

TRIBUNALE DI SIRACUSA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n° 405/2011

G.E. ILL.MO Dott. Luca GURRIERI

ITALFONDIARIA S.P.A contro XXXXX XXXXXxxx + 1



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto Arch. Salvatore Campagna con studio in Ferla (SR) Via Garibaldi n° 40, in data 29/06/2012 ha prestato giuramento in qualità di esperto per rispondere ai seguenti quesiti sottostanti espressi sinteticamente :

- a) identificare 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) fornire una sommaria descrizione del/i bene / i pignorati;
- c) accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, dal titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all' esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- d) verificare 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 sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- e) verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, di natura anche condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- f) indicare previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/ i bene / i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;



g) accertare 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, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti 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) accertare l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità o abitabilità dell'immobile.

Premessa:

Il sottoscritto dott. arch. Salvatore CAMPAGNA, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Siracusa al n° 324, con studio tecnico in Ferla (SR) via Garibaldi n° 40, il giorno 29 Giugno 2012 ha ricevuto l'incarico dal Giudice Dott. Luca GURRIERI di procedere alla stima degli immobili oggetto dell'esecuzione in epigrafe. Dopo aver visionato gli atti e constatato gli immobili oggetto di stima, il sottoscritto ha proceduto, preliminarmente, ad acquisire la documentazione inerenti ai fabbricati, visure e planimetrie catastali, visure alla conservatoria dei RR.II. di Siracusa, e documentazione Urbanistica ottenuta tramite richiesta all' Ufficio Urbanistica di Palazzolo Acreide. Successivamente in data 17/08/2012 inviava al Sig. XXXXXxxx XXXXX proprietario degli immobili oggetto della procedura, e all'Avv. procedente E. Di Luciano, la lettera di comunicazione di inizio delle operazioni peritali, fissati per Giovedì 30 Agosto 2012 alle ore 11:00 presso le unità immobiliari di Palazzolo Acreide in Via Martiri di Via Fani n° 21. Il giorno 29.08.2012 il Sig. XXXXX XXXXXxxx accettava la raccomandata di cui allego la ricevuta di ritorno. Il giorno 30 Agosto 2012 il sottoscritto CTU si recava in Via

Martiri di Via Fani n° 21 per effettuare il sopralluogo, incontrava il Sig. XXXXX XXXXXxxx, che tuttavia non gli permetteva di accedere agli immobili e lo esortava a fissare un altro appuntamento da concordare telefonicamente in un secondo momento intorno al 20 settembre. Il giorno 20.09.2012, il sottoscritto avendo contattato telefonicamente il Signor XXXXX concordava la nuova data del sopralluogo fissata per Giovedì 27 Settembre 2012 alle ore 11:00 ed inviava un secondo avviso di inizio delle operazioni peritali con lettera raccomandata 1 di cui si allega il tracciamento postale. Il giorno prima del sopralluogo il sottoscritto CTU, eseguiva il monitoraggio presso il sito delle poste italiane constatando che la lettera non era stata consegnata al destinatario in quanto non reperibile. Pertanto il sottoscritto CTU contattava telefonicamente di nuovo il Sig. XXXXX che diceva di essere fuori sede per impegni lavorativi e non poteva essere presente. Viene di nuovo fissato un altro appuntamento per le operazioni peritali da effettuare in data Giovedì 04.10.2012 alle ore 11:00. Il giorno 04.10.2012 il sottoscritto CTU mentre raggiungeva l'immobile di Via Martiri di Via Fani riceveva un'ulteriore telefonata dal Sig. XXXXX che avvisava di non poter essere presente perché fuori sede. A tal proposito il sottoscritto CTU Arch. Salvatore Campagna, dopo tali vicissitudini, non avendo avuto la possibilità di eseguire la relativa perizia CTU, in quanto per espletare tale relazione necessita obbligatoriamente la ricognizione degli immobili oggetto della pratica al fine di verificarne, sulla scorta di visure catastali e documentazioni planimetriche, l'esattezza e la consistenza, in data 05 ottobre 2013 faceva istanza al Giudice per la nomina del Custode giudiziario, con la conseguenza nomina dell'Avvocato Cristian Cappuccio.

