

Dott. Ing. Enrico Lombardo  
Via Brenta 48 - 96011 - Augusta (SR)  
Tel. 338-2210348 - Fax 0931-1846702  
email: enri2000@tin.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**  
**SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Procedimento n° 48/2017 Reg. esec. Imm.**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**PER LA STIMA DI BENI IMMOBILI**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

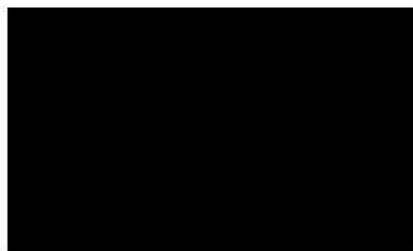
**Creditore:**



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Debitori:**



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**G.E.: Dott.ssa Concita CultreraChiara Salamone**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**C.T.U.: Dott. Ing. Enrico Lombardo**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Siracusa, 10/03/2018

ASTE  
GIUDIZIARIE®

IL TECNICO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Dott. Ing. Enrico Lombardo  
Via Brenta 48 - 96011 - Augusta (SR)  
Tel 338-2210348 / Fax 02-700414516  
email: enri2000@tin.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER LA STIMA DI BENI IMMOBILI

ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Enrico Lombardo, nato ad Augusta il 03/07/1972 ed ivi residente in via Brenta 48, regolarmente iscritto all'Ordine degli ingegneri della prov. di Siracusa al n° 1493 della Sez. A, a seguito di incarico ricevuto da parte del G.E. Dott.ssa Concita Cultrera, ha prestato il giuramento di rito in data 29/09/2017 presso il Tribunale di Siracusa. La presente C.T.U. è relativa alla esecuzione immobiliare n° 48/2017 registrata presso il Tribunale



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Cassibile, fraz. di Siracusa in via Nazionale nn. 69-71, per usi commerciali composto da un piano interrato destinato a magazzino, un negozio e annesso magazzino al pian terreno, una sala espositiva al primo piano ed un sottotetto al secondo piano così identificato al NCEU:

a) foglio 160, part. 1724 sub. 2 via Rinaldi snc, piano S1 in corso di definizione; foglio 160 part. 1724 sub 5 via Nazionale 71/A piano terra cat. C1 cl. 5 mq 216; foglio 160, part. 1724 sub. 8 via Rinaldi snc, piano



b) foglio 160, part. 1724 sub. 3 via Rinaldi snc, piano S1 in corso di definizione; foglio 160 part. 1724 sub 6 via Nazionale 71/A piano terra cat. C1 cl. 5 mq 129, di proprietà di

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Dott. Ing. Enrico Lombardo  
Via Brenta 48 - 96011 - Augusta (SR)  
Tel 338-2210348 / Fax 02-700414516  
email: enri2000@tin.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### Operazioni peritali e sopralluogo

Il sottoscritto, ad evasione del suddetto incarico, ha fissato l'avvio delle operazioni peritali in data 03/02/2018 alle ore 10:00 previa comunicazione alle parti a mezzo PEC e raccomandata A/R di cui si allegano le ricevute di invio (Allegato n°1). Il Sottoscritto, accertatosi che le predette comunicazioni fossero arrivate regolarmente a destinazione, in data 03/02/2018 alle ore 10:00 si è recato presso l'immobile da periziare ove alla presenza delle Sig.re [REDACTED] ha effettuato gli accertamenti di rito, redigendo regolare verbale di sopralluogo che si allega (Allegato n° 2). Il Sottoscritto, esaminata la documentazione presente nel fascicolo del tribunale, ha effettuato le verifiche della documentazione catastale ed urbanistica presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa per effettuare tutte le necessarie verifiche ed acquisire la necessaria documentazione. Presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa il Sottoscritto ha acquisito la visure catastali e le planimetrie dell'immobile allegate alla presente (Allegato n° 3). Effettuate le visure catastali sono state accertate le seguenti variazioni in seguito a denuncia di variazione di porzione di unità immobiliare urbana del 14/10/2010: il sub n° 2 è stato soppresso dando origine ai sub nn° 13-14; il sub n° 3 è stato soppresso dando origine ai sub n° 15; il sub n° 5 è stato soppresso dando origine ai sub n° 18; il sub n° 6 è stato soppresso dando origine ai sub n° 19; il sub n° 8 è rimasto invariato. Pertanto gli immobili oggetto di pignoramento sono ad oggi così individuati in catasto:

a) NCEU di Siracusa Foglio 160, particella 1724 sub 8-13-14-18 di proprietà di [REDACTED] in quota di ½ ciascuno

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Dott. Ing. Enrico Lombardo  
Via Brenta 48 - 96011 - Augusta (SR)  
Tel 338-2210348 / Fax 02-700414516  
email: enri2000@tin.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

b) NCEU di Siracusa Foglio 160, particella 1724 sub 15-19 di proprietà di  
[REDACTED] in quota di ½ ciascuno.

