

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Esecuzioni Immobiliari

•••

Proc. Esecuzione Immobiliare, R.G. 36/2020

PENELOPE SPV S.R.L.

/

████████████████████ - ████████████████████

•••

Relazione



Premessa:

Il G.E. [REDACTED], con decreto del 24.04.2020, per il procedimento in epigrafe, nominava in qualità di esperto il sottoscritto arch. Francesco Vinci, nato a Siracusa il 19.11.1969, residente in Avola, Via Sandro Pertini n. 22, iscritto all'ordine degli architetti p.p.c. di Siracusa col n° 352, con studio tecnico in Siracusa, Viale Teracati n.51/C, con l'incarico di procedere all'esatta individuazione e stima dei beni oggetto di esecuzione immobiliare.

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

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

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

RELAZIONE

Formazione dei lotti.

Si identificano i seguenti lotti di vendita:

- A)** Appartamento in Melilli (Villasmundo), in N.C.E.U. f. 15, part. 1264, sub. 35;
- B)** Box in Melilli (Villasmundo), in N.C.E.U. f. 15, part. 1264, sub. 75;



A.1 – Identificazione dei beni immobili:

Il lotto A consiste in un appartamento facente parte di un edificio multipiano, sito in Melilli, frazione di Villasmundo (SR), identificato come “abitazione di tipo economico” in Catasto Fabbricati del Comune di Melilli (*allegato A2*), Provincia di Siracusa, al Foglio n.15, part. 1264, sub. 35, indirizzo Via Delle Camelie s.n.c., piano T, Scala E, Interno 25, Edificio S7, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale 118 mq (111 mq con esclusione aree scoperte), Rendita 454,48 €.

Coordinate GIS: Lat. 37,250040, Long. 15,086121

L'appartamento è accessibile da Via Delle Orchidee, nei pressi dell'incrocio con Via Delle Camelie, ed è confinante con particella 1130 a Nord, Via Delle Orchidee a Ovest, Via Delle Camelie a Sud, salvo altri.

A.2 – Descrizione sintetica dei beni:

L'immobile consiste in un appartamento al piano terra (rialzato), facente parte di un edificio su quattro livelli con piano seminterrato destinato a *garage*; l'edificio è situato in zona periferica di Villasmundo, frazione del Comune di Melilli, accessibile da Via delle Orchidee.

La struttura dell'edificio è in calcestruzzo di cemento armato, solai in latero-cemento, con copertura piana a terrazza. L'edificio risulta costruito nei primi anni '90.

L'appartamento risulta accatastato con categoria A/3, “abitazione di tipo economico”; accedendovi al piano rialzato dall'androne della scala comune (scala E), sono presenti un ingresso (4,80 mq), soggiorno/tinello (19,52 mq) con adiacente cucina (8,72 mq), salotto (13,68 mq), disimpegno (4,25 mq) che distribuisce a due camere da letto (17,19 mq e 9,65 mq), due bagni (6,90 mq e 5,76 mq) e ripostiglio (5,12 mq); dal soggiorno si accede a veranda coperta (9,80 mq); l'altezza degli ambienti è di 2,70 m. La superficie complessiva dell'immobile è computata come Superficie Esterna Lorda (SEL), secondo quanto previsto dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, intesa



come la superficie lorda occupata dall'appartamento, compreso lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, poiché è lo stesso criterio adottato dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, riferimento utilizzato per la stima; essa è pari a 118,00 mq (111,mq con esclusione delle aree scoperte).

A.3 – Stato di possesso:

L'immobile è allo stato attuale nella disponibilità dei proprietari.

A.4 – Regolarità urbanistico-edilizia e catastale:

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Melilli, si è accertato che l'edificio di cui fa parte l'appartamento è assentito con Concessione Edilizia n.78, prat. ed. n.31/91, rilasciata il 02/08/1991 e s.m.i (C.E. in variante n.31, prat. ed. n.135/92, rilasciata il 06/07/1993. Sono presenti alcune difformità interne rispetto al progetto assentito (*allegato 3*), le quali, non ritenendosi rilevanti dal punto di vista urbanistico, sono sanabili con C.I.L.A. tardiva (in sanatoria), il cui costo è pari a 2.100 € (di cui 1.000 € per sanzione, 50,00 € (C.I.L.A) e 50,00 € (S.C.A.) per diritti, 1.000 € per competenze tecniche), comprensivo della presentazione di S.C.A. (agibilità), non essendo stata rinvenuta Autorizzazione di Agibilità.

La planimetria catastale presenta lievi difformità rispetto allo stato di fatto, pertanto si è redatta e si produce in allegato planimetria dello stato di fatto; i costi per la regolarizzazione catastale, comprensivi di oneri e c.t., si stimano in 500,00 € (*allegato A4*); si segnala che nessun edificio del complesso di cui fanno parte gl'immobili eseguiti risulta ad oggi riportato in mappa catastale.

A.5 – Vincoli e oneri giuridici:

a) Che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: nessuno;



- Altri pesi e limitazioni d'uso: nessuno.

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

- ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA registro generale n. 23690 registro particolare n. 6144 del 12/10/2004 di euro 97.500,00

a favore Banca Intesa S.p.a con sede in Milano codice fiscale 00799960158, domicilio ipotecario eletto in Milano Piazza Paolo Ferrari n. 10

contro [REDACTED] nato a Siracusa il 27/9/1973 e [REDACTED] nata a Germania il 24/10/1977, coniugi in regime di comunione legale, in virtù di atto per notar Sergio Marciano di Augusta dell'11/10/2004 repertorio n. 61296. Mutuo di euro 65.000,00 da rimborsare in 25 anni. Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in Melilli alla Contrada Corvo, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 15 particella 1264 sub. 35 natura A3 di 5,5 vani al piano T e particella 1264 sub. 75 natura C6 di mq. 17 al piano SEM, di cui i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] risultano titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno.

