

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Esecuzioni Immobiliari

...

Proc. Esecuzione Immobiliare, R.G. 205/2022



...

Relazione



Premessa:

Il G.E. Dott.ssa Alessia Romeo, con decreto del 10.11.2022, 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 in data 22/12/2022, 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)** Immobile a dest. artigianale in Pachino (SR), in NCEU f. 15, part. 6073, sub. 2;
- B)** Autorimessa in Pachino (SR), in NCEU f. 15, part. 6073, sub. 1;
- C)** Immobile a dest. artigianale in Pachino (SR), in NCEU f. 15, part. 8544;



A.1 – Identificazione dei beni immobili:

Il lotto A consiste in un immobile su tre livelli oltre a lastrico solare, con piano seminterrato (su Via La Marmora e in quota con cortile su Via De Sanctis), sito in Pachino (SR); identificato come “Laboratori per arti e mestieri” in N.C.E.U. del Comune di Pachino (*allegato A2*), Provincia di Siracusa, al foglio n. 15, part. 6073, sub. 2, indirizzo Via Alessandro La Marmora, n. 73, piani S1-T-1-2, Categoria C/3, Classe 3, Consistenza 168 mq, Superficie catastale totale 260 mq, Rendita 633,38 €, Zona Censuaria 1.

Coordinate GIS: Lat. 36.717073 - Long. 15.086736

L’immobile è accessibile da Via Alessandro La Marmora al n. 73 al piano terreno e dal cortile su Via De Sanctis al n. 112 al piano seminterrato (la particella in Mappa Catastale è individuata al n. 9368 del foglio n. 15) ed è confinante con Via Alessandro La Marmora a Sud, con particella 8547 a Est, con cortile su Via De Sanctis a Nord, con particella 8680 a Ovest, salvo altri.

A.2 – Descrizione sintetica dei beni:

Il lotto consiste in un immobile su tre livelli con seminterrato, sito in zona Nord-Ovest del centro abitato di Pachino, accessibile da Via Alessandro La Marmora al n. 73 al piano terreno e dal cortile su Via De Sanctis al n. 112 al piano seminterrato; l’edificio ha struttura in conglomerato cementizio armato con solai in latero-cemento; la copertura dell’edificio è a terrazza, su cui insiste un torrino scala. L’edificio risulta completato, dalla documentazione acquisita, nell’anno 2005.

L’immobile risulta accatastato con categoria C/3, “Laboratori per arti e mestieri”; accedendovi al piano seminterrato, dal cortile su via De Sanctis, sono presenti un locale laboratorio (35,60 mq), disimpegno (1,55 mq), w.c. (3,70 mq), oltre alla scala che conduce al piano terreno a quota di Via La Marmora; l’altezza degli ambienti è di 3,00 m; si specifica che il locale laboratorio risulta allo stato attuale



non separato dal locale box auto (lotto B) non essendo presente (demolita/mai realizzata) la parete che avrebbe distinto i due subalterni. Al piano terreno, con accesso da Via La Marmora, sono presenti un ampio locale laboratorio (64,90 mq), disimpegno (1,60 mq), ripostiglio (1,75 mq) e w.c. (2,85 mq), oltre alla scala che conduce al primo piano; l'altezza degli ambienti è di 3,00 m. Al piano primo sono presenti un ampio locale laboratorio (67,65 mq) con n. 2 balconi sui corrispettivi fronti (4,16 mq su Via La Marmora, 5,20 mq sul cortile su Via De Sanctis), disimpegno (1,60 mq), ripostiglio (1,75 mq) e w.c. (2,85 mq), oltre alla scala che conduce al lastrico solare; l'altezza degli ambienti è di 3,00 m. Sul terrazzo sono presenti il torrino scala e il lastrico solare di superficie, comprensiva degli sbalzi *ivi* presenti corrispondenti ai balconi sottostanti, pari a 79,80 mq.

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'immobile, 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 236,00 mq.

A.3 – Stato di possesso:

L'immobile, alla data del sopralluogo, risultava nella disponibilità dei proprietari.

A.4 – Regolarità urbanistico-edilizia e catastale:

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pachino, si è accertato che l'edificio è stato realizzato, a seguito di demolizione e ricostruzione, con Concessione Edilizia n. 52 del 07/09/1999 e risulta ad esso sostanzialmente conforme; l'immobile è dotato di Permesso di Agibilità del 28/04/2016 (*allegato 3*). Sono presenti alcune lievi difformità, rispetto al progetto assentito, 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 2.050,00 € (di cui 1.000,00 € per sanzione, 50,00 € (C.I.L.A) per diritti, 1.000,00 € per competenze tecniche).

L'elaborato planimetrico catastale presenta lievi difformità rispetto a quanto rilevato in sede di sopralluogo, 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 €.

Si è infine rilevata la fusione di fatto dei due subalterni, nn. 1 (lotto B) e 2 (lotto A), non essendo presente (demolita/mai realizzata) la parete divisoria; ai fini e nell'interesse della procedura, si propone la messa in pristino dello stato legittimo, con la realizzazione della parete per il frazionamento dei due lotti di vendita proposti, per cui si stimano spese in 2.500,00 € (quota parte del 50% di 4.087,36€ oltre IVA al 22%, si arrotonda), come da computo seguente.

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI		
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE	
RIPORTO									
LAVORI A MISURA									
1 02.02.01.001	Tramezzi con laterizi forati e malta cementizia a 300 kg di cemento per m' di sabbia, compreso l'onere per la formazione degli architravi per i vani porta e quanto altro occorre per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte. spessore di 8 cm Tramezzo		13,30		3,000	39,90			
	SOMMANO m ²					39,90	30,44	1'214,56	
2 09.01.01	Intonaco civile per interni dello spessore complessivo di 2,5 cm, costituito da un primo strato di rinzafo da 0,5 cm e da un secondo strato sestiato e traversato con ma ... onere per spigoli e angoli, ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte. Intonaco su due facce	2,00	13,30		3,000	79,80			
	SOMMANO m ²					79,80	23,38	1'865,72	
3 09.01.04	Strato di finitura per interni su superfici già intonacate con tonachina premiscelata a base di calce idrata ed inerti selezionati (diametro massimo dell'inerte 0,6 mm), d ... 'onere per spigoli, angoli, ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte. Finitura	2,00	13,30		3,000	79,80			
	SOMMANO m ²					79,80	12,62	1'007,08	
	Parziale LAVORI A MISURA euro							4'087,36	
	TOTALE euro							4'087,36	



A.5 – Vincoli e oneri giuridici (allegato 4):

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 CONTRO del 14/05/2010 - Registro Particolare 2651 Registro Generale 11976 Pubblico ufficiale GUARINO NICOLA Repertorio 4465/3321 del 13/05/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in PACHINO(SR)
SOGGETTO DEBITORE

- ISCRIZIONE CONTRO del 19/04/2013 - Registro Particolare 694 Registro Generale 6188 Pubblico ufficiale ALI GIOVANNI Repertorio 56610/24400 del 18/04/2013

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in PACHINO(SR)
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

- ISCRIZIONE CONTRO del 24/01/2018 - Registro Particolare 231 Registro Generale 1241 Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA S.P.A. Repertorio 40272/2016 del 18/01/2018 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DEL D.P.R.602/73 Immobili siti in PACHINO(SR)

SOGGETTO DEBITORE

- TRASCRIZIONE CONTRO del 29/09/2022 - Registro Particolare 13973 Registro Generale 17659 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 3225 del 07/09/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in PACHINO(SR)

c) *Altre informazioni per l'acquirente:*

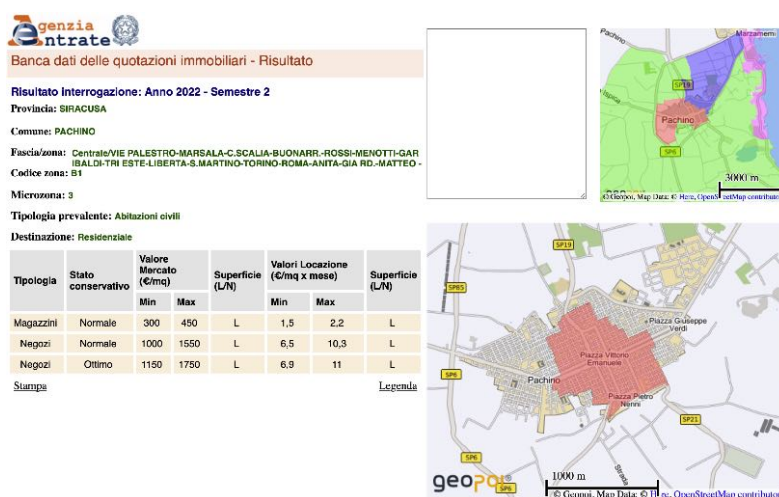
- L'immobile non ricade nella nozione di edilizia agevolata o convenzionata.



