

TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N°233/2013 R.G.ES.

PROMOSSA DA:
UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A.
CONTRO:

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E.: Dott.ssa Chiara Salamone

UDIENZA del 24/07/2014

Siracusa, li



II C.T.U.

(Dr. Ing. Alessandro Gurrieri)

Indice

quesito a).....	7
quesito b).....	8
quesito c).....	9
quesito d).....	9
quesito e).....	13
quesito f).....	14
quesito g).....	17
quesito h).....	17
quesito i).....	19

Allegati

- Visura catastale storica
- Visura catastale aggiornata dal Notaio
- Planimetria catastale
- Estratto di mappa
- Copia Nota di Trascrizione
- Copia Licenze edilizie
- Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'U.T.C. del Comune di Siracusa
- Documentazione fotografica
- Verbale del sopralluogo
- Specifica competenze C.T.U. con allegata documentazione spese
- Copia della lettera di trasmissione Perizia alle parti
- CD

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva n°233/13

G.E. : Dott.ssa Chiara Salamone
contro

promossa da

UniCredit Credit Management Bank S.p.A.

Udienza: 24/07/2014

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Il sottoscritto Dott. Ing. Alessandro Gurrieri con studio in Siracusa, Via Don Minzoni n°2, in data 20/03/2014 ha prestato il giuramento di rito, ha dichiarato di accettare l'incarico di redigere una relazione con riferimento ai quesiti peritali posti dal G.E., che per completezza qui di seguito si riportano:

- a) *L'esatta indicazione e individuazione dei beni componenti il lotto mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, (città, via, numero civico, piano, eventuale interno) degli accessi, dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni;ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con numero progressivo;*
- b) *una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni pignorati, nella quale siano indicati tra l'altro anche il contesto in cui si trovano,*

le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;

- c)** lo stato di possesso degli immobili, con l'indicazione, precisando se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione verifichi la data della registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
- d)** i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati con la procedura, indicando, in questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare e in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri o vincoli:
- i. per vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
- per domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso ed in che stato) e altre trascrizioni;
 - atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della causa al coniuge;
 - altri pesi e limitazioni d'uso.
- ii. Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della

procedura:

- Iscrizioni
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

iii. Altre informazioni per l'acquirente concernenti:

- L'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione;
 - Eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;
 - Eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 - Eventuali cause in corso;
 - L'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e l'elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicato i suoi estremi e ciò anche sulla scorta delle eventuali relazioni notarili.
- e) L'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di opere abusive, all'indicazione della eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
- f) La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "Descrizione analitica del terreno, appartamento, ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile del paragrafo, indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie

netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi l'esperto indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, strutture verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti interne, pavimentazione, plafoni, porta di ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari per il loro adeguamento);

- g)** Eventuali dotazioni condominiali e pertinenze;
- h)** La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti di informazione utilizzate per la stima, esponendo in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con l'indicazione dell'immobile, della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti per lo stato d'uso e manutenzioni, lo stato del possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra tributi calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per i vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; il valore finale del bene, al netto delle decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui

eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistica-catastale, ovvero siano lasciate interamente all'acquirente;

- i)** *Nel caso della quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota, precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura.*

LOTTO 1: Immobile sito in Ronco I a Via Filisto n°2 (oggi Via Sen. Di Giovanni n°70) Piano terzo, interno 9 – 96100 Siracusa distinto al N.C.E.U. al foglio 34 p.lla 246 sub. 16.

quesito a)

L'immobile oggetto del pignoramento, identificato come Lotto "1", è un appartamento per civile abitazione che è parte integrante di un edificio condominiale che si sviluppa su cinque piani fuori terra con terrazza piana di copertura. L'edificio è situato all'interno del centro abitato di Siracusa in posizione semicentrale, con accesso pedonale e carrabile direttamente dalla pubblica via, denominata Via Senatore Di Giovanni (già Ronco I a via Filisto), all'altezza del numero civico 70.

Il lotto "1" confina a nord con la via Senatore Di Giovanni, ad Est con proprietà Lentini e vano scala, a sud con proprietà Calvo ed area condominiale, ad ovest con area condominiale.

Il lotto "1" oggetto della presente risulta essere censito al N.C.E.U del Comune di Siracusa come di seguito indicato:

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	DESCRIZIONE	CATEGORIA	CONSISTENZ A	RENDITA CATASTALE
34	246	16	Piano Terzo	A/2 Cl. 1	6,5 vani	€. 704,96

Dalla lettura della visura catastale storica richiesta dal CTU presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, l'immobile risultava di proprietà per la quota di 1/1 della piena proprietà (

A seguito della lettura della relazione notarile emergeva che l'immobile è gravato dal diritto di abitazione a favore della signora

derivante dall'atto di compravendita rogato dal Notaio G. Minniti in data 06.03.2000.

