



- i caratteri architettonici, tipologici e distributivi del bene in esame rispondono bene all'utilizzo previsto;
- il mercato immobiliare attuale relativo a beni simili si può ritenere attivo come da indagini presso le agenzie immobiliari del territorio;
- lo stato dell'immobile è tale da essere fruibile dovendo essere eseguiti interventi di manutenzione in relazione a quanto evidenziato al paragrafo "Stato dei luoghi: anamnesi e diagnosi";
- il bene si presentava al momento del sopralluogo occupato dai Sig.ri Sig.ri \_\_\_\_\_ nato a Lentini (SR) il 28/11/1952 e \_\_\_\_\_ nata a Melilli il 14/05/1958 che, così come dichiarato dal Sig. \_\_\_\_\_ occupano il bene a titolo gratuito in quanto cugini della coniuge a far data dal 1999;
- il bene non presentava al momento del sopralluogo difformità catastali nè urbanistiche;
- i dati a disposizione per la valutazione del *valore effettivo* del bene sono i valori rilevati nel mercato per beni simili e si riferiscono a fabbricati simili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche ma anche per ubicazione con diversità non importanti a seguito di una ricerca mirata svolta presso Agenzie Immobiliari che si occupano della vendita, locazione e costruzione di immobili della stessa zona.

L'individuazione dei procedimenti estimativi più idonei, con particolare riguardo agli elementi conoscitivi elencati al comma precedente e soprattutto con riferimento al tipo di dati raccolti e al campione di beni individuato con caratteristiche quantitative e qualitative assai simili al bene oggetto di stima, ha condotto alla scelta dell'utilizzo di un solo procedimento: stima sintetica per confronto basando la valutazione dell'immobile e della sua identità di bene vendibile attraverso l'osservazione dello stesso secondo un solo aspetto economico: il *più probabile valore di mercato* al fine di pervenire ad un giudizio quanto più attendibile possibile.

Si precisa che:

- la relazione stabilita dalle indagini di mercato tra il bene oggetto di stima e i beni simili presi a confronto è stata tale da non comportare la necessità di ricorrere all'uso di coefficiente di ponderazione.

Le fasi attraverso cui si è svolta la stima si possono così schematizzare:

- *ricerca e analisi dei beni simili e dei relativi valori;*

Fonte	Quotazione di mercato
Morana Agenzia Immobiliare, Filiale di Augusta tel 0931.524128	370,00€/mq
Gruppo Toscano, Filiale di Augusta tel 0931.521155	400,00€/mq
CasAugusta Immobiliare e Finanziaria di Augusta tel 0931993605	370,00€/mq



marika signorino

OMI Zona E1 – Villasmundo, Melilli	box stato conservativo normale min=350,00€/mq max=400,00€/mq valore medio= 375,00euro€/mq
---------------------------------------	---

-calcolo del valore ordinario medio;

valore medio*	379,00€/mq
---------------	------------

\*considerato arrotondato

-calcolo del valore reale mediante il procedimento di stima scelto detraendo le somme di regolarizzazione urbanistica e catastale così come contabilizzate nei rispettivi paragrafi.

La fase documentale è stata l'elaborazione della relazione scritta e la elencazione e raccolta delle allegazioni di cui al successivo punto 16.

**13) Valutazione Complessiva del/i bene/i**

Stima sintetica per Confronto

E' consistita nel determinare il valore dell'immobile quale valore di compravendita dell'immobile calcolato come prodotto della quotazione di mercato media, riferita al valore unitario di un parametro tecnico di confronto scelto, la superficie commerciale, per la quotazione media di mercato dell'immobile oggetto di stima.

▪ **Calcolo della Superficie Commerciale**

La superficie commerciale verrà di seguito calcolata secondo le "Istruzioni del Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) – Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" valutando quanto più obiettivamente possibile le variabili della realtà locale secondo quanto indicato dalle Agenzie Immobiliari utilizzate come fonti di informazione.