Quindi dopo parecchi altri tentativi di prendere un appuntamento, finalmente in data 10

Maggio lo scrivente effettuava il sopralluogo accompagnato dal custode giudiziario Avv. Cappuccio presso l'immobile oggetto della valutazione; del sopralluogo veniva redatto verbale che si allega alla presente. Il sottoscritto CTU ha effettuato fotografie e misurazioni di confronto, sulla scorta di visure catastali, planimetrie catastali e documentazione avuta con richiesta scritta all'Ufficio Tecnico Comunale di Palazzolo Acreide, al fine di verificarne l'esattezza e la consistenza. Dalle ricognizioni effettuate e dal confronto col materiale in possesso prima elencato il sopralluogo ha avuto esito positivo al fine di effettuare la relazione di stima.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Alla luce delle indagini effettuate, dei rilievi eseguiti e delle informazioni reperite è possibile affermare quanto segue.

Quesito a) I beni pignorati sono stati esattamente individuati nella documentazione già in possesso del Tribunale di Siracusa (atto di pignoramento immobiliare depositato il 11/11/2011) e certificazione notarile depositato il 13/12/2012); tali beni consistono in una villetta unifamiliare e un locale adibito a garage, più precisamente :

<i>immobile</i>	<i>Comune</i>	<i>Tipologia e ubicazione</i>	<i>Catasto Fabbricati</i>	<i>Proprietà</i>
A	Palazzolo Acreide	Villetta in Via Martiri di Via Fani n. 21 piano seminterrato, terra e primo con terreno circostante di circa mq 450,00 +	Foglio 30 p.Illa 527 sub 3, categoria A/7, classe 1, consistenza 8 vani, rendita € 702,38	XXXXX XXXXXxxx nato a [REDACTED] proprietario per 1/2 XXXXX XXXXXxxxxx nata a [REDACTED] [REDACTED] proprietaria per 1/2
		Garage	Foglio 30 p.Illa 527 sub 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 41 mq, rendita € 141,87	

IMMOBILE "A"



Villetta in Via Martiri di Via Fani n. 21 piano seminterrato, terra e primo + terreno
circostante di circa mq 450,00



Quesito a)

Conformità dati atto di pignoramento : Dalle risultanze degli atti forniti dalla Cancelleria del Tribunale di Siracusa e dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa i dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

Dati catastali : L'immobile è riportato al N.C.E.U di Siracusa al Catasto fabbricati di Palazzolo Acreide al foglio 30 p.IIIa 527 sub 3, categoria A/7, classe 1, consistenza 8 vani, rendita € 702,38 per un valore catastale di $702,38 \times 110 \times \text{rivalutazione } 5\% = € 82.124,89$. Il garage è riportato al N.C.E.U di Siracusa al Catasto fabbricati di Palazzolo Acreide al foglio 30 p.IIIa 527 sub 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 41 mq, rendita € 141,87 per un valore catastale di $141,87 \times 110 \times \text{rivalutazione } 5\% = € 16.385,98$.

In catasto il piano seminterrato è stato attribuito come piano terra, il piano terra come primo piano e il piano primo come secondo piano.

Quesito b): La Villetta in Via Martiri di Via Fani n. 21 in esame, consiste in un immobile a tre livelli (complessivamente di 140,00 mq circa di superficie coperta), facente parte di un complesso edilizio di dodici villette singole con terreno di pertinenza e garage realizzato



in Contrada Serra Palazzo a Palazzolo Acreide. L'edificio è stato costruito in vari fasi a partire dal 1977 con regolare Concessione Edilizia e Variante in corso d'Opera di cui parlerò più avanti. La villetta n. 11 del complesso edilizio, si trova in una posizione panoramica e si accede ad essa dalla strada principale per mezzo di due cancelli, uno carrabile e l'altro pedonale. L'ingresso dal cancello pedonale porta direttamente al piano terra che risulta essere l'ingresso principale dell'immobile, mentre dal cancello carrabile che porta al piano seminterrato, dove vi è il garage, si accede dall'ingresso secondario attraverso la scala interna.

