

TRIBUNALE DI SIRACUSA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

R.G. Es. 302/2015

G.E. Dott.ssa Chiara Salamone

Creditore procedente: Italfondiario S.p.a.

Debitore: [REDACTED]

Siracusa, 16/12/2016

Il C.T.U.

Arch. Veronica Fazzina



INDICE

1.	PREMESSE	4
2.	DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	4
3.	IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO E INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA	5
4.	RELAZIONE DI STIMA	5
4.I.	Individuazione dei beni.....	5
4.II.	Descrizione dei beni.....	6
4.III.	Stato di possesso	8
4.IV.	Formalità, vincoli e oneri gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente	9
4.V.	Formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente	9
4.V.i	Altre informazioni per l'acquirente	10
4.VI.	Verifica della regolarità edilizia, urbanistica e catastale dei beni	11
4.VI.i.	Pratiche edilizie relative al fabbricato	11
4.VI.ii.	Valutazione della conformità urbanistica	11
4.VI.iii	Valutazione della conformità catastale	13
4.VII.	Stima dei costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale del beni	13
4.VII.i	Regolarizzazione urbanistica.....	13
4.VII.ii	Regolarizzazione catastale.....	14
4.VII.iii	Totale spese da sostenere	15
4.VIII.	Attestazione di prestazione energetica.....	16
4.IX.	Valutazione dei beni	16
4.IX.i.	Calcolo delle superfici	17
4.IX.ii	Criteri di stima utilizzati.....	18
4.IX.iii.	Stima del valore di mercato.....	19



4.X.	Divisibilità del beni.....	44
5.	CONCLUSIONI	45
6.	ELENCO DEGLI ALLEGATI.....	46



1. PREMESSE

La scrivente Arch. Veronica Fazzina, regolarmente iscritta all'Albo degli Architetti, P.P.C. della Provincia di Siracusa al n. 682, con studio in Siracusa, in via Francesco Guardi 56, tel. 3939138696, fax 09311846944, p.e.c. veronica.fazzina@archiworldpec.it, è stata nominata C.T.U. nella causa in epigrafe dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa Chiara Salamone nell'udienza del 24/05/2016, notificata in data 26/05/2016. In data 27/05/2016 la sottoscritta ha prestato giuramento di rito ed ha ricevuto dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa Chiara Salamone l'incarico di svolgere Consulenza Tecnica d'Ufficio e di rispondere ai quesiti descritti nel "Decreto di nomina dell'esperto stimatore" (v. Allegato n. 1), relativamente agli immobili oggetto di pignoramento nel procedimento in epigrafe. Con lo stesso Decreto il G.E. autorizzava la sottoscritta al ritiro dei fascicoli, e concedeva termine per il deposito in Cancelleria della Relazione peritale fino a trenta giorni prima dell'udienza del 23/03/2017, fissata per la determinazione delle modalità della vendita.

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, la sottoscritta, prima di procedere ai sopralluoghi, ha esaminato i fascicoli ed iniziato ad acquisire la documentazione necessaria presso gli uffici di competenza per poter individuare con esattezza tutti i beni oggetto del pignoramento, la proprietà di tali beni in capo al debitore, la situazione urbanistica e catastale.

2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta ha fissato l'inizio delle operazioni peritali in data 23/06/2016 alle ore 16,00 presso gli immobili oggetto di pignoramento nel Comune di Priolo Gargallo (SR), in via Giosuè Carducci n. 24, e ne ha dato comunicazione alle parti a mezzo p.e.c. (v. Allegato n. 10). Il giorno 23/06/2016 la sottoscritta si è quindi recata presso il luogo dell'appuntamento, dando così inizio alle operazioni peritali, effettuando il sopralluogo presso gli immobili oggetto del pignoramento, al fine di esperire le indagini di rito e raccogliere il maggior numero di informazioni possibili, effettuando personalmente il rilievo metrico e fotografico (v. Allegato n. 3).



Lo svolgimento del sopralluogo è descritto dettagliatamente nel Verbale di sopralluogo allegato alla presente Relazione (v. Allegato n. 2).

3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO E INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Dopo aver esaminato la documentazione relativa al procedimento e dopo aver preso visione dello stato dei luoghi, sono stati individuati i beni oggetto del pignoramento, si è rilevato che i dati specificati nell'Atto di pignoramento immobiliare del 31/08/2015 corrispondono esattamente alle risultanze catastali (v. Allegato n. 5), è stata verificata la proprietà dei beni in capo ai debitori, e tali beni costituiscono i due lotti di vendita di seguito individuati.

LOTTO A

Appartamento sito in Priolo Gargallo (SR), in via Giosuè Carducci n. 24, piano terra, censito al N.C.E.U. al Foglio 6, Particella 813, Sub 1, Categoria A/4, Classe 6, Vani 5, Rendita 170,43 €.
L'immobile confina a nord-ovest con la P.Illa 3419, a nord-est con la P.Illa 3624, a sud-est con via Giosuè Carducci e a sud-ovest con la P.Illa 488.

LOTTO B

Appartamento sito in Priolo Gargallo (SR), in via Giosuè Carducci n. 24, piano primo, censito al N.C.E.U. al Foglio 6, Particella 813, Sub 2, Categoria A/4, Classe 2, Vani 3, Rendita 52,68 €.
L'immobile confina a nord-ovest con la P.Illa 3419, a nord-est con la P.Illa 3624, a sud-est con area libera su via Giosuè Carducci e a sud-ovest con la P.Illa 488.

4. RELAZIONE DI STIMA

4.1. Individuazione dei beni

Tutti gli immobili fanno parte di un fabbricato sito nell'area ovest del comune di Priolo Gargallo



(SR), in zona centrale, in un contesto urbano con prevalente destinazione residenziale e dotato di alcuni servizi e piccole attività commerciali. L'area è servita da mezzi pubblici e vi è una discreta presenza di parcheggi.

LOTTO A

Appartamento di tre vani e accessori ubicato al piano terra di un fabbricato di due livelli fuori terra. L'immobile è sito nel comune di Priolo Gargallo (SR), in via Giosuè Carducci n. 24, piano terra, ed è censito al N.C.E.U. al Foglio 6, Particella 813, Sub 1, Categoria A/4, Classe 6, Vani 5, Rendita 170,43 €. Le coordinate G.P.S. del bene sono: Lat. 37.15497240; Long. 15.18461823.

LOTTO B

Appartamento di un vano e accessori con terrazzo di pertinenza. L'immobile è sito nel comune di Priolo Gargallo (SR), in via Giosuè Carducci n. 24, piano primo, censito al N.C.E.U. al Foglio 6, Particella 813, Sub 2, Categoria A/4, Classe 2, Vani 3, Rendita 52,68 €. Le coordinate G.P.S. del bene sono: Lat. 37.15497240; Long. 15.18461823.

4.II. Descrizione dei beni

Dall'ispezione visiva effettuata nel corso del sopralluogo, si è desunto che gli immobili oggetto del pignoramento sono due appartamenti facenti parte di un fabbricato di due livelli fuori terra. Negli elaborati grafici redatti dalla sottoscritta ed allegati alla presente Relazione (v. Allegato n. 6a), viene rappresentato lo stato di fatto degli immobili secondo il rilievo effettuato durante il sopralluogo.

Gli immobili oggetto del pignoramento sono raggiungibili da via Giosuè Carducci, al civico 24, (v. Allegato n. 3, Foto n. da 1 a 4), mediante un portone di ingresso.

Dall'ispezione visiva effettuata durante il sopralluogo si ritiene che il fabbricato ha struttura in muratura portante con solai in latero cemento, con copertura in parte a lastrico solare, in parte a falde. La scala di collegamento tra il piano terra ed il piano primo è in cemento armato. I tamponamenti sono in muratura, quasi tutti i paramenti murari esterni sono intonacati ed in stato



di conservazione sufficiente.

LOTTO A

L'immobile è un appartamento ubicato al piano terra di un fabbricato di due livelli fuori terra.

Dal portone si accede ad un ingresso, comune alle due unità, che coincide con il vano scala (v. Allegato n. 3, Foto n. 6). Dall'ingresso si accede ad una camera da letto (v. Allegato n. 3, Foto n. 9) e a un disimpegno (v. Allegato n. 3, Foto n. 10), che conduce a un'altra camera (v. Allegato n. 3, Foto n. 11), ad un bagno (v. Allegato n. 3, Foto n. 12), ad una cucina/soggiorno (v. Allegato n. 3, Foto n. 13 e n. 14) e da quest'ultima si accede ad un cucinino (v. Allegato n. 3, Foto n. 15). La prima camera da letto ha affaccio su via Giosuè Carducci, mentre tutti gli altri locali prospettano su un pozzo luce (v. Allegato n. 3, Foto da n. 16 a n. 18). L'altezza interna netta è di 3,10 m.

I tramezzi interni sono in laterizio, tutte le pareti interne sono intonacate e tinteggiate e nel bagno sono rivestite con piastrelle in ceramica fino all'altezza di 2,00 m, i pavimenti interni sono in scaglietta di marmo, quelli del bagno e del pozzo luce sono in ceramica. Le rifiniture sono di qualità media, gli infissi esterni sono in legno, alcuni con scuri interni, mentre la finestra del bagno è in alluminio ed è dotata di persiana. Le porte interne sono in legno.

È presente l'impianto elettrico, ma non sono state fornite informazioni circa l'attestazione della conformità. È presente l'impianto idrico, un sistema di riscaldamento e raffrescamento con pompe di calore e un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria. Per gli impianti si stima una vetustà di circa venti anni, e di questo si terrà conto nel calcolo del valore di stima.

LOTTO B

Al piano primo, al quale si accede dalla scala posta nel vano di ingresso (v. Allegato n. 3, Foto n. 7 e n. 8), si trovano un disimpegno (v. Allegato n. 3, Foto n. 19 e n. 20), un bagno (v. Allegato n. 3, Foto n. 21), una cucina (v. Allegato n. 3, Foto n. 22), un ripostiglio/disimpegno e una camera (v. Allegato n. 3, Foto n. 23 e n. 24). Il bagno, la cucina, e la camera hanno affaccio sul pozzo luce. Dal disimpegno si accede anche ad un ripostiglio che prospetta su un terrazzo prospiciente via Giosuè Carducci, nel quale si trova anche un ulteriore piccolo deposito (v. Allegato n. 3, Foto da n. 25 a n. 30). L'altezza interna netta dei locali è pari a 2,90 m, con un controsoffitto nel



disimpegno alla quota di 2,35 m. Il ripostiglio che affaccia sul terrazzo ha copertura inclinata con altezza interna netta media di 2,15 m.

