

Tribunale di Siracusa – esecuzioni immobiliari

[REDACTED]

[REDACTED]

Proc. esecutiva immobiliare n. 269/2018 - Consulenza tecnica d'ufficio

Giudice Dott.ssa Concita Cultrera

Ctu Arch. Alfio Cillepi



Indice

- Beni oggetto di pignoramento - premessa
- Dati catastali informatizzati al 12/11/2019 (e al 21/10/2019)
- Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) dal 13/11/1990 al 08/11/2019 (e al 21/10/2019) provenienza degli immobili agli attuali proprietari per atto di compravendita
- Verbale di sopralluogo
- Pratiche edilizie presenti presso l'ufficio tecnico e verifica della regolarità edilizia e urbanistica dall'anno di costruzione dell'immobile allo stato attuale.
- Descrizione della zona (e dell'edificio) in cui è situato l'immobile. Caratteristiche dei beni (dimensioni e stato di conservazione degli ambienti)
- Stima del valore di mercato dell'immobile. Criterio di stima comparativo con punti di merito

ALLEGATI BENE 1

Estratto di mappa, visura storica e planimetria catastale

Elenco iscrizioni e trascrizioni e atto di compravendita

Verbale di sopralluogo

Certificato di destinazione urbanistica

Rilievo metrico e fotografico

Attestazione di prestazione energetica (A.P.E.)

Decreto di nomina e verbale di giuramento, ricevute comunicazioni data sopralluogo, attestazione di invio della perizia

ALLEGATI BENI 2 E 3

Estratto di mappa, visura storica e planimetria catastale

Elenco iscrizioni e trascrizioni e atto di compravendita

Verbale di sopralluogo

Certificato di destinazione urbanistica

Rilievo metrico e fotografico

Attestazione di prestazione energetica (A.P.E.)

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Decreto di nomina e verbale di giuramento, ricevute comunicazioni data sopralluogo, attestazione di invio della perizia



Tribunale di Siracusa – esecuzioni immobiliari

Al Signor Giudice Civile di Siracusa

Creditis Servizi Finanziari Spa [REDACTED]

Proc. esecutiva immobiliare n. 269/2018 - Consulenza tecnica d'ufficio

Beni oggetto di pignoramento - premessa

Il sottoscritto dott. Arch. Alfio Cillepi iscritto presso l'Ordine degli Architetti di Siracusa al n. 771, su incarico conferito il 30/04/2019 dal Giudice Civile Dott.ssa Concita Cultrera, si è recato sui luoghi il 01/11/2019 e il 05/11/2019 al fine di accertare e relazionare su quanto richiesto, ovvero stimare il valore di mercato delle seguenti unità immobiliari site nel comune di Lentini:

Bene 1 - U.I. 1 sub 1 – **Abitazione (destinata a garage)** sita in via Tindari n. 71 di proprietà di [REDACTED];

Bene 2 - U.I. 2 sub 6 – **Garage** sito in via Isonzo n. 81 di proprietà di [REDACTED];

Bene 3 – U.I. 3 sub 7 - **Abitazione** composta da primo, secondo e terzo piano sita in via Isonzo n. 83 di proprietà di [REDACTED].

Dati catastali informatizzati al 12/11/2019

Bene 1 – U.I. 1 sub 1 - Abitazione

Unità immobiliare costituita da abitazione sita nel comune di Lentini, via Tindari n. 71, piano terra, intestata [REDACTED] [REDACTED], proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni.

L'immobile è censito al catasto fabbricati al **foglio 67, particella 2472 - sub 1 (ex p.lla soppressa 951 sub 1)**, categoria A/5, classe 2, consistenza 1,5 vani, superficie catastale totale 89mq, rendita euro 27,11, variazione del 03/10/2017 protocollo n. SR0087264 in atti dal 03/10/2017 aggiornamento planimetrico (n. 17403.1/2017).

Le coordinate G.P.S. dell'immobile sono Latitudine 37,290423 N – Longitudine 14,994287 E. Si allegano l'estratto di mappa, la visura storica e la planimetria catastale, provenienti dal catasto dell'Agenzia del Territorio di Siracusa.



Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) dal 13/11/1990 al 08/11/2019

La relazione notarile ex art. 567 c.p.c. attesta le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari al 17 settembre 2018.