La villetta ha la struttura portante in C.A. ed è costituito da una maglia strutturale caratterizzata da setti murari longitudinali, e da pilastrature trasversali, solitamente unite tra loro da ammorsature ben salde, definite da un insieme di pilastri in cemento armato principalmente annegate nella muratura in blocchi, e solo raramente isolati. I muri esterni sono realizzati in blocchi in laterizio forato, posti in opera con malta cementizia bastarda dello spessore circa di 30 cm. Le pareti esterne sono rivestite con intonaco di cemento e stato di finitura di colore bianco. La copertura è del tipo a tetto con tegole. La villetta, è fruibile attraverso il vano scala esterno al piano terra, ha gli infissi esterni in legno e avvolgibili in legno, e' dotato di impianto di riscaldamento con caldaia e termosifoni ; gli impianti idrici, elettrico e fognario sono tutti del tipo sottotraccia e regolarmente collegate alle civiche reti urbane. La dimensione degli ambienti della villetta è ottima. *Le caratteristiche funzionali ed estetiche*, La Villetta risulta di particolare pregio in quanto ben tenuta, l'illuminazione naturale dell'alloggio, analizzandola in più parti del medesimo, può essere giudicata nel complesso come ottima e quindi, conforme all'esigenze abitative; l'unità immobiliare risulta, altresì, essere ventilata in maniera ottima, garantendo quindi, un

buon ricambio d'aria; gli ambienti o zone destinate alle attività giornaliere godono di un ottimo soleggiamento. La dimensione dei vani è ottima. Allo stato attuale la distribuzione interna degli ambienti del piano primo prevede, in rapida successione: l'ingresso, che consente l'accesso diretto al salone pranzo e cucina, un disimpegno a forma regolare che immette nel vano scala che collega al piano terra e al piano secondo. Il piano secondo è composto dalle camere da letto. Costruttivamente il fabbricato è realizzato con un'intelaiatura di elementi in cemento armato (fondamenta, travi e pilastri) chiusi orizzontalmente da solai latero-cementizi gettati in opera con spessore al finito di 25 cm. circa; i muri di tamponamento sono invece eseguiti con una doppia fila parallela di mattoni forati in laterizio con interposizione di una camera d'aria posti in opera fino a formare una parete di 30 cm. circa; le tramezzature interne sono anch'esse realizzate con laterizi forati ma disposti su un'unica fila per uno spessore massimo di 10 cm., per tutti i mattoni forati è stato adoperato come legante una malta idraulica cementizia. Le condizioni statiche si possono definire accettabili in quanto la struttura portante non denuncia segni di cedimento delle sue parti costitutive principali e gli altri elementi risultano perfettamente a piombo ed in un ottimo stato di conservazione. Dal punto di vista delle rifiniture civili interne l'immobile è da ritenersi in ottimo stato di conservazione e non necessita di pitturazione e di rifacimento di intonaco, risulta allacciato alla rete di distribuzione di energia elettrica, telefonica e televisiva via cavo, alla rete di adduzione idrica, è provvisto di riscaldamento autonomo e di produzione di acqua calda sanitaria. L'unità immobiliare presenta inoltre le seguenti opere di finitura: intonacatura e pitturazione di pareti e soffitti prevalentemente di colore bianco, pavimentazione in piastrelle di ceramica monocottura di colore marrone e bianco, impianto elettrico

sottotraccia, impianto di riscaldamento, infissi interni con ante in legno di pregevole fattura ed infissi esterni con telaio e persiane in legno. Pezzi sanitari completi e funzionanti, impianto citofonico e linea TV . L'immobile presenta un'altezza media degli interni di metri 2.80.

Quesito c): Proprietà: L'immobile ha come proprietari il Sig.ri XXXXX XXXXXxxx nato a [REDACTED] proprietario per 1/2 e XXXXX XXXXXxxxxx nata a [REDACTED] proprietaria per 1/2. Da ricerche effettuate dallo scrivente sia nei fascicoli di parte che alla conservatoria dei RR.II. di Siracusa, si evince che la proprietà inerente il possesso dell'immobile è esatta.

Stato di possesso: L'immobile attualmente è abitato saltuariamente dal Sig. XXXXX XXXXXxxx e dalla moglie XXXXX XXXXXxxxxx.

Individuazione dei precedenti proprietari: L'unità immobiliare risulta pervenuta ai Sig. XXXXX XXXXXxxx nato a [REDACTED] proprietario per 1/2 e XXXXX XXXXXxxxxx nata a [REDACTED] proprietaria per 1/2, con atto pubblico di cessione in proprietà di alloggio rogato dal Notaio Carmelo Sinatra di Palazzolo Acreide in data 20 Luglio 1989 n. 140004/11024 da potere della Società Cooperativa Verde e Natura, palazzina n. 11 .

Quesito d): Vincoli

- Non esiste nessun atto di asservimento urbanistici e cessioni di cubature;
- Non esistono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazioni della casa al coniuge in quanto comproprietari;

- Non esistono altri pesi o limitazioni d'uso (esempio oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù uso, abitazione, ecc..)

