

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Esecuzioni Immobiliari

...

Proc. Esec. Imm., R.G. 76/2014

Premessa da

Contro

Premessa:

Il G.E. Dott. Luca Gurreri, all'udienza del 6.10.2014 per il procedimento R.G. 76/2014, nominava in qualità di esperto estimatore il sottoscritto arch. [redacted] nato a Siracusa il 19.11.1969, residente in [redacted] 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 e alla formazione dei lotti di vendita.

All'udienza del 19.12.2014 il sottoscritto arch. [redacted] avendo accettato l'incarico, prestava il giuramento di rito e successivamente, ritirati i fascicoli di parte, esaminati gli atti del procedimento, avvertiva le parti circa la data e il luogo d'inizio delle operazioni peritali.

Il 29.01.2015 alle ore 9:30 il sottoscritto c.t.u., previo avviso alle parti nei modi previsti dalla legge (raccomandata a.r. e p.e.c.), dava avvio alle operazioni peritali eseguendo il sopralluogo sugli immobili oggetto di pignoramento (*allegato 1*).

Pertanto, supportato dalla documentazione ipocatastrale prodotta in atti da parte procedente, 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:



B.1 - Identificazione dei beni immobili.

Il lotto B consiste in un unico immobile, appartamento al piano primo su Via E. Filiberto e secondo su via V. Alfieri, sito in Francofonte (SR), identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Francofonte (*allegato B2*), Provincia di Siracusa, al Foglio n.57, part. 2858, sub. 3, indirizzo Via Emanuele Filiberto, n.78, piano 1, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale 101,00 mq, Rendita 438,99 €.

Coordinate lat./long.:

37.228700°N ; 14.878915°E

L'immobile è confinante con partt. 5090 e 5091 a N; con part. 2859 a E, con Via V. Alfieri a S, con Via E. Filiberto a O, salvo altri.

B.2 - Descrizione sintetica dei beni.

L'edificio costituente il bene esecutato è un immobile d'epoca su tre livelli di buon pregio architettonico per quanto riguarda i decori esterni. La struttura è in muratura portante, la copertura dell'edificio è a terrazza. Non essendo state reperite notizie certe sulla data di costruzione dell'immobile, si può tuttavia stimare che esso sia stato costruito intorno agli anni '50.

L'appartamento, è composto da tre vani abitabili, due bagni, un ripostiglio, un disimpegno. La superficie dell'immobile è computata come Superficie Esterna Lorda (SEL), secondo quanto previsto dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, intesa come la superficie lorda occupata dall'appartamento, compreso lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, poiché è lo stesso criterio adottato dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, riferimento utilizzato per la stima; essa è pari a 101,00 mq; la superficie utile netta (interna) è di 75,00 mq; l'altezza netta dell'appartamento è pari a 4,00 m.

B.3 - Stato di possesso:

L'immobile è allo stato attuale nella disponibilità del proprietario.

B.4 - Regolarità urbanistico-edilizia e catastale:

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Francofonte, si è accertato che la costruzione originaria dell'immobile è risalente al 1950; non è stato possibile rinvenire la pratica originale ma solamente l'estratto dai pubblici registri della commissione edilizia, che si allega, causa la distruzione di gran parte dei fascicoli risalenti a quegli anni a causa di un incendio; sono stati rinvenuti altri atti autorizzativi, i quali presuppongono la regolarità urbanistica originaria dell'immobile: autorizzazione n. 51/87 per rifacimento dei ballatoi e del cornicione. Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale, che pur presenta alcune lievi difformità imputabili a semplificazioni ed errori materiali. L'immobile non è dotato di Autorizzazione di Agibilità; per l'ottenimento dell'Agibilità (S.C.A.), saranno dovute 464,00 € per sanzione amministrativa, oltre a 1.000 € quali spese tecniche stimate per l'espletamento di tale pratica ai sensi della L.R. 16/2016, D.P.R. 380/2001, art. 25 comma 5bis. Il totale dei costi stimati per la regolarizzazione urbanistica è pari a 1.464,00 € (*allegato B3*).

B.5 - Vincoli e oneri giuridici:

a) Che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuno;
- Altri 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 30/03/2009 - Registro Particolare 1442 Registro Generale 6611 Pubblico ufficiale
del 27/03/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

ISCRIZIONE CONTROLLO del 11/12/2013 - Registro Particolare 1954 Registro Generale 18477 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 911/2013 del 25/09/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

TRASCRIZIONE CONTROLLO del 10/03/2014 - Registro Particolare 2286 Registro Generale 3033 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 630 del 12/02/2014 AUTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

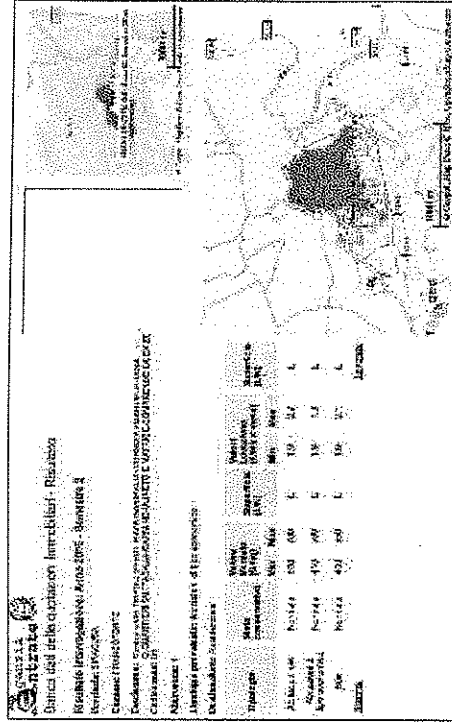
c) Altre informazioni per l'acquirente:

- Nessuna.

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 - Francofonte -- Centrale - B1"; i dati più recenti della zona, per destinazioni residenziali, si riferiscono al 2° semestre 2016; nel caso di cui trattasi, si ritiene congruo utilizzare il valore base per la vendita pari a 600,00 €/mq; 2,00 €/mq mensili per la locazione (sup. lorda).



Il valore del bene immobile è stato stimato applicando coefficienti correttivi al valore base (600,00€/mq), in funzione delle sue caratteristiche, con l'ausilio del software "ActaSTIME"; la superficie è stata computata secondo quanto prescritto dal D.P.R. 138/98.

