

**TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**PROCEDURA ESECUTIVA N.578/95**

**Promossa da:**



**CONTRO**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**G.E. Dott.ssa Veronica Milone**

**STUDIO TECNICO**  
*Dott. Agronomo Antonino Tinè*  
**Viale Teracati n.190- tel. 0931/38463**  
**96100 SIRACUSA**



**TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDURE N.193/97,151/98 E 5/99 RIUNITE ALLA  
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.578/95  
PROMOSSA DA [REDACTED]  
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**A) PREMESSA**

Nel procedimento esecutivo notato al N.578/95 tra [REDACTED]  
e il Sig. [REDACTED], con ordinanza del 15/3/2000 fu  
disposta la nomina di me sottoscritto Dott. [REDACTED]

[REDACTED]  
iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della  
Prov. di Siracusa con il n°10, a Consulente tecnico d'Ufficio.  
Accettato l'incarico, all'udienza del 22/9/2000 prestei il  
giuramento di rito, ricevendo il mandato di effettuare la stima  
dei beni pignorati che insistono nei territori del Comune di  
Francofonte e Carlentini.

In adempimento all'incarico ricevuto, previo avviso alle parti  
a mezzo raccomandate A.R.spedite dall'Ufficio Postale di  
Siracusa mi sono recato il giorno 20/10/2000 sui luoghi per  
l'inizio delle operazioni tecniche, a mente del mandato  
affidatomi, che sono proseguite nei giorni 8,18 e 22 gennaio  
dell'anno 2001. Durante tutti i sopralluoghi non era presente  
alcuno delle parti creditrici procedenti, mentre era presente il  
comproprietario Sig. [REDACTED] nei sopralluoghi del  
20/10/2000 e dell'8/1/2001 effettuati a Francofonte. Nei



**DEPOSITATO IN CANCELLERIA**  
OGGI ..... 08/12/2001  
il Cancelliere  
Calabrese Rosetta

sopralluoghi del 18 e 22 gennaio 2001 effettuati a Carlentini era presente il comproprietario Sig..

Durante il primo sopralluogo ho effettuato una ricognizione dell'immobile e dei terreni ubicati in C.da "Fontanavite Bafù", provvedendo a fissare per il giorno 11 Dicembre 2000 il successivo sopralluogo, rinviato all'8/1/2001 per indisponibilità dei proprietari.

Nel sopralluogo dell'8/1/2001 sono stati rilevati gli altri immobili ubicati a Francofonte e precisamente:

- l'abitazione di Via Ricciardolo Cerasa n.40 1° piano;
- l'abitazione di Via R.Cerasa n.30 2° piano;
- il locale terraneo di Via Cristoforo Colombo n.41.
- l'unità immobiliare di Via Victor Hugo,24 a 1° piano.

Nel sopralluogo del 18/1/2001 ho effettuato una ricognizione dell'appartamento ubicato in Via Morandi,3 Carlentini, provvedendo a fissare per il giorno 22/1/2001 il successivo sopralluogo al fine di completare le operazioni di stima dell'unità abitativa e di eseguire i rilievi del garage, ubicati rispettivamente al piano 2° e seminterrato dell'edificio di via Morandi 3. Con il sopralluogo del 22/1/2001 si sono concluse le operazioni peritali.

### **B) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI LUOGHI**

Il compendio immobiliare,oggetto della procedura esecutiva citata in epigrafe,è costituito da quanto è dato di desumere dagli atti di pignoramento, in combinato con l'esperite



ricognizioni accertative, dai seguenti immobili siti nei Comuni di Francofonte e Carlentini di seguito articolati:

**C)IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI FRANCOFONTE**

**1) Appartamento di civile abitazione sito in Via Trapani,39**  
di proprietà dei coniugi \ \_\_\_\_\_

, costituito da due unità immobiliari riportate alla partita 6412, F° 28: uno distinto con la part.1048/46 di vani catastali 8,50,l'altro distinto con la part. lla 1048/47 di vani catastali 1,50 Categoria (A/3)ubicate in Via Trapani n.39 piano 7° raggiungibili da unico accesso.

