
TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESECUZIONE N. 272/2010 R.G.

PROMOSSA DA

ASTE
GIUDIZIARIE.it



NEI CONFRONTI DI



GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT.SSA CHIARA SALAMONE

RELAZIONE DI STIMA INTEGRATIVA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CTU

DOTT. ING. CONCETTO CAPODICASA



Concetto Capodicasa

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



1. Premessa

Con provvedimento del 12/09/2017, reso nell'esecuzione immobiliare n. 207/2010 R.G.E. promossa dalla [redacted]ssa Chiara Salamone onerava il sottoscritto esperto stimatore ad integrare la stima del lotto n. 1 con applicazione del seguente criterio: *“trattandosi di immobile ritenuto totalmente abusivo e non sanabile, individui l'esperto il valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene per un periodo di dieci anni”*.

Operati i necessari accertamenti il sottoscritto espone quanto segue.

2. Stima integrativa del lotto 1 - Appartamento in Cassibile (Sr), via dell'Iris n. 15, 2° piano

Nella relazione di stima del 28/6/2018 erano stati individuati i seguenti valori:

- area libera (lastrico solare): € 13.755,00
- costi di demolizione dell'immobile abusivo e di ripristino del lastrico solare: € 12.000,00

Individuato per l'immobile abusivo un potenziale reddito annuo lordo di € 4.200,00 che trova riscontro nelle quotazioni OMI del periodo (v. allegato), il reddito netto, ottenuto da quello lordo detraendo gli importi per imposte ed altre detrazioni d'uso quantificabili nella misura del 40%, è pari a:

$$€ 4.200,00 \times 0,60 = € 2.500,00 \text{ (arr.)}$$

Il valore locatizio del bene per un periodo di dieci anni è ricavato mediante l'utilizzo della formula

$$A_n = a \times (q^n - 1) / (r \times q^n)$$

relativa all'accumulazione iniziale di annualità costanti e posticipate, dove:

a = annualità (canone netto annuale) = € 2.500,00

r = tasso di capitalizzazione (3%)

$$q = 1 + r$$

n = numero annualità (10)

Il valore locatizio è pertanto pari a € 21.325,50

Il valore complessivo del bene sulla base del criterio richiesto resta pertanto così determinato:

$$€ (13.755,00 - 12.000,00 + 21.325,50) = € 23.080,50$$

Siracusa, 01/10/2018

L'esperto stimatore

Dott. Ing. Concetto Capodicasa



Concetto Capodicasa

ALLEGATI

Valori OMI

