

## **TRIBUNALE DI SIRACUSA**

**SECONDA SEZIONE CIVILE**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**R.G. ES. 449/2017 IRFIS S.P.A./ A.P.S. COSTRUZIONI S.R.L.**

### **RELAZIONE DI STIMA**

**L'esperto stimatore**

*(Dott. Ing. Davide Calleri)*



**TRIBUNALE DI SIRACUSA**

**SECONDA SEZIONE CIVILE**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**R.G. ES. 449/2017 IRFIS S.P.A./ A.P.S. COSTRUZIONI S.R.L.**

\*\*\*\*\*

***RELAZIONE DI STIMA***

\*\*\*\*\*

***PREMESSA***

In data 27.12.2017, il Giudice Dott.ssa Concita Cultrera, ha nominato il sottoscritto Ing. Davide Calleri, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n° 1611, quale “*esperto per la stima degli immobili pignorati*”.

In data 08.01.2018 è stato accettato l'incarico e sulla scorta della documentazione acquisita, il sottoscritto ha risposto al mandato assegnato con la redazione della presente relazione di stima.

Dopo aver portato a termine tutte le attività di controllo, verifica documentazione, ispezione e verifica sui luoghi, acquisizione della documentazione in atti e di quella in visione presso gli uffici competenti, il sottoscritto ha individuato n. 25 lotti di vendita, valutando la reale condizione dei singoli beni e la loro destinazione d'uso.

***ELENCO ED IDENTIFICAZIONE LOTTI DI VENDITA***

***LOTTO N.1*** Immobile per civile abitazione in Palazzolo Acreide (SR) via Boccaccio Piano Terra int. 3 scala A al catasto foglio 38 particella 176 sub 6 cat. A/2.

***LOTTO N.2*** Immobile per civile abitazione in Palazzolo Acreide (SR) via Boccaccio Piano Secondo int. 8 scala A, al catasto foglio 38 particella 176



sub 13 cat. A/2.

**LOTTO N.3** Vano tecnico (sottotetto) in Palazzolo Acreide (SR) via Boccaccio Piano Terzo scala A, al catasto foglio 38 particella 176 sub 18 cat. F/03.

**LOTTO N.4** Vano tecnico (sottotetto) in Palazzolo Acreide (SR) via Boccaccio Piano Terzo scala B, al catasto foglio 38 particella 176 sub 17 cat F/03.

**LOTTO N.5** Immobile per uffici in Palazzolo Acreide (SR) via Boccaccio Piano Seminterrato 1 scala B, al catasto foglio 38 particella 176 sub 19 cat.

A/10.

**LOTTO N.6** Immobile per uffici in Palazzolo Acreide (SR) via Boccaccio Piano Seminterrato 1 scala A, al catasto foglio 38 particella 176 sub 20 cat.

A/10.

**LOTTO N.7** Immobile per uffici in Palazzolo Acreide (SR) via Boccaccio Piano Seminterrato 1 scala A, al catasto foglio 38 particella 176 sub 21 cat.

A/10.

**LOTTO N.8** Box auto in Palazzolo Acreide (SR) via Boccaccio Piano Seminterrato 2 scala B, al catasto foglio 38 particella 176 sub 29 cat. C/6.

**LOTTO N.9** Box auto in Palazzolo Acreide (SR) via Boccaccio Piano Seminterrato 2 scala A, al catasto foglio 38 particella 176 sub 37 cat. C/6.

**LOTTO N.10** Fabbricato in corso di costruzione in Palazzolo Acreide (SR) via Boccaccio Piano Seminterrato 2, al catasto foglio 38 particella 176 sub 38 cat. F/03.

**LOTTO N.11** Immobile per scuola per l'infanzia/materna in Palazzolo Acreide (SR) via Boccaccio Piano Seminterrato 1 scala A, al catasto foglio 38 particella 176 sub 40 cat. A/10.

**LOTTO N.12** Fabbricato in corso di costruzione in Palazzolo Acreide (SR)



via Boccaccio Piano Seminterrato 2, al catasto foglio 38 particella 176 sub 41 cat. F/03.

**LOTTO N.13** Fabbricato in corso di costruzione in Palazzolo Acreide (SR) via Madonna delle Grazie Piano Seminterrato 2, al catasto foglio 35 particella 195 sub 9 cat. F/03.

Magazzino/Locale deposito in Palazzolo Acreide (SR) via Madonna delle Grazie Piano Seminterrato 2, al catasto foglio 35 particella 195 sub 10 cat. C/2.

Uffici pubblici in Palazzolo Acreide (SR) via Madonna delle Grazie Piano Seminterrato 1, al catasto foglio 35 particella 195 sub 14 cat. B/4.

Uffici pubblici in Palazzolo Acreide (SR) via Madonna delle Grazie Piano Terra, al catasto foglio 35 particella 195 sub 15 cat. B/4.

Uffici pubblici in Palazzolo Acreide (SR) via Madonna delle Grazie Piano Primo, al catasto foglio 35 particella 195 sub 16 cat. B/4.

**LOTTO N.14** Capannone industriale in Palazzolo Acreide (SR) cda Pantano, al catasto foglio 14 particella 1006 cat. D/7.

**LOTTO N.15** Autorimessa in Floridia (SR) via L. Sciascia n.14, Piano Seminterrato 1 al catasto foglio 18 particella 1248 sub 4 cat. C/6.

**LOTTO N.16** Sottotetto in Floridia (SR) via L. Sciascia n.14, Piano quarto al catasto foglio 18 particella 1248 sub 13 cat. C/2.

**LOTTO N.17** Sottotetto in Floridia (SR) via L. Sciascia n.14, Piano quarto al catasto foglio 18 particella 1248 sub 14 cat. C/2.

**LOTTO N.18** Immobile per civile abitazione in Floridia (SR) via L. Sciascia n.14, Piano terra catasto foglio 18 particella 1248 sub 15 cat. A/3.