Si allega la documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni sulla unità immobiliare aggiornata alla data del 08 novembre 2019 prelevata alla conservatoria dei registri immobiliari dal ctu e di seguito elencata:

Iscrizioni e trascrizioni a favore e contro l'attuale proprietario

- Trascrizione del 09/08/2018 ai nn. 13062/9365, repertorio 2859 del 20/06/2018 derivante da verbale di pignoramento immobili;
- Iscrizione del 13/01/2016 ai nn. 365/49, repertorio 2468 del 27/04/2015 derivante da decreto ingiuntivo;

Provenienza dell'immobile all'attuale proprietario con trascrizione per atto di compravendita

A [REDACTED] l'immobile è pervenuto mediante:

- Trascrizione del 01/06/2007 ai nn. 13665/8714, repertorio 18618/7048 del 25/05/2007 derivante da atto di compravendita in notaio La Ciura Sebastiano di Lentini da potere di [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] allega l'atto di compravendita.

Verbale di sopralluogo

Il giorno 01 del mese di Novembre 2019 alle ore 10:15 a Lentini presso l'immobile sito in via Tindari n. 71, sono presenti il Sig. [REDACTED], in qualità di marito delegato dalla Sig.ra [REDACTED], il ctu Arch. Alfio Cillepi nominato dal Giudice. Si prosegue ai rilievi metrici e fotografici ed alle verifiche richieste. Le operazioni hanno inizio alle ore 10:20 e si concludono alle ore 10:40. Mi riservo qualora necessario di effettuare altro accesso ai luoghi.

Si allega il verbale di sopralluogo.



Pratiche edilizie presenti presso l'ufficio tecnico e verifica della regolarità edilizia e urbanistica dall'anno di costruzione allo stato attuale

Dalla richiesta presso gli uffici archivio, abitabilità, sanatoria e impianti dell'ufficio tecnico - sezione urbanistica di Lentini di pratiche edilizie relative all'unità immobiliare (protocollo del 23/10/2019) non sono presenti atti e documentazioni.

Il ctu in sede di sopralluogo rileva che l'immobile è utilizzato a garage pur essendo accatastato ad abitazione (come risulta in visura ed in planimetria catastale).

Il rilievo del ctu dello stato attuale presenta due ambienti e un wc con demolizione di una parete divisoria interna rispetto alla planimetria catastale (con data di presentazione 01/01/1985). Si allega attestazione di prestazione energetica (A.P.E. L. n° 90/2013) prodotta dal ctu.

Descrizione della zona in cui è situato l'immobile. Caratteristiche del bene 1 (dimensioni e stato di conservazione degli ambienti)

Da come riportato nel certificato di destinazione urbanistica (protocollo n. 21320 del 23/10/2019) l'immobile oggetto di stima è compreso nella zona "B3-2" (centro urbano con edilizia semintensiva) soggetta alle prescrizioni dell'art. 38 delle NTA.

Sono prevalentemente presenti tipologie di abitazioni plurifamiliari (con un'abitazione per piano) a tre o più elevazioni fuori terra, con garage al piano terra.

La zona è collegata al resto del centro abitato mediante trasporto urbano, e nelle vicinanze si trovano svariate attività commerciali e servizi pubblici di vario genere.

Si allega il certificato di destinazione urbanistica.

L'immobile oggetto di stima è adibito a garage occupante un'area di forma rettangolare con ingresso da via Tindari n. 71. Superiormente si trova un'abitazione.

Esso confina ad est con via Tindari, a sud con proprietà ██████████, a nord con proprietà ██████████ e ad ovest con proprietà ██████████.

La struttura dell'unità immobiliare è calcestruzzo armato con pareti in conci di pietra calcarea locale con spessore dei muri esterni di 0,50 metri e dei muri interni in laterizio di 0,10 metri. Il solaio è del tipo misto, calcestruzzo e laterizio.

Esternamente la facciata non è ben rifinita presentando mancanze di intonaco (foto 1-2). L'immobile ha orientamento prevalente est-ovest ed è esposto ad est con porta di



ingresso al garage e finestrella; inoltre esso non gode di panoramicità ed è soggetto ad inquinamento atmosferico e acustico.

Il garage è costituito da un grande ambiente destinato ad autorimessa avente superficie utile (s.u.) di 70,00mq, un deposito di s.u. 10,00mq e un wc di s.u. 1,50mq per una s.u. complessiva di 81,50mq. L'altezza netta è pari a 4,00m. Il garage non è pavimentato ed è intonacato nelle pareti e nel soffitto con strato di rinzaffo; sono presenti l'impianto idrico ed elettrico. Complessivamente esso si presenta in discreto stato manutentivo (foto 3-4). Si allega il rilievo metrico e fotografico.

