



ASTE TRIBUNALE DI SIRACUSA
GIUDIZIARIE.it

PROCEDIMENTO ESECUTIVO N. 8/11

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]



IL C.T.U.

ARCH. MARIA LAURA SINDONA



DEPOSITATO IN CANCELLERIA
OGGI 20-3-2012

IL CANCELLIERE
ASSISTENTE
SIGNORA GUERI -



TRIBUNALE DI SIRACUSA
PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE N. 8/11

Creditore interveniente BMW Financial Italia S.p.A.

G.E. Dr. Luca Gurrieri – Prossima udienza 30/03/2012

Immobile e garage siti in Pachino sito in via Gioberti n. 85- 87

Immobile sito in Pachino in via Archimede n. 133

Immobile sito in Pachino in via Tommaseo n.105

Relazione di Consulenza Tecnica Giudiziaria

PREMESSE

All'udienza del 25/11/2011 la sottoscritta nominata C.T.U. dal G.E. Dr. Luca Gurrieri ha prestato il giuramento di rito dinnanzi al Giudice per il procedimento esecutivo n. 8/2011 ¹ promosso da [REDACTED]

Il C.T.U. ha proceduto ad effettuare indagini sugli immobili oggetto di pignoramento presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano, ha richiesto visure , planimetrie catastali ed estratti di mappa di tutti i beni indicati.

Considerando il cospicuo numero di immobili da periziare la sottoscritta in data 29/01/2012 ha presentato istanza di proroga al G.E. che è stata autorizzata .

Al momento del deposito dell'istanza di proroga la sottoscritta riscontra nel fascicolo d'ufficio che il procedimento in oggetto (R.G. 8/11 Esec. Immob.) è stato riunito al proc.esec. N. 177/11 R.G. Esec. Immobiliari promosso da [REDACTED] contro [REDACTED] e depositato in cancelleria soltanto in data 09/11/2011 .

Ritira inoltre dal fascicolo la documentazione ipocatastale prodotta dalla parte, riguardante solo l'immobile sito in Pachino in via Gioberti n. 87-89, a piano terra , primo

e secondo censito al N.C.E.U. al fg. 15, p.la 6095 ai sub 1 e 2 .

Con comunicazione del 31/01/2012 inviata a mezzo raccomandata A.R ai debitori eseguiti rispettivamente alla sig.ra [REDACTED] all'indirizzo di via Piemonte n. 38 in Pachino, alla sig.ra [REDACTED] in via Archimede n. 133, alla sig.ra [REDACTED] all'indirizzo di via Gioberti ,87 in Pachino , nonché all' avv. Roberto Roccarì , legale del creditore procedente, domiciliato presso lo studio dell'avv. Sebastiano Cannizzo , ha fissato la data per il sopralluogo da effettuare ai beni oggetto di stima per il giorno 15/02/11 con appuntamento in via Piemonte n. 38 alle ore 11.00 in Pachino.

A seguito dell'invio della raccomandata la sottoscritta è stata contattata dal sig. [REDACTED] , quale marito e suocero delle sig.re eseguite, ed in qualità di loro rappresentante per concordare il luogo dell'appuntamento in piazza Vittorio Emanuele in Pachino .

In tale data la sottoscritta si è recata sul luogo insieme al proprio collaboratore ai rilievi 2 geom. Vincenzo Sacco, alle ore 11,00 ed ha trovato il sig. [REDACTED] che l'ha accompagnata per visionare i cespiti oggetto di stima.

Le operazioni di rilievo iniziano nell'immobile di via Archimede n. 133 a piano terra dove la sottoscritta esegue i rilievi grafici e fotografici all'interno e all'esterno dell'immobile ; le operazioni proseguono nel garage sito in via Gioberti n. 85 a piano terra e nel limitrofo immobile ubicato al civico n. 87 che si sviluppa a piano terra, primo e secondo e che si presenta disabitato.

Terminati i rilievi in via Gioberti , la sottoscritta è stata accompagnata a visionare l'immobile di via Tommaseo n.105 che si sviluppa a piano terra e piano primo. Avendo terminato i rilievi grafici e fotografici interni ed esterni all'immobile, che risulta abitato ed occupato alle ore 12.45, la sottoscritta concluse le operazioni si trasferisce in via Gioberti per redigere l'allegato verbale di sopralluogo.