Il complesso è stato realizzato con Concessione edilizia n° 15/98 del 17/02/98, C.E. n° 119/2011 del 23/08/2011, C.E. n° 166/2003 del 29/07/2003 e C.E. 229/2005 del 15/11/2005 rilasciate dal Comune di Siracusa di cui il Sottoscritto ha acquisito copia al fine di poterne valutare la rispondenza (Allegato n° 4). L'immobile è dotato di agibilità parziale limitatamente al locale di vendita e accessori al piano terra e ad un appartamento (escluso dalla seguente perizia) ubicato al primo piano. Tale Agibilità è rilasciata in data 20/03/2007 (allegato n° 5). L'immobile è dotato di certificato di conformità degli impianti elettrici secondo la Legge 46/90 rilasciato dalla Ditta [REDACTED] in data 01/03/2006. L'immobile risulta già dotato di Attestazione di Prestazione Energetica (APE) secondo quanto dichiarato dai proprietari che però non sono stati in grado di produrne copia. Altresì non è stato possibile reperire i dati sul Catasto Energetico della Regione Sicilia in quanto il portale internet risulta in manutenzione e quindi lo scrivente vista la scadenza imminente dei termini di deposito ha redatto l'Attestato di prestazione Energetica che si allega alla presente (Allegato n° 6). L'immobile oggetto della presente perizia è attualmente utilizzato come deposito, salone [REDACTED]

#### Descrizione dei beni

L'Immobile, adibito ad uso commerciale è composto da un corpo di fabbrica principale oltre un ampio piazzale esterno ed un locale adibito a magazzino posto sul retro. L'edificio è ubicato a Cassibile, frazione di Siracusa, nella

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Dott. Ing. Enrico Lombardo  
Via Brenta 48 - 96011 - Augusta (SR)  
Tel 338-2210348 / Fax 02-700414516  
email: enri2000@tin.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

principale via Nazionale al numero 69-71 ad angolo con via Rinaldi e gode di ottima visibilità ai fini commerciali (foto n° 1). L'edificio a pianta rettangolare è stato realizzato nel 2007 (anno in cui è stata rilasciata l'agibilità) ed è realizzato su 4 livelli di cui uno sotto il piano stradale adibito a magazzino, uno al piano terra adibito a negozio e salone espositivo ed uno al primo piano adibito a salone espositivo. Al secondo piano è presente un locale tecnico ed un sotto tetto (vano tecnico) da cui si accede ad un terrazzo ove sono presenti le unità esterne dell'impianto di climatizzazione. Sul retro, al piano terra, è presente un piazzale accessibile con gli automezzi ed un locale adibito a magazzino (foto n° 2). Dal cancello di accesso, di tipo provvisorio da cantiere, posto su via Rinaldi, si accede ad una rampa piastrellata carrabile che consente l'accesso degli automezzi al piano scantinato (foto n° 3). Scendendo dalla suddetta rampa, sul lato destro, è ubicato il locale pompe antincendio ove sono presenti n° 2 pompe con relativi quadri elettrici e n° 4 serbatoi per la riserva idrica pari a circa 14 mc (foto n° 4). Il piano scantinato è accessibile oltre che attraverso la rampa carrabile anche attraverso una scala interna, posta sul retro dell'edificio e che ne consente l'accesso direttamente dal salone principale di vendita. Il piano scantinato (livello -1) si presenta "rustico" con struttura in c.a. e tamponamenti in laterizi a vista (foto n° 5-6-7-8). Sono altresì a vista lungo i soffitti e pareti parti degli impianti idrico antincendio, scarichi ed elettrici. Sul pavimento è presente un massetto in cemento, le porte e finestre sono state realizzate con apprestamenti il legno e pannelli in compensato o polietilene semitrasparente tipici di cantiere. Tale locale, diviso in 2 e denominato Deposito A e Deposito B nella planimetria di progetto è

