

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Esecuzioni Immobiliari

•••

Proc. Esecuzione Immobiliare, R.G. 329/2006

[REDACTED]

/

[REDACTED] +2

•••

Relazione



Premessa:

Il G.E. Dott.ssa Alessia Romeo, con decreto del 14.04.2022, per il procedimento in epigrafe, nominava in qualità di esperto il sottoscritto arch. Francesco Vinci, nato a Siracusa il 19.11.1969, residente in Avola, Via Sandro Pertini n. 22, iscritto all'ordine degli architetti p.p.c. di Siracusa col n° 352, con studio tecnico in Siracusa, Viale Teracati n.51/C, con l'incarico di procedere all'esatta individuazione e stima dei beni oggetto di esecuzione immobiliare.

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

Successivamente, previo avviso alle parti a mezzo raccomandata a.r. e p.e.c., il sottoscritto si recava presso gli immobili oggetto di stima in data 10/05/2022, prendeva attenta visione delle caratteristiche e dello stato attuale degli immobili, eseguiva rilievi metrici e fotografici, riscontrava ogni elemento occorrente per poter procedere alle successive valutazioni (*allegato 1*).

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

RELAZIONE

Formazione dei lotti.

Si identificano i seguenti lotti di vendita:

- A)** Appartamento in Pachino (SR), in N.C.E.U. f. 15, part. 3362, sub. 2
- B)** Appartamento in Pachino (SR), in N.C.E.U. f. 15, part. 3362, sub. 3;
- C)** Locale seminterrato in Pachino (SR), in N.C.E.U. f. 15, part. 3362, subb. 5, 6;



Vengono individuati tre distinti lotti per ciascuna unità immobiliare vendibile separatamente; il lastrico solare di cui al sub. 4, accessibile dall'ingresso e dalla scala in comune con gli immobili di cui ai subalterni 2,3,5,6 viene incluso come quota indivisa pari a 1/3 ai lotti comprendenti gli immobili suddetti.

Si rileva, inoltre, che il sub. 4 (lastrico solare) non risulta catastalmente volturato ed è tuttora intestato ai precedenti proprietari; l'atto di compravendita per l'intero edificio, che si allega alla presente, descrive l'immobile venduto come "Casa sita nella via Cialdini al n. 94 composta [...] e casotto e terrazza al secondo piano", tuttavia riporta i dati catastali dei soli subalterni 2,3,5,6 con esclusione del sub. 4 relativo al suddetto lastrico solare.

A.1 – Identificazione dei beni immobili:

Il lotto A consiste in un appartamento al piano terra rialzato facente parte di un edificio su tre livelli con seminterrato, sito in Pachino (SR); identificato come "abitazione di tipo economico" in N.C.E.U. del Comune di Pachino (*allegato A2*), Provincia di Siracusa, al foglio n. 15, part. 3362, **sub. 2**, indirizzo Via Enrico Cialdini, n. 94, piano 1, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale 68 mq (68 mq con esclusione aree scoperte), Rendita 119,82 €, Zona Censuaria 1; inoltre comprende quota indivisa di 1/3 di lastrico solare con torrino scala e tettoia precaria al piano secondo dell'edificio, identificato al foglio n. 15, part. 3362, **sub. 4**, Categoria F/5, Consistenza 75 mq.

Coordinate GIS: Lat. 36.713548 - Long. 15.088233

L'appartamento è accessibile da Via Enrico Cialdini al n. 94; la particella in Catasto Terreni è individuata al n. 2750 del foglio n. 15, ed è confinante con detta via a Nord, con particella 7325 a Est, con via Bengasi (vicolo) a Sud, con particella 7856 a Ovest, salvo altri.



A.2 – Descrizione sintetica dei beni:

Il lotto consiste in un appartamento al piano terra rialzato facente parte di un edificio su tre livelli con seminterrato, sito in zona Sud del centro abitato di Pachino, accessibile da Via Enrico Cialdini al civico 94; l'edificio ha struttura in muratura con solai in latero-cemento; la copertura dell'edificio è a terrazza, su cui insistono un torrino scala in muratura e una tettoia precaria in acciaio a sud. L'edificio risulta realizzato alla fine degli anni '70, mentre l'appartamento al piano terreno è oggetto di ristrutturazione in via di completamento alla data del sopralluogo.

L'appartamento risulta accatastato con categoria A/4, "abitazione di tipo popolare"; accedendovi -al piano rialzato, da una piccola veranda scala esterna- sono presenti soggiorno con cucina in nicchia (27,45 mq), disimpegno (4,62 mq), due camere da letto (15,50 mq e 9,13 mq), bagno (6,40 mq) e lavanderia (2,88 mq); l'altezza degli ambienti è di 2,85 m. La superficie complessiva dell'immobile è computata come Superficie Esterna Lorda (SEL), secondo quanto previsto dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, intesa come la superficie lorda occupata dall'appartamento, compreso lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, poiché è lo stesso criterio adottato dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, riferimento utilizzato per la stima; essa è pari a 79,00 mq.

Il lastrico solare, che viene assegnato al lotto presente per la quota indivisa di 1/3, ha superficie complessiva pari a 98,00 mq -ad esclusione del pozzo luce- di cui 85,00 mq di superficie libera e 13,00 su cui insiste il torrino della scala comune.

A.3 – Stato di possesso:

L'immobile, alla data del sopralluogo, risultava nella disponibilità dei proprietari.



A.4 – Regolarità urbanistico-edilizia e catastale:

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pachino, si è accertato che l'edificio di cui fa parte l'immobile è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 10 del 16/04/1977 (rilasciata ai precedenti proprietari, *allegato 3*); l'appartamento al piano rialzato è oggetto di ristrutturazione con modifiche a seguito e conformemente a C.I.L.A. presentata da Scivoletto Salvatore in data 28/06/2021, restituita con nulla osta dell'U.O. il 10/05/2022 (*allegato 4*). Sono tuttavia presenti alcune difformità, rispetto al progetto assentito - nelle dimensioni e posizione in prospetto delle aperture, oltre alla realizzazione di un balcone (4,00 mq) su via Bengasi (vicolo)- le quali, non ritenendosi rilevanti dal punto di vista urbanistico, sono sanabili con C.I.L.A. tardiva (in sanatoria), il cui costo è pari a 2.120 € (di cui 1.000 € per sanzione, 50,00 € (C.I.L.A.) e 70,00 € (S.C.A.) per diritti, 1.000 € per competenze tecniche), comprensivo della presentazione di S.C.A. (agibilità), non essendo stata rinvenuta Autorizzazione di Agibilità.

La planimetria catastale dell'appartamento (sub. 2) presenta difformità rispetto allo stato di fatto, pertanto si è redatta e si produce in allegato planimetria dello stato di fatto; è inoltre indicato in maniera non corretta il piano 1, in luogo di piano T; i costi per la regolarizzazione catastale, comprensivi di oneri e c.t., si stimano in 500,00 €.

Si rimanda a quanto in premessa per ciò che concerne il sub. 4 (lastrico solare).

A.5 – Vincoli e oneri giuridici:

a) Che resteranno a carico dell'acquirente:

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



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

- ISCRIZIONE CONTRO del 07/08/2000 - Registro Particolare 1693 Registro Generale 11703 Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] Repertorio 14544 del 03/08/2000

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

- ISCRIZIONE CONTRO del 01/06/2004 - Registro Particolare 2883 Registro Generale 12167 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 3109 del 06/04/2004

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- ISCRIZIONE CONTRO del 14/10/2004 - Registro Particolare 6208 Registro Generale 23901

Pubblico ufficiale [REDACTED]
Repertorio 41284/2003 del 11/08/2004

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R.