Chiede al sig. [REDACTED] gli estremi di autorizzazione degli immobili visionati, e lo stesso si mostra totalmente disponibile a collaborare impegnandosi a produrre in breve al C.T.U. quanto delle autorizzazioni sia in suo possesso. A mezzo posta il C.T.U. riceve copie dei progetti autorizzati riguardanti gli immobili di via Gioberti n. 85-87 e di via Archimede n. 133. La sottoscritta si reca successivamente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pachino per effettuare le ricerche relative alle autorizzazioni dell'immobile di via Tommaseo n. 105.

Il C.T.U. nell'esaminare la documentazione ipocatastale prodotta rileva che il garage sito in via Gioberti n. 89 a piano terra censito al fg 15 p.la 6095 sub 1 viene aggredito nella procedura esecutiva originaria n. 8/2011, invece la Proced. Esec. N. 177/11 R.G. aggredisce l'intero edificio sito in via Gioberti n. 87-89, che ha accesso dalla via Gioberti n. 87 e si sviluppa a piano terra, primo e secondo, censito al fg 15 p.la 6095 sub 2, nonché il garage già menzionato e censito al sub 1.

3

A questo punto il C.T.U. redige la presente Relazione di Consulenza Tecnica.

DESCRIZIONE DEL GARAGE IN VIA GIOBERTI N. 87.

Il fabbricato sito in Pachino in via Gioberti (vedi foto n. 1) consta di un garage a piano terra con ingresso su strada al civico 85 (vedi foto 2) che si estende catastalmente mq 25 circa e di un appartamento con ingresso a piano terra dal civico n. 87 (vedi foto n. 1) della via Gioberti. Il vano garage è pavimentato con mattoni in scaglie di marmo di dimensioni cm 25x25, è rivestito alle pareti con piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di circa 2.20 mt. Le rimanenti pareti ed il soffitto sono intonacate e tinteggiate. Il locale è dotato di saracinesca in ferro prospiciente la via Gioberti ed è internamente comunicante col piano terra dell'immobile mediante porta in legno del tipo tamburato. La struttura del fabbricato è realizzata in muratura portante in blocchetti di tufo con solai in laterocemento.

VALUTAZIONE DEL GARAGE

Il fabbricato è censito al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al foglio 15 p.la 6095 al sub 2 , ubicato a piano terra - 1°- 2° categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita € 309,87 € ; il garage è censito al foglio 15 particella 6095 sub 1, ubicato a piano terra , categoria C/6 , classe 3 , consistenza 25 mq , rendita € 91,67, in testa alla ditta [REDACTED]

PROVENIENZA

L'immobile in testa alla ditta [REDACTED] è pervenuto per metà per atto di compravendita Repertorio n. 52875 rogato dal notaio Giovanni Ali in Avola in data 20/05/2006 registrato in Noto n. 1520 del 03/06/2008, e per l'altra metà in virtù del decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Siracusa in data 04/02/2002 da potere [REDACTED]

CONFINI

Il garage confina a Nord con altra ditta , a Est con proprietà [REDACTED] , a Sud con la via Gioberti, ad Ovest con proprietà [REDACTED]

REGOLARITA' URBANISTICA

Il fabbricato di via Gioberti risulta autorizzato con progetto di ricostruzione e sopraelevazione del piano secondo , approvato dalla Commissione Edilizia del Comune di Pachino del 27/11/1975

Consistenza di superficie lorda edificata

Garage mq 28.80

STIMA A SITO E CEMENTI

Considerando l'ubicazione centrale dell'immobile, le caratteristiche costruttive, l'esposizione principale , e le finiture , si stima il garage e pertanto si ha superficie garage (vedi tav. 1) 28.80 mq x h. 3.90 mt = mc 112.32

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Si assegna un valore unitario medio di 180,00 €/mc ,

mc 112.32 x 180,00 €/mc = € 20.217,60 in c.t.

compresa l'incidenza del valore del sito .

