

# TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

## *Sezione Esecuzioni Immobiliari*

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio nella

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 123/2020 R. E. I.

Promossa da:

(omissis)

Rappresentata e difesa da:

Avv.to (omissis)

Contro:

(omissis)

GIUDICE RELATORE:

*Ill.ma Dott.ssa Concita CULTRERA*

Consulente tecnico d'Ufficio

*Ing. Orazio MUSCATO*

Data Udienza:

10/11/2021

<b>1. PREMESSA</b> .....	<b>2</b>
<b>2. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO</b> .....	<b>8</b>
2.1 RISPOSTA AL QUESITO I) +HVD WMD IQGIY IGXD ] IRQH GHLEHQLFRP SRQHQLWLD CRWR , .....	8
<i>LOTTO 1</i> .....	8
<i>LOTTO 2</i> .....	9
2.2 RISPOSTA AL QUESITO II) +GHVFUI] IRQH FRP SCHVVIYD H VIQWHWFD , .....	9
<i>DESCRIZIONE GENERALE DEL FABBRICATO OVE SONO UBICATI I LOTTI</i> .....	9
<i>LOTTO 1</i> .....	11
<i>LOTTO 2</i> .....	12
2.3 RISPOSTA AL QUESITO III) +VWD WR GLSRVVHVVR GHJCLIPPREIQL, .....	12
2.4 RISPOSTA AL QUESITO IV) +YIQFRCLH RQHULJIXUIGIFLFKH UHVWHUDQQR D FDUIFR GHCO@FTXIJHWH, .....	12
2.5 RISPOSTA AL QUESITO V) +YIQFRCLH RQHULJIXUIGIFLFKH VDUDQQR FDFHODWL, .....	12
2.6 RISPOSTA AL QUESITO VI) +UHJROUW" HGIC] ID H XUEDQIVWFD , .....	13
2.7 RISPOSTA AL QUESITO VII) +UHJROUW" XUEDQIVWFKH, .....	14
2.8 RISPOSTA AL QUESITO VIII) +DWHVVD ] IRQH GLSUHVVD ] IRQH HQHUJHWFD , .....	14
2.9 RISPOSTA AL QUESITO IX) +YDCKWD ] IRQH GHLEHQL, .....	14
2.9.1 <i>Calcolo superfici</i> .....	14
<i>LOTTO 1</i> .....	14
<b>LOTTO 2</b> .....	15
2.9.2 <i>Criteri di stima adottati</i> .....	15
2.9.3 <i>Stima dei lotti di vendita</i> .....	16
<i>LOTTO 1</i> .....	16
<b>LOTTO 2</b> .....	17
2.11 RISPOSTA AL QUESITO XI) +XVXI UXWR /QXGD SURSUIHW" R GIUWR GLVXSHUI IFIH, .....	18
2.12 RIEPILOGO ESTIMATIVO .....	18

## **TRIBUNALE DI SIRACUSA**

*- SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE -*

**OGGETTO:** Consulenza tecnica d'ufficio nella procedura esecutiva immobiliare promossa dalla **(omissis) contro (omissis)** - N. 123/2020 REI Tribunale di Siracusa

### **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

#### **1. PREMessa.**

Ill.ma Dott.ssa Concita Cultrera, Giudice del Tribunale di Siracusa.

Il sottoscritto ing. Orazio Muscato con studio in Noto nella Via Cavalieri di Vittorio Veneto n. 7, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Siracusa al n. 674, con ordinanza del 31/05/2020, veniva nominato dalla S.V. Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di Esecuzione Immobiliare iscritta al n. 37/2020 e promossa dalla (omissis), rappresentata e difesa dall'avv. (omissis), contro i sig.ri (omissis), al fine di identificare e valutare i beni pignorati con il suddetto procedimento esecutivo.

Il giuramento veniva effettuato in data 22/01/2021 mediante deposito telematico di apposita dichiarazione, e veniva disposto il deposito della relazione in Cancelleria almeno trenta giorni prima dell'udienza, fissata prima per il giorno 23/02/2021, e poi rinviata al 10/11/2021.

