dell'immobile. La stima tiene in debito conto la posizione della struttura, la consistenza e le reali condizioni del bene così come esposte nei paragrafi



precedenti. Sono stati altresì valutati i costi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Riferendosi alle operazioni di vendita di immobili in zona (con ricerca dei dati presso le agenzie immobiliari del territorio), aventi caratteristiche analoghe a quelle in oggetto, tenendo conto delle condizioni del fabbricato, del contesto in cui è collocato, si ritiene poter adottare, per il caso in esame, un valore al metro quadro di 800,00 € per un totale complessivo pari ad € 76.800,00.

$$V_1 = € 76.800,00.$$

II° criterio. Sono stati selezionati i dati attraverso la banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Pertanto si assume un valore dai dati riscontrati pari a 750,00 € al metro quadro per un totale complessivo pari ad € 72.000,00.

$$V_2 = € 72.000,00.$$

Facendo una media tra i due valori si ottiene un valore di $V_m = € 74.400,00$

Adeguamenti e correzioni alla stima

Decurtazioni da considerare nel valore dell'immobile:

- Costi opere di manutenzione € 1.000,00 (piccoli ripristini)
- **Totale decurtazioni € 1.000,00**

Valore immobile a seguito delle decurtazioni: $V = 73.400,00$

Viene considerata la decurtazione in termini percentuali per assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in percentuale pari al 15% del valore calcolato in precedenza.

Pertanto il valore finale del bene stimato è pari ad € 62.390,00.

IMPORTO COMPLESSIVO BENE STIMATO LOTTO 22 € 62.390,00 (euro sessan-



taduetrecentonovanta/00).

INDIVIDUAZIONE DEL BENE LOTTO N.23

Abitazione ubicata al piano primo, dell'edificio multipiano sito in Floridia
Via L. Sciascia n.14 coordinate G.P.S. 37°05'37.3" N 15°09'09.9"E.

L'immobile sopra menzionato risulta censito al catasto fabbricati del comune
di Floridia al *foglio 18 particella 1248, sub 18 categoria A/3, classe 4, consi-*
stenza 4 vani, rendita € 237,57, superficie catastale 96 mq.

Il bene confina con immobile individuato al sub 17, con vano scala e per i
restanti tre lati con edificio part. 1163, con strada comunale e con edifici part.

1186,1091.

Si allega estratto di mappa e planimetrie del bene (Allegato C/23).

DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEL BENE LOTTO 23

INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'immobile ricade nella zona C23 "Edilizia Residenziale Privata di Comple-
tamento" del Piano Regolatore Generale del Comune di Floridia approvato in
data 02/03/2006.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene in esame è costituito da un appartamento al piano primo dell'edificio
a cinque livelli (di cui uno interrato), dotato di ascensore, di via Sciascia
n.14, avente una superficie commerciale di circa 96 mq e una superficie lorda
di circa 90,00 mq.

L'edificio composto da un corpo di fabbrica, con vano scala ed ascensore è
stato ultimato negli anni 2002-2003 ed è stato realizzato con struttura inte-
laiata in c.a. E' ubicato in una zona residenziale di Floridia con la presenza di
opere di urbanizzazione e servizi principali. Le finiture esterne sono in di-



screto stato.

L'immobile è in buone condizioni, con la presenza di infissi e persiane esterne in alluminio. All'interno l'abitazione è contraddistinta da un disimpegno, due camere (con annessi balconi esterni) una delle quali con predisposizione impiantistica per una cucina, un wc, un anti wc. Le pareti interne sono finite con intonaco tradizionale, le pareti del wc e dell'anti wc rivestite con piastrelle, porte interne di buona fattura, l'impianto elettrico in buone condizioni, è presente un condizionatore esterno, un'unità interna ed una caldaia.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica.

INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE LOTTO 23

L'immobile è in possesso dell'attuale proprietario e allo stato del sopralluogo risulta non occupato.

PROVENIENZA

Il terreno sul quale è stato edificato il complesso residenziale del quale fa parte l'abitazione è pervenuto alla società [REDACTED] per fusione (atto notaio Marciano del 18/12/203 rep. 59535 registrato ad Augusta il 29/12/2003 al n.2350) con la società [REDACTED] alla quale era pervenuto con atto di vendita del 15/04/1999 rep. N. 39129/12425 notaio Marciano Sergio trascritto in data 19/04/1999 ai nn. 5127/3810.

VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE LOTTO 23

L'immobile è stato costruito mediante concessione edilizia n. 18/2001 del 05/03/2001 e successiva variante C.E. n. 136/2002 del 16/12/2002, ed è provvisto di certificato di agibilità ed uso rilasciato in data 30/11/2004 dal Comune di Floridaia.

