

cinquecento/00).

INDIVIDUAZIONE DEL BENE LOTTO N.11

L'immobile è ubicato al piano seminterrato 1, scala A, dell'edificio condominiale sito in via Boccaccio n°4 in Palazzolo Acreide (SR), coordinate G.P.S. 37°03'36.9" N 14°54'44.8"E. e risulta censito al catasto fabbricati del comune di Palazzolo al *foglio 38 particella 176, sub 40, categoria A/10, consistenza 6,5 vani, rendita € 906,38, superficie catastale 174 mq.*

L'immobile confina sui quattro lati con strada condominiale e con vano scala.

Si allega estratto di mappa e planimetrie del bene (Allegato C/11).

DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEL BENE LOTTO 11

INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'immobile ricade nella zona B "Area a destinazione residenziale" del Piano Regolatore Generale del Comune di Palazzolo A. approvato in data 10/08/2009.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene in esame è costituito da una scuola per l'infanzia al piano seminterrato 1 scala A dell'edificio condominiale a cinque livelli (di cui due interrati), dotato di ascensore, di via Boccaccio, avente una superficie commerciale e lorda di circa 174 mq.

L'edificio condominiale composto da due corpi di fabbrica (A e B), ciascuno con vano scala ed ascensore è di recente costruzione (anni 2008-2009) ed è stato realizzato con struttura intelaiata in c.a. E' ubicato in una zona prevalentemente residenziale di Palazzolo Acreide con la presenza di opere di urbanizzazione e servizi principali. Le finiture esterne sono in discreto stato.



L'immobile risulta essere in buone condizioni, con la presenza di infissi e persiane esterne. La scuola è contraddistinta da n.3 sezioni, un ingresso, una sala giochi, un vano cottura, un baby housing, un anti wc e due wc. Le pareti interne sono finite con intonaco tradizionale, le pareti dei wc rivestite con piastrelle, l'impianto elettrico, idrico e riscaldamento (a split) è in buone condizioni.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica.

INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE LOTTO 11

L'immobile è in affitto alla società new baby house come da contratto allegato (allegato J/1).

L'immobile è soggetto al pagamento della quota condominiale pari ad € 1.000 circa annui.

PROVENIENZA

Il terreno sul quale è stato edificato il complesso residenziale del quale fa parte l'abitazione è pervenuto alla società ~~XXXX~~ con atto di vendita del 13/12/2001 rep. N. 50561/12425 notaio Marciano Sergio trascritto in data 17/12/2001 ai nn.19212/15167 relativamente alla particella 26 e con atto di vendita del 31/01/2003 rep n. 211876 notaio Gervasi Salvatore Maria trascritto il 07/02/2003 ai nn. 2601/2086 relativamente alla particella 69.

VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE LOTTO 11

L'immobile è stato costruito mediante concessione edilizia n. 11/02 del 03/06/2002 e successive varianti C.E. n. 19/04 del 06/08/2004, C.E. n. 12/08 del 07/04/2008, C.E. n. 3/10 del 08/02/2010 ed è provvisto di certificato di agibilità ed uso rilasciato in data 27/10/2011 dal Comune di Palazzolo Acreide.



Da un punto di vista urbanistico, nel vigente P.R.G. del comune di Palazzolo, il lotto di terreno sul quale è edificato il fabbricato in questione risulta ricadente in zona "B" Area a destinazione residenziale del Piano Regolatore Generale del Comune di Palazzolo A. approvato in data 10/08/2009. L'immobile non è conforme alla concessione edilizia n.11/02 del 03/06/2002 alle successive varianti e alla planimetria catastale in quanto risulta avere nel prospetto ovest due aperture e un divisorio wc (una finestra esterna nella sezione 3, una porta esterna nella sezione I e un tramezzo nel wc H) mancanti rispetto al progetto (vedasi Allegati C/11 stato di fatto e progetto). E' possibile regolarizzare il tutto con una pratica edilizia comunale e una pratica catastale.

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA LOTTO 11

Per quanto potuto accertare dagli atti visionati, non è stato possibile riscontrare il rilascio di attestazione di prestazione energetica che pertanto viene elaborata ed allegata alla presente relazione (allegato I/11).

VALUTAZIONE DEL BENE LOTTO 11

CALCOLO DELLE SUPERFICI

Ufficio piano seminterrato I scala A: superficie commerciale mq 174,00;

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

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



<i>PIANO</i>	<i>DESCRIZIONE DEGLI AMBIENTI</i>	<i>(A)</i>	<i>(B)</i>	<i>(C) = (A) X (B)</i>
<i>SEMINTI</i>	<i>SCUOLA MATERNA</i>	<i>174</i>	<i>1,00</i>	<i>174</i>
<i>SUPERFICIE COMMERCIALE FINALE</i>				<i>174,0 MQ</i>

Critério di stima

I criteri di stima utilizzati sono stati due.

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

Riferendosi alle operazioni di vendita di immobili in zona (con ricerca dei dati presso le agenzie immobiliari del territorio), aventi caratteristiche analoghe a quelle in oggetto, tenendo conto delle condizioni del fabbricato, nonché il contesto in cui è collocato, si ritiene poter adottare, per il caso in esame, un valore al metro quadro di 900,00 € per un totale complessivo pari ad € 156.600,00.