- ISCRIZIONE CONTRO del 12/01/2006 - Registro Particolare 418 Registro Generale 1099

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 10229/2005 del 10/01/2006 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R.602/73

- TRASCRIZIONE CONTRO del 12/01/2007 - Registro Particolare 830 Registro Generale 1243 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE AVOLA Repertorio 7 del 14/12/2006 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE CONTRO del 15/06/2009 - Registro Particolare 8662 Registro Generale 12920 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 1349/2009 del 29/04/2009 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 18/03/2010 - Registro Particolare 4549 Registro Generale 7080 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 581/2010 del 11/02/2010 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- ISCRIZIONE CONTRO del 23/07/2020 - Registro Particolare 1151 Registro Generale 10077

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 14544 del 03/08/2000

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

c) Altre informazioni per l'acquirente:

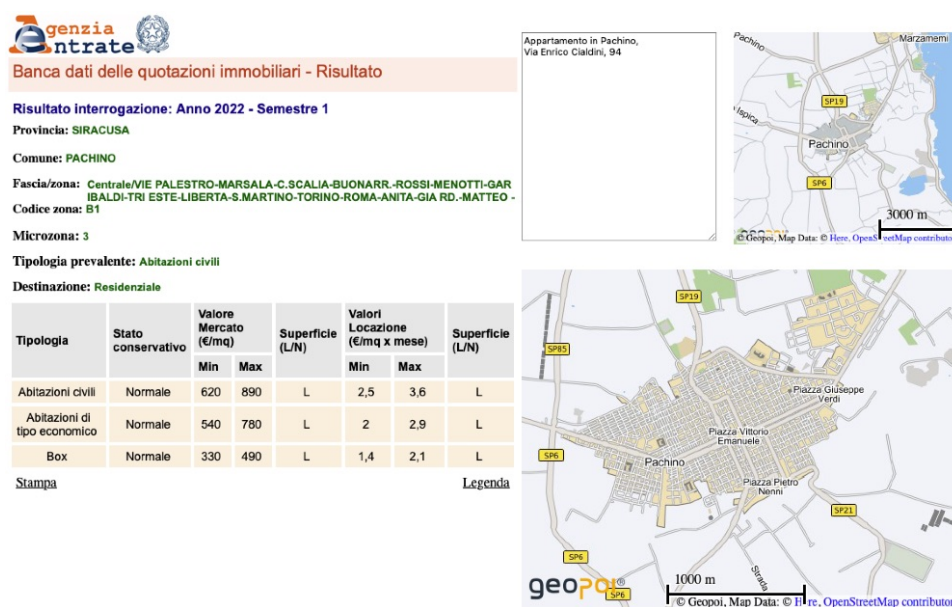
- L'immobile non ricade nella nozione di edilizia agevolata o convenzionata.



A.6 – Stima dell'immobile:

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

La zona omogenea cui appartiene l'immobile è identificata, nel sistema cartografico GEOPOI dell'O.M.I., come “Siracusa – Pachino – Centrale – B1”; i dati più recenti della zona, per destinazioni residenziali, si riferiscono al 1° semestre 2022; nel caso di cui trattasi, si ritiene congruo utilizzare il valore base per la vendita pari a 780,00 €/mq.



Il valore del bene immobile è stato stimato applicando coefficienti correttivi al valore base (780,00€/mq), in funzione delle sue caratteristiche, con l'ausilio del *software* “ActaSTIME”.



STIMA DELL'IMMOBILE

Rif.Immobile 20

IMMOBILE **Appartamento in Via Enrico Cialdini - 96018 Pachino - Siracusa - Sicilia - Italia (piano T)**

Proprietà #####

Destinazione **Residenziale** Foglio **15** Particella **3362** Sub. **2** Cat. **A/4**

UBICAZIONE

Indirizzo: Via Enrico Cialdini

Cap: 96018

Comune: Pachino

Provincia: Siracusa

Regione: Sicilia

Nazione: Italia

Piano: T

Latitudine: 36.713548 - Longitudine:15.088233



STIMA DELL'IMMOBILE

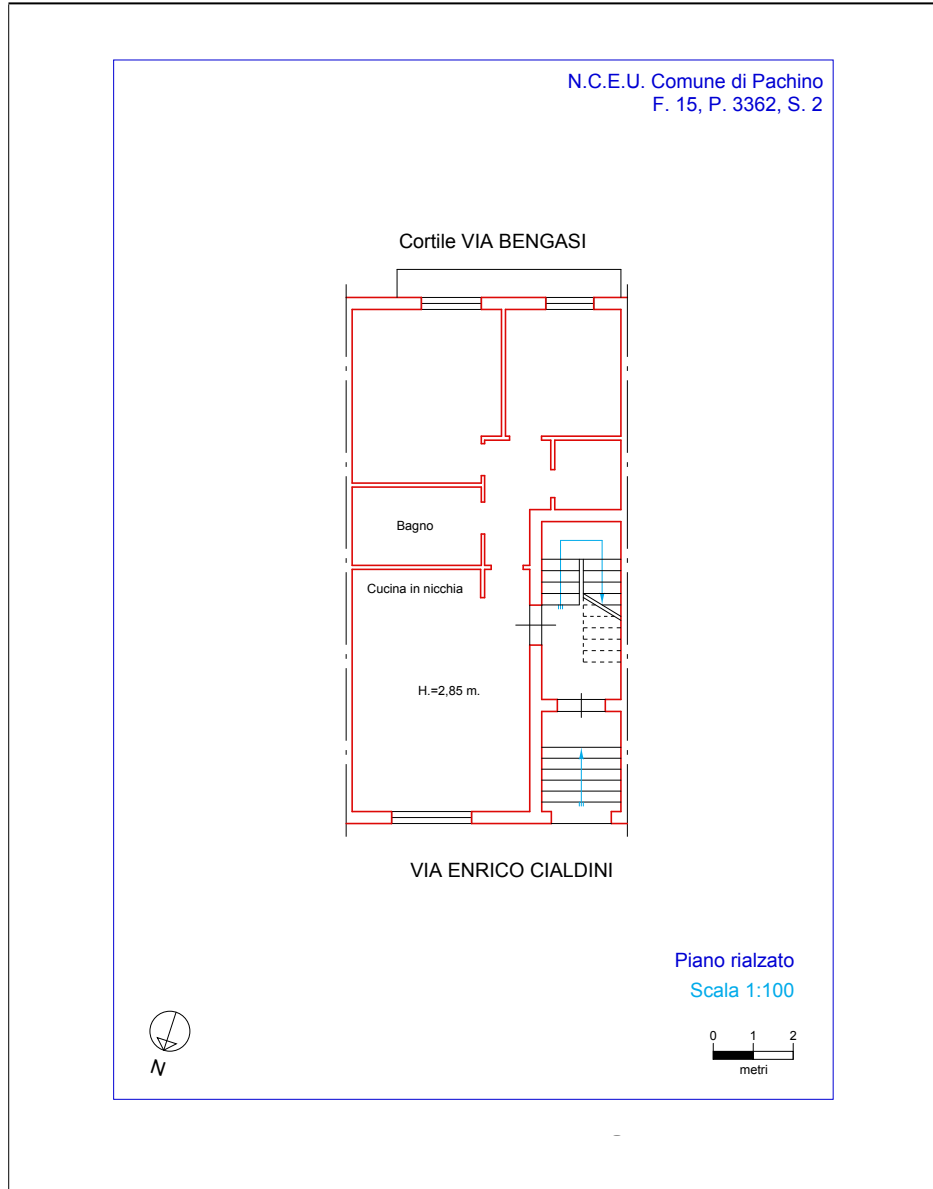
Rif.Immobile 20

IMMOBILE **Appartamento in Via Enrico Cialdini - 96018 Pachino - Siracusa - Sicilia - Italia (piano T)**

Proprietà #####

Destinazione **Residenziale** Foglio **15** Particella **3362** Sub. **2** Cat. **A/4**

PLANIMETRIA



STIMA DELL'IMMOBILE

Rif.Immobile 20

IMMOBILE **Appartamento in Via Enrico Cialdini - 96018 Pachino - Siracusa - Sicilia - Italia (piano T)**