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 – Pachino – Centrale – B1”; i dati più recenti della zona, si riferiscono al 2° semestre 2022; nel caso di cui trattasi, considerate le caratteristiche del lotto, non si ritiene congruo il valore di riferimento per la zona assegnato dall' O.M.I. agli immobili con destinazione “laboratorio”, eccessivamente penalizzante e non attinente a un edificio le cui caratteristiche sono certamente in maniera più corretta assimilabili ad attività di tipo commerciale/negozio; pertanto si ritiene opportuno utilizzare il valore di riferimento per la stima pari a 1.000,00 €/mq.



Il valore del bene immobile è stato stimato applicando coefficienti correttivi al valore base (1.000,00€/mq), in funzione delle sue caratteristiche, con l'ausilio del *software* “ActaSTIME”.



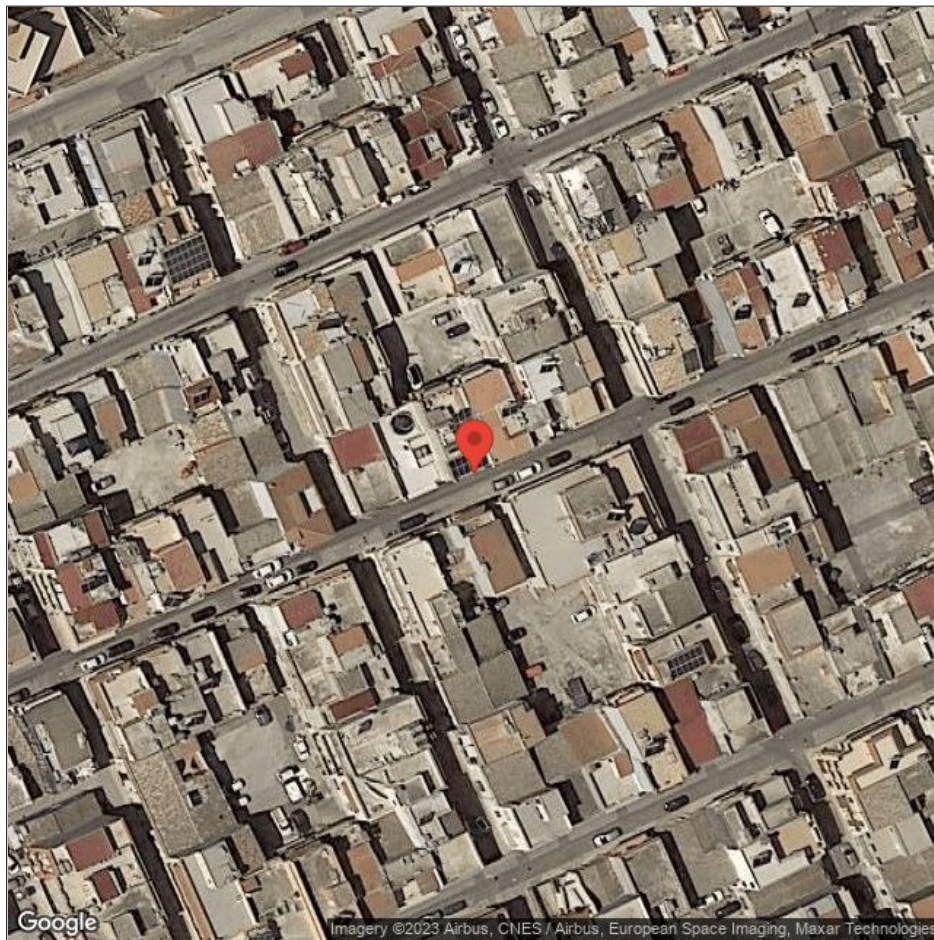
STIMA DELL'IMMOBILE

Rif.Immobile 23

IMMOB LE	Laboratorio in Via A. La Marmora / Cortile su via F. De Sanctis - 96018 Pachino - Siracusa - Sicilia - Italia (piano S/T/1/2)								
Proprietà	#####								
Destinazione	Artigianale	Foglio	15	Particella	6073	Sub.	2	Cat.	C/3

UBICAZIONE

Indirizzo: Via A. La Marmora / Cortile su via F. De Sanctis
Cap: 96018
Comune: Pachino
Provincia: Siracusa
Regione: Sicilia
Nazione: Italia
Piano: S/T/1/2
Latitudine: 36.717073 - Longitudine:15.086736



STIMA DELL'IMMOBILE

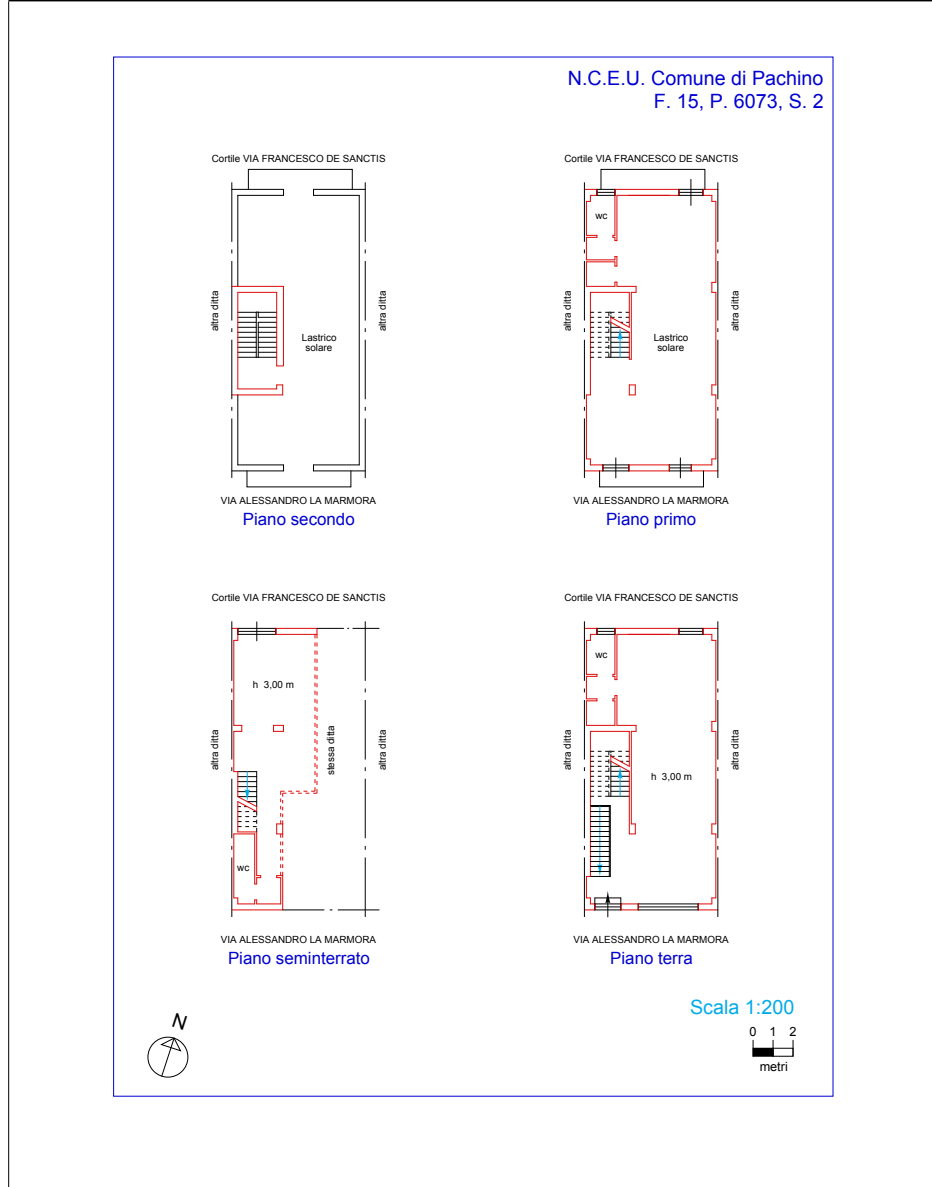
Rif.Immobile 23

IMMOBILE **Laboratorio in Via A. La Marmora / Cortile su via F. De Sanctis - 96018 Pachino - Siracusa - Sicilia - Italia (piano S/T/1/2)**