Il bene non è divisibile, non è in locazione ed è attualmente utilizzato dai proprietari. Non vi sono atti di asservimento urbanistici e/o cessione di cubatura, né servitù gravanti, né esistenza di pesi (servitù attive e passive, usufrutto, altre ipoteche) o altre limitazioni d'uso. Non sono presenti altre cause in corso. Non vi sono spese condominiali.

Stima del valore di mercato del bene 1 - Criterio di stima comparativo

Mercato immobiliare della zona (valori al mq)

Da informazioni fornite dalle agenzie immobiliari del comune di Lentini il mercato delle compravendite non è molto attivo poiché risente della crisi nel settore immobiliare e attualmente per la zona di Via Tindari il valore delle compravendite di unità immobiliari aventi le stesse caratteristiche (con criterio di stima per confronto diretto) varia da 250,00€/mq a 300,00€/mq di superficie commerciale (lorda di muri interni ed esterni) in base allo stato di conservazione ed alla qualità delle finiture.

Valutazione del valore medio di riferimento

Considerati i valori forniti dalle agenzie, preso atto dello stato di conservazione e delle finiture si attribuisce il valore medio di riferimento di 275,00€/mq di superficie lorda (il ctu non ritiene necessario adeguare il valore medio con i punti di merito).

La superficie rilevata lorda commerciale dell'immobile è pari a 90,00mq.

Il valore locativo considerato è 1,80€/mq con criterio di stima per confronto diretto con immobili affittati in zona (valore fornito dalle agenzie immobiliari), per un costo di 160,00€/mese.

Valore di mercato bene 1

=275,00€/mq*90,00mq=24.750,00€ arrotondato a 25.000,00€.



Dati catastali informatizzati al 21/10/2019

Bene 2 – U.I. 2 sub 6 - Garage

Unità immobiliare costituita da garage sito nel comune di Lentini, via Isonzo n. 81 intestato a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietà 1/1.

Il garage è censito al catasto fabbricati al foglio 78, particella 126, sub 6, categoria C/6, classe 3 consistenza 35mq, superficie catastale totale 42mq, rendita euro 68,69, dati derivanti da variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie.

Bene 3 – U.I. 3 sub 7 - Abitazione

Unità immobiliare costituita da appartamento per civile abitazione sito nel comune di Lentini, via Isonzo n. 83, piano 1°-2°-3°, intestato a [REDACTED] [REDACTED] proprietà 1/1.

L'appartamento è censito al catasto fabbricati al foglio 78, particella 126, sub 7, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 142mq (escluse aree scoperte 136mq), rendita euro 218,72, dati derivanti da variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie.

Le coordinate G.P.S. dell'immobile sono Latitudine 37,284199 N – Longitudine 15,005821 E.

Si allegano l'estratto di mappa, la visura storica e la planimetria catastale dei beni 2 e 3, provenienti dal catasto dell'Agenzia del Territorio di Siracusa.

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dei beni 2 e 3 (nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) dal 13/11/1990 al 21/10/2019

La relazione notarile ex art. 567 c.p.c. attesta le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari al 17 settembre 2018.

Si allega la documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni sulle unità immobiliari aggiornata alla data del 21 ottobre 2019 prelevata alla conservatoria dei registri immobiliari dal ctu e di seguito elencata:

Iscrizioni e trascrizioni a favore e contro l'attuale proprietario

- Trascrizione del 09/08/2018 ai nn. 13062/9365, repertorio 2859 del 20/06/2018 derivante da verbale di pignoramento immobili;



- Iscrizione del 13/01/2016 ai nn. 365/49, repertorio 2468 del 27/04/2015 derivante da decreto ingiuntivo;
- Trascrizione del 14/12/2009 ai nn. 27581/19335, repertorio 20434/8247 del 04/12/2009 derivante da accettazione tacita di eredità;
- Trascrizione del 14/12/2009 ai nn. 27580/19334, repertorio 20434/8247 del 04/12/2009 derivante da accettazione tacita di eredità;
- Trascrizione del 14/12/2009 ai nn. 27579/19333, repertorio 30/211 del 03/04/2009 derivante da certificato di denunciata successione;
- Trascrizione del 29/05/2009 ai nn. 11469/7719, repertorio 20434/8247 del 04/12/2009 derivante da accettazione tacita di eredità;
- Trascrizione del 21/10/2008 ai nn. 24692/16288, repertorio 16/188 del 18/01/2007 derivante da certificato di denunciata successione;
- Trascrizione del 19/10/1992 ai nn. 17381/13769, repertorio 534/171 del 20/01/1992 derivante da certificato di denunciata successione;
- Trascrizione del 20/12/1991 ai nn. 20657/16395, repertorio 16613 del 05/12/1991 derivante da atto di compravendita.