**Immobile 2-B**

Per la determinazione della consistenza la misurazione è estesa al lordo delle murature perimetrali esterne (considerate per intero) o al 50% in caso di comunione nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare.

<b>Superficie Commerciale 39,00mq</b>
---------------------------------------

**Stima**

Superficie Commerciale	Quotazione di mercato	Valore=14.781,00€
39,00mq	379,00€/mq	

**Probabile Valore Venale arrotondato= 14.780,00€**

diconsi quattordicimilasettecentoottantaeuro/00.



marika

signorino

Probabile Valore Venale Finale del LOTTO N° 2) arrotondato = 14.780,00€  
diconsi quattordicimilasettecentoottantaeuro/00.

- VALUTAZIONE DELLA QUOTA (nel caso di quota indivisa)

E' pignorata la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in regime di comunione legale, benché sia in testa al Sig. la quota 1/2 indiviso del diritto di proprietà con la coniuge

Si valuta di seguito la quota indivisa.

Il valore della quota, pari ad 1/2, è uguale a:

14.780,00euro/2 = 7.390,00euro

diconsi settemilatrecentonovantaeuro/00

#### Divisibilità

L'immobile non risulta divisibile nelle due quote paritarie di proprietà per morfologia, dimensione e destinazione.

#### 14) Conclusioni

Si riassumono di seguito in forma tabellare i risultati della Valutazione Complessiva:

Valore Venale	14.780,00euro (al lordo delle decurtazioni)
Valore Venale quota indivisa pari ad 1/2	7.390,00euro (al lordo delle decurtazioni)
Decurtazioni	Circa 0,00euro
Valore Finale	14.780,00euro (al netto delle decurtazioni)
Valore Venale Finale quota indivisa pari ad 1/2	7.390,00euro (al netto delle decurtazioni)





FASCICOLO III - pag.nn. da 50 a 64

#### Relazione di Stima LOTTO n° 3 – Cespite 4)

*pignorato nella quota pari ad 1/1 (in testa al debitore solo 1/2 indiviso) della piena proprietà*

**Abitazione a piano secondo sito in Melilli (SR), Frazione Villasmundo, con accesso da Via Megara n. 6,** composto dalle seguenti unità immobiliari:

- **Immobile 3-C:** *abitazione* censita nel NCEU del Comune di Melilli (SR) al F. 15 P.IIa 1206 sub 17.

#### 4) Quesito a) IDENTIFICAZIONE DEL/I BENE/I PIGNORATI

##### *Costituzione*

Il lotto è composto dalla quota di 1/2 indiviso del diritto di proprietà di una sola unità immobiliare adibita ad *abitazione* che, ubicata a piano secondo, costituisce una delle diciotto unità immobiliari facenti parte di un fabbricato in linea, comprendente nove unità immobiliari a piano seminterrato adibite a garage e nove unità immobiliari destinate ad abitazione allocate, a gruppi di tre, ai piani primo/rialzato, secondo e terzo.

##### Elenco Unità Immobiliari facenti parte del lotto

- **Unità Immobiliare 1)** – *abitazione* a piano secondo, censita nel NCEU del Comune di Melilli (SR) al Foglio di Mappa n°15 P.IIa 1206 sub 17, individuato ed identificato nella Tav. no 1 -Lotto 3), allegata alla presente relazione, quale **Immobile 3-C**.

L'abitazione, estesa circa **110,00mq** lordi, con accesso da Via Megara numero civico 6 in Villasmundo, Frazione di Melilli (SR).