Realizzato da circa 36 anni, in conformità al progetto approvato l'11/6/1963, è stato già descritto e stimato dal sottoscritto nella relazione tecnica depositata il 10/2/1999 in Cancelleria, giusto incarico conferitomi dal G.E. Dr. \_\_\_\_\_ nell'ordine di nomina emesso il 16/7/98 nel procedimento giudiziario iscritto al N.193/97 reg.esec.imm. del Tribunale di Siracusa promosso da \_\_\_\_\_ contro



**2) Appezzamento di terreno** riportato nel N.C.T. del Comune di Francofonte alla partita 25374 per una estensione di mq.5.704 di proprietà del Sig. \_\_\_\_\_ per 9/10 e del Sig. \_\_\_\_\_ per 1/10, ai quali è pervenuto da \_\_\_\_\_ con rogito del 16/2/1982, Notaio \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ in Siracusa, così suddiviso per qualità:

part. 169 seminativo.....Ha 0.39.17

“ 170 Fabbricato rurale.....” 0.00.22

- “ 171 Fico India.....” 0.06.03
- “ 315 Seminativo arborato.....” 0.11.62

In realtà nella part.170 di mq.22 giacciono i ruderi di un fabbr. rurale ormai non esistente (V. Foto); mentre su parte delle particelle unite 169-315 è stato realizzato un fabbricato di mq.400 circa, costruito abusivamente circa 17 anni fa, per essere destinato a deposito di acque minerali e similari.

In data 25/2/1986 fu inoltrata dal Sig. domanda di sanatoria per le opere realizzate in assenza di licenza edilizia o concessione, che comportarono una oblazione di £. 6.480.000, rateizzata in 3 rate di £.2.160.000, versate: la prima il 14/3/86 con bollettino n.303;  
 la seconda il 14/3/86 “ “ n.304;  
 la terza il 24/9/88 “ “ n. 457.



Da visure effettuate presso l'U.T.E. di Siracusa, risulta che in data 16/2/90 fu presentata da [redacted] livellario per 1/10, [redacted] livellario con la quota di 9/10 e Ospedale civico Benefratelli di Palermo Concedente denuncia n.205 di cambiamento nello stato dei terreni relativo alle p.lle 169 e 315, a seguito di edificazione di nuova stabile costruzione con disegni di progetto raffiguranti il magazzino con superficie coperta di mq.360 e un vano scala annesso al magazzino con superficie coperta di mq.40 da considerarsi immobile urbano.



In relazione al cambiamento denunciato, che si allega alla presente relazione, risulta che la part. 169, indicata mq. 3.332, fu unita alla part. 315 di mq. 1162 diventando mq. 4.494, e frazionata in:

103  
1093315 =  
1128

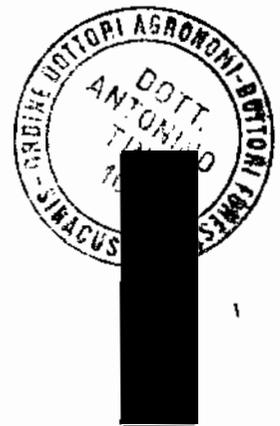
169/a di mq. 4.094.....terreno

169/b di mq. 400 ..... fabbricato

La part. 169/a provvisoria rimane definitiva part. 169 nel N.C.T., mentre la part. 169/b provvisoria diventa definitiva part. 1128 nel N.C.E.U.

Pertanto il terreno è così composto:

part.1128 Fabbricato	mq. 400
part.169:terreno di pertinenza del fabbricato stimato: 30% x mq.4.094 =	<u>mq. 1.228</u>
<b>Sommano</b>	<b>mq. 1.628</b>
<b>Terreno residuo</b>	
part.169: mq.( 4094 -1.228) =	mq. 2.866
part. 170 (ruderi del Fabbricato rurale)	mq. 22
part. 171	<u>mq. 603</u>
<b>Totale superficie del terreno residuo</b>	<b>mq. 3.491</b>



Il terreno è compreso nelle aree del territorio comunale di Francofonte, Zona "C" Sottozona "C1", nella quale è consentito l'intervento edilizio, subordinato al piano particolareggiato o a lottizzazioni convenzionate estese rispettivamente all'intero o a 1/3 del comprensorio, per la

realizzazione di nuovi complessi residenziali con l'indice previsto di densità edilizia fondiaria massima di mc./mq.2.52.

