

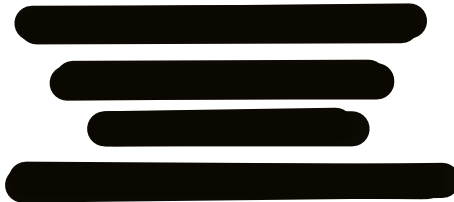
TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI MOBILIARI E IMMOBILIARI

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 14/2013

Promossa da

BANCA AGRICOLA POPOLARE di RAGUSA Soc. Coop. per Azioni

Contro



GIUDICE ESECUTORE: DOTT. LUCA GURRIERI

RELAZIONE
DEL CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Siracusa, 28/01/2014

C.T.U.
(Arch. Daniela SANLORENZO)

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI MOBILIARI E IMMOBILIARI

ILL.MO GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. Luca GURRIERI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 14/2013, promossa da BANCA AGRICOLA POPOLARE di Ragusa Soc. Coop. per Azioni, con sede legale a Ragusa, in Viale Europa n.65, in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante pro tempore Dr. Giovanni CARTIA, rappresentata e difesa dell'Avv.to Giuseppe Gabriele D'ANGELO, elettivamente domiciliata a Siracusa in V.le Unione Sovietica n.4, presso lo studio dell'Avv.to Giampiero D'AGATA.

CONTRO

[REDACTED]

PREMESSA

In data 28/05/2013 la sottoscritta, arch. Daniela Sanlorenzo, con studio ad Augusta Sr in via Delle Robinie n. 6/B, regolarmente iscritta all'Albo dell'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siracusa e all'Albo dei Consulenti Tecnici Architetti del Tribunale di Siracusa, è stata nominata dalla S.V. Consulente Tecnico di Ufficio, per la stima dei beni pignorati nell'esecuzione immobiliare sopraindicata, ed è stata convocata per il conferimento dell'incarico di stima il giorno 18/10/2013 alle ore 9.30.

Durante detta udienza la sottoscritta C.T.U. ha preso visione del mandato, ha prestato il giuramento di rito ed ha avuto assegnato il termine sino a 20 giorni prima dell'udienza per le modalità di vendita, fissata il giorno 28/02/2014, per il deposito della relazione di stima e per l'invio di copia alle parti.

Compito del C.T.U.:

1. PROVVEDA:

- a. all'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini;
- b. alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio, urbanistico e della loro agibilità, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi; all'acquisizione delle certificazioni urbanistiche;
- c. all'esatta identificazione dell'immobile, previo accertamento della rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; provveda in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- d. alla verifica della proprietà dei beni in capo al debitore, indicando se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti.

2. **REDIGA** tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

- a. l'esatta indicazione e individuazione dei beni specificando: tipologia, ubicazione, accessi, dati catastali, eventuali pertinenze ed accessori e eventuali millesimi di parti comuni;
- b. una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, indicando tra l'altro il contesto in cui si trovano, le caratteristiche della zona e dei servizi offerti;
- c. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore;
- d. i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene;
- e. l'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile e la regolarità sotto il profilo urbanistico;
- f. la descrizione analitica di ciascuno dei beni;
- g. le eventuali dotazioni condominiali e pertinenze;
- h. la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati;
- i. nel caso di quota indivisa, fornisca la valutazione della sola quota, precisando se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura.

Il Giudice dell'Esecuzione, inoltre:

- autorizza l'esperto ad accedere agli uffici pubblici per richiedere copia degli atti esistenti, ad effettuare accertamenti in loco, ad avvalersi, ove necessario, del mezzo proprio, con esonero della P.A. da qualsiasi responsabilità, nonché, ove

strettamente necessario di ausiliario il cui rimborso sarà subordinato alla produzione di idonea documentazione e controllo della congruità degli importi richiesti;

- Da atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice.

SOPRALLUOGHI E ACCERTAMENTI

Per adempiere all'incarico ricevuto dalla S.V., la scrivente C.T.U. ha proceduto nel seguente modo:

- Ho preliminarmente esaminato gli atti del procedimento;
- Ho provveduto a completare la documentazione tramite l'acquisizione delle visure e delle planimetrie catastali presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa;
- Ho effettuato ricerche, per la verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio e urbanistico e della sua agibilità e/o abitabilità;
- In data 07/10/2013 ho provveduto al controllo e alla consultazione delle iscrizioni e delle trascrizioni relative all'immobili pignorato, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa;
- In data 28/11/2013 alle ore 10.30, previo invio fax e raccomandata R/1 con ricevuta di ritorno, mi sono recata in Corso Sicilia 96, nel Comune di Augusta, per dare inizio alle operazioni di consulenza tecnica.