VALORE A REDDITO

Da indagini di mercato effettuate in zone centrali del centro urbano di Pachino , e della banca dati delle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia del Territorio per il Comune di Pachino , tenuto conto anche della suscettività dell' immobile che è già stato adibito in passato ad attività commerciale si ha

Fitto presunto medio mensile € 65,00

Reddito annuo lordo € 780,00

Con r = 4% fisso al saggio medio di capitalizzazione sull'edilizia, si ha un valore a reddito come segue:

Reddito annuo lordo € 780,00

A dedurre sfitti, tasse e

Manutenzione – 10% € 78,00

Reddito presunto Netto € 702,00

E pertanto:

Valore a capitalizzazione di reddito

Vr = 702,00 x 100 / 4 = € 17.550,00

VALORE COMMERCIALE

Con il metodo sintetico comparativo ed utilizzando come riferimento le quotazioni della banca dati dell'Agenzia del Territorio che prevedono nella zona di via Gioberti una valutazione di circa € 500,00/mq per i box , si stima il garage e si assegna anche per la sua suscettività di impiego un valore di € 600,00/mq e pertanto si ha

mq 28,80 x 600,00 €/mq = € 17.280,00 in c.t.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

compresa l'incidenza del valore del sito .

VALORE MEDIO DI STIMA

Effettuando la media aritmetica delle stime eseguite si ha:

€ 20.217,60 + 17.550,00 + 17.280,00 / 3 = € 55.047,60

Valore medio garage in c.t. € 18.349,00

CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

Il fabbricato sito in Pachino in via Gioberti (vedi foto n. 1) consta di garage a piano terra con ingresso dal civico 85 (vedi foto 2) che è comunicante con l'immobile con ingresso a piano terra dal civico n. 87 (vedi foto n. 1) della stessa via..

L'immobile si compone a piano terra di un vano ingresso , comunicante con il locale garage , (vedi foto 3) di un ripostiglio (foto 4) e di un bagno pavimentato e piastrellato in ceramica e completo di sanitari (foto 5) ; nel vano ingresso a piano terra è ubicata la scala rivestita in marmo che conduce al piano primo (foto 6). Il piano primo si compone dei seguenti vani : disimpegno (foto 7-10), piccola camera (foto 8), camera matrimoniale (foto 9), bagno completo di sanitari con vasca (foto 11). Nella foto 12 si vede la rampa di scale che conduce al piano secondo : dove sono ubicati una camera (foto 14 - 15) e l'ampio vano cucina - soggiorno (foto 16- 17-18) . L'immobile è completo di impianto elettrico e impianto citofono.

La struttura dell'immobile è realizzata in muratura portante in blocchetti di tufo con solai in laterocemento. La copertura dello stabile è realizzata con solaio laterocementizio ed è del tipo a terrazza piana non praticabile . Gli sbalzi quali i balconi a piano primo e secondo sono in laterocemento. Le finiture si presentano in buono stato di conservazione: gli infissi esterni quali finestre e balconi sono in legno douglas , con avvolgibili in plastica; Il portoncino di ingresso a piano terra è in alluminio anodizzato , così come il balcone a piano secondo . I pavimenti sono in ceramica di varie dimensioni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

e disegno ai vari piani e i bagni (a piano terra e primo) sono pavimentati e piastrellati in ceramica con mattonelle di dimensioni 20 x20 cm fino ad un' altezza di circa 1.80 mt. Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

VALUTAZIONE DEL FABBRICATO

Il fabbricato è censito al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al foglio 15 p.lla 6095 al sub 2, ubicato a piano terra - 1°- 2° categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita € 309,87 € in testa alla ditta [REDACTED].

PROVENIENZA

L'immobile alla ditta [REDACTED] è pervenuto per metà per atto di compravendita Repertorio n. 52875 rogato dal notaio Giovanni Ali in Avola in data 20/05/2006 registrato in Noto n. 1520 del 03/06/2008, e per l'altra metà in virtù del decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Siracusa in data 04/02/2002 da potere di [REDACTED].

7

CONFINI

L'immobile confina a Nord con altra ditta, a Est con garage di proprietà [REDACTED], a Sud con la via Gioberti, ad Ovest con proprietà [REDACTED].

REGOLARITA' URBANISTICA

Il fabbricato di via Gioberti risulta autorizzato con progetto di ricostruzione e sopraelevazione del piano secondo, approvato dalla Commissione Edilizia del Comune di Pachino del 27/11/1975

Consistenza di superficie lorda edificata

Abitazione a piano terra, primo, secondo	mq	108.30
balcone a piano primo	mq	6.00
balcone a piano secondo	mq	6.00

STIMA A SITO E CEMENTI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Considerando l'ubicazione centrale dell'immobile, le caratteristiche costruttive, l'esposizione principale, e le finiture, si stima il fabbricato la cui superficie lorda a piano terra, primo e secondo (vedi tav. 1) si estende complessivamente mq 108.30 con altezza media tra i piani di m 3.20 e si ha

VOLUMETRIA

h. $108.30 \text{ mq} \times \text{h. } 3.20 \text{ mt} = \text{mc } 346.56$

Si assegna un valore unitario medio al mc vuoto per pieno di 200,00 €/mc, e pertanto si ha

mc 346.56 x 200,00 €/mc = € 69.312,00 in c.t.

compresa l'incidenza del valore del sito.