Proprietà #####

Destinazione **Residenziale** Foglio **15** Particella **3362** Sub. **2** Cat. **A/4****DATI CATASTALI****L'oggetto della stima è un'unica unità immobiliare**Provincia **Siracusa** Comune **Pachino** Comune catastale Codice Comune **1****Fabbricati** Sezione Foglio **15** Particella **3362** Sub. **2****DATI DI CLASSAMENTO**

Zona censuaria	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita catastale
1		A/4	2	4 vani	68	€ 119,82

Indirizzo

Via Enrico Cialdini Piano T

Intestati

#####

VALORE CATASTALE

Categoria	Prima casa	Rendita Catastale	Moltiplicatore	Rivalutazione	Valore catastale	Quota di possesso	Valore catastale della quota
A/4		€ 119,82	120	5%	€ 15.097,32	100%	€ 15.097,32

Totale valore catastale dei fabbricati

Superficie catastale	Rendita catastale
68	€ 119,82

Totale valore catastale

Valore totale	Valore quote di possesso
€ 15.097,32	€ 15.097,32

Il valore catastale risultante è quello utilizzato nella determinazione dell'asse ereditario nelle successioni legittime o testamentarie, ai fini del calcolo dell'imposta di successione, nelle donazioni e nella tassazione delle compravendite immobiliari; non è quello finalizzato all'imposta municipale. I criteri di calcolo utilizzati sono quelli vigenti a settembre 2021.

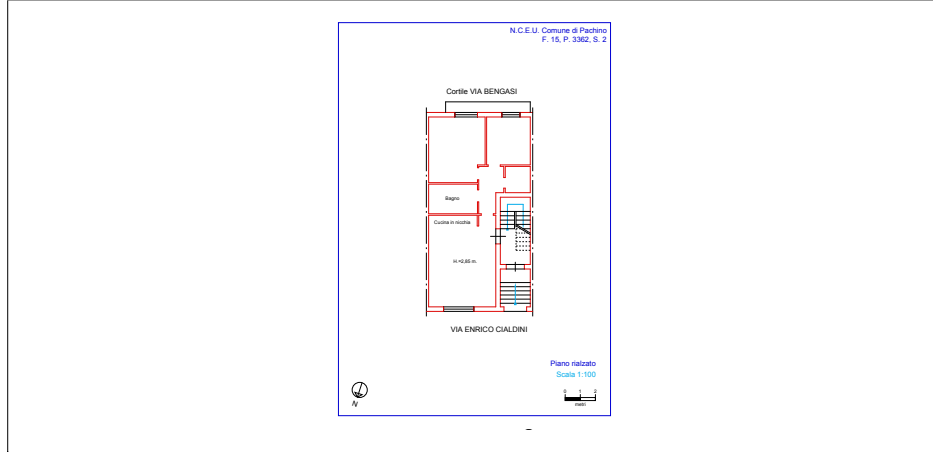


STIMA DELL'IMMOBILE

Rif.Immobile 20

IMMOBILE **Appartamento in Via Enrico Cialdini - 96018 Pachino - Siracusa - Sicilia - Italia (piano T)**

Proprietà #####

Destinazione **Residenziale** Foglio **15** Particella **3362** Sub. **2** Cat. **A/4****CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE****CRITERIO DI CALCOLO: DPR 138/98**Modalità di rilevamento delle misure: **Desunte da planimetrie catastali e verificate a campione**

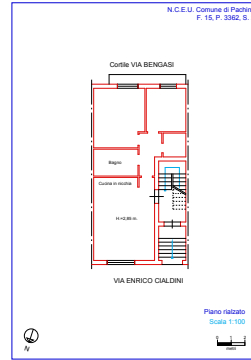
	Superficie mq	Descrizione	
Superficie al 100%	74,00	Vani principali e accessori diretti più muri interni e perimetrali di max cm50 più 50% muri in comune.	+
Superficie al 30%	4,00	Balconi e e terrazze comunicanti <25mq.	+
Sup. al 5,00%	85,00	Quota indivisa di 1/3 lastrico solare (eq. Balconi e terrazze non comunicanti)	+
Superficie commerciale arrotondata all'unità mq			79,00

STIMA DELL'IMMOBILE

Rif.Immobile 20

IMMOBILE **Appartamento in Via Enrico Cialdini - 96018 Pachino - Siracusa - Sicilia - Italia (piano T)**

Proprietà #####

Destinazione **Residenziale** Foglio **15** Particella **3362** Sub. **2** Cat. **A/4****COEFFICIENTI CORRETTIVI**

			Prezzi marginali EUR		
Piano con ascensore		PCA		x	
Piano senza ascensore	Rialzato: 0,85	PSA	0,850	x	-9.243
Orientamento	Nord-Sud: 0,95	ORI	0,950	x	-3.081
Esposizione	Su due lati: 1,00	ESP	1,000	x	0
Affaccio	Su strada: 1,00	AFF	1,000	x	0
Taglio	mq 70 ÷ mq 100: 1,00	TAG	1,000	x	0
Balconi	Con un balcone: 1,00	BAL	1,000	x	0
Distribuzione	Normale: 1,00	DIS	1,000	x	0
Luminosità	Normale: 1,00	LUM	1,000	x	0
Vetustà	0 anno dal 2022	VET	1,000	x	0
Finitura	Superiore: 1,05	FIN	1,050	x	3.081
Manutenzione: immobile	Normale: 1,00 + stabile Scadente: 0,90	MAN	0,900	x	-6.162
Riscaldamento	Senza: 0,90	RIS	0,900	x	-6.162
Efficienza energetica		EFF		x	
Locazione	Libero: 1,00	LOC	1,000	x	0
Stabile	Nella media della zona: 1,00	STA	1,000	x	0
Parcheggio	Più difficile: 0,95	PAR	0,950	x	-3.081
Trasporti		TRAS		x	
Traffico	Normale: 1,00	TRAF	1,000	x	0
Zona	Nella media della zona: 1,00	ZON	1,000	x	0
Produttività		PROD		x	
Altro		ALT		=	
Coefficiente correttivo			0,65244		-21.417

STIMA DELL'IMMOBILE

Rif.Immobile 20

IMMOBILE **Appartamento in Via Enrico Cialdini - 96018 Pachino - Siracusa - Sicilia - Italia (piano T)**

Proprietà #####

Destinazione **Residenziale** Foglio **15** Particella **3362** Sub. **2** Cat. **A/4****CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE**

Valuta: EUR

Metodo di stima per comparazione con borsini immobiliariValore locazione mensile zona per mq - EUR **2,90** xCoefficiente correttivo **0,65244** =Valore di locazione mensile per mq - EUR **1,89** xSuperficie commerciale lorda mq **79,00** =
Criterio di calcolo: DPR 138/98**VALORE DI LOCAZIONE MENSILE A DICEMBRE 2022**Il più probabile valore di locazione mensile dell'immobile - EUR **149**

Oscillazione - EUR ± 0

VALORE DI LOCAZIONE ANNUALE A DICEMBRE 2022Il più probabile valore di locazione annuale dell'immobile - EUR **1.788***Il valore di locazione è congruente solo se l'immobile è agibile, libero e conforme ai regolamenti igienici, edilizi ed urbanistici.*

STIMA DELL'IMMOBILE

Rif. Immobile 20

IMMOBILE **Appartamento in Via Enrico Cialdini - 96018 Pachino - Siracusa - Sicilia - Italia (piano T)**

Proprietà #####

Destinazione **Residenziale** Foglio **15** Particella **3362** Sub. **2** Cat. **A/4****CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE**

Valuta: EUR

Metodo di stima per comparazione con borsini immobiliariValore zona per mq - EUR **780,00** xCoefficiente correttivo **0,65244** =Valore di mercato per mq - EUR **508,90** xSuperficie commerciale mq **79,00** =
Criterio di calcolo: DPR 138/98**VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE A DICEMBRE 2022**Il più probabile valore di mercato dell'immobile - EUR **40.203**

Oscillazione - EUR ± 0

Pertanto è così determinato il valore del lotto A, applicando al valore base di 40.203,00 € riduzione del 15% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto, detratte spese per 2.620,00 €; si arrotonda il valore in:

PREZZO BASE : 31.600,00 € (trentunomilaseicento/00 Euro).



