

COPIA

Dr. Ing. Gioacchino Campisi
Via Ing. G. Piccione n.39.
96012 AVOLA (SR)
Tel.-Fax 0931/832014. Cell.3498768471
email: gioacchinoingcampisi@virgilio.it
P.IVA 00938590890

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

SEZIONE FALLIMENTARE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO DI STIMA
LOTTO BENI IMMOBILI N.2

“Fabbricato in Avola, già C.da Margio oggi Via Pico della Mirandola n.16, piano 2-3, con terreno circostante esteso are 09.00, in catasto fabbricati al foglio di mappa n.44 p.lla n.337 sub 5, p.lla n.337 sub.6, P.lla n.337 sub.15, p.lla n.337 sub.9 e P.lla n.337 sub.11; Catasto terreni foglio 44 P.lla 338 di are 02.00 e p.lla 337 di are 07.00.”

”

OGGETTO: FALLIMENTO

CURATORE DEL FALLIMENTO: Avv. Paolo Alessi, libero professionista in Avola, via Roma n.87.

GIUDICE DELEGATO: DOTT. LEUZZI

TECNICO INCARICATO: Dott. Ing. GIOACCHINO CAMPISI.

RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO

AVOLA li 26/09/2014

IL C.T.U.



Dott. Ing. GIOACCHINO CAMPISI

Gioacchino Campisi

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE FALLIMENTARE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI STIMA BENI IMMOBILI N.2

OGGETTO: FALLIMENTO

CURATORE DEL FALLIMENTO: Avv. Paolo Alessi, libero professionista in Avola, via Roma n.87.

GIUDICE DELEGATO: Dott. Leuzzi.

Illo Sig. Curatore del Fallimento in oggetto, Avv. PAOLO ALESSI, con provvedimento della S.V. del 28/02/2012, il sottoscritto, Dott. Ing. GIOACCHINO CAMPISI, libero professionista in Avola Via Ing. Giuseppe Piccione n.39 , iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n°810 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici tenuto presso la Presidenza di questo Tribunale, veniva nominato C.T.U. nel fallimento in oggetto con l'incarico di

“ **procedere alla stima dei seguenti beni immobili di proprietà del** al
fine di poterne disporre la vendita:

- 1) **Fabbricato sito in Avola, Piazza Umberto I°, piano T in catasto fabbricati al foglio di mappa n.83, p.lla n.791 sub 8;**
- 2) **Terreno in Noto, c.da Piombi, esteso ha 1.42.00 in catasto terreni al foglio di mappa N.257 del Comune di Noto, P.lla n.33 di are 11,00, P.lla n.34 di are 28,60 e P.lla n.59 di ha. 1.02.40.**
- 3) **Fabbricato in Avola, C.da Margio, piano 2-3, con terreno circostante esteso are 09.00, in catasto fabbricati al foglio di mappa n.44 p.lla n.337 sub 5, p.lla n.337 sub.6, P.lla n.337 sub.15, p.lla n.337 sub.9 e P.lla n.337 sub.11; Catasto terreni foglio 44 P.lla 338 di are 02.00 e p.lla 337 di are 07.00.**
- 4) **Quota pari ad $\frac{1}{2}$ di un fabbricato in Avola, corso Vittorio Emanuele n.91, piano T, in catasto fabbricati al foglio n.80 P.lla n.10991 sub.1 e sub.2.**
- 5) **Quota pari ad $\frac{1}{2}$ di un terreno in Noto, C.da Fiumarello, esteso ha 02.45.50, in catasto terreni al foglio 233 p.lla n.61 di are 08.10, p.lla n.62 FR di are 00.48, p.lla n.165 FR di are 01.82, p.lla n.166 di ha 01.04.00, p.lla n.170 di are 73.70 3 p.lla n.66 di are 57.40.”**

Accettato l'incarico, il sottoscritto ha proceduto all'inizio delle operazioni peritali e, vista la natura dei singoli beni immobili costituenti l'intera massa fallimentare, ritiene utile distinguere gli stessi in singoli lotti e procedere separatamente alla descrizione e stima di ognuno degli stessi.