- TRASCRIZIONE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI registro generale n. 2117 registro particolare n. 1619 del 10/2/2020

a favore Penelope Spv S.r.l. con sede in Conegliano codice fiscale 04934510266, contro [REDACTED] nato a Siracusa il 27/9/1973 e [REDACTED] nata a Germania il 24/10/1977, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Siracusa del 31/12/2019 repertorio n. 4839/2019. Pignoramento su: intera proprietà delle unità immobiliari in Melilli, alla Contrada Corvo - Villasmundo, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 15 particella 1264 sub. 35 natura A3 di 5,5 vani e particella 1264 sub. 75 natura C6 di mq. 17, di cui i signori [REDACTED] e [REDACTED] risultano titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno.

c) Altre informazioni per l'acquirente:

- Si segnala che non risulta costituito formale condominio; è dichiarato dai proprietari dell'immobile che le spese concordate mensilmente per la pulizia scale e locali comuni è pari a 25,00 €.

A.6 – Stima dell'immobile:

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



La zona omogenea cui appartiene l'immobile è identificata, nel sistema cartografico GEOPOI dell'O.M.I., come “Siracusa – Melilli – Suburbana/Villasmundo – E1”; i dati più recenti della zona, per destinazioni residenziali, si riferiscono al 1° semestre 2021; nel caso di cui trattasi, si ritiene congruo utilizzare il valore base per la vendita pari a 600,00 €/mq.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: SIRACUSA

Comune: MELILLI

Fascia/zona: Suburbana/VILLASMUNDO

Codice zona: E1

Microzona: 2

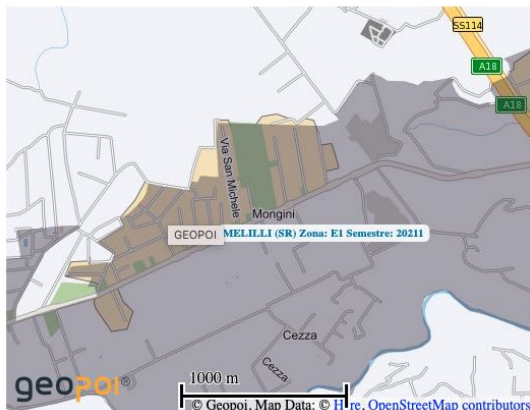
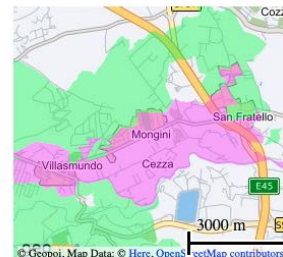
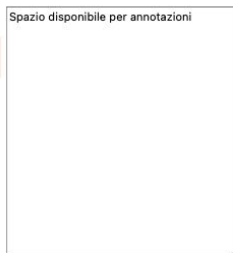
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	520	750	L	2,4	3,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	450	600	L	1,7	2,5	L
Box	Normale	320	450	L	1,4	2	L
Ville e Villini	Normale	700	1000	L	2,8	4,1	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



Il valore del bene immobile è stato stimato applicando coefficienti correttivi al valore base (600,00€/mq), in funzione delle sue caratteristiche, con l'ausilio del *software* “ActaSTIME”.