B.1 – Identificazione dei beni immobili:

Il lotto B consiste in un appartamento al piano primo facente parte di un edificio su tre livelli con seminterrato, sito in Pachino (SR); identificato come “abitazione di tipo economico” in N.C.E.U. del Comune di Pachino (*allegato B2*), Provincia di Siracusa, al foglio n. 15, part. 3362, **sub. 3**, indirizzo Via Enrico Cialdini, n. 94, piano 1, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale 80 mq (77 mq con esclusione aree scoperte), Rendita 149,77 €, Zona Censuaria 1; inoltre comprende quota indivisa di 1/3 di lastrico solare con torrino scala e tettoia precaria al piano secondo dell’edificio, identificato al foglio n. 15, part. 3362, **sub. 4**, Categoria F/5, Consistenza 75 mq.

Coordinate GIS: Lat. 36.713548 - Long. 15.088233

L’appartamento è accessibile da Via Enrico Cialdini al n. 94; la particella in Catasto Terreni è individuata al n. 2750 del foglio n. 15, ed è confinante con detta via a Nord, con particella 7325 a Est, con via Bengasi (vicolo) a Sud, con particella 7856 a Ovest, salvo altri.

B.2 – Descrizione sintetica dei beni:

Il lotto consiste in un appartamento al piano primo facente parte di un edificio su tre livelli con seminterrato, sito in zona Sud del centro abitato di Pachino, accessibile da Via Enrico Cialdini al civico 94; l’edificio ha struttura in muratura con solai in latero-cemento; la copertura dell’edificio è a terrazza, su cui insistono un torrino scala in muratura e una tettoia precaria in acciaio a sud. L’edificio risulta realizzato alla fine degli anni ’70, l’appartamento al piano primo, pur trovandosi in buono stato di manutenzione, non risulta né appare esser stato oggetto di recente ristrutturazione.

L’appartamento risulta accatastato con categoria A/4, “abitazione di tipo popolare”; accedendovi -al piano primo, dalla scala comune- sono presenti: disimpegno (6,50 mq), soggiorno (15,35 mq), cucina (13,90 mq), due camere da letto (14,40 mq e 8,00 mq), bagno (4,60



mq), ripostiglio (3,70 mq); l'altezza degli ambienti è di 2,85 m. La superficie complessiva dell'immobile è computata come Superficie Esterna Lorda (SEL), secondo quanto previsto dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, intesa come la superficie lorda occupata dall'appartamento, compreso lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, poiché è lo stesso criterio adottato dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, riferimento utilizzato per la stima; essa è pari a 77,00 mq.

Il lastrico solare, che viene assegnato al lotto presente per la quota indivisa di 1/3, ha superficie complessiva pari a 98,00 mq -ad esclusione del pozzo luce- di cui 85,00 mq di superficie libera e 13,00 su cui insiste il torrino della scala comune.

B.3 – Stato di possesso:

L'immobile, alla data del sopralluogo, risultava nella disponibilità dei proprietari.

B.4 – Regolarità urbanistico-edilizia e catastale:

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pachino, si è accertato che l'edificio di cui fa parte l'immobile è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 10 del 16/04/1977 (rilasciata ai precedenti proprietari, *allegato 3*); l'appartamento al primo piano presenta alcune difformità, rispetto al progetto assentito -nelle dimensioni e posizione in prospetto delle aperture, nelle tramezzature interne- le quali, non ritenendosi rilevanti dal punto di vista urbanistico, sono sanabili con C.I.L.A. tardiva (in sanatoria), il cui costo è pari a 2.120 € (di cui 1.000 € per sanzione, 50,00 € (C.I.L.A) e 70,00 € (S.C.A.) per diritti, 1.000 € per competenze tecniche), comprensivo della presentazione di S.C.A. (agibilità), non essendo stata rinvenuta Autorizzazione di Agibilità.

La planimetria catastale dell'appartamento (sub. 3) è conforme allo stato di fatto. Si rimanda a quanto in premessa per ciò che concerne il sub. 4 (lastrico solare).



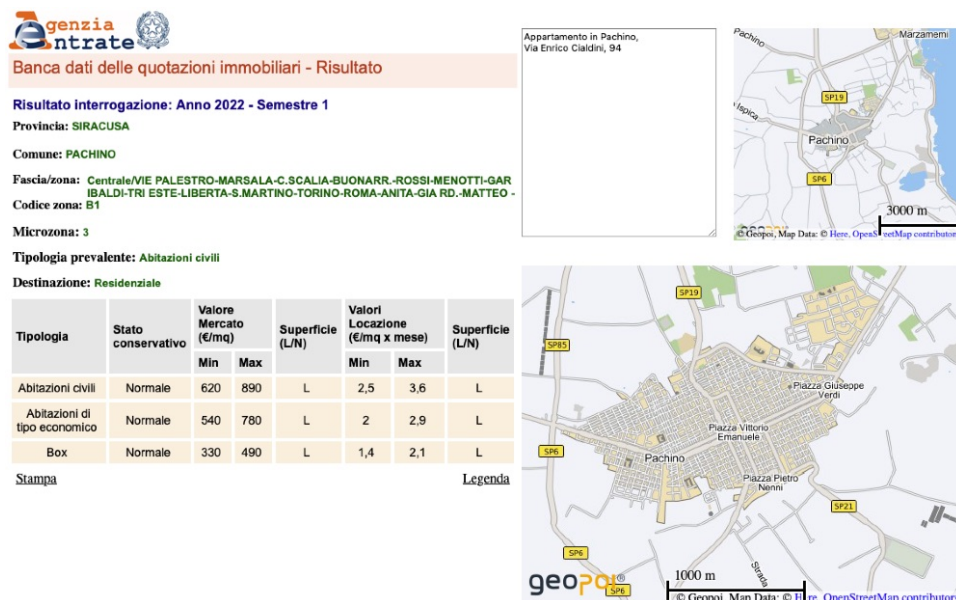
B.5 – Vincoli e oneri giuridici:

Vedasi punto A.5 della presente relazione.

B.6 – Stima dell'immobile:

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

La zona omogenea cui appartiene l'immobile è identificata, nel sistema cartografico GEOPOI dell'O.M.I., come “Siracusa – Pachino– Centrale – B1”; i dati più recenti della zona, per destinazioni residenziali, si riferiscono al 1° semestre 2022; nel caso di cui trattasi, si ritiene congruo utilizzare il valore base per la vendita pari a 650,00 €/mq.



Il valore del bene immobile è stato stimato applicando coefficienti correttivi al valore base (650,00€/mq), in funzione delle sue caratteristiche, con l'ausilio del *software* “ActaSTIME”.



STIMA DELL'IMMOBILE

Rif.Immobile 20

IMMOBILE **Appartamento in Via Enrico Cialdini - 96018 Pachino - Siracusa - Sicilia - Italia (piano 1)**

Proprietà #####

Destinazione **Residenziale** Foglio **15** Particella **3362** Sub. **3** Cat. **A/4**