Oggetto della presente Relazione risulta essere il seguente bene immobile che qui di seguito viene individuato come

LOTTO DI BENI N.2

“3) Fabbricato in Avola, già C.da Margio oggi Via Pico della Mirandola n.16, piano 2-3, con terreno circostante esteso are 09.00, in catasto fabbricati al foglio di mappa n.44 p.lla n.337 sub 5, p.lla n.337 sub.6, P.lla n.337 sub.15, p.lla n.337 sub.9 e P.lla n.337 sub.11; Catasto terreni foglio 44 P.lla 338 di are 02.00 e p.lla 337 di are 07.00.”

A) ATTIVITA' DI ACCERTAMENTO TECNICO SVOLTA DAL C.T.U.

A.1) SOPRALLUOGO: Il giorno 09/05/2014, alle ore 15,30, il sottoscritto, previa comunicazione al Curatore, Avv. Paolo Alessi, si è recato presso l'immobile ubicato nel Comune di Avola, già C.da Margio oggi Via Pico della Mirandola n.16, per dare inizio alle operazioni peritali richieste e relative all'immobile in oggetto. Nel corso di tale sopralluogo ha eseguito rilievo del bene in oggetto anche di tipo fotografico, acquisendo notizie dirette ed indirette, sia di natura tecnica riguardanti le caratteristiche tecnico costruttive, di finitura e di consistenza nonché quelle di tipo economico, allo scopo di poter meglio relazionare in riferimento al quesito posto prendendo appunti su separati fogli.

Ultimate tali operazioni, il sottoscritto ha proceduto a redigere Verbale di Sopralluogo regolarmente sottoscritto dagli intervenuti che si allega alla presente relazione.

A.2) TITOLI DI PROPRIETA':

L'immobile in oggetto pervenne in proprietà esclusiva al _____, _____ il _____ in forza dei seguenti titoli.

-Divisione inter partes giusta Verbale di Conciliazione Modificativo dell'Esercizio di Diritti Reali del 16/02/2006 sottoscritto davanti al G.I., Dott.ssa Guglielmino, nell'ambito del giudizio iscritto al n.2563 R.G. del Tribunale di Siracusa ivi trascritto il 14703/2006 ai nn.7515/3728 e successiva rettifica trascritta a Siracusa il 07/04/2006 ai nn.10181/5126;

- Successione alla madre dei _____, Sig.ra _____, Ufficio Registro di Noto denuncia n.359 vol.201, trascritta a Siracusa il 26/11/81 ai nn. 19141/16307.

A.3) DATI CATASTALI.

Il Fabbricato in oggetto, indicato come Lotto di Beni N.2, risulta costituire porzione di un intero complesso residenziale di maggiore consistenza che risulta ubicato in Avola, Via Pico della Mirandola con accesso comune dal civico n.16, già C.da Margio.

Esso si compone di distinte parti ubicate al piano terra, piano secondo e piano terzo del detto complesso residenziale che risultano ognuna censita all'Agenzia del Territorio di Siracusa, Catasto fabbricati al **Foglio di Mappa n.44 del Comune di Avola**, secondo le seguenti Particelle:

-**P.lla n.337 sub 5**, Zona Censuaria 2, Categoria Catastale A3 di Classe 2[^], Consistenza vani 8- Appartamento al piano 2^o, Rendita Catastale €.578,43;

-P.lla n.337 sub 6, Zona Censuaria 2, Categoria Catastale C2 di Classe 1[^], Consistenza mq.88,00-
Magazzino al piano 3°, Rendita Catastale €. 245,42;

-P.lla n.337 sub 15, Zona Censuaria 2, Categoria Catastale C6 di Classe 3[^], Consistenza mq.25,00-
Garage al piano terra, Rendita Catastale €. 98,13;