**LOTTO N.19** Immobile per civile abitazione in Floridia (SR) via L. Sciascia



n.14, Piano primo catasto foglio 18 particella 1248 sub 17 cat. A/3.

**LOTTO N.20** Immobile per civile abitazione in Florida (SR) via L. Sciascia

n.14, Piano secondo catasto foglio 18 particella 1248 sub 19 cat. A/3.

**LOTTO N.21** Immobile per civile abitazione in Florida (SR) via L. Sciascia

n.14, Piano terzo catasto foglio 18 particella 1248 sub 21 cat. A/3.

**LOTTO N.22** Immobile per civile abitazione in Florida (SR) via L. Sciascia

n.14, Piano terra catasto foglio 18 particella 1248 sub 16 cat. A/3.

**LOTTO N.23** Immobile per civile abitazione in Florida (SR) via L. Sciascia

n.14, Piano primo catasto foglio 18 particella 1248 sub 18 cat. A/3.

**LOTTO N.24** Immobile per civile abitazione in Florida (SR) via L. Sciascia

n.14, Piano secondo catasto foglio 18 particella 1248 sub 20cat. A/3.

**LOTTO N.25** Immobile per civile abitazione in Florida (SR) via L. Sciascia

n.14, Piano terzo catasto foglio 18 particella 1248 sub 22 cat. A/3.

#### **OPERAZIONI PERITALI**

In ottemperanza al quesito ricevuto è stato effettuato il controllo della completezza della documentazione in atti. Nelle date 03.05.2018, 10.05.2018, 28.06.2018, 25.07.2018, 08.08.208, 25.09.2018, 04.10.2018, 05.12.2018, 11.12.2018, 19.12.2018, previa comunicazione mediante raccomandata A/R e posta certificata, il sottoscritto Ing. Davide Calleri si è recato sui luoghi oggetto della presente relazione di stima. In tali date il sottoscritto tecnico ha potuto effettuare l'accesso sui luoghi alla presenza del sig. ██████████ in qualità di amministratore della società APS Costruzioni parte eseguita ed ha redatto appositi verbali (Allegato A).

Nel corso dei sopralluoghi si è proceduto ad una ispezione generale degli immobili, ad un rilievo visivo fotografico e metrico, alla verifica delle di-



mensioni e dello stato di conservazione e manutenzione dei beni, verificandone lo stato e la rispondenza con la documentazione tecnica acquisita.

**ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI LOTTI**

Dalla verifica delle formalità pregiudizievoli risulta l'esistenza di:

- Iscrizione in data 15.04.2005 n. 9300/2596 a favore di Banco di Sicilia s.p.a. per atto di mutuo condizionato € 1.080.000,00 Mutuo € 1.620.000,00 Ipoteca, con annotamento di frazionamento nn. 17636/2038 del 21/07/2008;
- Iscrizione in data 05.05.2006 n. 12843/4540 a favore di Banco di Sicilia s.p.a. per atto di mutuo condizionato € 1.650.000,00 Mutuo € 2.475.000,00 Ipoteca, con annotamento di riduzione di somma nn. 258/4 del 09/01/2014 con le nuove somme € 1.633.500,00 Mutuo € 2.450.250,00;
- Iscrizione in data 12.02.2015 n. 1863/238 per decreto ingiuntivo n. 94/2015 Tribunale di Biella a favore di Banco Sella s.p.a. € 199.603,52 sorte capitale € 265.000,00 Ipoteca, sui seguenti immobili: sub 6-13-17-18-19-20-21-29-37-38-40-41 via Boccaccio e immobile c.da Pantano part. 1006;
- Iscrizione in data 1.07.2015 n. 9272/1124 per decreto ingiuntivo n. 693/2015 Tribunale di Siracusa a favore di Banco Agricola Popolare di Ragusa s.p.a. € 110.513,13 sorte capitale € 165.000,00 Ipoteca, sugli immobili di proprietà ~~██████████~~.
- Iscrizione in data 2.08.2016 n. 12769/1822 per decreto ingiuntivo n. 3237/2016 Tribunale di Palermo a favore di IRFIS s.p.a. € 810.306,88 sorte capitale € 1.200.000,00 Ipoteca, sugli immobili di proprietà ~~██████████~~.
- Iscrizione in data 5.09.2017 n. 13379/1914 per decreto ingiuntivo n. 1619/2017 Tribunale di Siracusa a favore di Banca di Credito Cooperativo La Riscossa di Regalbuto. € 321.049,06 sorte capitale € 400.000,00 Ipoteca,



sugli immobili di proprietà ~~XXXX~~

- Trascrizione in data 23/10/2017 n. 15997/11888 per pignoramento n.3877 del 9/10/2017 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Siracusa a favore IRFIS s.p.a. sugli immobili di proprietà ~~XXXX~~.

- Trascrizione in data 25/01/2018 n. 1319/955 per pignoramento n.4856 del 21/12/2017 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Siracusa a favore Unicredit s.p.a. sugli immobili di proprietà ~~XXXX~~ gravanti sugli immobili in Palazzolo Acreide fg 35 part. 195 sub 9-10-14-15-16 e sul terreno in Palazzolo Acreide fg 35 part. 1 - 25.

- Trascrizione in data 25/01/2018 n. 1320/956 per pignoramento n.4856 del 21/12/2017 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Siracusa a favore Unicredit s.p.a. sugli immobili di proprietà ~~XXXX~~ gravanti sugli immobili in Palazzolo Acreide fg 38 part. 176 sub 29-37-20-21-40-6-13-18-19-17.

- Trascrizione in data 10/08/2018 n. 13150/9406 per pignoramento n.3198 del 17/07/2018 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Siracusa a favore Monte Paschi Siena Leasing e Factoring Banca per i servizi finanziari alle imprese s.p.a. sugli immobili di proprietà ~~XXXX~~.