Al fine di definire l'incongruenza formale, il CTU ha interloquito con il Notaio Minniti il quale ha constatato la difformità tra l'atto stipulato e la visura catastale ed ha provveduto a richiedere la correzione della visura agli uffici dell'Agenzia del Territorio. Pertanto, dalla lettura della visura attuale aggiornata si evince che l'immobile è di proprietà per la quota di 1/1 della proprietà del
 e per la quota di 1/1 del diritto di abitazione in regime di separazione dei beni della

quesito b)

Dai sopralluoghi effettuati il 04.04.2014, nel primo tentativo di accesso agli immobili, e successivamente il 14.04.2014, il 23.04.2014 ed il 29.04.2014 è

emerso che all'immobile si accede direttamente dalla Via Sen. Di Giovanni n°70. Trattasi di un appartamento inserito all'interno di un condominio a cinque elevazioni fuori terra, più precisamente è ubicato al terzo piano interno 9.

La zona in cui sorge l'immobile è inserito nella zona definita quartiere akradina, caratterizzata dalla prevalente destinazione residenziale e commerciale.

Essendo zona abitata del centro cittadino, è servita dai servizi essenziali di quartiere quali uffici e negozi di vario genere, nonché dal servizio di trasporto pubblico.

quesito c)

Nel quarto tentativo di accesso ai luoghi del 29.04.2014 il CTU, a seguito dei colloqui telefonici intercorsi con la parte esecutata e con la quale si è concordata la data di sopralluogo, si è recato presso l'immobile di via Sen. Di Giovanni n°70 nel territorio del Comune di Siracusa, dove era atteso _____, conduttrice dell'appartamento, la quale si è resa disponibile a fare visionare l'immobile allo scrivente, e a fare effettuare verifiche strumentali e rilievi fotografici. In tale occasione si è potuto verificare che l'immobile è nella disponibilità della signora nella qualità di titolare del diritto di abitazione, nonché del di le

ri:

quesito d)

Sull'unità immobiliare oggetto della presente, dalla documentazione in atti e dalle indagini esperite, non sono state rinvenute formalità, vincoli e/o oneri che possano rimanere a carico dell'acquirente.

Sull'unità immobiliare oggetto della presente, dalla documentazione in atti sono state rinvenute le seguenti iscrizioni:

- Ipoteca volontaria iscritta in data 08.10.1996 n. generale 15001 e n. particolare 1499 derivante da Concessione a garanzia di mutuo giusto atto rogato Notaio Francesco Grasso del 02.10.1996 rep. N.72956, contro
la quota di 1/1 della piena proprietà e debitore non datore di ipoteca a favore di Credito Italiano s.p.a. con sede a Genova.
- Ipoteca volontaria iscritta in data 08.10.1996 n. generale 15002 e n. particolare 1500 a garanzia di cambiali derivante da atto concessione a garanzia di cambiali in Notaio Francesco Grasso del 02.10.1996 rep. N.72955,
....., per la quota di 1/1 della piena proprietà, a favore di Colomasi Giuseppe nato a Siracusa il 07.12.1948 per la quota di 1/2 della proprietà e Italia Maria Teresa nata a Siracusa il 26.12.1951 per la quota di 1/2 della proprietà.
- Ipoteca legale iscritta in data 24.09.2007 n.generale 23017 e n.particolare 5367 giusto atto pubblico del 07.09.2007 rep. N.98237/2006, contro 1 della proprietà, a favore della SERIT SICILIA SPA per la quota di 1/1 della proprietà.
- Ipoteca giudiziale iscritta in data 19.05.2008 n. generale 11359 e n. particolare 2303 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Siracusa del 02.05.2008 rep. n.391/2008, contro

per la quota di 1/1 della proprietà, a favore della BANCA DI ROMA SPA con sede in Roma.

- Ipoteca giudiziale iscritta in data 14.03.2000 n. generale 3752 e n. particolare 481 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Siracusa del 10.03.2000 rep. n.147/2000, contro [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà, a favore di M.S. GIOVANNI BOCCADIFUOCO FIGLI S.R.L. con sede a Siracusa.