-P.lla n.337 sub 9, Bene Comune Non Censibile.(Corte Comune ai Sub.5 e 6 ubicata al piano
terra);

-P.lla n.337 sub 11, Bene Comune Non Censibile.(Vano Scala Comune ai Sub.5 e 6 ubicata al
piano 2° e 3°);

Il fabbricato in oggetto, nel suo complesso, risulta essere stato edificato su lotto di terreno complessivamente esteso mq. 900 ed originariamente Censito al Catasto Terreni , Foglio di Mappa N.44 del Comune di Avola, P.lla n.337 estesa are 07.00 (mq.700,00) e p.lla n.338 estesa are 02.00 (mq.200,00).

A.4) DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI COSTITUENTI IL LOTTO DI BENI N.2 E SITUAZIONE URBANISTICA.

Il lotto di beni n.2 oggetto della presente relazione di stima risulta essere costituito da n.3 distinte unità immobiliari e dalle pertinenze relative tutte inserite in un fabbricato di maggiore estensione che costituisce, nel suo insieme, un piccolo complesso residenziale con area libera di pertinenza con accesso comune a questa dal civico n.16 di Via Pico della Mirandola

L'intero complesso residenziale in cui le unità edilizie oggetto della presente risultano inserite sorge in zona del C.U. posta lungo la fascia costiera in posizione antistante il mare a pochi metri dalla battigia e quindi in posizione di assoluto privilegio.(V. Documentazione fotografica). Precisamente la detta Via Pico della Mirandola si diparte dalla parte Nord/Ovest del Viale A.Moro, già Lungomare Tremoli.

L'intero fabbricato di maggiore estensione in cui le unità edilizie in oggetto risultano inserite si sviluppa su n. tre piani fuori terra e risulta ricadere all'interno di un lotto di terreno della originaria complessiva estensione di mq. 900.

Tale lotto di terreno, nel suo complesso, confina ad Est con spiaggia demaniale, ad Ovest con proprietà di Santoro, a Nord con proprietà Suma ed a Sud con proprietà Urso.

A.4.1) DESCRIZIONE DEL BENE COSTITUITO DA APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO CATASTALMENTE CENSITO FOGLIO DI MAPPA N.44 - P.lla n.337 sub 5. e delle relative pertinenze in quota, costituite dalla P.lla n.337 sub.11 (Bene Comune Non Censibile - Vano scala comune alle p.lle sub.5 e sub.6) e P.lla n.337 sub 9 (Bene Comune Non Censibile- Corte Comune ai Sub. 5 e 6 ubicata al piano terra);

Il bene in oggetto risulta costituito da un'appartamento per civile abitazione posto al piano secondo del complesso residenziale descritto al precedente punto. Ad esso si accede a mezzo dell'unico vano scala esistente che si diparte dal piano terra e che disimpegna le unità immobiliari distribuite su tre livelli (piano terra, primo, secondo e terzo).

Risultano pertinenze di tale appartamento posto al piano secondo le seguenti unità:

-P.Ila n.337 sub 11, Bene Comune Non Censibile. (Vano Scala Comune ai Sub. 5 e 6 ubicata al piano 2° e 3°);

-P.Ila n.337 sub 9, Bene Comune Non Censibile.(Corte Comune ai Sub. 5 e 6 ubicata al piano terra);

Dalle risultanze dell'elaborato planimetrico prodotto dal _____ ed in coerenza con quanto rilevato ed accertato nel corso del sopralluogo effettuato si evince che tale appartamento posto al piano secondo risulta nel dettaglio composto: n°3 vani Letto, n.1 vano salotto, n.1 vano studio, n.1 vano cucina, da n°1 vano ingresso, n.2 disimpegni, e n°1 vano bagno, n.1 vano doppio servizio, n.1 vano lavanderia. Al livello indicato risultano posti n°1 balcone-veranda prospiciente la spiaggia demaniale e n.2 balconi verande posti sul prospetto principale del fabbricato e prospicienti l'area interna di pertinenza del complesso residenziale.