Al Sig. [redacted], morto a [redacted] il [redacted] sono succeduti la moglie [redacted] e i figli [redacted] e [redacted] in ragione di 1/30 ciascuno per successione (denuncia n.68 Vol.171 ai n.ri 10447/9488). In data 19/6/1993 fu rilasciata dal Sindaco di Francofonte la Concessione Edilizia (Pratica n.93 Anno 1991), che si allega alla presente relazione.

**3) Fabbricato ubicato in Contrada "Fontanavite"**

Adibito a deposito di acque minerali e similari è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Francofonte alla partita 7723, F°26 part.1128, Categoria: D/8, piano terra, Rendita C. £.8.832.000.

Presenta le seguenti caratteristiche costruttive: struttura portante costituita da n.16 pilastri in c.a. dalle dimensioni di m.(0,40 x 0,60) su fondazioni continue in c.a. aventi un'altezza di cm.50 dal piano di calpestio di campagna, collegati alla base da una trave di fondazione e in sommità da travi aerei in c.a. a maglia ortogonale che sorreggono il solaio di copertura in c.a. e laterizi a nervature parallele; tramezzi in muratura con blocchetti in conci arenari.

Le pareti interne ed esterne presentano intonaco rustico, il calpestante un battuto di cemento; la porta d'accesso è in ferro verniciata.



Le sue dimensioni sono di ml.(18,00 x 20,00) con una superficie lorda totale di mq.360.

Il vano scala ha una superficie di circa mq.40, porta di accesso in legno; presenta caratteristiche costruttive e finiture analoghe al magazzino.

**4) Appartamento sito in V. Ricciardolo Cerasa,40 Piano 1° di proprietà del Sig.**

E' riportato alla partita1003881 F° 57 part.1970 sub.2,1°piano Categ.:A/4,Cl.3,Consistenza catastale: vani 4,R.C. £.344.000. Edificato da circa 47 anni con progetto approvato il 9/4/1952 dalla Commissione Edilizia Comunale ricade in Zona B/3 edificabile. E' pervenuto al Sig. \_\_\_\_\_

per atto di compravendita del 14/6/93 rogato dal Notaio

\_\_\_\_\_

Confina a nord con Via Napoli,ad est con proprietà di \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ a sud con via Ricciardolo Cerasa, ad ovest con via Trapani.

E' composto da soggiorno di mq.14,06 da cucina di mq.10,50, da camera da letto di mq.14,70,da w.c di mq. 2,99.servizio di lavanderia con una superficie lorda di mq.53,94 oltre a due balconi aventi una superficie complessiva di mq.11,43.

Facente parte di un edificio a 3 elevazioni fuori terra, presenta struttura portante in muratura mista a c.a.; solai in c.a; copertura a terrazzo.

Le finiture interne sono le seguenti:



pavimentazione di tutti i vani costituita da mattoni in cemento e scaglie di marmo; pareti con intonaco rifinito a ducotone; infissi interni ed esterni in legno.

**5) Appartamento, sito in V.Cerasa n.30 2° piano, di proprietà della [REDACTED]**

E'riportato alla partita F°57 part.lla 1971/6-1972/4-1973/3,2°P Ctg :A/3,Cl.2, Consistenza catastale:vani 7, R.C. £.1.015.000.

E' pervenuto agli attuali proprietari per successione del 26/3/91(denuncia n.68 vol.171 trascritta il 16/6/92 ai n.ri 10447/8196) da



Confina a nord con via Napoli, ad est con proprietà di [REDACTED] e [REDACTED], a sud con via R.Cerasa, ad ovest con proprietà di [REDACTED] e [REDACTED]

L'immobile, costruito da circa 9 lustri con progetto approvato dalla Commissione Edilizia del Comune di Francofonte, ricade in Zona B/3 edificabile.

Facente parte di un edificio a 3 elevazioni fuori terra, presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

struttura portante in muratura mista a c.a.; solai in travetti di calcestruzzo armato con interposte pignatte in laterizio, copertura a terrazzo calpestabile.



La consistenza globale dell'appartamento è di mq. 127,90 circa di superficie lorda (esclusa la superficie dei balconi) ed è costituito da n.4 vani principali più ingresso, corridoio, bagno, ripostiglio oltre a una terrazza coperta di mq. 21.00 circa.