UBICAZIONE

Indirizzo: Via Enrico Cialdini

Cap: 96018

Comune: Pachino

Provincia: Siracusa

Regione: Sicilia

Nazione: Italia

Piano: 1

Latitudine: 36.713548 - Longitudine:15.088233



STIMA DELL'IMMOBILE

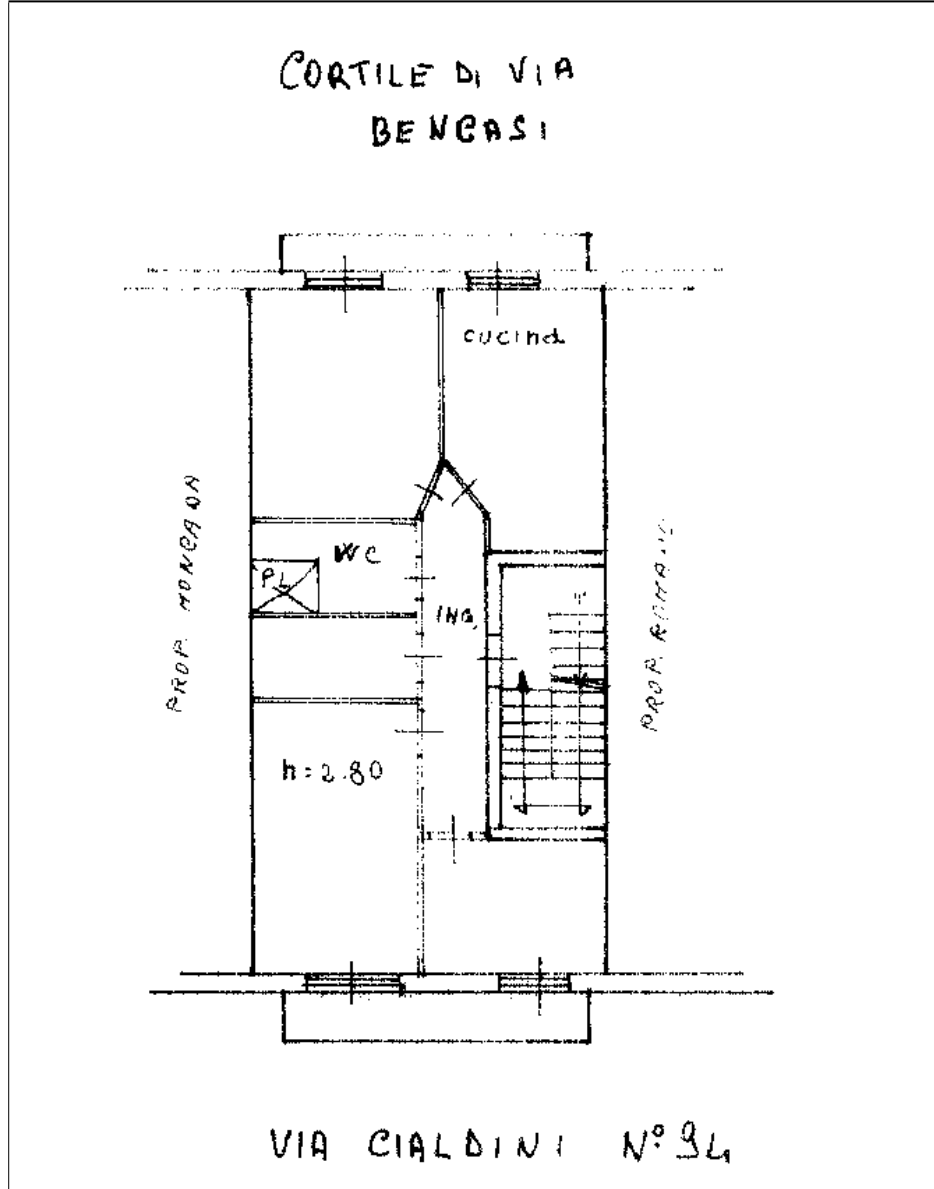
Rif.Immobile 20

IMMOBILE Appartamento in Via Enrico Cialdini - 96018 Pachino - Siracusa - Sicilia - Italia (piano 1)

Proprietà #####

Destinazione Residenziale Foglio 15 Particella 3362 Sub. 3 Cat. A/4

PLANIMETRIA



STIMA DELL'IMMOBILE

Rif.Immobile 20

IMMOBILE **Appartamento in Via Enrico Cialdini - 96018 Pachino - Siracusa - Sicilia - Italia (piano 1)**

Proprietà #####

Destinazione **Residenziale** Foglio **15** Particella **3362** Sub. **3** Cat. **A/4****DATI CATASTALI****L'oggetto della stima è un'unica unità immobiliare**Provincia **Siracusa** Comune **Pachino** Comune catastale Codice Comune **1****Fabbricati** Sezione Foglio **15** Particella **3362** Sub. **3****DATI DI CLASSAMENTO**

Zona censuaria	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita catastale
1		A/4	2	5 vani	80	€ 149,77

Indirizzo

Via Enrico Cialdini Piano 1

Intestati

#####

Totale valore catastale dei fabbricati

Superficie catastale	Rendita catastale
80	€ 149,77

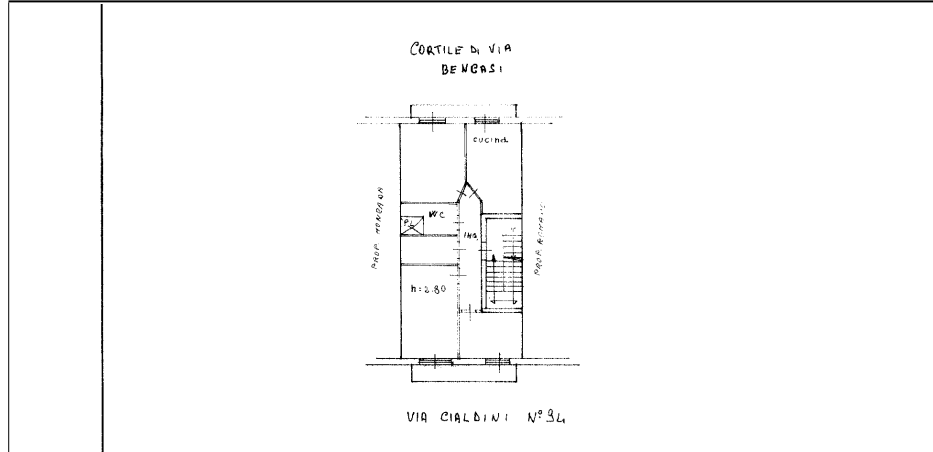


STIMA DELL'IMMOBILE

Rif.Immobile 20

IMMOBILE **Appartamento in Via Enrico Cialdini - 96018 Pachino - Siracusa - Sicilia - Italia (piano 1)**

Proprietà #####

Destinazione **Residenziale** Foglio **15** Particella **3362** Sub. **3** Cat. **A/4****CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE****CRITERIO DI CALCOLO: DPR 138/98**Modalità di rilevamento delle misure: **Desunte da planimetrie catastali e verificate a campione**

	Superficie mq	Descrizione	
Superficie al 100%	90,00	Vani principali e accessori diretti più muri interni e perimetrali di max cm50 più 50% muri in comune.	+
Superficie al 30%	8,00	Balconi e terrazze comunicanti <25mq.	+
Sup. al 5,00%	85,00	Quota indivisa di 1/3 lastrico solare (eq. Balconi e terrazze non comunicanti)	+
Superficie commerciale arrotondata all'unità mq			97,00

STIMA DELL'IMMOBILE

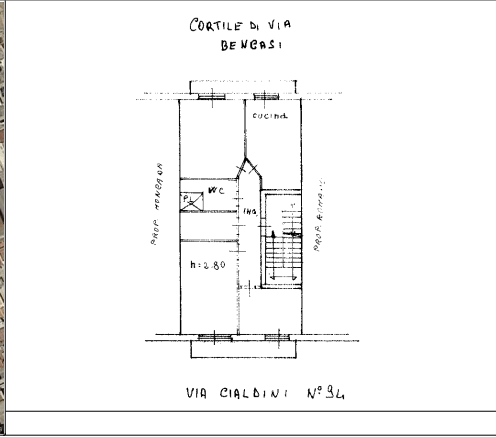
Rif.Immobile 20

IMMOBILE **Appartamento in Via Enrico Cialdini - 96018 Pachino - Siracusa - Sicilia - Italia (piano 1)**

Proprietà #####

Destinazione **Residenziale** Foglio **15** Particella **3362** Sub. **3** Cat. **A/4**