4

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Dott. Ing. Enrico Lombardo  
Via Brenta 48 - 96011 - Augusta (SR)  
Tel 338-2210348 / Fax 02-700414516  
email: enri2000@tin.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

interamente adibito a deposito di materiali in maggior parte destinati alla vendita. Nel deposito B una piccola area sembra adibita a piccoli lavori di falegnameria. In entrambi i locali sembrano essere presenti piccole quantità di materiali non commerciabili da destinare a rifiuto. Al piano terra si accede dall'angolo stradale attraverso un'ampia porta a vetri al locale di esposizione e vendita. Tale locale ha grandi vetrine sui lati confinanti con la strada (foto n° 9). Sul soffitto è presente un controsoffitto in cartongesso ove sono ubicati i corpi illuminanti, i terminali dell'impianto di climatizzazione, i sensori di rilevamento in caso di incendio e gli altoparlanti per la filodiffusione (foto n° 10). A tale locale si può accedere anche dal cortile posteriore ove è ubicata una piccola rampa per disabili che possono transitare agevolmente dal cancello carrabile (foto n° 11). Oltre il grande salone espositivo sono presenti n° 2 piccoli servizi igienici ed una piccola stanza adibita ad ufficio. Il salone di vendita si presenta pieno di merce (complementi di arredo) in esposizione per la vendita (foto n° 12-13). L'immobile è dotato di impianto di rivelazione incendi con allarme sonoro. L'immobile è dotato di climatizzazione a pompa di calore alimentata ad energia elettrica. Al primo piano è presente un ambiente unico adibito a salone espositivo di mobili (foto n° 14-15). Nella zona centrale del soffitto è presente una canalizzazione in cartongesso ove sono alloggiati gli impianti tecnici. All'angolo del salone, è presente una porta ove si può accedere ad un balcone a pianta circolare che si affaccia proprio all'incrocio delle strade ove è ubicato l'edificio proprio sopra l'ingresso principale del negozio. Al secondo piano (livello 2) gli ambienti, come al piano scantinato, sono lasciati al rustico e privi di alcuna rifinitura (foto n° 16). La porta di accesso a tale locale è realizzata in pannelli di

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Dott. Ing. Enrico Lombardo  
Via Brenta 48 - 96011 - Augusta (SR)  
Tel 338-2210348 / Fax 02-700414516  
email: enri2000@tin.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

compensato provvisorio. All'interno è presente un piccolo locale tecnico ed un sottotetto non abitabile. Dal sottotetto si accede ad un terrazzino esterno ove sono presenti n° 3 unità esterne dell'impianto di climatizzazione Toshiba mod MMY-MAP0801HTB8 aventi ciascuna 22,47/5,67 kW di potenza resa/assorbita in raffrescamento e 25/5,88 kW di potenza resa/assorbita in riscaldamento (foto n° 17). All'esterno dell'edificio sul lato interno è presente un ampio terrazzo (foto n° 18). Le difformità rilevate, rispetto al progetto approvato sono le seguenti:

1) Al piano terra è stata realizzata un'apertura per consentire l'accesso ad altro locale confinante di proprietà della stessa Ditta (non oggetto di pignoramento). In tale passaggio è stata installata una porta di tipo "taglia fuoco" ai fini della compartimentazione antincendio. Tuttavia sarà necessario richiudere la suddetta apertura nelle ipotesi di vendita dell'immobile.

2) Al piano secondo, nel pianerottolo della scala di accesso, è stata realizzata una piccola parete che separa l'ingresso del sottotetto del negozio da quello dell'appartamento confinante. Tale modifica non costituisce una difformità rilevante ai fini urbanistici ed è a vantaggio dell'indipendenza dell'immobile ai fini della vendita.