$V_1 = € 156.600,00.$

II° criterio. Sono stati selezionati i dati attraverso la banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Pertanto si assume un valore medio dai dati riscontrati pari a 850,00 € al metro quadro per un totale complessivo pari ad € 147.900,00.

$V_2 = € 147.900,00.$

Facendo una media tra i due valori si ottiene un valore di $V_m = € 152.250,00$

Adeguamenti e correzioni alla stima

Decurtazioni da considerare nel valore dell'immobile:

- Costi opere di regolarizzazione € 2.000,00
- **Totale decurtazioni € 2.000,00**

Valore di stima a seguito delle decurtazioni € 150.250,00

Infine viene considerata la decurtazione in termini percentuali per assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in percentuale pari al 15% del valore calcolato in precedenza e del 3% per lo stato di occupazione del bene.

Pertanto il valore finale del bene stimato è pari ad € 123.200,00.

IMPORTO COMPLESSIVO BENE STIMATO LOTTO 11 € 123.200,00 (euro centotrentemiladuecento/00).

INDIVIDUAZIONE DEL BENE LOTTO N.12

L'immobile è ubicato al piano seminterrato 2 scala B dell'edificio condominiale sito in via Boccaccio n°4 in Palazzolo Acreide (SR), coordinate G.P.S. 37°03'36.9'' N 14°54'44.8''E. L'immobile sopra menzionato risulta censito al catasto fabbricati del comune di Palazzolo al foglio 38 particella 176, sub 41, categoria in F/03 in corso di costruzione.

L'immobile confina con immobile individuato al sub 2, con area comune su



due lati mentre l'ultimo lato confina sia con l'immobile individuato al sub 38 sia con l'immobile individuato al sub 29.

Si allega estratto di mappa e planimetrie del bene (Allegato C/12).

DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEL BENE LOTTO 12

INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'immobile ricade nella zona B "Area a destinazione residenziale" del Piano Regolatore Generale del Comune di Palazzolo A. approvato in data 10/08/2009.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene in esame è costituito da un'area di passaggio dai box del piano seminterrato 2 al vano scala B del piano seminterrato 2, dell'edificio condominiale a cinque livelli (di cui due interrati), dotato di ascensore, di via Boccaccio avente una superficie commerciale e lorda di circa 102 mq.

L'edificio condominiale composto da due corpi di fabbrica (A e B), ciascuno con vano scala ed ascensore è di recente costruzione (anni 2008-2009) ed è stato realizzato con struttura intelaiata in c.a. E' ubicato in una zona prevalentemente residenziale di Palazzolo Acreide con la presenza di opere di urbanizzazione e servizi principali. Le finiture esterne sono in discreto stato.

L'immobile è un'area di transito, le pareti sono in parte finite con strato di intonaco. Esiste l'impianto elettrico e la presenza di n. 1 porta d'ingresso al locale stesso.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica.

INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE LOTTO 12

L'immobile è in possesso dell'attuale proprietario ma utilizzato dai condomini dell'edificio.



L'immobile è soggetto al pagamento della quota condominiale pari ad € 335,00 circa annui.

PROVENIENZA

Il terreno sul quale è stato edificato il complesso residenziale del quale fa parte l'abitazione è pervenuto alla società ~~XXXX~~ con atto di vendita del 13/12/2001 rep. N. 50561/12425 notaio Marciano Sergio trascritto in data 17/12/2001 ai nn.19212/15167 relativamente alla particella 26 e con atto di vendita del 31/01/2003 rep n. 211876 notaio Gervasi Salvatore Maria trascritto il 07/02/2003 ai nn. 2601/2086 relativamente alla particella 69.

VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE LOTTO 12

L'immobile è stato costruito mediante concessione edilizia n. 11/02 del 03/06/2002 e successive varianti C.E. n. 19/04 del 06/08/2004, C.E. n. 12/08 del 07/04/2008, C.E. n. 3/10 del 08/02/2010.

L'immobile necessita di accatastamento.

Da un punto di vista urbanistico, nel vigente P.R.G. del comune di Palazzolo, il lotto di terreno sul quale è edificato il fabbricato in questione risulta ricadente in zona "B" Area a destinazione residenziale del Piano Regolatore Generale del Comune di Palazzolo A. approvato in data 10/08/2009.

L'immobile non è conforme alla concessione edilizia n.11/02 del 03/06/2002 e alle successive varianti in quanto esistono delle tramezzature interne regolarizzabili con pratica edilizia comunale.

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA LOTTO 12

Ai sensi dell'art.3 comma 3 del D. Lgs 192/2005 trattandosi di locale non abitabile, non è necessaria la redazione dell'A.P.E.

VALUTAZIONE DEL BENE LOTTO 12



CALCOLO DELLE SUPERFICI

Locale Seminterrato 2 scala B incompleto: superficie comm. mq 102,00;

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

<i>TABELLA PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE:</i>				
		<i>SUPERFICIE</i>	<i>CALCOLO DELLA SUPERFICIE</i>	
		<i>LORDA</i>	<i>COEFFICIENTE</i>	<i>SUPERFICIE</i>
		<i>IN M²</i>	<i>MOLTIPLICATORE</i>	<i>EQUIVALENTE</i>
<i>PIANO</i>	<i>DESCRIZIONE DEGLI AMBIENTI</i>	<i>(A)</i>	<i>(B)</i>	<i>(C) = (A) X (B)</i>
<i>SEMINT 2</i>	<i>LOCALE SEMINTERRATO</i>	<i>102,00</i>	<i>1,00</i>	<i>102,00</i>
<i>SUPERFICIE COMMERCIALE FINALE</i>				<i>102 MQ</i>

Criteria di stima

I criteri di stima utilizzati sono stati due.