Pertinenze : L'immobile ha come pertinenza il terreno che lo circonda di circa 450 mq .

Millesimi di parte comuni : Non esistono quote millesimali.

Contratto di locazione: Dalle ricerche e indagini effettuate dal sottoscritto CTU non risulta nessun contratto di locazione registrato.

Divisibilità del bene: il bene non è divisibile per la presenza di alcuni vincoli fondamentali che non permettono la divisibilità e cioè : bagni, scala interna, giardino di pertinenza eccc..

Ipotecche :

FORMALITA'	N°	data	Soggetto a favore
Ipoteca volontaria	19631/4605	01/08/2007	Intesa San Paolo SPA
Atto Esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento Immobili -	18542/13545	04/08/2011	Adriano Finance S.r.l.

Quesito e): Sul bene NON RISULTA l'esistenza di vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Quesito f) Non si richiede il certificato di destinazione urbanistica in quanto i beni non consistono in terreni.

Quesito g): ***Elencazione pratiche edilizie e Situazione Urbanistica:***

L'immobile è situato in zona urbanistica di P.R.G. zona "C2" . Le ricerche effettuate dal sottoscritto presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico Comunale di Palazzolo Acreide hanno

portato alla luce che l'immobile in oggetto è stato costruito in varie fasi con Concessioni edilizie di cui ecco l'elenco :

1. Concessione Edilizia n. 100/77 del 1977;
2. Concessione Edilizia in Variante n. 29/81 del 20.02.1981;
3. Concessione Edilizia in Variante n. 72/82 del 30.08.1982;
4. Concessione Edilizia in Variante n. 39/84 del 1984;
5. Concessione Edilizia in Variante n. 31/87 del 30.11.1987;

Conformità dati urbanistici e Conformità dati catastali:

Sotto l'aspetto architettonico, sulla scorta dei rilievi effettuati dal C.T.U. durante il sopralluogo, si sono rilevate difformità tra lo stato reale dei luoghi esaminati e la documentazione cartacea, relativa alla pianta acquisita all'Ufficio Urbanistica nonché la relativa difformità catastale. Queste difformità sono il frutto di lavori eseguiti dal proprietario senza autorizzazioni da parte del Comune di Palazzolo Acreide.

Le difformità consistono in:

Piano SEMINTERRATO (piano terra catastale): diversa distribuzione degli ambienti del locale al piano seminterrato attraverso l'abbattimento di muri divisorii e la realizzazione di un nuovo ingresso nel locale tecnico destinato a caldaia, la realizzazione di un bagno al posto del ripostiglio, attuando delle modifiche al prospetto ed aumento di volumetria edilizia in contrasto con la concessione edilizia originaria e con le planimetrie catastali.

Piano TERRA (piano primo catastale): diversa distribuzione degli ambienti del locale a primo terra attraverso la creazione di un nuovo ambiente abusivo di circa 16.00 mq adiacenti al pranzo-soggiorno, attuando delle modifiche al prospetto con conseguente

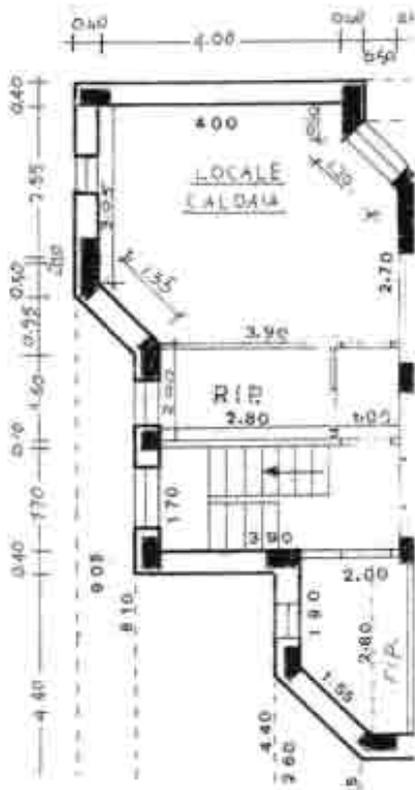
umento di cubatura edilizia in contrasto con la concessione edilizia originaria e con le planimetrie catastali.