VALORE A REDDITO

Da indagini di mercato effettuate in zone centrali del centro urbano di Pachino, e della banca dati delle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia del Territorio per il

8

Comune di Pachino, si ha

Fitto presunto medio mensile € 380,00

Reddito annuo lordo € 4.560,00

Con r = 4% fisso al saggio medio di capitalizzazione sull'edilizia, si ha un valore a reddito come segue:

Reddito annuo lordo € 4.560,00

A dedurre sfitti, tasse e

Manutenzione - 20% € 912,00

Reddito presunto Netto € 3.648,00

E pertanto:

Valore a capitalizzazione di reddito

$Vr = 3.648,00 \times 100 / 4 = € 91.200,00$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VALORE COMMERCIALE

Con il metodo sintetico comparativo ed utilizzando come riferimento le quotazioni della banca dati dell'Agenzia del Territorio previste per la zona di via Gioberti una per le abitazioni civili, si stima l'immobile e si assegna un valore di € 750,00/mq e pertanto si ha

mq 108,30 x 750,00 €/mq = € 81.225,00 in c.t.

balconi mq 12,00 x 375,00 €/mq = € 4.500,00 in c.t.

€ 85.725,00

VALORE MEDIO DI STIMA DEL FABBRICATO

Effettuando la media aritmetica delle stime eseguite si ha:

€ (69.312,60 + 91.200,00 + 85.725,00) / 3 = € 246.237,60

Valore medio immobile in c.t. € 82.079,00

CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

9

Il fabbricato sito in Pachino in via Archimede (vedi foto n. 19) si sviluppa a piano terra con ingresso dal civico 133, così come individuato dalla numerazione stradale sui luoghi (vecchia numerazione civica 117). Esso si compone di un vano ingresso corridoio (foto 20), di camera, ripostiglio, bagno (foto 21) e una cucina soggiorno dotata di controsoffitto ispezionabile (foto 22-23). Il retro dell'immobile è prospiciente il cortile a via Archimede al civico 131 (foto 24).

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in muratura di blocchetti, la copertura è realizzata con solaio latero cementizio ed è del tipo piana non praticabile. I due prospetti esterni si presentano con intonaco di recente realizzazione (vedi foto 19-24).

Le finiture interne sono in ottimo stato di conservazione: gli infissi esterni, quali finestre e portafinestra, sono in alluminio preverniciato, il portoncino di ingresso è in legno

massello .

Gli infissi interni sono in legno del tipo tamburato. I pavimenti sono in ceramica (foto 20) a tappeto di dimensioni 30x30 cm . Il bagno (foto 21) è pavimentato e piastrellato in ceramica con piastrelle di dimensioni 20x20 cm fino ad un' altezza di circa 1.80 mt . Le pareti degli ambienti sono intonacate e tinteggiate.

VALUTAZIONE DEL FABBRICATO

Il fabbricato è censito al N.C.E.U. del Comune di Pachino al foglio 15 p.la 7937 sub 1 , ubicato a piano terra categoria C/2, magazzino, classe 1 , mq 49, rendita € 106,29 € in testa alla ditta [REDACTED] .

PROVENIENZA

L'immobile alla ditta [REDACTED] è pervenuto per metà per atto di donazione da potere di [REDACTED] rogato dal notaio Sciacca in Avola in data 27/01/2010 trascritto ai nn. 2517/1879 , e per l'altra metà per successione del padre [REDACTED] trascritta in data 19/07/1985 ai nn. 11385/9182.

10

CONFINI

L'immobile confina a Nord con cortile a via Archimede , a Est con proprietà eredi [REDACTED] , a Sud con la via Archimede, ad Ovest con proprietà [REDACTED]

REGOLARITA' URBANISTICA

Il fabbricato di via Archimede risulta autorizzato con progetto di modifica del piano terra e sopraelevazione del piano primo (sopraelevazione non realizzata), approvato dalla Commissione Edilizia del Comune di Pachino del 7/03/1975 .