Il Sig. [REDACTED] acconsente l'accesso.

Durante il sopralluogo, la scrivente, coadiuvata dalla propria collaboratrice di fiducia l'arch. Maria Laura Sindona, ha visionato il locale commerciale posto al P.T. sito ad Augusta lungo il Corso Sicilia e con accesso dai civici 98/100/102, il tutto per come risulta dal verbale che si allega.

- Completate le operazioni e avendo chiaro il quadro della situazione il verbale si chiude.

RISPOSTE AI QUESITI

PUNTO 1

1/a. INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Dalle ricerche e dai sopralluoghi effettuati sui posti, dalla consultazione dei documenti a disposizione, dalle visure catastali, ipocatastali ed urbanistiche risulta che il bene oggetto della presente procedura è costituito da:

Negozi/Bottega, al piano terra di uno stabile plurifamiliare, ad Augusta in Corso Sicilia, con accesso dai civici 98/100/102.

1/b. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEL BENE SOTTO IL PROFILO EDILIZIO, URBANISTICO E AGIBILITÀ

Dalle ricerche effettuate nonché dai documenti forniti, per la verifica della regolarità sotto il profilo edilizio, urbanistico e della sua agibilità, nonché dai sopralluoghi è stato accertato quanto segue:

L'edificio è stato interessato dagli eventi sismici del dicembre 1990, gli allora proprietari hanno inoltrato ed ottenuto una concessione per eseguire un intervento di demolizione e ricostruzione.

Lo stabile, in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di CTU, risulta costruito con C.E. del 11/04/1997 rilasciata a seguito di richiesta di concessione per lavori di demolizione e ricostruzione dopo gli eventi sismici del 1990, P.E. n.392 del 01/08/1992. In data 01/09/2005, Prot. n.1564, viene rilasciato il certificato di abitabilità per l'intero stabile.

1/c. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa (Catasto Terreni e Fabbricati) e dai successivi sopralluoghi è emerso quanto segue:

Il locale Negozi/Bottega è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Augusta al Fgl 55, P.lla 784 Sub. 3 e dettagliatamente:

Fgl	P.lla	Sub.	Z.C.	M.Z.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
55	784	3	1	-	C/1	4	104mq	-	€ 2.261,26
Indirizzo:			Corso Sicilia n.96; Piano Terra.						

I dati specificati nell'atto di pignoramento dell'unità immobiliare risultano rispondenti alle risultanze catastali.

Dal confronto tra lo stato attuale, come rilevato in fase di sopralluogo, e le planimetrie catastali, richieste dalla scrivente, non si sono rilevate difformità.

1/d. PROPRIETÀ DEL BENE

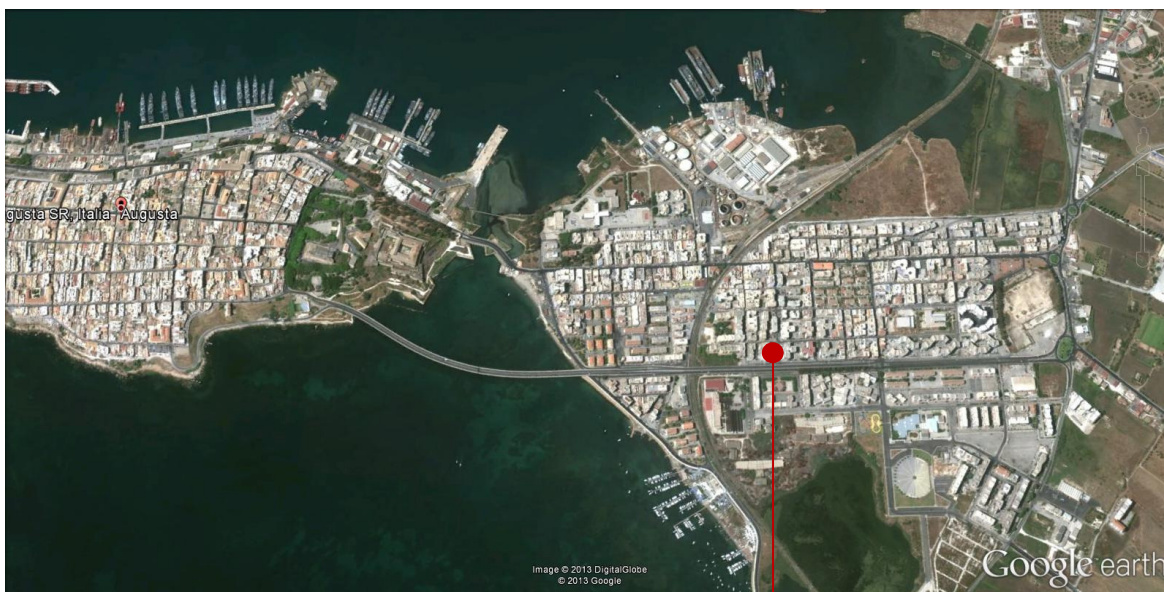
L'unità immobiliare dai documenti agli atti nonché dalle visure ipocatastali risulta di proprietà:

- [REDACTED] proprietario per la quota di $\frac{1}{2}$, coniugato in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED] proprietario per la quota di $\frac{1}{2}$, coniugato in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

per averlo comprato in data 02/10/1987 come risulta da atto di compravendita stipulato dal notaio Sergio Marciano di Augusta Rep. n.2696 in atti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari dal 03/10/1987, trascritto al Reg. Gen. N. 14910 e Reg. Part. N. 11530.

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava in uso agli esecutati.

PUNTO 2



Immobile oggetto di CTU

2/a INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Negozi/Bottega ad Augusta Sr, in Corso Sicilia 98/100/102, piano terra.

L'unità immobiliare risulta inserita al Piano Terra di in uno stabile plurifamiliare ricostruito nel 1992, con sei elevazioni fuori terra e con copertura a terrazzo.

EVENTUALI DOTAZIONI CONDOMINIALI E PERTINENZE

L'unità non ha pertinenze esclusive.

Beni comuni non censibili il cortile al Piano Terra (sub1) e il vano scala distribuito al PT, P1, P2, P3, P4 e P5 (sub2).

2/b DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE

Lo stabile si presenta esternamente in ottimo stato conservativo. Il prospetto principale, esposto ad Est, di normale pregio architettonico, risulta al piano terra rivestito con marmo di colore grigio e intonato per i restanti piani. La finitura dell'intonaco è di colore beige con balconi aggettanti e rifasci a segnare i marcapiani di colore verde chiaro.

La zona in cui è inserito lo stabile è prevalentemente residenziale con numerosi edifici di tipo residenziale di discreta qualità. Nella zona sono presenti attività di tipo commerciale quali supermercati, macellerie, negozi, scuole, bar, e numerose altre attività.

L'immobile si trova in una strada con elevato traffico veicolare e con media difficoltà di parcheggio.

La zona è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria quali acqua, fognatura, luce, telefono e gas di città.

2/c STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare di proprietà:

- [REDACTED] proprietario per la quota di 1/2, coniugato in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
- [REDACTED] proprietario per la quota di 1/2, coniugato in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

alla data del sopralluogo risultava in uso agli esecutati.

2/d VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE

Sulla scorta degli accertamenti ipotecari a mezzo di visure effettuate presso la Conservatoria dei RR. II. di Siracusa e dalla consultazione dei documenti agli atti, risulta che sul bene sottoposto a procedura esecutiva, risultano le seguenti formalità:

Il bene oggetto della procedura di esecuzione immobiliare, alla data del 01/12/2011, è gravato dai seguenti vincoli:

i. per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Non vi sono pesi o limitazioni d'uso nel rispetto delle norme urbanistiche.

ii. per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo trascritta dal Notaio Di Trapani Alessia di Siracusa in data 05/03/2010 al n. di Repertorio 6528/3269, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa in data 08/03/2010 al Reg. Part. n. 1585 e al reg. Gen. n. 6031 a favore Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coo. Per Azioni con sede a Ragusa, contro [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/4, contro [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/4, contro [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/4 e contro [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/4.