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



ordinaria e straordinaria.

Riferendosi alle operazioni di vendita di immobili in zona (con ricerca dei dati presso le agenzie immobiliari del territorio), aventi caratteristiche analoghe a quelle in oggetto, tenendo conto delle condizioni del fabbricato, nonché il contesto in cui è collocato, si ritiene poter adottare, per il caso in esame, un valore al metro quadro di 500,00 € per un totale complessivo pari ad € 51.000,00.

$$V_1 = € 51.000,00.$$

II° criterio. Viene utilizzata una stima per consistenza adottando come valore di stima la cifra di € 150,00 al m³ per un volume di 306,00 mc per totale complessivo pari ad € 45.900,00

$$V_2 = € 45.900,00.$$

Facendo una media tra i due valori si ottiene un valore di $V_m = € 48.450,00$

Adeguamenti e correzioni alla stima

Decurtazioni da considerare nel valore dell'immobile:

- Costi pratica per regolarizzazione (comune e catasto) € 1.000,00
- Costi opere di manutenzione € 2.000,00 (parti di intonaci e finiture)
- Costi per mancato pagamento quota condominiale € 556,00 (anni 2017/2018) dati forniti dall'Amministratore del Condominio.
- **Totale decurtazioni € 3.556,00**

Valore di stima a seguito delle decurtazioni € 44.900,00

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

Pertanto il valore finale del bene stimato è pari ad **€ 38.150,00.**



IMPORTO COMPLESSIVO BENE STIMATO LOTTO 12 € 38.150,00 (euro trentotomilacentocinquanta/00).

INDIVIDUAZIONE DEL BENE LOTTO N.13

Edificio destinato ad uso uffici con annesso poliambulatorio sito in via Madonna delle Grazie Palazzolo Acreide, coordinate G.P.S. 37°03'30.0" N 14°54'13.20"E. L'immobile sopra menzionato risulta censito al catasto fabbricati del comune di Palazzolo al foglio 35 particella 195,

sub 9 piano seminterrato 2 categoria F/03 in corso di costruzione;

sub 10 piano seminterrato 2 categoria C/2, classe 2, consistenza 500 mq,

rendita € 1.058,74, superficie catastale 543 mq;

sub 14 piano seminterrato 1 categoria B/4 classe U consistenza 2835 mq

superficie catastale 961 mq rendita € 2.196,25;

sub 15 piano terra categoria B/4 classe U consistenza 515 mq superficie catastale 191 mq rendita € 398,97;

sub 16 piano terra categoria B/4 classe U consistenza 583 mq superficie catastale 216 mq rendita € 451,64;

Il bene confina a nord con particella 126, ad est con particelle 121 e 134, a sud con particella 154, ad ovest con particella 185.

Si allegano estratti di mappa (Allegato D2) e planimetrie del bene (Allegato C/13).

DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEL BENE LOTTO

INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'immobile ricade nella zona C2 del Piano Regolatore Generale del Comune di Palazzolo A. approvato in data 10/08/2009 (Allegato F2).

DESCRIZIONE DEI BENI



Il bene in esame è costituito da un edificio multipiano, dotato di ascensore, al quale è possibile accedere sia dalla via Madonna delle Grazie sia dalla via

Colleorbo. Il fabbricato è costituito da n.3 piani (piano terra, piano seminterrato 1, piano seminterrato 2) oltre che un parcheggio al piano seminterrato 3.

Nel dettaglio al piano seminterrato 3 direttamente accessibile dalla via Colleorbo è collocato il parcheggio, al piano seminterrato 2 sono ricavati depositi ed archivi oltre un locale di circa 600 mq non rifinito, al piano seminterrato 1 gli ambulatori e parte di uffici, al piano rialzato sono presenti ulteriori uffici.

La distribuzione interna dei locali rispecchia la destinazione d'uso della concessione edilizia in particolare al piano seminterrato 2 sono presenti n. 9 locali depositi, n. 2 locali spogliatoio con annessi locali wc, n.2 archivi, un'area comune, una sala sterilizzazione e ampi corridoi. Completa il piano un locale da completare e un lastrico solare di circa 350 mq. L'altezza di interpiano è di 5,00 m.

Al piano seminterrato 1 si trovano: sala accettazione utenti (reception), n. 17 ambulatori con aree attesa, n.2 locali wc, locale servizi, locale fisioterapia con annessi wc e studio medico, locale farmacia e relativo ufficio, locale refertazione con area accettazione, gabinetto medico, sala comandi e area telec. e ulteriori n.3 locali (PUA, archivio e locale annesso). L'altezza di interpiano è di 5,00 m

Al piano terra, con un'altezza di 3,00 m, collocati in due blocchi separati si trovano:

relativamente al sub 15, n. 6 uffici, una sala riunioni con wc un corridoio e n.3 locali wc;

relativamente al sub 16, 9 uffici, n. 6 wc, un corridoio e un ingresso;



Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica (Allegato B).

INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE LOTTO 13

L'immobile relativamente ai sub 10-14-15-16 è attualmente sede del poliambulatorio PTA e degli uffici amministrativi dell'Azienda Sanitaria Provinciale di Siracusa in virtù del contratto di locazione stipulato in data 15/04/2014 tra la società APS Costruzioni srl e la stessa ASP ed allegato alla presente stima (allegato J2).

PROVENIENZA

Il terreno sul quale è stato edificato il complesso è pervenuto alla società  per atto di fusione del 18/12/2003 rep. N. 59535 notaio Marciano Sergio con .

VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE LOTTO 13

L'immobile è stato costruito mediante concessione edilizia n. 12/2004 del 06/07/2004 e successive varianti C.E. n. 37/2010 del 30/11/2010, C.E. n. 29/2011 del 24/08/2011, C.E. n. 25/2012 del 08/05/2012, C.E. n.41/2013 del 27/09/2013.

L'immobile risulta provvisto di certificato di agibilità ed uso parziale (è escluso dal certificato il sub 9) rilasciato in data 10/10/2013 dal Comune di Palazzolo Acreide (Allegato F2).

Da un punto di vista urbanistico, nel vigente P.R.G. del comune di Palazzolo, il lotto di terreno sul quale è edificato il fabbricato in questione risulta ricadente in zona "C2" Area a destinazione edilizia rada del Piano Regolatore Generale del Comune di Palazzolo A. approvato in data 10/08/2009.

L'immobile è conforme alla concessione edilizia n.12/04 del 06/07/2004 e



alle successive varianti.

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA LOTTO 13

Per quanto potuto accertare dagli atti visionati, è stato possibile riscontrare il rilascio di attestazione di prestazione energetica che viene allegata alla presente relazione (allegato I13).

VALUTAZIONE DEL BENE LOTTO

CALCOLO DELLE SUPERFICI

Edificio ad uso uffici con annesso poliambulatorio: superficie commerciale mq 2211,00;

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

<i>TABELLA PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE:</i>				
		<i>SUPERFICIE</i>	<i>CALCOLO DELLA SUPERFICIE</i>	
		<i>LORDA</i>	<i>COEFFICIENTE</i>	<i>SUPERFICIE</i>
		<i>IN M²</i>	<i>MOLTIPLICATORE</i>	<i>EQUIVALENTE</i>
<i>PIANO</i>	<i>DESCRIZIONE DEGLI AMBIENTI</i>	<i>(A)</i>	<i>(B)</i>	<i>(C) = (A) X (B)</i>
<i>TERRA</i>	<i>UFFICI SUB 15</i>	<i>191,00</i>	<i>1,00</i>	<i>191,00</i>
<i>TERRA</i>	<i>UFFICI SUB 16</i>	<i>216,00</i>	<i>1,00</i>	<i>216,00</i>
<i>S1</i>	<i>UFFICI SUB 14</i>	<i>961,00</i>	<i>1,00</i>	<i>961,00</i>
<i>S2</i>	<i>DEPOSITO SUB 10</i>	<i>543,00</i>	<i>1,00</i>	<i>543,00</i>
<i>S2</i>	<i>LOC. DA COMPLETARE SUB9</i>	<i>600,00</i>	<i>0,50</i>	<i>300,00</i>
<i>SUPERFICIE COMMERCIALE FINALE</i>				<i>2211,00 MQ</i>

CALCOLO CONSISTENZA

	<i>CONSISTENZA M³</i>
--	----------------------------------



<i>PIANO</i>	<i>DESCRIZIONE DEGLI AMBIENTI</i>	
<i>TERRA</i>	<i>UFFICI SUB 15</i>	<i>515,00</i>
<i>TERRA</i>	<i>UFFICI SUB 16</i>	<i>583,00</i>
<i>S1</i>	<i>UFFICI SUB 14</i>	<i>2835,00</i>
<i>S2</i>	<i>DEPOSITO SUB 10 E LOC SUB</i>	<i>5500,0</i>
<i>TOTALE</i>		<i>9433,00 MC</i>

Critero di stima

I criteri di stima utilizzati per tale bene sono stati tre.

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

Riferendosi alle operazioni di vendita di immobili in zona (con ricerca dei dati presso le agenzie immobiliari del territorio), aventi caratteristiche analoghe a quelle in oggetto, tenendo conto delle condizioni del fabbricato, nonché il contesto in cui è collocato, si ritiene poter adottare, per il caso in esa-



me, un valore al metro quadro di 1.050,00 € per un totale complessivo pari ad € 2.321.550,00.

$$V_1 = € 2.321.550,00.$$

II° criterio. Viene utilizzata una stima per consistenza adottando come valore di stima la cifra di € 250,00 al m³ per 9.433,00 m³ per un totale complessivo pari ad € 2.358.250,00

$$V_2 = € 2.358.250,00.$$

III° criterio. Viene utilizzata una stima utilizzando il canone di locazione desunto dal contratto d'affitto in essere e pari ad € € 10.075,00 al mese per un totale complessivo annuo pari ad € 120.900,00 attraverso il procedimento di capitalizzazione dei redditi. Considerata una superficie commerciale di 1911,00 mq (la superficie locata), si calcola il reddito annuo decurtato delle spese (tasse, oneri, manutenzione etc.) del 35%

$$€ 120.900,00 * 0,65 = € 78.585,00 \text{ reddito netto annuo immobile.}$$

Si assume come tasso di capitalizzazione r il valore del 3,5%.