Consistenza di superficie lorda edificata

Abitazione a piano terra mq 62.00

STIMA A SITO E CEMENTI

Considerando l'ubicazione centrale dell'immobile, adibita ad abitazione e posta nei

ASTE
GIUDIZIARIE.it

pressi del centro storico di Pachino, di recente ristrutturazione, si stima il fabbricato la cui superficie lorda a piano terra, (vedi tav. 2) si estende complessivamente mq 62.00 con altezza interna di mt 3.20 e si ha

VOLUMETRIA

h. 62.00 mq x h. 3.20 mt = mc 198.40

Si assegna un valore unitario medio di 200,00 €/mq ,
mc 198.40 x 200,00 €/mc = € 39.680,00 in c.t.

compresa l'incidenza del valore del sito .

VALORE A REDDITO

Da indagini di mercato effettuate in zone centrali del centro urbano di Pachino, e della banca dati delle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia del Territorio per il Comune di Pachino, tenuto conto che l'immobile pur censito all'N.C.E.U. come magazzino in realtà è adibito ad abitazione si ha

Fitto presunto medio mensile € 300,00

Reddito annuo lordo € 3.600,00

Con r = 4,5 % al saggio medio che tiene conto della maggior alea per la classificazione a magazzino, si ha un valore a reddito come segue:

Reddito annuo lordo € 3.600,00

A dedurre sfitti, tasse e

Manutenzione – 20% € 720,00

Reddito presunto Netto € 2.880,00

E pertanto:

Valore a capitalizzazione di reddito

Vr = 2.880,00 x100 /4,5= € 64.000,00

VALORE COMMERCIALE

ASTE GIUDIZIARIE.it

Con il metodo sintetico comparativo ed utilizzando come riferimento le quotazioni della banca dati dell'Agenzia del Territorio previste per la zona di via Archimede per le abitazioni civili, si stima l'immobile e si assegna un valore di € 800,00/mq e pertanto si ha

mq 62,00 x 800,00 €/mq = € 49.600,00 in c.t.

VALORE MEDIO DI STIMA DEL FABBRICATO

Effettuando la media aritmetica delle stime eseguite si ha:

€ (39.680,00 + 64.000,00 + 49.600,00) / 3 = € 153.280,00

Valore medio immobile in c.t. € 51.093,00

CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

Il fabbricato sito in Pachino in via Tommaseo n. 105 (vedi foto n. 25) si sviluppa a piano terra e primo. Al piano terra è ubicata la zona notte composta da un ingresso (foto n. 28), disimpegno – corridoio (foto 26-27), n. 2 camere, n. 2 bagni e soggiorno 12 (foto n. 29-30). Dal vano ingresso si accede tramite scala rivestita in pietra (foto n. 28) al piano primo, che ospita la zona giorno, composta da una grande cucina abitabile, un bagno, un terrazzo (foto n. 31-31). Al vano lavanderia si accede dall'esterno attraverso il terrazzo.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in muratura di blocchetti, la copertura del piano terra è costituita dalla terrazza piana realizzata con solaio latero cementizio; la copertura dei vani a piano primo è a falda inclinata realizzata con travi in legno e termocopertura. ed è del tipo piana non praticabile. L'immobile è stato di recente totalmente ristrutturato, i prospetti esterni si presentano con intonaco di nuovissima fattura con zoccolo di rivestimento in pietra e mostre di rivestimento alle finestre ed al portone d'ingresso.

Le finiture interne appena ultimate: gli infissi esterni, sono in legno massello dotati di

ASTE
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]

scuri , e vetro camera ; gli infissi interni invece sono mancanti .

La pavimentazione interna è in cotto con piastrelle cm 20x20, le pareti degli ambienti sono intonacate e tinteggiate. I bagni sono rivestiti in ceramica ad altezza 1.50 mt e sono completi di tutti i sanitari e accessori .

Il terrazzo è pavimentato con piastrelle in grès di dimensioni 20x10 cm .

VALUTAZIONE DEL FABBRICATO

Il fabbricato è censito al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al foglio 14 p.lla 3376 sub 1 , ubicato a piano terra - primo , categoria A/4, consistenza 5,5 vani, classe 4 , rendita € 227,24 € in testa alla ditta [REDACTED] .