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Pr. Immediato: 23

Indirizzo: **MOBILE** Via Emanuele Filiberto, 78 - 98015 Francoforte - Siracusa (piano 1)
 Destinazione: **Residenziale** Foglio: 57 Partecela: 2059 Sub: 3 Dal: A/C

MAPP



ACTASTIME Pagine 533 - Contatta il sito: www.actastime.it - Telefono: 0932-56100 Siracusa SR

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Pr. Immediato: 23

Indirizzo: **MOBILE** Via Emanuele Filiberto, 78 - 98015 Francoforte - Siracusa (piano 1)
 Destinazione: **Residenziale**

DATI CATASTALI

Tipologia: **Edifici** Categoria: **Edifici** Subcategoria: **Edifici**
 Foglio: 57 Partecela: 2059 Sub: 3

DATI DI CLASSAMENTO IMMOBILE

Area: **1.69** Categoria: **Edifici** Subcategoria: **Edifici**
 Classe: **1** Classe: **1** Classe: **1** Classe: **1**

DATI DI CLASSAMENTO TERRENO

Classe: **10** Classe: **10** Classe: **10** Classe: **10**

DATI FISCALI

Imposta: **1.69** Imposta: **1.69** Imposta: **1.69** Imposta: **1.69**

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Indirizzo: Via Emanuele Filiberto, n° - 80139 Francavilla - Stabia (Napoli)
C.A.P.: 80139
Città: Francavilla - Prov.: NA - Reg. Imp.:

PLANIMETRIA

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

AGENZIE PHILIP... 0212-20000000



STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Indirizzo: Via Emanuele Filiberto, n° - 80139 Francavilla - Stabia (Napoli)
C.A.P.: 80139
Città: Francavilla - Prov.: NA - Reg. Imp.:

CHITTO DI CALCOLO ABOTTA TUPPI 38588
Superficie in mq. 101,00
Dati di superficie al catasto urbanistico:
Superficie catastale 101,00
Superficie commerciale 101,00

AGENZIE PHILIP... 0212-20000000



C.1 – Identificazione dei beni immobili:

Il lotto C consiste in un unico immobile, magazzino al piano terreno in Via Vittorio Alfieri n.4, sito in Francofonte (SR), identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Francofonte (*allegato C2*), Provincia di Siracusa, al Foglio n.57, part. 5775, sub. 5, indirizzo Via Vittorio Alfieri, n.4, piano T, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 34,00 mq, Sup. Catastale 34,00 mq, Rendita 128,18 €.

Coordinate lat./long.:

37.228700°N ; 14.878915°E

L'immobile è confinante con part. 5090 e 5091 a N, con part. 2859 a E, con Via V. Alfieri a S, con Via E. Filiberto a O, salvo altri.

C.2 – Descrizione sintetica dei beni:

L'edificio costituente il bene esecutato è un immobile d'epoca su tre livelli di buon pregio architettonico per quanto riguarda i decori esterni. La struttura è in muratura portante, la copertura dell'edificio è a terrazza. Non essendo state reperite notizie certe sulla data di costruzione dell'immobile, si può tuttavia stimare che esso sia stato costruito intorno agli anni '50.

Il magazzino, è composto da un unico ambiente voltato, con struttura ad archi in muratura; è accessibile da ampia apertura su Via Alfieri. La superficie dell'immobile è computata come Superficie Esterna Lorda (SEL), secondo quanto previsto dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, intesa come la superficie lorda occupata dall'appartamento, compreso lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, poiché è lo stesso criterio adottato dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, riferimento utilizzato per la stima; essa è pari a 34,00 mq; la superficie utile netta (interna) è di 20,00 mq; l'altezza netta media del magazzino voltato è di 3,50 m.

C.3 – Stato di possesso:

L'immobile è allo stato attuale nella disponibilità del proprietario.

C.4 – Regolarità urbanistico-edilizia e catastale:

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Francofonte, si è accertato che la cui costruzione originaria dell'immobile è risalente al 1950; non è stato possibile rinvenire la pratica originale ma solamente l'estratto dai pubblici registri della commissione edilizia, che si allega, causa la distruzione di gran parte dei fascicoli risalenti a quegli anni a causa di un incendio; sono stati rinvenuti altri atti autorizzativi, i quali presuppongono la regolarità urbanistica originaria dell'immobile: autorizzazione n. 87/89 per la trasformazione della porta d'accesso in garage (stato attuale). Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale, che pur presenta alcune lievi difformità imputabili a semplificazioni ed errori materiali. L'immobile non è dotato di Autorizzazione di Agibilità; per l'ottenimento dell'Agibilità (S.C.A.), saranno dovute 464,00 € per sanzione amministrativa, oltre a 500 € quali spese tecniche stimate per l'espletamento di tale pratica ai sensi della L.R. 16/2016, D.P.R. 380/2001, art. 25 comma 5bis. Il totale dei costi stimati per la regolarizzazione urbanistica è pari a 964,00 € (*allegato C3*).

C.5 – Vincoli e oneri giuridici:

a) Che resteranno a carico dell'acquirente:

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

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

ISCRIZIONE CONTRO del 30/03/2009 - Registro Particolare 1442 Registro Generale 6611 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 7047/2370 del 27/03/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

ISCRIZIONE CONTRO del 11/12/2013 - Registro Particolare 1954 Registro Generale 18477 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 911/2013 del 25/09/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

TRASCRIZIONE CONTRO del 10/03/2014 - Registro Particolare 2286 Registro Generale 3033 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 630 del 12/02/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

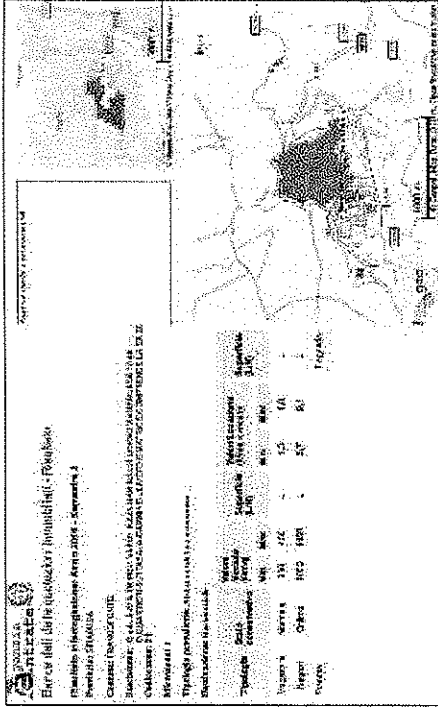
c) Altre informazioni per l'acquirente:

- Nessuna.

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 - Francofonte - Centrale - B1"; i dati più recenti della zona, per destinazioni commerciali, si riferiscono al 2° semestre 2016; nel caso di cui trattasi, si ritiene congruo utilizzare il valore base per la vendita pari a 350,00 €/mq; 1,50 €/mq mensili per la locazione (sup. lorda).



Il valore degli immobili è stato stimato applicando coefficienti correttivi al valore base (350,00€/mq), in funzione delle sue caratteristiche, con l'ausilio del software "ActaSTIME"; la superficie è stata computata secondo quanto prescritto dal D.P.R. 138/98.