Le trascrizioni dei pignoramenti gravanti sull'unità immobiliare, dalla documentazione in atti sono le seguenti:

- Pignoramento emesso dal Tribunale di Siracusa trascritto il 19.06.2013 al n. generale 9498 e n. particolare 7394 contro [REDACTED] a favore di Unicredit Credit Management Bank s.p.a. con sede a Verona.
- Pignoramento emesso dal Tribunale di Siracusa trascritto il 19.01.2001 al n. generale 652 e n. particolare 555 contro [REDACTED] GIOVANNI BOCCADIFUOCO FIGLI S.R.L. con sede a Siracusa.
- Accertamento simulazione atti trascritta in data 24.06.2004 n. generale 14343 e n. particolare 9379 derivante da domanda giudiziale del Tribunale di Siracusa del 23.06.2004 rep. N.0/112, contro [REDACTED] la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà, a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO n.8/2003 del TRIBUNALE DI SIRACUSA per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà.

- Sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Siracusa trascritta il 17.07.2003 al n. generale 12513 e n. particolare 9311 contro **ITALIA MARIA TERESA** A per la quota di 1/1 del diritto di abitazione, a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO **ITALIA MARIA TERESA** con sede a Siracusa.

Il bene in oggetto attualmente di proprietà del signor **ITALIA MARIA TERESA** come risultante dalla documentazione in atti, ha la seguente provenienza:

- **ITALIA MARIA TERESA** per la quota di 1/1 della proprietà, a seguito di atto di compravendita rogato Notaio Giuseppe Minniti in data 06.03.2000 rep. n.31276, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa il 28.03.2000 ai nn. 4545/3454, dalla **ITALIA MARIA TERESA** per la quota di 1/1 della proprietà in regime di separazione dei beni.
Nel quadro "D" della nota si legge: **ITALIA MARIA TERESA** si riserva, su quanto trasferito, il diritto reale di abitazione vita natural durante".
- Alla **ITALIA MARIA TERESA** per la quota di 1/1 della proprietà in regime di separazione dei beni, a seguito di atto di compravendita rogato Notaio Francesco Grasso in data 02.10.1996 rep. n°72955, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa l'08.10.1996 ai nn. 15000/12166, da Colomasi Giuseppe nato a Siracusa il 07.12.1948 per la quota di 1/2 della proprietà e da Italia Maria Teresa nata a Siracusa il 26.12.1951 per la quota di 1/2 della proprietà in regime di

comunione legale dei beni.

- Ai signori Colomasi Giuseppe ed Italia Maria Teresa, a seguito di atto di vendita rogato Notaio Carmelo Salibra in data 28.05.1979, trascritto a Siracusa il 06.06.1979 ai nn. 9431/8011, dalla società "Ing. Capodicasa Gaetano di Concetto e Ing. Gaetano Capodicasa di Vincenzo s.n.c." con sede a Siracusa.

quesito e)

In data 06.05.2014 il CTU ha presentato presso il XIII Settore "Pianificazione ed Edilizia Privata" del Comune di Siracusa formale istanza di richiesta copia atti che attestassero la regolarità urbanistica dell'edificio condominiale all'interno del quale è ubicato l'appartamento del :

a seguito della quale il CTU ha acquisito copia delle documentazioni attestanti la regolarità urbanistica dell'immobile oggetto di stima.

In particolare si è acquisita:

- Copia stralcio del progetto approvato con Licenza Edilizia n°2390 del 20 dicembre 1973 in testa alla ditta Minniti Maria in Papa, rinnovato il 12.03.1976 con Licenza n°3056 del 05 aprile 1976, volturato alla ditta impresa Costruzioni Ingg. G. e G. Capodicasa snc il 05 luglio 1976 e modificato il 15 dicembre 1978;

Dal sopralluogo effettuato in data 29 aprile 2014 è emerso che confrontando le planimetrie acquisite presso i vari enti con i luoghi oggetto di indagine, le superfici e la cubatura risultano perfettamente conformi.

Dalle indagini esperite presso il Settore "Pianificazione ed Edilizia Privata" –

Servizi Urbanistici: Agibilità/Abusivismo si evince che in data 21 aprile 1979 Prot. n°4098/Ig il Sindaco di Siracusa ha autorizzato l'abitabilità dell'edificio nel quale è ubicato l'appartamento oggetto di pignoramento.