Proprietà #####

Destinazione **Artigianale** Foglio **15** Particella **6073** Sub. **2** Cat. **C/3**

PLANIMETRIA



STIMA DELL'IMMOBILE

Rif.Immobile 23

IMMOB LE	Laboratorio in Via A. La Marmora / Cortile su via F. De Sanctis - 96018 Pachino - Siracusa - Sicilia - Italia (piano S/T/1/2)								
Proprietà	#####								
Destinazione	Artigianale	Foglio	15	Particella	6073	Sub.	2	Cat.	C/3

DATI CATASTALI

L'oggetto della stima è un'unica unità immobiliare

Provincia	Comune	Comune catastale	Codice Comune
Siracusa	Pachino		

1

Fabbricati	Sezione	Foglio	15	Particella	6073	Sub.	2
-------------------	---------	--------	----	------------	------	------	---

DATI DI CLASSAMENTO

Zona censuaria	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita catastale
1		C/3	3	168 mq	260	€ 633,38

Indirizzo

Via A. La Marmora / Cortile su via F. De Sanctis
--

Intestati

#####

VALORE CATASTALE

Categoria	Rendita Catastale	Moltiplicatore	Rivalutazione	Valore catastale	Quota di possesso	Valore catastale della quota
C/3	€ 633,38	120	5%	€ 79 805,88	100%	€ 79.805,88

Totale valore catastale dei fabbricati

Superficie catastale	Rendita catastale
260	€ 633,38

Totale valore catastale

Valore totale	Valore quote di possesso
€ 79 805,88	€ 79.805,88

Il valore catastale risultante è quello utilizzato nella determinazione dell'asse ereditario nelle successioni legittime o testamentarie, ai fini del calcolo dell'imposta di successione, nelle donazioni e nella tassazione delle compravendite immobiliari; non è quello finalizzato all'imposta municipale. I criteri di calcolo utilizzati sono quelli vigenti a settembre 2021.

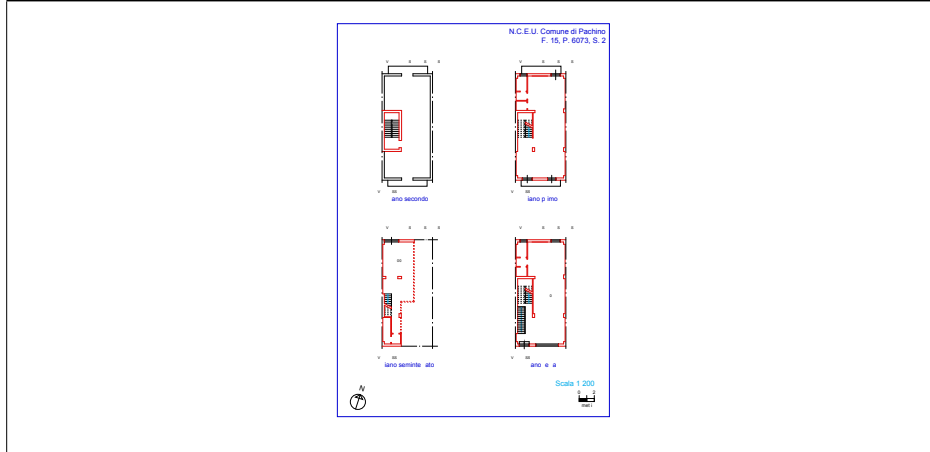


STIMA DELL'IMMOBILE

Rif.Immobile 23

IMMOBILE **Laboratorio in Via A. La Marmora / Cortile su via F. De Sanctis - 96018 Pachino - Siracusa - Sicilia - Italia (piano S/T/1/2)**

Proprietà #####

Destinazione **Artigianale** Foglio **15** Particella **6073** Sub. **2** Cat. **C/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%	219,50	Vani principali e accessori diretti più muri interni e perimetrali di max cm50 più 50% muri in comune.	+
Superficie al 30%	25,00	Balconi e terrazze comunicanti <25mq.	+
Superficie al 10%	89,15	Balconi e terrazze comunicanti >25mq, aree scoperte <sup.coperta.	+
		Superficie commerciale arrotondata all'unità mq	236,00

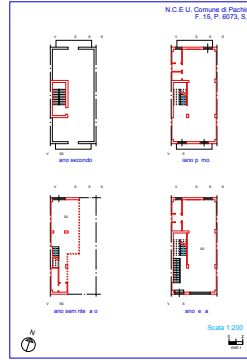
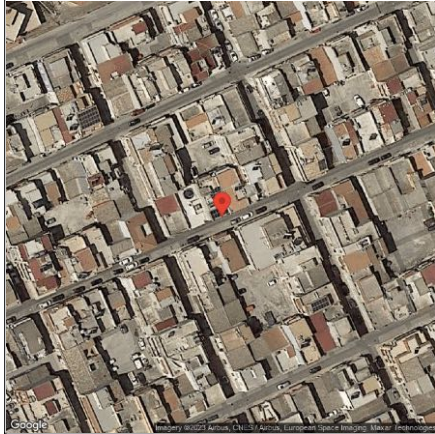


STIMA DELL'IMMOBILE

Rif. Immobile 23

IMMOB LE **Laboratorio in Via A. La Marmora / Cortile su via F. De Sanctis - 96018 Pachino - Siracusa - Sicilia - Italia (piano S/T/1/2)**

Proprietà #####

Destinazione **Artigianale** Foglio **15** Particella **6073** Sub. **2** Cat. **C/3****COEFFICIENTI CORRETTIVI**

				Prezzi marginali EUR
Piano con ascensore		PCA		
Piano senza ascensore	S-T-1-2: 0,90	PSA	0,900	-23.600
Orientamento		ORI		
Esposizione	Su due lati: 1,00	ESP	1,000	0
Affaccio	Su strada e cortile interno: 1,00	AFF	1,000	0
Taglio	mq 70 ÷ mq 100: 1,00	TAG	1,000	0
Balconi	Con due balconi: 1,05	BAL	1,050	11.800
Distribuzione	Normale: 1,00	DIS	1,000	0
Luminosità	Molto luminoso: 1,05	LUM	1,050	11.800
Vetustà	18 anni dal 2005	VET	0,870	-30.680
Finitura	Ordinaria: 1,00	FIN	1,000	0
Manutenzione: immobile	Normale: 1,00 + stabile Normale: 1,00	MAN	1,000	0
Riscaldamento	Centralizzato (solo pred.): 1,00	RIS	1,000	0
Efficienza energetica	Classe C: 0,98	EFF	0,980	-4.720
Localione	Libero: 1,00	LOC	1,000	0
Stabile	Nella media della zona: 1,00	STA	1,000	0
Parcheggio	Normale: 1,00	PAR	1,000	0
Trasporti	Nella media della zona: 1,00	TRAS	1,000	0
Traffico	Normale: 1,00	TRAF	1,000	0
Zona	Nella media della zona: 1,00	ZON	1,000	0
Produttività		PROD		
Altro		ALT		
		Coefficiente correttivo 0,845992		-36.346

STIMA DELL'IMMOBILE

Rif.Immobile 23

IMMOBILE **Laboratorio in Via A. La Marmora / Cortile su via F. De Sanctis - 96018 Pachino - Siracusa - Sicilia - Italia (piano S/T/1/2)**

Proprietà #####

Destinazione **Artigianale** Foglio **15** Particella **6073** Sub. **2** Cat. **C/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 **6,50** xCoefficiente corretto **0,845992** =Valore di locazione mensile per mq - EUR **5,50** xSuperficie commerciale lorda mq **236,00** =
Criterio di calcolo: DPR 138/98**VALORE DI LOCAZIONE MENSILE A OTTOBRE 2023**Il più probabile valore di locazione mensile dell'immobile - EUR **1.298**

Oscillazione - EUR ± 0

VALORE DI LOCAZIONE ANNUALE A OTTOBRE 2023Il più probabile valore di locazione annuale dell'immobile - EUR **15.576***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 23

IMMOBILE	Laboratorio in Via A. La Marmora / Cortile su via F. De Sanctis - 96018 Pachino - Siracusa - Sicilia - Italia (piano S/T/1/2)								
Proprietà	#####								
Destinazione	Artigianale	Foglio	15	Particella	6073	Sub.	2	Cat.	C/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 OTTOBRE 2023**Il più probabile valore di mercato dell'immobile - EUR

Oscillazione - EUR ± 0

Pertanto è così determinato il valore del lotto A, applicando al valore base di 199.654,00 € riduzione del 15% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto, detratte spese per 5.050,00 €; si arrotonda il valore in:

PREZZO BASE : 164.700,00 € (centosessantaquattromilasettecento/00 Euro).