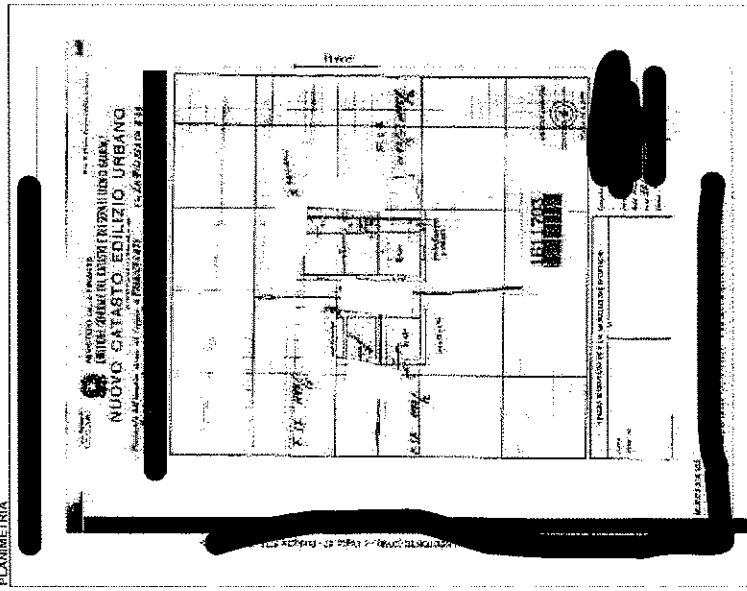
STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO RM, immobile 24

Indirizzo: **IMMOBILE** Via Vittorio Alfieri, 4 - 96015 Francavalle - Stracosta (Piano 7)

Proprietà: [redacted]

Deduzione: Commerciale Fogli: 57 Particella: 5775 Sub: 5 Cat: C/2

PLANIMETRIA



ACTASITIME Pro 3.0.0. - Libera S.r.l. - Via Europa 5/C - 96100 Siracusa SR

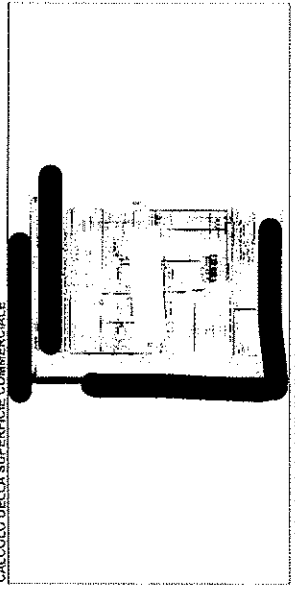
STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO RM, immobile 24

Indirizzo: **IMMOBILE** Via Vittorio Alfieri, 4 - 96015 Francavalle - Stracosta (Piano 7)

Proprietà: [redacted]

Deduzione: Commerciale Fogli: 57 Particella: 5775 Sub: 5 Cat: C/2

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE



CRITERIO DI CALCOLO ADOTTATO: DPR 13/89/8

Superficie mt. Descrizione	
Sup. al 100,00%	25,00
Dati di superficie da aggiornamento catastale	
Superficie commerciale arrotondata all'unità	25,00

ACTASITIME Pro 3.0.0. - Libera S.r.l. - Via Europa 5/C - 96100 Siracusa SR

E.1 - Identificazione dei beni immobili.

Il lotto E consiste in un unico immobile, negozio al piano terreno in Via G.R. Cerasa, sito in Francofonte (SR), identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Francofonte (*allegato E2*), Provincia di Siracusa, al Foglio n.57, part. 3701, sub. 5, indirizzo in Via G.R. Cerasa, n.2A, piano T, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza 15,00 mq, Sup. Catastale 22,00 mq, Rendita 362,92 €.

Coordinate lat./long.:

37.227989° N ; 14.881138° E

L'immobile è confinante con part. 6287 a O, con Via G.R. Cerasa a S, salvo altri.

E.2 - Descrizione sintetica dei beni.

L'edificio costituente il bene esecutato è un immobile d'epoca su tre livelli di buon pregio architettonico per quanto riguarda la sagoma dell'edificio e i decori esterni. La struttura è in muratura portante, la copertura dell'edificio è parte a terrazza, parte con tetto a falda con coppi alla siciliana. Non essendo state reperite notizie sulla data di costruzione dell'immobile, si può tuttavia stimare che esso sia stato costruito intorno agli anni '40-50.

Il negozio, è composto da un unico ambiente, con annesso bagno con antibagno; è accessibile da Via G.R. Cerasa, unico affaccio esterno del locale. La superficie dell'immobile è computata come Superficie Esterna Lorda (SEL), secondo quanto previsto dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, intesa come la superficie lorda occupata dall'appartamento, compreso lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, poiché è lo stesso criterio adottato dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, riferimento utilizzato per la stima; essa è pari a 22,00 mq; la superficie utile netta (interna) è di 15,00 mq; l'altezza netta è di 3,50 m.

E.3 - Stato di possesso.

L'immobile è allo stato attuale nella disponibilità del proprietario.

Handwritten signature: Oly SSSS

E.4 - Regolarità urbanistico-edilizia e catastale:

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Francofonte, non è stato possibile rinvenire la pratica originale, causa la distruzione di gran parte dei fascicoli risalenti a quegli anni a causa di un incendio; sono stati rinvenuti altri atti autorizzativi, i quali presuppongono la regolarità urbanistica originaria dell'immobile: autorizzazione n. 50/85 per la modifica del prospetto, con trasformazione di finestra in porta. Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale, che pur presenta alcune lievi difformità imputabili a semplificazioni ed errori materiali. L'immobile non è dotato di Autorizzazione di Agibilità; per l'ottenimento dell'Agibilità (S.C.A.), saranno dovute 464,00 € per sanzione amministrativa, oltre a 500 € quali spese tecniche stimate per l'espletamento di tale pratica ai sensi della L.R. 16/2016, D.P.R. 386/2001, art. 25 comma 5bis. Il totale dei costi stimati per la regolarizzazione urbanistica è pari a 964,00 € (*allegato E3*).

E.5 - Vincoli e oneri giuridici:

a) Che resteranno a carico dell'acquirente:

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

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

ISCRIZIONE CONTRO del 30/03/2009 - Registro Particolare 1442 Registro Generale 6511 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 7047/2310 del 27/03/2009 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

ISCRIZIONE CONTRO del 11/12/2013 - Registro Particolare 1954 Registro Generale 14477 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 911/2013 del 25/09/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

TRASCRIZIONE CONTRO del 10/03/2014 - Registro Particolare 2296 Registro Generale 3033 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 630 del 12/02/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI RIGNORAMENTO IMMOBILI

c) Altre informazioni per l'acquirente:

- Nessuna.

E.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.L. 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 GEPOI dell'O.M.L., come "Siracusa - Francofonte - Centrale - B1"; i dati più recenti della zona, per destinazioni commerciali, si riferiscono al 2° semestre 2016; nel caso di cui trattasi, si ritiene congruo utilizzare il valore base per la vendita pari a 1.200,00 €/mq; 7,00 €/mq mensili per la locazione (sup. lorda).