#### **INDIVIDUAZIONE DEL BENE LOTTO N.1**

L'abitazione è ubicata al piano terra, scala A interno 3, 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 6, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita € 395,09, superficie catastale 104 mq.

L'immobile confina su due lati con strada condominiale per i restanti due con



gli appartamenti individuati al sub 7 e al sub 5.

Si allega estratto di mappa (Allegato D1) e planimetrie del bene (Allegato C1).

**DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEL BENE LOTTO I**

**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 (Allegato F1).

**DESCRIZIONE DEL BENE**

Il bene in esame è costituito da un appartamento, avente una superficie commerciale di circa 104 mq e una superficie lorda di circa 97,00 mq, situato al piano terra scala A di un edificio condominiale che si sviluppa su tre livelli fuori terra e due interrati, dotato di ascensore.

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. L'abitazione è contraddistinta da un ingresso, un soggiorno cucina con balcone, un wc, n° 2 camere da letto di cui una dotata di balcone, un ripostiglio, una lavanderia. Le pareti interne sono finite con intonaco tradizionale, le pareti del wc e della lavanderia rivestite con piastrelle e dotate di sanitari, porte interne di buona fattura, la parete della cucina completa di piastrelle, l'impianto elettrico ed idrico in buone condizioni, mentre





l'impianto di riscaldamento è privo della caldaia (sono presenti solo le predisposizioni).

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

***INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE LOTTO I***

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

L'immobile è soggetto al pagamento della quota condominiale pari ad € 500,00 annui circa.

**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 I***

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, è provvisto di certificato di agibilità ed uso rilasciato in data 27/10/2011 dal Comune di Palazzolo Acreide (Allegato F1).

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 ricade in zona "B" Area a destinazione residenziale del Piano Regolatore Generale del



Comune di Palazzolo A. approvato in data 10/08/2009. L'immobile è conforme alla concessione edilizia n.11/02 del 03/06/2002 e alle successive varianti.

**ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA LOTTO I**

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 I/1).

**VALUTAZIONE DEL BENE LOTTO I**

**CALCOLO DELLE SUPERFICI**

Abitazione civile piano terra: superficie commerciale mq 104,00;

**CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI**

<b>TABELLA PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE:</b>				
		<b>SUPERFICIE</b>	<b>CALCOLO DELLA SUPERFICIE</b>	
		<b>LORDA</b>	<b>COEFFICIENTE</b>	<b>SUPERFICIE</b>
		<b>IN M<sup>2</sup></b>	<b>MOLTIPLICATORE</b>	<b>EQUIVALENTE</b>
<b>PIANO</b>	<b>DESCRIZIONE DEGLI AMBIENTI</b>	<b>(A)</b>	<b>(B)</b>	<b>(C) = (A) X (B)</b>
<b>TERRA</b>	<b>ABITAZIONE</b>	97	1,00	97,00
	<b>BALCONE</b>	23.7	0.3	7,0
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE FINALE</b>				<b>104,0 MQ</b>

**Critero 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 900,00 € per un totale complessivo pari ad € 93.600,00.

$$V_1 = \text{€ } 93.600,00.$$

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 € 88.400,00.

$$V_2 = \text{€ } 88.400,00.$$

Facendo una media tra i due valori si ottiene un valore di  $V_m = \text{€ } 91.000,00$

#### **Adeguamenti e correzioni alla stima**

Decurtazioni da considerare nel valore dell’immobile:



- Costi opere di manutenzione € 1.000,00 (ripristini vari)
- Costi per mancato pagamento quota condominiale € 835,00 (anni 2017/2018) dati forniti dall'Amministratore del Condominio.
- **Totale decurtazioni € 1.835,00**

**Valore di stima a seguito delle decurtazioni € 89.165,00**

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 **€ 75.800,00**.

**IMPORTO COMPLESSIVO BENE STIMATO LOTTO 1 € 75.800,00 (euro settanta-cinquemilaottocento/00).**

**INDIVIDUAZIONE DEL BENE LOTTO N.2**

L'abitazione è ubicata al piano secondo, scala A interno 8, 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 13, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita € 351,19, superficie catastale 94 mq.

L'immobile confina su tre lati con strada condominiale e con l'appartamento individuato al sub 14.

Si allega estratto di mappa e planimetrie del bene (Allegato C/2).

**DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEL BENE LOTTO 2**

**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 appartamento avente una superficie commerciale di circa 94 mq e una superficie lorda di circa 85,00 mq collocato al piano secondo scala A dell'edificio condominiale di via Boccaccio che si sviluppa su tre livelli fuori terra e due interrati, dotato di ascensore.

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 dove è possibile riscontrare la presenza di opere di urbanizzazione e servizi principali, le finiture esterne sono in discreto stato.

L'immobile è in buone condizioni, fatta eccezione per piccoli ritocchi di intonaco sulle superfici del solaio delle camere da letto. Sono ben mantenuti gli infissi e le persiane esterne. L'abitazione è contraddistinta da un soggiorno cucina in parte controsoffittato con balcone annesso, un wc, due camere da letto (entrambe dotate di balcone), una lavanderia e un cucinino. Le pareti interne sono finite con intonaco tradizionale, le pareti del wc rivestite con piastrelle, la parete della cucina dotata di piastrelle, le porte interne di buona fattura; gli impianti elettrico ed idrico sono in buone condizioni.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica.

#### **INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE LOTTO 2**

L'immobile è in possesso ed occupato dal sig. ██████████ ██████████ in virtù di un preliminare di vendita (Allegato J3) stipulato in data 01/12/2009 fra lo stesso sig. ██████████ e la società ██████████ dal quale risulta che l'immobile doveva



essere trasferito all'acquirente entro il 30/07/2010, tuttavia ad oggi tale trasferimento non è stato effettuato.

L'immobile è soggetto al pagamento della quota condominiale pari ad € 700,00 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 2

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 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 è conforme alla concessione edilizia n.11/02 del 03/06/2002 e alle successive varianti.

#### ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA LOTTO 2

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 I/2).