COEFFICIENTI CORRETTIVI



			Prezzi marginali EUR
Piano con ascensore		PCA	
Piano senza ascensore	Primo: 0,90	PSA	0,900 x -6.305
Orientamento	Nord-Sud: 0,95	ORI	0,950 x -3.153
Esposizione	Su due lati: 1,00	ESP	1,000 x 0
Affaccio	Su strada: 1,00	AFF	1,000 x 0
Taglio	mq 70 ÷ mq 100: 1,00	TAG	1,000 x 0
Balconi	Con due balconi: 1,05	BAL	1,050 x 3.153
Distribuzione	Normale: 1,00	DIS	1,000 x 0
Luminosità	Normale: 1,00	LUM	1,000 x 0
Vetustà	42 anni dal 1980	VET	0,850 x -9.458
Finitura	Ordinaria: 1,00	FIN	1,000 x 0
Manutenzione: immobile	Normale: 1,00 + stabile Scadente: 0,90	MAN	0,900 x -6.305
Riscaldamento	Senza: 0,90	RIS	0,900 x -6.305
Efficienza energetica		EFF	
Locazione	Libero: 1,00	LOC	1,000 x 0
Stabile	Nella media della zona: 1,00	STA	1,000 x 0
Parcheggio	Più difficile: 0,95	PAR	0,950 x -3.153
Trasporti		TRAS	
Traffico	Normale: 1,00	TRAF	1,000 x 0
Zona	Nella media della zona: 1,00	ZON	1,000 x 0
Produttività		PROD	
Altro		ALT	=
Coefficiente correttivo			0,587196
			-26.027



STIMA DELL'IMMOBILE

Rif.Immobile 20

IMMOBILE **Appartamento in Via Enrico Cialdini - 96018 Pachino - Siracusa - Sicilia - Italia (piano 1)**

Proprietà #####

Destinazione **Residenziale** Foglio **15** Particella **3362** Sub. **3** Cat. **A/4****CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE**

Valuta: EUR

Metodo di stima per comparazione con borsini immobiliariValore locazione mensile zona per mq - EUR **2,40** xCoefficiente correttivo **0,511206** =Valore di locazione mensile per mq - EUR **1,23** xSuperficie commerciale lorda mq **97,00** =
Criterio di calcolo: DPR 138/98**VALORE DI LOCAZIONE MENSILE A DICEMBRE 2022**Il più probabile valore di locazione mensile dell'immobile - EUR **119**

Oscillazione - EUR ± 0

VALORE DI LOCAZIONE ANNUALE A DICEMBRE 2022Il più probabile valore di locazione annuale dell'immobile - EUR **1.428***Il valore di locazione è congruente solo se l'immobile è agibile, libero e conforme ai regolamenti igienici, edilizi ed urbanistici.*

STIMA DELL'IMMOBILE

Rif. Immobile 20

IMMOBILE **Appartamento in Via Enrico Cialdini - 96018 Pachino - Siracusa - Sicilia - Italia (piano 1)**

Proprietà #####

Destinazione **Residenziale** Foglio **15** Particella **3362** Sub. **3** Cat. **A/4****CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE**

Valuta: EUR

Metodo di stima per comparazione con borsini immobiliariValore zona per mq - EUR **650,00** xCoefficiente correttivo **0,511206** =Valore di mercato per mq - EUR **332,28** xSuperficie commerciale mq **97,00** =
Criterio di calcolo: DPR 138/98**VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE A DICEMBRE 2022**Il più probabile valore di mercato dell'immobile - EUR **32.232**

Oscillazione - EUR ± 0

Pertanto è così determinato il valore del lotto B, applicando al valore base di 32.232,00 € riduzione del 15% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto, detratte spese per 2.120,00 €; si arrotonda il valore in:

PREZZO BASE : 25.300,00 € (venticinquemilatrecento/00 Euro).



C.1 – Identificazione dei beni immobili:

Il lotto C consiste in un locale seminterrato/*garage* al piano primo facente parte di un edificio su tre livelli con seminterrato, sito in Pachino (SR); identificato come “rimesse/autorimesse” in N.C.E.U. del Comune di Pachino(*allegato C2*), Provincia di Siracusa, al foglio n. 15, part. 3362, in due distinti subalterni: **sub. 5**, indirizzo Via Bengasi, s.n.c., piano S1, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 66 mq, Rendita 207,93 €, Zona Censuaria 1; **sub. 6**, indirizzo Via Bengasi, s.n.c., piano S1, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 13 mq, Rendita 40,96 €, Zona Censuaria 1; inoltre comprende quota indivisa di 1/3 di lastrico solare con torrino scala e tettoia precaria al piano secondo dell’edificio, identificato al foglio n. 15, part. 3362, **sub. 4**, Categoria F/5, Consistenza 75 mq.

Coordinate GIS: Lat. 36.713548 - Long. 15.088233

Il locale ha accesso carrabile da Via Bengasi (vicolo); la particella in Catasto Terreni è individuata al n. 2750 del foglio n. 15, ed è confinante con detta via a Nord, con particella 7325 a Est, con via Bengasi (vicolo) a Sud, con particella 7856 a Ovest, salvo altri.

C.2 – Descrizione sintetica dei beni:

Il lotto consiste in un locale seminterrato/*garage* facente parte di un edificio su tre livelli, sito in zona Sud del centro abitato di Pachino, accessibile da Via Enrico Cialdini al civico 94 e con accesso carrabile da Via Bengasi (vicolo); l’edificio ha struttura in muratura con solai in latero-cemento; la copertura dell’edificio è a terrazza, su cui insistono un torrino scala in muratura e una tettoia precaria in acciaio a sud. L’edificio risulta realizzato alla fine degli anni ’70, il locale seminterrato, pur trovandosi in buono stato di manutenzione, non risulta né appare esser stato oggetto di recente ristrutturazione.

Il locale risulta attualmente destinato a cucina abitabile con bagno e locali di deposito; accedendovi -dalla scala comune o dal cortile/vicolo di via Bengasi- sono presenti: *garage* con destinazione



attuale a cucina abitabile (49,00 mq), bagno (3,00 mq), due locali destinati a deposito (14,20 mq e 4,95 mq); l'altezza degli ambienti è di 2,40 m (ridotta fino a 2,20 m all'accesso carrabile su via Bengasi (cortile) con rampa interna. La superficie complessiva dell'immobile è computata come Superficie Esterna Lorda (SEL), secondo quanto previsto dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, intesa come la superficie lorda occupata dall'appartamento, compreso lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, poiché è lo stesso criterio adottato dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, riferimento utilizzato per la stima; essa è pari a 82,00 mq.

Il lastrico solare, che viene assegnato al lotto presente per la quota indivisa di 1/3, ha superficie complessiva pari a 98,00 mq -ad esclusione del pozzo luce- di cui 85,00 mq di superficie libera e 13,00 su cui insiste il torrino della scala comune.

C.3 – Stato di possesso:

L'immobile, alla data del sopralluogo, risultava nella disponibilità dei proprietari.

C.4 – Regolarità urbanistico-edilizia e catastale:

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pachino, si è accertato che l'edificio di cui fa parte l'immobile è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 10 del 16/04/1977 (rilasciata ai precedenti proprietari, *allegato 3*); il locale seminterrato piano presenta difformità rispetto al progetto assentito; difformità nella destinazione d'uso sono non sanabili in quanto il locale non ha le caratteristiche igienico-sanitarie (es. altezza minima da R.E. 3,00 m) per l'attuale destinazione a cucina abitabile, per cui occorrerà provvedere alla dismissione e rimozione della cucina in muratura, con costi di messa in pristino stimati in 700,00 €; difformità nelle dimensioni/posizione in prospetto delle aperture e nelle tramezzature interne le quali, non ritenendosi rilevanti dal punto di vista urbanistico, sono sanabili con C.I.L.A. tardiva (in sanatoria), il cui



costo è pari a 2.120 € (di cui 1.000 € per sanzione, 50,00 € (C.I.L.A) e 70,00 € (S.C.A.) per diritti, 1.000 € per competenze tecniche), comprensivo della presentazione di S.C.A. (agibilità), non essendo stata rinvenuta Autorizzazione di Agibilità.