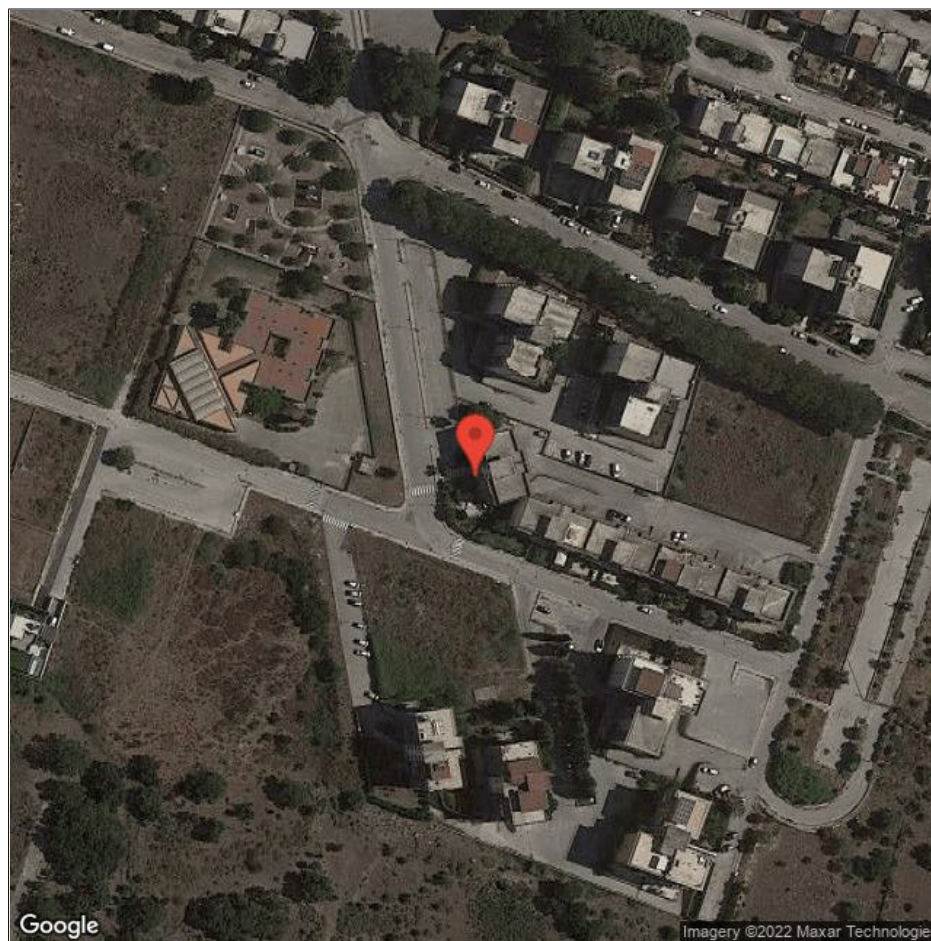
STIMA DELL'IMMOBILE

Rif.Immobile 8

IMMOBILE	Immobile in Via delle Orchidee snc - 96010 Melilli (Villasmundo) - Siracusa - Sicilia - Italia (piano 1)								
Proprietà	#####								
Destinazione	Residenziale	Foglio	15	Particella	1264	Sub.	35	Cat.	A/3

UBICAZIONE

Indirizzo: Via delle Orchidee snc
Cap: 96010
Comune: Melilli (Villasmundo)
Provincia: Siracusa
Regione: Sicilia
Nazione: Italia
Piano: 1
Latitudine: 37.250040 - Longitudine:15.086121

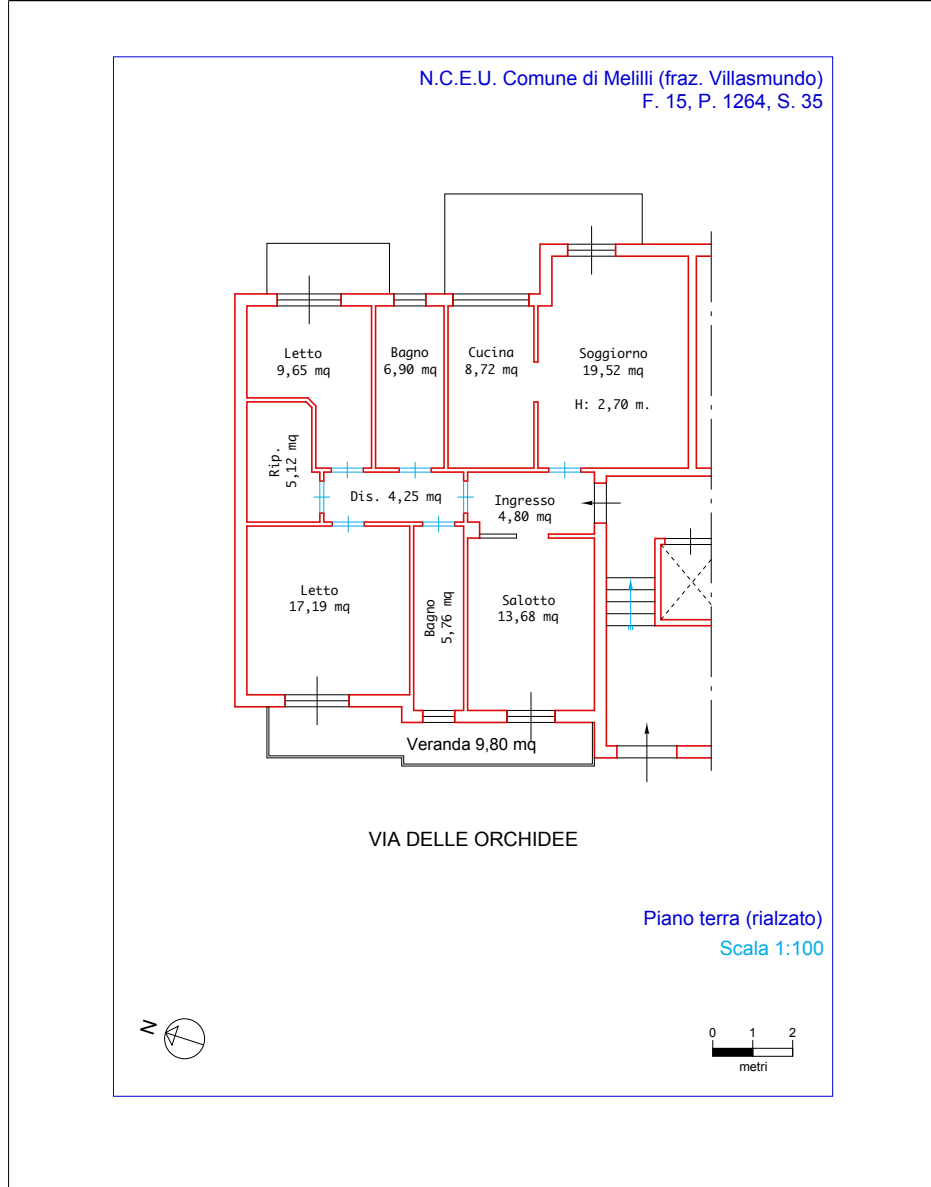


STIMA DELL'IMMOBILE

Rif.Immobile 8

IMMOBILE	Immobile in Via delle Orchidee snc - 96010 Melilli (Villasmundo) - Siracusa - Sicilia - Italia (piano 1)								
Proprietà	#####								
Destinazione	Residenziale	Foglio	15	Particella	1264	Sub.	35	Cat.	A/3