### VALUTAZIONE DEL BENE LOTTO 2

#### CALCOLO DELLE SUPERFICI

Abitazione civile piano terra: superficie commerciale mq 94,00;

#### 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 M<sup>2</sup></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>SECONDO</i>	<i>ABITAZIONE</i>	<i>85</i>	<i>1,00</i>	<i>85,00</i>
	<i>BALCONI</i>	<i>31,25</i>	<i>0,3</i>	<i>9,0</i>
<i>SUPERFICIE COMMERCIALE FINALE</i>				<i>94,0 MQ</i>

#### Criteria di stima

I criteri di stima utilizzati sono stati due.

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



dell'immobile. La stima tiene in debito conto la posizione della struttura, la consistenza e le reali condizioni del bene così come esposte nei paragrafi precedenti. Sono stati altresì valutati i costi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Riferendosi alle operazioni di vendita di immobili in zona (con ricerca dei dati presso le agenzie immobiliari del territorio), aventi caratteristiche analoghe a quelle in oggetto, tenendo conto delle condizioni del fabbricato, 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 € 84.600,00.

$$V_1 = € 84.600,00.$$

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 € 79.900,00.

$$V_2 = € 79.900,00.$$

Facendo una media tra i due valori si ottiene un valore di  $V_m = € 82.250,00$

#### **Adeguamenti e correzioni alla stima**

Decurtazioni da considerare nel valore dell'immobile:

- Costi opere di manutenzione € 500,00 (ripristini vari)
- Costi per mancato pagamento quota condominiale € 1.178,00 (anni 2017/2018) dati forniti dall'Amministratore del Condominio.
- **Totale decurtazioni € 1.678,00**

**Valore di stima a seguito delle decurtazioni € 80.570,00**

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 5% per lo stato di possesso dell'immobile.

Pertanto il valore finale del bene stimato è pari ad € 64.450,00.

**IMPORTO COMPLESSIVO BENE STIMATO LOTTO 2 € 64.450,00 (euro sessantaquattromilaquattrocentocinquanta/00).**

#### **INDIVIDUAZIONE DEL BENE LOTTO N.3**

L'immobile è ubicato al piano terzo scala A interno 12 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 18, categoria F/03 in corso di costruzione.

L'immobile confina su quattro lati con strada condominiale.

Si allega estratto di mappa e planimetrie del bene (Allegato C/3).

#### **DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEL BENE LOTTO 3**

##### **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 sottotetto al piano terzo scala A interno 12 dell'edificio condominiale a cinque livelli (di cui due interrati), dotato di ascensore, di via Boccaccio, avente una superficie commerciale di circa 268 mq e una superficie lorda di circa 230,00 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 volume tecnico non abitabile ed al momento del sopralluogo risulta privo di infissi esterni (ma dotato di due portoncini di ingresso).

Internamente non vi sono divisori, le pareti e il soffitto sono in laterizio e senza lo strato di intonaco, non è presente la pavimentazione ma solo un battuto in cemento.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica.

#### **INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE LOTTO 3**

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

L'immobile è soggetto al pagamento della quota condominiale pari ad € 660,00 circa annui.

#### **PROVENIENZA**

Il terreno sul quale è stato edificato il complesso residenziale del quale fa parte l'abitazione è pervenuto alla società **■■■■** 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 3**

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 un volume tecnico non abi-



tabile.

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.

L'immobile non è conforme alla concessione edilizia n.11/02 del 03/06/2002 e alle successive varianti in quanto è stata modificata la geometria di n.2 pareti perimetrali (vedasi Allegati C/3 stato di fatto e progetto).

#### **ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA LOTTO 3**

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

#### **VALUTAZIONE DEL BENE LOTTO 3**

##### **CALCOLO DELLE SUPERFICI**

Sottotetto piano terzo: superficie commerciale mq 298,00;

##### **CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI**

<b>TABELLA PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE:</b>				
		<b>SUPERFICIE</b>	<b>CALCOLO DELLA SUPERFICIE</b>	
		<b>LORDA</b>	<b>COEFFICIENTE</b>	<b>SUPERFICIE</b>
		<b>IN M<sup>2</sup></b>	<b>MOLTIPLICATORE</b>	<b>EQUIVALENTE</b>
<b>PIANO</b>	<b>DESCRIZIONE DEGLI AMBIENTI</b>	<b>(A)</b>	<b>(B)</b>	<b>(C) = (A) X (B)</b>
<b>TERZO</b>	<b>SOTTOTETTO</b>	230	1,00	230,00
	<b>TERRAZZA</b>	225	0,3	68,00
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE FINALE</b>				<b>298,0 MQ</b>



### 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 400,00 € per un totale complessivo pari ad € 119.200,00.

$$V_1 = € 119.200,00.$$

II° criterio. Viene utilizzata una stima per consistenza adottando come valore di stima il costo di € 220,00 al m<sup>3</sup> per un volume di 556,00 mc con un totale complessivo pari ad € 122.320,00.

Facendo una media tra i due valori si ottiene un valore  $V_m = € 120.700,00$

### **Adeguamenti e correzioni alla stima**



Decurtazioni da considerare nel valore dell'immobile:

- Costi pratica per accatastamento e pratica edilizia € 2.000,00
- Costi per mancato pagamento quota condominiale € 1.074,00 (anni 2017/2018) dati forniti dall'Amministratore del Condominio.
- **Totale decurtazioni € 3.074,00**

**Valore di stima a seguito delle decurtazioni € 117.600,00**

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 **€ 99.950,00**.

**IMPORTO COMPLESSIVO BENE STIMATO LOTTO 3 € 99.950,00 (euro novantanovemilanovecentocinquanta/00).**

#### **INDIVIDUAZIONE DEL BENE LOTTO N.4**

L'immobile è ubicato al piano terzo scala B dell'edificio condominiale sito in via Boccaccio n°4 in Palazzolo Acreide (SR), coordinate G.P.S. 37°03'36.24'' N 14°54'46.01''E. L'immobile sopra menzionato risulta censito al catasto fabbricati del comune di Palazzolo al *foglio 38 particella 176, sub 17, categoria in corso di costruzione.*

L'immobile confina su quattro lati con strada condominiale.