Provenienza degli immobili all'attuale proprietario con trascrizione per atto di compravendita

A Innao Sebastiano l'immobile è pervenuto mediante:

- Trascrizione del 14/12/2009 ai nn. 27582/19336, repertorio 20434/8247 del 04/12/2009 derivante da atto di compravendita in notaio La Ciura Sebastiano di Lentini da potere di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Si allega l'atto di compravendita.



Verbale di sopralluogo

Il giorno 05 del mese di Novembre 2019, alle ore 15:00 a Lentini presso l'immobile di via Isonzo n. 81, dopo aver fissato un secondo sopralluogo, è presente il Sig. ██████████ ██████████ in qualità di proprietario e il ctu nominato dal Giudice Arch. Alfio Cillepi. Si prosegue ai rilievi metrici e fotografici e alle verifiche richieste. Il sopralluogo si conclude alle ore 16:00. Mi riservo qualora necessario di effettuare altro accesso ai luoghi. Si allega il verbale di sopralluogo.

Pratiche edilizie presenti presso l'ufficio tecnico e verifica della regolarità edilizia e urbanistica dall'anno di costruzione allo stato attuale

Dalla richiesta presso gli uffici archivio, abitabilità, sanatoria e impianti dell'ufficio tecnico - sezione urbanistica di Lentini di pratiche edilizie relative all'unità immobiliare (protocollo del 23/10/2019) non sono presenti atti e documentazioni.

Il rilievo del ctu dello stato attuale rispetto alla planimetria catastale (con data di presentazione 09/02/2010) presenta nei vari piani dei beni 2 e 3, opere interne di demolizione e rifacimento di pareti e vani porta. Si allega attestazione di prestazione energetica del bene 3 - abitazione (A.P.E. L. n° 90/2013) prodotta dal ctu.

Descrizione della zona in cui è situato l'immobile. Caratteristiche dell'edificio costituito da bene 2 garage e bene 3 appartamento

Da come riportato nel certificato di destinazione urbanistica (protocollo n. 21322 del 23/10/2019) l'immobile oggetto di stima è compreso nella zona "B2" (centro urbano con edilizia intensiva) soggetta alle prescrizioni dell'art. 37 delle NTA.

Sono prevalentemente presenti tipologie di abitazioni su più livelli a tre o più elevazioni fuori terra, con garage al piano terra.

La zona è collegata al resto del centro abitato mediante trasporto urbano, e nelle vicinanze si trovano svariate attività commerciali e servizi pubblici di vario genere. Si allega il certificato di destinazione urbanistica.

L'edificio oggetto di stima è costituito da quattro piani fuori terra con piano terra adibito a garage, primo, secondo e terzo piano destinati ad abitazione, con copertura a terrazzino calpestabile. I vari livelli sono collegati tramite vano scala comune con scala in calcestruzzo rivestita in marmo.



L'edificio occupante un'area interclusa di forma quasi quadrata 7,15x6,65m, confina ad ovest con via Isonzo e a nord, sud ed est con altre proprietà

La struttura dell'edificio è in muratura continua in conci di pietra calcarea locale con spessore dei muri esterni di 0,50 metri e dei muri interni in laterizio di 0,10 metri. Il solaio è del tipo misto, calcestruzzo e laterizio.

Esternamente la facciata di tutti i livelli è intonacata e ben rifinita, e i ballatoi si trovano in buono stato di conservazione (foto 1-4-5-6).

L'edificio non ha orientamento prevalente ed è esposto con affacci su strada ad ovest; inoltre esso gode di una discreta panoramicità e non è soggetto ad inquinamento atmosferico e acustico elevati.