PLANIMETRIA



STIMA DELL'IMMOBILE

Rif.Immobile 8

IMMOBILE	Immobile in Via delle Orchidee snc - 96010 Melilli (Villasmundo) - Siracusa - Sicilia - Italia (piano 1)								
Proprietà	#####								
Destinazione	Residenziale	Foglio	15	Particella	1264	Sub.	35	Cat.	A/3

DATI CATASTALI

L'oggetto della stima è una singola unità immobiliare

Provincia	Comune	Comune catastale	Codice Comune
Siracusa	Melilli (Villasmundo)		

1

Fabbricati	Sezione	Foglio	15	Particella	1264	Sub.	35
-------------------	---------	--------	----	------------	------	------	----

DATI DI CLASSAMENTO

Zona censuaria	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita catastale
		A/3	2	5,5 vani	118	€ 454,48

Indirizzo

Via delle Camelie snc

Intestati

#####

Totale valore catastale dei fabbricati

Superficie catastale	Rendita catastale
118	€ 454,48



STIMA DELL'IMMOBILE

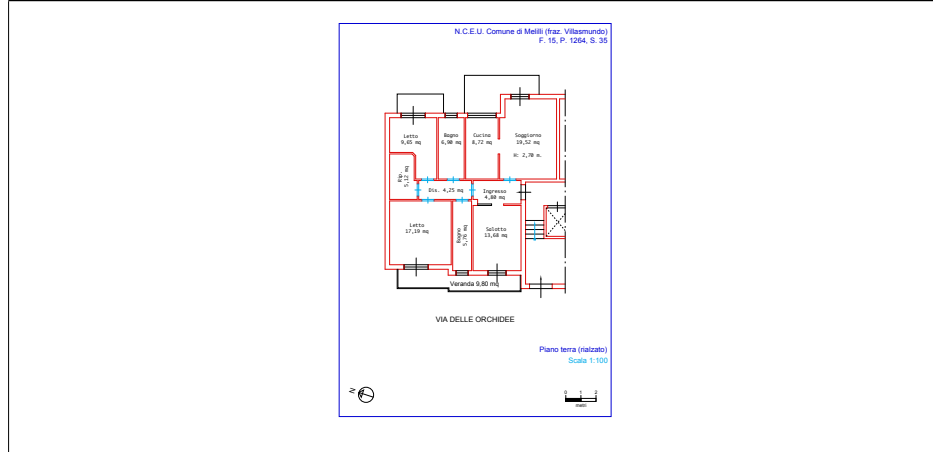
Rif. Immobile 8

IMMOBILE **Immobile in Via delle Orchidee snc - 96010 Melilli (Villasmundo) - Siracusa - Sicilia - Italia (piano 1)**

Proprietà #####

Destinazione **Residenziale** Foglio **15** Particella **1264** Sub. **35** Cat. **A/3**

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE



CRITERIO DI CALCOLO: DPR 138/98

Modalità di rilevamento delle misure: **Desunte da planimetrie catastali e verificate a campione**

	Superficie mq	Descrizione	
Superficie al 100%		Vani principali e accessori diretti più muri interni e perimetrali di max cm50 più 50% muri in comune.	+
Sup. al 100,00%	118,00	Superficie Catastale verificata con rilievi a campione.	+
Superficie commerciale arrotondata all'unità mq			118,00

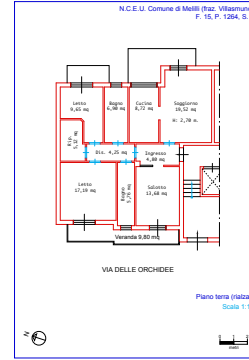
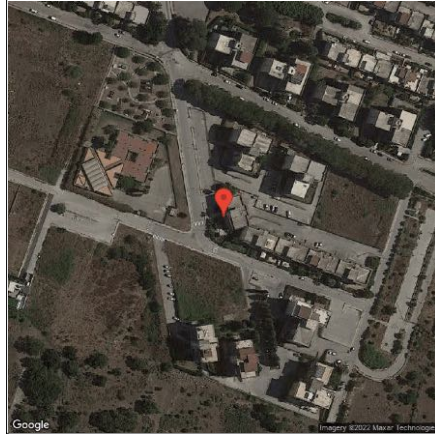


STIMA DELL'IMMOBILE

Rif. Immobile 8

IMMOBILE	Immobile in Via delle Orchidee snc - 96010 Melilli (Villasmundo) - Siracusa - Sicilia - Italia (piano 1)						
Proprietà	#####						
Destinazione	Residenziale	Foglio	15	Particella	1264	Sub. 35	Cat. A/3

COEFFICIENTI CORRETTIVI



				Prezzi marginali EUR	
Piano con ascensore	Terra: 0,90	PCA	0,900 x	-7.080	
Piano senza ascensore		PSA	x		
Orientamento	Sud/Ovest Ovest: 0,95	ORI	0,950 x	-3.540	
Esposizione	Su due lati: 1,00	ESP	1,000 x	0	
Affaccio	Su strada molto ampia: 1,05	AFF	1,050 x	3.540	
Taglio	mq 70 ÷ mq 100: 1,00	TAG	1,000 x	0	
Balconi	Con due balconi: 1,05	BAL	1,050 x	3.540	
Distribuzione	Normale: 1,00	DIS	1,000 x	0	
Luminosità	Normale: 1,00	LUM	1,000 x	0	
Vetustà	27 anni dal 1995	VET	0,950 x	-3.540	
Finitura	Ordinaria: 1,00	FIN	1,000 x	0	
Manutenzione: immobile	Normale: 1,00 + stabile Normale: 1,00	MAN	1,000 x	0	
Riscaldamento	Senza: 0,90	RIS	0,900 x	-7.080	
Efficienza energetica		EFF	x		
Locazione	Libero: 1,00	LOC	1,000 x	0	
Stabile	Nella media della zona: 1,00	STA	1,000 x	0	
Parcheggio	Più facile: 1,10	PAR	1,100 x	7.080	
Trasporti	Nella media della zona: 1,00	TRAS	1,000 x	0	
Traffico	Normale: 1,00	TRAF	1,000 x	0	
Zona	Nella media della zona: 1,00	ZON	1,000 x	0	
Produttività		PROD	x		
Altro		ALT	=		
Coefficiente correttivo				0,886551	-8.032