Si allega estratto di mappa e planimetrie del bene (Allegato C/4).

#### **DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEL BENE LOTTO 4**

##### **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 sottotetto al piano terzo scala B dell'edificio condominiale a cinque livelli (di cui due interrati), dotato di ascensore, di via Boccaccio, avente una superficie commerciale di circa 113 mq e una superficie lorda di circa 95,00 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 volume tecnico non abitabile provvisto di alcuni infissi esterni e di portoncino di ingresso, internamente non vi sono divisori, le pareti sono finite con lo strato di intonaco ed esiste la predisposizione dell'impianto elettrico.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica.

#### ***INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE LOTTO 4***

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

L'immobile è soggetto al pagamento della quota condominiale di € 626,00 annui circa.

#### 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 4**

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 un volume tecnico non abitabile.

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 è conforme alla concessione edilizia n.11/02 del 03/06/2002 e alle successive varianti.

**ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA LOTTO 4**

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

**VALUTAZIONE DEL BENE LOTTO 4**

**CALCOLO DELLE SUPERFICI**

Sottotetto incompleto piano terzo: superficie commerciale mq 113,00;

**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 M<sup>2</sup></i>	<i>MOLTIPLICATORE</i>	<i>EQUIVALENTE</i>



PIANO	DESCRIZIONE DEGLI AMBIENTI	(A)	(B)	(C) = (A) X (B)
TERZO	SOTTOTETTO	95,00	1,00	95,00
	TERRAZZA	60,00	0,3	18,00
SUPERFICIE COMMERCIALE FINALE				113,0 MQ

### Criterio di stima

I criteri di stima utilizzati sono stati due.

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

Riferendosi alle operazioni di vendita di immobili in zona (con ricerca dei dati presso le agenzie immobiliari del territorio), aventi caratteristiche analoghe a quelle in oggetto, tenendo conto delle condizioni del fabbricato, 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 € 56.500,00.

$V_1 = € 56.600,00.$





II° criterio. Viene utilizzata una stima per consistenza adottando come valore di stima la cifra di € 250,00 al m<sup>3</sup> per un volume di 210,00 mc per totale complessivo pari ad € 52.500,00

$$V_2 = € 52.500,00.$$

Facendo una media tra i due valori si ottiene un valore di  $V_m = € 54.550,00$

#### **Adeguamenti e correzioni alla stima**

Decurtazioni da considerare nel valore dell'immobile:

- Costi pratica per accatastamento € 1.000,00
- Costi opere di manutenzione € 500,00 (realizzazione di 2 infissi esterni)
- Costi per mancato pagamento quota condominiale € 1.035,00 (anni 2017/2018) dati forniti dall'Amministratore del Condominio.
- **Totale decurtazioni € 2.535,00**

**Valore di stima a seguito delle decurtazioni € 52.000,00**

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 **€ 44.200,00**.

**IMPORTO COMPLESSIVO BENE STIMATO LOTTO 4 € 44.200,00 (euro quarantaquattromiladuecento/00).**

#### **INDIVIDUAZIONE DEL BENE LOTTO N.5**

L'immobile è ubicato al piano seminterrato 1, scala B, dell'edificio condominiale sito in via Boccaccio n°4 in Palazzolo Acreide (SR), coordinate G.P.S. 37°03'36.24'' N 14°54'46.01''E. e risulta censito al catasto fabbricati del comune di Palazzolo al foglio 38 particella 176, sub 19, categoria A/10,



consistenza 5 vani, rendita € 697,22, superficie catastale 88 mq.

L'immobile confina su tre lati con strada condominiale e con il vano scala.

Si allega estratto di mappa e planimetrie del bene (Allegato C/5).

#### **DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEL BENE LOTTO 5**

##### 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 ufficio al piano seminterrato I scala B dell'edificio condominiale a cinque livelli (di cui due interrati), dotato di ascensore, di via Boccaccio, avente una superficie commerciale e superficie lorda di circa 88 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 in buone condizioni, con la presenza di infissi e persiane esterne. L'ufficio è contraddistinto da un ingresso, una segreteria, una sala archivio, un wc, n° 2 sale uffici, un balcone. Le pareti interne sono finite con intonaco tradizionale, le pareti del wc rivestite con piastrelle, lo stesso wc è sprovvisto dei sanitari, fatta eccezione per la presenza del solo piatto doccia, le porte interne risultano non montate, l'impianto elettrico in buone condizioni, mentre l'impianto idrico e di riscaldamento sono privi della caldaia



(sono presenti solo le predisposizioni).

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica.

**INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE LOTTO 5**

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

L'immobile è soggetto al pagamento della quota condominiale pari ad € 488,00 circa annui.

**PROVENIENZA**

Il terreno sul quale è stato edificato il complesso residenziale del quale fa parte l'abitazione è pervenuto alla società ~~XXX~~ 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 5**

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 risulta 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 è conforme alla concessione edilizia n.11/02 del 03/06/2002 e



alle successive varianti.

#### **ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA LOTTO 5**

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/5).