ACTAS
 Ricerca Immobiliare
 Via Giuseppe Riccio, 2/A - 96018 Francforte - Siracusa - Sicilia

Chiedi l'indirizzo
 Indirizzo: Via Giuseppe Riccio, 2/A - 96018 Francforte - Siracusa - Sicilia
 Destinazione: Commerciale
 Foglio: 57 Particella: 3701 Sub: 5 Cat: C/1

Indirizzo: Via Giuseppe Riccio, 2/A - 96018 Francforte - Siracusa (piano T)
 Destinazione: Commerciale
 Foglio: 57 Particella: 3701 Sub: 5 Cat: C/1

MAPPA

Indirizzo	Superficie (mq)	Superficie (mq)	Superficie (mq)	Superficie (mq)
Via Giuseppe Riccio, 2/A - 96018 Francforte - Siracusa (piano T)	199	715	7	15
Particella 3701 Sub 5	199	715	7	15
Particella 3701 Sub 5	199	715	7	15

Il valore degli immobili è stato stimato applicando coefficienti correttivi al valore base (1.200,00€/mq), in funzione delle sue caratteristiche, con l'ausilio del software "ActaTIME"; la superficie è stata computata secondo quanto prescritto dal D.P.R. 138/98.

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Indirizzo: Via Giuseppe Riccio, 2/A - 96018 Francforte - Siracusa (piano T)
 Destinazione: Commerciale
 Foglio: 57 Particella: 3701 Sub: 5 Cat: C/1

MAPPA

ACTAS TIME Pro 3.6.0 - Utente: Piana, Venezia 1.5.C. - 35100 Siracusa SR

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Rif. immobile: 26

Indirizzo IMMOBILE: Via Giuseppe Riccardolo Cerasa, ZA - 98013 Francoforte - Siracusa (piano T)

Proprietà: [REDACTED]
 Destinazione Commerciale

DATI CATASTALI

Francisa	Comune	Francosante	Tipologia	Fabbricati
Stazione	Foglio	57	Particella	3701
			Subalterno	5

DATI DI CLASSAMENTO IMMOBILE

Comune	Francosante	Classe	C/1	4	Superficie catastale	22 mq	Rendimento	382,92
Comune	Francosante	Classe	C/1	4	Superficie catastale	22 mq	Rendimento	382,92

DATI DI CLASSAMENTO TERRENO

Comune	Francosante	Classe	C/1	4	Superficie catastale	22 mq	Rendimento	382,92
--------	-------------	--------	-----	---	----------------------	-------	------------	--------

DATI TAVOLARI

Particella	3701	Comune	Francosante	Classe	C/1	4	Superficie catastale	22 mq	Rendimento	382,92
------------	------	--------	-------------	--------	-----	---	----------------------	-------	------------	--------

ACTASTIME Pro 3.00 - [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED]



STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

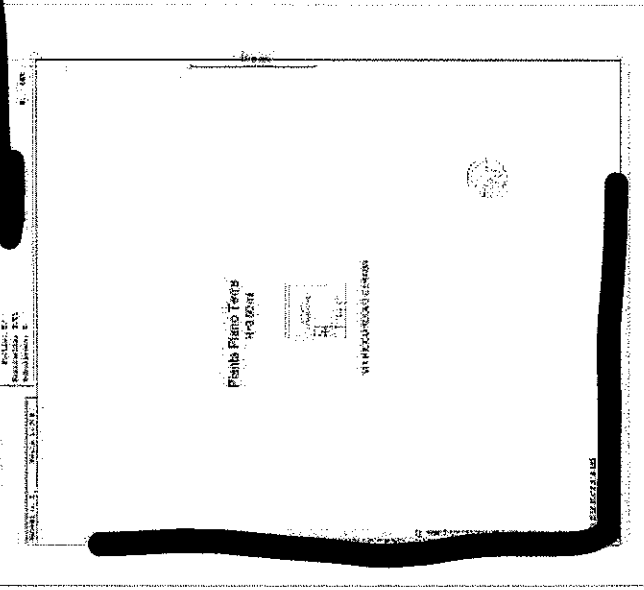
Rif. immobile: 26

Indirizzo IMMOBILE: Via Giuseppe Riccardolo Cerasa, ZA - 98013 Francoforte - Siracusa (piano T)

Proprietà: [REDACTED]
 Destinazione Commerciale

PLANIMETRIA

Francisa	Comune	Francosante	Tipologia	Fabbricati
Stazione	Foglio	57	Particella	3701
			Subalterno	5

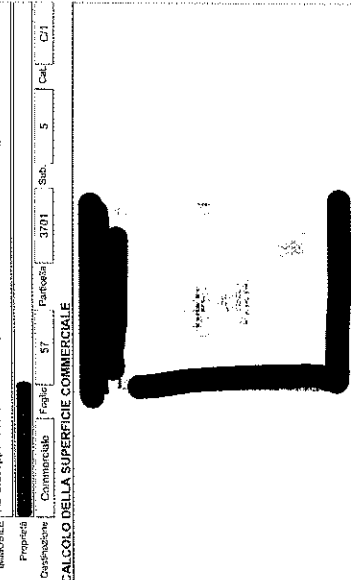


ACTASTIME Pro 3.00 - [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED]



STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Proprietà: **MAURILE** Rif. Immobile: 26
 Indirizzo: **Via Giuseppe Riccardolo Cerasa, ZA - 96118 Francoforte - Siracusa (piano T)**
 Destinazione: **Commerciale** Foglio: **57** Particella: **3701** Sub. **5** Cat. **C/1**



CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

CRITERIO DI CALCOLO ADOTTATO: DPR (34/98)

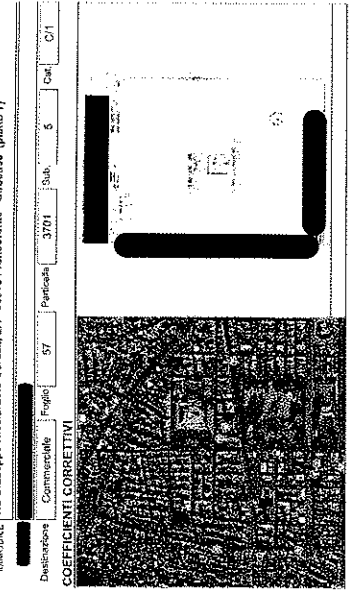
Superficie mq. Descrizione	22,00	Qua di superficie ad agglomerato cittadino
Sup. al 103,00%		Superficie commerciale arrotondata all'unità
		22,00

ACTA TIME Pro S.p.A. - Utomas, fax: [redacted] S.p.A. - Via M. Saverio 51



STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Indirizzo: **MAURILE** Rif. Immobile: 26
 Indirizzo: **Via Giuseppe Riccardolo Cerasa, ZA - 96118 Francoforte - Siracusa (piano T)**
 Destinazione: **Commerciale** Foglio: **57** Particella: **3701** Sub. **5** Cat. **C/1**