Le planimetrie catastali presentano difformità rispetto allo stato di fatto, pertanto si è redatta e si produce in allegato planimetria dello stato di fatto; i costi per la regolarizzazione catastale, comprensivi di oneri e c.t., si stimano in 500,00 €.

CALCOLO DEI COSTI DI MESSA IN PRISTINO

Costi di demolizione	Lun. m.	Larg. m.	Alt. M	Sup. mq	Vol. mc	Peso ton.	Prezzo un.	Costo
Demolizione cucina v.p.p.	3,00	0,60	1,00	3,00	1,80		285,53 €/mq	513,95 €
Oneri di scarica					1,80	1,08	7,00 €/T	7,56 €
							Tot. Op.	521,51 €
Competenze tecniche							10,00%	52,15 €
							Subtot.	573,67 €
I.V.A.							22,00%	126,21 €
							Tot.	699,87 €
							Arrot. Tot.	700,00 €

C.5 – Vincoli e oneri giuridici:

Vedasi punto A.5 della presente relazione.

C.6 – Stima dell'immobile:

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



La zona omogenea cui appartiene l'immobile è identificata, nel sistema cartografico GEOPOI dell'O.M.I., come "Siracusa – Pachino– Centrale – B1"; i dati più recenti della zona, per destinazioni residenziali (box), si riferiscono al 1° semestre 2022; nel caso di cui trattasi, si ritiene congruo utilizzare il valore base per la vendita pari a 400,00 €/mq.

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: **SIRACUSA**

Comune: **PACHINO**

Fascia/zona: **Centrale/VIE PALESTRO-MARSALA-C.SCALIA-BUONARR.-ROSSI-MENOTTI-GARIBALDI-TRI ESTE-LIBERTA-S.MARTINO-TORINO-ROMA-ANITA-GIA RD.-MATTEO -**

Codice zona: **B1**

Microzona: **3**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	620	890	L	2,5	3,6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	540	780	L	2	2,9	L
Box	Normale	330	490	L	1,4	2,1	L

Stampa

Legenda

Il valore del bene immobile è stato stimato applicando coefficienti correttivi al valore base (400,00€/mq), in funzione delle sue caratteristiche, con l'ausilio del *software* "ActaSTIME".



STIMA DELL'IMMOBILE

Rif.Immobile 22

IMMOBILE **Locale seminterrato (box) in Via Enrico Cialdini / Cortile su via Bengasi - 96018 Pachino - Siracusa - Sicilia - Italia (piano S1/T)**

Proprietà #####

Destinazione **Residenziale** Foglio **15** Particella **3362** Sub. **5,6** Cat. **C/6**

UBICAZIONE

Indirizzo: Via Enrico Cialdini / Cortile su via Bengasi

Cap: 96018

Comune: Pachino

Provincia: Siracusa

Regione: Sicilia

Nazione: Italia

Piano: S1/T

Latitudine: 36.713548 - Longitudine:15.088233

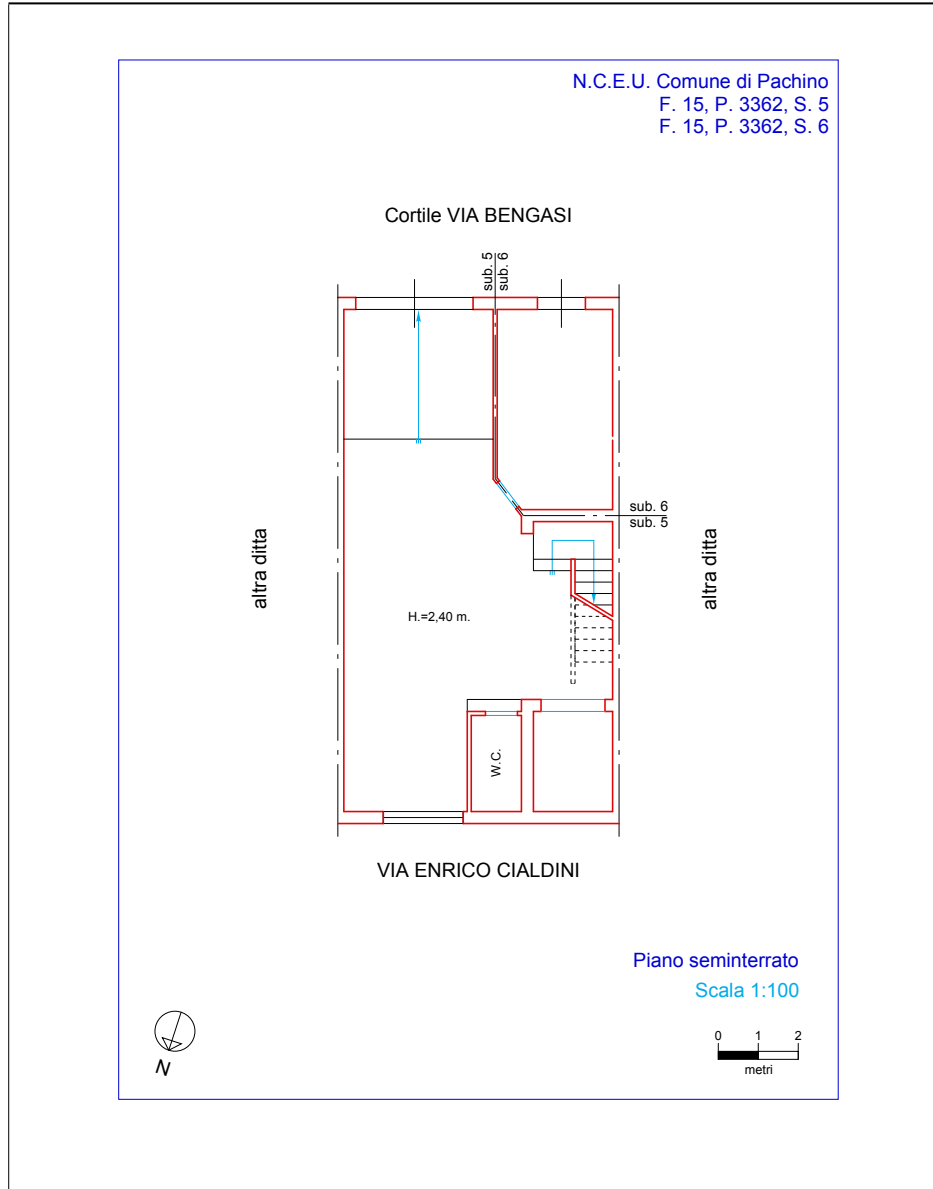


STIMA DELL'IMMOBILE

Rif.Immobile 22

IMMOBILE	Locale seminterrato (box) in Via Enrico Cialdini / Cortile su via Bengasi - 96018 Pachino - Siracusa - Sicilia - Italia (piano S1/T)								
Proprietà	#####								
Destinazione	Residenziale	Foglio	15	Particella	3362	Sub.	5,6	Cat.	C/6

PLANIMETRIA



STIMA DELL'IMMOBILE

Rif.Immobile 22

IMMOBILE	Locale seminterrato (box) in Via Enrico Cialdini / Cortile su via Bengasi - 96018 Pachino - Siracusa - Sicilia - Italia (piano S1/T)								
Proprietà	#####								
Destinazione	Residenziale	Foglio	15	Particella	3362	Sub.	5,6	Cat.	C/6

DATI CATASTALI

L'oggetto della stima è un'unica unità immobiliare

Provincia	Comune	Comune catastale	Codice Comune
Siracusa	Pachino		

1

Fabbricati	Sezione	Foglio	15	Particella	3362	Sub.	5
-------------------	---------	--------	----	------------	------	------	---

DATI DI CLASSAMENTO

Zona censuaria	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita catastale
1		C/6	2	66 mq		€ 207,93

Indirizzo

Via Enrico Cialdini Seminterrato - Cortile di via Bengasi piano terra

Intestati

#####

2

Fabbricati	Sezione	Foglio	15	Particella	3362	Sub.	6
-------------------	---------	--------	----	------------	------	------	---

DATI DI CLASSAMENTO

Zona censuaria	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita catastale
1		C/6	2	13 mq		€ 40,96

