
RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA SU IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI MELILLI,
NOTO E SIRACUSA, REDATTA PER CONTO DEI SIG.RI //

PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Concetto Capodicasa, iscritto all'albo degli Ingegneri della provincia di Siracusa al numero 1009, sez. A, ha ricevuto dai signori ////////////// l'incarico di accertare il più probabile valore di mercato degli immobili di seguito elencati:

- 1) terreno di mq 7.500 in Melilli, contrada Bondifè;
- 2) villino con area esterna di pertinenza in Noto, e da Acquanova Santa Lucia;
- 3) ufficio al piano ammezzato in Siracusa, via Tripoli n.9;
- 4) garage al piano seminterrato in Siracusa, via Pordenone.

Il sottoscritto ha pertanto effettuato i necessari sopralluoghi ed accertamenti per definire le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di valutazione ed individuarne i requisiti positivi o negativi.

La stima sarà condotta attraverso l'utilizzo del metodo di tipo sintetico, basato sulla comparazione con i valori unitari riferiti al parametro metro quadrato di superficie convenzionale di beni similari.

I parametri ed i valori unitari applicati saranno desunti o mediati da informazioni acquisite da operatori del settore, dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare curato dall'Agenzia del Territorio e dal Consulente Immobiliare de "Il Sole 24 Ore".

Relativamente alla consistenza degli immobili, si farà riferimento alla loro superficie convenzionale determinata attraverso la somma delle superfici lorde, moltiplicate per coefficienti correttivi che tengono conto delle diverse destinazioni d'uso e delle eventuali differenti caratteristiche, quali altezza e luminosità.

IMMOBILE 1- Stacco di terreno in Melilli, e da Bondifè, esteso 7.500 mq

Confini e dati catastali

Il terreno in questione confina per tre lati con proprietà di terzi ed a nord con strada locale. Nel catasto

terreni del Comune di Melilli è censito al foglio 59, particella 309, incolto produttivo, classe 1 di are 40.32, particella 314, seminativo, classe 3 di are 33.72, particella 311, seminativo, classe 3 di are 00.96, in testa alle ditte // per la quota di 50%,ciascuno.

Titolo di proprietà

Atto di compravendita stipulato dal notaio Dott. Francesco Grasso in data 10/08/1981.

Descrizione

Il lotto di terreno in questione ricade nel Comune di Melilli, in zona industriale ASI, agglomerato G3, nelle immediate vicinanze dell'autostrada Catania-Siracusa e vi si accede da una strada locale che si diparte dalla provinciale n. 95.

È esteso complessivamente 7.500 mq, presenta giacitura declive verso sud con presenza di roccia affiorante ed è privo di recinzioni per tre lati.

Stima

Il decreto dell'assessorato regionale all'industria n. 38/2009 fissa in €/mq 30,00 il prezzo di vendita dei terreni nell'ambito dell'agglomerato industriale di Melilli, di pertinenza del Consorzio ASI di Siracusa.

In considerazione dell'attuale andamento del mercato, si ritiene prudente attribuire al terreno in esame una riduzione del prezzo sopra indicato pari al 40%. Il valore finale resta pertanto così determinato:

mq 7.500 x €/mq 18.00 = € 135.000,00

IMMOBILE 2 - Villino in Noto, e.da Acquanova Santa Lucia

Confini e dati catastali

L'immobile confina con la S.P. n. 24 da cui si accede e per i rimanenti tre lati con proprietà di terzi.

Nel Catasto fabbricati del Comune di Noto è censito al foglio 8 ed è individuato dalle particelle di seguito elencate in testa alle ditte // per la quota di 50%, ciascuno:

- p.lla 158, sub 3, categoria A/7, classe 1, consistenza 7 vani;
- p.lla 158, sub 4, categoria A/7, classe 1 consistenza 6.5 vani;
- p.lla 158, sub 5, categoria C/2, classe 3, consistenza 9 mq;
- p.lla 158, sub 6, categoria lastrico solare.

Titoli di proprietà

Dichiarazione di successione in morte della sig.ra ///////////////, efficace dal 12/10/1994, registrata il 03/01/1995 al n. 3, volume 346.

Situazione urbanistica

La costruzione risulta edificata in forza della Concessione Edilizia n. 624 del 25/05/1977 e successivamente regolarizzata con Concessione Edilizia in sanatoria n. 461 del 28/10/2008 ai sensi della legge n.47/85.

Descrizione

Il villino ricade in zona destinata a residenza stagionale prossima al centro abitato del Comune di Palazzolo Acreide. E' costituito da un portico con magazzino e vani accessori al piano terra aventi superficie lorda di mq 33 e da due appartamenti, articolati tra piano primo e sottotetto, accessibili da due scale esterne indipendenti, ciascuno dei quali costituito al piano primo da soggiorno-cucina, disimpegno, ripostiglio, due camere e bagno, ed al piano sottotetto, raggiungibile da una scala interna, da due camere e w.c.

La superficie lorda complessiva è di mq 225,50 al piano primo e di mq 123,50 al piano sottotetto. Sono inoltre presenti due verande esclusive al piano primo estese mq 22,00 e mq 23,00 e un terrazzo ad uso comune al piano sottotetto, esteso mq 25,00. L'altezza utile interna è di mt 3,00 al piano primo ad eccezione del soggiorno che presenta copertura a falda inclinata con altezza minima di mt 3,10 e massima di mt. 4,26. Il sottotetto ha altezza minima di mt 1,54 e massima di 3,54.