##### *Confini*

Il lotto confina, come desumibile dalla mappa catastale, dall'elaborato planimetrico catastale, dalle visure catastali, oltre che dallo stato dei luoghi, a sud-est con stradella di accesso facente parte del terreno censito nel NCT del Comune di Melilli (SR) al F. 15 P.IIa 1207 in testa, come da visura catastale, alla con sede in Melilli, a nord-est con spazio pubblico attrezzato censito nel NCEU del Comune di Melilli al F. 15 p.IIa 179 in testa, come da visura catastale, a Comune di Melilli, a nord-ovest con corte comune condominiale censita nel NCEU del Comune di Melilli al F. 15 p.IIa 1206 sub 1 e con immobile censito nel NCEU del Comune di Melilli al F. 15 P.IIa 1206 sub 16, in testa come da visura catastale, alla Sig.ra a sud-ovest con con corte comune condominiale censita nel NCEU del Comune di Melilli al F. 15 p.IIa 1206 sub 1.

##### *Dati Catastali*

**Immobile 3-C:** identificato ed individuato nel NCEU del Comune di Melilli (SR) al F. 15 p.IIa 1206 sub 17, Zona Censuaria 2, Categoria A/3 *Abitazioni di tipo economico*, Classe 2, Consistenza 5,5vani, Rendita



454,58euro - Partita 1002337 e partita 5446, in testa a nato a Lentini il 01/01/1992  
-- nata a Catania il 09/09/1905 senza specificazione del diritto e della quota.

Dalla visura storica per immobile del 09/08/2013 risultano i seguenti dati:

1. Variazione del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
2. CLASSAMENTO del 31/08/1989 n. 320.2/1989 in atti dal 09/07/1994;
3. COSTITUZIONE del 31/07/1989 n. 320.1/1989 in atti dal 18/04/1990;
4. Voltura in atti dal 06/10/1992.

#### *Conformità dei dati rilevati rispetto a quelli dei certificati in atti*

Premesso che il pignoramento, come dettagliate alle Osservazioni di cui al superiore capitolo 3), si riferisce alla quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di comunione legale dei beni e che invero, come dal titolo di provenienza il bene è in testa al debitore nella quota di 1/2 indiviso del diritto di proprietà in regime di comunione legale con la coniuge, si verifica nel seguito la conformità catastale dello stesso. Dal confronto tra lo stato attuale dell'immobile, rilevato durante il sopralluogo, e i dati desumibili dalla visura storico catastale rilasciata il 09/08/2013, dallo stralcio di mappa catastale rilasciata il 27/08/2013 e dalla planimetria catastale rilasciata il 27/08/2013, si rileva una lieve difformità consistente nella diversa perimetrazione interna del tratto di parete della zona di ingresso al bene. Tale difformità è ininfluente sulla rendita e sul classamento e, pertanto, non soggetta ad obbligo di denuncia di variazione catastale.

#### *Pertinenze o dipendenze*

Sono individuabili le seguenti pertinenze e dipendenze esclusive:

- i balconi C<sub>2</sub>, C<sub>5</sub>, C<sub>9</sub> e C<sub>12</sub>.

Sono individuabili le seguenti pertinenze condominiali:

- corte comune;
- stradella di accesso, prospiciente su Via Megara, in servitù attiva di passaggio stipulata per contratto.

#### *Accessori: diretti e complementari*

Sono individuabili accessori a servizio diretto:

- corridoio C<sub>3</sub>;
- doppio servizio/lavanderia C<sub>6</sub>;
- bagno C<sub>7</sub>;
- ripostiglio C<sub>10</sub>.

Non sono individuabili accessori a servizio complementare.

#### *Parti Comuni*

Dall'atto di provenienza del bene, nonché dallo stato dei luoghi e per destinazione:

- comproprietà proporzionale della corte condominiale distinta al sub 1 della p.la 1206 (stradella, verde, autoclave);

Fax 0931.923075 --- cell.339.3217498 --- e-mail.:sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it



marika signorino

- portone di ingresso, rampa di accesso ai box, lastrici solari distinti con i subalterni 21 e 23;
- servitù attiva di passaggio sulla stradella di accesso prospiciente su Via Megara.