Applicando la Formula $V_3 = \text{Reddito netto annuo} / r$ si ottiene il valore del bene pari ad € 2.245.285,00 a tale cifra va sommato il valore della superficie non locata che stimiamo in € 300.000,00 per un valore finale di $V_3 = € 2.545.285,00$.

Facendo una media tra i tre valori si ottiene un valore di $V_m = € 2.408.300,00$.

Adeguamenti e correzioni alla stima

Decurtazioni da considerare nel valore dell'immobile:

- Costi opere di manutenzione del bene (piccoli ripristini ed interventi vari) ed accatastamento del sub 9 € 8.000,00



- **Totale decurtazioni € 8.000,00**

Valore di stima a seguito delle decurtazioni € 2.400.000,00

Infine viene considerata la decurtazione in termini percentuali per assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in percentuale pari al 10% del valore calcolato in precedenza e una riduzione del 3% per lo stato di occupazione.

Pertanto il valore finale del bene stimato è pari ad **€ 2.088.000,00**.

IMPORTO COMPLESSIVO BENE STIMATO LOTTO € 2.088.000,00 (euro duemilioniottantottomila/00).

INDIVIDUAZIONE DEL BENE LOTTO N.14

Capannone industriale in c.da Pantano Palazzolo A., coordinate G.P.S. 37°04'07.29" N 14°54'49.86"E. L'immobile sopra menzionato risulta censito al catasto fabbricati del comune di Palazzolo A. al foglio 14 particella 1006, sub 6, categoria D/7, rendita € 6.878,00.

Il bene confina a nord con particella 716, a est con particelle 903 e 1073, a sud con particelle 1074 e 1077, ad ovest con particelle 922, 918, 1079.

Si allega estratto di mappa (Allegato D3) e planimetrie del bene (Allegato C/14).

DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEL BENE LOTTO 14

INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'immobile ricade nella zona D "Area a destinazione industriale e artigianale" del Piano Regolatore Generale del Comune di Palazzolo A. approvato in data 10/08/2009 (Allegato F3).

DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene in esame è costituito da un capannone industriale, avente una superfi-



cie commerciale di circa 1.250,00 mq, una superficie lorda di circa 1.040,00 mq e terreno di pertinenza di circa 210 mq.

L'immobile è in buone condizioni. All'interno il capannone è contraddistinto da un'area uffici distribuita su due livelli (serviti da un vano scala) con altezza di 3,00 m, con annessi servizi igienici e da una zona destinata a lavorazione artigianale con altezza pari a 6,0 m. Le pareti interne degli uffici risultano finite con intonaco tradizionale, le pareti del wc rivestite con piastrelle, porte interne di buona fattura, infissi esterni in buone condizioni così come l'impianto elettrico ed idrico. Sulla copertura è presente un impianto fotovoltaico con potenza di 54 Kw, connesso alla rete pubblica e soggetto ad incentivi.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica (Allegato B).

INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE LOTTO 14

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

PROVENIENZA

Il terreno sul quale è stato edificato il capannone industriale è pervenuto alla società APS con atto di cessione del 10/09/2004 rep. N. 223699 notaio Gervasi Salvatore Maria trascritto in data 21/09/2004 ai nn.21958/14495.

VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE LOTTO 14

L'immobile è stato costruito mediante concessione edilizia n. 39/2002 del 29/08/2003.

L'immobile risulta provvisto di certificato di agibilità ed uso rilasciato in data 04/08/2006 dal Comune di Palazzolo Acreide (Allegato F3).



Da un punto di vista urbanistico, nel vigente P.R.G. del comune di Palazzolo, il lotto di terreno sul quale è edificato il fabbricato in questione risulta ricadente in zona "D" (P.I.P.) Area a destinazione industriale ed artigianale del Piano Regolatore Generale del Comune di Palazzolo A. approvato in data 10/08/2009. L'immobile non è conforme alla concessione edilizia n.39/02 del 28/08/2003 causa alcune modifiche nella distribuzione interna e su alcune aperture finestrate.

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA LOTTO 14

Per quanto potuto accertare dagli atti visionati, non è stato possibile riscontrare il rilascio di attestazione di prestazione energetica che viene pertanto redatto ed allegato alla presente relazione (allegato I/14).

VALUTAZIONE DEL BENE LOTTO 14

CALCOLO DELLE SUPERFICI

Capannone industriale: superficie commerciale mq 1250,00;

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

TABELLA PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE:				
		SUPERFICIE	CALCOLO DELLA SUPERFICIE	
		LORDA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE
		IN M²	MOLTIPLICATORE	EQUIVALENTE
PIANO	DESCRIZIONE DEGLI AMBIENTI	(A)	(B)	(C) = (A) X (B)



TERRA	CAPANNONE INDUSTRIALE	750	1,00	750,00
TERRA	UFFICI	145	1,00	145,00
PRIMO	UFFICI	145	1,00	145,00
	TERRENO	700	0.3	210,00
SUPERFICIE COMMERCIALE FINALE				1250,0 MQ

Criteria di stima

I criteri di stima utilizzati sono stati tre.

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

Riferendosi alle operazioni di vendita di immobili in zona (con ricerca dei dati presso le agenzie immobiliari del territorio), aventi caratteristiche analoghe a quelle in oggetto, tenendo conto delle condizioni del fabbricato, nonché il contesto in cui è collocato, si ritiene poter adottare, per il caso in esame, un valore al metro quadro di 700,00 € per un totale complessivo pari ad € 875.000,00.