L'appartamento in oggetto, come già detto ubicato al piano secondo, risulta completamente rifinito in tutte le parti componenti, in particolare si evincono:

- Intonaci interni del tipo a tre mani con soprastante strato di idropittura e/o carta da parati;
- Intonaci esterni a tre mani con soprastante strato di idropittura plastica per esterni;
- Pavimenti in ceramica maiolicata di buona fattura
- Pavimenti e rivestimenti del bagno principale, del doppio servizio e della cucina in ceramica maiolicata di buona fattura;
- Tramezzature interne in laterizi forati e rompagnature esterne del tipo a doppia parete in mattoni di laterizi forati;
- Infissi interni in legno;
- Infissi esterni del tipo a doppio infisso in legno con avvolgibile in plastica esterna complete di infisso esterno in alluminio e vetro a protezione;
- Impianti elettrico, idrico, fognario, telefonico e citofonico sottotraccia ed eseguiti a norma.
- Struttura portante comune all'intero complesso in pilastri e travi in c.a.;
- Solai di interpiano e di copertura, quest'ultima a due falde con soprastante manto di tegole, dell'intero complesso residenziale del tipo misto latero cementizio;

Il vano scala (P.lla n.337 sub 11), è completamente rifinito con intonaci interni a tre mani e la scala in c.a. risulta rivestita con lastre di marmo tipo botticino e dotata di ringhiera in ferro con corrimano in legno.

DATI METRICI RELATIVI ALL'APPARTAMENTO POSTO AL PIANO SECONDO (P.lla 337 sub.5):

I seguenti dati metrici di **superficie coperta e utile** sono riferiti alla unità immobiliare residenziale posta al piano secondo.

a) Superfici Coperte

- Superficie Coperta appartamento al piano secondo: = mq. 163,31

- Superficie Coperta vano scala (p.lla 337 sub.11): = mq. 17,10

Totale Superficie coperta lorda mq. 180,41

SUPERFICIE COPERTA: mq. 180,41

b) Superfici Utili Coperte

- Ingresso.....mq. 9,07

- Disimpegno n.1.....mq. 2,54

- Disimpegno n.2.....mq. 5,78

- Cucina.....mq. 17,77

- Salone.....mq. 31,95

- Letto n.1:.....mq. 18,48

- Letto n.2:.....mq. 14,28

- Bagnomq. 5,21

- Doppio servizio..... mq. 4,62

- Lavanderia.....mq. 7,57

Sommano mq.138,50

SUPERFICIE UTILE COPERTA : mq. 138,50

c) Superficie Utile Non Coperta:

- Balconi/Veranda piano secondo prospiciente spiaggia demaniale- Prospetto Est..... mq. 32,80

- Balconi/Veranda piano secondo prospiciente prospetto principale-Prospetto Ovest. mq. 26,75

Sommano mq. 59,55

SUPERFICIE UTILE ESTERNA: mq. 59,55

A.4.2) DESCRIZIONE DEL BENE COSTITUITO DA LOCALE DI SGOMBERO-MAGAZZINO AL PIANO TERZO CATASTALMENTE CENSITO FOGLIO DI MAPPA N.44 - P.IIa n.337 sub 6, e delle relative pertinenze in quota.

Il bene in oggetto risulta costituito da un locale di sgombero posto al piano terzo del complesso residenziale descritto al precedente punto. Ad esso si accede a mezzo dell'unico vano scala esistente che si diparte dal piano terra e che disimpegna le unità immobiliari distribuite su tre livelli (piano terra, primo, secondo e terzo).