Dopo aver effettuato ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, il sottoscritto fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 12/02/2021 alle ore 16,00 negli immobili ubicati a Rosolini in Via Enna n. 14 e 16, e ne dava comunicazione alle parti e al custode nominato, avv. Giuseppina Rizza, a mezzo di posta certificata e raccomandata A.R.

In tale data e a tale ora il sottoscritto si recava presso i succitati immobili dove oltre al sottoscritto CTU era presente (omissis), parte debitrice, e l'avv. Rizza Giuseppina, custode

nominato.

In tale occasione (omissis) dichiarava di risiedere nell'immobile oggetto di pignoramento con i figli minori adibito ad abitazione familiare, per cui non si procedeva all'accesso ai luoghi ex art. 54 ter.

Successivamente il sottoscritto fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 12/07/2021 alle ore 16,00 negli immobili ubicati a Rosolini in Via Enna n. 14 e 16, e ne dava comunicazione alle parti e al custode nominato, avv. Giuseppina Rizza, a mezzo di posta certificata e raccomandata A.R.

In tale data e a tale ora il sottoscritto si recava presso i succitati immobili dove oltre al sottoscritto CTU era presente (omissis), parte debitrice.

Alla presenza degli intervenuti si ispezionavano gli immobili oggetto di pignoramento, eseguendo rilievi fotografici, riscontri geometrici e prendendo appunti in separati fogli.

Alle ore 16,50 le operazioni peritali venivano ultimate con la lettura e sottoscrizione del verbale.

Successivamente, sulla scorta delle indagini svolte in sede di sopralluogo e sulla base delle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, presso la Conservatoria dei RR. II. E presso l'U.T..C del Comune di Rosolini, assunti tutti gli elementi diretti ed indiretti per l'espletamento del mandato de quo, si procedeva alla stesura della presente relazione di stima indicando quanto richiesto dal Giudice nel verbale di conferimento di incarico, ovvero:

*1. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;*

- II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni;
- III. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione verifichi la data della registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;
- IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);
- V. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati (trascrizioni dei pignoramenti e iscrizioni ipotecarie) o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:
- i. quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
- domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;
  - atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
  - altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;
- ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:
- iscrizioni di ipoteche;

- *trascrizioni di pignoramenti;*

*iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:*

- *l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- *importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
- *eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;*
- *eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- *pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

*VI. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;*

*VII. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di*

*condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;*

*VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d. lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;*

*IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:*

- *il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;*
- *i criteri di stima utilizzati;*
- *le fonti di informazione utilizzate per la stima;*
- *il valore per metro quadro e il valore complessivo;*
- *l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*
- *il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;*
- *nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata dal valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;*

*X. nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;*

*XI. nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie o le generalità*

*dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato.*

## **2. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO.**

### **2.1 Risposta al quesito I) ~~in ordine agli immobili pignorati con~~ ~~la procedura di cui all'art. 545 del R.D. n. 2618 del 1923~~**

Dall'atto di pignoramento immobiliare si evince che i beni pignorati con il procedimento esecutivo di cui trattasi è costituito da:

*"- appartamento composto da 7,5 (sette virgola cinque) vani catastali, posto a piano terra e piano primo, con ingresso da via Enna n. 16; censito al catasto fabbricati del Comune di Rosolini al foglio 31, particella 2115 sub. 2, Cat. A/4, consistenza 7,5 vani, rendita catastale Euro 387,34;*

*- Garage pertinenziale della consistenza di metri quadrati 49, (mq 49), posto a piano terra, con ingresso da via Enna n. 14, censito al catasto fabbricati del Comune di Rosolini al foglio 31, particella 2115 sub. 1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 49, rendita catastale Euro 189,80."*

Constatato che i succitati immobili, sebbene comunicanti tra loro, possono essere resi indipendenti, e tenuto conto della bonifica catastale che ha modificato i dati catastali, sono stati individuati i due seguenti lotti di vendita:

### **LOTTO 1**

Immobile destinato a civile abitazione sito a Rosolini, in Via Enna n. 16, e ubicato al piano terra e primo del fabbricato a quattro elevazioni fuori terra.