Internamente risulta così suddiviso:

dalla porta d'ingresso si accede nel corridoio dell'abitazione su cui si aprono le porte del salone, del bagno, della cucina, del soggiorno che si affaccia sulla terrazza prospiciente V. Cerasa. Sempre nel soggiorno troviamo l'ingresso alla cucina e alla camera da letto con ripostiglio annesso.

Le finiture interne sono le seguenti:

- le pareti dell'intero appartamento si rilevano essere trattate con idropittura, ad eccezione del bagno, le cui pareti presentano un rivestimento di piastrelle in monocottura decorata;
- il pavimento è in segato di marmo, del medesimo tipo, forma e colore in tutti gli ambienti, ad eccezione del bagno in cui risulta di ceramica; infissi interni ed esterni in legno.

Le condizioni generali dell'appartamento sono discrete.

**6)- Unità immobiliare ubicata a piano terra -1° piano con accesso da via C. Colombo, 41 e da Via Victor Hugo, 24. di propriet<sup>a</sup>**



E' riportata nel N.C.E.U. del Comune di Francofonte alla partita 1003882 del F°58, part. 762 sub. 3, Categoria: A/4, Cl. 3,

Consistenza: vani 2,5, Superficie catastale: mq.27, Rendita catastale: £.215.000 Via Victor Hugo n.24 piano terra e 1° in seguito a variazione n.C03899 1/1999(27/11/1999)per fusione del negozio:Ctg. C/1 di mq.14 ubicato piano terra e dell'abitazione: Ctg. A/5 di vani 1,5 ubicato a 1° piano Di antica costruzione (circa 60 anni),ubicata nel centro storico di Francofonte Zona "A" risulta di proprietà di

,ai quali è pervenuta per successi-

ne da -

Confina a nord con proprietà [redacted] ad est con Via V. Hugo, a sud con proprietà [redacted] ad ovest con Via C.Colombo.

Presenta le seguenti caratteristiche:

struttura portante in muratura mista;scala che porta all'°piano in c.a.; pavimentazione: piano terra con mattoni in scaglie di marmo, 1° piano con marmite in cemento colorato; pareti intonacate a calce, infissi interni ed esterni in legno; copertura a tetto con falda ammantata di tegole e rifinita con grondaia e colonna pluviale di raccolta e scarico delle acque meteoriche.

La consistenza globale dell'unità immobiliare è di mq.27, costituita da n.2 vani più un bagno.

internamente risulta così suddiviso:

A piano terra , accedendo da Via Colombo n.41 si perviene nel vano destinato a soggiorno-cucina e al vano scala in cui trovassì realizzato un piccolo w.c.



Nel vano scala, che conduce al 1° piano, destinato a camera da letto, si può accedere anche da via Victor Hugo.

Le condizioni generali sono mediocri.

**D) IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI CARLENTINI**

**IMMOBILE N.1**

**Trattasi di un appartamento, sito in Carlentini Via Morandi n.3 int.5 2° piano, in piena proprietà**

Riportato nel N.C.E.U. alla Partita a pag 1001090,F°16, part.819 sub.5,Zona censuaria:1, Categoria:A/3, Classe: 3, Consistenza: vani 7,Rendita catastale: £.1.225.000 in testa a [redacted] nudi proprietari per 1/2 ; [redacted] e [redacted] usufruttuari per 1/2.

Pervenuto con atto di compravendita del 5/3/1984, rogato dal Notaio [redacted] e trascritto ai n.ri 5058/4198, [redacted]

Confinante a nord-Est-Ovest-sud con cortile condominiale, fa parte del complesso residenziale [redacted],Palazzina A , composta da quattro elevazioni fuori terra( piani:ammezzato-1°-2°3°) ,realizzato da circa 20 anni in conformità del progetto approvato con concessione edilizia n.174 del 1977 e con



autorizzazione di abitabilità rilasciata dal Sindaco del Comune di Carlentini il 20/9/1996 agli usi a cui è stato progettato.