#### **VALUTAZIONE DEL BENE LOTTO 5**

##### **CALCOLO DELLE SUPERFICI**

Ufficio piano seminterrato 1 scala B: superficie commerciale mq 88,00;

##### **CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI**

<b>TABELLA PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE:</b>				
		<b>SUPERFICIE</b>	<b>CALCOLO DELLA SUPERFICIE</b>	
		<b>LORDA</b>	<b>COEFFICIENTE</b>	<b>SUPERFICIE</b>
		<b>IN M<sup>2</sup></b>	<b>MOLTIPLICATORE</b>	<b>EQUIVALENTE</b>
<b>PIANO</b>	<b>DESCRIZIONE DEGLI AMBIENTI</b>	<b>(A)</b>	<b>(B)</b>	<b>(C) = (A) X (B)</b>
<b>SEMIN. I</b>	<b>UFFICIO</b>	<b>88</b>	<b>1,00</b>	<b>88,00</b>
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE FINALE</b>				<b>88,0 MQ</b>

#### **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



ubiccate 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 € 93.600,00.

$$V_1 = € 93.600,00.$$

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 € 88.400,00.

$$V_2 = € 88.400,00.$$

Facendo una media tra i due valori si ottiene un valore di  $V_m = € 91.000,00$

#### **Adeguamenti e correzioni alla stima**

Decurtazioni da considerare nel valore dell'immobile:

- Costi opere di manutenzione € 1.000,00 (installazione sanitari e porte)
- Costi per mancato pagamento quota condominiale € 796,00 (anni 2017/2018) dati forniti dall'Amministratore del Condominio.



- **Totale decurtazioni € 1.796,00**

**Valore di stima a seguito delle decurtazioni € 89.200,00**

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 **€ 75.800,00**.

**IMPORTO COMPLESSIVO BENE STIMATO LOTTO 5 € 75.800,00 (euro settantacinquemilaottocento/00).**

**INDIVIDUAZIONE DEL BENE LOTTO N.6**

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 20, categoria A/10, consistenza 5 vani, rendita € 697,22, superficie catastale 76 mq.*

L'immobile confina su tre lati con strada condominiale il quarto lato confina con l'immobile identificato al sub 21.

Si allega estratto di mappa e planimetrie del bene (Allegato C/6).

**DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEL BENE LOTTO 6**

**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 ufficio 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 di circa 90 mq e una superficie lorda di circa 87,00 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. All'interno l'ufficio è contraddistinto da un ingresso (con pareti rivestite con ceramica), un wc, n° 2 sale uffici, un balcone. Le pareti interne risultano finite con intonaco tradizionale, le pareti del wc rivestite con piastrelle, sono presenti ma non risultano installate le porte interne, l'impianto elettrico in buone condizioni, mentre l'impianto idrico e di riscaldamento sono privi della caldaia (sono presenti solo le predisposizioni).


Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica.

#### **INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE LOTTO 6**

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

L'immobile è soggetto al pagamento della quota condominiale pari ad € 384,00 circa annui.

#### **PROVENIENZA**

Il terreno sul quale è stato edificato il complesso residenziale del quale fa parte l'abitazione è pervenuto alla società  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 6**

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 risulta 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 è conforme alla concessione edilizia n.11/02 del 03/06/2002 e alle successive varianti, si riscontra una lieve differenza tra la superficie catastale della visura e quella misurata.

**ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA LOTTO 6**

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/6).

**VALUTAZIONE DEL BENE LOTTO 6**

**CALCOLO DELLE SUPERFICI**

Ufficio piano seminterrato 1 scala A: superficie commerciale mq 79,00;

**CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI**

**TABELLA PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE:**





		SUPERFICIE		CALCOLO DELLA SUPERFICIE	
		LORDA		COEFFICIENTE	SUPERFICIE
		IN M <sup>2</sup>		MOLTIPLICATORE	EQUIVALENTE
PIANO	DESCRIZIONE DEGLI AMBIENTI	(A)	(B)	(C) = (A) X (B)	
SEMIN I	UFFICIO	76	1,00	76,00	
	BALCONE	8,22	0,3	3,00	
SUPERFICIE COMMERCIALE FINALE				79,0 MQ	

#### Criteria di stima

I criteri di stima utilizzati sono stati due.

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

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



ché 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 € 81.000,00.

**$V_1 = € 71.100,00.$**

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 € 67.150,00.

**$V_2 = € 67.150,00.$**

Facendo una media tra i due valori si ottiene un valore di  **$V_m = € 69.125,00$**

#### **Adeguamenti e correzioni alla stima**

Decurtazioni da considerare nel valore dell'immobile:

- Costi opere di manutenzione € 500,00 (piccoli ripristini)
- Costi variazione superficie catastale € 500,00
- Costi per mancato pagamento quota condominiale € 637,00 (anni 2017/2018) dati forniti dall'Amministratore del Condominio.
- **Totale decurtazioni € 1.637,00**

**Valore di stima a seguito delle decurtazioni € 67.488,00**

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 **€ 57.300,00.**

**IMPORTO COMPLESSIVO BENE STIMATO LOTTO 6 € 57.300,00 (euro cinquantasettemilatrecento/00).**

**INDIVIDUAZIONE DEL BENE LOTTO N.7**



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 21, categoria A/10, consistenza 2 vani, rendita € 278,89, superficie catastale 34 mq.

L'immobile confina su tre lati con strada condominiale il quarto lato confina con l'immobile identificato al sub 20.

Si allega estratto di mappa e planimetrie del bene (Allegato C/7).

#### **DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEL BENE LOTTO 7**

##### 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 ufficio 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 di circa 34 mq e una superficie lorda di circa 32,00 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. ed 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. L'ufficio è contraddistinto da una sala ufficio con balcone



esterno ed un wc. Le pareti interne risultano finite con intonaco tradizionale, le pareti del wc rivestite con piastrelle, l'impianto elettrico in buone condizioni, mentre l'impianto idrico e di riscaldamento è privo di caldaia (sono presenti solo le predisposizioni).

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica.

#### ***INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE LOTTO 7***

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

L'immobile è soggetto al pagamento della quota condominiale pari ad € 132 circa annui.

#### **PROVENIENZA**

Il terreno sul quale è stato edificato il complesso residenziale del quale fa parte l'abitazione è pervenuto alla società █████ 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 7***

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 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 rica-



dente in zona "B" Area a destinazione residenziale del Piano Regolatore Generale del Comune di Palazzolo A. approvato in data 10/08/2009.