Esso è censito al N.C.E.U. del Comune di Rosolini al foglio 31, particella 3449 sub. 2, Cat. A/3, classe 2, consistenza 8 vani, sup. catastale 186 mq, rendita catastale Euro 578,43, Via

Enna n. 17, Piano T. e 1.

La planimetria rilevata in sede di sopralluogo è conforme a quella depositata presso l'Agenzia del Territorio.

L'immobile confina a nord est con Via Enna e negli altri lati con fabbricati di altre ditte.

Le coordinate G.P.S. dell'immobile sono: 36°49'31.0"N 14°57'29.3"E (lat. 36.825281, lon. 14.958151).

## LOTTO 2

Immobile destinato a garage ubicato a Rosolini, in Via Enna n. 15, e ubicato al piano terra del fabbricato a quattro elevazioni fuori terra.

Esso è censito al N.C.E.U. del Comune di Rosolini al foglio 31, particella 3449 sub. 1, Cat. C/6, classe 2, consistenza 49 mq, rendita catastale Euro 189,80, Via Enna n. 15, Piano T.

La planimetria rilevata in sede di sopralluogo è conforme a quella depositata presso l'Agenzia del Territorio.

L'immobile confina a nord est con Via Enna, e nord ovest con il precedente LOTTO 1, e negli altri due lati con immobili di altre ditte.

Le coordinate G.P.S. dell'immobile sono: 36°49'30.6"N 14°57'29.9"E (lat. 36.825175, lon. 14.958307).

## 2.2 Risposta al quesito II) ~~ghvful}rph frpschwlyd h vbyhifd,~~

~~+fiul dohjdwr 4ogr f xphd}rph irwrjudi lfd h dohjdwr 5bytzuh h scdiphwh fowdwdlghlCR WVL,~~

## DESCRIZIONE GENERALE DEL FABBRICATO OVE SONO UBICATI I LOTTI.

Il fabbricato ove sono ubicati i LOTTI si trova a Rosolini (Sr) nella Via Enna.



Esso è un edificio a quattro elevazioni fuori terra destinate a civile abitazione e in parte del piano terra a garage.

10

I vari piani sono collegati da una scala comune avente gradini rivestiti in marmo e ringhiera metallica.

A questa scala si accede direttamente dal numero civico 17 di Via Enna, attraverso un portone in alluminio e vetro.

Il fabbricato è stato edificato abusivamente e successivamente sanato con concessione edilizia in sanatoria n. 82/2002 del 03/06/2002.

Il fabbricato ha struttura in cemento armato e solai latero cementizi e presenta copertura piana praticabile.

Nel complesso esso non presenta segni di degrado sia dal punto di vista strutturale che da quello delle finiture. In particolare i prospetti esterni sono rifiniti con intonaco del tipo civile privo di strato di finitura, e gli infissi esterni sono in legno e presentano come sistema di

oscuramento avvolgibili in plastica.

Il fabbricato è ubicato in zona periferica e ricade nella zona OMI D1 del Comune di Rosolini, secondo la classificazione dell'Agenzia delle Entrate.

## **LOTTO 1**

Il LOTTO 1 consiste in un appartamento ubicato al piano terra e primo del fabbricato prima descritto.

L'accesso all'unità abitativa avviene dal civico 17 di Via Enna, e attraverso un portoncino in alluminio e vetro si giunge alla scala comune dalla quale si arriva sia agli ambienti ubicati al piano terra che quelli ubicati al piano primo.

Al piano terra si trovano due camere e un servizio igienico, mentre al piano primo vi è un ampio disimpegno dal quale si accede a cucina, tre camere, servizio igienico e ripostiglio.

La pavimentazione interna è realizzata in parte con graniglia di marmo e in parte con piastrelle di ceramica.

I servizi igienici e la cucina in corrispondenza del piano di lavoro, hanno le pareti rivestite con piastrelle di ceramica.

Il servizio igienico al piano terra è dotato di lavello, vaso igienico, bidet e vasca, mentre quello a piano primo è dotato di lavello, vaso igienico, bidet e doccia con box.

Le porte interne sono realizzate in legno tamburato; gli infissi esterni sono in legno e presentano come dispositivi di oscuramento avvolgibili in plastica.

L'intonaco di tutti gli ambienti è del tipo civile, mentre la tinteggiatura è realizzata con pittura lavabile.