L'area del lotto è di circa 4.510 mq, compresa l'area di sedime del fabbricato e quella di una tettoia con annesso forno in muratura, avente superficie di mq 29,00 ed altezza media di mt 3,00.

La superficie convenzionale complessiva, ottenuta sommando alla superficie lorda del piano primo, quelle del piano terra, del piano sottotetto e della tettoia esterna rettificata con opportuni coefficienti che tengono conto rispettivamente della diversa altezza e destinazione d'uso, è pari a mq 342,95.

Le finiture interne ed esterne sono di media qualità e risalenti all'epoca di costruzione.

L'area esterna è sistemata a verde con presenza di terrazzamenti.

Le condizioni di manutenzione sono discrete all'interno e scadenti all'esterno.

Stima

Il valore parametrico individuato nel caso in esame in considerazione della posizione, della destinazione d'uso, della consistenza, dello stato di manutenzione e dell'attuale andamento del mercato è stato individuato in €/mq 650,00. Il valore finale resta pertanto così individuato:

$\text{mq } 342,95 \times \text{€/mq } 650,00 = \text{€ } 222.917,50$ ed in cifra tonda € 223.000,00.

2. IMMOBILE 3 - Ufficio al piano ammezzato in Siracusa, via **Tripoli n. 9**

Confini e dati catastali

Confina a sud-est e sud-ovest con proprietà di terzi, a sud con via Tripoli ed a nord con vano scala e cortile condominiale.

È censito nel catasto fabbricati di Siracusa al foglio 167, p.lla 5095, sub 81, zona I, categoria A/IO, classe I, consistenza 2,5 vani, in testa alla ditta ///////////////.

Titoli di proprietà

Atto di divisione stipulato dal notaio Dott. Francesco Grasso in data 01/04/1975.

Descrizione

L'ufficio ricade in zona centrale ed è costituito da un ingresso in comune con la proprietà D'Asaro Sergio, da un grande vano con annesso ripostiglio e bagno. La superficie lorda è di mq 70,00; l'altezza interna è di mt 2,28. La superficie convenzionale, calcolata in considerazione dell'uso comune dell'ingresso, è pari a mq 64,50.

Le fmiture sono di media qualità. Le condizioni di manutenzione sono discrete.

Situazione urbanistica

L'edificio condominiale in cui ricade l'immobile in esame è stato realizzato in forza al progetto approvato dalla Commissione Edilizia del Comune di Siracusa in data 08/08/1961 ed al successivo progetto di modifiche interne approvato dalla stessa Commissione in data 09/08/1963, in testa alla ditta ///////////////. Risulta inoltre rilasciato il certificato di abitabilità n. 3110 del 17/03/1964.

Stima

Il valore parametrico individuato in considerazione della posizione, della destinazione d'uso, della

consistenza, dello stato di manutenzione e dell'attuale andamento del mercato è stato individuato in €/mq 1.200,00. Il valore finale resta pertanto così individuato

Superficie convenzionale = mq 64.50

Valore: mq 64.50 x €/mq 1.200,00 = € 77.400,00.

IMMOBILE 4 - Locale garage in Siracusa, via Pordenone

Confini e dati catastali

L'immobile confina per due lati con area esterna e per i rimanenti lati con proprietà di terzi.

Nel Catasto fabbricati di Siracusa è censito al foglio 46, p.lla 434, sub 14, zona I, categoria C/6, classe 3, consistenza di mq 29 in testa alla ditta ////////////////

Titoli di proprietà

Atto di compravendita stipulato dal notaio Dott. Francesco Grasso in data 29/12/1973.

Situazione urbanistica

L'edificio in cui è inserito l'inunobile è stato edificato in conformità al progetto approvato in data 31108/1968 con licenza edilizia n. 1269 e successive modifiche del 10/07/1971 e 31/07/1973.

Risulta inoltre rilasciata autorizzazione di abitabilità n. 13614 del 10/11/1973.

Descrizione

L'immobile ricade in zona semicentrale ed è collocato al piano seminterrato di un edificio residenziale risalente alla fine degli anni sessanta.

Presenta finiture costituite da pareti intonacate, infisso di accesso metallico ed è privo di pavimento.

La superficie lorda è di a mq 32,00, l'altezza interna è di mt 2,70.

Stima

Il valore parametrico individuato in considerazione della posizione, della destinazione d'uso, della consistenza, dello stato di manutenzione e dell'attuale andamento del mercato è stato individuato in €/mq 600,00. Il valore finale resta pertanto così individuato:

mq 32 x €/mq 600,00 = € 19.200,00

RIEPILOGO VALORI

Si riepilogano di seguito i più probabili valori di mercato degli immobili di proprietà dei signori ///////////////:

- 1) terreno in Melilli, contrada Bondifè = € 135.000,00
- 2) villino in Noto, e.da Santa Lucia = € 223.000,00
- 3) ufficio in Siracusa, via Tripoli 9, piano ammezzato = € 77.400,00
- 4) garage in Siracusa, via Pordenone = € 19.200,00

Il valore complessivo ammonta pertanto a € 454.600,00.

Siracusa, 15 gennaio 2015

Il Tecnico

Concetto Capodicasa



Allegati

- Visure catastali
- Estratto di mappa
- Planimetrie catastali

