

TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura n° 349/11

UNICREDIT SPA/
[REDACTED] + 1

G.E.: Dott. F. MANGANO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Siracusa, li 12/11/2012

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
13 NOV. 2012
OSU
IL CANCELLIERE
L'ASSISTENTE GIUDIZIARIO
ROCCO DI MESSINA

Dott. Arch. Maria Fontana

ASTE
GIUDIZIARIE.it
FONTE
1999

**TRIBUNALE DI SIRACUSA
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione n.349/11

G.E. Dott. F. Mangano

Contro: [REDACTED] + 1

promossa da: Unicredit spa



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

La sottoscritta dott. Arch. Maura Fontana con studio in via Algeri 27 Siracusa, in data 12/06/2012 ha prestato giuramento in qualità di esperto per rispondere ai seguenti quesiti:

- a) identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b) fornisca una sommaria descrizione del bene pignorato;
- c) accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- d) verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri di natura anche condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico e artistico;
- e) Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, di natura anche condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- f) Indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica la destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- g) Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificandoli costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistono procedure amministrative o sanzionatorie;
- h) Accerti l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità o abitabilità dell'immobile.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

a)b) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA - DESCRIZIONE DEI BENI

Gli immobili oggetto del pignoramento sono:

IMMOBILE A

Appartamento sito in :

- Floridia(SR)
- C.so Vittorio Emanuele n. 728 - scala A- int. 4
- Piano secondo

L'appartamento, sito in un fabbricato di sei elevazioni fuori terra, è un' unità immobiliare autonoma al piano secondo della scala A, di forma regolare e di superficie commerciale pari a circa mq 185,76.

L'ingresso all'immobile oggetto di procedura avviene tramite un portone d'ingresso prospiciente C.so Vittorio Emanuele

L'immobile si colloca in una zona di ingresso al centro urbano di Floridia, in cui sono comunque presenti servizi di svariata tipologia.

L'immobile pignorato è censito al catasto dei fabbricati al foglio 19 del Comune di Floridia, particella 120, sub 23, categoria A/3 rendita catastale euro 379,60, in testa alle ditte: [REDACTED] (proprietà per 1/2) e [REDACTED] (proprietà per 1/2).

La tipologia architettonica dell'immobile A è quella di un appartamento sito al piano secondo di un immobile composto da sei elevazioni fuori terra, con un numero totale di appartamenti pari a 29, e composto da ingresso/soggiorno, cucina/pranzo, e n.2 camere da letto, n. 2 bagni ed un ripostiglio disimpegnati da un corridoio di forma regolare. Sono presenti altresì una veranda che si affaccia sul C.so Vittorio Emanuele ed un balcone prospiciente il cortile condominiale

L'accesso all'unità immobiliare avviene dal vano scala condominiale, al quale si giunge dopo aver attraversato l'androne condominiale a cui si accede dal portoncino di ingresso posto sul prospetto prospiciente C.so Vittorio Emanuele .

La superficie commerciale totale dell'immobile è di circa 197,04 mq , l'altezza interna utile è pari a m 3,00.

Si precisa che la superficie commerciale è stata calcolata secondo la norma UNI 10750:2005 ed il DPR n. 138/98, allegato C, considerando quindi la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dei muri interni e perimetrali e computando le superfici coperte con i seguenti criteri: 100% delle superfici calpestabili, 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti) e 100% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali, ad eccezione delle pareti di separazione con gli immobili confinanti, computate al 50%, il 25% dei balconi scoperti ed il 60% delle verande.

All'interno l'immobile si presenta in ottime condizioni di conservazione. La pavimentazione è in parquet ad eccezione dei locali bagno e di alcune parti dell' ambiente cucina, in cui è in ceramica, così come i rivestimenti delle pareti. Gli infissi interni sono in legno e, nel corridoio, in vetro e alluminio. Quelli esterni sono in alluminio, con avvolgibili in pvc.