- Atto esecutivo o Cautelare derivante da Verbale di Pignoramento immobili emesso in data 05/11/2012 dal Tribunale di Siracusa trascritto, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa dall'Avv. Giuseppe D'Angelo, in data 08/11/2013 al Reg. Gen. n. 2614 e al Reg. Part. n. 2006, gravante sull'unità immobiliare con destinazione Negozio/Bottega censita al Catasto Fabbricati del Comune di Augusta al Foglio 55, P.lla 784, Sub 3 Piano Terra in Corso Sicilia, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. Per Azioni con sede a Ragusa C.F. 00026870881, contro [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 e contro [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;

iii. altre informazioni per l'acquirente

Proprietari nel ventennio:

- ai Sig. [REDACTED] l'immobile è pervenuto per averlo comprato in data 02/10/1987 con atto di compravendita, Notaio Sergio Marciano di Augusta, in atti dal 03/10/1987 al Reg. Gen. N. 14910 e Reg. Part. N. 11530, da proprietà [REDACTED]

2/e ELENCAZIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE SVOLTE RELATIVE ALL'UNITA' ABITATIVA

Dalle ricerche effettuate e dalla documentazione fornita dal sig. [REDACTED] risultano le seguenti pratiche edilizie relative all'unità immobiliare.

L'edificio è stato demolito e ricostruito a seguito degli eventi sismici che hanno colpito la zona di Augusta e Siracusa nel 1990.

- 1) *Concessione edilizia del 11/04/1997 per opere di "demolizione e ricostruzione" P.E. n.392 del 01/08/1992* rilasciata dal Comune di Augusta.
- 2) *Autorizzazione di Abitabilità rilasciata in data 01/09/2005* dal Comune di Augusta.

2/f DESCRIZIONE ANALITICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Negozio/Bottega P.T.

Tipologia del bene: trattasi di un locale destinato a Negozio/Bottega con ingresso da Corso Sicilia dai civici 98/100/102 e dotato di tre vetrine verso la strada comunale denominata Corso Sicilia e due vetrine prospettanti il cortile condominiale chiuso.

Accessi: l'ingresso al locale avviene dal Corso Sicilia dai civici 98/100 e 102.

Altezza interna utile: h. media 3,25 per l'intera superficie.

Confini: a Sud confina con altra proprietà, a Ovest e a Nord prospetta verso il cortile condominiale chiuso e ad Est prospetta verso la strada comunale denominata Corso Sicilia.

Strutture: struttura mista a travi e pilastri e solai in latero-cemento.

Tramezzature e superfici verticali interne: le superfici verticali presentano una finitura con intonaco civile per interni e rifinita con colore bianco.

Lo stato di conservazione è in generale normale.

Pavimentazione: l'intera unità immobiliare presenta una pavimentazione in graniglia di cemento chiaro ad esclusione del locale WC che presenta pavimentazione in ceramica bianca. Normale lo stato di conservazione.

Plafoni: l'intera unità presenta solai con superfici piane. Normale lo stato di manutenzione.

Impianto elettrico: I corpi illuminanti sono costituiti da neon a soffitto. Dal rilievo a vista emerge che l'impianto è complessivamente in normale stato di manutenzione. Dal certificato di Agibilità si legge che l'impianto è stato realizzato a norma dell'art.9 della Legge 46/90.

Impianto idrosanitario: l'unità immobiliare presenta un servizio igienico dotato di tazza wc, lavabo e piatto doccia. I sanitari sono in ceramica smaltata bianca, completi di rubinetteria in acciaio. Normale lo stato di conservazione. L'acqua calda è prodotta tramite boiler elettrico posto nel locale wc.

Impianto termico: il locale è dotato di impianto termico di riscaldamento mediante pompe di calore di cui, come appreso durante i sopralluoghi, non è certo il buon funzionamento.

2/g EVENTUALI DOTAZIONI CONDOMINIALI E PERTINENZE.

Negozi/Bottega: il locale, distribuito al piano terra non è dotato di pertinenze esclusive.

Beni comuni non censibili il cortile al Piano Terra (sub1) e il vano scala distribuito al PT, P1, P2, P3, P4 e P5 (sub2).

2/h VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

Criteria di valutazione degli immobili e fonti di informazione

Per giungere alla formulazione di un valore di stima attendibile, è necessario passare attraverso un processo logico estimativo che si estrinseca in tre fondamentali fasi, tra di loro indipendenti e autonome quali:

- 1) **Prima fase:** individuazione dell'appropriato aspetto economico;

- 2) **Seconda fase:** ricerca del procedimento estimativo;
- 3) **Terza fase:** individuazione dei dati elementari necessari per risolvere il procedimento prescelto.