La superficie commerciale rilevata al piano seminterrato è:

Deposito A = 519,34 mq

Deposito B = 203,56 mq

Locale pompe antincendio = 20,41 mq

Locale per gruppo elettrogeno = 2,81 mq

Cortile 1 = 39,93 mq

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Dott. Ing. Enrico Lombardo  
Via Brenta 48 - 96011 - Augusta (SR)  
Tel 338-2210348 / Fax 02-700414516  
email: enri2000@tin.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Cortile 2 = 35,34 mq

Il totale al livello seminterrato (esclusi i cortili) è:

$$S_{-1} = 519,34 + 203,56 + 20,41 + 2,81 = 746,12 \text{ mq}$$

la suddetta superficie è ripartita catastalmente come segue:

$$\text{sub 15} = 203 + 203,56 + 20,41 + 2,81 = 429,78 \text{ mq}$$

oltre la superficie del cortile 1 che ricade all'interno del sub 15

$$\text{sub 14} + \text{sub 16} = 519,34 - 203 = 316,34 \text{ mq}$$

Al piano terra si ha:

$$\text{Salone di vendita } S_{0E} = 322,95 \text{ mq}$$

$$\text{Ufficio } S_{\text{uff}} = 19,35 \text{ mq}$$

$$\text{Servizi igienici } S_{b0} = 4,85 * 2 = 9,70 \text{ mq}$$

$$\text{Magazzino } S_{M0} = 42,93 \text{ mq}$$

La superficie utile coperta al piano terra è:

$$S_0 = 322,95 + 19,35 + 9,70 + 42,93 = 394,93 \text{ mq}$$

I cortili esterni hanno una superficie complessiva pari a:  $S_{0C} = 313,75 \text{ mq}$

Catastalmente la superficie ricadente sul sub 19 è:

$$\text{sub 19} = 173,98 + 42,93 = 216,91 \text{ mq}$$

La rimanente superficie ricadente sul sub 18 è pari a:

$$\text{sub 18} = 394,93 - 216,91 = 178,02 \text{ mq}$$

Al primo piano vi è un ambiente unico adibito a sala di esposizione avente la seguente superficie utile:

$$S_1 = 158,97 \text{ mq}$$

inoltre è presente un balcone avente superficie:

$$S_{1b} = 4,20 \text{ mq}$$

Al secondo piano la superficie rilevata è:

7

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Dott. Ing. Enrico Lombardo  
Via Brenta 48 - 96011 - Augusta (SR)  
Tel 338-2210348 / Fax 02-700414516  
email: enri2000@tin.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

loale tecnico  $S_{2t} = 52,17$

sottotetto  $S_{2s} = 128,76$

terrazzo  $S_{2l} = 18,87$  mq

Per il calcolo della superficie commerciale si adottano i seguenti coefficienti:

40% per i balconi coperti, il 10% per i cortili e cavedi, 20% per locali sottotetto non abitabili, 20% per locali tecnici e 10% per terrazzini. Si adottano inoltre i seguenti coefficienti per magazzini e depositi: 50% per magazzino al piano terra e 30% per deposito senza permanenza di persone al piano scantinato con accesso carraio. La superficie commerciale è così calcolata:

*al piano scantinato*

$$S_{-1\text{comm}} = (S_{-1} * 0,25) + (S_{-1cl} * 0,10) + (S_{-1c2} * 0,10) = (746,12 * 0,30) + (39,93 * 0,10) + (35,34 * 0,10) = 231,36 \text{ mq}$$

*al piano terra:*

$$S_{0\text{comm}} = 352 + (42,93 * 0,50) + (313,75 * 0,10) = 404,84 \text{ mq}$$

*al primo piano:*

$$S_{1\text{comm}} = 158,97 + (4,20 * 0,40) = 160,65 \text{ mq}$$

*al secondo piano*

$$S_{2\text{comm}} = (52,17 * 0,20) + (128,76 * 0,20) + (18,87 * 0,10) = 38,07 \text{ mq}$$

La Superficie commerciale totale è:

$$S_{\text{comm}} = 223,06 + 404,84 + 160,65 + 38,07 = 834,92$$

che si arrotondata a  $S_{\text{comm}} = 835$  mq

Le finiture dell'immobile sono di tipo moderno, il pavimento interno è in ceramica, gli infissi in alluminio anodizzato con ampie vetrate antisfondamento, le porte interne in legno. Le pareti sono tinteggiate in

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ducotone. Il bagno, si presenta è rivestito in piastrelle ceramiche. L'immobile è idoneo ad ospitare attività commerciali che ricadono tra le attività soggette al controllo di prevenzione incendi a in quanto è dotato dei necessari requisiti compreso l'impianto antincendio. Nel suo complesso l'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione in tutti i vani, ad esclusione dei locali non rifiniti come precedentemente descritto.