L'immobile ricade nella zona C23 "Edilizia Residenziale Privata di Comple-



tamento" del Piano Regolatore Generale del Comune di Floridia approvato in data 02/03/2006. L'immobile non è conforme alla concessione edilizia del n.18/01 e alla successiva variante causa la presenza di un disimpegno all'ingresso dell'abitazione, per lo stesso motivo anche la planimetria catastale è difforme rispetto lo stato dei luoghi.

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA LOTTO 23

Per quanto potuto accertare dagli atti visionati, non è stato possibile riscontrare il rilascio di attestazione di prestazione energetica che viene pertanto elaborata ed allegata alla presente relazione (allegato I/23).

VALUTAZIONE DEL BENE LOTTO 23

CALCOLO DELLE SUPERFICI

Abitazione civile piano primo: superficie commerciale mq 96,00;

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

TABELLA PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE:				
		SUPERFICIE	CALCOLO DELLA SUPERFICIE	
		LORDA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE
		IN M²	MOLTIPLICATORE	EQUIVALENTE
PIANO	DESCRIZIONE DEGLI AMBIENTI	(A)	(B)	(C) = (A) X (B)
PRIMO	ABITAZIONE	90	1,00	90,00
	BALCONE	20,0	0,3	6,0
SUPERFICIE COMMERCIALE FINALE				96,0 MQ

Criterio di stima

I criteri di stima utilizzati sono stati due.



I° criterio. Il sottoscritto, attesa la tipologia del bene, ha ritenuto opportuno utilizzare il criterio di stima del "metodo sintetico comparativo" basato sulla ricerca del più probabile valore di mercato che l'immobile avrebbe in una libera contrattazione di vendita. Tale metodo determina il valore del bene, in base ad indagini di mercato per beni aventi le medesime caratteristiche ed ubicate in aree omogenee simili, servite da opere di urbanizzazione primarie e secondarie, nonché in relazione al grado di vetustà e delle finiture dell'immobile. La stima tiene in debito conto la posizione della struttura, la consistenza e le reali condizioni del bene così come esposte nei paragrafi precedenti. Sono stati altresì valutati i costi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Riferendosi alle operazioni di vendita di immobili in zona (con ricerca dei dati presso le agenzie immobiliari del territorio), aventi caratteristiche analoghe a quelle in oggetto, tenendo conto delle condizioni del fabbricato, del contesto in cui è collocato, si ritiene poter adottare, per il caso in esame, un valore al metro quadro di 800,00 € per un totale complessivo pari ad € 76.800,00.

$$V_1 = € 76.800,00.$$

II° criterio. Sono stati selezionati i dati attraverso la banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Pertanto si assume un valore dai dati riscontrati pari a 750,00 € al metro quadro per un totale complessivo pari ad € 72.000,00.

$$V_2 = € 72.000,00.$$

Facendo una media tra i due valori si ottiene un valore di $V_m = € 74.400,00$

Adeguamenti e correzioni alla stima



Decurtazioni da considerare nel valore dell'immobile:

- Costi opere di manutenzione € 500,00 (piccoli ripristini)
- Costi regolarizzazione urbanistica e catastale € 1.500,00
- **Totale decurtazioni € 2.000,00**

Valore immobile a seguito delle decurtazioni: **V= 72.400,00**

Viene considerata la decurtazione in termini percentuali per assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in percentuale pari al 15% del valore calcolato in precedenza.

Pertanto il valore finale del bene stimato è pari ad **€ 61.540,00**.

IMPORTO COMPLESSIVO BENE STIMATO LOTTO 23 € 61.540,00 (euro sessantunocinquecentoquaranta/00).

INDIVIDUAZIONE DEL BENE LOTTO N.24

Abitazione ubicata al piano secondo, dell'edificio multipiano sito in Floridia

Via L. Sciascia n.14 coordinate G.P.S. 37°05'37.3" N 15°09'09.9"E.

L'immobile sopra menzionato risulta censito al catasto fabbricati del comune di Floridia al foglio 18 particella 1248, sub 20 categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita € 237,57, superficie catastale 96 mq.

Il bene confina con immobile individuato al sub 19, con vano scala e per i restanti tre lati con edificio part. 1163, con strada comunale e con edifici part.

1186,1091.

Si allega estratto di mappa e planimetrie del bene (Allegato C/24).

DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEL BENE LOTTO 24

INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'immobile ricade nella zona C23 "Edilizia Residenziale Privata di Completamento" del Piano Regolatore Generale del Comune di Floridia approvato in



data 02/03/2006.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene in esame è costituito da un appartamento al piano secondo dell'edificio a cinque livelli (di cui uno interrato), dotato di ascensore, di via Sciascia n.14, avente una superficie commerciale di circa 96 mq e una superficie lorda di circa 86,00 mq.

L'edificio composto da un corpo di fabbrica, con vano scala ed ascensore è stato ultimato negli anni 2002-2003 ed è stato realizzato con struttura intelaiata in c.a. E' ubicato in una zona residenziale di Floridia con la presenza di opere di urbanizzazione e servizi principali. Le finiture esterne sono in discreto stato.


L'immobile è in buone condizioni, con la presenza di infissi e persiane esterne in alluminio. Internamente l'abitazione è contraddistinta da un disimpegno, due camere (con annessi balconi esterni) una delle quali con predisposizione impiantistica per una cucina, un wc, un anti wc. Le pareti interne sono finite con intonaco tradizionale, le pareti del wc e dell'anti wc rivestite con piastrelle, porte interne di buona fattura, l'impianto elettrico in buone condizioni. Non vi è la presenza di caldaia e di condizionatore.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica.

INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE LOTTO 24

L'immobile è in possesso dell'attuale proprietario e allo stato del sopralluogo risulta non occupato.

PROVENIENZA

Il terreno sul quale è stato edificato il complesso residenziale del quale fa parte l'abitazione è pervenuto alla società  per fusione (atto notaio Mar-



ciano del 18/12/203 rep. 59535 registrato ad Augusta il 29/12/2003 al n.2350) con la società ~~XXXXXX SA~~ alla quale era pervenuto con atto di vendita del 15/04/1999 rep. N. 39129/12425 notaio Marciano Sergio trascritto in data 19/04/1999 ai nn. 5127/3810.

VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE LOTTO 24

L'immobile è stato costruito mediante concessione edilizia n. 18/2001 del 05/03/2001 e successiva variante C.E. n. 136/2002 del 16/12/2002, ed è provvisto di certificato di agibilità ed uso rilasciato in data 30/11/2004 dal Comune di Floridia.

L'immobile ricade nella zona C23 "Edilizia Residenziale Privata di Completamento" del Piano Regolatore Generale del Comune di Floridia approvato in data 02/03/2006. L'immobile non è conforme alla concessione edilizia del n.18/01 e alla successiva variante causa la presenza di un disimpegno all'ingresso dell'abitazione, per lo stesso motivo anche la planimetria catastale è difforme rispetto lo stato dei luoghi.

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA LOTTO 24

Per quanto potuto accertare dagli atti visionati, non è stato possibile riscontrare il rilascio di attestazione di prestazione energetica che viene pertanto elaborata ed allegata alla presente relazione (allegato I/24).

VALUTAZIONE DEL BENE LOTTO 24

CALCOLO DELLE SUPERFICI

Abitazione civile piano secondo: superficie commerciale mq 96,00;

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

TABELLA PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE:



		SUPERFICIE LORDA IN M ²	CALCOLO DELLA SUPERFICIE	
			COEFFICIENTE MULTIPLICATORE	SUPERFICIE EQUIVALENTE
		PIANO	DESCRIZIONE DEGLI AMBIENTI	(A)
SECONDO	ABITAZIONE	90	1,00	90,00
	BALCONE	20,0	0,3	6,0
SUPERFICIE COMMERCIALE FINALE				96,0 MQ

Criteria di stima

I criteri di stima utilizzati sono stati due.

1° criterio. Il sottoscritto, attesa la tipologia del bene, ha ritenuto opportuno utilizzare il criterio di stima del "metodo sintetico comparativo" basato sulla ricerca del più probabile valore di mercato che l'immobile avrebbe in una libera contrattazione di vendita. Tale metodo determina il valore del bene, in base ad indagini di mercato per beni aventi le medesime caratteristiche ed ubicate in aree omogenee simili, servite da opere di urbanizzazione primarie e secondarie, nonché in relazione al grado di vetustà e delle finiture dell'immobile. La stima tiene in debito conto la posizione della struttura, la consistenza e le reali condizioni del bene così come esposte nei paragrafi precedenti. Sono stati altresì valutati i costi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Riferendosi alle operazioni di vendita di immobili in zona (con ricerca dei dati presso le agenzie immobiliari del territorio), aventi caratteristiche analoghe a quelle in oggetto, tenendo conto delle condizioni del fabbricato, del



contesto in cui è collocato, si ritiene poter adottare, per il caso in esame, un valore al metro quadro di 800,00 € per un totale complessivo pari ad € 76.800,00.