La valutazione, nella perizia in atto, verrà condotta con diversi criteri e individuando l'appropriato aspetto economico in grado di risolvere esattamente il caso concreto di stima.

La stima dell'unità immobiliare viene eseguita utilizzando:

- a. l'aspetto economico riferito al valore di mercato, da determinare attraverso un unico procedimento estimativo, **Stima sintetico comparativa**;
- b. l'aspetto economico riferito alla capitalizzazione del reddito attraverso procedura **sintetico comparativa**.

a. Stima sintetica comparativa

Questo procedimento, in considerazione del valore di mercato, è applicabile per il verificarsi di tre condizioni concomitanti quali:

- l'esistenza nello stesso mercato di altri immobili simili (per condizioni intrinseche ed estrinseche) all'unità oggetto di valutazione;
- la conoscenza di recenti valori di mercato di immobili simili presi a confronto e resi ordinari;
- l'esistenza di un parametro in comune, cioè di un elemento di confronto, tra beni simili considerati e il bene oggetto di stima.

Soddisfatte queste tre esigenze pratiche si procederà alla determinazione del più probabile valore "normale" di mercato dell'immobile, tenendo presente il principio dell'ordinarietà. Al valore "normale" di mercato si dovranno eseguire le eventuali *aggiunte e/o detrazioni*, per riportare l'immobile alle reali condizioni in cui si viene a trovare nel momento della stima. Si determinerà il valore dell'immobile in base alla sua consistenza e si giungerà alla stima dell'immobile attraverso le seguenti fasi:

- 1) Individuazione del valore zonale dell'immobile di riferimento, definito "medio" in base alle indagini di mercato su recenti compravendite avvenute nella zona dell'immobile oggetto di valutazione;
- 2) Trasposizione di tali differenze in termini economici del valore unitario di mercato dell'immobile oggetto di stima. Il dato derivante risulta così fondato su premesse oggettive e riferimenti concreti.

b. Stima per Capitalizzazione del reddito.

In base al mercato degli affitti di immobili con caratteristiche simili a quello da stimare si determina il reddito annuo lordo. Tale valore viene successivamente decurtato di una percentuale congrua per spese di manutenzione ed ammortamento, sfitti ed inesigibilità, insolvenze, oneri fiscali, ecc., ottenendo così il reddito annuo netto. Quest'ultimo viene infine capitalizzato ad un saggio, opportunamente valutato in base al tipo di immobile da stimare, alla sicurezza dell'investimento e all'andamento del mercato.

Fonti di informazione utilizzate per la stima

- Quotazioni Immobiliari pubblicate dall'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) a cura dell'Agenzia del Territorio – Anno 2013 – I Semestre;
- Agenzie immobiliari operanti nel Comune di Augusta.

Consistenza e calcolo della superficie commerciale

Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 Marzo 1998 n. 138, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Per calcolare la superficie di un immobile, ai fini della determinazione del valore venale e del valore di locazione, è necessario fare riferimento alla:

- Superficie Commerciale;
- Superficie Utile.

Per il calcolo di dette superfici si farà riferimento alle *“Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani”* pubblicato dall'Agenzia del Territorio a cura dell'O.M.I., per cui:

la Superficie Commerciale è pari alla Superficie Lorda dell'immobile più gli eventuali accessori (terrazze, cantine, balconi, ecc.) calcolati in quota parte:

$$S_c = S_l + xA + yB + zC.....$$

Dove:

S_l = è superficie lorda dell'immobile cioè la somma delle superfici calpestabili o nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e la metà dei muri di confine;

x, y, z = sono i coefficienti di riduzione per il calcolo di quota parte degli accessori;

A, B, C = sono le superfici degli accessori.

La superficie commerciale è stata computata nel modo seguente:

- Superficie di calpestio dell'immobile considerata al 100%;

- Superficie dei muri esterni e relativi vani finestra (convenzionalmente considerati di spessore pari a cm 30) di proprietà dell'immobile considerata al 100%;
- Superficie dei divisori interni e relativi vani porte (di spessore pari a cm 15 per gli edifici in c.a.) considerata al 100%;