Le caratteristiche costruttive riferite all'intero palazzo sono le seguenti: struttura intelaiata in cemento armato, con scala di servizio ai vari appartamenti anch'essa in c.a., rivestita con gradini e pianerottoli in marmo; solai in travetti di calcestruzzo armato con interposte pignatte in laterizio; muri divisorii interni in laterizi forati; gli infissi interni in legno; infissi esterni in alluminio anodizzato con avvolgibili in plastica. L'intera palazzina, dotata di ascensore elettrico, presenta un tetto a falde con manto di copertura costituita da tegole di cemento colore argilla.

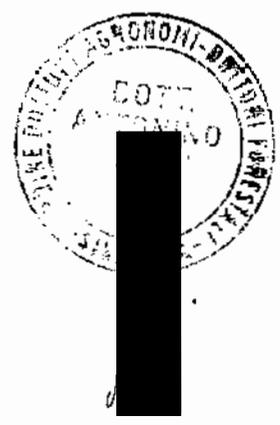
Lo stato di conservazione dei fabbricati condominiali e la relativa manutenzione generale sono nel complesso buone.

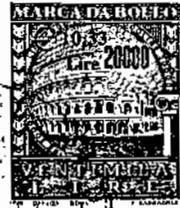
La consistenza globale è di circa mq. 112,00 di superficie lorda ed è costituito da n. 5 vani principali più ingresso, corridoio, bagno, lavanderia e ripostiglio.

Internamente risulta così suddiviso:

sulla zona d'ingresso si apre la porta di una cameretta di mq. 10,08. Proseguendo lungo il corridoio centrale della abitazione, troviamo le aperture della cucina di mq. 14,40, del soggiorno di mq. 18,80 di una piccola lavanderia di mq. 2,76, del bagno di mq. 5,60 e di due camere da letto rispettivamente di mq. 14,06, mq. 17,29 e di un ripostiglio di mq. 4,60 circa.

Le finiture interne sono le seguenti:





le pareti dell'intero appartamento si rilevano essere rivestite con carta tessuto ad eccezione del vano cucina e del bagno, le cui pareti presentano un rivestimento di piastrelle in monocottura decorata; il pavimento risulta essere in ceramica monocottura, del medesimo tipo, forma e colore in tutti gli ambienti; gli infissi interni in legno ed esterni in legno con avvolgibili in plastica.

L'appartamento, dotato di impianto elettrico, idrico sotto traccia, presenta condizioni generali ottimali.

**IMMOBILE N. 2**

**Si tratta di Box-garage ubicato al piano seminterrato int.16 dell'edificio di Via Morandi n.3, in piena proprietà per 1/2 e per 1/2 in nuda proprietà dei coniugi**

**, con diritto di usufrutto a favore**

**del Sig.**



E' riportato nel N.C.E.U. alla partita 1001090, F°16, part.819 sub.32, Zona Censuaria:1, Categoria: C/6, Classe: 2, mq.60, Rendita catastale: £. 348.000.

Costruito nello stesso complesso residenziale cui appartiene l'appartamento descritto precedentemente e in conformità del progetto approvato con concessione edilizia n.174 del 1977, è pervenuto per atto di compravendita del 5/3/1984, rogato dal

Notaio [redacted] dalla Impresa [redacted]

[redacted] in nuda proprietà a

La pavimentazione del locale è realizzata con mattoni in cemento e scagliette di marmo, le pareti sono rifinite con intonaco a calce.

E' dotato di impianto elettrico sottotraccia regolarmente funzionante.

La saracinesca del garage in lamiera zincata del tipo basculante è azionata a mano.

Le condizioni generali sono buone.

Sia il box-garage testè descritto ubicato al piano seminterrato che l'appartamento ubicato al piano secondo della palazzina A in Carlentini Via Morandi n.3 sono forniti di certificato di abitabilità agli usi per cui è stato progettato.

**2) STIMA DEI BENI PIGNORATI**

Nella redazione della presente perizia, si determinerà il più probabile valore venale degli immobili siti nel Comune di Francofonte e Carlentini, adottando i seguenti criteri di stima:

**1.1) IMMOBILI SITI IN FRANCOFONTE**

**IMMOBILE N.1**(Appartamento sito in V.Trapani,39 7° P.)

proprietà d' \_\_\_\_\_ già



stimato nella relazione di consulenza tecnica del 10/2/1999 in  
.....£. 192.000.000

**IMMOBILE N.2**(Magazzino in Contrada Fontanavite )

di proprietà di  
.....  
ciascuno per i propri diritti.