I tramezzi interni sono in laterizio, tutte le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, nel bagno e nella cucina sono rivestite con piastrelle in ceramica fino all'altezza di 1,50 m, i pavimenti interni e quelli del terrazzo sono in scaglietta di marmo. Le rifiniture sono di qualità media, gli infissi esterni sono in legno, con scuri interni, mentre la portafinestra del ripostiglio è in ferro. Le porte interne sono in legno.

È presente l'impianto elettrico, ma non sono state fornite informazioni circa l'attestazione della conformità. È presente l'impianto idrico, e non è presente alcun sistema di riscaldamento né di produzione di acqua calda sanitaria. Per gli impianti si stima una vetustà di circa venti anni, e di questo si terrà conto nel calcolo del valore di stima.

4.III. Stato di possesso

LOTTO A

L'immobile è di proprietà per [redacted] (debitore), nato a [redacted], C.F. [redacted], e per 1/2 di [redacted] (debitrice), nata a [redacted], C.F. [redacted], in virtù dell'Atto di Compravendita del 15/07/2004, notaio Egidio Santangelo, Repertorio n. 61748, Raccolta n. 17842 (v. Allegato n. 8), da potere di Altadonna Arturo. Nell'Atto di compravendita è indicato il civico 25 di via Giosuè Carducci anziché il 24.

L'immobile è occupato dai signori ~~Barbato~~ ~~Stano~~ e ~~Cultura~~ ~~Giuseppina~~ insieme alla famiglia.

LOTTO B

L'immobile è di proprietà per 1/2 di [redacted] (debitore), nato a [redacted] (SR) il [redacted], C.F. [redacted], e per 1/2 di [redacted] (debitrice), nata a [redacted] (SR) il [redacted], C.F. [redacted], in virtù dell'Atto di Compravendita del 15/07/2004, notaio Egidio Santangelo, Repertorio n. 61748, Raccolta n. 17842 (v. Allegato n. 8), da potere d'



Nell'Atto di compravendita è indicato il civico 25 di via Giosuè Carducci anziché il 24.

L'immobile è occupato dai signori [redacted] e [redacted] insieme alla famiglia.

4.IV. Formalità, vincoli e oneri gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente

LOTTA - B

Dopo aver esaminato la documentazione ipotecaria dei vent'anni precedenti il pignoramento, attraverso la lettura della "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale" presente in atti, nel Fascicolo di parte, e delle ispezioni ipotecarie condotte dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa (v. Allegato n. 4), si possono illustrare i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sui beni oggetto del pignoramento, che resteranno a carico dell'acquirente:

- Non sono presenti domande giudiziali e altre trascrizioni.
- Non sono presenti atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura.
- Non sono presenti altri pesi e limitazioni d'uso.

4.V. Formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

LOTTA - B

Dopo aver esaminato la documentazione ipotecaria dei vent'anni precedenti il pignoramento, attraverso la lettura della "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale" presente in atti, nel Fascicolo di parte, e delle ispezioni ipotecarie condotte dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa (v. Allegato n. 4), si possono illustrare formalità, vincoli e oneri gravanti sui beni, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:



- Iscrizione del 16/07/2004, Registro Particolare 4065, Registro Generale 16124: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in Notaio Santangelo Egidio in Floridia, Repertorio 61749/17843 del 15/07/2004, con montante di € 116.250,00 a garanzia di un capitale di € 77.500,00, in favore di Banca Intesa S.p.a., sede Milano (MI), C.F. 00799960158, elettivamente domiciliata in Milano, piazza Ferrari n. 10, contro **Raffaello Carlo**, nato a Melilli (SR) il 01/11/1966, C.F. **0111630151071**, e contro **Valeria Giuseppina**, nata a Siracusa (SR) il 29/07/1966, C.F. **017077092001071**, gravante sugli immobili per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale.
- Trascrizione del 09/10/2015, Registro Particolare 11066, Registro Generale 15154: Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Siracusa del 31/08/2015, Repertorio 3231, in favore di Intesa San Paolo S.p.a., sede Torino, C.F. 00799960158, contro **Antonio**, nato a **...** (SR) il **...**, C.F. **...** X, e contro **Valeria**, nata a Siracusa (SR) il **...**, C.F. **...**, gravante sugli immobili per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale.

Sono state infine calcolate le spese per la cancellazione di tali iscrizioni e trascrizioni, secondo i criteri dell'Agenzia delle Entrate.

- Le spese, a carico della procedura, per la cancellazione della Iscrizione del 16/07/2004, Registro Particolare 4065, Registro Generale 16124 (Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario), ammontano a 675,25 €.
- Le spese, a carico della procedura, per la cancellazione della Trascrizione del 09/10/2015, Registro Particolare 11066, Registro Generale 15154 (Verbale di pignoramento immobili) ammontano a 299,00 €.

Le spese totali per cancellazione di iscrizioni e trascrizioni ammontano dunque a 974,25 €.

4.V.i Altre informazioni per l'acquirente

LOTTIA - B

- Sui beni pignorati non gravano censi, livelli o usi civici.



- Non sono previste spese fisse di gestione e manutenzione.
- Non sono presenti spese straordinarie già deliberate.
- Non sono presenti spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente Relazione.
- Non sono presenti pendenze di procedimenti giudiziari.

4.VI. Verifica della regolarità edilizia, urbanistica e catastale dei beni

LOTTI A - B

Dalle indagini svolte e dalla documentazione consultata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Priolo Gargallo (SR), con richiesta del 29/06/2016, Prot. n. 21432 del 30/06/2016, (v. Allegato n. 7), è stato possibile esaminare le vicende degli immobili oggetto del pignoramento dal punto di vista urbanistico e valutarne, di conseguenza, la regolarità, come di seguito riportato.

Per la particella sulla quale insistono gli immobili non si è ritenuto necessario richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica, poiché il lotto è edificato con regolare titolo edilizio. Si è constatato che la particella in questione ricade nella «Zona B – abitato completamente edificato» del P.R.G. del Comune di Priolo Gargallo.

4.VI.i. Pratiche edilizie relative al fabbricato

- Progetto approvato il 06/11/1964, «per la costruzione di n. 2 appartamenti di proprietà del signor. [redacted], via Carducci n. 8/b di fronte Palazzine Mantelli». In base a quanto riportato negli elaborati grafici del progetto, la costruzione originariamente prevedeva un fabbricato di due livelli fuori terra con lastrico solare di copertura.

In atti non sono presenti altre pratiche edilizie relative agli immobili, né certificati di Agibilità.

4.VI.ii. Valutazione della conformità urbanistica

Dal confronto tra la documentazione urbanistica sopra elencata e l'analisi dello stato di fatto degli



immobili (v. Allegati n. 7 e n. 6a), è stato possibile ricostruirne le fasi di realizzazione e valutarne la conformità.

Allo stato attuale l'immobile, rispetto al progetto approvato nel 1964, presenta alcune difformità, meglio descritte di seguito, che influenzano il valore commerciale dei beni, ma non ne limitano la commerciabilità.

Da progetto era previsto un fabbricato di due livelli fuori terra con torrino scala e lastrico solare di copertura, mentre la configurazione attuale è costituita dal piano terra, realizzato per intero, e dal piano primo parzialmente edificato, poiché una porzione è destinata a lastrico solare, con copertura in parte piana non praticabile e in parte a falde.

Le misure complessive del lotto edificato sono maggiori di quelle riportate nel progetto, i cui disegni sono in scala 1:100 ma privi di quote, e sussistono anche alcune differenze negli spessori murari. Tali difformità sono comunque imputabili ad errori grafici.

Altre difformità riguardano la distribuzione interna degli immobili. Al piano terra, l'attuale cucina-soggiorno è costituita da un unico ambiente, mentre da progetto era presente un tramezzo che delimitava un piccolo vano con affaccio sul pozzo luce mediante una finestra non più presente; l'attuale apertura della cucina-soggiorno sul pozzo luce, che da progetto era rappresentata come finestra, attualmente è costituita da una portafinestra, ed inoltre è stato realizzato un varco di comunicazione con il cucinino, mentre da progetto quest'ultimo aveva accesso dal disimpegno mediante una porta attualmente tamponata. Un'altra difformità riguarda l'apertura della camera che prospetta sul pozzo luce, rappresentata nel progetto come portafinestra, mentre attualmente è costituita da una finestra di larghezza inferiore.

Al piano primo, la camera è separata dal ripostiglio/disimpegno mediante un tramezzo, il quale da progetto era previsto in una posizione diversa e delimitava un piccolo vano con affaccio su un balcone mediante una portafinestra; l'attuale apertura della camera sul pozzo luce, che da progetto era rappresentata come portafinestra, sempre con accesso su un balcone, è costituita da una finestra. L'attuale cucina era separata dal disimpegno mediante un tramezzo non più esistente. La rimanente porzione del piano primo, che da progetto prevedeva due camere, attualmente è costituita dal ripostiglio e dal terrazzo che termina con un balcone, corrispondente



a quello presente nel progetto ma di lunghezza superiore. Inoltre, sono state tamponate la finestra che si affacciava sul cavedio ed una porta di comunicazione con il vano scala.

4.VI.iii Valutazione della conformità catastale

LOTTO A

L'unità immobiliare risulta regolarmente censita al N.C.E.U..

La planimetria catastale dell'unità immobiliare individuata nel Lotto A non è conforme allo stato di fatto relativamente a lievi difformità nella distribuzione interna (v. Allegati n. 5 e n. 6a).

LOTTO B

L'unità immobiliare risulta regolarmente censita al N.C.E.U..

La planimetria catastale dell'unità immobiliare individuata nel Lotto B non è conforme allo stato di fatto relativamente a lievi difformità nella distribuzione interna (v. Allegati n. 5 e n. 6a).

4.VII. Stima dei costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale dei beni

4.VII.i Regolarizzazione urbanistica

LOTTI A - B

Dopo aver consultato la normativa urbanistica attualmente in vigore, è stata determinata con maggiore precisione la natura delle difformità sopra descritte e sono state definite le azioni da intraprendere per una eventuale regolarizzazione degli immobili, con la valutazione dei relativi costi di costruzione, degli oneri dovuti nei confronti delle Pubbliche Amministrazioni e delle competenze tecniche necessarie, come di seguito descritto.