Il balcone prospiciente il cortile risulta pavimentato in ceramica., così come la veranda sul prospetto principale.

All'esterno l'intero immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione ad eccezione del lato prospiciente il cortile interno in cui sono presenti fenomeni di erosione e distacco della finitura esterna nei sottoballatoi.

La struttura portante dell' intero immobile è in c.a. in opera con solaio intermedio e di copertura in latero-cemento.

Nell'appartamento oggetto di procedura sono presenti, in buono stato di manutenzione, l'impianto elettrico ed idrico con allaccio all'acquedotto pubblico dal quale l'acqua è convogliata all'interno dell'abitazione. Lo smaltimento delle acque nere avviene tramite allaccio alla rete fognaria pubblica. E' presente l'impianto di climatizzazione.

Lo smaltimento delle acque meteoriche o bianche avviene mediante opportune canalizzazioni che interessano l'intero fabbricato.

IMMOBILE B

Garage sito in :

- Floridia(SR)
- Via Pio La Torre s.n., int. 10
- Piano terra

Il garage, sito all'interno di un'area comune destinata a garages e di proprietà del Condominio in cui è sito anche l' IMMOBILE A, è un' unità immobiliare autonoma al piano terra, di forma regolare e di superficie commerciale pari a circa mq 13.

L'ingresso all'immobile oggetto di procedura avviene attraversando un cancello d'ingresso che immette in un'area comune che permette l'accesso a numerosi altri garages.

L'immobile si colloca in una zona di ingresso al centro urbano di solarino, in cui sono comunque presenti servizi di svariata tipologia.

L' Immobile pignorato è censito al catasto dei fabbricati al foglio 19 del Comune di Floridia, particella 120, sub 8, categoria C/6 rendita catastale euro 34,91, in testa alle ditte: [REDACTED] (proprietà per 1/2) e [REDACTED] (proprietà per 1/2).

La tipologia architettonica dell'immobile B è quella di un garage sito al piano terra all'interno di un'area condominiale recintata.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dopo aver attraversato l'area comune, a cui si accede da un cancello carrabile di ingresso posto sulla via Poi La Torre.

La superficie commerciale totale dell'immobile è di circa 13 mq, l'altezza interna utile è pari a m 2,70.

Si precisa che la superficie commerciale è stata calcolata secondo la norma UNI 10750:2005 ed il DPR n. 138/98, allegato C, considerando quindi la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dei muri interni e perimetrali e computando le superfici coperte con i seguenti criteri: 100% delle superfici calpestabili, 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti) e 100% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali, ad eccezione delle pareti di separazione con gli immobili confinanti, computate al 50%. Sia all'esterno che all'interno l'immobile si presenta in scarsa condizioni di conservazione con fenomeni di erosione e distacco della finitura dovuti alla presenza di umidità da risalita e di infiltrazione di acqua dal piano di copertura sovrastante. La pavimentazione è in battuto di cemento.

E' presente, in sufficiente stato di manutenzione, l'impianto elettrico del tipo con canalizzazione esterna.

Lo smaltimento delle acque meteoriche o bianche avviene mediante opportune canalizzazioni organizzano lo smaltimento verso l'area comune.

IMMOBILE C

Appartamento sito in :

- Solarino (SR)
- Via Palestro n. 40 - int. 4
- Piano secondo

L'appartamento, sito in un fabbricato di tre elevazioni fuori terra, è un' unità immobiliare autonoma al piano primo, di forma rettangolare e di superficie commerciale pari a circa mq 106,56.

L'ingresso all'immobile oggetto di procedura avviene tramite un portone d'ingresso prospiciente via Palestro.

L'immobile si colloca in una zona in cui prossima al centro urbano, in cui sono presenti servizi di svariata tipologia.

L'immobile pignorato è censito al catasto dei fabbricati al foglio 8 del Comune di Solarino, particella 2056, sub 2, categoria A/3, rendita catastale euro 281,99, in testa alle ditte: [REDACTED]

[REDACTED] (nuda proprietà per 1/4), [REDACTED] (nuda proprietà per 1/4) [REDACTED] (nuda proprietà per 1/4), [REDACTED] (nuda proprietà per 1/4) e [REDACTED] (usufrutto per 1000/1000).