$$V_1 = € 76.800,00.$$

II° criterio. Sono stati selezionati i dati attraverso la banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Pertanto si assume un valore dai dati riscontrati pari a 750,00 € al metro quadro per un totale complessivo pari ad € 72.000,00.

$$V_2 = € 72.000,00.$$

Facendo una media tra i due valori si ottiene un valore di $V_m = € 74.400,00$

Adeguamenti e correzioni alla stima

Decurtazioni da considerare nel valore dell'immobile:

- Costi opere di manutenzione € 500,00 (piccoli ripristini)
- Costi regolarizzazione urbanistica e catastale € 1.500,00
- **Totale decurtazioni € 2.000,00**

Valore immobile a seguito delle decurtazioni: $V = 72.400,00$

Viene considerata la decurtazione in termini percentuali per assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in percentuale pari al 15% del valore calcolato in precedenza.

Pertanto il valore finale del bene stimato è pari ad € 61.540,00.

IMPORTO COMPLESSIVO BENE STIMATO LOTTO 24 € 61.540,00 (euro sessantunocinquecentoquaranta/00).

INDIVIDUAZIONE DEL BENE LOTTO N.25

Abitazione ubicata al piano terzo, dell'edificio multipiano sito in Florida Via

L. Sciascia n.14 coordinate G.P.S. 37°05'37.3" N 15°09'09.9"E.



L'immobile sopra menzionato risulta censito al catasto fabbricati del comune di Floridia al foglio 18 particella 1248, sub 22 categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita € 237,57, superficie catastale 96 mq.

Il bene confina con immobile individuato al sub 21, con vano scala e per i restanti tre lati con edificio part. 1163, con strada comunale e con edifici part. 1186,1091.

Si allega estratto di mappa e planimetrie del bene (Allegato C/25).

DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEL BENE LOTTO 25

INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'immobile ricade nella zona C23 "Edilizia Residenziale Privata di Completamento" del Piano Regolatore Generale del Comune di Floridia approvato in data 02/03/2006.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene in esame è costituito da un appartamento al piano secondo dell'edificio a cinque livelli (di cui uno interrato), dotato di ascensore, di via Sciascia n.14, avente una superficie commerciale di circa 96 mq e una superficie lorda di circa 90,00 mq.

L'edificio composto da un corpo di fabbrica, con vano scala ed ascensore è stato ultimato negli anni 2002-2003 ed è stato realizzato con struttura intelaiata in c.a. E' ubicato in una zona residenziale di Floridia con la presenza di opere di urbanizzazione e servizi principali. Le finiture esterne sono in discreto stato.

L'immobile è in buone condizioni, con la presenza di infissi e persiane esterne in alluminio. All'interno l'abitazione è contraddistinta da un disimpegno, due camere (con annessi balconi esterni) una delle quali con predisposizione



impiantistica per una cucina, un wc, un anti wc. Le pareti interne sono finite con intonaco tradizionale, le pareti del wc e dell'anti wc rivestite con piastrelle, porte interne di buona fattura, l'impianto elettrico in buone condizioni. Il bene è privo di caldaia e condizionatore.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica.

INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE LOTTO 25

L'immobile è in possesso dell'attuale proprietario e allo stato del sopralluogo risulta non occupato.

PROVENIENZA

Il terreno sul quale è stato edificato il complesso residenziale del quale fa parte l'abitazione è pervenuto alla società [REDACTED] per fusione (atto notaio Marciano del 18/12/2003 rep. 59535 registrato ad Augusta il 29/12/2003 al n.2350) con la società [REDACTED] alla quale era pervenuto con atto di vendita del 15/04/1999 rep. N. 39129/12425 notaio Marciano Sergio trascritto in data 19/04/1999 ai nn. 5127/3810.

VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE LOTTO 25

L'immobile è stato costruito mediante concessione edilizia n. 18/2001 del 05/03/2001 e successiva variante C.E. n. 136/2002 del 16/12/2002, ed è provvisto di certificato di agibilità ed uso rilasciato in data 30/11/2004 dal Comune di Floridia.

L'immobile ricade nella zona C23 "Edilizia Residenziale Privata di Completamento" del Piano Regolatore Generale del Comune di Floridia approvato in data 02/03/2006. L'immobile non è conforme alla concessione edilizia n.18/02 e alla successiva variante causa la presenza di un disimpegno all'ingresso dell'abitazione, per lo stesso motivo anche la planimetria catasta-



le è difforme rispetto lo stato dei luoghi.