STIMA DELL'IMMOBILE

Rif. Immobile 8

IMMOBILE	Immobile in Via delle Orchidee snc - 96010 Melilli (Villasmundo) - Siracusa - Sicilia - Italia (piano 1)								
Proprietà	#####								
Destinazione	Residenziale	Foglio	15	Particella	1264	Sub.	35	Cat.	A/3

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE

Valuta: EUR

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

Oscillazione - EUR ± 0

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

STIMA DELL'IMMOBILE

Rif. Immobile 8

IMMOBILE	Immobile in Via delle Orchidee snc - 96010 Melilli (Villasmundo) - Siracusa - Sicilia - Italia (piano 1)								
Proprietà	#####								
Destinazione	Residenziale	Foglio	15	Particella	1264	Sub.	35	Cat.	A/3

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Valuta: EUR

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

Oscillazione - EUR ± 0

Pertanto è così determinato il valore (arrotondato) del lotto A, detraendo al valore base di 62.768 € le spese per 2.600,00 €:

PREZZO BASE : 60.100,00 € (sessantamilacento/00 Euro).



B.1 – Identificazione dei beni immobili:

Il lotto B consiste in un *box* auto al piano seminterrato di un edificio multipiano, sito in Melilli, frazione di Villasmundo (SR), identificato come “Rimesse - Autorimesse” in Catasto Fabbricati del Comune di Melilli (*allegato B2*), Provincia di Siracusa, al Foglio n.15, part. 1264, sub. 75, indirizzo Via Delle Camelie s.n.c., piano S1, Scala E, Interno 27, Edificio S7, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza e Superficie Catastale 17 mq, Rendita 72,12 €.

Coordinate GIS: Lat. 37,250091, Long. 15,086277

Il garage è accessibile da Via dei Ciclamini (dopo aver percorso Via Delle Orchidee e Via delle Camelie), ed è confinante con particella 1130 a Nord, Via Delle Orchidee a Ovest, Via Delle Camelie a Sud, salvo altri.

B.2 – Descrizione sintetica dei beni:

L’immobile consiste in un *box* auto al piano seminterrato, facente parte di un edificio su quattro livelli; l’edificio è situato in zona periferica di Villasmundo, frazione del Comune di Melilli, accessibile da da Via dei.

La struttura dell’edificio è in calcestruzzo di cemento armato, solai in latero-cemento, con copertura piana a terrazza. L’edificio risulta costruito nei primi anni ‘90.

La superficie complessiva dell’immobile è computata come Superficie Esterna Lorda (SEL), secondo quanto previsto dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, intesa come la superficie lorda occupata dall’appartamento, compreso lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, poiché è lo stesso criterio adottato dall’Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell’Agenzia delle Entrate, riferimento utilizzato per la stima; essa è pari a 17,00 mq.

B.3 – Stato di possesso:

L’immobile è allo stato attuale nella disponibilità dei proprietari.



B.4 – Regolarità urbanistico-edilizia e catastale:

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Melilli, si è accertato che l'edificio di cui fa parte l'appartamento è assentito con Concessione Edilizia n.78, prat. ed. n.31/91, rilasciata il 02/08/1991 e s.m.i (C.E. in variante n.31, prat. ed. n.135/92, rilasciata il 06/07/1993. Quanto rappresentato negli elaborati di progetto è conforme allo stato di fatto. La planimetria catastale è conforme allo stato di fatto. Non essendo stata rinvenuta Autorizzazione di Agibilità, per la produzione della S.C.A. si stimano spese complessivamente per 1.000 €, comprensivi di c.t. e diritti.

B.5 – Vincoli e oneri giuridici:

a) Che resteranno a carico dell'acquirente:

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

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

- ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA registro generale n. 23690 registro particolare n. 6144 del 12/10/2004 di euro 97.500,00

a favore Banca Intesa S.p.a con sede in Milano codice fiscale 00799960158, domicilio ipotecario eletto in Milano Piazza Paolo Ferrari n. 10

contro [REDACTED] nato a Siracusa il 27/9/1973 e [REDACTED] nata a Germania il 24/10/1977, coniugi in regime di comunione legale, in virtù di atto per notar Sergio Marciano di Augusta dell'11/10/2004 repertorio n. 61296. Mutuo di euro 65.000,00 da rimborsare in 25 anni. Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in Melilli alla Contrada Corvo, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 15 particella 1264 sub. 35 natura A3 di 5,5 vani al piano T e particella 1264 sub. 75 natura C6 di mq. 17 al piano SEM, di cui i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] risultano titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno.