Tutti gli ambienti sono illuminati e aerati naturalmente tramite aperture che si affacciano all'esterno.

L'immobile è dotato di impianto elettrico e impianto idrico sottotraccia.

L'altezza netta interna degli ambienti è di m 2,70.

L'immobile in esame si trova in buone condizioni, valutate in base allo stato di manutenzione e alla natura delle finiture interne.

## LOTTO 2

Il lotto 2 consiste in una garage ubicato al piano terra del fabbricato prima descritto.

L'accesso al locale avviene sia dall'unità abitativa prima descritta, che direttamente dal civico n. 15 della Via Enna tramite un'ampia apertura dotata di infisso in ferro.

L'immobile è costituito da un unico grande ambiente.

L'immobile è lasciato al rustico, privo di intonaci e pavimentazione.

L'altezza netta interna è di m 2,70.

L'immobile in esame si trova in pessime condizioni, valutate in base allo stato di manutenzione e alla natura delle finiture interne.

12

### 2.3 Risposta al quesito III) ~~+vdr glsrwhwr ghjd lpreb,~~

Da quanto accertato durante il sopralluogo, gli immobili sono abitati dalla parte debitrice.

### 2.4 Risposta al quesito IV) ~~+ybfrolhrqul jkuglflkh uwhdqr d folfr ghoêf d lhn,~~

~~+F iulD onjdr 7 0wdr glSIU1U1h qph wfofkh gl dwd}lrgho Frp d glUrvdrl,~~

I lotti ricadono in zona B1 del P.R.G. del Comune di Rosolini.

### 2.5 Risposta al quesito V) ~~+ybfrolhrqul jkuglflkh vudqr fdqfrdwl,~~

~~+F iulD onjdr 8 0frsbl ylxh frqhydwrd UU1III,~~

I due LOTTI appartengono ai sig.ri (omissis), ai quali pervennero per atto di vendita del 26/11/2015, Notaio Salvatore Vinci da Pachino, trascritto a Siracusa l'01/12/2015 ai nn.

17861/12840 da potere dei sig.ri:

- (omissis).

Ai quali pervenne, per la quota di 2/12 ciascuno, per successione (omissis), Ufficio del Registro di Noto denuncia n. 119 vol. 272, trascritta a Siracusa il 20/03/2004 ai nn. 6066/4381 e successiva accettazione tacita di eredità del 26/11/2015, Notaio Salvatore Vinci da Pachino, trascritta a Siracusa il 01/12/2015 ai nn. 17860/12839.

Pervenne (omissis), per successione al rispettivo marito e padre (omissis), Ufficio del Registro di Noto denuncia n. 20 vol. 266, trascritta a Siracusa il 19/10/2002 ai nn. 20666/16378 e successiva accettazione tacita di eredità del 26/11/2015, Notaio Salvatore Vinci da Pachino, trascritta a Siracusa il 01/12/2015 ai nn. 17859/12838.

Pervenne ai sig.ri (omissis), per la quota di 6/12 ciascuno, per atto di vendita del 30/12/1966, Notaio Luca La Ciura da Rosolini, trascritto a Siracusa  
Il 21/01/1967 ai nn. 1871/1681.

13

---

Gravano sui due LOTTI le seguenti formalità:

- Verbale di pignoramento immobili del 22/05/2020, Tribunale di Siracusa, ivi trascritto il 13/07/2020 ai nn. 9466/6693, a favore (omissis) e contro i sig.ri (omissis).
- Ipoteca giudiziale derivante da concessione a garanzia di mutuo del 26/11/2015, Notaio Salvatore Vinci da Pachino, trascritto a Siracusa il 01/12/2015 ai nn. 17862/2121, a favore (omissis) e contro (omissis).

## **2.6 Risposta al quesito VI) +h j r o l i n i h g b l d h x e d j w f d,**

+F i u L D o n j o w 6 0 f r s l d f r o f h w i r h h g b l d l y v d p w u d q l ; 5 2 5 3 3 5 h s u r j h w r d o n j o w r,

Per il fabbricato è stata rilasciata dal Comune di Rosolini il 03/06/2002 la concessione

edilizia in sanatoria n. 82/2002.