## 5) Quesito b) DESCRIZIONE DEL/ I BENE/ I PIGNORATI

### *Tipologia del bene*

Il bene pignorato, cespite 4), è una porzione di fabbricato composto da una sola unità immobiliare residenziale, identificata dalla particella 1206 sub 17 del Foglio n. 15 del NCEU del Comune di Melilli (SR), destinata ad abitazione, con superficie lorda complessiva misurata pari a circa 110,00mq.

### *Ubicazione*

Il bene è ubicato in territorio di Melilli (SR), Località Villasmundo, con accesso da Via Megara numero 6. La frazione si trova a circa 20km dal Comune di Melilli per un tempo di circa 27min e a circa km 34 da Siracusa per un tempo di circa 40min.

### *Accessi*

Il lotto è accessibile dalla Via Megara numero civico 6 da stradella non di proprietà condominiale ma sulla quale grava servitù attiva di passaggio stipulata pe contratto. Il lotto si raggiunge, come desumibile dalla Tav. n° 0 del cespite 4) – lotto n° 3 allegata alla presente relazione, dopo essere entrati a Villasmundo percorrendo Via Megara per circa 220m.

L'ingresso al bene, allo stato attuale, può avvenire da Via Megara al civico n. 6 dopo aver attraversato il cancello di accesso a strada non di proprietà condominiale me su cui il condominio esercità servitù attiva di passaggio stipulata per contratto e, superata la porta di ingresso al vano scala, salendo le rampe sino al piano secondo dove sulla destra si trova la porta di ingresso al bene di che trattasi.

Coordinate GPS: Latitudine Nord 37° 15' 0.31", Longitudine Est 15° 5' 36.756".

### *Analisi del contesto: caratteristiche e destinazione della zona-servizi offerti-caratteristiche zone confinanti*

Melilli è un comune collinare di circa 6.300 abitanti (13.304 contando anche quelli delle frazioni), sito nell'ex feudo Mezzamontagna sulle colline iblee dei Monti Climiti, a 310 metri sul livello del mare e a 22 chilometri a nord ovest della città di Siracusa. Caratterizzato da un clima tipicamente mediterraneo con inverni miti e piovosi ed estati calde e asciutte, elementi questi che hanno favorito l'esistenza di diverse specie vegetali, Melilli vanta sul proprio territorio la corposa presenza di corsi d'acqua, cave e grotte che hanno contribuito nei secoli passati all'insediamento nella regione di numerose popolazioni.

Villasmundo è una frazione del comune di Melilli, paese da cui dista di circa 20 km, di 4.139 abitanti e sita in provincia di Siracusa. L'origine di Villasmundo è strettamente collegata alle vicende del feudo dei Marchesi di San Giuliano. La prima notizia che ci è rimasta in tal senso è la sua infeudazione concessa da Re Martino al regio milite Martino Scalambro nel 1397. Da quel giorno e fino ad oggi, cioè durante 602 anni di storia, la proprietà di quel castello si è tramandata nella discendenza di sangue di quel primo feudatario: dagli Scalambro, attraverso gli Arezzo e gli Asmundo, fino ai Paternò - Castello.

Il cespite 4) si trova ubicato nella zona individuata dal PRG vigente nel Comune di Melilli come zona B ossia agglomerato urbano esistente confinando con aree inedificate ricadenti nella zona di PRG definita

Fax 0931.923075 --- cell.339.3217498 --- e-mail.:sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it

C<sub>1</sub> destinata all'espansione residenziale in cui l'edificazione è subordinata all'approvazione di progetti particolareggiati e di lottizzazione da redigersi in base alle norme di PRG nonché alle prescrizioni della LR 71 del 27/12/1978.