Il titolo edilizio relativo al fabbricato di cui fanno parte gli immobili individuati è regolare e sono da reputare autorizzate esclusivamente le opere riportate negli elaborati grafici allegati (v. Allegato n. 7).

Ai fini di ottenere la regolarità urbanistica del fabbricato è necessario dunque presentare presso



l'Ufficio Tecnico del Comune di Priolo Gargallo una S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) ai sensi dell'art. 37, c. 4, del D.P.R. 380/2001 e produrre gli elaborati grafici dello stato attuale, per il mantenimento delle opere realizzate in difformità ai vecchi elaborati, relative alla sagoma dell'edificio, alla volumetria, ai prospetti e alla distribuzione interna, come esplicitato negli elaborati redatti dalla sottoscritta nell'Allegato n. 6b della presente Relazione. L'unica modifica da apportare allo stato di fatto è la realizzazione di un tramezzo con una porta, per disimpegnare la cucina, al piano primo. Tale pratica edilizia prevede il pagamento di una sanzione amministrativa da 516 € a 5.164 €, che si può stimare intorno ai 1.500 €, il pagamento di oneri in funzione delle opere realizzate in difformità al progetto approvato, che si possono stimare intorno ai 1.000 €, mentre le competenze tecniche per la pratica da presentare sono pari a 2.000 € (oltre cassa e I.V.A.). È possibile, infine, stimare i costi per le opere murarie da realizzare pari a 1500 €.

Poiché nell'edificio sono stati realizzati degli interventi difformi a quelli originariamente autorizzati e, come emerso dalle indagini svolte, non è mai stato redatto un progetto strutturale e non è stato rilasciato alcun certificato di Collaudo, occorre presentare presso l'ufficio del Genio Civile di Siracusa un Certificato di Idoneità Statica (C.I.S.) ai fini dell'attestazione della sussistenza delle condizioni di sicurezza, indispensabile anche per ottenere il rilascio del Certificato di Abitabilità/Agibilità. Per l'espletamento di tale pratica si richiedono competenze tecniche pari a 1.000 € (oltre cassa e I.V.A.).

Infine, occorre richiedere il Certificato di Abitabilità/Agibilità, e per l'espletamento di tale pratica occorre considerare competenze tecniche per l'ammontare di 1.500 € (oltre cassa e I.V.A.).

4.VII.ii Regolarizzazione catastale

LOTTI A - B

Per le unità immobiliari in questione, è necessario l'aggiornamento delle planimetrie catastali mediante pratica DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate, secondo gli elaborati grafici redatti dalla sottoscritta nell'Allegato n. 6b della presente Relazione.

Per l'espletamento di tale pratica occorre considerare oneri per l'ammontare di 50 € per ciascuna unità immobiliare e competenze tecniche per l'ammontare di 300 € (oltre cassa e I.V.A.).



4.VII.iii Totale spese da sostenere

LOTTI A - B

Per riassumere, i costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica e catastale degli immobili saranno i seguenti.

- Per la presentazione della pratica di S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) ai sensi dell'art. 37, c. 4, del D.P.R. 380/2001:

- Costi delle opere edilizie:	1.500,00 €
- Sanzione amministrativa:	1.500,00 €
- Oneri:	1.000,00 €
- Competenze tecniche:	2.000,00 €
TOTALE	6.000,00 €

- Per la presentazione del Certificato di Idoneità Statica (C.I.S.):

- Competenze tecniche:	1.000,00 €
------------------------	------------

- Per il rilascio del Certificato di Abitabilità/Agibilità:

- Competenze tecniche:	1.500,00 €
------------------------	------------

- Per le pratiche catastali presso l'Agenzia delle Entrate:

- Oneri:	100,00 €
- Competenze tecniche:	300,00 €
TOTALE	400,00 €

Le spese totali (D_A) da ripartire fra i due lotti di vendita e da detrarre al valore di mercato degli immobili in fase di stima saranno quindi:

$$D_A = 6.000,00 \text{ €} + 1.000,00 \text{ €} + 1.500,00 \text{ €} + 400,00 \text{ €} = 8.900,00 \text{ €}$$



4.VIII. Attestazione di prestazione energetica

LOTTO A

Dalle indagini svolte presso il sito del Catasto Energetico Fabbricati (CEFA) della Regione Sicilia, si è rilevato che l'immobile individuato con il Lotto A, destinato a civile abitazione, non era dotato di attestazione di certificazione né di prestazione energetica (ai sensi dell'art. 6 D. Lgs. 192/2005 e della L. 90/2013 in vigore dal 04/08/2013).

La sottoscritta pertanto, come richiesto nell'incarico di stima, ha provveduto a redigere per tale immobile residenziale l'Attestato di Prestazione Energetica del 24/10/2016, valido fino al 24/10/2026, che si allega alla presente Relazione (v. Allegato n. 9) ed ha provveduto, inoltre, ad inserire l'immobile suddetto nella banca dati CEFA.

LOTTO B

Dalle indagini svolte presso il sito del Catasto Energetico Fabbricati (CEFA) della Regione Sicilia, si è rilevato che l'immobile individuato con il Lotto A, destinato a civile abitazione, non era dotato di attestazione di certificazione né di prestazione energetica (ai sensi dell'art. 6 D. Lgs. 192/2005 e della L. 90/2013 in vigore dal 04/08/2013).

La sottoscritta pertanto, come richiesto nell'incarico di stima, ha provveduto a redigere per tale immobile residenziale l'Attestato di Prestazione Energetica del 09/12/2016, valido fino al 09/12/2026, che si allega alla presente Relazione (v. Allegato n. 9) ed ha provveduto, inoltre, ad inserire l'immobile suddetto nella banca dati CEFA.

4.IX. Valutazione dei beni

La stima degli immobili sopra descritti (Lotti A e B) è stata effettuata per determinarne il più probabile valore di mercato, riferito alla data della presente Relazione, ai fini della vendita.

A tale proposito, sono stati adottati opportuni criteri di stima, riferiti al segmento di mercato cui i beni appartengono, e apportando ove necessario degli adeguamenti.



4.IX.i. Calcolo delle superfici

Dovendo determinare il più probabile valore di mercato degli immobili, se ne dovrà calcolare la superficie commerciale, e a tale fine si terrà conto dello stato dei luoghi secondo quanto descritto al paragrafo "4.VII." e secondo quanto rappresentato negli elaborati redatti dalla sottoscritta e riportati nell'Allegato n. 6b della presente Relazione.

Le superfici commerciali del Lotto A e del Lotto B verranno determinate sommando le superfici principali degli appartamenti e le superfici secondarie degli accessori, arrotondate al metro quadrato e moltiplicate per i rapporti mercantili corrispondenti. Per «rapporto mercantile» si intende il rapporto tra i prezzi unitari delle superfici secondarie e il prezzo unitario della superficie principale.

Si adatterà il criterio di misurazione della Superficie Esterna Lorda (SEL), secondo quanto previsto dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, intesa come la superficie lorda occupata da ciascun 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:

LOTTO A

Descrizione	Superficie esterna lorda	Rapporto Mercantile	Superficie commerciale
Superficie principale	113 mq	1,00	113 mq
Superficie secondaria – Pozzo luce	13 mq	0,30	3,9 mq

LOTTO B

Descrizione	Superficie esterna lorda	Rapporto Mercantile	Superficie commerciale
Superficie principale	74 mq	1,00	74 mq
Superficie secondaria – Ripostiglio esterno	2 mq	0,50	1 mq
Superficie secondaria – Terrazzo	38 mq di cui: 25 mq 13 mq	0,30 0,10	7,50 mq 1,3 mq



4.IX.ii Criteri di stima utilizzati

LOTTI A - B

La valutazione dei beni è stata condotta assumendo come più probabile valore venale la media aritmetica tra i valori ottenuti mediante due diversi metodi di stima, ed apportando infine degli adeguamenti dovuti alle spese da sostenere per la regolarizzazione urbanistica e catastale, come sopra descritto. Nello specifico, si adotteranno due diversi metodi di stima, il Metodo Sintetico Comparativo e il Metodo Analitico per Capitalizzazione del Reddito.

- *Metodo di stima Sintetico Comparativo*: consiste nell'individuare il valore commerciale del bene oggetto di stima effettuando un confronto fra tale bene ed altri simili, appartenenti allo stesso segmento di mercato, contrattati di recente e di prezzo noto. Per applicare tale metodo, sono stati innanzi tutto rilevati i dati provenienti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, riferiti alle compravendite di immobili effettuate nel primo semestre dell'anno 2016, ultimi dati disponibili alla data della presente Relazione, considerati come valori minimi di riferimento, e sono stati poi scelti fra gli annunci delle agenzie immobiliari locali tre immobili simili al bene oggetto di valutazione. Attraverso il confronto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni considerati, si ricavano i prezzi unitari per il calcolo del valore di stima.

- *Metodo di stima Analitico per Capitalizzazione del Reddito*: consiste nel determinare la redditività che produrrebbe l'immobile, considerato come eventuale investimento. Per applicare tale metodo, sono stati rilevati i dati provenienti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate riferiti alle locazioni immobiliari di beni simili al bene oggetto di stima nel primo semestre dell'anno 2016, ultimi dati disponibili alla data della presente Relazione, ed è stata poi presa in considerazione la media fra i valori di locazione degli stessi immobili simili considerati nel metodo precedente. È stato calcolato il reddito lordo prodotto dall'unità immobiliare oggetto di stima, è stata applicata una decurtazione dovuta alle spese di manutenzione, ammortamento, insolvenze, oneri fiscali, ecc., ottenendo così il reddito netto, ed è stato infine applicato un saggio di capitalizzazione scelto opportunamente in base alle condizioni del mercato relativamente al bene oggetto di stima.



4.IX.iii. Stima del valore di mercato

LOTTI A - B

Secondo i valori rilevati dall'Osservatorio Mercato immobiliare (O.M.I.) nel comune di Priolo Gargallo, nella zona definita «B1 - centrale», per la categoria «Abitazioni di tipo economico» il prezzo di mercato delle compravendite varia da 440 €/mq a 600 €/mq, mentre il prezzo di locazione mensile varia da 1,6 €/mq a 2,4 €/mq per mese.