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA LOTTO 25

Per quanto potuto accertare dagli atti visionati, non è stato possibile riscontrare il rilascio di attestazione di prestazione energetica che viene elaborata ed allegata alla presente relazione (Allegato I/25).

VALUTAZIONE DEL BENE LOTTO 25

CALCOLO DELLE SUPERFICI

Abitazione civile piano terzo: superficie commerciale mq 96,00;

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

<i>TABELLA PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE:</i>				
		<i>SUPERFICIE</i>	<i>CALCOLO DELLA SUPERFICIE</i>	
		<i>LORDA</i>	<i>COEFFICIENTE</i>	<i>SUPERFICIE</i>
		<i>IN M²</i>	<i>MOLTIPLICATORE</i>	<i>EQUIVALENTE</i>
<i>PIANO</i>	<i>DESCRIZIONE DEGLI AMBIENTI</i>	<i>(A)</i>	<i>(B)</i>	<i>(C) = (A) X (B)</i>
<i>TERZO</i>	<i>ABITAZIONE</i>	<i>90</i>	<i>1,00</i>	<i>90,00</i>
	<i>BALCONE</i>	<i>20,0</i>	<i>0,3</i>	<i>6,0</i>
<i>SUPERFICIE COMMERCIALE FINALE</i>				<i>96,0 MQ</i>

Criteria di stima

I criteri di stima utilizzati sono stati due.

1° criterio. Il sottoscritto, attesa la tipologia del bene, ha ritenuto opportuno utilizzare il criterio di stima del "metodo sintetico comparativo" basato sulla ricerca del più probabile valore di mercato che l'immobile avrebbe in una libera contrattazione di vendita. Tale metodo determina il valore del bene, in



base ad indagini di mercato per beni aventi le medesime caratteristiche ed ubicate in aree omogenee simili, servite da opere di urbanizzazione primarie e secondarie, nonché in relazione al grado di vetustà e delle finiture dell'immobile. La stima tiene in debito conto la posizione della struttura, la consistenza e le reali condizioni del bene così come esposte nei paragrafi precedenti. Sono stati altresì valutati i costi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Riferendosi alle operazioni di vendita di immobili in zona (con ricerca dei dati presso le agenzie immobiliari del territorio), aventi caratteristiche analoghe a quelle in oggetto, tenendo conto delle condizioni del fabbricato, del contesto in cui è collocato, si ritiene poter adottare, per il caso in esame, un valore al metro quadro di 800,00 € per un totale complessivo pari ad € 76.800,00.

$$V_1 = \text{€ } 76.800,00.$$

II° criterio. Sono stati selezionati i dati attraverso la banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Pertanto si assume un valore dai dati riscontrati pari a 750,00 € al metro quadro per un totale complessivo pari ad € 72.000,00.

$$V_2 = \text{€ } 72.000,00.$$

Facendo una media tra i due valori si ottiene un valore di $V_m = \text{€ } 74.400,00$

Adeguamenti e correzioni alla stima

Decurtazioni da considerare nel valore dell'immobile:

- Costi opere di manutenzione € 500,00 (piccoli ripristini)
- Costi regolarizzazione urbanistica e catastale € 1.500,00
- **Totale decurtazioni € 2.000,00**



Valore immobile a seguito delle decurtazioni: $V = 72.400,00$

Viene considerata la decurtazione in termini percentuali per assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in percentuale pari al 15% del valore calcolato in precedenza.

Pertanto il valore finale del bene stimato è pari ad € 61.540,00.

IMPORTO COMPLESSIVO BENE STIMATO LOTTO 25 € 61.540,00 (euro sessantunomilacinquecentoquaranta/00).

CONCLUSIONI

Con le determinazioni espone ai precedenti capitoli, il sottoscritto Ing. Davide Calleri ritiene di avere definitivamente stimato i beni sopradescritti, come da mandato ricevuto, e pertanto, rassegna la presente relazione di stima allegando la seguente documentazione:

- A) Verbali di sopralluogo, raccomandate e comunicazioni alle parti;
- B) Documentazione fotografica;
- C) Planimetrie, planimetrie catastali;
- D) Estratti di mappa;
- E) Visure catastali;
- F) Copia concessioni edilizie, certificati di abitabilità e Certificati di destinazione urbanistica;
- G) Estremi atti di provenienza del bene;
- H) Visure catastali storiche;
- I) Attestati Prestazione Energetica;
- J) Contratti di affitto e preliminare di vendita;

Palazzolo A., lì 24.12.2018

Il Tecnico Stimatore



(Dott. Ing. Davide Calleri)