Si raggiunge in auto il lotto, come indicato nella Tav. n°0 – cespite 4) allegata alla presente, dal Tribunale di Siracusa ubicato in Viale Santa Panagia a Siracusa percorrendo circa 35,2 km per un tempo di circa 33 min, procedendo in direzione sud su Viale Santa Panagia per circa 650 m, continuando su Viale Teracati per circa 900 m, continuando su Corso Gelone per circa 180 m. Giunti alla rotonda prendendo la 1ª uscita e imboccando Viale Paolo Orsi per circa 1,0 km, continuando su Viale Ermocrate/SS124, continuando su SS124 per circa 4,2 km, prendendo lo svincolo per Priolo/Augusta/Catania. Entrati in SS114 dopo circa 20,8 km, occorrerà prendere l'uscita verso Villasmundo e percorrerla per circa 600 m, svolta a destra e imboccando SP95 per circa 1,9 km, quindi svoltando a sinistra e imboccando Via Megara per circa 220 m. L'accesso al bene si individua al civico 6.

La zona nella quale l'immobile è inserito è servita dalla rete idrica e fognante pubblica nonché dalla rete di illuminazione pubblica. Sono presenti le linee elettrica, telefonica e del metano. Sono presenti fermate di mezzi pubblici che garantiscono il collegamento con il centro urbano di Melilli nonché con Siracusa.

Sono presenti una Chiesa costruita nel 1700, grotte e cavità naturali, scuole di Pubblica Istruzione facenti parte del 2° Istituto Comprensivo di Melilli (SR) ossia Scuola d'Infanzia Rosa Agazzi, Scuola Primaria Maria di San Giuliano, Scuola Primaria Francesco Mandolfo e la Scuola Secondaria di 1° Grado Giulio Emanuele Rizzo, Scuole di Istruzione Private, palestre di danza, una società ciclistica, Karate e Fitness, due squadre calcio, il kartodromo "La pista del sole".

Come desumibile dal certificato di abitabilità/agibilità Prot. 1282 del 10/04/1990 si evince che la costruzione del fabbricato comprendete il bene in oggetto ha un'età pari a circa *ventitrè anni*.

La tipologia architettonica e la distribuzione interna dell'immobile rispecchiano caratteristiche rispondenti alle richieste del mercato attuale che accorda la sua preferenza per immobili di questo tipo, con l'unica nota di demerito inerente la mancanza dell'impianto ascensore.

Il bene gode del panorama caratterizzato dal verde prevalentemente agricolo della confinante zona c di espansione residenziale non ancora edificata.

Le edificazioni esistenti nell'intorno e specie la vicinanza al centro della Frazione nonché alla Piazza Risorgimento ed alla Chiesa, conferiscono alla zona un carattere architettonico di rispetto rendendo appetibile l'investimento immobiliare.

La qualità urbanistico-sociale e ambientale si può definire buona date un'edilizia di discreto livello ed una popolazione di livello, apparentemente, corrispondente.

### **Descrizione Analitica del bene**

#### **- Tipologia , Morfologia e dimensioni**

La tipologia architettonica dell'Immobile 3-C è quella di una **unità abitativa residenziale non autonoma**, costituendo una delle diciotto unità immobiliari di un **fabbricato abitativo in linea a più piani, isolato su tre**

Fax 0931.923075 --- cell.339.3217498 --- e-mail.:sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it



marika signorino

lati e confinante a sud-est con strada di accesso in proprietà censita nel NCT del Comune di Melilli al F. 15 P.Illa 1207 in testa alla snc con sede a Melilli, a sud-ovest con spazio condominiale nonché con fabbricati e pertinenze censiti nel NCEU del Comune di Melilli al F. 15 P.Illa 1418, a nord-ovest con fabbricati e pertinenze censite nel NCEU del Comune di Melilli al F. 16 P.Illa 563, a nord-ovest con spazio pubblico attrezzato censito nel NCEU del Comune di Melilli al F. 16 P.Illa 179.