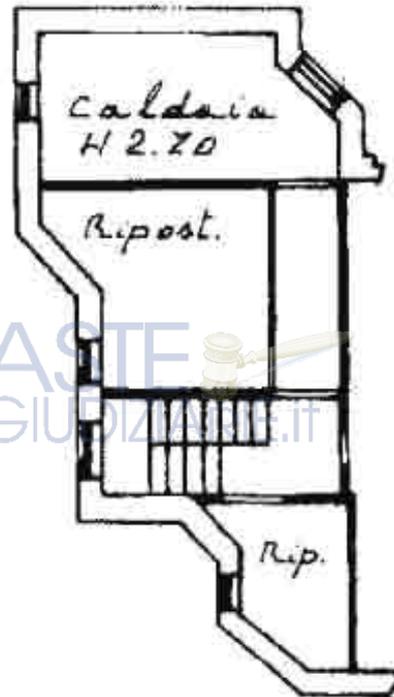
Piano PRIMO (piano secondo catastale): trasformazione di due terrazzini in soffitte abitabile con regolare Concessione Edilizia n. 31/87 del 30/11/1987. La planimetria catastale risulta non aggiornata.



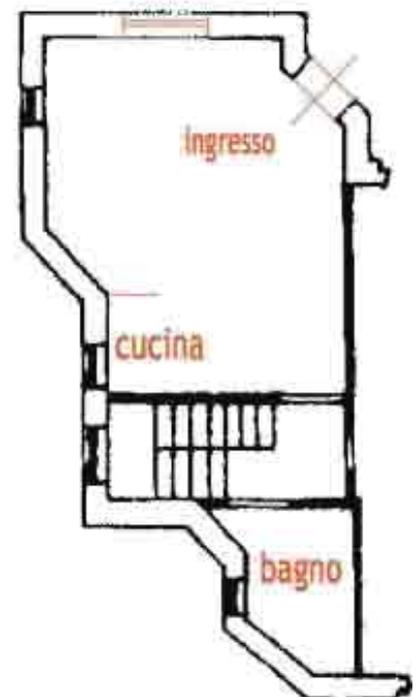
Per maggiore chiarezza si allegano i seguenti disegni sotto elencati:



Pianta piano seminterrato da Concessione Edilizia



Pianta piano seminterrato Catastale

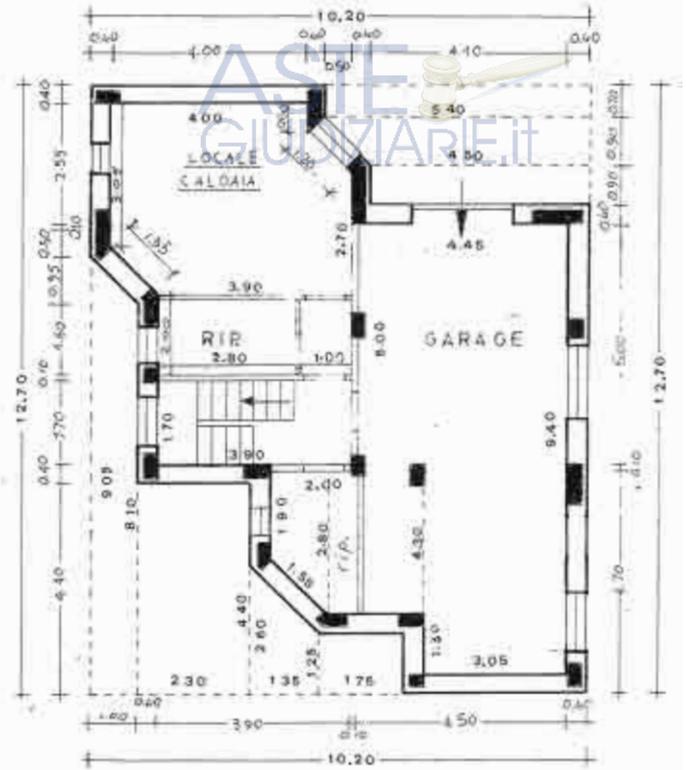


Pianta piano seminterrato STATO ATTUALE



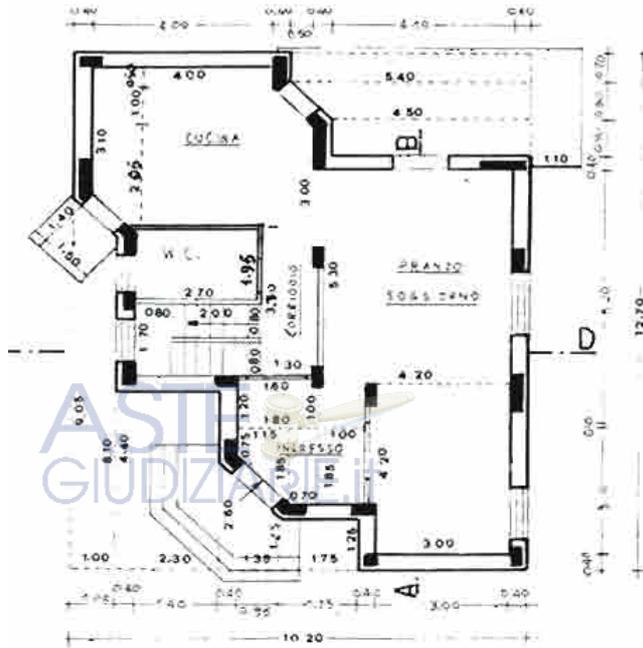
in rosso i nuovi ambienti realizzati abusivamente



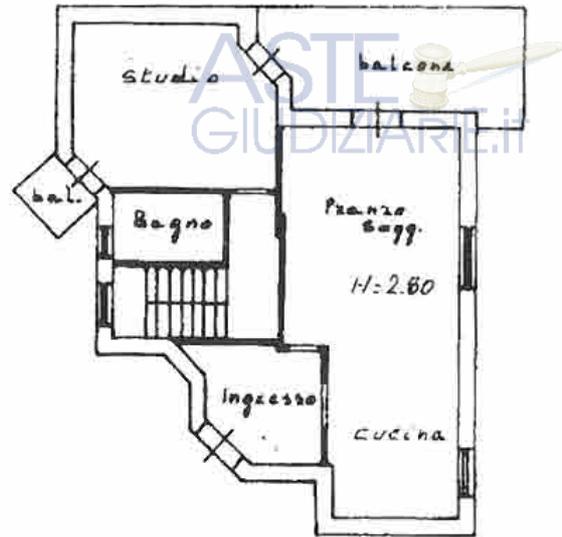


Piano seminterrato con garage STATO ATTUALE

Piano seminterrato da progetto C.E.