L'immobile è conforme alla concessione edilizia n.11/02 del 03/06/2002 e alle successive varianti.

#### **ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA LOTTO 7**

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/7).

#### **VALUTAZIONE DEL BENE LOTTO 7**

##### **CALCOLO DELLE SUPERFICI**

Ufficio piano seminterrato 1 scala A: superficie commerciale mq 34,00;

##### **CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI**

<b>TABELLA PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE:</b>				
		<b>SUPERFICIE</b>	<b>CALCOLO DELLA SUPERFICIE</b>	
		<b>LORDA</b>	<b>COEFFICIENTE</b>	<b>SUPERFICIE</b>
		<b>IN M<sup>2</sup></b>	<b>MOLTIPLICATORE</b>	<b>EQUIVALENTE</b>
<b>PIANO</b>	<b>DESCRIZIONE DEGLI AMBIENTI</b>	<b>(A)</b>	<b>(B)</b>	<b>(C) = (A) X (B)</b>
<b>SEMIN I</b>	<b>UFFICIO</b>	<b>32,00</b>	<b>1,00</b>	<b>32,0</b>
	<b>BALCONE</b>	<b>5,50</b>	<b>0,3</b>	<b>2,0</b>
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE FINALE</b>				<b>34,0 MQ</b>

#### **Criterio di stima**

I criteri di stima utilizzati sono stati due.

1° criterio. Il sottoscritto, attesa la tipologia del bene, ha ritenuto opportuno



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

Riferendosi alle operazioni di vendita di immobili in zona (con ricerca dei dati presso le agenzie immobiliari del territorio), aventi caratteristiche analoghe a quelle in oggetto, tenendo conto delle condizioni del fabbricato, 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 € 30.600,00.

$$V_1 = € 30.600,00.$$

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 € 28.900,00.

$$V_2 = € 28.900,00.$$

Facendo una media tra i due valori si ottiene un valore di  $V_m = € 29.750,00$

#### **Adeguamenti e correzioni alla stima**

Decurtazioni da considerare nel valore dell’immobile:



- Costi opere di manutenzione € 750,00 (piccoli ripristini interni)
- Costi per mancato pagamento quota condominiale € 220,00 (anni 2017/2018) dati forniti dall'Amministratore del Condominio.
- **Totale decurtazioni € 970,00**

**Valore di stima a seguito delle decurtazioni € 28.780,00**

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 **€ 24.450,00**.

**IMPORTO COMPLESSIVO BENE STIMATO LOTTO 7 € 24.450,00 (euro ventiquattromilaquattrocentocinquanta/00).**

**INDIVIDUAZIONE DEL BENE LOTTO N.8**

Box auto ubicato al piano seminterrato 2, dell'edificio condominiale sito in via Boccaccio n°4, scala B, in Palazzolo Acreide (SR), coordinate G.P.S. 37°03'36.24" N 14°54'46.01" E. censito al catasto fabbricati del comune di Palazzolo al foglio 38 particella 176, sub 29, categoria C/6, classe 2, superficie 24 mq. rendita € 83,05, superficie catastale 29 mq.

L'immobile confina con immobile individuato al sub 30, con area comune, con immobile individuato al sub 38 e con immobile individuato al sub 41.

Si allega estratto di mappa e planimetrie del bene (Allegato C/8).

**DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEL BENE LOTTO 8**

**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 box auto al piano seminterrato 2 scala B dell'edificio condominiale a cinque livelli (di cui due interrati), dotato di ascensore, di via Boccaccio, avente una superficie commerciale e lorda di circa 29 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. ed è 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 portone in alluminio per garage. Le pareti interne risultano finite con intonaco tradizionale.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica.

**INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE LOTTO 8**

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

L'immobile è soggetto al pagamento della quota condominiale pari ad € 57,00 circa annui.

**PROVENIENZA**

Il terreno sul quale è stato edificato il complesso residenziale del quale fa parte l'abitazione è pervenuto alla società ~~ARUBAPEC~~ 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 tra-





scritto il 07/02/2003 ai nn. 2601/2086 relativamente alla particella 69.

**VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE LOTTO 8**

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 è conforme alla concessione edilizia n.11/02 del 03/06/2002 e alle successive varianti.

**ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA LOTTO 8**

Il bene non necessita di A.P.E.

**VALUTAZIONE DEL BENE LOTTO 8**

**CALCOLO DELLE SUPERFICI**

Box auto piano seminterrato 2: superficie commerciale mq 29,00;

**CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI**

<b>TABELLA PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE:</b>				
		<b>SUPERFICIE</b>	<b>CALCOLO DELLA SUPERFICIE</b>	
		<b>LORDA</b>	<b>COEFFICIENTE</b>	<b>SUPERFICIE</b>
		<b>IN M<sup>2</sup></b>	<b>MOLTIPLICATORE</b>	<b>EQUIVALENTE</b>
<b>PIANO</b>	<b>DESCRIZIONE DEGLI AMBIENTI</b>	<b>(A)</b>	<b>(B)</b>	<b>(C) = (A) X (B)</b>



SEMINT 2	BOX AUTO	29	1,00	29,00
SUPERFICIE COMMERCIALE FINALE				29,0 MQ

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 500,00 € per un totale complessivo pari ad € 14.500,00.

$$V_1 = € 14.500,00.$$

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 400,00 € al metro quadro per un totale complessivo pari ad € 11.600,00.

$V_2 = € 11.600,00.$

Facendo una media tra i due valori si ottiene un valore di  $V_m = € 13.000,00$

#### **Adeguamenti e correzioni alla stima**

- Costi per mancato pagamento quota condominiale € 94,00 (anni 2017/2018) dati forniti dall'Amministratore del Condominio.

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 € 10.950,00.