L'unità immobiliare 3-C si sviluppa a piano secondo, risultando composta da un vano ingresso/salone/soggiorno C<sub>1</sub> prospiciente su balcone C<sub>2</sub> che si affaccia su corte condominiale, un vano corridoio C<sub>3</sub> sul quale si affacciano gli ingressi ai vani cucina C<sub>4</sub> con balcone C<sub>5</sub>, doppio servizio/lavanderia C<sub>6</sub> con affaccio su balcone C<sub>5</sub>, bagno C<sub>7</sub>, camera C<sub>8</sub> con affaccio su balcone C<sub>9</sub>, ripostiglio C<sub>10</sub>, camera C<sub>11</sub> con affaccio su balcone C<sub>12</sub>.

L'accesso all' unità immobiliare può avvenire, allo stato, dal civico 6 di Via Megara dopo aver attraversato il cancello posto a chiusura della strada di accesso in servitù attiva di passaggio facente parte del terreno censito nel NCT del Comune di Melilli al F. 15 P.Illa 1207, dopo aver individuato il vano scala e, superata la porta di ingresso, salendo le rampe sino al piano secondo dove a destra si individua la porta di accesso al bene de quo.

La morfologia e le dimensioni dell'immobile 3-C sono desumibili dalla lettura dell'elaborato grafico TAV. n° 1 che rappresenta planimetricamente lo stato dell'immobile accertato al momento del sopralluogo.

La superficie lorda coperta complessiva dell'immobile 3-C è pari a circa 110,00mq. L'altezza utile interna è pari a circa 2,75m.

- Composizione interna : vani utili e accessori

La superficie dell'immobile 3-C è attualmente distribuita in una unità comprendente un vano ingresso/salone/soggiorno C<sub>1</sub> prospiciente su balcone C<sub>2</sub> che si affaccia su corte condominiale, un vano corridoio C<sub>3</sub> sul quale si affacciano gli ingressi ai vani cucina C<sub>4</sub> con balcone C<sub>5</sub>, doppio servizio/lavanderia C<sub>6</sub> con affaccio su balcone C<sub>5</sub>, bagno C<sub>7</sub>, camera C<sub>8</sub> con affaccio su balcone C<sub>9</sub>, ripostiglio C<sub>10</sub>, camera C<sub>11</sub> con affaccio su balcone C<sub>12</sub>.

La morfologia e dimensione del detto vano possono essere desunte dalla lettura dell'elaborato grafico (TAV. N° 1).

- Tabella delle superfici/esposizione/stato di manutenzione

#### Immobile 3-C

LOCALE	S <sub>NETTA</sub>	H <sub>INT.</sub> UTILE	ESPOSIZIONE	STATO MANUTENZIONE
C <sub>1</sub> ingresso/salone/soggiorno	30,83mq	2,75m	a nord-ovest su balcone prospiciente spazio condominiale	<ul style="list-style-type: none"><li>- Pavimento: ceramica in buono stato conservativo;</li><li>- Soffitto: piano intonacato e tinteggiato in discreto stato conservativo;</li><li>- Pareti: intonacate e tinteggiate in discreto stato conservativo;</li><li>- Infissi: porta di accesso in ferro e legno, porta-finestra con telaio fisso in monoblocco di ferro zincato verniciato con cassonetto copri rullo alloggiante tapparella in pvc e telaio mobile in alluminio anodizzato color bronzo;</li></ul>

Fax 0931.923075 --- cell.339.3217498 --- e-mail.:sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it