Risultano pertinenze di tale appartamento posto al piano secondo le seguenti unità:

-P.IIa n.337 sub 11, Bene Comune Non Censibile. (Vano Scala Comune ai Sub. 5 e 6 ubicata al piano 2° e 3°);

-P.IIa n.337 sub 9, Bene Comune Non Censibile. (Corte Comune ai Sub. 5 e 6 ubicata al piano terra);

Dalle risultanze dell'elaborato planimetrico prodotto dal _____ ed in coerenza con quanto rilevato ed accertato nel corso del sopralluogo effettuato si evince che tale locale posto al piano terzo risulta nel dettaglio composto da un ampio vano, da un secondo vano di minore estensione e da un terrazzo a livello. Nell'intero tali locali costituiscono il sottotetto dell'intero complesso. (V.allegata planimetria)

Il locale sottotetto in oggetto, come già detto ubicato al piano terzo, risulta internamente NON RIFINITO in quanto privo di pavimenti, tramezzature interne e intonaci interni. Le tompagnature esterne sono del tipo a doppia parete in mattoni di laterizi forati. Le aperture prospicienti il prospetto principale e quella sul terrazzo al piano sono in legno e vetro. La porta di accesso dal vano scala al locale in oggetto risulta in legno.

Il locale risulta inoltre privo di impianti tecnologici. La struttura portante, comune all'intero complesso residenziale è costituita da un complesso di pilastri e travi in c.a.; Il solaio di copertura dell'intero piano, a due falde con soprastante manto di tegole, risulta del tipo misto latero cementizio;

La porzione di vano scala (P.IIa n.337 sub 11) che va dal piano secondo al piano terzo, come tutta la restante parte dello stesso, risulta completamente rifinito con intonaci interni a tre mani e la scala in c.a. risulta rivestita con lastre di marmo tipo botticino e dotata di ringhiera in ferro con corrimano in legno.

DATI METRICI RELATIVI AL LOCALE DI SGOMBERO/MAGAZZINO POSTO AL PIANO TERZO (P.IIa 337 sub.6):

I seguenti dati metrici di **superficie coperta e utile** sono riferiti alla unità immobiliare posta al piano terzo.

a) Superfici Coperte

- Superficie Coperta locale al piano terzo..... = mq. 147,00

- Superficie Coperta vano scala (p.lla 337 sub.11): = mq. 17,10

Totale Superficie coperta lorda mq. 164,10

SUPERFICIE COPERTA: mq. 164,10

b) Superfici Utili Coperte

- Vano n.1.....mq. 117,90

- Vano n.2.....mq. 13,50

Sommano mq. 131,40

SUPERFICIE UTILE COPERTA : mq. 131,40

c) Superficie Utile Non Coperta:

- Terrazzo al piano terzo prospiciente il prospetto Sud..... mq. 16,32

- Balcone piano terzo prospiciente prospetto principale-Prospetto Ovest. mq. 4,95

Sommano mq. 21,27

SUPERFICIE UTILE ESTERNA: mq. 21,27

A.4.3) LE PERTINENZE RELATIVE ALL'APPARTAMENTO POSTO AL PIANO SECONDO(P.lla 337 sub.5) E AL LOCALE DI SGOMBERO POSTO AL PIANO TERZO (P.lla n.337 sub.6)

Come già detto al precedente punto, risultano pertinenze di tale appartamento posto al piano secondo le seguenti unità:

-P.lla n.337 sub 11, Bene Comune Non Censibile. (**Vano Scala Comune ai Sub. 5 e 6 ubicata al piano 2° e 3°**);

-P.lla n.337 sub 9, Bene Comune Non Censibile.(**Corte Comune ai Sub. 5 e 6 ubicata al piano terra**);

A.4.2.1) Il vano scala (P.lla n.337 sub 11)

Il vano scala (P.lla n.337 sub 11), è completamente rifinito con intonaci interni a tre mani e la scala risulta rivestita con lastre di marmo tipo botticino e dotata di ringhiera in ferro con corrimano in legno. L'impianto elettrico e quello citofonico risultano sottotraccia, perfettamente funzionanti ed eseguiti a norma. Presenta delle aperture esterne prospicienti il prospetto principale in legno e vetro.