Per ottenere i valori di mercato applicando i due diversi metodi la sottoscritta si è servita del software *Actastime Pro 6.1.0*.



PERIZIA DI STIMA

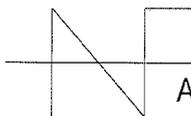
Esecuzione immobiliare Rg. Es. 302/2015

IMMOBILE

**Appartamento in via Giosuè Carducci 24 - 96010 Priolo
Gargallo - SR - Sicilia - Italia (piano T)**

Rif. Perizia: 7
Rif. Immobile: 9
12 dicembre 2016





Arch. Veronica Fazzina

via F. Guardi 56, 96100 Siracusa
Tel. 393 91 38 696 - Fax 0931 184 96 44
veronica.fazzina@archiworldpec.it

PERIZIA DI STIMA

Esecuzione immobiliare Rg. Es. 302/2015

Rif. Perizia: 7

Rif. Immobile: 9

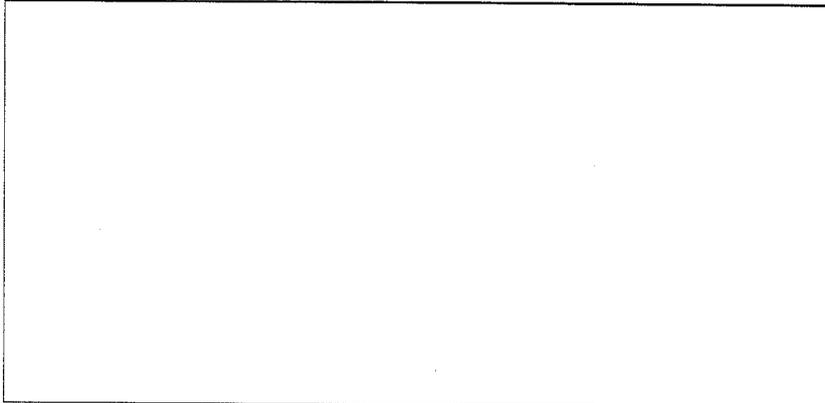
12 dicembre 2016

IMMOBILE **Appartamento in via Giosuè Carducci 24 - 96010 Priolo Gargallo - SR - Sicilia - Italia (piano T)**

Proprietà **Giuseppe, Maria, Giuseppina**

Destinazione **Residenziale** Foglio **6** Particella **813** Sub. **1** Cat. **A/4**

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE



CRITERIO DI CALCOLO ADOTTATO: DPR 138/98

	Superficie mq	Descrizione	
Superficie al 100%	113,00	Vani principali e accessori diretti più muri interni e perimetrali di max cm50 più 50% muri in comune.	+
Superficie al 30%	13,00	Balconi e e terrazze comunicanti <25mq.	+
Superficie commerciale arrotondata all'unità			117,00

ACTASTIME Pro 6.1.0 - Licenza d'uso: Architetto Veronica Fazzina - Via Francesco Guardi 56 - 96100 Siracusa SR



PERIZIA DI STIMA

Esecuzione immobiliare Rg Es. 302/2015

Rif. Perizia: 7
Rif. Immobile: 9

12 dicembre 2016

IMMOBILE	Appartamento in via Giosuè Carducci 24 - 96010 Priolo Gargallo - SR - Sicilia - Italia (piano T)					
Proprietà	f					
Destinazione	Residenziale	Foglio	6	Particella	813	Sub. 1 Cat. A/4
DATI CATASTALI						
DATI IDENTIFICATIVI						
Provincia	SR			Comune	Priolo Gargallo	
				Tipo unità	Fabbricati	
Sezione	Foglio	Particella	Subalterno			
	6	813	1			
DATI DI CLASSAMENTO IMMOBILE						
Zona censuaria	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita catastale
		A/4	6	5	117	170,43
DATI DI CLASSAMENTO TERRENO						
Qualità	Classe	Superficie ha a ca			Reddito Dominicale	Reddito Agrario
DATI TAVOLARI						
Partita Tavolare	Corpo Tavolare	Porzione Materiale	Comune Catastale			Codice Comune
	Foglio	Particella	Denominatore	Tipo particella		
	6	813				
Intestatari						

Dati catastali - Pagina 1

ACTASTIME Pro 6.1.0 - Licenza d'uso: Architetto Veronica Fazzina - Via Francesco Guardi 56 - 96100 Siracusa SR



PERIZIA DI STIMA

Esecuzione immobiliare Rg. Es. 302/2015

Rif. Perizia: 7
 Rif. Immobile: 9
 12 dicembre 2016

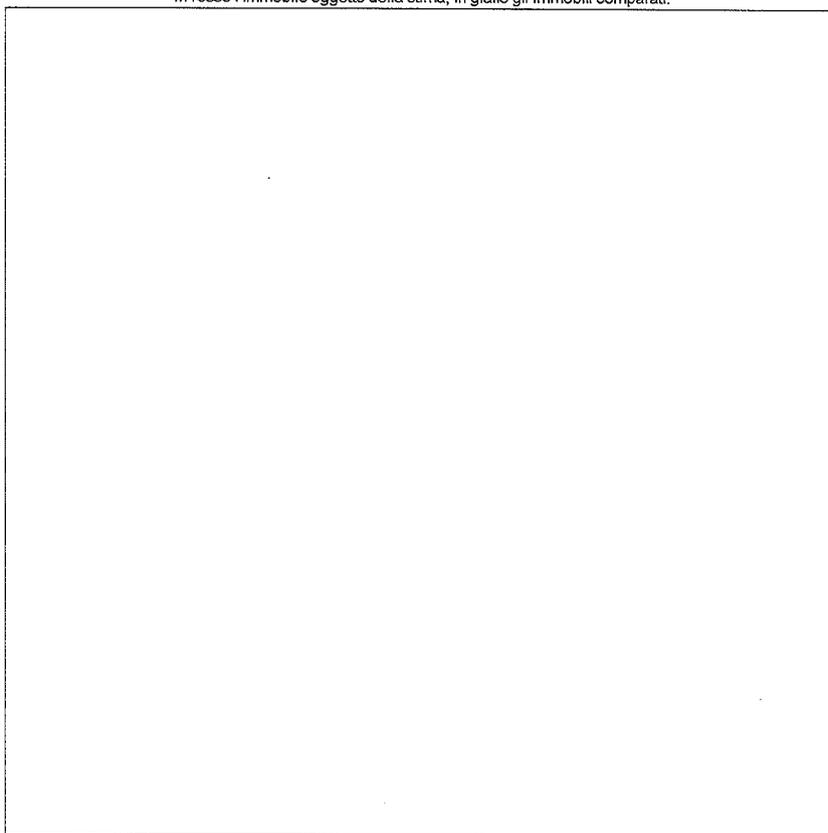
IMMOBILE: **Appartamento in via Giosuè Carducci 24 - 96010 Priolo Gargallo - SR - Sicilia - Italia (piano T)**

Proprietà: _____

Destinazione: **Residenziale** Foglio: **6** Particella: **813** Sub.: **1** Cat.: **A/4**

UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI COMPARATI

In rosso l'immobile oggetto della stima, in giallo gli immobili comparati.



Rif.	Indirizzo	ID	Destinazione	Categoria
A	Immobile in via Napoli 45 - 96010 Priolo Gargallo - SR - Sicilia - Italia	7	Residenziale	
B	Immobile in via Grimaldi 11 - 90010 Priolo Gargallo - SR - Sicilia - Italia	8	Residenziale	
C	Immobile in via Castel Lentini - 96010 Priolo Gargallo - SR - Sicilia - Italia	9	Residenziale	



PERIZIA DI STIMA

Esecuzione immobiliare Rg. Es. 302/2015

Rif. Perizia: 7
Rif. Immobile: 9
12 dicembre 2016

IMMOBILE	Appartamento in via Giosuè Carducci 24 - 96010 Priolo Gargallo - SR - Sicilia - Italia (piano T)								
Proprietà	L. ...								
Destinazione	Residenziale	Foglio	6	Particella	813	Sub.	1	Cat.	A/4

COEFFICIENTI CORRETTIVI

--	--

			Prezzi marginali
Piano con ascensore		PCA	x
Piano senza ascensore	Terra: 0,80	PSA	0,800 x -18.797
Orientamento	Sud/Est Est Sud: 1,00	ORI	1,000 x 0
Esposizione	Su un lato: 0,95	ESP	0,950 x -4.700
Affaccio	Su strada: 1,00	AFF	1,000 x 0
Taglic	> mq 100 con 1 bagno: 0,90	TAG	0,900 x -9.399
Balconi	Con terrazzo: 1,10	BAL	1,100 x 9.399
Distribuzione	Mediocre: 0,975	DIS	0,975 x -2.349
Luminosità	Poco luminoso: 0,95	LUM	0,950 x -4.700
Vetustà	52 anni dal 1964	VET	0,950 x -4.700
Finitura	Mediocre: 0,90	FIN	0,900 x -9.399
Manutenzione: immobile	Mediocre: 0,85 + stabile Mediocre: 0,95	MAN	0,800 x -18.797
Riscaldamento	Autonomo: 1,05	RIS	1,050 x 4.700
Efficienza energetica	Classe C: 0,98	EFF	0,980 x -1.880
Localizzazione	Libero: 1,00	LOC	1,000 x 0
Stabile	Economico: 0,95	STA	0,950 x -4.700
Parcheggio	Più facile: 1,10	PAR	1,100 x 9.399
Trasporti	Vicini: 1,05	TRAS	1,050 x 4.700
Traffico	Via silenziosa: 1,05	TRAF	1,050 x 4.700
Zona		ZON	x
Produttività		PROD	x
Altro		ALT	=
Coefficiente correttivo			0,565124
			-40.873

ACTASTIME Pro 6.1.0 - Licenza d'uso: Architetto Veronica Fazzina - Via Francesco Guardì 56 - 96100 Siracusa SR



PERIZIA DI STIMA

Esecuzione immobiliare Rg. Es. 302/2015

Rif. Perizia: 7
Rif. Immobile: 9
12 dicembre 2016

IMMOBILE **Appartamento in via Giosuè Carducci 24 - 96010 Priolo Gargallo - SR - Sicilia - Italia (piano T)**