- TRASCRIZIONE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI registro generale n. 2117 registro particolare n. 1619 del 10/2/2020

a favore Penelope Spv S.r.l. con sede in Conegliano codice fiscale 04934510266, contro [REDACTED] nato a Siracusa il 27/9/1973 e [REDACTED] nata a Germania il 24/10/1977, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Siracusa del 31/12/2019 repertorio n. 4839/2019. Pignoramento su: intera proprietà



delle unità immobiliari in Melilli, alla Contrada Corvo - Villasmundo, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 15 particella 1264 sub. 35 natura A3 di 5,5 vani e particella 1264 sub. 75 natura C6 di mq. 17, di cui i signori [REDACTED] e [REDACTED] risultano titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno.

c) Altre informazioni per l'acquirente:

- Si segnala che non risulta costituito formale condominio; è dichiarato dai proprietari dell'immobile che le spese concordate mensilmente per la pulizia scale e locali comuni è pari a 25,00 €.

B.6 – Stima dell'immobile:

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

La zona omogenea cui appartiene l'immobile è identificata, nel sistema cartografico GEOPOI dell'O.M.I., come “Siracusa – Melilli – Suburbana/Villasmundo – E1”; i dati più recenti della zona, per destinazioni “box”, si riferiscono al 1° semestre 2021; nel caso di cui trattasi, si ritiene congruo utilizzare il valore base per la vendita pari a 400,00 €/mq.



Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: SIRACUSA

Comune: MELILLI

Fascia/zona: Suburbana/VILLASMUNDO

Codice zona: E1

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

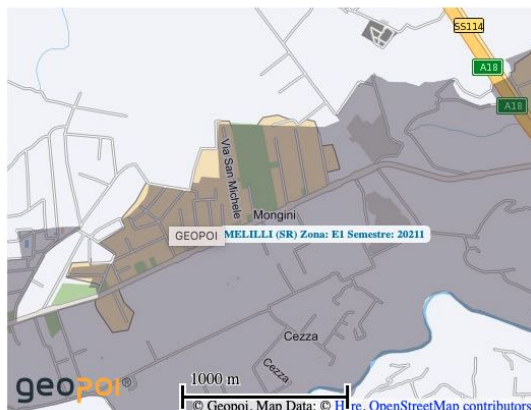
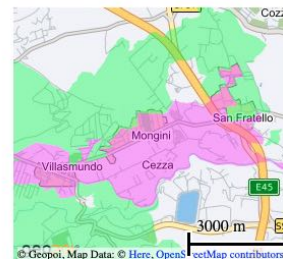
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	520	750	L	2,4	3,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	450	600	L	1,7	2,5	L
Box	Normale	320	450	L	1,4	2	L
Ville e Villini	Normale	700	1000	L	2,8	4,1	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni



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



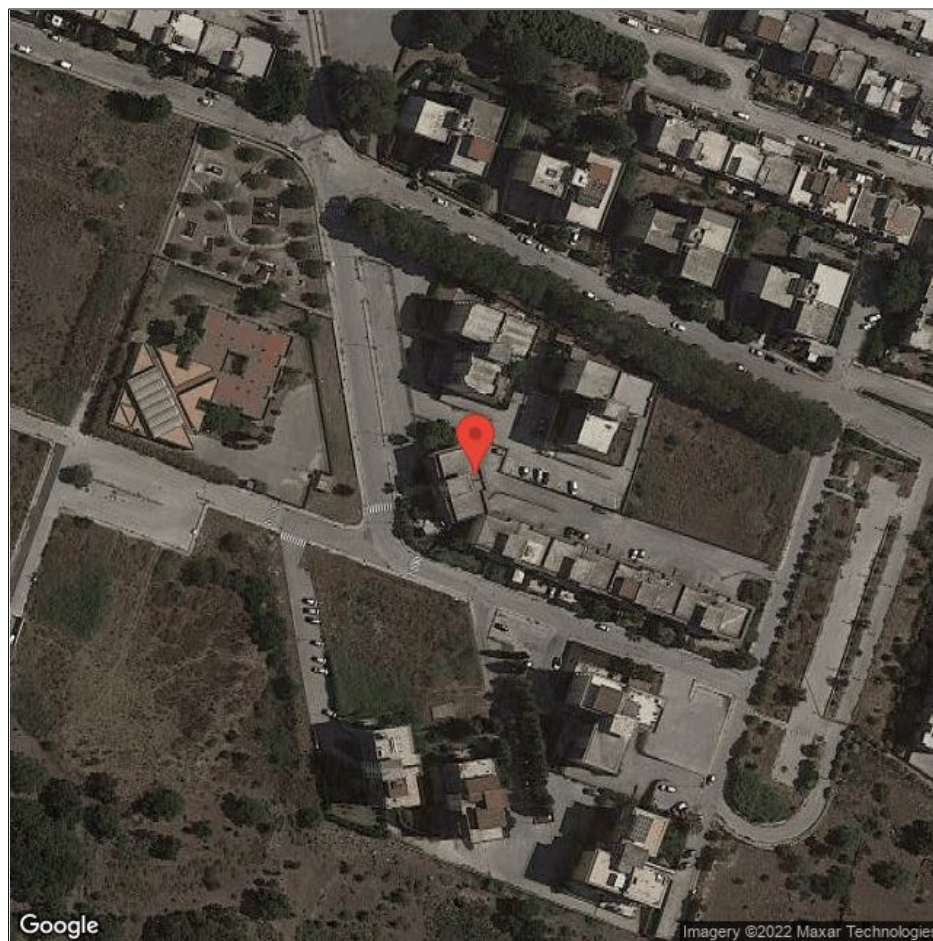
STIMA DELL'IMMOBILE

Rif.Immobile 9

IMMOBILE	Immobile in Via delle Camelie snc - 96010 Melilli (Villasmundo) - Siracusa - Sicilia - Italia (piano 1)								
Proprietà	#####								
Destinazione	Box auto	Foglio	15	Particella	1264	Sub.	75	Cat.	C/6