- Superficie Coperta vano scala (p.lla 337 sub.11): = mq. 17,10

A.4.2.1) Corte Comune ai Sub. 5 e 6 ubicata al piano terra (P.lla n.337 sub 9)

La P.IIa n.337 sub 9 del Foglio di Mappa n.44 del Comune di Avola è costituita da porzione dell'intero stacco di terreno su cui sorge l'intero complesso residenziale in cui l'appartamento al piano secondo risulta inserito. Si tratta precisamente della striscia di terreno planimetricamente ad L segnata in rosso nell'allegata planimetria che confina a Sud interamente con proprietà Urso e ad Ovest con proprietà Santoro ed estesa circa mq.280 al netto dell'area di sedime del fabbricato e della estensioni delle parti comuni. Tale porzione dell'intero lotto risulta di esclusiva proprietà del Sig. La stessa risulta in parte sistemata a verde ed in parte pavimentata con mattonelle di cemento colorate.

A.4.4) DESCRIZIONE DEL BENE COSTITUITO DA VANO GARAGE AL PIANO TERRA CATASTALMENTE CENSITO FOGLIO DI MAPPA N.44 - P.IIa n.337 sub 15.

-Dati Catastali: Foglio di Mappa n.44 P.IIa n.337 sub 15, Zona Censuaria 2, Categoria Catastale C6 di Classe 3[^], Consistenza mq.25,00- Garage al piano terra, Rendita Catastale €. 98,13;

Il bene in oggetto risulta costituito da un vano garage posto al piano terra del complesso residenziale descritto al precedente punto. Ad esso si accede direttamente ed autonomamente attraverso l'area antistante il prospetto principale del complesso residenziale e precisamente dalla parte di lotto comune alle altre unità costituenti il complesso, quest'ultime poste al piano terra ed al piano primo. Dalle risultanze dell'elaborato planimetrico prodotto dal ed in coerenza con quanto rilevato ed accertato nel corso del sopralluogo effettuato si evince che tale vano garage posto al piano terra risulta nel dettaglio composto da un unico vano esteso nell'intero mq.25. (V.allegata planimetria). Esso risulta internamente rifinito con intonaci del tipo a tre mani, ad eccezione di una parete interna allo stato grezzo, pavimento in mattoni di cemento e dotato di impianto elettrico sottotraccia. La porta è in ferro verniciata con pittura a smalto.

A.5) LA SITUAZIONE URBANISTICA.

I beni oggetto della presente relazione, meglio descritti ai precedenti punti, ricadono in zona del Centro Urbano del Comune di Rosolini oggi classificata B di P.R.G., completamente urbanizzata e dotata delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

L'intero complesso residenziale, e quindi le unità edilizie oggetto della presente relazione, fu edificato abusivamente in assenza di Concessione Edilizia nel periodo a metà degli anni settanta.

Per tale abuso il Sig.

ha presentato richiesta di Sanatoria Edilizia

ai sensi della L. n.47/85 in data 30/09/1986 Prot. n.30684.

Allo stato non risulta essere stata ancora rilasciata la relativa Concessione Edilizia in Sanatoria da parte del Comune di Avola.

Il sottoscritto, vista a tipologia dell'abuso e tenuto conto della destinazione urbanistica della Zona ove l'immobile ricade, ritiene che, allo stato, non vi siano cause ostative al rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria.

B) LA STIMA.

La relazione tecnico-estimativa viene condotta ricercando il più probabile Valore di Mercato degli immobili utilizzando Criteri di Stima Analitici e Comparativi, quindi il valore finale viene dedotto come Media aritmetica tra i valori così determinati.

B.1) STIMA CON IL METODO COMPARATIVO DEL PREZZO DI MERCATO- Metodo di Stima n°1.

Secondo l'applicazione di tale metodo l'estimatore determina il più probabile Valore di Stima quantificandolo esclusivamente per analogia con i dati storici che si sono già verificati. Quindi la formulazione di un giudizio di stima si basa sulla conoscenza delle esperienze precedenti e non può prescindere dalla comparazione con i prezzi ricavati dalla cessione di beni analoghi, per tipologia e caratteristiche intrinseche, estrinseche e tecniche a quelli oggetto della stima.