Il CTU ha acquisito: presso gli sportelli della Conservatoria dei RR.II. di Siracusa la copia della nota di trascrizione del titolo di provenienza, presso gli sportelli dell'Agenzia del Territorio di Siracusa la visura catastale storica, la planimetria catastale dell'immobile e l'estratto di mappa; nonché il funzionario capo servizio del Comune di Siracusa – Settore Pianificazione ed Edilizia Privata – Servizio Pianificazione del Territorio, con il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 13.05.2014, ha attestato che l'area su cui ricade l'immobile, distinto in catasto al foglio 34 particella 246 sub.16 nel vigente Piano Regolatore Generale approvato con Decreto Dirigenziale N°669/DRU del 03.08.2007, viene classificata in "Zona B3.2" (Tessuto edificato denso), assoggettata alle prescrizioni ed ai regimi normativi esplicitati sul sopracitato certificato ed allegato alla presente.

quesito f)

L'unità immobiliare oggetto della presente è inserita all'interno di un edificio a cinque piani fuori terra destinato a residenza per civile abitazione.

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

Lo stabile condominiale è stato edificato con una struttura portante in cemento armato ordinario, solai piani latero-cementizi gettati in opera, tamponamenti con mattoni di laterizi a doppia fodera e tramezzi in

laterizi. Il solaio di copertura è piano e costituisce la terrazza accessibile e calpestabile. Esternamente i prospetti condominiali sono intonacati e rifiniti con uno strato di finitura a tonachina colorata. Gli infissi esterni sono in legno di colore scuro con vetro doppio e persiane avvolgibili in legno di colore marrone, mentre gli infissi interni sono in legno di colore noce ciechi o con vetrate all'inglese. Internamente l'appartamento è costituito da ingresso, salone, soggiorno-pranzo, due camere, cucina, doppio servizio-lavanderia, bagno e ripostiglio, oltre ad un corridoio. Tutti gli ambienti, ad esclusione del ripostiglio, sono dotati di adeguate aperture per l'aerazione e l'illuminazione naturale; inoltre, l'immobile presenta tre ampi balconi prospettanti sulla pubblica via o sul cortile interno. L'appartamento presenta in tutti gli ambienti una pavimentazione in ceramica a listelli ad effetto marmoreo disposta a spina di pesce, mentre in cucina presenta una pavimentazione in ceramica monocottura, così come nei servizi. I bagni sono rivestiti con piastrelle in monocottura fino ad un'altezza di circa 2,00 metri di diverso colore, le restanti camere sono intonacate e tinteggiate con idropittura di diversi colori e tonalità nei vari ambienti abitativi o con carta da parati.

L'appartamento è dotato di impianti idrico, elettrico sottotraccia, funzionanti ed a norma. L'appartamento è dotato, altresì, di pompe di calore installate nelle camere da letto e nel soggiorno-pranzo.

L'altezza interna utile netta è di 3,00 metri.

La superficie convenzionale, a seguito delle verifiche strumentali effettuate nel corso del sopralluogo, risulta pari a circa 157 mq, ottenuta sommando alla superficie lorda coperta (150 mq) e quella dei balconi

(22 mq) queste ultime moltiplicate per un coefficiente correttivo pari a 0,30 trattandosi di superficie non residenziale.

- Superficie Piano Terzo: mq. 150,00 x 1,00 = mq. 150,00
- Balconi: mq. 21,60 x 0,30 = mq. 6,50

TOTALE Superficie Commerciale: mq. 156,50

L'appartamento, in dettaglio, è costituito dai seguenti ambienti residenziali e non che di seguito si riportano nella loro consistenza:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA	SUPERFICIE LORDA
PIANO TERZO		
Ingresso	7,00	8,10
Salone	37,60	41,20
Cucina	10,20	12,00
Soggiorno-Pranzo	17,90	19,40
Camera	18,70	21,70
Camera	15,10	18,00
Bagno	6,40	7,50
Lavanderia-WC	5,10	6,10
Ripostiglio	2,00	2,20
Corridoio	12,50	13,80
Sup. totale coperta	132,50	150,00
Balconi	21,60	21,60

quesito g)

L'appartamento è ubicato all'interno di un edificio condominiale, pertanto, risultano in comune con gli altri appartamenti le dotazioni condominiali quali la terrazza piana di copertura, l'ascensore, i locali tecnici, gli impianti comuni nonché il cortile interno.

quesito h)

STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

La valutazione dell'immobile verrà eseguita in base ai seguenti criteri di stima:

1. Stima per capitalizzazione dei redditi
2. Stima sintetica in base al valore del libero mercato

Si assumerà come valore effettivo di stima quello corrispondente alla media aritmetica dei valori così ottenuti.