### PROPRIETA' DEI BENI

I beni sono pervenuti agli attuali proprietari in seguito alla costruzione su terreno precedentemente acquistato da ██████████ in parti uguali con atto di compravendita del 19/12/1994 rep. 17498; terreno acquistato da ██████████ in parti uguali con atto del 24/03/1988 rep 5141/4109, atto del 22/02/1990 rep 3260/2607 e atto 14/12/1990 rep 5527. In seguito alla costruzione ed alle variazioni catastali i beni sono oggi così attribuiti:

- a) foglio 160, part. 1724 sub. 13-14 via Rinaldi snc, piano S1 in corso di definizione; foglio 160 part. 1724 sub 18 via Nazionale 71/A piano terra; foglio 160, part. 1724 sub. 8 via Rinaldi snc, piano 1-2 in corso di definizione di proprietà di ██████████ in parti uguali;
- b) foglio 160, part. 1724 sub. 15 via Rinaldi snc, piano S1 in corso di definizione; foglio 160 part. 1724 sub 19 via Nazionale 71/A piano terra, di proprietà di ██████████

L'immobile risulta gravato dalle seguenti iscrizioni: 1) ipoteca volontaria a

██████████  
498/1 e 498/2; 2) Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario a



Dott. Ing. Enrico Lombardo  
Via Brenta 48 - 96011 - Augusta (SR)  
Tel 338-2210348 / Fax 02-700414516  
email: enri2000@tin.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

favore di [REDACTED] del 10/03/2004 (iscr. 5278/877)

su part.lle 498/1 e 498/2 contro [REDACTED] 3)

Ipoteca legale da atto amministrativo di [REDACTED] del

26/11/2004 rep 2906 contro [REDACTED] per la quota

di ½ sulle part.lle 1392 e 1393 e per intero sulle part.lle 1394-498-1041; 4)

Ipoteca legale da atto amministrativo di riscossione di [REDACTED] del

14/12/2006 rep 8275 contro [REDACTED] per le

[REDACTED]

[REDACTED]

iscr. 6106/771 a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED] per le p.lle 1724/8-14-18-20; 7) Atto

[REDACTED]

[REDACTED]

p.lle 1724/16-21-7-11-15-17; 9) Pignoramento immobili del Trib. di Siracusa

[REDACTED]

#### STIMA DEI BENI

Per il calcolo del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare ad

uso abitativo si è adottato il criterio di stima sintetica per confronto con i

valori di mercato riferiti ad immobili di pari caratteristiche di cui si

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Dott. Ing. Enrico Lombardo  
Via Brenta 48 - 96011 - Augusta (SR)  
Tel 338-2210348 / Fax 02-700414516  
email: enri2000@tin.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

conoscono i valori di compravendita recenti, compresi quelli rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (1° semestre 2017) e le quotazioni di mercato pubblicate dalla rivista "Borsino Immobiliare", punto di riferimento per gli operatori immobiliari.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Considerando la zona ove è ubicato l'immobile il valore di mercato relativo alle compravendite di immobili rilevato dall'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio per la tipologia di costruzione (negozi) nella zona Cassibile E1 oscilla da un minimo di 1200,00 €/mq ad un massimo di 1800,00 €/mq e pertanto si assumerà come valore di partenza il valore medio calcolato pari a  $(1200,00+1800,00)/2= 1500,00$  €/mq. Altresì l'Agenzia calcola il valore dei magazzini nella medesima zona con un valore medio di 360 €/mq. Di questa differenza si è tenuto conto nel calcolo della superficie commerciale adottando dei coefficienti di differenziazione opportunamente modificati. Il valore medio di mercato per la zona Cassibile, rilevato dalla rivista "Borsino Immobiliare" è in media pari a 1023,00 €/mq, pertanto mediando i valori si giunge al più probabile valore di mercato pari a  $(1500,00+1023,00)/2= 1261,50$  €/mq. Il valore medio adottato è in linea con quanto riscontrato presso le agenzie immobiliari, in quella zona, per tale tipologia di immobile.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

$S_{comm} = 835$  mq

Il Valore dell'immobile è così calcolato:

$$V_1 = S_{comm} \text{ mq} * 1261,50 \text{ €/mq} = 835 * 1261,50 = \text{€ } 1.053.352,50$$