UBICAZIONE

Indirizzo: Via delle Camelie snc
Cap: 96010
Comune: Melilli (Villasmundo)
Provincia: Siracusa
Regione: Sicilia
Nazione: Italia
Piano: 1
Latitudine: 37.250091 - Longitudine:15.086277

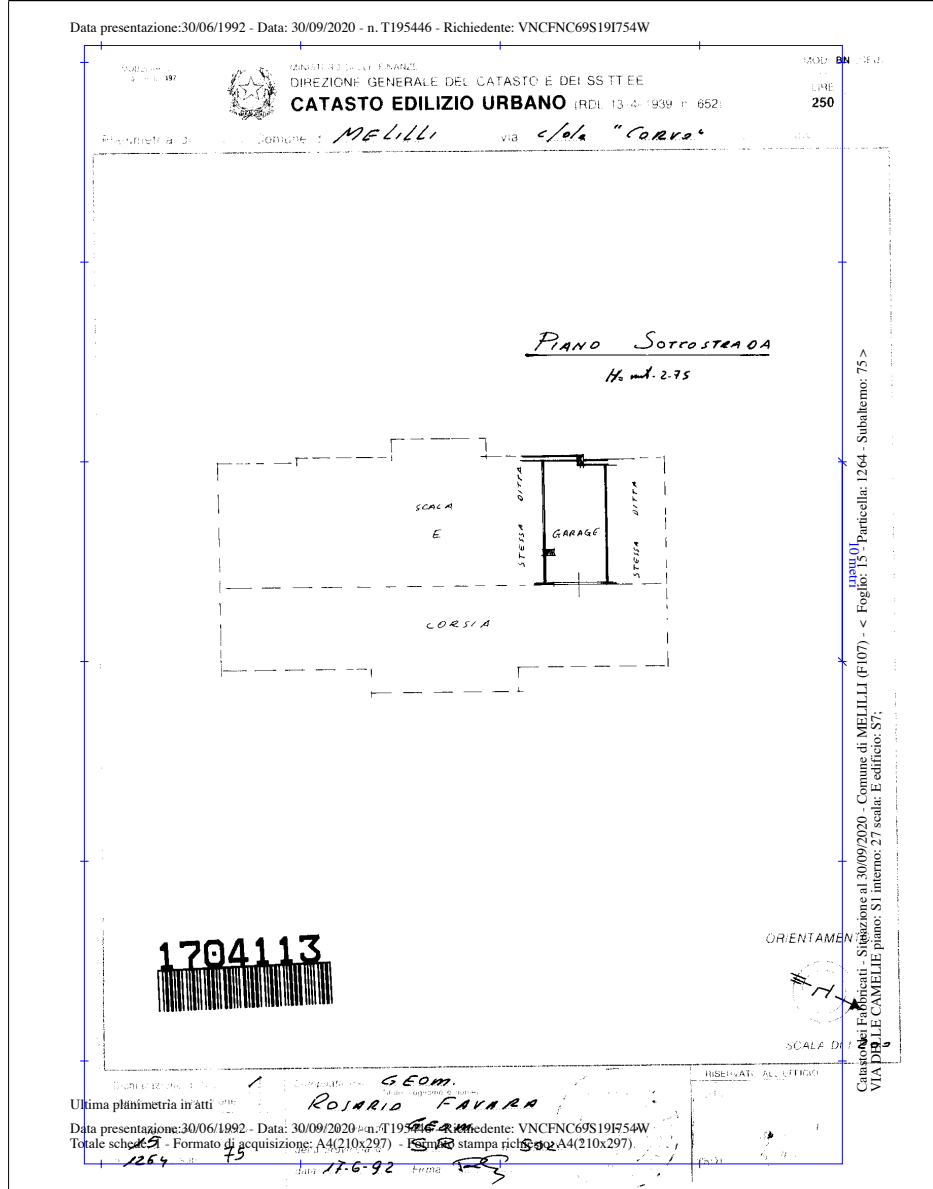


STIMA DELL'IMMOBILE

Rif. Immobile 9

IMMOBILE	Immobile in Via delle Camelie snc - 96010 Melilli (Villasmundo) - Siracusa - Sicilia - Italia (piano 1)								
Proprietà	#####								
Destinazione	Box auto	Foglio	15	Particella	1264	Sub.	75	Cat.	C/6

PLANIMETRIA



STIMA DELL'IMMOBILE

Rif.Immobile 9

IMMOBILE	Immobile in Via delle Camelie snc - 96010 Melilli (Villasmundo) - Siracusa - Sicilia - Italia (piano 1)								
Proprietà	#####								
Destinazione	Box auto	Foglio	15	Particella	1264	Sub.	75	Cat.	C/6

DATI CATASTALI

L'oggetto della stima è una singola unità immobiliare

Provincia	Comune	Comune catastale	Codice Comune
Siracusa	Melilli (Villasmundo)		

2

Fabbricati	Sezione	Foglio	15	Particella	1264	Sub.	75
-------------------	---------	--------	----	------------	------	------	----

DATI DI CLASSAMENTO

Zona censuaria	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita catastale
		C/6	6	17 mq	17	€ 72,15

