

1/1
2.3. ~~12~~ dell'immobile sito in via Generale Cascino

LOTTO A VENDITA
INTERA
PIENA PROPRIETÀ

L'immobile risulta assegnato per ½ all'esecutato con Sentenza Civile del Tribunale di Ragusa di cui sopra e trattasi di un magazzino di vecchia edificazione della superficie di mq 380 circa, con comodità di cortile coperto (di mq 340) e di cortile scoperto della superficie di mq 580 circa, per una superficie complessiva di mq 1.300.

Ha una struttura portante in muratura ed è stato costruito in data anteriore al settembre 1967. La copertura è a tetto inclinato. Riportata in Catasto Fabbricati nel Foglio 86 p.lla n. 250/1.

Costituito da un unico corpo diviso a sua volta in tre zone, due adibite a magazzino e il terzo, centrale, comprendente i servizi igienici e tre vani. Ha un'altezza massima di circa mt 5,85 ed è realizzato con una struttura in muratura e pavimentazione in battuto di cemento. L'esterno ha una pavimentazione di tipo industriale e la copertura è realizzata con travi reticolari in acciaio ed elementi di copertura in lamiera grecata; gli infissi esterni sono in legno (vedi foto dalla n.17 alla n.26).

L'impianto idrico risulta funzionante, così come gli impianti elettrico e fognario.

2.3.1. Stima del bene

-Valore di mercato -

Dalle indagini di mercato effettuate è emerso che per immobili ubicati nella zona, aventi analoghe caratteristiche, il valore unitario medio corrente (V_m) è di € 500,00, per metro quadrato di superficie commerciale occupata.

Essendo in questo caso:

$$S_c = S_L + X_1 S_1 + X_2 S_2 \text{ in cui:}$$

S_L = superficie lorda dell'immobile = mq 380;

S_1 = superficie del cortile coperto = mq 340 con $X_1 = 0,40$;

S_2 = superficie del cortile scoperto = mq 580 con $X_2 = 0,20$;

pertanto avremo:

$$V = \text{€}/\text{mq } 500,00 \times \text{mq } (380,00 + 0,40 \times 340 + 0,20 \times 580) = \text{€}/\text{mq } 500,00 \times \text{mq } 632,00 = \\ = \text{€ } 316.000,00$$



Se, dunque, si consideri l'immobile edificabile, in base ai prezzi correnti di compravendita pari a €/mq 250,00 si ottiene una stima quasi identica ottenibile dalla formula:

$$V = \text{€/mq } 250,00 \times \text{mq } 1.300,00 = \text{€ } 325.000,00$$

Il valor medio tra i due valori di mercato appena individuati ci da un valore più probabile pari a

$$V' = (316.000,00 + 325.000,00)/2 = \text{€ } 320.500,00$$

- Stima per capitalizzazione dei redditi -

Assumendo in questo caso,

$M = \text{€ } 800,00$; $i = 0,03$; avremo:

$$V'' = 0,85 \times 12 \times 800,00 / 0,03 = \text{€ } 272.000,00$$

- Conclusioni -

Pertanto si può assumere, come valore finale dell'immobile, la media dei due valori ottenuti, ossia:

$$V = \text{€ } (320.500,00 + 272.000,00)/2 = \text{€ } 295.250,00 \text{ arrotondata a } \text{€ } 295.000,00$$

2.4 Dati di provenienza.

- Immobile sito in via Generale Cascino a Vittoria e riportato in Catasto sul Foglio 86 p.lla n.250/1. Provenienza: denuncia di successione n.89, Vol.188; trascrizione eredità di [REDACTED]

3. Conclusioni.

Dalla stima dei beni analiticamente eseguita nei paragrafi precedenti, e in base ai titoli di proprietà testé citati che certificano [REDACTED]

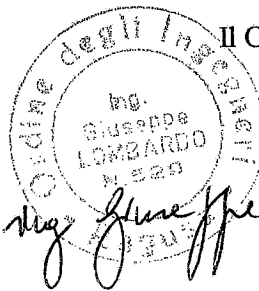
e [REDACTED] la parziale proprietà (50%) dell'immobile sito in via Generale Cascino, Vittoria, il valore commerciale degli immobili pignorati è così calcolato:

Immobile sito in via Generale Cascino, Vittoria: € 147.500,00



Nella certezza di aver svolto il mandato affidatomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione corredata da appendici ed allegati, restando a disposizione nel caso in cui qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Modica, 21 settembre 2005



II C.T.U.

L'anno 2005 il giorno 22 del mese di settembre 1606/5

nella cancelleria del Tribunale è presente il sig.

ing. Giuseppe Lombardo

il quale deposita la suesposta relazione di consulenza del sig.

l'oscrive alla mia presenza

ing. Giuseppe Lombardo