Indirizzo

Via Enrico Cialdini Seminterrato - Cortile di via Bengasi piano terra

Totale valore catastale dei fabbricati

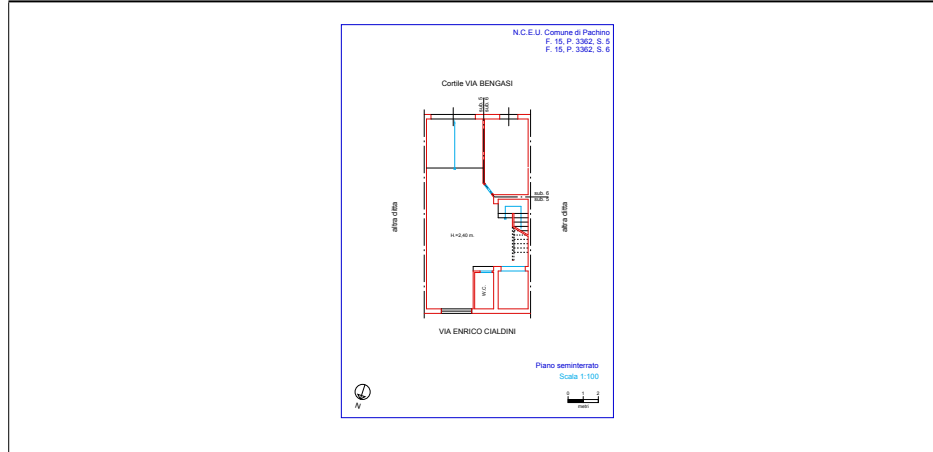
Superficie catastale	Rendita catastale
	€ 248,89



STIMA DELL'IMMOBILE

Rif.Immobile 22

IMMOBILE	Locale seminterrato (box) in Via Enrico Cialdini / Cortile su via Bengasi - 96018 Pachino - Siracusa - Sicilia - Italia (piano S1/T)								
Proprietà	#####								
Destinazione	Residenziale	Foglio	15	Particella	3362	Sub.	5,6	Cat.	C/6

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**CRITERIO DI CALCOLO: DPR 138/98**Modalità di rilevamento delle misure: **Desunte da planimetrie catastali e verificate a campione**

	Superficie mq	Descrizione	
Superficie al 100%	82,00	Vani principali e accessori diretti più muri interni e perimetrali di max cm50 più 50% muri in comune.	+
Sup. al 5,00%	85,00	Quota indivisa di 1/3 lastrico solare (eq. Balconi e terrazze non comunicanti)	+
Superficie commerciale arrotondata all'unità mq			86,00

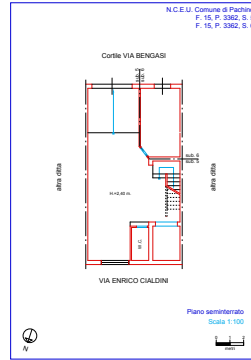


STIMA DELL'IMMOBILE

Rif.Immobile 22

IMMOBILE **Locale seminterrato (box) in Via Enrico Cialdini / Cortile su via Bengasi - 96018 Pachino - Siracusa - Sicilia - Italia (piano S1/T)**

Proprietà #####

Destinazione **Residenziale** Foglio **15** Particella **3362** Sub. **5,6** Cat. **C/6****COEFFICIENTI CORRETTIVI**

				Prezzi marginali EUR	
Piano con ascensore		PCA		X	
Piano senza ascensore		PSA		X	
Orientamento		ORI		X	
Esposizione	Su due lati: 1,00	ESP	1,000	X	0
Affaccio	Su strada: 1,00	AFF	1,000	X	0
Taglio	mq 70 ÷ mq 100: 1,00	TAG	1,000	X	0
Balconi		BAL		X	
Distribuzione	Normale: 1,00	DIS	1,000	X	0
Luminosità	Normale: 1,00	LUM	1,000	X	0
Vetustà	42 anni dal 1980	VET	0,740	X	-8.944
Finitura	Ordinaria: 1,00	FIN	1,000	X	0
Manutenzione: immobile	Normale: 1,00 + stabile Scadente: 0,90	MAN	0,900	X	-3.440
Riscaldamento		RIS		X	
Efficienza energetica		EFF		X	
Locazione	Libero: 1,00	LOC	1,000	X	0
Stabile	Nella media della zona: 1,00	STA	1,000	X	0
Parcheggio		PAR		X	
Trasporti		TRAS		X	
Traffico	Normale: 1,00	TRAF	1,000	X	0
Zona	Nella media della zona: 1,00	ZON	1,000	X	0
Produttività		PROD		X	
Altro		ALT		=	
		Coefficiente correttivo			0,666
					-11.490

STIMA DELL'IMMOBILE

Rif.Immobile 22

IMMOBILE	Locale seminterrato (box) in Via Enrico Cialdini / Cortile su via Bengasi - 96018 Pachino - Siracusa - Sicilia - Italia (piano S1/T)								
Proprietà	#####								
Destinazione	Residenziale	Foglio	15	Particella	3362	Sub.	5,6	Cat.	C/6

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE

Valuta: EUR

Metodo di stima per comparazione con borsini immobiliariValore locazione mensile zona per mq - EUR xCoefficiente correttivo =Valore di locazione mensile per mq - EUR xSuperficie commerciale lorda mq =
Criterio di calcolo: DPR 138/98**VALORE DI LOCAZIONE MENSILE A DICEMBRE 2022**Il più probabile valore di locazione mensile dell'immobile - EUR

Oscillazione - EUR ± 0

VALORE DI LOCAZIONE ANNUALE A DICEMBRE 2022Il più probabile valore di locazione annuale dell'immobile - EUR *Il valore di locazione è congruente solo se l'immobile è agibile, libero e conforme ai regolamenti igienici, edilizi ed urbanistici.*

STIMA DELL'IMMOBILE

Rif. Immobile 22

IMMOBILE	Locale seminterrato (box) in Via Enrico Cialdini / Cortile su via Bengasi - 96018 Pachino - Siracusa - Sicilia - Italia (piano S1/T)								
Proprietà	#####								
Destinazione	Residenziale	Foglio	15	Particella	3362	Sub.	5,6	Cat.	C/6

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Valuta: EUR

Metodo di stima per comparazione con borsini immobiliariValore zona per mq - EUR xCoefficiente correttivo =Valore di mercato per mq - EUR xSuperficie commerciale mq =
Criterio di calcolo: DPR 138/98**VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE A DICEMBRE 2022**Il più probabile valore di mercato dell'immobile - EUR

Oscillazione - EUR ± 0

Pertanto è così determinato il valore del lotto C, applicando al valore base di 22.910,00 € riduzione del 15% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto, detratte spese per 3.320,00 €; si arrotonda il valore in:

PREZZO BASE : 16.200,00 € (sedicimiladuecento/00 Euro).



LOTTI - SCHEMA RIASSUNTIVO

Lotto	Immobili	Valore	PREZZO BASE Quota Pignorata
A	Appartamento in Pachino (SR) piano rialzato fog. 15 p. 3362 s. 2; q.i. 1/3 s. 4	31.600,00 €	1/1 31.600,00 €
B	Appartamento in Pachino (SR) primo piano fog. 15 part. 3362 s. 3; q.i. 1/3 s. 4	25.300,00 €	1/1 25.300,00 €
C	Seminterrato/garage in Pachino (SR) fog. 15 part. 3362 ss. 5,6; q.i. 1/3 s. 4	16.200,00 €	1/1 16.200,00 €
Tot. (per l'eventuale vendita il lotto unico)		73.100,00 €	73.100,00 €

Allegati:

- Verbale di sopralluogo.
- Visure catastali storiche, planimetrie catastali, repertorio fotografico.
- Documentazione Urbanistica.
- Atto di provenienza.
- Certificazioni energetiche.

Siracusa, lì 14.11.2022

Il c.t.u.

Arch. Francesco Vinci

Il file pdf ha firma digitale