Alla valutazione di base si applicheranno i seguenti coefficienti correttivi come di seguito riportato. Prendendo in considerazione l'età dell'edificio di circa 10 anni, lo stato d'uso buono e la tipologia di immobile si applicherà

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



un coefficiente  $k_1=0,85$  Inoltre è stata considerata una riduzione del valore di mercato (5%) per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto adottando un coefficiente pari a  $k_2=0,95$ . Pertanto il Valore finale sarà calcolato applicando il coefficiente:  $k = k_1 * k_2 = 0,85 * 0,95 = 0,8075$

A tale valore vanno detratti i costi per il completamento e la rifinitura delle opere lasciate incomplete che sono così quantificati:

1) Lavori di rifinitura al piano scantinato consistenti in pavimentazione, intonacatura, pitturazione, impianto elettrico e installazione infissi comprese competenze tecniche ed altri oneri  $S_1 = € 100.000,00$

2) Lavori di rifinitura sottotetto consistenti in pavimentazione, intonacatura, pitturazione, impianto elettrico ed installazione infissi compresi competenze tecniche e altri oneri -  $S_2 = € 20.000,00$

3) Lavori di ripristino apertura al piano terra consistenti in rimozione porta e ripristino parete intonacata e pitturazione intera parete -  $S_3 = € 4.000,00$

$V = (V_1 * k) - S_1 - S_2 - S_3 = (1.053.352,50 * 0,8075) - 100.000,00 - 20.000,00 - 4.000,00 = € 726.852,14$  che arrotondato alle 100 Euro superiori è pari a:

**$V = € 726.900,00$  (diconsi Euro settecentoventiseimilanovecento/00).**

Tale valore viene ripartito agli aventi diritto come segue:

Ai Signori [REDACTED] per il sub 15 al piano scantinato e sub 19 al piano terra. Il sub 15 ha una superficie di deposito e accessori pari a 429,78 mq che costituiscono circa il 57% della superficie complessiva del deposito stesso (746,12 mq). Inoltre considerando che il

Cortile 1 ricade nel sub 15 si avrà:

$S_{-1 \text{ comm-s15}} = 429,78 * 0,30 + 39,93 * 0,10 = 132,87 \text{ mq}$

Applicando il prezzo di mercato calcolato in precedenza si ha:



Dott. Ing. Enrico Lombardo  
Via Brenta 48 - 96011 - Augusta (SR)  
Tel 338-2210348 / Fax 02-700414516  
email: enri2000@tin.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

$$V_{\text{sub15}} = 132,87 * 1261,50 * 0,8075 = € 135.349,52$$

a questo valore si detrae il costo in percentuale della superficie effettiva dell'intervento di rifinitura:

$$V_{\text{sub15}} = 135.349,52 - S_1 * 0,57 = 135.349,52 - 100.000,00 * 0,57 = 78.349,52$$

Il Sub 19 ha una superficie commerciale:

$$S_{0\text{comm-s19}} = 216,91 \text{ mq}$$

Applicando il prezzo di mercato calcolato in precedenza si ha:

$$V_{\text{sub19}} = 216,91 * 1261,50 * 0,8075 = € 220.957,81$$

$$V_1 = V_{\text{sub15}} + V_{\text{sub19}} = 78.349,52 + 220.957,81 = € 299.307,33$$

La quota di possesso [redacted] la

(in ragione di ½ ciascuno) è calcolata per differenza:

$$V_2 = V - V_1 = 726.900,00 - 299.307,33 = € 427.592,67$$

Alla presente sono allegati:

- Allegato n° 1 - Lettera di comunicazione di avvio delle operazioni peritali e ricevute - 16 pagg.
- Allegato n° 2 - Verbale di sopralluogo - 1 pagg.
- Allegato n° 3 - Visure e planimetrie Catastali - 16 pagg.
- Allegato n° 4 - Copia Concessione Edilizia - 9 pagg.
- Allegato n° 5 - Copia Agibilità - 2 pagg.
- Allegato n° 6 - Attestato di Prestazione Energetica - 5 pagg.
- Allegato n° 7 - Documentazione fotografica - 9 pagg.

Augusta, 10/03/2018

Il Tecnico

(Dott. Ing. Enrico Lombardo)