La tipologia architettonica dell'immobile C è quella di un appartamento sito al piano primo di un immobile composto da tre elevazioni fuori terra composto da ingresso/corridoio, n.5 camere ed un bagno disimpegnati da un corridoio di forma regolare. Sono presenti altresì un balcone che si affaccia sulla Via Palestro ed un pozzo luce in comune con gli altri immobili, di dimensioni pari a circa 38,88 mq, a cui si accede direttamente da due camere dell'immobile.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dal vano scala condominiale a cui si accede dal portoncino di ingresso posto su Via Palestro.

La superficie commerciale totale dell'immobile è di circa 107,70 mq, l'altezza interna utile è pari a m 3,10.

Si precisa che la superficie commerciale è stata calcolata secondo la norma UNI 10750:2005 ed il DPR n. 138/98, allegato C, considerando quindi la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dei muri interni e perimetrali e computando le superfici coperte con i seguenti criteri: 100% delle superfici calpestabili, 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti) e 100% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali, ad eccezione delle pareti di separazione con gli immobili confinanti, computate al 50% ed il 25% dei balconi scoperti.

All'interno l'immobile si presenta in sufficienti condizioni di conservazione ad eccezione della camera posta accanto al bagno che presenta evidente presenza di macchie dovute a probabili perdite della colonna di scarico.

La pavimentazione è in scaglie di marmo ad eccezione del locale bagno in cui è in ceramica così come i rivestimenti delle pareti di tale locale. Gli infissi interni ed esterni sono in legno.

Il ballatoio prospiciente via Palestro e il pozzo luce sono pavimentati in ceramica.

All'esterno l'immobile si presenta in sufficienti condizioni di conservazione ad eccezione delle pareti prospicienti il pozzo luce in cui sono evidenti fenomeni di erosione e distacco della finitura nella zona di attacco a terra dovuti con ogni probabilità alla presenza di umidità e fenomeni di distacco dell'intonaco sulle pensiline aggettanti poste al piano superiore.

La struttura portante dell'intero immobile è in c.a. in opera con solaio intermedio e di copertura in latero-cemento.

Nell'appartamento oggetto di procedura sono presenti, in scarso stato di manutenzione, l'impianto elettrico ed idrico con allaccio all'acquedotto pubblico dal quale l'acqua è convogliata all'interno dell'abitazione. L'appartamento, secondo quanto dichiarato dallo stesso signor [REDACTED] risulta essere disabitato da almeno vent'anni.

Lo smaltimento delle acque nere avviene tramite allaccio alla rete fognaria pubblica. E' assente l'impianto di climatizzazione estiva ed invernale.

Lo smaltimento delle acque meteoriche o bianche avviene mediante opportune canalizzazioni che interessano l'intero fabbricato.

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

c) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

IMMOBILI A e B

Al momento del sopralluogo gli immobili A e B risultavano occupati dai genitori degli esecutati.

IMMOBILE C

Al momento del sopralluogo l'intera proprietà risultava nella piena disponibilità degli esecutati.

d) e) VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE

Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sugli immobili:

- Iscrizione del 24.11.2008 ai nn. 29633/8331 nascente da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di cambiali a favore di [REDACTED] creditore ipotecario, contro i Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] gravante sugli immobili: appartamento in Floridia, C.so Vittorio Emanuele n. 729, scala A int. 4, riportato al catasto al foglio 19 p.lla 120 sub 23 e garage in Floridia, via Pio La Torre s.n. int. 10, riportato al catasto al foglio 19 p.lla 120 sub 8.
- Iscrizione del 09.03.2010 ai nn. 6140/1607 nascente da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di IRFIS- MEDIOCREDITO DELLA SICILIA SPA con sede in Palermo, contro i Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] gravante sugli immobili: appartamento in Floridia, C.so Vittorio Emanuele n. 729, scala A int. 4, riportato al catasto al foglio 19 p.lla 120 sub 23, garage in Floridia, via Pio La Torre s.n. int. 10, riportato al catasto al foglio 19 p.lla 120 sub 8 e appartamento in Solarino, via Palestro n. 40, riportato al catasto al foglio 8 p.lla 2056 sub 2.
- Iscrizione del 15.03.2010 ai nn. 6687/1750 nascente da ipoteca legale derivante da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 a favore di SERIT SICILIA SPA con sede in Siracusa, contro il Sig. [REDACTED], gravante sugli immobili: appartamento in Floridia, C.so Vittorio Emanuele n. 729, scala A int. 4, riportato al catasto al foglio 19 p.lla 120 sub 23, garage in Floridia, via Pio La Torre s.n. int. 10, riportato al catasto al foglio 19 p.lla 120 sub 8 e appartamento in Solarino, via Palestro n. 40, riportato al catasto al foglio 8 p.lla 2056 sub 2.
- Iscrizione del 08.02.2011 ai nn. 2541/388 nascente da ipoteca legale derivante da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 a favore di SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE con sede in Siracusa, contro il Sig. [REDACTED] gravante sugli

immobili: appartamento in Floridia, C.so Vittorio Emanuele n. 729, scala A int. 4, riportato al catasto al foglio 19 p.lla 120 sub 23, garage in Floridia, via Pio La Torre s.n. int. 10, riportato al catasto al foglio 19 p.lla 120 sub 8 e appartamento in Solarino, via Palestro n. 40, riportato al catasto al foglio 8 p.lla 2056 sub 2.

- Iscrizione del 08.03.2011 ai nn. 4642/827 nascente da ipoteca legale derivante da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 a favore di SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE con sede in Siracusa, contro il Sig. [REDACTED] gravante sugli immobili: appartamento in Floridia, C.so Vittorio Emanuele n. 729, scala A int. 4, riportato al catasto al foglio 19 p.lla 120 sub 23, garage in Floridia, via Pio La Torre s.n. int. 10, riportato al catasto al foglio 19 p.lla 120 sub 8 e appartamento in Solarino, via Palestro n. 40, riportato al catasto al foglio 8 p.lla 2056 sub 2.
- Trascrizione del 21.03.1992 ai nn. 5761/4623 nascente da Atto giudiziario - Verbale di Pignoramento immobili a favore di CREDITO FONDIARIO SPA con sede in Roma, contro la Sig.ra [REDACTED] gravante sugli immobili: appartamento in Floridia, C.so Vittorio Emanuele n. 729, scala A int. 4, riportato al catasto al foglio 19 p.lla 120 sub 23 e garage in Floridia, via Pio La Torre s.n. int. 10, riportato al catasto al foglio 19 p.lla 120 sub 8.
- Trascrizione del 30.08.2011 ai nn. 16619/12144 nascente da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento immobili a favore di UNICREDIT SPA con sede in Roma, contro i Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] gravante sugli immobili: appartamento in Floridia, C.so Vittorio Emanuele n. 729, scala A int. 4, riportato al catasto al foglio 19 p.lla 120 sub 23, garage in Floridia, via Pio La Torre s.n. int. 10, riportato al catasto al foglio 19 p.lla 120 sub 8, e appartamento in Solarino, via Palestro n. 40, riportato al catasto al foglio 8 p.lla 2056 sub 2.