1) Per capitalizzazione del reddito netto annuo

L'importo presunto del canone mensile può stabilirsi, in base al canone di locazione di tale tipo di immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe, situati nella stessa zona, in £. 1.200.000 pari a £. 14.400.000 annue.

Gli oneri e spese al carico del proprietario nella misura del 15%: Il saggio di capitalizzazione netto in ragione del 4%.

Pertanto si ha:

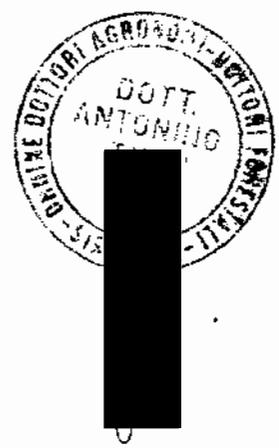
- Reddito lordo annuo	£. 14.400.000
- Oneri e Spese 15 %	£. <u>2.160.000</u>
- Reddito netto	£. 12.240.000

Probabile valore venale: £.12.240.000/0,04 = £. 306.000.000.

2) Stima per confronto

Tale criterio deduce che gli elementi fondamentali di stima sono costituiti dal prezzo di mercato dell'unità di consistenza riferita al mq. di superficie coperta.

Il prezzo di mercato viene determinato col procedimento comparativo, basato sul confronto con altri fabbricati dello stesso tipo o simili esistenti nella stessa zona o in zone a questa assimilabili.



Da indagini espletate si è accertato che fabbricati a destinazione speciale (Categoria D/8) con caratteristiche tecnico-costruttive, stato di manutenzione e conservazione, condizioni intrinseche ed estrinseche analoghe all'immobile da stimare, sono state valutate mediamente £.650.000/mq., con riferimento alla superficie commerciale.

Superficie coperta del magazzino più vano scala: mq. 400

Superficie scoperta del terreno di pertinenza: mq. 1.228

Superficie commerciale:  $mq. 400 + 0,06 \times 1.228 =$  mq. 486

Mq. 486 x £. 650.000 = £. 315.900.000

Probabile valore venale:

$£. (306.000.000 + 315.900.000) / 2 =$  £. 310.950.000

ed in c.t. **£. 311.000.000**

**IMMOBILE N.3** (Appezzamento di terreno di proprietà del Sig. \_\_\_\_\_)

E' costituito dalla particella 170 di mq. 22

dalla parte residua della part. 169 di mq. 2.866

dalla part. 171 di mq. 603

**per una superficie complessiva di mq. 3.491**

consiste nella zona "C" sottozona "C1" del territorio del Comune di Francofonte caratterizzata da aree ad espansione residenziale in cui si possono realizzare con l'indice di densità fondiaria massima di mc./mq. 2.52, diversi servizi sociali,





uffici pubblici o privati, studi professionali, alberghi e pensioni, commercio al dettaglio, artigianato di servizio ecc.

nel contesto di un piano particolareggiato esteso all'intero comprensorio oppure lottizzazioni convenzionate estese a 1/3 del comprensorio.

**Stima per confronto**

Da indagini espletate nella zona su terreni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe è stato rilevato un prezzo di mercato oscillabile da £. 35.000 a £. 40.000 il mq.

Assumendo il prezzo unitario medio di £. 37.500, si ha:

mq.3.491 x £. 37.500 =	£. 130.912.500
<b>ed in c.t.</b>	<b>£. 130.900.000</b>

**IMMOBILE N.4(Abitazione Via R.Cerasa,40 1° piano)**

di proprietà del Sig.

1) Per capitalizzazione del reddito netto

Per una superficie utile di mq.50,30(comprensiva dei balconi computati al 50%)si presume un canone annuo di £.3.000.000.

Gli oneri e le spese a carico del proprietario per conservazione e reintegrazione, amministrazione, perdite per sfitti ed inesigibilità, carichi fiscali, computati per il 20% del Reddito lordo.

Il saggio di capitalizzazione netto in ragione del 4%.