Proprietà _____

Destinazione **Residenziale** Foglio **6** Particella **815** Sub. **1** Cat. **A/4**

IMMOBILE COMPARATO: A ID 7

Ubicazione **Immobile in via Napoli 45 - 96010 Priolo Gargallo - SR - Sicilia - Italia**

Provenienza dell'informazione **Agenzia immobiliare**

Destinazione **Residenziale** Categoria _____ Anno di costruzione/ristrutturazione _____

Descrizione _____

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98

Sup. al 100%	80,00	al 33,3%		al 15%	
Sup. al 60%		al 30%		al 10%	
al 50%		al 25%		al 5%	
al 35%		al 20%		al 2%	

Superficie commerciale mq **80,00**

COEFFICIENTI CORRETTIVI PER RENDERE L'IMMOBILE COMPARABILE

		Prezzi marginali	
Piano con ascensore		PCA	x
Piano senza ascensore	Primo: 0,90	PSA	0,900 x
Orientamento		ORI	x
Esposizione		ESP	x
Affaccio	Su strada: 1,00	AFF	1,000 x
Taglic	mq 70 + mq 100: 1,00	TAG	1,000 x
Balconi	Con terrazzo: 1,10	BAL	1,100 x
Distribuzione		DIS	x
Luminosità		LUM	x
Vetustà		VET	x
Finitura		FIN	x
Manutenzione: immobile	Normale: 1,00 + stabile	MAN	1,000 x
Riscaldamento	Senza: 0,90	RIS	0,900 x
Efficienza energetica	Classe A4: 1,10	EFF	1,100 x
Locazione		LOC	x
Stabile		STA	x
Parcheggio	Normale: 1,00	PAR	1,000 x
Trasporti		TRAS	x
Traffico	Normale: 1,00	TRAF	1,000 x
Zona		ZON	x
Produttività		PROD	x
Altro		ALT	=
	Coefficiente correttivo		0,9801
			1,015

CALCOLO DEL VALORE DI COMPRAVENDITA CORRETTO PER MQ DELL'IMMOBILE

Importo compravendita in data 29-08-2016 - EUR	Superficie commerciale mq	Coefficiente correttivo	Valore compravendita corretto EUR/mq
50.000	80,00	0,9801	637,69

CALCOLO DEL VALORE DI LOCAZIONE CORRETTO PER MQ DELL'IMMOBILE

Importo locazione mensile in data 29-08-2016 - EUR	Superficie commerciale mq	Coefficiente correttivo	Valore locazione mensile corretto EUR/mq
200	80,00	0,9801	2,55

Immobili comparati - Pagina 1

ACTASTIME Pro 6.1.0 - Licenza d'uso: Architetto Veronica Fazzina - Via Francesco Guardì 56 - 96100 Siracusa SR



PERIZIA DI STIMA

Esecuzione immobiliare Rg. Es. 302/2015

Rif. Perizia: 7
Rif. Immobile: 9

12 dicembre 2016

IMMOBILE	Appartamento in via Giosuè Carducci 24 - 96010 Priolo Gargallo - SR - Sicilia - Italia (piano T)				
Proprietà					
Destinazione	Residenziale	Foglio	6	Particella	813
				Sub.	1
				Cat.	A/4
IMMOBILE COMPARATO: B ID 8					
Ubicazione	Immobile in via Grimaldi 11 - 90010 Priolo Gargallo - SR - Sicilia - Italia				
Provenienza dell'informazione	Agenzia immobiliare				
Destinazione	Residenziale	Categoria		Descrizione	Anno di costruzione/ristrutturazione

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98

Sup. al 100%	109,00	al 33,3%		al 15%	
Sup. al 60%		al 30%		al 10%	
al 50%		al 25%		al 5%	
al 35%		al 20%		al 2%	
					Superficie commerciale mq
					109,00

COEFFICIENTI CORRETTIVI PER RENDERE L'IMMOBILE COMPARABILE

			Prezzi marginali
Piano con ascensore		PCA	x
Piano senza ascensore	Terra: 0,80	PSA	0.800 x
Orientamento		ORI	x
Esposizione		ESP	x
Affaccio	Su strada: 1,00	AFF	1.000 x
Taglic	> mq 100 con 1 bagno: 0,90	TAG	0.900 x
Balconi		BAL	x
Distribuzione	Normale: 1,00	DIS	1.000 x
Luminosità	Molto luminoso: 1,05	LUM	1.050 x
Vetustà		VET	x
Finitura		FIN	x
Manutenzione: immobile	Normale: 1,00 + stabile	MAN	1.000 x
Riscaldamento		RIS	x
Efficienza energetica		EFF	x
Localazione	Libero: 1,00	LOC	1.000 x
Stabile	Civile: 1,00	STA	1.000 x
Parcheggio	Più difficile: 0,90	PAR	0.900 x
Trasporti	Vicini: 1,05	TRAS	1.050 x
Traffico	Via rumorosa: 0,90	TRAF	0.900 x
Zona		ZON	x
Produttività		PROD	x
Altro		ALT	=
		Coefficiente correttivo	0,642978
			30.540

CALCOLO DEL VALORE DI COMPRAVENDITA CORRETTO PER MQ DELL'IMMOBILE

Importo compravendita in data 5-09-2016 - EUR	Superficie commerciale mq	Coefficiente correttivo	Valore compravendita corretto EUR/mq
55.000	109,00	0,642978	784,77

CALCOLO DEL VALORE DI LOCAZIONE CORRETTO PER MQ DELL'IMMOBILE

Importo locazione mensile in data 5-09-2016 - EUR	Superficie commerciale mq	Coefficiente correttivo	Valore locazione mensile corretto EUR/mq
220	109,00	0,642978	3,14

Immobili comparati - Pagina 2



PERIZIA DI STIMA

Esecuzione immobiliare Rg. Es. 302/2015

Rif. Perizia: 7
 Rif. Immobile: 9
 12 dicembre 2016

IMMOBILE **Appartamento in via Giosuè Carducci 24 - 96010 Priolo Gargallo - SR - Sicilia - Italia (piano T)**

Proprietà **Scilla, Daniela - Spina**

Destinazione **Residenziale** Foglio **6** Particella **813** Sub. **1** Cat. **A/4**

CALCOLO DEI VALORI MEDI RICAVATI DAGLI IMMOBILI COMPARATI

Rif.	Indirizzo	ID	Destinazione	Categoria			
Superficie commerciale	Valuta	Importo della compravendita	Importo della locazione	Data di riferim.	Coefficiente adeguam.	Valore corretto comprave. per mq	Valore corretto locazione per mq
A	Immobile in via Napoli 45 - 96010 Priolo Gargallo - SR - Sicilia - Italia	7	Residenziale				
80,00	EUR	50.000,00	200,00	ago 2016	1,00	637,69	2,55
B	Immobile in via Grimaldi 11 - 90010 Priolo Gargallo - SR - Sicilia - Italia	8	Residenziale				
109,00	EUR	55.000,00	220,00	set 2016	1,00	784,77	3,14
C	Immobile in via Castel Lentini - 96010 Priolo Gargallo - SR - Sicilia - Italia	9	Residenziale				
90,00	EUR	75.000,00	280,00	set 2016	1,00	987,47	3,69
Valori Medi - EUR/mq						803,31	3,13
Deviazione standard - EUR/mq						176,00	1,00

Calcolo dei valori medi ricavati dagli immobili comparati - Pagina 1

ACTASTIME Pro 6.1.0 - Licenza d'uso: Architetto Veronica Fazzina - Via Francesco Guardì 56 - 96100 Siracusa SR



PERIZIA DI STIMA

Esecuzione immobiliare Rg Es 302/2015

Rif. Perizia: 7
Rif. Immobile: 9

12 dicembre 2016

IMMOBILE **Appartamento in via Giosuè Carducci 24 - 96010 Priolo Gargallo - SR - Sicilia - Italia (piano T)**

Proprietà **Veronica Fazzina**

Destinazione **Residenziale** Foglio **6** Particella **813** Sub. **1** Cat. **A/4**

IMMOBILE COMPARATO: C

ID 9

Ubicazione **Immobile in via Castel Lentini - 96010 Priolo Gargallo - SR - Sicilia - Italia**

Provenienza dell'informazione **Agenzia immobiliare**

Destinazione **Residenziale** Categoria Descrizione Anno di costruzione/ristrutturazione

--	--	--

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98

Sup. al 100%	90,00	al 33,3%		al 15%	
Sup. al 60%		al 30%		al 10%	
al 50%		al 25%		al 5%	
al 35%		al 20%		al 2%	
					Superficie commerciale mq 90,00

COEFFICIENTI CORRETTIVI PER RENDERE L'IMMOBILE COMPARABILE

Prezzi marginali

Piano con ascensore		PCA		x	
Piano senza ascensore	Primo: 0,90	PSA	0,900	x	8,333
Orientamento		ORI		x	
Esposizione		ESP		x	
Affaccio	Su strada: 1,00	AFF	1,000	x	0
Taglic	mq 70 + mq 100: 1,00	TAG	1,000	x	0
Balconi	Con un balcone: 1,00	BAL	1,000	x	0
Distribuzione		DIS		x	
Luminosità	Molto luminoso: 1,05	LUM	1,050	x	-3,571
Vetustà		VET		x	
Finitura		FIN		x	
Manutenzione: immobile	Normale: 1,00 + stabile	MAN	1,000	x	0
Riscaldamento	Autonomo: 1,05	RIS	1,050	x	-3,571
Efficienza energetica	Classe G: 0,90	EFF	0,900	x	8,333
Localazione	Libero: 1,00	LOC	1,000	x	0
Stabile	Nella media della zona: 1,00	STA	1,000	x	0
Parcheggio	Più difficile: 0,90	PAR	0,900	x	8,333
Trasporti	Vicini: 1,05	TRAS	1,050	x	-3,571
Traffico		TRAF		x	
Zona		ZON		x	
Produttività		PROD		x	
Altro		ALT		=	
Coefficiente correttivo					0,84390863
					13,873

CALCOLO DEL VALORE DI COMPRAVENDITA CORRETTO PER MQ DELL'IMMOBILE

Importo compravendita in data 8-09-2016 - EUR	Superficie commerciale mq	Coefficiente correttivo	Valore compravendita corretto EUR/mq
75.000	90,00	0,84390863	987,47