COEFFICIENTI CORRETTIVI

Zona di riferimento

Piano con ascensore	FCA		
Piano senza ascensore	PSA		
Chiusamento	CNI		
Esposizione	ESP	Su un lato: 0,95	
	APF	Su piazza storica: 1,20	
Tetto	TAG		
Dato	BAI		
Deposizione	DOE	Normale: 1,00	
Lombosità	LUM		
Ventilazione	VET	0,800	
Più/buona	FIN	1,000	
Manutenzione immobile	MAN	1,000	
Riciclaggio	RIS		
Edificio energico	EPF	1,000	
Look Up	LOO		
Stabilità	STA	1,050	
Parcheggio	PAR	1,000	
Traffico	TRA	Nella media della zona: 1,00	
Tedesco	TRF	Normale: 1,00	
Zona	ZON	Nella media della zona: 1,00	
Protezione	PRO		
Altri	ALT		
Coefficiente correttivo per l'immobile			1,0773
Coefficiente correttivo			1,0773

ACTA TIME Pro S.p.A. - Utomas, fax: [redacted] S.p.A. - Via M. Saverio 51



STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO RF immobile: 20

Indirizzo immobile: Via Giuseppe Riccardo Cerasa, 2A - 96015 Francofonte - Siracusa (piano T1)

Provincia: Siracusa

Distribuzione: Commerciale Foglio: 57 Particella: 3701 Sub.: 5 Cat.: C/1

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Metodo di stima comparativo

Zona di riferimento

Criterio di determinazione dei valori di riferimento

Valore zona per mq - EUR	1.200,00	x
Coefficiente correttivo	1,0773	=
Valore di mercato per mq - EUR	1.292,76	x
Superficie commerciale mq	22,00	=
Costo di calcolo adottato: DPR 136/98		
VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE A LUGLIO 2017		
Il più probabile valore di mercato dell'immobile - EUR	28.441	

ACTA TIME Pro S.p.A. - Via S. Maria 10 - 96015 Francofonte (SR)

Il valore del lotto B è pari a: 28.441,00 € (stima) detratti costi per 964,00 €. Pertanto è determinato il valore:
PREZZO BASE : 27.447,00 €.

F.1 - Identificazione dei beni immobili:

Il lotto F consiste in un unico immobile, ufficio al piano terreno in Via G.R. Cerasa, sito in Francofonte (SR), identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Francofonte (*allegato F2*), Provincia di Siracusa, al Foglio n.57, part. 6545, sub. 21, indirizzo in Via G.R. Cerasa, n.5, piano T, Categoria A/10, Classe U, Consistenza 2,5 vani, Sup. Catastale 69,00 mq, Rendita 445,44 €.

Coordinate lat./long.:
 37.227914°N ; 14.881078°E

L'immobile è confinante con Via G.R. Cerasa a N, salvo altri.

F.2 - Descrizione sintetica dei beni:

L'edificio costituente il bene esecutato è un immobile d'epoca su tre livelli di ottimo pregio architettonico per quanto riguarda la sagoma dell'edificio e i decori esterni. La struttura è in muratura portante, la copertura dell'edificio è a terrazza. Non essendo state reperite notizie certe sulla data di costruzione dell'immobile, si può tuttavia stimare che esso sia stato costruito intorno agli anni '40-'50.

L'ufficio è strutturato su due livelli, piano terreno e piano ammezzato (di profondità maggiore); è accessibile da Via G.R. Cerasa, unico affaccio esterno del locale. La superficie dell'immobile è computata come Superficie Esterna Lorda (SEL), secondo quanto previsto dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, intesa come la superficie lorda occupata dall'appartamento, compreso lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, poiché è lo stesso criterio adottato dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, riferimento utilizzato per la stima; essa è pari a 69,00 mq; la superficie utile netta (interna) è di 60,00 mq; l'altezza netta è di 2,85 m (piano terra) e 2,20 m (piano ammezzato).

F.3 - Stato di possesso:

L'immobile è allo stato attuale nella disponibilità del proprietario.

F.4 – Regolarità urbanistico-edilizia e catastale:

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Francofonte, non è stato possibile rinvenire la pratica originale, causa la distruzione di gran parte dei fascicoli risalenti a quegli anni a causa di un incendio; non stati rinvenuti altri atti autorizzativi, tuttavia può ritenersi verosimile che l'edificio, per le sue caratteristiche costruttive e tipologiche, sia stato realizzato antecedentemente all'anno 1942. Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale, che pur presenta alcune lievi difformità imputabili a semplificazioni ed errori materiali. L'immobile non è dotato di Autorizzazione di Agibilità; per l'ottenimento dell'Agibilità (S.C.A.), saranno dovute 464,00 € per sanzione amministrativa, oltre a 1.000 € quali spese tecniche stimate per l'espletamento di tale pratica ai sensi della L.R. 16/2016, D.P.R. 380/2001, art. 25 comma 5bis. Il totale dei costi stimati per la regolarizzazione urbanistica è pari a 1.464,00 €.

F.5 – Vincoli e oneri giuridici:

a) Che resteranno a carico dell'acquirente:

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

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

ISCRIZIONE CONTRO del 11/11/2002 - Registro Particolare 2597 Registro Generale 22101 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 11814/1756 del 07/11/2002 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

ISCRIZIONE CONTRO del 19/05/2005 - Registro Particolare 3825 Registro Generale 12473 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 30961/2003 del 06/05/2005

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA A [redacted]

ISCRIZIONE CONTRO del 27/11/2006 - Registro Particolare 9304 Registro Generale 31365 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 8196/2006 del 23/11/2006

ISCRIZIONE CONTRO del 11/12/2013 - Registro Particolare 1954 Registro Generale 18477 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 911/2013 del 25/09/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

TRASCRIZIONE CONTRO del 10/03/2014 - Registro Particolare 2286 Registro Generale 3933 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 630 del 12/02/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE CONTRO del 09/06/2017 - Registro Particolare 6130 Registro Generale 8318 Pubblico ufficiale U.N.E.P. TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 1506/2017 del 12/04/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

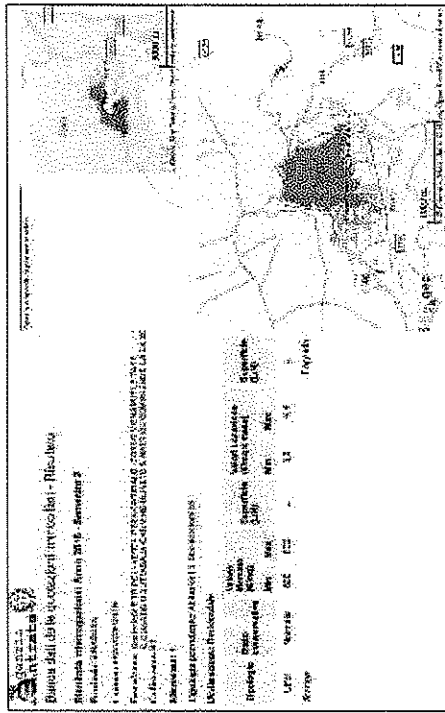
c) Altre informazioni per l'acquirente:

- Nessuna.