Stima per capitalizzazione dei redditi netti

In base al mercato delle locazioni di immobili con caratteristiche simili a quello oggetto della presente, sia dimensionale che logistici, si stabilisce il fitto annuale che potrebbe essere realizzato per l'immobile in questione ottenendo così il reddito annuo lordo.

Tale valore viene poi decurtato di una congrua percentuale rappresentante le spese di ammortamento, manutenzione, sfitto ed inesigibilità, insolvenze, assicurazione etc. ottenendo così il reddito netto dell'immobile; nei casi in esame tale percentuale è stata assunta pari al 15%.

Il reddito netto così determinato, viene infine capitalizzato ad un saggio opportunamente stimato, in base al tipo di immobile in questione, alla

sicurezza dell'investimento ed all'andamento del mercato monetario, ottenendo così il più probabile valore venale dello immobile stesso.

Tenuto conto delle condizioni attuali del mercato immobiliare e di quello monetario, si è determinato per la stima in esame un tasso di capitalizzazione del 4,50%.

Pertanto, avvalendomi di informazioni:

- Derivanti dalla professione esercitata
- Reperate presso alcune agenzie immobiliari
- Consultazione dell'O.M.I. Il semestre 2013 del comune di Siracusa (Zona Semicentrale/ Via Politi-Grottasanta-Bassa Acradina-Zecchino-Teracati-Tica-Damone-Tisia-Pitia-Viale S. Panagia)

si stima che il valore locativo dell'immobile ammonti ad €. 600,00 mensili.

Reddito lordo annuo: € 600,00 x 12 = € 12.600,00

Detrazione: 15% x € 12.000,00 = - € 1.890,00

Reddito netto annuo: € 10.710,00

Probabile valore venale:

€ 10.710,00/4,50% = € 238.000,00

Stima sintetica per comparazione o confronto

Consiste nell'equiparare il valore dell'immobile che si vuole stimare al valore di mercato di altri immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe, determinato dopo indagini esperite, per immobili campione nelle stesse zone in cui si trovano gli immobili in esame.

Tale valore di confronto va poi corretto sulla base dell'esatta ubicazione, delle condizioni generali e dello stato di manutenzione.

Pertanto, avvalendomi di informazioni:

- Derivanti dalla professione esercitata
- Consultazione dell'O.M.I. Il semestre 2013 del comune di Siracusa (Zona Semicentrale/ Via Politi-Grottasanta-Bassa Agradina-Zecchino-Teracati-Tica-Damone-Tisia-Pitua-Viale S. Panagia)
- Reperate presso alcune agenzie immobiliari

e dopo indagini esperite nella stessa zona, stimando per immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche per quanto possibile consimili, un prezzo unitario di €. 1.500,00/mq., con riferimento alla superficie lorda commerciale dell'immobile, si ha:

$$\text{mq. } 157,00 \times \text{€. } 1.500,00 = \text{€. } 235.500,00$$

Il valore venale dell'immobile, pari alla media dei valori sopra ottenuti, resta pertanto così determinato:

$$\text{€. } (238.000,00 + 235.500,00) / 2 = \text{€. } \mathbf{236.750,00} \quad \text{(Valore Piena Proprietà)}$$

Dal superiore valore della piena proprietà bisogna detrarre il valore del diritto di abitazione che viene così determinato:

$$\text{Va} = \text{Vpp} \times 60\%$$

$$\text{Va} = \text{€. } 236.750,00 \times 60\% = \text{€. } 142.050,00 \quad \text{(Valore Diritto di Abitazione)}$$

Il valore della nuda proprietà è:

$$\text{Vnp} = \text{Vpp} - \text{Va}$$

$$\text{Vnp} = \text{€. } 236.750,00 - \text{€. } 142.050,00 = \text{€. } \mathbf{94.700,00} \quad \text{(Valore Nuda Proprietà)}$$

(euro novantaquattromilasettecento/00).

quesito i)

Non si riscontrano quote indivise.

FORMAZIONE DEI LOTTI

LOTTO 1: Appartamento sito in Siracusa Ronco I a Via Filisto n°2 (oggi Via Sen Di Giovanni n°70) al piano terzo interno 9, distinto al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al foglio 34 p.lla 246 sub. 16.

PREZZO BASE: €. 94.700,00

(euro novantaquattromilasettecento/00)

Avendo espletato il mandato conferitogli, il sottoscritto rassegna la presente relazione rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni

Siracusa, lì 21.05.2014

Il C.T.U.

Dott. Ing. Alessandro Gurrieri



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Alessandro Gurrieri", written over the professional stamp.