Pianta piano terra
 Concessione Edilizia



Pianta piano terra
 Catastale



Pianta piano terra
 STATO ATTUALE

IN ROSSO LE MODIFICHE

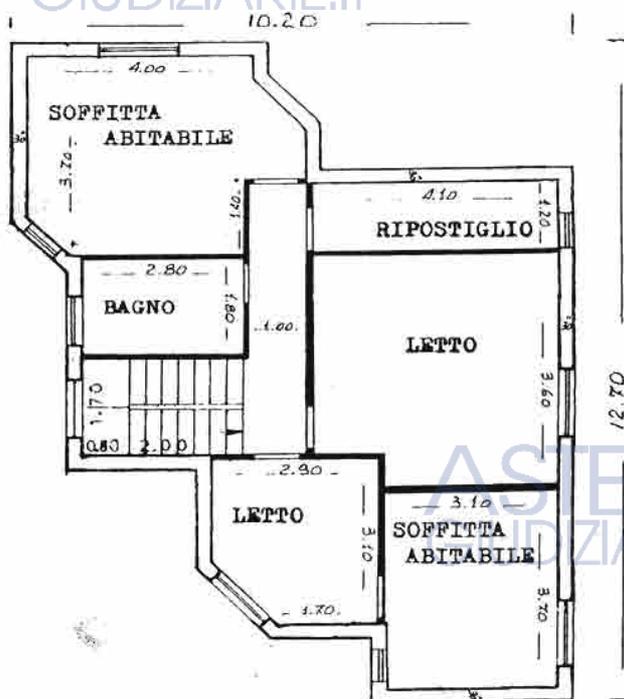
VANO ABUSIVO



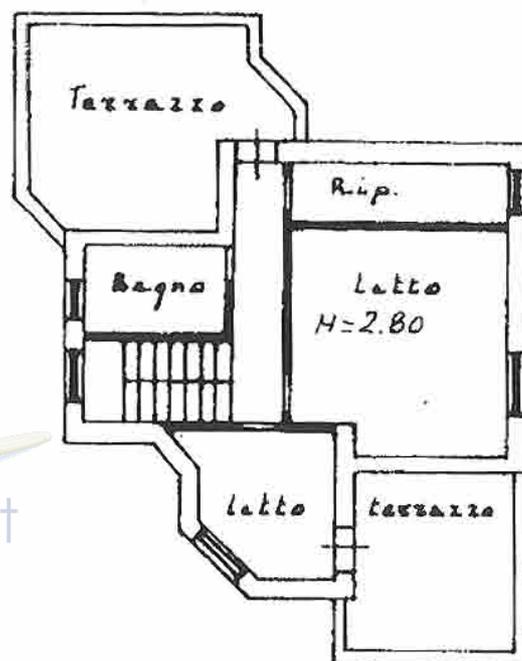
VANO ABUSIVO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Pianta piano primo da Concessione Edilizia
STATO ATTUALE



Pianta piano primo
Catastale (da aggiornare)



Sanabilità degli abusi edilizi :

L'art. 36 del DPR 380/01 e succ. m.ni. prevede che in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia. Nel caso in esame, la diversa distribuzione degli ambienti interni al piano seminterrato, lo sfruttamento del volume tecnico caldaia per realizzare un vano diverso aumentando la volumetria edilizia e modificando il prospetto originario il tutto in contrasto con la concessione edilizia originaria, non possono essere oggetto di Concessione Edilizia in Sanatoria e può dirsi altrettanto per l'aumento di volumetria individuato con il corpo aggiunto al piano terra. Quest'ultimo ampliamento, classificabile come intervento di ristrutturazione edilizia, di cui all'art. 10, comma 1 lettera c del D.P.R. 380/01 e succ. m.ni e integrazioni, relativo ad una maggiore edificazione oltre il consentito per mq 16.00 circa, ed ad una maggiore edificazione di mc 50.00 circa non rispetta i parametri urbanistici previsti per la zona C, e più in particolare non garantisce il rispetto del distacco minimo di mt. 10 dai confini. A parere dello scrivente, non essendo tecnicamente possibile procedere alla sanabilità delle modifiche attuate dai



proprietari, la valutazione dell'immobile terrà conto dei lavori di ripristino dell'immobile al piano seminterrato e della rimozione delle citate porzioni di immobile abusivo al piano terra. E' evidente che nell'effettuare la stima dei beni si terranno in debito conto gli oneri necessari per il ripristino dell'immobile allo stato originario e la relativa variazione catastale. Il sottoscritto CTU afferma che il costo di questa eventuale demolizione e il ripristino delle parti lese è valutabile in circa 15.000,00 Euro.

Aggiornamento dati catastali:

La planimetria catastali dell'immobile come evidenziato sopra non corrisponde a quella della Concessione Edilizia, è difforme allo stato reale dei luoghi, e considerando un'eventuale ripristino dell'immobile allo stato originario, Il costo di queste pratiche catastali è valutabile in circa 2.500,00 Euro.

Quesito h): Certificato di abitabilità:

Per l'immobile in oggetto risulta un certificato di abitabilità per l'intero complesso edilizio rilasciato in data 21 Dicembre 1987. Tuttavia alla luce delle modifiche apportate all'immobile negli anni successivi il presente Certificato di Abitabilità risulta nullo. Agli atti nel Comune di Palazzolo Acreide non è stata fatta richiesta dal proprietario del nuovo certificato di abitabilità.

Ripartizione degli ambienti dell'immobile

Escludendo il vano abusivo e con l'eventuale ripristino degli ambienti allo stato originario della Concessione Edilizia, si compone dei seguenti ambienti:

PIANO SEMINTERRATO	mq	Coefficiente correttivo spazi accessori	Superficie commerciale mq (al netto dei muri)
Locale caldaia	18,20	0,30	5,46
Ripostiglio 1	5,60	1	5,60
Disimpegno	3,00	1	3,00
Vano scala	6,70	0,30	2,01
Ripostiglio 2	4,80	1	4,80
PIANO TERRA			
Cucina	16,30	1	16,30
Pranzo-soggiorno	32,70	1	32,70
Bagno	4,50	1	4,50
Vano scala	4,60	1	4,60
Corridoio	4,75	1	4,75
Ingresso	7,00	1	7,00
Balcone 1	14,30	0,30	4,29
Balcone 2	2,30	0,30	0,69
PIANO PRIMO			
Vano scala	4,60	1	4,60
Bagno	5,50	1	5,50
Corridoio	5,50	1	5,50
Ripostiglio	4,90	1	4,90
Letto 1	16,30	1	16,30
Letto 2	19,20	1	19,20
Letto 3	9,00	1	9,00
Letto 4	11,50	1	11,50
TERRENO DI PERTINENZA			
	450,00	0,10	45,00
GARAGE	41,00	0,80	32,80