F.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 per le pubbliche amministrazioni.

La zona omogenea cui appartiene l'immobile è identificata, nel sistema cartografico GEPOI dell'O.M.I., come "Siracusa - Francofonte - Centrale - BT"; i dati più recenti della zona, per destinazioni commerciali, si riferiscono al 2° semestre 2016; nel caso di cui trattasi, si ritiene congruo utilizzare il valore base per la vendita pari a 700,00 €/mq; 4,00 €/mq mensili per la locazione (sup. lorda).



Il valore degli immobili è stato stimato applicando coefficienti correttivi al valore base (700,00€/mq), in funzione delle sue caratteristiche, con l'ausilio del software "ActaSTIME"; la superficie è stata computata secondo quanto prescritto dal D.P.R. 138/98.



STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

RM Immobile: 27

Indirizzo IMMOBILE Via Giuseppe Riboldiolo Carasa, 5 - 96015 Francofonte - Siracusa (plano T)

Distribuzione: Ufficio Foglio 57 Particella 6545 Sub. 21

DATI CATASTALI

DATI IDENTIFICATIVI
Frazione Francofonte
Comune Francofonte
Particella 6545 Subalterna 21
Tipo unità Fabbricati

DATI DI CLASSAMENTO IMMOBILE

Zona Micro Superficie Reddito
catastrale catastale
A/10 U 2,5 vani 69 mq 445,41

DATI DI CLASSAMENTO TERRENO

Qualità Classe 1a Superficie Reddito
Dimenticata Agrario

DATI TAVOLARI

Particella Tavolare Comune Catastrale
Foglio 57 Particella 6545
Codice Comune Francofonte

ACTASIME Pro 3.0 - Versione 1.00 - Impresit S.r.l. - 97030 Siracusa SR



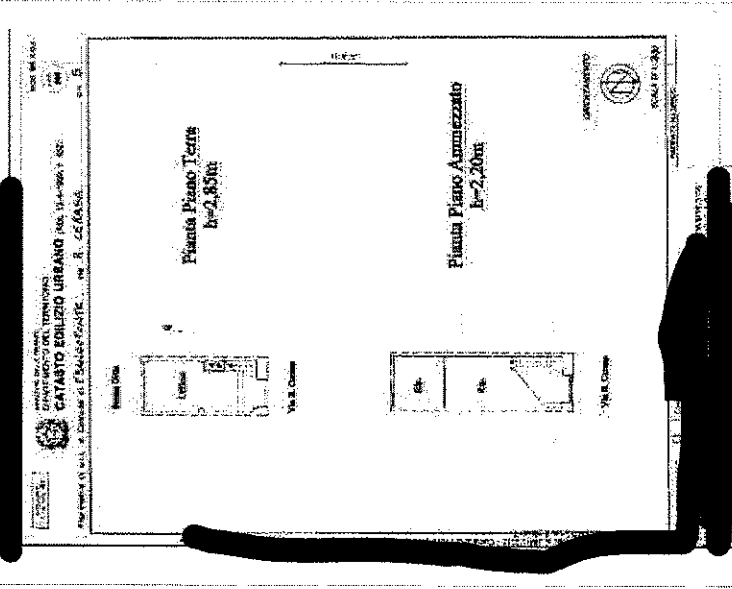
STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

RM Immobile: 27

Indirizzo IMMOBILE Via Giuseppe Riboldiolo Carasa, 5 - 96015 Francofonte - Siracusa (plano T)

Distribuzione: Ufficio Foglio 57 Particella 6545 Sub. 21

PLANIMETRIA



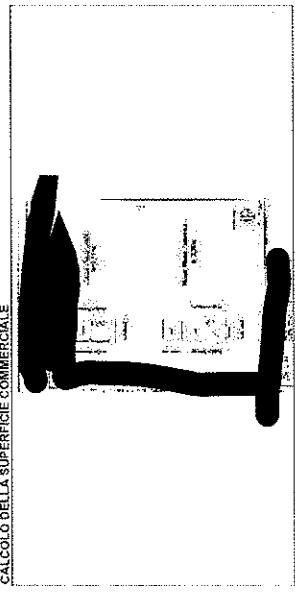
ACTASIME Pro 3.0 - Versione 1.00 - Impresit S.r.l. - 97030 Siracusa SR



STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Indirizzo IMMOBILE: Via Giuseppe Riccardolo Cerasa, 5 - 96015 Francolone - Strassua (Piano T)

Descrizione: Ufficio Foglio 57 Particella 6545 Sub. 21 Cat. A/10



CRITERIO DI CALCOLO ADOTTATO: DPR (30/98)

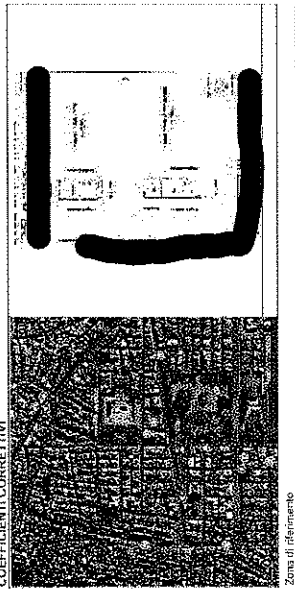
Superficie mt. Descrizione: Superficie commerciale arrotondata all'unità **69,00**

Sup. al 100,00%: 69,00

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Indirizzo IMMOBILE: Via Giuseppe Riccardolo Cerasa, 5 - 96015 Francolone - Strassua (Piano T)

Descrizione: Ufficio Foglio 57 Particella 6545 Sub. 21 Cat. A/10



Zona di riferimento

Piano con ascensore	PCN	0,800
Pieno senza ascensore	PSA	0,800
Chiuso	CHI	0,800
Esposizione	ESP	0,850
Atterzo	ATF	1,200
Taglio	TAG	1,000
Intorni	INT	1,000
Deduzione	DIS	1,000
Lunghezza	LLA	1,000
Veusità	VEF	0,800
Finanziaria	FIN	1,000
Amministrazione	MAN	1,000
Riscaldamento	RIS	1,000
Efficienza energetica	EFF	1,000
Stabilità	STA	1,050
Perseguo	PAR	1,000
Traffico	TRA	1,000
Zona	ZON	1,000
Produttività	PRD	1,000
Altro	ALT	1,000
Coefficiente correttivo per localizzazione		0,86184
Coefficiente correttivo		0,86184

I.1 - Identificazione dei beni immobili:

Il lotto I consiste in uno stacco di terreno agricolo, sito in Francofonte (SR), c.da Valle Caniglia, in Catasto Terreni del Comune di Francofonte (*allegato H2*), Provincia di SR, al Foglio n.54, partt. 1432, 1433.