B.1 – Identificazione dei beni immobili:

Il lotto B consiste in un box auto sito in Pachino (SR); identificato come “rimesse, autorimesse” in N.C.E.U. del Comune di Pachino (*allegato B2*), Provincia di Siracusa, al foglio n. 15, part. 6073, sub. 1, indirizzo Via Francesco De Sanctis (cortile), n. 110 (in visura 112), piano T, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 38 mq, Superficie catastale totale 44 mq, Rendita 139,34 €, Zona Censuaria 1.

Coordinate GIS: Lat. 36.717254 - Long. 15.086625

L’immobile è accessibile dal cortile su Via De Sanctis al n. 110 (la particella in Mappa Catastale è individuata al n. 9368 del foglio n. 15) ed è confinante con Via Alessandro La Marmora a Sud, con particella 8547 a Est, con cortile su Via De Sanctis a Nord, con particella 8680 a Ovest, salvo altri.

B.2 – Descrizione sintetica dei beni:

Il lotto consiste in un locale seminterrato/rimessa facente parte dello stesso edificio di cui al lotto A, sito in zona Nord-Ovest del centro abitato di Pachino, accessibile dal cortile su Via De Sanctis al n. 110; l’edificio di cui fa parte l’immobile ha struttura in conglomerato cementizio armato con solai in latero-cemento; la copertura dell’edificio è a terrazza. L’edificio risulta completato, dalla documentazione acquisita, nell’anno 2005.

La rimessa, la quale allo stato attuale risulta non separata dal laboratorio (lotto A) non essendo presente (demolita/mai realizzata) la parete che avrebbe distinto i due subalterni e costituita da un ambiente unico la cui superficie netta è pari a 40,40 mq.

La superficie complessiva dell’immobile è computata come Superficie Esterna Lorda (SEL), secondo quanto previsto dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, criteri altresì adottati dall’Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell’Agenzia delle Entrate, i cui valori di riferimento sono stati utilizzati per la presente stima; essa è pari a 45,80 mq.



B.3 – Stato di possesso:

L'immobile, alla data del sopralluogo, risultava nella disponibilità dei proprietari.

B.4 – Regolarità urbanistico-edilizia e catastale:

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pachino, si è accertato che l'edificio è stato realizzato, a seguito di demolizione e ricostruzione, con Concessione Edilizia n. 52 del 07/09/1999 (*allegato 3*); l'immobile di cui trattasi risulta conforme a quanto assentito. Si è tuttavia rilevata la fusione di fatto dei due subalterni, nn. 1 (lotto B) e 2 (lotto A), non essendo presente (demolita/mai realizzata) la parete divisoria; ai fini e nell'interesse della procedura, si propone la messa in pristino dello stato legittimo, con la realizzazione della parete per il frazionamento dei due lotti di vendita proposti, per cui si stimano spese in 2.500,00 € (quota parte del 50% di 4.087,36€ oltre IVA al 22%, si arrotonda, vedi computo a pag. 5).

B.5 – Vincoli e oneri giuridici:

Vedasi punto A.5 della presente relazione.



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 – Pachino– Centrale – B1”; i dati più recenti della zona, per destinazioni residenziali/Box, si riferiscono al 2° semestre 2022; nel caso di cui trattasi, si ritiene congruo utilizzare il valore di riferimento per la stima pari a 400,00 €/mq.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: SIRACUSA

Comune: PACHINO

Fascia/zona: Centrale/VIE PALESTRO-MARSALA-C.SCALIA-BUONARR.-ROSSI-MENOTTI-GARIBALDI-TRI ESTE-LIBERTA-S.MARTINO-TORINO-ROMA-ANITA-GIA RD.-MATTEO - Codice zona: B1

Microzona: 3

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	630	890	L	2,5	3,6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	540	780	L	2	2,9	L
Box	Normale	320	480	L	1,4	2,1	L

Stampa

Legenda



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”.



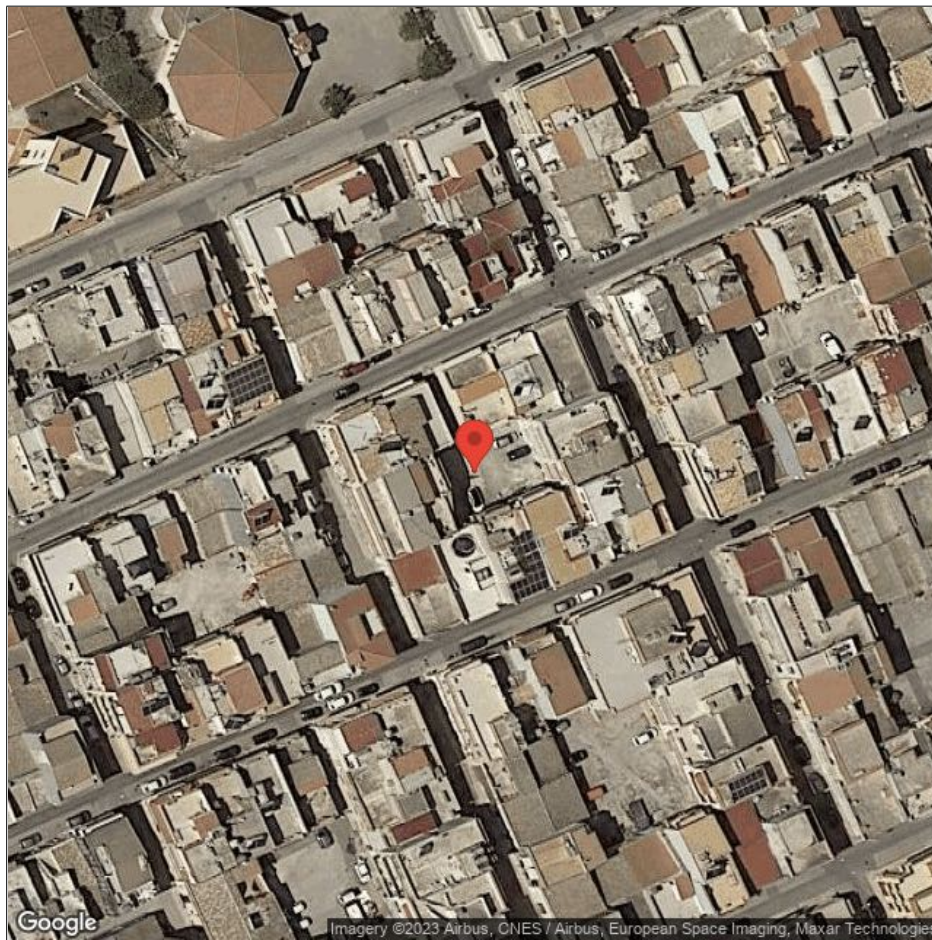
STIMA DELL'IMMOBILE

Rif.Immobile 24

IMMOBILE	Autorimessa in Cortile su via F. De Sanctis, n. 110 - 96018 Pachino - Siracusa - Sicilia - Italia (piano T)								
Proprietà	#####								
Destinazione	Residenziale	Foglio	15	Particella	6073	Sub.	1	Cat.	C/6

UBICAZIONE

Indirizzo: Cortile su via F. De Sanctis, n. 110
Cap: 96018
Comune: Pachino
Provincia: Siracusa
Regione: Sicilia
Nazione: Italia
Piano: T
Latitudine: 36.717254 - Longitudine:15.086625



ACTASTIME Pro 8.5.0 - Licenza d'uso: Architetto Francesco Vinci - Viale Teracati 51/C - 96100 Siracusa SR
francescovinci@icloud.com