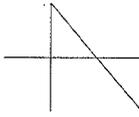
CALCOLO DEL VALORE DI LOCAZIONE CORRETTO PER MQ DELL'IMMOBILE

Importo locazione mensile in data 8-09-2016 - EUR	Superficie commerciale mq	Coefficiente correttivo	Valore locazione mensile corretto EUR/mq
280	90,00	0,84390863	3,69

Immobili comparati - Pagina 3

ACTASTIME Pro 6.1.0 - Licenza d'uso: Architetto Veronica Fazzina - Via Francesco Guardì 56 - 96100 Siracusa SR





Arch. Veronica Fazzina

via F. Guardi 56, 96100 Siracusa
Tel. 393 91 38 696 - Fax 0931 184 96 44
veronica.fazzina@archiworldpec.it

PERIZIA DI STIMA

Esecuzione immobiliare Rg. Es. 302/2015

Rif. Perizia: 7

Rif. Immobile: 9

12 dicembre 2016

IMMOBILE **Appartamento in via Giosuè Carducci 24 - 96010 Priolo Gargallo - SR - Sicilia - Italia (piano T)**

Proprietà **Guardi, Costantino - Giannina**

Destinazione **Residenziale** Foglio **6** Particella **813** Sub. **1** Cat. **A/4**

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE

Valuta: EUR

Metodo di stima per comparazione

Criterio di determinazione dei valori di riferimento

Valore medio locazione mensile immobili comparati per mq - EUR **3,13** X

Coefficiente correttivo **0,565124** =

Valore di locazione mensile per mq - EUR **1,77** X

Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98 Superficie commerciale lorda mq **117,00** =

VALORE DI LOCAZIONE MENSILE A DICEMBRE 2016

Il più probabile valore di locazione mensile dell'immobile - EUR **207**

Deviazione standard - EUR ± 66

VALORE DI LOCAZIONE ANNUALE A DICEMBRE 2016

Il più probabile valore di locazione annuale dell'immobile - EUR **2.484**

Il valore di locazione è congruente solo se l'immobile è agibile, libero e conforme ai regolamenti igienici, edilizi ed urbanistici.

ACTASTIME Pro 6.1.0 - Licenza d'uso: Architetto Veronica Fazzina - Via Francesco Guardi 56 - 96100 Siracusa SR



PERIZIA DI STIMA

Esecuzione immobiliare Rg. Es. 302/2015

Rif. Perizia: 7
Rif. Immobile: 9

12 dicembre 2016

IMMOBILE	Appartamento in via Giosuè Carducci 24 - 96010 Priolo Gargallo - SR - Sicilia - Italia (piano T)								
Proprietà	E...								
Destinazione	Residenziale	Foglio	6	Particella	813	Sub.	1	Cat.	A/4

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Valuta: EUR

Metodo di stima per comparazione

Criterio di determinazione dei valori di riferimento

Valore medio immobili comparati per mq - EUR x

Coefficiente correttivo =

Valore di mercato per mq - EUR x

Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98

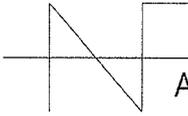
Superficie commerciale mq =

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE DICEMBRE 2016

Il più probabile valore di mercato dell'immobile - EUR

Deviazione standard - EUR ± 11.637





Arch. Veronica Fazzina

via F. Guardi 56, 96100 Siracusa
Tel. 393 91 38 696 - Fax 0931 184 96 44
veronica.fazzina@archiworldpec.it

PERIZIA DI STIMA

Esecuzione immobiliare Rg. Es. 302/2015

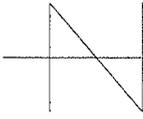
IMMOBILE

**Appartamento in via Giosuè Carducci 24 - 96010 Priolo
Gargallo - SR - Sicilia - Italia (piano 1)**

Rif. Perizia: 7
Rif. Immobile: 10
12 dicembre 2016

ACTASTIME Pro 6.1.0 - Licenza d'uso: Architetto Veronica Fazzina - Via Francesco Guardi 56 - 96100 Siracusa SR





Arch. Veronica Fazzina
via F. Guardì 56, 96100 Siracusa
Tel. 393 91 38 696 - Fax 0931 184 96 44
veronica.fazzina@archiworldpec.it

PERIZIA DI STIMA

Esecuzione immobiliare Rg. Es. 302/2015

Rif. Perizia: 7
Rif. Immobile: 9
12 dicembre 2016

IMMOBILE: Appartamento in via Giosuè Carducci 24 - 96010 Priolo Gargallo - SR - Sicilia - Italia (piano T)

Proprietà: []

Destinazione: Residenziale Foglio: 6 Particella: 813 Sub.: 1 Cat.: A/4

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Valuta: EUR

Metodo di stima per capitalizzazione

Criterio di determinazione dei valori di riferimento

Il più probabile valore di locazione annuale dell'immobile a dicembre 2016 - EUR **2.484,00** -

Spese annuali della proprietà - EUR **700,00** =

REDDITO ANNUO NETTO

Reddito annuo netto - EUR **1.784,00** /

Saggio di capitalizzazione **3,5 %** =

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE A DICEMBRE 2016

Il più probabile valore di mercato dell'immobile - EUR **50.971**



PERIZIA DI STIMA

Esecuzione immobiliare Rg. Es. 302/2015

Rif. Perizia: 7

Rif. Immobile: 10

12 dicembre 2016

IMMOBILE

Proprietà

Destinazione Foglio Particella Sub. Cat.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

CRITERIO DI CALCOLO ADOTTATO: DPR 138/98

	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 50%	2,00	Cantine e soffitte comunicanti.	+
Superficie al 30%	25,00	Balconi e e terrazze comunicanti <25mq.	+
Superficie al 10%	13,00	Balconi e terrazze comunicanti >25mq, aree scoperte <sup.coperta.	+
Superficie commerciale arrotondata all'unità			
			84,00



PERIZIA DI STIMA

Esecuzione immobiliare Rg. Es. 302/2015

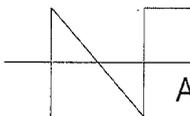
Rif. Perizia: 7
Rif. Immobile: 10
12 dicembre 2016

IMMOBILE Appartamento in via Giosuè Carducci 24 - 96010 Priolo Gargallo - SR - Sicilia - Italia (piano 1)						
Proprietà						
Destinazione	Residenziale	Foglio	6	Particella	813	Sub. 2 Cat. A/4
DATI CATASTALI						
DATI IDENTIFICATIVI			Tipo unità		Fabbricati	
Provincia	Comune					
SR	Priolo Gargallo					
Sezione	Foglio	Particella	Subalterno			
	6	813	2			
DATI DI CLASSAMENTO IMMOBILE						
Zona censuaria	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita catastale
		A/4	2	3	86	52,68
DATI DI CLASSAMENTO TERRENO						
Qualità	Classe	ha	Superficie a ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
DATI TAVOLARI						
Partita Tavolare	Corpo Tavolare	Porzione Materiale	Comune Catastale		Codice Comune	
	Foglio	Particella	Denominatore	Tipo particella		
	6	813				
Intestatari						
.....						

Dati catastali - Pagina 1

ACTASTIME Pro 6.1.0 - Licenza d'uso: Architetto Veronica Fazzina - Via Francesco Guardì 56 - 96100 Siracusa SR





Arch. Veronica Fazzina

via F. Guardì 56, 96100 Siracusa
Tel. 393 91 38 686 - Fax 0931 184 96 44
veronica.fazzina@archiworldpec.it

PERIZIA DI STIMA

Esecuzione immobiliare Rg. Es. 302/2015

Rif. Perizia: 7

Rif. Immobile: 10

12 dicembre 2016

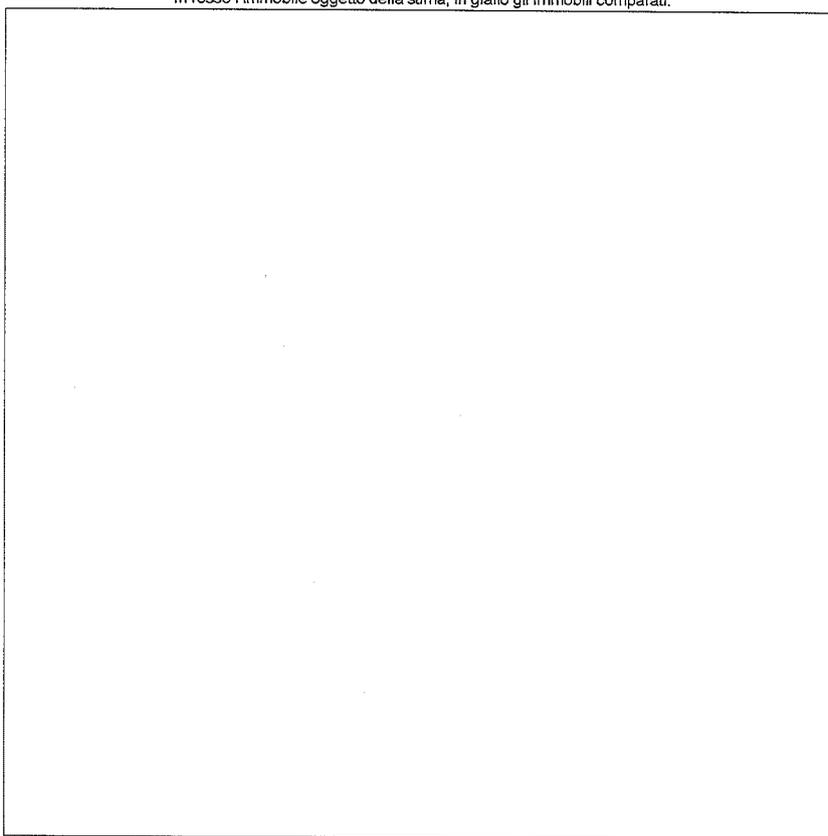
IMMOBILE: Appartamento in via Giosuè Carducci 24 - 96010 Priolo Gargallo - SR - Sicilia - Italia (piano 1)

Proprietà:

Destinazione: Foglio: Particella: Sub.: Cat.:

UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI COMPARATI

In rosso l'immobile oggetto della stima, in giallo gli immobili comparati.