Descrizione delle unità immobiliari dei beni 2 e 3 (destinazione, dimensioni e stato di conservazione degli ambienti)

Bene 2 - U.I. 2 garage

Il garage è costituito da un ambiente destinato ad autorimessa avente superficie utile (s.u.) di 35,00mq, wc di s.u. 1,30mq, per una s.u. complessiva di 36,30mq. L'altezza netta è di 4,00m. Ad esso si accede da via Isonzo n. 81 con porta garage. L'ambiente è pavimentato e intonacato nelle pareti e nel soffitto. Internamente è stato realizzato un soppalco. Dal garage si accede al corpo scala che conduce all'appartamento (bene 3). Complessivamente l'ambiente si presenta in discreto stato manutentivo (foto 2-3).

Bene 3 - U.I. 3 appartamento

All'appartamento composto da 1°, 2° e 3° piano collegati tramite scala (foto 7) si accede direttamente da strada pubblica via Isonzo n. 83.

Il primo piano si compone allo stato attuale di un disimpegno di superficie utile (s.u.) 4,50mq, di una camera 1 di s.u. 7,70mq, una camera 2 di s.u. 15,00mq, un wc di s.u. 5,50mq, con s.u. complessiva pari a 32,50mq. L'altezza utile degli ambienti è pari a 3,15m; la superficie non residenziale snr è costituita da un balcone di superficie 4,00mq (foto 8-9-10-11).



Il secondo piano presenta un disimpegno di s.u. 4,50mq da cui si accede al soggiorno-pranzo di s.u. 15,00mq, alla cucina di s.u. 8,00mq e al wc di s.u. 5,00mq, con s.u. complessiva pari a 32,50mq. L'altezza utile degli ambienti è pari a 3,10m; la superficie non residenziale snr è costituita da un balcone di superficie 4,00mq (foto 12-13-14-15).

Il terzo piano è composto da un ambiente soggiorno di s.u. 26,00mq e da una lavanderia di s.u. 4,00mq per una s.u. complessiva di 30,00mq. L'altezza utile degli ambienti è pari a 2,85m; la superficie non residenziale snr è costituita da un terrazzino di 10,00mq (foto 16-17-18).

La superficie utile dell'intero appartamento è pari a 95,00mq; La superficie complessiva di balconi e terrazzino è pari a 18,00mq.

Internamente gli ambienti dell'intero appartamento sono rivestiti con intonaco tradizionale e ben rifiniti con idropittura (alcune decorate e rivestite in pietra). Le porte interne sono in legno scorrevole di buona qualità. Gli infissi esterni sono in alluminio. La pavimentazione degli ambienti è in grès ceramico. Il wc e la zona cucina sono rivestiti in ceramica. L'appartamento non è isolato e coibentato.

E' presente e funzionante l'impianto elettrico con illuminazione a soffitto e a parete, l'impianto idrico. L'appartamento è dotato di impianto di climatizzazione.

Tutti gli ambienti sono in buono stato conservativo con lavori interni eseguiti di recente. Si allega il rilievo metrico e fotografico. Di seguito la tabella riporta le caratteristiche intrinseche dell'appartamento.

Tabella - Caratteristiche strutturali e dello stato di manutenzione

STRUTTURA	TIPOLOGIA (caratteri e materiali)	STATO DI CONSERVAZIONE E FINITURE*			
		SCADENTE	MEDIOCRE	DISCRETO	BUONO
FONDAZIONI	Muratura continua				X
STR. VERTICALI	Muratura continua				X
TAMPONAMENTI	Muratura continua				X
SOLAI	Misti cls e laterizio				X
COPERTURA	Terrazzino pavimentato				X
SCALA COMUNE	Cls rivestita in marmo				X
INFISSI EST-INT	Est. Alluminio / Int. legno				X



TRAMEZZATURE	Laterizi				X
PAVIMENTAZIONE	Ceramica - grès				X
RIVESTIMENTI	Ceramica cucina e wc				X
INTON. INT. EST.	Int. tradiz. / Est. Tradiz.				X
BALCONI	Pavimentati				X
ILLUM. A SOF.	Presente				X
IMP. ELETTRICO	Presente				X
IMP. IDRICO	Presente				X
IMP. TERMICO	Climatizzazione				X

*Oltre lo stato di conservazione si valuta anche il grado di finitura dell'elemento strutturale considerato.

I beni si presentano divisibili, non sono in locazione e sono attualmente utilizzati e abitati dai coniugi [REDACTED] **sposati in separazione dei beni e dai figli**. Non vi sono atti di asservimento urbanistici e/o cessione di cubatura, né servitù gravanti, né esistenza di pesi (servitù attive e passive, usufrutto, altre ipoteche) o altre limitazioni d'uso. Non sono presenti altre cause in corso. Non vi sono spese condominiali.