$V_1 = € 875.000,00.$

II° criterio. Sono stati selezionati i dati attraverso la banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Pertanto si assume un valore medio dai dati riscontrati pari a 650,00 € al metro quadro per un totale complessivo pari ad € 812.000,00.

$V_2 = € 812.000,00.$

III° criterio. Viene utilizzata una stima utilizzando il canone di locazione desunto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari facendo una media tra valori minimi e massimi e considerando la presenza degli uffici. Si adotta come valore la cifra di € 3,00 al mq al mese per un totale complessivo annuo pari ad € 37.500,00 attraverso il procedimento di capitalizzazione dei redditi.

Considerata una superficie commerciale di 1250,00 mq, si calcola il reddito annuo decurtato delle spese (tasse, oneri, manutenzione etc.) del 35%

$€ 37.500,00 * 0.65 = € 24.375,00$ reddito netto annuo immobile

Si assume come tasso di capitalizzazione r il valore del 3,5%

Applicando la Formula $V_3 = \text{Reddito netto annuo}/r$ si ottiene il valore del bene pari ad € 696.400,00 $V_3 = € 696.400,00$

Facendo una media tra i tre valori si ottiene un valore di $V_m = € 794.000,00$

$V_3 = € 794.400,00.$

Adeguamenti e correzioni alla stima

Decurtazioni da considerare nel valore dell'immobile:

- Costi pratica per regolarizzazione opere difformi al progetto (comune e catasto) € 3.000,00
- Totale decurtazioni € 3.000,00

Valore di stima a seguito delle decurtazioni € 791.400,00



Infine viene considerata la decurtazione in termini percentuali per assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in percentuale pari al 10% del valore calcolato in precedenza.

Pertanto il valore finale del bene stimato è pari ad € 712.000,00

VALUTAZIONE IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Da un'analisi di mercato su impianti simili per caratteristiche tenendo conto di anno di connessione tariffa incentivante potenza etc. si considera una fascia di prezzo compresa tra 2.000,00/2.500,00 € al kWp, la quotazione dell'impianto tiene conto del valore di stima dei ricavi ancora da percepire detratte le spese ordinarie e straordinarie. Pertanto il valore di stima dell'impianto viene calcolato con un valore medio di € 2.250,00 € per kWp per un totale di € 121.500,00 che va ad aggiungersi alla stima dell'immobile

IMPORTO COMPLESSIVO BENE STIMATO LOTTO 14 € 833.500,00 (euro ottocentotrentatremilacinquecento/00).

INDIVIDUAZIONE DEL BENE LOTTO N.15

Locale vincolato a parcheggio ubicato al piano seminterrato 1, dell'edificio multipiano sito in Floridia Via L. Sciascia n.14 coordinate G.P.S.

37°05'37.3'' N 15°09'09.9''E. L'immobile sopra menzionato risulta censito al catasto fabbricati del comune di Floridia al foglio 18 particella 1248, sub 4 categoria C/6, classe I, consistenza 220 mq, rendita € 431,76, superficie catastale 311mq.

Il bene confina con edificio part. 1157, con strada comunale, con edificio part. 1163 e con edifici part. 1186,1091.

Si allega estratto di mappa (Allegato D4) e planimetrie del bene (Allegato C/15).



DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEL BENE LOTTO 15

INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'immobile ricade nella zona C23 "Edilizia Residenziale Privata di Completamento" del Piano Regolatore Generale del Comune di Floridia approvato in data 02/03/2006 (Allegato F4).

DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene in esame è costituito da un'area destinata al parcheggio sito al piano seminterrato I dell'edificio a cinque livelli (di cui uno interrato), dotato di ascensore, di via Sciascia n.14, avente una superficie commerciale e lorda di circa 311 mq.

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

L'immobile è in discrete condizioni. Con la presenza di cancello di ingresso ed infisso in ferro. Le pareti interne e i soffitti sono finite con intonaco mediterraneo, la pavimentazione è in battuto di cemento. Sono evidenti dei segni di ammaloramento in alcune superfici del solaio.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica (Allegato B).

INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE LOTTO 15

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

PROVENIENZA



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

VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE LOTTO 15

L'immobile è stato costruito mediante concessione edilizia n. 18/2001 del 05/03/2001 e successiva variante C.E. n. 136/2002 del 16/12/2002, è provvisto di certificato di agibilità ed uso rilasciato in data 30/11/2004 dal Comune di Floridia (Allegato F4) e ricade nella zona C23 "Edilizia Residenziale Privata di Completamento" del Piano Regolatore Generale del Comune di Floridia approvato in data 02/03/2006. Il bene è conforme alla concessione edilizia n.18/01 e alla successiva variante.

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA LOTTO 15

L'immobile non necessita di attestazione di prestazione energetica.

VALUTAZIONE DEL BENE LOTTO 15

CALCOLO DELLE SUPERFICI

Area adibita a parcheggio: superficie lorda mq 311,00;

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

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



<i>PIANO</i>	<i>DESCRIZIONE DEGLI AMBIENTI</i>	<i>(A)</i>	<i>(B)</i>	<i>(C) = (A) X (B)</i>
<i>SEMINTI</i>	<i>AREA PARCHEGGIO</i>	<i>311</i>	<i>1,00</i>	<i>311,00</i>
<i>SUPERFICIE COMMERCIALE FINALE</i>				<i>311 MQ</i>

Criterio di stima

I criteri di stima utilizzati sono stati due.