Rif.	Indirizzo	ID	Destinazione	Categoria
A	Immobile in via Napoli 45 - 96010 Priolo Gargallo - SR - Sicilia - Italia	7	Residenziale	
B	Immobile in via Grimaldi 11 - 96010 Priolo Gargallo - SR - Sicilia - Italia	8	Residenziale	
C	Immobile in via Castel Lentini - 96010 Priolo Gargallo - SR - Sicilia - Italia	9	Residenziale	

ACTASTIME Pro 6.1.0 - Licenza d'uso: Architetto Veronica Fazzina - Via Francesco Guardì 56 - 96100 Siracusa SR



PERIZIA DI STIMA

Esecuzione immobiliare Rg. Es. 302/2015

Rif. Perizia: 7
Rif. Immobile: 10
12 dicembre 2016

IMMOBILE **Appartamento in via Giosuè Carducci 24 - 96010 Priolo Gargallo - SR - Sicilia - Italia (piano 1)**

Proprietà **St. Don. Santo. Curia di Priolo Gargallo**

Destinazione **Residenziale** Foglio **6** Particella **813** Sub. **2** Cat. **A/4**

COEFFICIENTI CORRETTIVI

--	--

			Prezzi marginali
Piano con ascensore		PCA	x
Piano senza ascensore	Primo: 0,90	PSA	0,900 x -6.748
Orientamento	Sud/Est Est Sud: 1,00	ORI	1,000 x 0
Esposizione	Su un lato: 0,95	ESP	0,950 x -3.374
Affaccio	Su strada: 1,00	AFF	1,000 x 0
Taglic	mq 70 ÷ mq 100: 1,00	TAG	1,000 x 0
Balconi	Con terrazzo: 1,10	BAL	1,100 x 6.748
Distribuzione	Normale: 1,00	DIS	1,000 x 0
Luminosità	Normale: 1,00	LUM	1,000 x 0
Vetustà	52 anni dal 1964	VET	0,900 x -6.748
Finitura	Mediocre: 0,90	FIN	0,900 x -6.748
Manutenzione: immobile	Mediocre: 0,85 + stabile Mediocre: 0,95	MAN	0,800 x -13.495
Riscaldamento	Senza: 0,90	RIS	0,900 x -6.748
Efficienza energetica	Classe F: 0,94	EFF	0,940 x -4.049
Localione	Liberò: 1,00	LOC	1,000 x 0
Stabile	Economico: 0,95	STA	0,950 x -3.374
Parcheggio	Più facile: 1,10	PAR	1,100 x 6.748
Trasporti	Vicini: 1,05	TRAS	1,050 x 3.374
Traffico	Via silenziosa: 1,05	TRAF	1,050 x 3.374
Zona		ZON	x
Produttività		PROD	x
Altro		ALT	=
Coefficiente correttivo			0,594017 -27.395

ACTASTIME Pro 6.1.0 - Licenza d'uso: Architetto Veronica Fazzina - Via Francesco Guardì 56 - 96100 Siracusa SR



PERIZIA DI STIMA Rif. Perizia: 7
 Esecuzione immobiliare Rg. Es. 302/2015 Rif. Immobile: 10
12 dicembre 2016

IMMOBILE Appartamento in via Giosuè Carducci 24 - 96010 Priolo Gargallo - SR - Sicilia - Italia (piano 1)
 Proprietà
 Destinazione Residenziale Foglio 6 Particella 813 Sub. 2 Cat. A/4

IMMOBILE COMPARATO: B ID 8

Ubicazione Immobile in via Grimaldi 11 - 90010 Priolo Gargallo - SR - Sicilia - Italia

Provenienza dell'informazione Agenzia immobiliare

Destinazione	Residenziale	Categoria	Descrizione	Anno di costruzione/ristrutturazione

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98

Sup. al 100%	109,00	al 33,3%		al 15%	
Sup. al 60%		al 30%		al 10%	
al 50%		al 25%		al 5%	
al 35%		al 20%		al 2%	

Superficie commerciale mq **109,00**

COEFFICIENTI CORRETTIVI PER RENDERE L'IMMOBILE COMPARABILE Prezzi marginali

Descrizione	Valore	Coefficiente	Prezzo marginale
Piano con ascensore			
Piano senza ascensore	Terra: 0,80		
Orientamento			
Esposizione			
Affaccio	Su strada: 1,00		
Taglic	> mq 100 con 1 bagno: 0,90		
Balconi			
Distribuzione	Normale: 1,00		
Luminosità	Molto luminoso: 1,05		
Vetustà			
Finitura			
Manutenzione: immobile	Normale: 1,00 + stabile		
Riscaldamento			
Efficienza energetica			
Localizzazione	Libero: 1,00		
Stabile	Civile: 1,00		
Parcheeggio	Più difficile: 0,90		
Trasporti	Vicini: 1,05		
Traffico	Via rumcosa: 0,90		
Zona			
Produttività			
Altro			
Coefficiente correttivo			0,642978
			30,540

CALCOLO DEL VALORE DI COMPRAVENDITA CORRETTO PER MQ DELL'IMMOBILE

Importo compravendita in data 5-09-2016 - EUR	Superficie commerciale mq	Coefficiente correttivo	Valore compravendita corretto EUR/mq
55.000	109,00	0,642978	784,77

CALCOLO DEL VALORE DI LOCAZIONE CORRETTO PER MQ DELL'IMMOBILE

Importo locazione mensile in data 5-09-2016 - EUR	Superficie commerciale mq	Coefficiente correttivo	Valore locazione mensile corretto EUR/mq
220	109,00	0,642978	3,14

Immobili comparati - Pagina 2



PERIZIA DI STIMA

Esecuzione immobiliare Rg. Es. 302/2015

Rif. Perizia: 7
 Rif. Immobile: 10
 12 dicembre 2016

IMMOBILE **Appartamento in via Giosuè Carducci 24 - 96010 Priolo Gargallo - SR - Sicilia - Italia (piano 1)**

Proprietà **3**

Destinazione **Residenziale** Foglio **6** Particella **813** Sub. **2** Cat. **A/4**

IMMOBILE COMPARATO: A ID 7

Ubicazione **Immobile in via Napoli 45 - 96010 Priolo Gargallo - SR - Sicilia - Italia**

Provenienza dell'informazione **Agenzia immobiliare**

Destinazione **Residenziale** Categoria Anno di costruzione/ristrutturazione

Descrizione	Anno di costruzione/ristrutturazione

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98

Sup. al 100%	80,00	al 33,3%		al 15%	
Sup. al 60%		al 30%		al 10%	
al 50%		al 25%		al 5%	
al 35%		al 20%		al 2%	
					Superficie commerciale mq
					80,00

COEFFICIENTI CORRETTIVI PER RENDERE L'IMMOBILE COMPARABILE

		Prezzi marginali	
Piano con ascensore		PCA	x
Piano senza ascensore	Primo: 0,90	PSA	x
Orientamento		ORI	x
Esposizione		ESP	x
Affaccio	Su strada: 1,00	AFF	x
Taglic	mq 70 + mq 100: 1,00	TAG	x
Balconi	Con terrazzo: 1,10	BAL	x
Distribuzione		DIS	x
Luminosità		LUM	x
Vetustà		VET	x
Finitura		FIN	x
Manutenzione: Immobile	Normale: 1,00 + stabile	MAN	x
Riscaldamento	Senza: 0,90	RIS	x
Efficienza energetica	Classe A4: 1,10	EFF	x
Localazione		LOC	x
Stabile		STA	x
Parcheggio	Normale: 1,00	PAR	x
Trasporti		TRAS	x
Traffico	Normale: 1,00	TRAF	x
Zona		ZON	x
Produttività		PROD	x
Altro		ALT	=
		Coefficiente correttivo	0,9801
			1,015

CALCOLO DEL VALORE DI COMPRAVENDITA CORRETTO PER MQ DELL'IMMOBILE

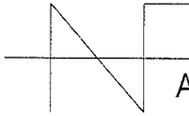
Importo compravendita in data 29-08-2016 - EUR	Superficie commerciale mq	Coefficiente correttivo	Valore compravendita corretto EUR/mq
50.000	80,00	0,9801	637,69

CALCOLO DEL VALORE DI LOCAZIONE CORRETTO PER MQ DELL'IMMOBILE

Importo locazione mensile in data 29-08-2016 - EUR	Superficie commerciale mq	Coefficiente correttivo	Valore locazione mensile corretto EUR/mq
200	80,00	0,9801	2,55

Immobili comparati - Pagina 1





Arch. Veronica Fazzina

via F. Guardi 56, 96100 Siracusa
Tel. 393 91 38 666 - Fax 0931 184 96 44
veronica.fazzina@archiworldpec.it

PERIZIA DI STIMA

Esecuzione immobiliare Rg. Es. 302/2015

Rif. Perizia: 7

Rif. Immobile: 10

12 dicembre 2016

IMMOBILE Appartamento in via Giosuè Carducci 24 - 96010 Priolo Gargallo - SR - Sicilia - Italia (piano 1)

Proprietà

Destinazione Residenziale Foglio 6 Particella 813 Sub. 2 Cat. A/4

CALCOLO DEI VALORI MEDI RICAVATI DAGLI IMMOBILI COMPARATI

Rif.	Indirizzo	ID	Destinazione	Categoria			
Superficie commerciale	Valuta	Importo della compravendita	Importo della locazione	Data di riferim.	Coefficiente adeguam.	Valore corretto comprave. per mq	Valore corretto locazione per mq
A	Immobile in via Napoli 45 - 96010 Priolo Gargallo - SR - Sicilia - Italia	7	Residenziale				
80,00	EUR	50.000,00	200,00	ago 2016	1,00	637,69	2,55
B	Immobile in via Grimaldi 11 - 90010 Priolo Gargallo - SR - Sicilia - Italia	8	Residenziale				
109,00	EUR	55.000,00	220,00	set 2016	1,00	784,77	3,14
C	Immobile in via Castel Lentini - 96010 Priolo Gargallo - SR - Sicilia - Italia	9	Residenziale				
90,00	EUR	75.000,00	280,00	set 2016	1,00	987,47	3,69
Valori Medi - EUR/mq						803,31	3,13
Deviazione standard - EUR/mq						176,00	1,00

Calcolo dei valori medi ricavati dagli immobili comparati - Pagina 1

ACTASTIME Pro 6.1.0 - Licenza d'uso: Architetto Veronica Fazzina - Via Francesco Guardi 56 - 96100 Siracusa SR



PERIZIA DI STIMA

Esecuzione immobiliare Rg. Es. 302/2015

Rif. Perizia: 7

Rif. Immobile: 10

12 dicembre 2016

IMMOBILE Appartamento in via Giosuè Carducci 24 - 96010 Priolo Gargallo - SR - Sicilia - Italia (piano 1)

Proprietà

Destinazione Foglio Particella Sub. Cat.