A tale scopo il sottoscritto, ad integrazione della propria personale esperienza, ha proceduto ad acquisire in loco presso altre ditte, notizie utili su compravendite aventi per oggetto beni con caratteristiche analoghe a quelle del bene in oggetto.

In definitiva, il sottoscritto, tenuto della ubicazione dell'unità edilizia in oggetto in riferimento al C.U. del Comune di Avola, considerate le caratteristiche tecnico-costruttive ed i livelli di rifiniture allo stato presenti, considerati i valori intrinseci delle pertinenze ed accessori, quali vano scala e area di pertinenza, ritiene di poter fissare i seguenti

VALORI UNITARI DI STIMA PER MQ. di SUPERFICIE UTILE :

LOTTO DI BENI N°2

a) APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO CATASTALMENTE CENSITO FOGLIO DI MAPPA N.44 - P.lla n.337 sub 5. e delle relative pertinenze in quota, costituite dalla P.lla n.337 sub.11 (Bene Comune Non Censibile - Vano scala comune alle p.lle sub.5 e sub.6) e P.lla n.337 sub 9 (Bene Comune Non Censibile- Corte Comune ai Sub. 5 e 6 ubicata al piano terra);

- Per mq. di Superficie Utile Coperta : €/mq. 2.000,00.

- Per mq. di Superficie Utile Non Coperta : €/mq. 600,00.

b) LOCALE DI SGOMBERO-MAGAZZINO AL PIANO TERZO CATASTALMENTE CENSITO FOGLIO DI MAPPA N.44 - P.lla n.337 sub 6. e delle relative pertinenze in quota, costituite dalla P.lla n.337 sub.11 (Bene Comune Non Censibile - Vano scala comune alle p.lle sub.5 e sub.6) e P.lla n.337 sub 9 (Bene Comune Non Censibile- Corte Comune ai Sub. 5 e 6 ubicata al piano terra);

- Per mq. di Superficie Utile Coperta : €/mq. 800,00.
- Per mq. di Superficie Utile Non Coperta : €/mq. 400,00.

e) VANO GARAGE AL PIANO TERRA CATASTALMENTE CENSITO FOGLIO DI MAPPA N.44 - P.lla n.337 sub 15.

- Per mq. di Superficie Utile Coperta : €/mq. 800,00.

Si possono quindi determinare i seguenti Valori di Stima con il Metodo n°1:

- Appartamento al piano secondo: $V1a = (\text{mq. } 138,50 \times \text{€/mq. } 2.000,00 + \text{mq. } 59,55 \times \text{€/mq. } 600,00) = (\text{€. } 277.000,00 + \text{€. } 35.730,00) = \text{€. } 312.730,00$
- Locale di sgombero-Magazzino al piano terzo: $V1b = (\text{mq. } 147,00 \times \text{€/mq. } 800,00 + \text{mq. } 21,27 \times \text{€/mq. } 400,00) = (\text{€. } 117.600,00 + \text{€. } 8.508,00) = \text{€. } 126.108,00$
- Vano garage al piano terra: $V1c = (\text{mq. } 25,00 \times \text{€/mq. } 800,00) = \text{€. } 20.000,00$

Valore Lotto Beni n°2 - Metodo di Stima n°1: $(V1a + V1b + V1c) =$
 $= (\text{€. } 312.730,00 + \text{€. } 126.108,00 + \text{€. } 20.000,00) = \text{€. } 460.838,00$

B2) STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO SECONDO IL CRITERIO ANALITICO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI- Metodo di Stima n°2

Per l'applicazione di tale Metodo di stima il sottoscritto ha proceduto ad eseguire delle indagini volte a determinare la redditività del bene sulla base di valori noti che si riferiscono alcuni direttamente al bene ,dati di fatto, ed altri ricavati per analogia di beni simili presenti sul mercato. Si è quindi proceduto alla determinazione della Rendita Annu netta, per esempio dovuta alla locazione che, vista la posizione dell'immobile, può essere considerata anche di tipo stagionale, che il bene può produrre e capitalizzare tale rendita sulla base del corrente Saggio di Capitalizzazione relativo a tale tipologia di investimento.