Stima del valore di mercato degli immobili

Criterio di stima comparativo

Mercato immobiliare della zona (valori al mq) – Quotazioni OMI

Da informazioni fornite dalle agenzie immobiliari del comune di Lentini il mercato delle compravendite non è molto attivo poiché risente della crisi nel settore immobiliare e attualmente per la zona di Via Isonzo il valore delle compravendite di appartamenti e garage (con criterio di stima per confronto diretto) varia da 300,00€/mq a 500,00€/mq di superficie commerciale (lorda di muri interni ed esterni) in base alla stato di conservazione ed alla qualità delle finiture.

Secondo le quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), per la zona di via Isonzo – posizione periferica – codice D1, microzona catastale n. 1, abitazioni di tipo economico, con stato di conservazione normale si ha un valore di mercato in €/mq di superficie lorda che varia da 370,00€/mq a 500,00€/mq e per i garage varia da 400,00€/mq a 500,00€/mq. Si allega la banca dati delle quotazioni immobiliari.



Valutazione del valore medio di riferimento

Considerati i valori forniti dalle agenzie e dalle quotazioni OMI, preso atto dello stato di conservazione buono e delle finiture di qualità dell'appartamento (bene 3) si attribuisce il valore medio di riferimento di 415,00€/mq di superficie lorda, conteggiando al 30% la superficie non residenziale dei balconi e terrazza.

Per il garage (bene 2), considerato lo stato di conservazione discreto si assume il valore medio di riferimento di 400,00€/mq.

Adeguamento del valore medio dell'appartamento bene 3 con i punti di merito

Per adeguare il valore all'appartamento si applicano dei coefficienti correttivi (punti di merito) del prezzo unitario di mercato in funzione delle sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche. In particolare i punti di merito attribuiti sono i seguenti:

N.	CARATTERISTICHE	P. DI MERITO
1	Zona e caratteri ambientali	1,00
2	Età immobile: compreso tra 10 e 30 anni - ristrutturato	1,10
3	Tipologia: fabbricato indipendente su tre livelli	1,00
4	Posizione: periferica	0,95
5	Panoramicità-orientamento-esposizione-luminosità	0,95
6	Caratteri tecnologici	1,00
7	Stato di conservazione	1,10

Valore unitario di mercato: prodotto del valore medio di riferimento per i punti di merito

$415,00€/mq * 1,00 * 1,10 * 1,00 * 0,95 * 0,95 * 1,00 * 1,10 = 450,00€/mq$

Bene 2 – garage

La superficie rilevata lorda commerciale del garage è pari a 42,00mq.

Il valore locativo considerato è 1,70€/mq con criterio di stima per confronto diretto con garage affittati in zona (valore fornito dalle agenzie immobiliari), per un costo di 70,00€/mese.



Valore di mercato

=400,00€/mq*42,00mq=16.800,00€ arrotondato a **16.500,00€**.

Bene 3 – appartamento

La superficie rilevata lorda commerciale dell'appartamento è pari a 136,00mq (1° piano 47,00mq + 2° piano 47,00mq + 3° piano 42,00mq). Il valore locativo dell'immobile è 1,70€/mq con criterio di stima per confronto diretto con appartamenti affittati in zona (valore fornito dalle agenzie immobiliari), per un costo di 230,00€/mese.

Valore di mercato

=450,00€/mq*[136,00mq + 18,00mq*0,30]= 63.630,00€ arrotondato a **63.500,00€**.

Il valore di mercato dell'edificio sito in via Isonzo costituito dai beni 2 e 3 è pari:

16.500,00+63.500,00=80.000,00€

Conclusione

Riepilogo valore beni

Bene 1 = 25.000,00€ (venticinquemilaeuro/00)

Bene 2 = 16.500,00€ (sedecimilacinquecentoeuro/00)

Bene 3 = 63.500,00€ (sessantatremilacinquecentoeuro/00)

Totale=105.000,00€ (centocinquemilaeuro/00)

Si allega decreto di nomina e verbale di giuramento, ricevute comunicazioni data sopralluogo, attestazione di invio della perizia.

Carlentini, 19 Novembre 2019

Il ctu dott. Arch. Alfio Cillepi