Si precisa che le superfici sono state desunte dal rilievo che la sottoscritta ha eseguito in sede di sopralluogo. Segue il calcolo delle superfici in formato tabellare, si computa:

rif.	Piano terra Negozio	Sup. Netta Int.	Sup. Muri	Coeff.	Sup. comm.
A1	Vano negozio	Mq 90,00		100%	Mq 90,00
B	Bagno, antibagno e ripostiglio	Mq 9,24		90%	Mq 8,32
=	Muri esterni e tramezzi		Mq 7,63	100%	Mq 7,63
=	Muri confine		Mq 4,80	50%	Mq 2,40
Totali					MQ 108,35

VALUTAZIONE IMMOBILE

La stima del locale Negozio/Bottega ad Augusta in Corso Sicilia 98/100/102, P.T. viene eseguita utilizzando:

- a. l'aspetto economico riferito al valore di mercato, da determinare attraverso un unico procedimento estimativo, **Stima sintetico comparativa**;
- b. l'aspetto economico riferito alla capitalizzazione del reddito attraverso procedura **sintetico comparativa**.

- **Stima sintetico comparativa**

- 1. Individuazione del valore di un immobile "medio" nella zona di riferimento**

Tenuto in debito conto che il bene è situato nel Comune di Augusta, in zona dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria e dei principali servizi di quartiere, tenuto conto trattasi di edificio ricostruito nel 1999, possiamo desumere che per immobili, simili a quello in esame, il prezzo medio di mercato, oscilla attorno a:

Euro 1.200,00 (milleduecento/00) / mq di superficie;

- 2. Trasposizione in termini economici**

Tenuto conto che la superficie commerciale dell'immobile oggetto della presente stima è pari a Mq 108,35 è possibile determinare il Valore di Mercato dell'immobile pari a:

€/mq 1.200,00 x mq 108,35 = € 130.020,00

Diconsi Euro (Centotrentamilaventi/00)

• **Stima per capitalizzazione del reddito:**

Tenuto conto delle caratteristiche della zona in cui è ubicata l'unità immobiliare, se ne stima il valore locativo in €/mq x mese pari a 7,00 le detrazioni per sfitto, inesigibilità, ecc. in ragione del 30% ed il saggio di capitalizzazione al 4,00% tenuto conto che si tratta di un edificio ricostruito nel 1999.

Procedendo all'applicazione del metodo risulta:

Reddito annuo lordo:	Mq 108,35 x € 7,00 x 12	9.101,40
Detrazioni per sfitto, ecc.: 30%		- 2.730,42
Reddito annuo netto		<u>6.370,98</u>
Valore per capitalizzazione del reddito	€ 6.370,98 x 100/4	€ 159.274,50

Diconsi Euro (**Centocinquantanovemiladuecentosettantaquattro/50**)

Facendo la media aritmetica tra i valori ottenuti tramite stima sintetica comparativa e stima per capitalizzazione dei redditi si perviene **al più probabile valore** dell'immobile che è:

$$(\text{€ } 130.020,00 + 159.274,50) / 2 = \text{€ } 144.647,25$$

In cifra tonda 145.000,00

Diconsi Euro (**Centoquarantacinquemila/00**)

Divisibilità dell'immobile.

Tenuto conto dello sviluppo planimetrico e considerata la destinazione, una divisione in due unità del bene pignorato non appare conveniente.

CONCLUSIONI

Riepilogando e concludendo, il bene oggetto della presente stima e dell'esecuzione immobiliare ha un valore di mercato così riassumibile:

LOTTO	VALORE IN €
Negozi/Bottega ad Augusta, in Corso Sicilia 98/100/102 Piano Terra, riportato al N.C.E.U. – Fgl 55, P.IIa 784 Sub 3.	€ 145.000,00

€ 145.000,00

Diconsi Euro (**Centoquarantacinquemila/00**)

Con la presente relazione di stima, la sottoscritta arch. Daniela Sanlorenzo, ritiene di aver soddisfatto il compito affidato dalla S.V. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Elenco Allegati alla presente relazione:

- *Verbale di sopralluogo;*
- *Allegato Fotografico Illustrativo;*
- *Ispezioni ipotecarie;*
- *Visura storica catastale, Catasto Terreni e Catasto Fabbricati;*
- *Planimetria catastale;*
- *Concessione edilizia;*
- *Certificato di Abitabilità;*
- Specifica del C.T.U.

Siracusa, 28 Gennaio 2014

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Daniela SANLORENZO

Depositata presso la Cancelleria del Tribunale Civile di Siracusa, Sezione Esecuzioni Immobiliari, insieme ai fascicolo di parte.

Siracusa, 28 Gennaio 2014

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Daniela SANLORENZO