Sulla base di analisi fatte e dalle comparazioni con immobili di analoghe caratteristiche, si possono fissare i seguenti Valori della Rendite Annue nette (intesa al netto di spese di manutenzione e oneri fiscali) per il bene immobile in oggetto e del corrente Saggio di Capitalizzazione:

LOTTO DI BENI N°2:

a) APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO CATASTALMENTE CENSITO FOGLIO DI MAPPA N.44 - P.lla n.337 sub 5. e delle relative pertinenze in quota, costituite dalla P.lla n.337 sub.11 (Bene Comune Non Censibile - Vano scala comune alle p.lle sub.5 e sub.6) e P.lla n.337 sub 9 (Bene Comune Non Censibile- Corte Comune ai Sub. 5 e 6 ubicata al piano terra);

$R_n = \text{Rendita Annu netta} = \text{€. } 12.000,00$

$r = \text{Saggio di Capitalizzazione} = 0,04$

Si può quindi determinare il seguente Valore di Stima con il Metodo n°2:

$V2a = R_n / r = \text{€. } 12.000 / 0,04 = \text{€. } 300.000,00$

b) LOCALE DI SGOMBERO-MAGAZZINO AL PIANO TERZO CATASTALMENTE CENSITO FOGLIO DI MAPPA N.44 - P.IIa n.337 sub 6, e delle relative pertinenze in quota, costituite dalla P.IIa n.337 sub.11 (Bene Comune Non Censibile - Vano scala comune alle p.IIe sub.5 e sub.6) e P.IIa n.337 sub 9 (Bene Comune Non Censibile- Corte Comune ai Sub. 5 e 6 ubicata al piano terra);

$R_n =$ Rendita Annuale netta = €. 4.000,00

$r =$ Saggio di Capitalizzazione = 0,04

Si può quindi determinare il seguente Valore di Stima con il Metodo n°2:

$V_{2b} = R_n / r = €. 4.000 / 0,04 = €. 100.000,00$

c) VANO GARAGE AL PIANO TERRA CATASTALMENTE CENSITO FOGLIO DI MAPPA N.44 - P.IIa n.337 sub 15.

$R_n =$ Rendita Annuale netta = €. 1.000,00

$r =$ Saggio di Capitalizzazione = 0,04

Si può quindi determinare il seguente Valore di Stima con il Metodo n°2:

$V_{2c} = R_n / r = €. 1.000 / 0,04 = €. 25.000,00$

Si può quindi determinare il seguente Valore di Stima del Lotto di Beni N.2 con il Metodo n°2:

Valore Lotto Beni n°2 - Metodo di Stima n°1: $(V_{2a} + V_{2b} + V_{2c}) =$

$= (€. 300.000,00 + €. 100.000,00 + €. 25.000) = €. 425.000,00$

VALORE FINALE DI STIMA DEL LOTTO BENI N°2

Il Valore Finale di Stima viene determinato Calcolando la Media Aritmetica dei Valori precedentemente determinati con i metodi indicati.

- Valore di Stima - Metodo n°1: €. 460.838,00

- Valore di Stima - Metodo n°2: €. 425.000,00

VALORE FINALE = $(V_1 + V_2) / 2 = (€. 460.838,00 + €. 425.000,00) / 2 = €. 442.919,00$

$V_f = €. 442.919,00$ (Diconsi EuroQuattrocentoquarantaduenovecentodicianove/00).

Tanto in espletamento del mandato conferito.

Siracusa li 10/10/2014

IL C.T.U.

Dott. Ing. **Gioacchino Campisi**



P.S. Si Allega:

- Visure Catastali;
- Verbale di Sopralluogo;
- Documentazione fotografica