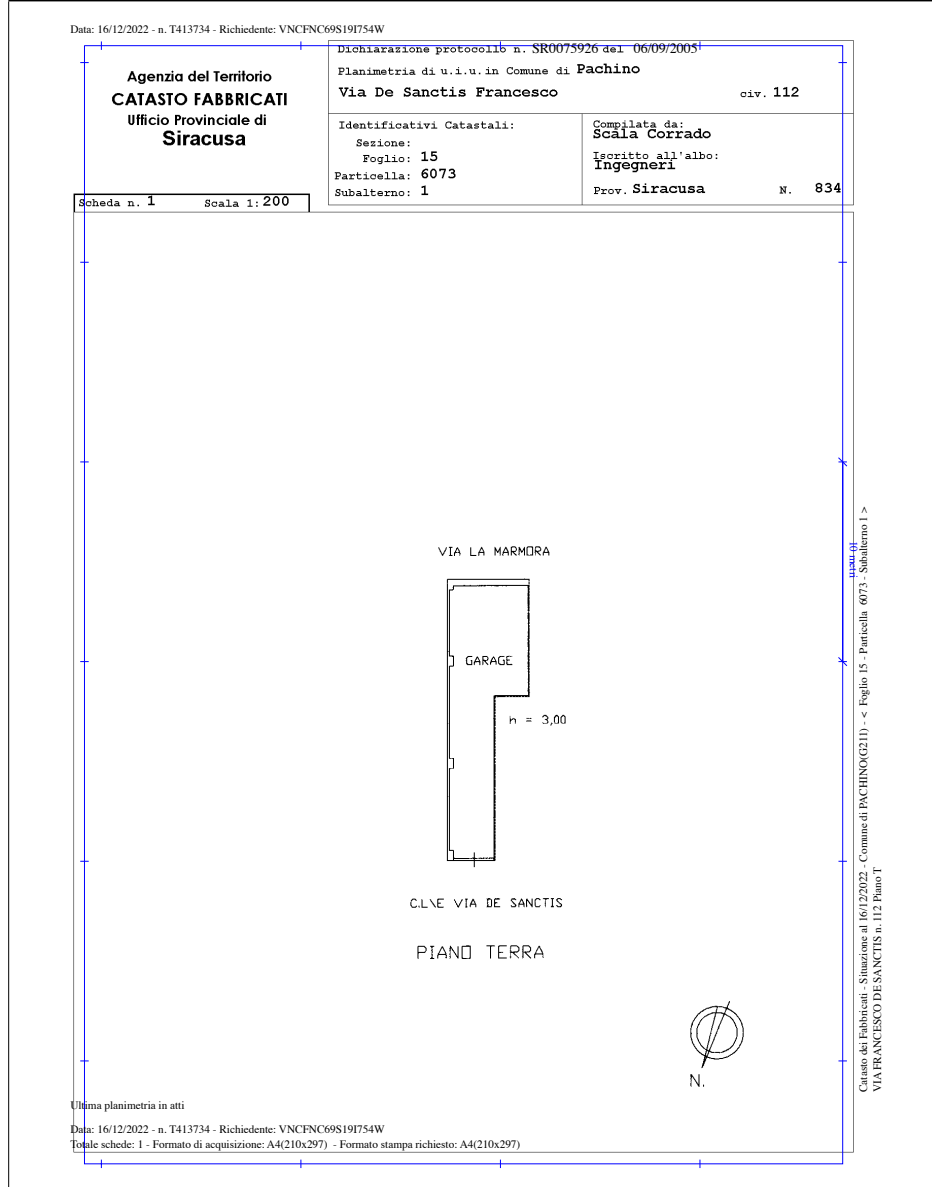


STIMA DELL'IMMOBILE

Rif.Immobile 24

IMMOBILE	Autorimessa in Cortile su via F. De Sanctis, n. 110 - 96018 Pachino - Siracusa - Sicilia - Italia (piano T)								
Proprietà	#####								
Destinazione	Residenziale	Foglio	15	Particella	6073	Sub.	1	Cat.	C/6

PLANIMETRIA



ACTASTIME Pro 8.5.0 - Licenza d'uso: Architetto Francesco Vinci - Viale Teracati 51/C - 96100 Siracusa SR
francescovinci@icloud.com



STIMA DELL'IMMOBILE

Rif.Immobile 24

IMMOBILE **Autorimessa in Cortile su via F. De Sanctis, n. 110 - 96018 Pachino - Siracusa - Sicilia - Italia (piano T)**

Proprietà #####

Destinazione **Residenziale** Foglio **15** Particella **6073** Sub. **1** Cat. **C/6****DATI CATASTALI****L'oggetto della stima è un'unica unità immobiliare**Provincia **Siracusa** Comune **Pachino** Comune catastale Codice Comune **1****Fabbricati** Sezione Foglio **15** Particella **6073** Sub. **1****DATI DI CLASSAMENTO**

Zona censuaria	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita catastale
1		C/6	3	38 mq	44	€ 139,34

Indirizzo

Cor ile su via F. De Sanctis, n. 110

Intestati

#####

VALORE CATASTALE

Categoria	Prima casa	Rendita Catastale	Moltiplicatore	Rivalutazione	Valore catastale	Quota di possesso	Valore catastale della quota
C/6		€ 139,34	120	5%	€ 17 556,84	100%	€ 17.556,84

Totale valore catastale dei fabbricati

Superficie catastale	Rendita catastale
44	€ 139,34

Totale valore catastale

Valore totale	Valore quote di possesso
€ 17 556,84	€ 17.556,84

Il valore catastale risultante è quello utilizzato nella determinazione dell'asse ereditario nelle successioni legittime o testamentarie, ai fini del calcolo dell'imposta di successione, nelle donazioni e nella tassazione delle compravendite immobiliari; non è quello finalizzato all'imposta municipale. I criteri di calcolo utilizzati sono quelli vigenti a settembre 2021.



STIMA DELL'IMMOBILE

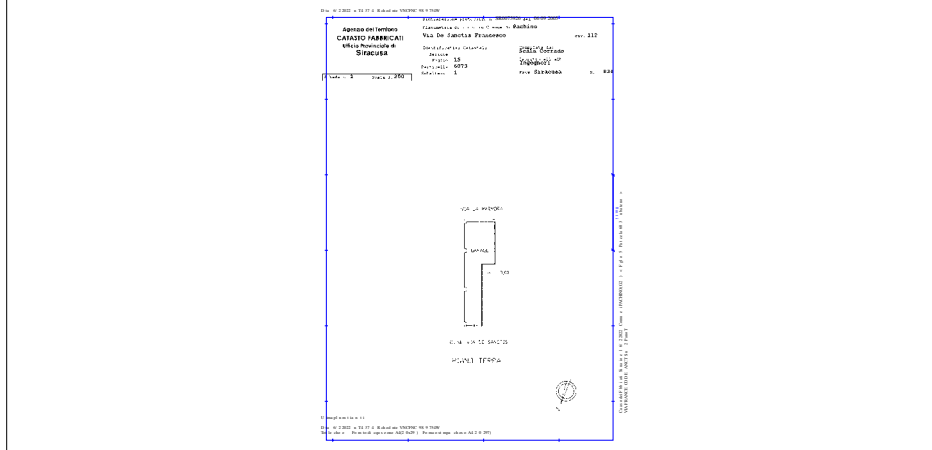
Rif.Immobile 24

IMMOBILE **Autorimessa in Cortile su via F. De Sanctis, n. 110 - 96018 Pachino - Siracusa - Sicilia - Italia (piano T)**

Proprietà **#####**

Destinazione **Residenziale** Foglio **15** Particella **6073** Sub. **1** 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% 45,80	Vani principali e accessori diretti più muri interni e perimetrali di max cm50 più 50% muri in comune.
+ Superficie commerciale arrotondata all'unità mq 46,00	