Coordinate lat./long. datum WGS84 (Google Earth):

Partt. 1432: 37.210026°N ; 14.927632°E.

Partt. 1433: 37.209597°N ; 14.927840°E.

Il terreno di cui alla part. 1432 è confinante partt. 1027 a NE, con partt. 1027, 1188, 1433 a SE, con partt. 2014, 2041 a SO, con strada interpodereale a NO, salvo altri.

Il terreno di cui alla part. 1433 è confinante partt. 1188, 1429, 545 a NE, con part. 1432 a NO, con partt. 1027, 1188, 1433 a SE, con partt. 92 a S, salvo altri.

I.2 - Descrizione sintetica dei beni:

Il terreno di cui alla part. 1432 ha estensione complessiva pari a 45a e 41ca, destinato ad Agrumeto con Reddito Dominicale 118,43 €, Reddito Agrario 68,01 €.

Il terreno di cui alla part. 1433 ha estensione complessiva pari a 61a e 41ca, destinato ad Seminativo con Reddito Dominicale 12,69 €, Reddito Agrario 2,85 €.

I.3 - Stato di possesso:

L'immobile è allo stato attuale nella disponibilità del proprietario.

I.4 - Regolarità urbanistico-edilizia e catastale:

Non risultano irregolarità - Zona E del vigente P.R.G..

I.5 - Vincoli e oneri giuridici:

a) Che resteranno a carico dell'acquirente:

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

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

ISCRIZIONE CONTRO del 30/03/2009 - Registro Particolare 1442 Registro Generale 6611 Pubblico ufficiale 1
del 27/03/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Reportorio 7047/2310

ISCRIZIONE CONTRO del 11/12/2013 - Registro Particolare 1954 Registro Generale 18477 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Reportorio 911/2013 del 25/09/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

TRASCRIZIONE CONTRO del 16/03/2014 - Registro Particolare 2286 Registro Generale 3833 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Reportorio 639 del 12/02/2014
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

c) Altre informazioni per l'acquirente:

- Nessuna.

I.1 - Identificazione dei beni immobili:

Il lotto I consiste in uno stacco di terreno agricolo, sito in Francofonte (SR), c.da Valle Caniglia, in Catasto Terreni del Comune di Francofonte (*allegato H2*), Provincia di SR, al Foglio n.54, partt. 1432, 1433.

Coordinate lat./long. datum WGS84 (Google Earth):

Partt. 1432: 37.210026°N ; 14.927632°E.

Partt. 1433: 37.209597°N ; 14.927840°E.

Il terreno di cui alla part. 1432 è confinante partt. 1027 a NE, con partt. 1027, 1188, 1433 a SE, con partt. 2014, 2041 a SO, con strada interpodereale a NO, salvo altri.

Il terreno di cui alla part. 1433 è confinante partt. 1188, 1429, 545 a NE, con part. 1432 a NO, con partt. 1027, 1188, 1433 a SE, con partt. 92 a S, salvo altri.

I.2 - Descrizione sintetica dei beni:

Il terreno di cui alla part. 1432 ha estensione complessiva pari a 45a e 41ca, destinato ad Agrumeto con Reddito Dominicale 118,43 €, Reddito Agrario 68,01 €.

Il terreno di cui alla part. 1433 ha estensione complessiva pari a 61a e 41ca, destinato ad Seminativo con Reddito Dominicale 12,69 €, Reddito Agrario 2,85 €.

I.3 - Stato di possesso:

L'immobile è allo stato attuale nella disponibilità del proprietario.

I.4 - Regolarità urbanistico-edilizia e catastale:

Non risultano irregolarità - Zona E del vigente P.R.G..

I.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.

Il valore di riferimento dei terreni agricoli è desunto dai valori agricoli medi registrati dall'Agenzia del Territorio nella regione agraria n.1 (Zona Siracusa) per l'annualità 2011 (pag.68), ultimi dati disponibili, tenuto conto della sostanziale stabilità dei prezzi di mercato di compravendita terreni agricoli negli anni successivi.

Il valore dei beni componenti il lotto è stato stimato con l'ausilio del software "ActaSTIME".



STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

RIS Immobiliare 30

Indirizzo IMMOBILE C.da Valla Caniglia - 90115 Francofonte - Siracusa

Destinazione Terreno Foglio 54 Particella 1432 Sub. Substanno

DATI CATASTALI

DATI IDENTIFICATIVI Tipo vado Terreno

Provincia Siracusa Comune Francofonte

Sezione Foglio 54 Particella 1432 Substanno

DATI DI CLASSAMENTO IMMOBILE

Zona Metro Categoria Classe Consistenza Superficie Rendita

capitale

capitale

capitale

capitale

capitale

capitale

capitale

capitale

capitale

capitale

capitale

capitale

capitale

capitale

capitale

capitale

capitale

capitale

capitale

capitale

capitale

capitale

capitale

capitale

capitale

capitale

capitale

capitale

capitale

capitale

capitale

capitale

capitale

capitale

capitale

capitale

capitale

capitale

capitale

capitale

capitale

capitale

capitale

capitale

capitale

capitale

capitale

capitale

capitale

capitale

capitale

ACTASITIME Prop. S.p.A. - Siracusa - C.da Valla Caniglia - 90115 Francofonte - Siracusa SR

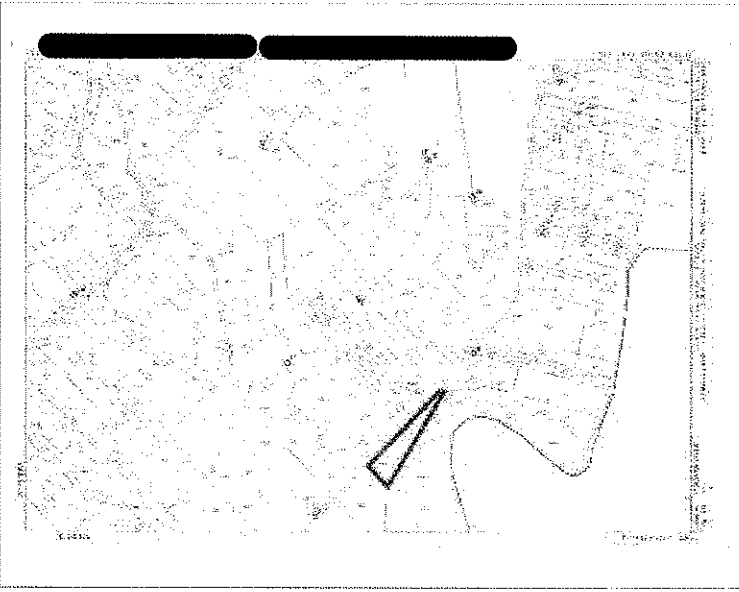
STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

RIS Immobiliare 30

Indirizzo IMMOBILE C.da Valla Caniglia - 90115 Francofonte - Siracusa

Destinazione Terreno Foglio 54 Particella 1432 Sub. Sub. Cat.