marika signorino

				<ul style="list-style-type: none"> <li>- Impianti: elettrico sottotraccia con punti luce ed apparecchi illuminanti, e prese, riscaldamento con termosifoni.</li> </ul>
C <sub>2</sub> balcone	4,03mq	2,75m	a nord-ovest su spazio condominiale	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pavimento: ceramica con soglie in marmo;</li> <li>- Soffitto: piano intonacato e tinteggiato;</li> <li>- Pareti: intonacate e tinteggiate in cattivo stato di conservazione per fenomeni di umidità in stato avanzato;</li> <li>- Impianti: elettrico sottotraccia con punti luce ed apparecchi illuminanti.</li> </ul>
C <sub>3</sub> corridoio	6,31mq	2,75m	Senza aria e luce diretta	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pavimento: ceramica in buono stato conservativo;</li> <li>- Soffitto: piano intonacato e tinteggiato in discreto stato conservativo;</li> <li>- Pareti: intonacate e tinteggiate in discreto stato conservativo;</li> <li>- Infissi: porte interne in legno di accesso ai vani prospicienti;</li> <li>- Impianti: elettrico sottotraccia con punti luce ed apparecchi illuminanti, e prese, riscaldamento con termosifoni.</li> </ul>
C <sub>4</sub> cucina	13,83mq	2,75m	a sud-est su balcone prospiciente su strada di accesso	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pavimento: ceramica in buono stato conservativo;</li> <li>- Soffitto: piano intonacato e tinteggiato in discreto stato conservativo;</li> <li>- Pareti: piastrelate fino a circa 2,10m, poi intonacate e tinteggiate in discreto stato conservativo;</li> <li>- Infissi: porta interna in legno, porta-finestra con telaio fisso in monoblocco di ferro zincato verniciato con cassonetto copri rullo alloggiante tapparella in pvc e telaio mobile in alluminio anodizzato color bronzo;</li> <li>- Impianti: elettrico sottotraccia con punti luce ed apparecchi illuminanti, e prese, riscaldamento con termosifoni, idrico e fognante.</li> </ul>
C <sub>5</sub> balcone	6,28mq	2,75m	a sud-est su strada di accesso	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pavimento: ceramica con soglie in marmo;</li> <li>- Soffitto: piano intonacato e tinteggiato;</li> <li>- Pareti: intonacate e tinteggiate in cattivo stato di conservazione per fenomeni di umidità in stato avanzato;</li> <li>- Impianti: elettrico sottotraccia con punti luce ed apparecchi illuminanti.</li> </ul>
C <sub>5</sub> doppio servizio/lavanderia	4,39mq	2,75m	a sud-est su strada di accesso	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pavimento: ceramica in buono stato conservativo;</li> <li>- Soffitto: piano intonacato e tinteggiato in discreto stato conservativo;</li> <li>- Pareti: piastrelate fino a circa 2,10m, poi intonacate e tinteggiate in discreto stato conservativo;</li> <li>- Infissi: porta interna in legno, porta-finestra con telaio fisso in monoblocco di ferro zincato verniciato con cassonetto copri rullo alloggiante tapparella in pvc e telaio mobile in alluminio anodizzato color bronzo;</li> <li>- Impianti: elettrico sottotraccia con punti luce ed apparecchi illuminanti, e prese, riscaldamento con termosifoni, idrico e fognante.</li> </ul>
C <sub>7</sub> bagno	6,21mq	2,61m	a sud-est su strada di accesso	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pavimento: ceramica in buono stato conservativo;</li> <li>- Soffitto: piano intonacato e tinteggiato in discreto stato conservativo;</li> <li>- Pareti: piastrelate fino a circa 2,10m, poi intonacate e tinteggiate in discreto stato conservativo;</li> <li>- Infissi: porta interna in legno, finestra con telaio fisso in monoblocco di ferro zincato verniciato con cassonetto copri rullo alloggiante tapparella in pvc e telaio mobile in alluminio anodizzato color bronzo;</li> <li>- Impianti: elettrico sottotraccia con punti luce ed apparecchi illuminanti, e prese, riscaldamento con termosifoni, idrico e fognante.</li> </ul>
C <sub>8</sub> camera	14,68mq	2,75m	a sud-est su balcone prospiciente su strada di accesso	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pavimento: ceramica in buono stato conservativo;</li> <li>- Soffitto: piano intonacato e tinteggiato in discreto stato conservativo;</li> <li>- Pareti: intonacate e tinteggiate in discreto stato conservativo;</li> </ul>