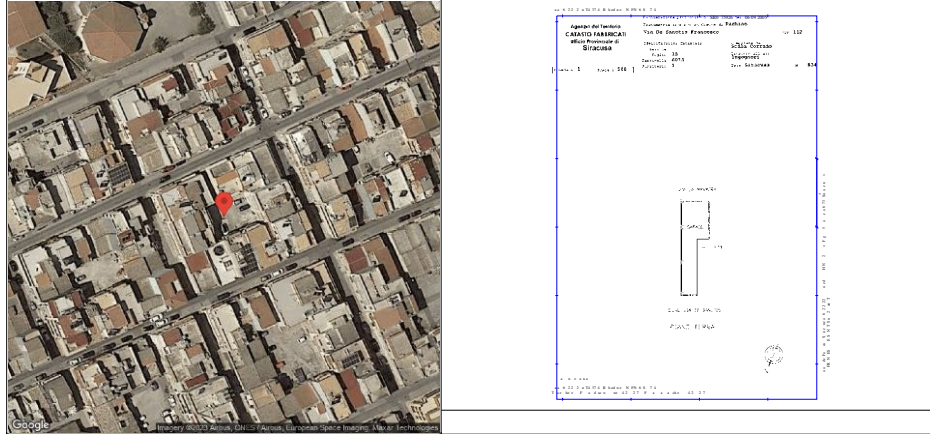


STIMA DELL'IMMOBILE

Rif.Immobile 24

IMMOBILE	Autorimessa in Cortile su via F. De Sanctis, n. 110 - 96018 Pachino - Siracusa - Sicilia - Italia (piano T)				
Proprietà	#####				
Destinazione	Residenziale	Foglio	15	Particella	6073
				Sub.	1
				Cat.	C/6

COEFFICIENTI CORRETTIVI



				Prezzi marginali EUR
Piano con ascensore		PCA		X
Piano senza ascensore		PSA		X
Orientamento		ORI		X
Esposizione		ESP		X
Affaccio		AFF		X
Taglio	< mq 46: 1,20	TAG	1,200	X
Balconi		BAL		X
Distribuzione	Normale: 1,00	DIS	1,000	X
Luminosità	Normale: 1,00	LUM	1,000	X
Vetustà	18 anni dal 2005	VET	0,870	X
Finitura	Ordinaria: 1,00	FIN	1,000	X
Manutenzione: immobile	Normale: 1,00 + stabile Normale: 1,00	MAN	1,000	X
Riscaldamento		RIS		X
Efficienza energetica		EFF		X
Locazione	Libero: 1,00	LOC	1,000	X
Stabile	Nella media della zona: 1,00	STA	1,000	X
Parcheggio	Normale: 1,00	PAR	1,000	X
Trasporti	Nella media della zona: 1,00	TRAS	1,000	X
Traffico	Normale: 1,00	TRAF	1,000	X
Zona	Nella media della zona: 1,00	ZON	1,000	X
Produttività		PROD		X
Altro		ALT		=
Coefficiente correttivo			1,044	810

ACTASTIME Pro 8.5.0 - Licenza d'uso: Architetto Francesco Vinci - Viale Teracati 51/C - 96100 Siracusa SR
francescovinci@icloud.com



STIMA DELL'IMMOBILE

Rif. Immobile 24

IMMOBILE **Autorimessa in Cortile su via F. De Sanctis, n. 110 - 96018 Pachino - Siracusa - Sicilia - Italia
(piano T)**Proprietà **#####**Destinazione **Residenziale** Foglio **15** Particella **6073** Sub. **1** 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 **1,75** xCoefficiente corretto **1,044** =Valore di locazione mensile per mq - EUR **1,83** xSuperficie commerciale lorda mq **46,00** =
Criterio di calcolo: DPR 138/98**VALORE DI LOCAZIONE MENSILE A OTTOBRE 2023**Il più probabile valore di locazione mensile dell'immobile - EUR **84**Oscillazione - EUR **± 0****VALORE DI LOCAZIONE ANNUALE A OTTOBRE 2023**Il più probabile valore di locazione annuale dell'immobile - EUR **1.008***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 24

IMMOBILE **Autorimessa in Cortile su via F. De Sanctis, n. 110 - 96018 Pachino - Siracusa - Sicilia - Italia**
 (piano T)

Proprietà #####

Destinazione **Residenziale** Foglio **15** Particella **6073** Sub. **1** 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 **400,00** xCoefficiente correttivo **1,044** =Valore di mercato per mq - EUR **417,60** xSuperficie commerciale mq **46,00** =
 Criterio di calcolo: DPR 138/98**VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE A OTTOBRE 2023**Il più probabile valore di mercato dell'immobile - EUR **19.210**

Oscillazione - EUR ± 0

ACTASTIME Pro 8.5.0 - Licenza d'uso: Architetto Francesco Vinci - Viale Teracati 51/C - 96100 Siracusa SR
 francescovinci@icloud.com

Pertanto è così determinato il valore del lotto B, applicando al valore base di 19.210,00 € riduzione del 15% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto, detratte spese per 2.500,00 €; si arrotonda il valore in:

PREZZO BASE : 13.800,00 € (tredicimilaottocento/00 Euro).



C.1 – Identificazione dei beni immobili:

Il lotto A consiste in un immobile su tre livelli di cui il terzo parzialmente a lastrico solare, sito in Pachino (SR); identificato come “Laboratori per arti e mestieri” in N.C.E.U. del Comune di Pachino (*allegato C2*), Provincia di Siracusa, al foglio n. 15, part. 8544, indirizzo Via Francesco De Sanctis, n. 122, piani T-1-2, Categoria C/3, Classe 3, Consistenza 109 mq, Superficie catastale totale 134 mq, Rendita 410,95 €, Zona Censuaria 1.

Coordinate GIS: Lat. 36.717400 - Long. 15.086475

L’immobile è accessibile da Via Francesco De Sanctis al n. 122 e dal cortile interno su detta via al n. 120; è confinante con cortile su Via De Sanctis a Sud e ad Est, con Via Francesco De Sanctis a Nord, con particella 8545 a Ovest, salvo altri.

C.2 – Descrizione sintetica dei beni:

Il lotto consiste in un immobile su tre livelli, sito in zona Nord-Ovest del centro abitato di Pachino, accessibile da Via Francesco De Sanctis al n. 122; l’edificio ha struttura in muratura portante con solai in latero-cemento; la copertura dell’edificio è parte a terrazza e parte a falde con coppi alla siciliana.

Allo stato attuale, solamente il piano terreno è conforme a quanto atteso; i piani primo e secondo risultano infatti del tutto separati dal pian terreno a seguito di demolizione della scala interna, la quale consentiva il collegamento fra essi; ad oggi i piani primo e secondo di fatto fanno parte dell’abitazione confinante a Ovest, di proprietà (come risulta da visura catastale) della debitrice [REDACTED], abitazione non inclusa nella presente procedura esecutiva.

L’immobile risulta accatastato con categoria C/3, “Laboratori per arti e mestieri”; accedendovi al piano terreno, dal cortile su via De Sanctis, sono presenti un ampio locale laboratorio (37,95 mq) con w.c. (1,70 mq), due locali laboratorio con affaccio su Via De Sanctis (14,15 mq e 13,90 mq) e un vano scala (9,50 mq, scala non presente a



seguito di demolizione); sono presenti alcuni soppalchi di natura precaria; l'altezza degli ambienti è di 3,50 m; dei piani primo e secondo, per le motivazioni di cui a pag. 25, si riporta la superficie lorda desunta dalle planimetrie catastali; il piano primo ha s.l. pari a 54,20 mq; il piano secondo ha s.l. pari a 25,85 mq, con terrazza pari a 28,35 mq.

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'immobile, 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 169,00 mq.

C.3 – Stato di possesso:

L'immobile, alla data del sopralluogo, risultava nella disponibilità dei proprietari per quanto riguarda il piano terreno; i piani primo e secondo, viceversa, risultavano separati dal piano terreno causa la demolizione della scala interna, e fusi di fatto con l'abitazione confinante a Ovest, di cui allo stato attuale fanno parte; l'abitazione suddetta, da visura catastale, risulta di proprietà della debitrice

██████████

C.4 – Regolarità urbanistico-edilizia e catastale:

Non sono state rinvenute pratiche relative all'immobile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pachino; in atti la costruzione risulta dichiarata come ante 1967, eventualità che appare plausibile date le caratteristiche morfologiche/tipologiche dell'edificio e gli elementi rinvenuti nella documentazione sull'immobile. Non ricadendo l'edificio all'interno di centro abitato, in assenza di specifica perimetrazione dello stesso negli anni '60, si ritiene che lo stato legittimo dell'edificio sia quello rappresentato negli elaborati planimetrici catastali.



Essendo parte dell'immobile (piani primo e secondo), allo stato di fatto, separata e accorpata ad altro immobile non facente parte della presente procedura, non avendo quindi utilità ai fini della stessa la valutazione della possibilità di sanare la situazione di fatto, si propone la stima dell'immobile a seguito di messa in pristino di quanto rappresentato negli elaborati planimetrici catastali.