Totale complessivo di superficie commerciale

250,00 mq

Note: I coefficienti correttivi servono per rapportare la superficie dei vani accessori

ASTE
GIUDIZIARIE.it

alla superficie abitativa, in modo da moltiplicare poi, il valore unitario preso in considerazione per un dato unico, anziché più valori da sommare successivamente

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VALORE DELL'IMMOBILE:

Stima sintetica - Il metodo di stima adottato consiste nel ricercare il più probabile valore di mercato basandosi su dati di compravendita di abitazioni in luogo con caratteristiche analoghe a quello di stima. Da indagini effettuate nel Comune di Palazzolo Acreide, nella particolare zona in cui si trova l'abitazione, e dopo ricerche del sottoscritto C.T.U. risulta che le villette ubicati nelle immediate vicinanze hanno un valore di mercato a metro quadrato di superficie utile abitabile variabile tra € 1.400,00 e 1.600,00 in funzione della superficie complessiva e della zona in cui è ubicato l'immobile. Per la stima si è tenuto conto oltre che dell'anno di costruzione dell'abitazione, del suo stato complessivo, della sua superficie media, della sua posizione, ecc... Quindi dopo le considerazioni espresse sopra si assume un valore medio di mercato di € 1.500,00 al metro quadrato di superficie commerciale .

Riassumendo : Villetta in Via Martiri di Via Fani n. 21 piano seminterrato, terra e primo + garage e terreno di pertinenza = € 1.500,00 x mq 250,00 di superficie commerciale = € 375.000,00 x un coefficiente minimo di vetustà pari al 2 % % = **Vs € 367.500,00**

Stima per capitalizzazione dei redditi abitazioni - La stima analitica del valore di mercato si risolve nella capitalizzazione (ad un opportuno saggio) dei redditi netti, ordinari detraibili dall'immobile stesso sulla base dell'ipotesi di una sostanziale equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata all'attualità. Dal reddito lordo annuo ordinario può quindi determinarsi il reddito

ASTE
GIUDIZIARIE.it

netto attraverso la detrazione di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario. Per la casa in oggetto, nella particolare zona in cui si trova e per le sue caratteristiche espresse sopra, il canone di affitto si calcola intorno a € 1.100,00 mensili con il conseguente reddito lordo annuo di € 13.200,00

Le spese di manutenzione e tasse varie si stimano pari al 15 % del reddito lordo. Il reddito annuo netto, da prendere a base per la capitalizzazione, ammonta, pertanto a:

$$€ 13.200,00 - (20\% \text{ di } € 13.200,00) = € 10.200,00$$

Il saggio di capitalizzazione, tenuto conto della caratteristiche dell'edificio e della zona, nonché dell'età ecc..., si può assumere pari al 3.00 % = $€ 10.560,00 / 0.03 = V_a = € 352.000,00$

Riepilogo valore stimato (sintetica + capitalizzazione dei redditi)

Per ottenere il più probabile valore si effettua la media tra i due valori ottenuti per cui:

$$V = (V_s + V_a) / 2 = (€ 367.500,00 + € 352.000,00) / 2 = € 359.750,00$$

A questa somma vanno decurtate le spese di demolizioni e ripristino degli abusi di € 15.000,00 e le spese di aggiornamento catastali di € 2.500,00.

$$€ 359.750,00 - € 17.500,00 = € 342.250,00$$

$$\text{arrotondati} = € 342.000,00 \text{ (trecentoquarantaduemila/00)}$$

TABELLA RIEPILOGATIVA VALORE IMMOBILE

<i>immobile</i>	<i>Comune</i>	<i>Tipologia e ubicazione</i>	<i>Valore stimato</i>
A	Palazzolo Acreide	Villetta in Via Martiri di Via Fani n. 21 palazzina 11	€ 342.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Allegati :

1. Documentazione Catastale;
2. Visure ipotecarie;
3. Documentazione urbanistica;
4. Servizio Fotografico;
5. Verbale di sopralluogo
6. Liquidazione competenze

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Siracusa, li 14.06.2013

II C.T.U.



ASTE
GIUDIZIARIE.it