Fax 0931.923075 --- cell.339.3217498 --- e-mail.:sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it



marika signorino

				<ul style="list-style-type: none"> <li>- Infissi: porta di accesso, porta-finestra con telaio fisso monoblocco di ferro zincato verniciato con cassonetto copri rullo alloggiante tapparella in pvc e telaio mobile in alluminio anodizzato color bronzo;</li> <li>- Impianti: elettrico sottotraccia con punti luce ed apparecchi illuminanti, e prese, riscaldamento con termosifoni.</li> </ul>
C <sub>9</sub> balcone	3,57mq	2,75m	a sud-est su strada di accesso	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pavimento: ceramica con soglie in marmo;</li> <li>- Soffitto: piano intonacato e tinteggiato;</li> <li>- Pareti: intonacate e tinteggiate in cattivo stato di conservazione per fenomeni di umidità in stato avanzato;</li> <li>- Impianti: elettrico sottotraccia con punti luce ed apparecchi illuminanti.</li> </ul>
C <sub>10</sub> ripostiglio	2,09mq	2,75m	Senza aria e luce diretta	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pavimento: ceramica in buono stato conservativo;</li> <li>- Soffitto: piano intonacato e tinteggiato in discreto stato conservativo;</li> <li>- Pareti: intonacate e tinteggiate in discreto stato conservativo;</li> <li>- Infissi: porta di accesso in legno;</li> <li>- Impianti: elettrico sottotraccia con punti luce ed apparecchi illuminanti.</li> </ul>
C <sub>11</sub> camera	14,10mq	2,75m	a nord-ovest su spazio condominiale	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pavimento: ceramica in buono stato conservativo;</li> <li>- Soffitto: piano intonacato e tinteggiato in discreto stato conservativo;</li> <li>- Pareti: intonacate e tinteggiate in discreto stato conservativo;</li> <li>- Infissi: porta di accesso, porta-finestra con telaio fisso in monoblocco di ferro zincato verniciato con cassonetto copri rullo alloggiante tapparella in pvc e telaio mobile in alluminio anodizzato color bronzo;</li> <li>- Impianti: elettrico sottotraccia con punti luce ed apparecchi illuminanti, e prese, riscaldamento con termosifoni.</li> </ul>
C <sub>12</sub> balcone	3,28mq	2,75m	a sud-est su strada di accesso	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pavimento: ceramica con soglie in marmo;</li> <li>- Soffitto: piano intonacato e tinteggiato;</li> <li>- Pareti: intonacate e tinteggiate in cattivo stato di conservazione per fenomeni di umidità in stato avanzato;</li> <li>- Impianti: elettrico sottotraccia con punti luce ed apparecchi illuminanti.</li> </ul>

- Tecnologia : strutture e finiture

#### Strutture

Come dall'esame a vista dello stato dei luoghi e dalla rilevazione metrica eseguita, nonché dalla documentazione edilizio-urbanistica del bene rilasciata allo scrivente dal Comune di Melilli, la tipologia costruttiva utilizzata per l'edificazione del fabbricato è *cemento armato*.

#### Finiture

Le facciate del fabbricato comprendente il bene in oggetto sono intonacate e tinteggiate. Le aperture sono provviste di infissi con telaio fisso monoblocco in ferro zincato verniciato e telai mobili in alluminio anodizzato color bronzo con tapparelle in materiale plastico. L'apertura di accesso all'androne di ingresso e vano scala del fabbricato ha stipiti e soglie in marmo e porta di accesso è in alluminio anodizzato color bronzo.

Il vano scala è così finito: pianerottoli in ceramica con battiscopa e soglie in granito, le rampe delle scale in granito con battiscopa anch'esso in granito, le pareti intonacate e tinteggiate tranne una rivestita interamente con pannelli in finto legno.

Fax 0931.923075 --- cell.339.3217498 --- e-mail.:sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it