PLANIMETRIA



ACTASITIME Prop. S.p.A. - Siracusa - C.da Valla Caniglia - 90115 Francofonte - Siracusa SR

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

RM Immobile: 30

Indirizzo IMMOBILE C.da Valle Camiglia - 96015 Francoforte - Siracusa

Distribuzione Terrano Foglio 54 Particella 1432 Sub. Valore EUR

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Metodo di stima comparativo

Zona di riferimento

Criterio di determinazione dei valori di riferimento

Valore zona per mq - EUR 3,50 X

Coefficiente correttivo 1 =

Valore di mercato per mq - EUR 3,50 X

Superficie commerciale mq 4.541,00 =

Criterio di calcolo adottato: Terzetti

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE A LUGLIO 2017

Il più probabile valore di mercato dell'immobile - EUR 15.854

ACTAS TIME P.ro 3.0.0 - Versione 7.0.0 - Immobile S.r.l. - 96100 Siracusa (SR)

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

RM Immobile: 31

Indirizzo IMMOBILE C.da Valle Camiglia - 96015 Francoforte - Siracusa

Distribuzione Terrano Foglio 54 Particella 1433 Sub. Valore EUR

MAPPA



ACTAS TIME P.ro 3.0.0 - Versione 7.0.0 - Immobile S.r.l. - 96100 Siracusa (SR)

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Rif. Immobile: 51

Indirizzo IMMOBILE C.da Valle Canigila - 96015 Francofonte - Siracusa

Destinazione Terreno Foglio 54 Particella 1433 Sub. Siliarium

DATI CATASTALI

Provincia Siracusa Comune Francofonte Tipo unità Terreni

DATI IDENTIFICATIVI

Stazione Siracusa Foglio 54 Particella 1433 Sub. Siliarium

DATI DI CLASSAMENTO IMMOBILE

Zona censuaria Macr. Zona Categoria Classe no Specifico Reddito Rendito Spese di gestione Rendita catastale

DATI DI CLASSAMENTO TERRENO

Classificazione Sanitaria Classe no Specifico Reddito Rendito Spese di gestione Rendita catastale

DATI TAVOLARI

Particella Tavolare Comp. Tavolare Comune Catastale Comune Catastale

Foglio 54 Particella 1433 Denominazione Tipo pertinenza

ACTASTIME Pro. S.S. - Loc. [redacted] - Via Imped. S.C. - 20100 Streets SP



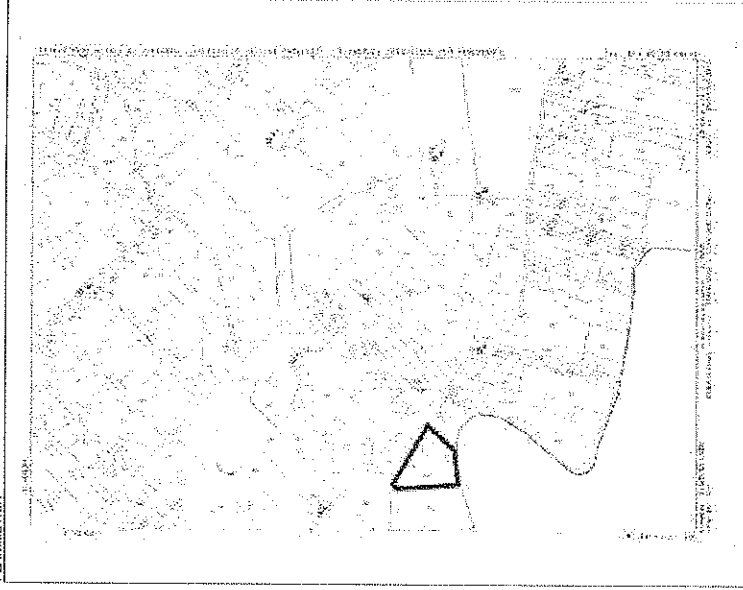
STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Rif. Immobile: 31

Indirizzo IMMOBILE C.da Valle Canigila - 96015 Francofonte - Siracusa

Destinazione Terreno Foglio 54 Particella 1433 Sub. Siliarium

PLANIMETRIA



ACTASTIME Pro. S.S. - Loc. [redacted] - Via Imped. S.C. - 20100 Streets SP



LOTTI - SCHEMA RIASSUNTIVO

Lotto	Immobili	Valore	Quota	Quota	Spese	PREZZO BASE
						Quota
A	Abitazione in Francoforte fig. 57, part. 2933, s. 3	53.922,00 €	1/1	1.464,00 €		1/1
B	Magazzino in Francoforte fig. 57, part. 3775, s. 5	4.379,00 €	1/1	964,00 €		1/1
C						
D						
E	Negozio in Francoforte fig. 57, part. 3701 s. 5	26.471,00 €	1/1	964,00 €		1/1
F	Ufficio in Francoforte fig. 57, part. 6545 s. 21	41.627,00 €	1/2	20.813,50 €		1/1
G						
H						
I	Terreni in Francoforte fig. 54, part. 1432, 1433	19.286,00 €	1/1	19.886,00 €		1/1
Tot. 278.842,00 € - 27.498,25 € - 43.472,50 € - 47.925,25 €						163.307,00 €

Allegati:

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

Siracusa, li 31.05.2017

Il c.t.u.

Il file pdf ha firma digitale



STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO (Rif. immobile 31)

Indirizzo IMMOBILE: C.da Valle Camiglia - 98113 Francoforte - Siracusa

Proprietà: [redacted]

Destinazione: Terreno Foglio 54 Particella 1433 Sub. [redacted] Cat. [redacted]

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Metodo di stima comparativo

Zona di riferimento: [redacted]

Criterio di delimitazione dei valori di riferimento: [redacted]

Valore zona per mq - EUR 0,65 x

Coefficiente correttivo 1 =

Valore di mercato per mq - EUR 0,65 x

Superficie commerciale mq 6.141,00 =

Criterio di calcolo adottato: Terreni

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE A LUGLIO 2017

Il più probabile valore di mercato dell'immobile - EUR 3.992

AGTASIME Ph.3.3.3 - [redacted] - [redacted] - [redacted]

Il valore del terreno di cui alla part. 1432 è pari a: 15.894,00 €.
 Il valore del terreno di cui alla part. 1433 è pari a: 3.392,00 €
 Pertanto è così determinato il valore del lotto I:
PREZZO BASE : 19.886,00 €.