Indirizzo

Via delle Camelie snc Piano 1

Intestati

#####

Totale valore catastale dei fabbricati

Superficie catastale	Rendita catastale
17	€ 72,15

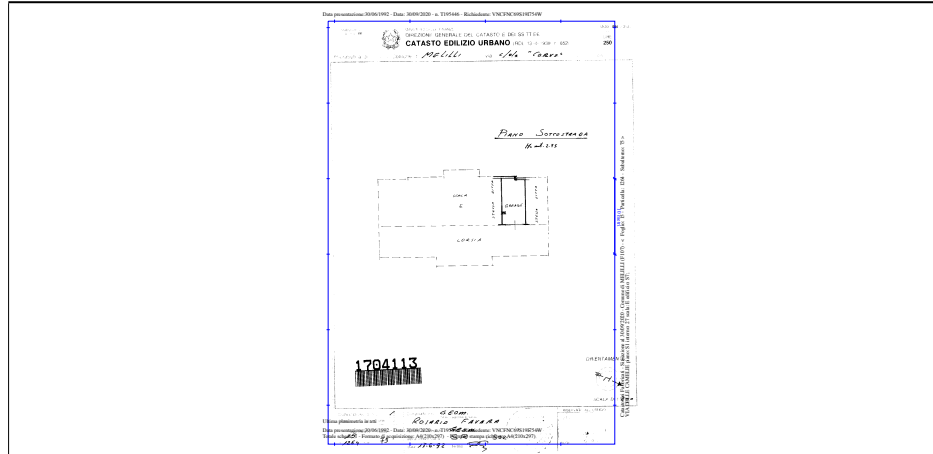


STIMA DELL'IMMOBILE

Rif.Immobile 9

IMMOBILE	Immobile in Via delle Camelie snc - 96010 Melilli (Villasmundo) - Siracusa - Sicilia - Italia (piano 1)								
Proprietà	#####								
Destinazione	Box auto	Foglio	15	Particella	1264	Sub.	75	Cat.	C/6

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE



CRITERIO DI CALCOLO: DPR 138/98

Modalità di rilevamento delle misure: **Desunte da planimetrie catastali e verificate a campione**

	Superficie mq	Descrizione	
Superficie al 100%		Vani principali e accessori diretti più muri interni e perimetrali di max cm50 più 50% muri in comune.	+
Sup. al 100,00%	17,00	Superficie Catastale verificata con rilievi a campione.	+
Superficie commerciale arrotondata all'unità mq			17,00



STIMA DELL'IMMOBILE

Rif.Immobile 9

IMMOBILE	Immobile in Via delle Camelie snc - 96010 Melilli (Villasmundo) - Siracusa - Sicilia - Italia (piano 1)						
Proprietà	#####						
Destinazione	Box auto	Foglio	15	Particella	1264	Sub. 75	Cat. C/6

COEFFICIENTI CORRETTIVI



				Prezzi marginali EUR
Piano con ascensore	Seminterrato: 0,95	PCA	0,950	x -340
Piano senza ascensore		PSA		x
Orientamento	Sud/Est Est Sud: 1,00	ORI	1,000	x 0
Esposizione		ESP		x
Affaccio	Su strada: 1,00	AFF	1,000	x 0
Taglio		TAG		x
Balconi		BAL		x
Distribuzione	Normale: 1,00	DIS	1,000	x 0
Luminosità		LUM		x
Vetustà	27 anni dal 1995	VET	0,900	x -680
Finitura	Ordinaria: 1,00	FIN	1,000	x 0
Manutenzione: immobile	Normale: 1,00 + stabile Normale: 1,00	MAN	1,000	x 0
Riscaldamento		RIS		x
Efficienza energetica		EFF		x
Localazione	Libero: 1,00	LOC	1,000	x 0
Stabile	Nella media della zona: 1,00	STA	1,000	x 0
Parcheggio		PAR		x
Trasporti		TRAS		x
Traffico		TRAF		x
Zona		ZON		x
Produttività		PROD		x
Altro		ALT		=
Coefficiente correttivo			0,855	-986



STIMA DELL'IMMOBILE

Rif. Immobile 9

IMMOBILE	Immobile in Via delle Camelie snc - 96010 Melilli (Villasmundo) - Siracusa - Sicilia - Italia (piano 1)								
Proprietà	#####								
Destinazione	Box auto	Foglio	15	Particella	1264	Sub.	75	Cat.	C/6

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE

Valuta: EUR

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

Oscillazione - EUR ± 0

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

STIMA DELL'IMMOBILE

Rif. Immobile 9

IMMOBILE	Immobile in Via delle Camelie snc - 96010 Melilli (Villasmundo) - Siracusa - Sicilia - Italia (piano 1)								
Proprietà	#####								
Destinazione	Box auto	Foglio	15	Particella	1264	Sub.	75	Cat.	C/6

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Valuta: EUR

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

Oscillazione - EUR ± 0

Pertanto è così determinato il valore (arrotondato) del lotto B, detraendo al valore base di 5.814,00 € le spese per 1.000,00 €:

PREZZO BASE : 4.800,00 € (quattromilaottocento/00 Euro).



LOTTI - SCHEMA RIASSUNTIVO

Lotto	Immobili	Valore	PREZZO BASE Quota Pignorata
A	Appartamento in Melilli/Villasmundo fog. 15 part. 1264 s. 35	60.100,00 €	1/1 60.100,00 €
B	Box in Melilli/Villasmundo fog. 15 part. 1264 s. 75	4.800,00 €	1/1 4.800,00 €
Tot.		64.900,00 €	64.900,00 €

Allegati:

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

Siracusa, lì 21.02.2022

Il c.t.u.

Arch. Francesco Vinci

Il file pdf ha firma digitale