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

Riferendosi alle operazioni di vendita di immobili in zona (con ricerca dei dati presso le agenzie immobiliari del territorio), aventi caratteristiche analoghe a quelle in oggetto, tenendo conto delle condizioni del bene, del contesto in cui è collocato, si ritiene poter adottare, per il caso in esame, un valore al metro quadro di 450,00 € per un totale complessivo pari ad € 139.950,00.

V_I = € 139.950,00.

II° criterio. Viene utilizzata una stima per consistenza adottando come valore di stima la cifra di € 140,00 al m³ per un volume di 933,00 mc per totale



complessivo pari ad € 130.600,00, $V_2 = € 130.600,00$.

Facendo una media tra i due valori si ottiene un valore di $V_m = € 135.250,00$

Adeguamenti e correzioni alla stima

Decurtazioni da considerare nel valore dell'immobile:

- Costi opere di manutenzione € 3.000,00 (ripristino solaio)
- **Totale decurtazioni € 3.000,00**

Valore immobile a seguito delle decurtazioni: $V = 132.250,00$

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

Pertanto il valore finale del bene stimato è pari ad **€ 112.400,00**.

IMPORTO COMPLESSIVO BENE STIMATO LOTTO 15 € 112.400,00 (euro centododicimilaquattrocento/00).

INDIVIDUAZIONE DEL BENE LOTTO N.16

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

L'immobile sopra menzionato risulta censito al catasto fabbricati del comune di Floridia al foglio 18 particella 1248, sub 13 categoria C/2, classe 1, consistenza 67 mq, rendita € 128,03, superficie catastale 77 mq.

Il bene confina con immobile individuato al sub 14 e con vano scala, per i restanti tre lati con edificio part. 1157, con strada comunale e con edifici part.

1186,1091.

Si allega estratto di mappa e planimetrie del bene (Allegato C/16).

DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEL BENE LOTTO 16

INQUADRAMENTO URBANISTICO



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

DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene in esame è costituito da sottotetto al piano quarto dell'edificio a cinque livelli (di cui uno interrato), dotato di ascensore, di via Sciascia n.14, avente una superficie commerciale e lorda di circa 77 mq.

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

L'immobile risulta essere in buone condizioni. Con la presenza di infissi e persiane esterne in alluminio. Le pareti interne risultano finite con intonaco tradizionale.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica.

INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE LOTTO 16

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

PROVENIENZA

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



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

VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE LOTTO 16

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

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

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA LOTTO 16

L'immobile non necessita di attestazione di prestazione energetica.

VALUTAZIONE DEL BENE LOTTO 16

CALCOLO DELLE SUPERFICI

Sottotetto piano quarto: superficie commerciale mq 77,00;

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

TABELLA PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE:				
		SUPERFICIE	CALCOLO DELLA SUPERFICIE	
		LORDA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE
		IN M²	MOLTIPLICATORE	EQUIVALENTE
PIANO	DESCRIZIONE DEGLI AMBIENTI	(A)	(B)	(C) = (A) X (B)
QUARTO	SOTTOTETTO	77	1,00	77,00



SUPERFICIE COMMERCIALE FINALE

77 MQ

Criterio di stima

I criteri di stima utilizzati sono stati due.

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

Riferendosi alle operazioni di vendita di immobili in zona (con ricerca dei dati presso le agenzie immobiliari del territorio), aventi caratteristiche analoghe a quelle in oggetto, tenendo conto delle condizioni del fabbricato, del contesto in cui è collocato, si ritiene poter adottare, per il caso in esame, un valore al metro quadro di 550,00 € per un totale complessivo pari ad € 42.350,00.

$V_1 = € 42.350,00.$

II° criterio. Viene utilizzata una stima per consistenza adottando come valore di stima la cifra di € 180,00 al m³ per un volume di 168,00 mc per totale complessivo pari ad € 30.240,00, $V_2 = € 30.240,00.$



Facendo una media tra i due valori si ottiene un valore di $V_m = € 36.300,00$

Adeguamenti e correzioni alla stima

Decurtazioni da considerare nel valore dell'immobile:

- Costi opere di regolarizzazione (comune e catasto) € 1.000,00
- **Totale decurtazioni € 1.000,00**

Valore immobile a seguito delle decurtazioni: $V = 35.300,00$

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

Pertanto il valore finale del bene stimato è pari ad **€ 30.000,00**.

IMPORTO COMPLESSIVO BENE STIMATO LOTTO 16 € 30.000,00 (euro trentamila/00).

INDIVIDUAZIONE DEL BENE LOTTO N.17

Locale sottotetto al piano quarto, dell'edificio multipiano sito in Florida Via L. Sciascia n.14 coordinate G.P.S. 37°05'37.3'' N 15°09'09.9''E.

L'immobile sopra menzionato risulta censito al catasto fabbricati del comune di Florida al foglio 18 particella 1248, sub 14 categoria C/2, classe 1, consistenza 67 mq, rendita € 128,03, superficie catastale 78 mq.

Il bene confina con immobile individuato al sub 13, con vano scala e per i restanti tre lati con edificio part. 1163, con strada comunale e con edifici part.

1186,1091.

Si allega estratto di mappa e planimetrie del bene (Allegato C/17).

DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEL BENE LOTTO 17

INQUADRAMENTO URBANISTICO

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



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

DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene in esame è costituito da sottotetto al piano quarto dell'edificio a cinque livelli (di cui uno interrato), dotato di ascensore, di via Sciascia n.14, avente una superficie commerciale e lorda di circa 78 mq.

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

L'immobile è in buone condizioni, con la presenza di infissi e persiane esterne in alluminio, mentre le pareti interne sono finite con intonaco tradizionale.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica.

INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE LOTTO 17

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

PROVENIENZA

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

VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE LOTTO 17



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

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

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA LOTTO 17

L'immobile non necessita di attestazione di prestazione energetica.

VALUTAZIONE DEL BENE LOTTO 17

CALCOLO DELLE SUPERFICI

Sottotetto piano quarto: superficie commerciale mq 78,00;

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

<i>TABELLA PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE:</i>				
		<i>SUPERFICIE</i>	<i>CALCOLO DELLA SUPERFICIE</i>	
		<i>LORDA</i>	<i>COEFFICIENTE</i>	<i>SUPERFICIE</i>
		<i>IN M²</i>	<i>MOLTIPLICATORE</i>	<i>EQUIVALENTE</i>
<i>PIANO</i>	<i>DESCRIZIONE DEGLI AMBIENTI</i>	<i>(A)</i>	<i>(B)</i>	<i>(C) = (A) X (B)</i>
<i>QUARTO</i>	<i>SOTTOTETTO</i>	<i>78</i>	<i>1,00</i>	<i>78,00</i>
<i>SUPERFICIE COMMERCIALE FINALE</i>				<i>78 MQ</i>



Criterion di stima

Sono stati elaborati due criteri di stima

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

Riferendosi alle operazioni di vendita di immobili in zona (con ricerca dei dati presso le agenzie immobiliari del territorio), aventi caratteristiche analoghe a quelle in oggetto, tenendo conto delle condizioni del bene, del contesto in cui è collocato, si ritiene poter adottare, per il caso in esame, un valore al metro quadro di 550,00 € per un totale complessivo pari ad € 42.900,00.

$$V_1 = € 42.900,00.$$

II° criterio. Viene utilizzata una stima per consistenza adottando come valore di stima la cifra di € 180,00 al m³ per un volume di 170 mc per totale complessivo pari ad € 30.600,00, $V_2 = € 30.600,00$.

Facendo una media tra i due valori si ottiene un valore di $V_m = € 36.750,00$

Adeguamenti e correzioni alla stima

Decurtazioni da considerare nel valore dell’immobile:



- Costi opere di regolarizzazione (comune e catasto) € 1.000,00
- **Totale decurtazioni € 1.000,00**

Valore immobile a seguito delle decurtazioni: **V= 35.750,00**

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

Pertanto il valore finale del bene stimato è pari ad **€ 30.300,00**.

IMPORTO COMPLESSIVO BENE STIMATO LOTTO 17 € 30.300,00 (euro trentamilatrecento/00).

INDIVIDUAZIONE DEL BENE LOTTO N.18

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

L'immobile sopra menzionato risulta censito al catasto fabbricati del comune di Florida al foglio 18 particella 1248, sub 15 categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita € 237,57, superficie catastale 92 mq.

Il bene confina con immobile individuato al sub 16, con vano scala e per i restanti tre lati con edificio part. 1157, con strada comunale e con edifici part.

1091,1186.

Si allega estratto di mappa e planimetrie del bene (Allegato C/18).

DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEL BENE LOTTO 18

INQUADRAMENTO URBANISTICO

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

DESCRIZIONE DEL BENE



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

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

L'immobile è in buone condizioni, con la presenza di infissi e persiane esterne in alluminio. All'interno l'abitazione è contraddistinta da due camere con annessi balconi esterni, un wc con anti wc. Le pareti interne sono finite con intonaco tradizionale, le pareti del wc e dell'anti wc rivestite con piastrelle e dotati di sanitari, porte interne di buona fattura, l'impianto elettrico in buone condizioni, è presente altresì una caldaia esterna e un condizionatore.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica.

INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE LOTTO 18

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

PROVENIENZA

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



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

VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE LOTTO 18

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

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

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA LOTTO 18

Per quanto potuto accertare dagli atti visionati, non è stato possibile riscontrare il rilascio di attestazione di prestazione energetica che viene elaborata ed allegata alla presente relazione (allegato I/18).

VALUTAZIONE DEL BENE LOTTO 18

CALCOLO DELLE SUPERFICI

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

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

TABELLA PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE:				
		SUPERFICIE	CALCOLO DELLA SUPERFICIE	
		LORDA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE
		IN M²	MOLTIPLICATORE	EQUIVALENTE
PIANO	DESCRIZIONE DEGLI AMBIENTI	(A)	(B)	(C) = (A) X (B)



<i>TERRA</i>	<i>ABITAZIONE</i>	<i>86</i>	<i>1,00</i>	<i>86,00</i>
	<i>BALCONE</i>	<i>20,0</i>	<i>0,3</i>	<i>6,0</i>
<i>SUPERFICIE COMMERCIALE FINALE</i>				<i>92,0 MQ</i>

Criterio di stima

I criteri di stima utilizzati sono stati due.

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

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

$$V_1 = € 73.600,00.$$

II° criterio. Sono stati selezionati i dati attraverso la banca dati

