

Tribunale di Siracusa

Esecuzione immobiliare n. 488/2011

Allegato A

Relazione stima di unità immobiliare

foglio	particella	Sub	Categ	classe	vani
78	605	1-2	A/4	2	5

a-Descrizione dell'immobile

Trattasi di unità immobiliare censita al Catasto Comune di Lentini ubicata in Via Montenero n 62-64 piano T -1 e 2 più lastrico solare consistenza lordi m²141, netti m² 81,50 ; altezza al piano T m 3.00, al piano 1[^] e 2[^] m2.80.

b.Descrizione sintetica e contesto

L'unità immobiliare è ubicata in zona semicentrale del Comune di Lentini, non molto fornita di servizi quali uffici, banche, farmacie,ecc (vedasi foto 1-2). Essa confina con Via Campobasso, e con particella **288** intestata a .. nato a Lentini il 01/3/1986 e con particella **1351** intestata a ... nata a Lentini il 23/1/1993 , ... nato a Lentini il 15/8/1926 (diritto di abitazione per 1/2), ... nato a Lentini il 13/3/1953.L'unità presenta al piano T un wc e una camera (foto 3-4). Tramite scale in marmo (foto5) si accede ai piani superiori. In particolare al piano 1 è presente n1 anticucina e cucina (foto 6-7), al piano 2 è presente n 1 camera e n1 wc(foto 8-9) ,infine lastrico solare (foto 10). Struttura in muratura, non sono presenti rifiniture di pregio, né sistemi di condizionamento aria , né di riscaldamento centralizzato. Pavimentazione e servizi in gres.

c. Stato di possesso dell'immobile

L'immobile risulta di proprietà di quota ½ e ... nata a Lentini il 04/10/2005
quota ½

d. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Dall'analisi dei documenti si è potuto rilevare :

i. Vincoli che restano a carico dell'acquirente

- Iscrizione contro del 03/03/2003 Registro Particolare 494 Registro Generale 4185 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

i.i. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati dopo la vendita

- Iscrizione contro del 03/03/2003 Registro Particolare 494 Registro Generale 4185 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

i.i.i. Altre informazioni per l'acquirente

- Importo annuo spese di gestione e manutenzione: dipende dallo stato d'uso
- Spese straordinarie deliberate non scadute : nessuna
- Spese condominiali deliberate scadute non pagate : nessuna
- Cause in corso: nessuna
- Precedenti proprietari nel ventennio : .. nato a Lentini il 28/3/1958 (proprietario per 1/12), .. nata a Lentini il 07/12/1959 (proprietaria per 1/12), ... nata a Lentini il 16/1/1948 (proprietaria per 1/12), ... nato a Lentini il 25/5/1946 (proprietario per 1/12), ... nata a Lentini il 01/8/1921 (proprietaria per 8/12).

e. Pratiche edilizie presenti

Da accertamenti effettuati presso l'UTC di Lentini, è presente solamente un Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili tendente alla costruzione di casa per civile abitazione rilasciata a , pratica n.376 rilasciata il 10/12/1963, ed un Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili tendente ad ottenere la licenza edilizia per l'esecuzione dei lavori di sopraelevazione per abitazione ubicata in Via Montenero n.66.

h.Valutazione complessiva

Il criterio di stima è quello indicato nella perizia generale, cui tale fascicolo fa riferimento, ovvero il criterio di stima a valore di mercato e considerando i seguenti coefficienti correttivi

- a - Stato d'uso e manutenzione;
- b - Stato del possesso;
- c - Vincoli ed oneri giuridici;
- d - Abbattimento forfettario per differenza tributi calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali;
- e - Assenza garanzie per vizi occulti e spese condominiali insolute;
- f - Bonifica da eventuali rifiuti nocivi.

Stima degli immobili				Coeff correttivi						Tot	Valore stimato
Identificativo	Dest uso	Superf	Prezzo /mq	a	b	c	d	e	f		
Foglio78 part 605	Abitazione civile	m² 141	€ 700	1	1	1	1	1	1	1	€ 98.700

Siracusa, li 01/08/2014

CTU Dr Salvatore Lombardo