IMMOBILE COMPARATO: C ID 9

Ubicazione Immobile in via Castel Lentini - 96010 Priolo Gargallo - SR - Sicilia - Italia

Provenienza dell'informazione Agenzia immobiliare

Destinazione Categoria Descrizione Anno di costruzione/ristrutturazione

--	--	--

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98

Sup. al 100%	<input type="text" value="90,00"/>	al 33,3%	<input type="text" value=""/>	al 15%	<input type="text" value=""/>
Sup. al 60%	<input type="text" value=""/>	al 30%	<input type="text" value=""/>	al 10%	<input type="text" value=""/>
al 50%	<input type="text" value=""/>	al 25%	<input type="text" value=""/>	al 5%	<input type="text" value=""/>
al 35%	<input type="text" value=""/>	al 20%	<input type="text" value=""/>	al 2%	<input type="text" value=""/>

Superficie commerciale mq

COEFFICIENTI CORRETTIVI PER RENDERE L'IMMOBILE COMPARABILE

			Prezzi marginali
Piano con ascensore		PCA	x
Piano senza ascensore	Primo: 0,90	PSA	0,900 x 8,333
Orientamento		ORI	x
Esposizione		ESP	x
Affaccio	Su strada: 1,00	AFF	1,000 x 0
Taglic	mq 70 + mq 100: 1,00	TAG	1,000 x 0
Balconi	Con un balcone: 1,00	BAL	1,000 x 0
Distribuzione		DIS	x
Luminosità	Molto luminoso: 1,05	LUM	1,050 x -3,571
Vetustà		VET	x
Finitura		FIN	x
Manutenzione: immobile	Normale: 1,00 + stabile	MAN	1,000 x 0
Riscaldamento	Autonomo: 1,05	RIS	1,050 x -3,571
Efficienza energetica	Classe G: 0,90	EFF	0,900 x 8,333
Localizzazione	Libero: 1,00	LOC	1,000 x 0
Stabile	Nella media della zona: 1,00	STA	1,000 x 0
Parcheggio	Più difficile: 0,90	PAR	0,900 x 8,333
Trasporti	Vicini: 1,05	TRAS	1,050 x -3,571
Traffico		TRAF	x
Zona		ZON	x
Produttività		PROD	x
Altro		ALT	=
Coefficiente correttivo			0,84390863
			13,873

CALCOLO DEL VALORE DI COMPRAVENDITA CORRETTO PER MQ DELL'IMMOBILE

Importo compravendita in data 8-09-2016 - EUR	Superficie commerciale mq	Coefficiente correttivo	Valore compravendita corretto EUR/mq
<input type="text" value="75.000"/>	<input type="text" value="90,00"/>	<input type="text" value="0,84390863"/>	<input type="text" value="987,47"/>

CALCOLO DEL VALORE DI LOCAZIONE CORRETTO PER MQ DELL'IMMOBILE

Importo locazione mensile in data 8-09-2016 - EUR	Superficie commerciale mq	Coefficiente correttivo	Valore locazione mensile corretto EUR/mq
<input type="text" value="280"/>	<input type="text" value="90,00"/>	<input type="text" value="0,84390863"/>	<input type="text" value="3,69"/>

Immobili comparati - Pagina 3

ACTASTIME Pro 6.1.0 - Licenza d'uso: Architetto Veronica Fazzina - Via Francesco Guardì 56 - 96100 Siracusa SR



PERIZIA DI STIMA

Esecuzione immobiliare Rg. Es. 302/2015

Rif. Perizia: 7

Rif. Immobile: 10

12 dicembre 2016

IMMOBILE	Appartamento in via Giosuè Carducci 24 - 96010 Priolo Gargallo - SR - Sicilia - Italia (piano 1)								
Proprietà	[]								
Destinazione	Residenziale	Foglio	6	Particella	813	Sub.	2	Cat.	A/4

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE Valuta: EUR

Metodo di stima per comparazione

Criterio di determinazione dei valori di riferimento

Valore medio locazione mensile immobili comparati per mq - EUR x

Coefficiente correttivo =

Valore di locazione mensile per mq - EUR x

Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98 Superficie commerciale lorda mq =

VALORE DI LOCAZIONE MENSILE A DICEMBRE 2016

Il più probabile valore di locazione mensile dell'immobile - EUR

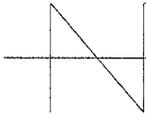
Deviazione standard - EUR ± 50

VALORE DI LOCAZIONE ANNUALE A DICEMBRE 2016

Il 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.





Arch. Veronica Fazzina
via F. Guardi 56, 96100 Siracusa
Tel. 393 91 38 696 - Fax 0931 184 96 44
veronica.fazzina@archiworldpec.it

PERIZIA DI STIMA

Esecuzione immobiliare Rg Es. 302/2015

Rif. Perizia: 7

Rif. Immobile: 10

12 dicembre 2016

IMMOBILE **Appartamento in via Giosuè Carducci 24 - 96010 Priolo Gargallo - SR - Sicilia - Italia (piano 1)**

Proprietà **ARUBAPEEC S.P.A.**

Destinazione **Residenziale** Foglio **6** Particella **813** Sub. **2** Cat. **A/4**

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Valuta: EUR

Metodo di stima per comparazione

Criterio di determinazione dei valori di riferimento

Valore medio immobili comparati per mq - EUR **803,31** x

Coefficiente correttivo **0,594017** =

Valore di mercato per mq - EUR **477,18** x

Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98

Superficie commerciale mq **84,00** =

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE DICEMBRE 2016

Il più probabile valore di mercato dell'immobile - EUR **40.083**

Deviazione standard - EUR **± 8.782**

ACTASTIME Pro 6.1.0 - Licenza d'uso: Architetto Veronica Fazzina - Via Francesco Guardi 56 - 96100 Siracusa SR



- Stima del più probabile valore di mercato

LOTTO A

Il più probabile valore di mercato (V_M) per il Lotto A, pari alla media aritmetica fra i valori ottenuti con i due diversi procedimenti di stima adottati, sarà:

$$V_M = (V_{M1} + V_{M2}) / 2 = (53.114 \text{ €} + 50.971 \text{ €}) / 2 = 52.043 \text{ €}$$

A tale valore occorre sottrarre la metà delle spese da sostenere per la regolarizzazione urbanistica e catastale del fabbricato (D_A), pari a 4.450 €, come descritto nel paragrafo "4.VII.iii" della presente Relazione, pertanto il valore di stima finale (V) sarà:

$$V = V_M - D_A / 2 = 52.043 \text{ €} - 4.450 \text{ €} = 47.593 \text{ €}$$

LOTTO B

Il più probabile valore di mercato (V_M) per il Lotto B, pari alla media aritmetica fra i valori ottenuti con i due diversi procedimenti di stima adottati, sarà:

$$V_M = (V_{M1} + V_{M2}) / 2 = (40.083 \text{ €} + 38.057 \text{ €}) / 2 = 39.070 \text{ €}$$

A tale valore occorre sottrarre la metà delle spese le spese da sostenere per la regolarizzazione urbanistica e catastale del fabbricato (D_A), pari a 4.450 €, come descritto nel paragrafo "4.VII.iii" della presente Relazione, pertanto il valore di stima finale (V) sarà:

$$V = V_M - D_A / 2 = 39.070 \text{ €} - 4.450 \text{ €} = 34.620 \text{ €}$$

4.X. Divisibilità del beni

Dal momento che i beni oggetto del pignoramento sono di proprietà esclusiva dei debitori, in regime di comunione legale dei beni, ai fini della procedura non occorre valutare se tali beni risultino comodamente divisibili.



5. CONCLUSIONI

Con riferimento ai beni oggetto di pignoramento per il procedimento in epigrafe, la sottoscritta ha individuato n. 2 lotti di vendita, e precisamente:

- LOTTO A: Appartamento sito in Priolo Gargallo (SR), in via Giosuè Carducci n. 24, piano terra, censito al N.C.E.U. al Foglio 6, Particella 813, Sub 1.
- LOTTO B: Appartamento sito in Priolo Gargallo (SR), in via Giosuè Carducci n. 24, piano primo, censito al N.C.E.U. al Foglio 6, Particella 813, Sub 2.

Per ciascuno dei lotti si può così riassumere il più probabile valore di mercato, che inoltre sarà pari alla quota di proprietà di 1/2 in capo ad ognuno dei debitori:

LOTTI DI VENDITA		IMMOBILI OGGETTO DI STIMA	VALORE DI MERCATO	VALORE DELLA QUOTA DI PROPRIETA'	
				DEBITORE (1/2)	CREDITORE (1/2)
1	LOTTO A	Appartamento sito in Priolo Gargallo (SR), via Giosuè Carducci n. 24, piano terra, censito al N.C.E.U. al Foglio 6, Particella 813, Sub 1.	47.593 €	23.796,50 €	23.796,50 €
2	LOTTO B	Appartamento sito in Priolo Gargallo (SR), via Giosuè Carducci n. 24, piano primo, censito al N.C.E.U. al Foglio 6, Particella 813, Sub 2.	34.620 €	17.310 €	17.310 €

Siracusa, 16/12/2016

Il C.T.U.
 Arch. Veronica Fazzina



6. ELENCO DEGLI ALLEGATI

1. Decreto di nomina e verbale di giuramento per conferimento incarico di stima.
2. Verbali di sopralluogo.
3. Documentazione fotografica (Lotti A e B).
4. Documentazione ipotecaria (Lotti A e B).
5. Documentazione catastale (Lotti A e B).
6. Elaborati grafici: 6.a. Stato di fatto (Lotti A e B).
6.b. Ipotesi di intervento per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile
(Lotti A e B).
7. Documentazione attestante la conformità urbanistica (Lotti A e B).
8. Atto di provenienza (Lotti A e B).
9. Attestato di Prestazione Energetica (Lotti A e B).
10. Comunicazioni sopralluoghi e relative attestazioni di invio alle parti.
11. Attestazione di invio Relazione di Consulenza Tecnica alle parti.

Siracusa, 16/12/2016

Il C.T.U.
Arch. Veronica Fazzina