Si prevede, con stima di massima dei costi, la demolizione di ampliamenti di cui non risultano titoli autorizzativi ai piani 1-2, la ricostruzione della copertura a falda post demolizione dell'ampliamento suddetto al piano 1, la ricostruzione della scala interna, come da prospetto seguente:

CALCOLO DEI COSTI DI MESSA IN PRISTINO

Costi di demolizione	<i>Lun. m.</i>	<i>Larg. m.</i>	<i>N./H.</i>	<i>Sup. mq</i>	<i>Vol. mc</i>	<i>Peso ton.</i>	<i>Prezzo un.</i>	<i>Costo</i>
Demolizione ampliamento piani 1-2			3,00	74,40	223,20		17,08 €/mc	3.812,26 €
Ricostruzione copertura piano terreno	9,40	5,20		48,88			180,00 €/mq	8.798,40 €
Ricostruzione Scala	4,40	2,50	4	44,00			120,00 €/mq	5.280,00 €
Oneri di discarica					223,20	133,92	7,00 €/T	937,44 €
							Tot. Op.	18.828,10 €
Competenze tecniche							10,00%	1.882,81 €
							Subtot.	20.710,91 €
I.V.A.							22,00%	4.556,40 €
							Tot.	25.267,30 €
							Arrot. Tot.	25.300,00 €

C.5 – Vincoli e oneri giuridici:

Vedasi punto A.5 della presente relazione.



C.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 – Pachino– Centrale – B1”; i dati più recenti della zona, per destinazioni residenziali (box), si riferiscono al 2° semestre 2022; nel caso di cui trattasi, si ritiene congruo utilizzare il valore di riferimento per la stima pari a 480,00 €/mq.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: SIRACUSA

Comune: PACHINO

Fascia/zona: Centrale/VIE PALESTRO-MARSALA-C.SCALIA-BUONARR.-ROSSI-MENOTTI-GARIBALDI-TRI ESTE-LIBERTA-S.MARTINO-TORINO-ROMA-ANITA-GIA RD.-MATTEO - Codice zona: B1

Microzona: 3

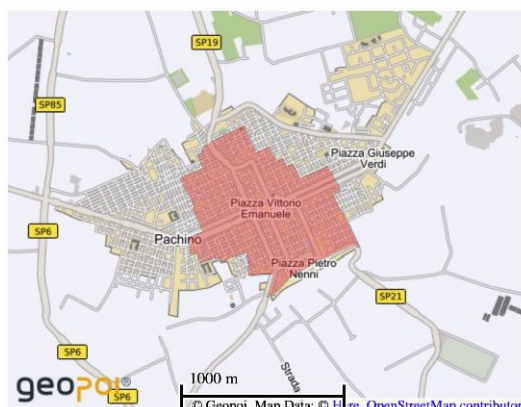
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Laboratori	Normale	320	480	L	1,6	2,4	L

Stampa

Legenda



Il valore del bene immobile è stato stimato applicando coefficienti correttivi al valore base (480,00€/mq), in funzione delle sue caratteristiche, con l'ausilio del *software* “ActaSTIME”.



STIMA DELL'IMMOBILE

Rif.Immobile 25

MMOBILE	Laboratorio in Via F. De Sanctis n. 122 / Cortile su detta via n. 120 - 96018 Pachino - Siracusa - Sicilia - Italia (piano T/1/2)								
Proprietà	#####								
Destinazione	Artigianale	Foglio	15	Particella	8544	Sub.	2	Cat.	C/3

UBICAZIONE

Indirizzo: Via F. De Sanctis n. 122 / Cortile su detta via n. 120

Cap: 96018

Comune: Pachino

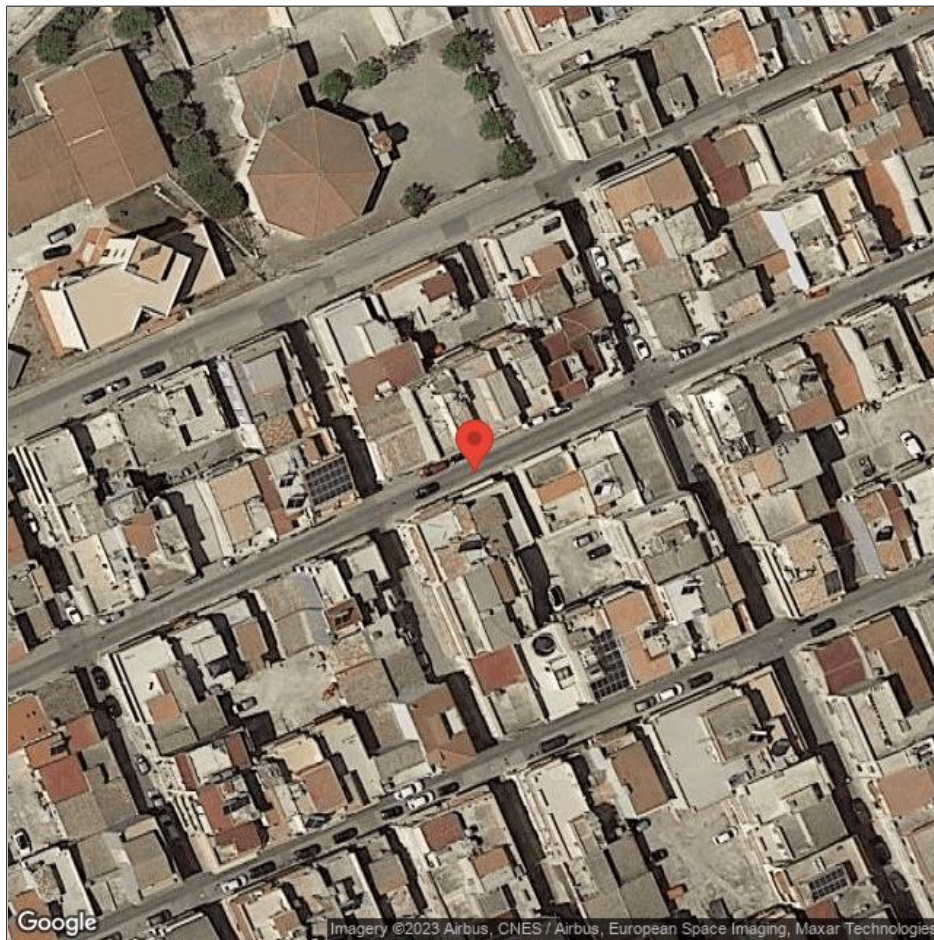
Provincia: Siracusa

Regione: Sicilia

Nazione: Italia

Piano: T/1/2

Latitudine: 36.717400 - Longitudine:15.086475



STIMA DELL'IMMOBILE

Rif. Immobile 25

IMMOBILE	Laboratorio in Via F. De Sanctis n. 122 / Cortile su detta via n. 120 - 96018 Pachino - Siracusa - Sicilia - Italia (piano T/1/2)								
Proprietà	#####								
Destinazione	Artigianale	Foglio	15	Particella	8544	Sub.	2	Cat.	C/3

PLANIMETRIA

Data presentazione: 28/11/1994 - Data: 16/12/2022 - n. T413732 - Richiedente: VNCFC69S191754W

MODULARIO F. 79 (mod. 007) **MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE. CATASTO EDILEZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)** MOD. 808 (CEU) LINE 200

Planimetria di u.i.u. in Comune di PACHINO via DE SANCTIS civ. 122

1648969

COMPLEMENTI

SCALA DI 1:500

Dichiarazione di N.C. Denuncia di ultimazione

Completata dal GEOMETRA HORANA FERRELLANO (Titolo, cognome e nome)

UFFICIO TECNICO TERRAZIALE DI SIRACUSA DATA 28 NOV. 1994 PROT. N. 1159

Conservato all'ufficio

Ultima presentazione: 16/12/2022 al 16/12/2022 - Comune di PACHINO (G211) - <- Foglio 15 - Particella 8544 - Subalterno >

Totale F. 79: 2 Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato: A4(210x297) - della provincia di SIRACUSA n. 585 sub 25-11-1994 Firma [Signature]