Pertanto si ha:

Reddito lordo annuo	£. 3.000.000
Oneri e Spese £. 3.000.000 x 0,20 =	<u>£. 600.000</u>
Reddito netto	£. 2.640.000



Probabile valore è dato: £. 2.640.000/0,04 = £. 66.000.000

2) Stima sintetica comparativa

Dopo indagini esperite nella stessa zona, stimando per immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche per quanto possibile consimili un prezzo unitario di £. 800.000/mq, con riferimento alla superficie lorda dell'abitazione e alla superficie dei balconi computata al 50%, si ha:

mq. 53,94 x £. 800.000 = £. 43.152.000

mq. 11,43 x £. 800.000 x 0.50 = £. 4.572.000

Sommano £. 47.724.000

Probabile valore probatorio:

£. (66.000.000+47.724.000)/2 = £. 56.862.000

ed in c.t. £. 56.800.000

**IMMOBILE N.5**(Appartamento Via R.Cerasa,30 2°piano)

di proprietà: di



1) Per capitalizzazione del reddito netto annuo

Il canone mensile può fissarsi, in base al mercato delle locazioni in £. 550.000 pari a £. 6.600.000 annue considerando una superficie utile di mq. 131,50 (comprensiva della superficie della terrazza e dei balconi computati al 50%).

Gli oneri e spese a carico del proprietario si preventivano nella misura del 25 %. Il saggio di capitalizzazione netto in ragione del 4 %. Pertanto si ha:

- Reddito lordo (12 x £.550.000 ) =	£. 6.600.000
- Oneri e Spese 25 %	<u>£. 1.320.000</u>
- Reddito netto	£. 5.280.000
Probabile valore venale: £.5.280.000/0,04 =	£. 132.000.000

2) Stima per confronto

Dopo indagini esperite nella zona, stimando per immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe, un prezzo unitario di £. 850.000, con riferimento alla superficie lorda e alla superficie della terrazza e dei balconi computati al 50 %, si ha:

appartamento: mq. 127,90 x £. 850.000 =	£. 108.715.000
terrazza: mq. 21,00 x £. 850.000 x 0,50 =	£. 8.925.000
balconi: mq. 8,00 x £. 850.000 x 0,50 =	<u>£. 3.400.000</u>
Sommano	£. 121.040.000
Probabile valore venale:	
£.(132.000.000+121.040.000)/2 =	£. 126.520.000
ed in c.t.	<b>£. 126.500.000</b>



**IMMOBILE N.6** (Abitaz. V.C.Colombo,41 e V.V.Hugo,24)  
di proprietà della Signora

) Stima per capitalizzazione

Il reddito annuo lordo può fissarsi, in base al mercato di questo tipo di locazioni, in £. 2.000.000, tenuto conto di una superficie utile di mq.27.

La percentuale per varie spese nella misura del 15%. Il saggio

di capitalizzazione netto in ragione del 4 %.Pertanto si ha:

Reddito annuo lordo	£. 2.000.000
Detrazione 15 %	£. <u>300.000</u>
Reddito netto	£. 1.700.000
Probabile valore venale: £. 1.700.000/0,04 =	£. 42.500.000

## 2) Stima per confronto

Dagli elementi raccolti si è potuto accertare che abitazioni simili, di modeste dimensioni, situati nella stessa zona (centro storico), con analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche sono state stimate con un prezzo di £. 1.200.000 al mq., riferito alla superficie utile.

Pertanto si ha: mq.27 x £. 1.200.000 = £. 32.400.000

### Probabile valore venale

£.(42.500.000 + 32.400.000)/2 = £. 37.450.000

ed in c.t. £. 37.400.000

## E/2) IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI CARLENTINI

### IMMOBILE N.1(Appartamento Via Morandi n.3 2°piano)

di proprietà per

in nuda proprietà degli stessi con usufrutto

a favore di

1) Per capitalizzazione del reddito netto annuo

Il canone mensile può fissarsi in base al mercato delle

locazioni, tenuto conto di una superficie utile di

mq.108,73(comprensiva dei balconi computati al 50%) in

£.700.000 mensili pari a £. 8.400.000 annue. La percentuale di





detrazione per varie spese e oneri a carico del proprietario  
nella misura del 25%. Il saggio di capitalizzazione netto: 4%.