PROVENIENZA

L'immobile alla ditta [REDACTED] è pervenuto per atto di compravendita rogato dal notaio Guarino Nicola in data 15/05/2008 e trascritto il 20/05/2008 ai nn. 11538/7640 Rep. N. 1741 da potere di [REDACTED]

13

[REDACTED]

CONFINI

L'immobile confina a Nord con proprietà [REDACTED] , a Est con la via Cirinnà , a Sud con la via Tommaseo , ad Ovest con proprietà [REDACTED] .

REGOLARITA' URBANISTICA

Il fabbricato di via Tommaseo n. 105 risulta autorizzato con licenza edilizia n. 653 del 1969 rilasciata dal Comune di Pachino in testa alla ditta [REDACTED]

Consistenza di superficie lorda edificata

piano terra	mq	93.00
piano primo	<u>mq</u>	<u>42.00</u>
	mq	135.00

STIMA A SITO E CEMENTI

Considerando l'ubicazione centrale dell'immobile, adibito ad abitazione e posto in zona centrale, oggetto recentemente di totale ristrutturazione, si stima il fabbricato la cui superficie lorda complessiva a piano terra e primo, (vedi tav. 3) si estende complessivamente mq 135.00 con altezza interna di mt 3.00 e si ha

VOLUMETRIA

$h. 135.00 \text{ mq} \times h. 3.00 \text{ mt} = \text{mc } 405.00$

Si assegna un valore unitario medio di 250,00 €/mq,

$\text{mc } 405.00 \times 270,00 \text{ €/mc} = \text{€ } 109.350,00 \text{ in c.t.}$

compresa l'incidenza del valore del sito.

VALORE A REDDITO

Da indagini di mercato effettuate in zone centrali del centro urbano di Pachino, e della banca dati delle locazioni immobiliari fornite dall'Agenzia del Territorio per il Comune di Pachino, tenuto conto che dall'immobile che è stato completamente ristrutturato si ricava un

Fitto presunto medio mensile € 450,00

Reddito annuo lordo € 5.400,00

Con $r = 4\%$ fisso al saggio medio di capitalizzazione sull'edilizia, si ha un valore a reddito come segue:

Reddito annuo lordo € 5.400,00

A dedurre sfitti, tasse e

Manutenzione - 10% € 540,00

Reddito presunto Netto € 4.860,00

E pertanto:

Valore a capitalizzazione di reddito

$Vr = 4.860,00 \times 100 / 4 = \text{€ } 121.500,00$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VALORE COMMERCIALE

Con il metodo sintetico comparativo ed utilizzando come riferimento le quotazioni della banca dati dell'Agenzia del Territorio previste per la zona di via Tommaseo per le abitazioni residenziali, considerando la recente ristrutturazione e le finiture signorili realizzate, si stima l'immobile e si assegna un valore di € 900,00/mq e pertanto si ha

mq 135,00 x 900,00 €/mq = € 121.500,00
 mq 50,00 terrazzo x 350,00 €/mq € 17.500,00
 mq 20,00 balcone x 300,00 €/mq € 6.000,00
 € 145.000,00

. VALORE MEDIO DI STIMA DEL FABBRICATO

Effettuando la media aritmetica delle stime eseguite si ha:

€ (109.350,00 + 121.500,00 + 145.000,00) / 3 = € 375.850,00

Valore medio immobile in c.t. € 125.283,00

RIEPILOGO VALORI DI STIMA

Garage sito in Pachino in via Gioberti n. 87	€ 18.349,00
Fabbricato sito in Pachino in via Gioberti n.85-87	€ 82.079,00
Fabbricato sito in Pachino in via Archimede n. 133	€ 51.093,00
Fabbricato sito in via Tommaseo n. 115	€ <u>125.283,00</u>
Totale fabbricati	€ 276.804,00

La sottoscritta ringrazia il G.E. per l'incarico affidatole, e per il maggior tempo concesso per il deposito della C.T.U. ed è a disposizione per eventuali chiarimenti.

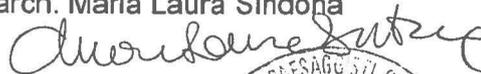


Con Osservanza

Siracusa li 20/03/2012

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Il C.T.U.

arch. Maria Laura Sindona



Elenco allegati :

- 
- N. 3 tavole di rilievo scala 1:100
 - Verbale di accesso
 - Elaborato fotografico illustrativo
 - Copie progetti approvati dal Comune di Pachino
 - Visure catastali
 - Planimetrie catastali in scala 1: 1000 ed in scala 1 :200
 - Specifica delle competenze e allegati giustificativi



16

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it