STIMA DELL'IMMOBILE

Rif.Immobile 25

MMOBILE	Laboratorio in Via F. De Sanctis n. 122 / Cortile su detta via n. 120 - 96018 Pachino - Siracusa - Sicilia - Italia (piano T/1/2)								
Proprietà	#####								
Destinazione	Artigianale	Foglio	15	Particella	8544	Sub.	2	Cat.	C/3

DATI CATASTALI**L'oggetto della stima è un'unica unità immobiliare**

Provincia	Comune	Comune catastale	Codice Comune
Siracusa	Pachino		

1

Fabbricati	Sezione	Foglio	15	Particella	8544
-------------------	---------	--------	----	------------	------

DATI DI CLASSAMENTO

Zona censuaria	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita catastale
1		C/3	3	109 mq	134	€ 410,95

Indirizzo

Via F. De Sanctis n. 122 / Cortile su detta via n. 120

Intestati

#####

Totale valore catastale dei fabbricati

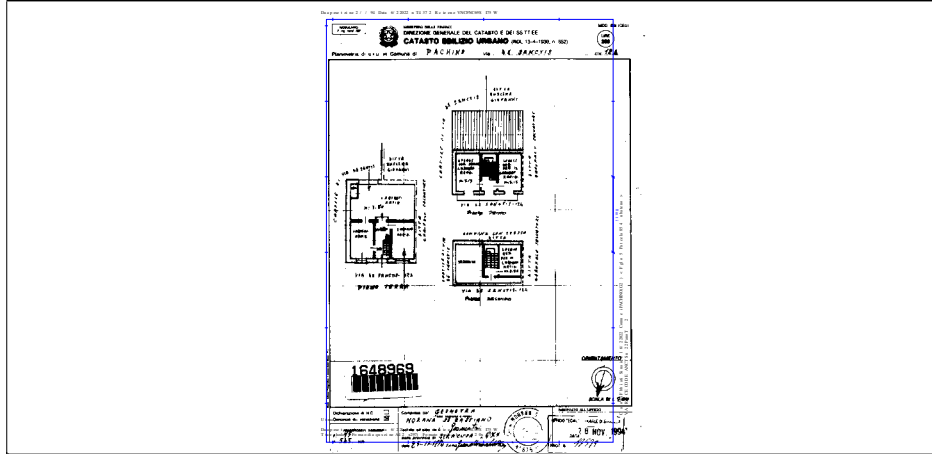
Superficie catastale	Rendita catastale
134	€ 410,95



STIMA DELL'IMMOBILE

Rif.Immobile 25

MMOBILE	Laboratorio in Via F. De Sanctis n. 122 / Cortile su detta via n. 120 - 96018 Pachino - Siracusa - Sicilia - Italia (piano T/1/2)								
Proprietà	#####								
Destinazione	Artigianale	Foglio	15	Particella	8544	Sub.	2	Cat.	C/3

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**CRITERIO DI CALCOLO: DPR 138/98**Modalità di rilevamento delle misure **Desunte da planimetrie catastali e verificate a campione**

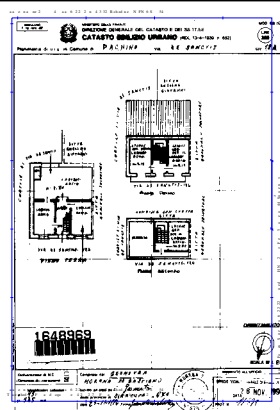
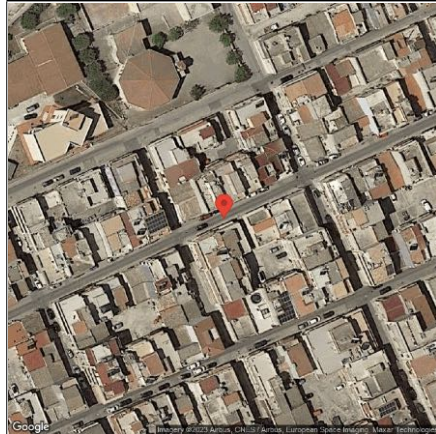
	Superficie mq	Descrizione	
Superficie al 100%	160,85	Vani principali e accessori diretti più muri interni e perimetrali di max cm50 più 50% muri in comune.	+
Superficie al 30%	25,00	Balconi e terrazze comunicanti <25mq.	+
Superficie al 10%	9,35	Balconi e terrazze comunicanti >25mq, aree scoperte <sup.coperta.	+
Superficie commerciale arrotondata all'unità mq			169,00

STIMA DELL'IMMOBILE

Rif. Immobile 25

MMOBILE	Laboratorio in Via F. De Sanctis n. 122 / Cortile su detta via n. 120 - 96018 Pachino - Siracusa - Sicilia - Italia (piano T/1/2)				
Proprietà	#####				
Destinazione	Artigianale	Foglio	15	Particella	8544
				Sub.	2
				Cat.	C/3

COEFFICIENTI CORRETTIVI



				Prezzi marginali EUR
Piano con ascensore		PCA		
Piano senza ascensore	T-1-2: 0,90	PSA	0,900	-8.112
Orientamento		ORI		
Esposizione	Su due la i: 1,00	ESP	1,000	0
Affaccio	Su strada e cortile interno: 1,00	AFF	1,000	0
Taglio	mq 70 ÷ mq 100: 1,00	TAG	1,000	0
Balconi	Con terrazzo: 1,10	BAL	1,100	8.112
Distribuzione	Normale: 1,00	DIS	1,000	0
Luminosità	Normale: 1,00	LUM	1,000	0
Vetustà	56 anni dal 1967	VET	0,800	-16.224
Finitura	Ordinaria: 1,00	FIN	1,000	0
Manutenzione: immobile	Normale: 1,00 + stabile Normale: 1,00	MAN	1,000	0
Riscaldamento		RIS		
Efficienza energetica		EFF		
Locazione	Libero: 1,00	LOC	1,000	0
Stabile	Nella media della zona: 1,00	STA	1,000	0
Parcheggio	Normale: 1,00	PAR	1,000	0
Trasporti	Nella media della zona: 1,00	TRAS	1,000	0
Traffico	Normale: 1,00	TRAF	1,000	0
Zona	Nella media della zona: 1,00	ZON	1,000	0
Produttività		PROD		
Altro		ALT		
		Coefficiente correttivo	0,792	-16.873



STIMA DELL'IMMOBILE

Rif. Immobile 25

MMOBILE	Laboratorio in Via F. De Sanctis n. 122 / Cortile su detta via n. 120 - 96018 Pachino - Siracusa - Sicilia - Italia (piano T/1/2)								
Proprietà	#####								
Destinazione	Artigianale	Foglio	15	Particella	8544	Sub.	2	Cat.	C/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 OTTOBRE 2023**Il più probabile valore di locazione mensile dell'immobile - EUR

Oscillazione - EUR ± 0

VALORE DI LOCAZIONE ANNUALE A OTTOBRE 2023Il 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 25

MMOBILE	Laboratorio in Via F. De Sanctis n. 122 / Cortile su detta via n. 120 - 96018 Pachino - Siracusa - Sicilia - Italia (piano T/1/2)								
Proprietà	#####								
Destinazione	Artigianale	Foglio	15	Particella	8544	Sub.	2	Cat.	C/3
CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE									
Metodo di stima per comparazione con borsini immobiliari									

Valuta: EUR

Valore 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 OTTOBRE 2023**Il più probabile valore di mercato dell'immobile - EUR

Oscillazione - EUR ± 0

Pertanto è così determinato il valore del lotto C, applicando al valore base di 64.247,00 € riduzione del 15% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto, detratte spese per 25.300,00 €; si arrotonda il valore in: **PREZZO BASE : 29.300,00 €** (ventinovemilatrecento/00 Euro).



LOTTI - SCHEMA RIASSUNTIVO

Lotto	Immobili	Valore	PREZZO BASE Quota Pignorata
A	Laboratorio Artigianale in Pachino (SR) fog. 15 p. 6073 s. 2	164.700,00 €	1/1 164.700,00 €
B	Autorimessa in Pachino (SR) primo piano fog. 15 part. 6073 s. 1	13.800,00 €	1/1 13.800,00 €
C	Laboratorio Artigianale in Pachino (SR) fog. 15 part. 8544	29.300,00 €	1/1 29.300,00 €
Tot.		194.000,00 €	194.000,00 €

Allegati:

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

Siracusa, lì 04.09.2023

Il c.t.u.

Arch. Francesco Vinci

Il file pdf ha firma digitale