Pertanto si ha:

Reddito lordo annuo:(12 x £.700.000) =	£. 8.400.000
Oneri e Spese 25 %	<u>£. 2.100.000</u>
Reddito netto annuo	£. 6.300.000
Probabile valore venale: £.6.300.000/0.04=	£.157.500.000

2) per confronto

Dopo indagini esperite nella stessa zona, stimando per immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe, un prezzo unitario di £. 1.200.000/mq., con riferimento alla superficie lorda dell'appartamento e alla superficie dei balconi computata al 50%, si ha:

mq.112 x £. 1.200.000 =	£. 134.400.000
mq.10,48 x £. 1.200.000 x 0,50 =	<u>£. 6.288.000</u>
Sommano	£. 140.688.000

Probabile valore venale :

£.(157.500.000 + 140.688.000)/2 = £. 149.094.000

**ed in c.t. £. 149.000.000**

La durata dell'usufrutto,non essendo determinata(vita natural durante), viene stabilita dalle tavole di mortalità e di sopravvivenza che ipotizzano, in base all'età attuale dell'usufruttuario(anni 76 e 5 mesi c.a) una vita probabile di anni 8,per cui assumendo il saggio di rendimento del 4%,il valore della nuda proprietà in ragione di 1/2 sarà:

Vnp (1/2)= £.149.000.000 x 1/2 x 1/1,04(elevato a 8) =	
£.74.500.000 x 0,730690 =	£. 54.436.905
Valore usufrutto(1/2) = £. 149.500.000/2 - £.54.436.905=	£. 20.063.095
Valore piena proprietà(1/2) = £. 149.000.000/2 =	<u>£. 74.500.000</u>



Sommano £.149.000.000

**IMMOBILE N.2**(Box-garage V.Morandi,3 P.seminterrato)di

proprietà e per

1/2 in nuda proprietà con diritto di usufrutto "vita natural durante" a favore di

1) Stima per capitalizzazione

Il canone mensile può stabilirsi, in base al mercato delle locazioni in £./mq.utile3.500 con una superficie utile di mq.60, pari a £.210.000.La percentuale di decurtazione per varie spese e oneri a carico del proprietario nella misura del 15%.Il saggio di capitalizzazione netto in ragione del 4%.

Pertanto si ha:

Reddito lordo annuo (12 x £.210.000) =	£. 2.520.000
Detrazione 15 %	£. 378.000
Reddito netto	£. 2.142.000

Probabile valore venale è dato:

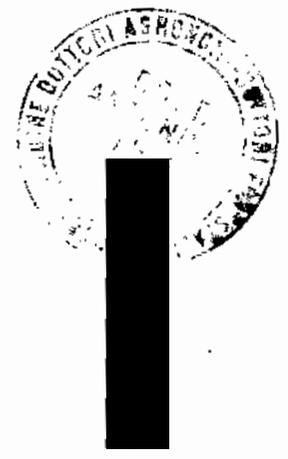
£.2.142.000/0,04 = £. 53.550.000

2) Per confronto

Dopo indagini esperite nella stessa zona, stimando per immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili, un prezzo unitario di £.900.000/mq. con riferimento alla superficie lorda, si ha:

mq.63,00 x £. 900.000 = £. 56.700.000

Probabile valore venale





IMMOBILE QUOTA PROPRIETARIO VALORE BENE

Abitazione  
V.C.Colombo,41  
V.V.Hugo,24

£. 37.400.000 L3 = 12.466.666,47  
€ 6.438,50

Appartamento  
V.Morandi,3 2°P.

£. 37.250.000  
ni £. 37.250.000  
£. 27.218.452  
£. 27.218.453  
£. 20.063.095

**Sommano £.149.000.000**

Box-garage  
V. Morandi,3  
P.seminterr.

£. 13.750.000  
£. 13.750.000  
£. 10.046.988  
£. 10.046.987  
£. 7.406.025

**Sommano £. 55.000.000**

Tanto sono in grado di riferire, con animo sereno e scevro da spirito di parte, in esito al mandato conferitomi.

Allego alla presente:

- copia della concessione edilizia del magazzino;
- copia della denuncia di cambiamento per edificazione del magazzino;
- documentazione fotografica.

Siracusa 07/02/2001

Con osservanza

**IL C.T.U.**

**(Dr.Agr. Antonino Tinè)**

*Dot* [Redacted Signature]