**IMPORTO COMPLESSIVO BENE STIMATO LOTTO 8 € 10.950,00 (euro diecimilanovecentocinquanta/00).**

#### **INDIVIDUAZIONE DEL BENE LOTTO N.9**

Box auto ubicato al piano seminterrato 2 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. censito al catasto fabbricati del comune di Palazzolo al foglio 38 particella 176, sub 37, categoria C/6, classe 2, superficie 26 mq, rendita € 86,51, superficie catastale 26mq.

L'immobile confina con immobile individuato al sub 36, con area comune, i restanti due lati con area condominiale.

Si allega estratto di mappa e planimetrie del bene (Allegato C/9).

#### **DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEL BENE LOTTO 9**

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 box auto al piano seminterrato 2 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 26 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 in buone condizioni. Con la presenza di avvolgibile in alluminio. Le pareti interne risultano finite con intonaco tradizionale, l'impianto elettrico in buone condizioni.


Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica.

#### ***INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE LOTTO 9***

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

L'immobile è soggetto al pagamento della quota condominiale pari ad € 117 circa annui.

#### PROVENIENZA

Il terreno sul quale è stato edificato il complesso residenziale del quale fa parte l'abitazione è pervenuto alla società  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 9**

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 è conforme alla concessione edilizia n.11/02 del 03/06/2002 e alle successive varianti.

**ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA LOTTO 9**

Il bene non necessita di A.P.E.

**VALUTAZIONE DEL BENE LOTTO 9**

**CALCOLO DELLE SUPERFICI**

Box auto piano seminterrato 2: superficie commerciale mq 26,00;

**CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI**

<i>TABELLA PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE:</i>	
<i>SUPERFICIE</i>	<i>CALCOLO DELLA SUPERFICIE</i>



		LORDA IN M <sup>2</sup>	COEFFICIENTE MOLTIPLICATORE	SUPERFICIE EQUIVALENTE
PIANO	DESCRIZIONE DEGLI AMBIENTI	(A)	(B)	(C) = (A) X (B)
SEMINT 2	BOX AUTO	26	1,00	26,00
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE FINALE</b>				<b>26,0 MQ</b>

### 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, 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



€ 13.000,00.

$V_1 = € 13.000,00.$

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 400,00 € al metro quadro per un totale complessivo pari ad € 10.400,00.

$V_2 = € 10.400,00.$

Facendo una media tra i due valori si ottiene un valore di  $V_m = € 11.700,00$

#### **Adeguamenti e correzioni alla stima**

- Costi per mancato pagamento quota condominiale € 195,00 (anni 2017/2018) dati forniti dall'Amministratore del Condominio.

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 € 9.750,00.

**IMPORTO COMPLESSIVO BENE STIMATO LOTTO 9 € 9.750,00 (euro novemilasettecentocinquanta/00).**

#### **INDIVIDUAZIONE DEL BENE LOTTO N.10**

L'immobile è ubicato al seminterrato 2 scala B dell'edificio condominiale sito in via Boccaccio n°4 in Palazzolo Acreide (SR), coordinate G.P.S. 37°03'36.24'' N 14°54'46.01''E. L'immobile sopra menzionato risulta censito al catasto fabbricati del comune di Palazzolo al foglio 38 particella 176, sub 38, categoria F/03 in corso di costruzione.

L'immobile confina con immobile individuato al sub 29, con area comune, con immobile individuato al sub 25 e con immobile individuato al sub 41.



Si allega estratto di mappa e planimetria del bene (Allegato C/10).

**DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEL BENE LOTTO 10**

**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 al piano seminterrato 2 scala B dell'edificio condominiale a cinque livelli (di cui due interrati), dotato di ascensore, di via Boccaccio, avente una superficie commerciale e lorda di circa 22,00 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. ed è 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 un'area di transito facilmente accessibile; in progetto la superficie è indicata come un box auto delimitata da quattro pareti ma al momento del sopralluogo il bene presenta solo tre pareti (vedasi Allegati C/10 stato di fatto e progetto).

L'immobile risulta con le pareti intonacate. Non esistono impianti tecnologici.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica.

**INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE LOTTO 10**

L'immobile è in possesso dell'attuale proprietario ma viene utilizzato dai





condomini per accedere ai garage del piano seminterrato 2.

L'immobile è soggetto al pagamento della quota condominiale pari ad € 98,00 circa annui.

#### PROVENIENZA

Il terreno sul quale è stato edificato il complesso residenziale del quale fa parte l'abitazione è pervenuto alla società ~~XXX~~ 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 10*

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 è identificato in tali concessioni come box auto, in realtà è un'area di transito pertanto non è conforme alla concessione edilizia n.11/02 del 03/06/2002 e alle successive varianti, inoltre 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.

#### *ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA LOTTO 10*

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 10*



CALCOLO DELLE SUPERFICI

Locale interrato 2 scala B: superficie commerciale mq 22,00;

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 M<sup>2</sup></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>SEMINT2</i>	<i>LOCALE F/03</i>		<i>22,00</i>	<i>22,00</i>
<i>SUPERFICIE COMMERCIALE FINALE</i>				<i>22 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 € 11.000,00.

$$V_1 = € 11.100,00.$$

II° criterio. Viene utilizzata una stima per consistenza adottando come valore di stima la cifra di € 150,00 al m<sup>3</sup> per un volume di 66,00 mc per totale complessivo pari ad € 9.900,00.

$$V_2 = € 9.900,00.$$

Facendo una media tra i due valori si ottiene un valore di  $V_m = € 10.500,00$

#### **Adeguamenti e correzioni alla stima**

Decurtazioni da considerare nel valore dell'immobile:

- Costi opere di manutenzione ed accatastamento € 1.500,00
- Costi per mancato pagamento quota condominiale € 163,00 (anni 2017/2018) dati forniti dall'Amministratore del Condominio.
- **Totale decurtazioni € 1.663,00**

**Valore di stima a seguito delle decurtazioni € 8.830,00**

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 **€ 7.500,00.**

**IMPORTO COMPLESSIVO BENE STIMATO LOTTO 10 € 7.500,00 (euro settemila-**