Gli immobili A e B sono pervenuti, per il diritto di proprietà di 1/2 ciascuno, giusto:

- atto di donazione del 24/12/2003, notaio in Priolo Gargallo, Dott. Minniti Giuseppe n. rep. 46939, trascritto il 12/01/2004 ai nn.ri 606/468 contro [REDACTED] a favore di [REDACTED] e [REDACTED]

Alla Sig.ra [REDACTED] l'immobile era pervenuto a seguito dell'atto di vendita trascritto il 24/02/1984 ai numeri 3396/2882 da potere di Geom. [REDACTED] con sede in [REDACTED]

L'immobile C è pervenuto, per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/4 ciascuno, giusto:

- atto di donazione del 15/10/2003, notaio in Priolo Gargallo, Dott. Minniti Giuseppe n. rep. 46081, trascritto il 27/10/2003 ai nn.ri 19094/13928 contro [REDACTED] a favore di [REDACTED]

Alla Sig.ra [REDACTED] l'immobile era pervenuto a seguito di Atto di Donazione trascritto il 27/09/1958 ai numeri 19480/17310 da potere di [REDACTED]

f) g) h) DESTINAZIONE PRG/CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

IMMOBILI A e B

Il Prg del Comune di Floridia individua gli immobili A e B come ricadenti in zona "B - Aree parzialmente o totalmente edificate".

Gli immobili sono stati realizzati con Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Floridia in data in 06/07/1978, pratica edilizia n. 302 del 27/07/78 e Concessione in variante n. 80 del 08/12/1982 ed è provvisto di Autorizzazioni di Abitabilità del 16/12/1982 e 10/07/85.

L'immobile risulta difforme alla planimetrie catastali e da quelle presenti nella pratica edilizia di cui sopra per delle modifiche inerenti la demolizione delle pareti di separazione tra i vani soggiorno, camera 1 e l'ingresso/corridoio e tra i vani cucina, camera 2 e corridoio.

Tali modifiche non incidono sul valore dell'immobile in quanto non sostanziali.

IMMOBILE C

Il Prg del Comune di Solarino individua l'immobile C come ricadente in zona B1.

L'immobile è stato realizzato con Nulla Osta del Comune di Solarino del 27/02/1965.

L'immobile risulta conforme alla planimetrie catastali e a quelle presenti nella pratica edilizia di cui sopra.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Gli immobili sono stati valutati con i seguenti metodi:

Stima a probabile valore di mercato (V1):

Tale metodo sintetico di stima consiste nel determinare un parametro di raffronto tra il bene da stimare ed altri di simili caratteristiche di cui sia già noto il prezzo di mercato. Dopo tale ricerca, in base alle caratteristiche proprie del bene si procede a determinare la classe di appartenenza nella scala dei più probabili valori di mercato.

Al fine di poter redigere la presente perizia, si è provveduto ad effettuare una stima commerciale dei beni in oggetto.

L'unità di misura per la stima in oggetto più attendibile in base al mercato locale è il metro quadrato.

Assumendo i corrispondenti prezzi unitari di mercato, correnti nella stessa zona e praticati ai beni già venduti e aventi, più o meno, le medesime caratteristiche a questi oggetti di stima, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi beni, la loro ubicazione, lo stato di conservazione:

IMMOBILE A

Valore immobile

Quadratura relativa all'immobile.

Superficie commerciale:

Mq 197,04

Il Valore dell'immobile risulta essere pari a:

$Mq\ 197,04 \times €\ 900 = €\ 177.336,00$

Valore che tiene in considerazione lo stato attuale dell'immobile.

IMMOBILE B

Valore immobile

Quadratura relativa all'immobile.

Superficie commerciale:

Mq 13,00

Il Valore dell'immobile risulta essere pari a:

$Mq\ 13,00 \times €\ 400 = €\ 5.200,00$

Valore che tiene in considerazione lo stato attuale dell'immobile.

IMMOBILE C

Valore Nuda Proprietà immobile

La nuda proprietà è pari alla differenza tra valore pieno del bene supposto libero ed il valore del diritto di usufrutto, ovvero:

$$V_{np} = V_o - V_u$$

Il valore dell'usufrutto è così determinato:

- moltiplicando il valore della piena proprietà per il tasso legale d'interesse (determinando un valore assimilare ad una rendita annuale);
- moltiplicando il suddetto valore per il coefficiente di cui alla tabella allegata al DPR 131/1986 in modo ragguagliarlo all'aspettativa di vita del titolare del diritto.

Con Decreto del 22 dicembre 2011 il ministero dell'Economia e delle Finanze ha adeguato i coefficienti per il calcolo dei diritti di usufrutto - vita e delle rendite o pensioni in materia di registro - seguito della modifica del tasso d'interesse legale dal 1,5% al 2,5% stabilita per decreto ministeriale 12 dicembre 2012 - decorrere dal 1° gennaio 2012.

Quindi si ha:

Valore piena proprietà

Superficie commerciale:

Mq 107,70

Il Valore dell'immobile risulta essere pari a:

Mq 107,70 x € 500 = € 53.850,00

Valore che tiene in considerazione lo stato attuale dell'immobile.

Valore dell'usufrutto

Dati di ingresso

Valore della piena proprietà: € 53.850,00

Tasso interesse legale: 2,50 %

Coefficiente 6.00

Età in anni dell'usufruttuario (Sig.ra [REDACTED] nata il [REDACTED]): 90

Risultati

Valore dell'usufrutto: € 8.077,50

Valore della nuda proprietà: € 45.772,50

Pari al 85 % della piena proprietà

Stima per capitalizzazione dei redditi (V2):

Date le caratteristiche peculiari degli immobili A e B, per determinare il valore più probabile si assumono i seguenti parametri presunti di reddito, adottabili per immobili aventi le caratteristiche sopra descritte.

La stima per capitalizzazione dei redditi fa riferimento alla rendita lorda annua del bene decurtata dalle spese medie a carico del proprietario compreso imposte e tasse, una quota per vetustà e spese straordinarie a carico del proprietario; si ottiene quindi Rn che è la rendita netta annua.

IMMOBILE A

Rl = Rendita annua lorda = € 600 x 12 = 7200

Al fine di stabilire il valore V2 che si cerca per il bene in oggetto, occorre che il reddito R venga capitalizzato secondo un tasso I che occorre fissare.

A tal proposito, date le caratteristiche del bene e la natura del suo utilizzo, può applicarsi un tasso I pari al 4 %, quindi si avrà:

$$V_2 = R/I = 7200 / 0,040 = \text{€ } 180.000,00$$

IMMOBILE B

$$R = \text{Rendita annua lorda} = \text{€ } 20 \times 12 = 240$$

Al fine di stabilire il valore V_2 che si cerca per il bene in oggetto, occorre che il reddito R venga capitalizzato secondo un tasso I che occorre fissare.

A tal proposito, date le caratteristiche del bene e la natura del suo utilizzo, può applicarsi un tasso I pari al 5 %, quindi si avrà:

$$V_2 = R/I = 240 / 0,050 = \text{€ } 4.800,00$$

VALORE DELL'IMMOBILE

Dalla media dei valori ottenuti con i metodi utilizzati si ricava il seguente valore venale dell'immobile:

IMMOBILE A

$$V_1 + V_2 = (177.336,00 + 180.000,00) / 2 = 178.668,00 \text{ euro}$$

Che si arrotonda a **€ 178.600,00 (centosettantottomilaseicento euro)**

IMMOBILE B

$$V_1 + V_2 = (5.200,00 + 4.800,00) / 2 = 5.000,00 \text{ euro (cinquemila euro)}$$

IMMOBILE C

Valore della nuda proprietà: **€ 45.772,50**

Quota pignorata:

1/4 [REDACTED]

1/4 [REDACTED]

Quindi la quota pignorata dell'immobile è pari ad 1/2, equivalente a:

$$\text{€ } 45.772,50 / 2 = \text{€ } 22.886,25$$

Che si arrotonda a **€ 22.800,00 (ventiduemilaottocento euro)**

Siracusa, li 12/11/2012

II C.T.U.

Dott. Arch. Maura Fontana

Maura Fontana

ALLEGATI:

1. Visure catastali
2. Planimetrie catastali
3. Documentazione tecnica Comune di Solarino - Comune di Floridia
4. Servizio fotografico
5. Verbale di sopralluogo
6. Schema di parcella

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it