## 2.7 Risposta al quesito VII) *+lñjro lñ xedqwlñh,*

*+F iulD onjdr 6 è frsld frqfwlñh hglñl b vdpwud qñ ;52335 h surjhwr doñjdr,*

I due LOTTI sono conformi alla concessione edilizia sopra citata, per cui non vi sono irregolarità urbanistiche.

L'immobile è invece sprovvisto di certificato di agibilità, per cui verrà decurtata la somma di €800,00 (€400,00 per ogni LOTTO), per l'espletamento delle pratiche necessarie al rilascio dello stesso.

## 2.8 Risposta al quesito VIII) *+wñwl}rñglsñwl}rñhñjñwlñd,*

Da quanto si evince dal titolo di proprietà, il LOTTO 1 è dotato di attestato di prestazione energetica dal quale risulta appartenere alla classe energetica "F"<sup>1</sup>

Il LOTTO 2 essendo destinato a garage non necessita di APE.

14

---

## 2.9 Risposta al quesito IX) *+ydwñ}rñghlññj,*

### 2.9.1 *Calcolo superfici*

*+fiulD onjdr 5 è ylxñh scdphwlñ fñwñdñghlORWLL,*

### LOTTO 1

La superficie commerciale complessiva dell'immobile costituente il LOTTO 1 è pari a **mq 188,03**, suddivisa nei seguenti ambienti con indicate le relative superfici nette:

<b>LOTTO 1</b>		
<b>piano terra</b>		
disimpegno	7,04	mq
wc	4,67	mq
cucina	34,85	mq
camera	17,11	mq
riòostiglio	1,52	mq
<b>piano primo</b>		
disimpegno	20,18	mq
cucina	19,15	mq
camera 1	15,86	mq
camera 2	11,48	mq
camera 3	18,93	mq
ripostiglio	6,34	mq
servizio igienico	6,39	mq
TOTALE SUP. UTILE	163,52	mq
SUPERFICIE MURI	23,83	mq
TOTALE SUP. LORDA	<b>187,35</b>	<b>mq</b>
<b>veranda</b>		
SUP. COMM. EQUIVALENTE (30%)	6,81	mq
	<b>0,68</b>	<b>mq</b>
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>188,03</b>	<b>mq</b>

**LOTTO 2**

La superficie commerciale complessiva del garage costituente il LOTTO 2 è pari a **mq 55,80**, suddivisa nei seguenti ambienti con indicate le relative superfici nette:

<b>LOTTO 2</b>		
garage	47,62	mq
TOTALE SUP. UTILE	47,62	mq
SUPERFICIE MURI	8,18	mq
TOTALE SUP. LORDA	<b>55,80</b>	<b>mq</b>
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>55,80</b>	<b>mq</b>

**2.9.2 Criteri di stima adottati**

Al fine di pervenire alla stima del valore dei LOTTI saranno adottati i seguenti metodi:

- metodo della capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto che si basa sulla capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto dell'immobile;

- metodo sintetico-comparativo basato sull'indagine dei prezzi di mercato correnti nella zona in esame per immobili con analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, con analoghe condizioni di manutenzione e in regime di libero mercato.

Il risultato della media aritmetica dei due valori ottenuti sarà assunto come il più probabile valore venale.

### 2.9.3 Stima dei lotti di vendita

#### LOTTO 1

##### Stima mediante capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, a seguito di accurate indagini condotte sul mercato di Rosolini per immobili simili a quello da stimare mediati con i valori diramati dall'Agenzia dell'Entrate per immobili a destinazione abitativa, si fissa un canone anticipato mensile di € 540,00 (euro cinquecentoquaranta/00) al lordo delle tasse.

Decurtando quindi dal canone lordo gli oneri fiscali che incidono per circa il 35% (IRPEF e IMU), otterremo il "canone al netto delle imposte" che per i 12 mesi ci darà il "reddito annuo al netto delle imposte".

Capitalizzando al 3% e considerando un'incidenza delle spese pari al 10%, il valore sarà:

$$V' = \text{"reddito annuo al netto delle imposte"} \div \text{"tasso di capitalizzazione"} \times \text{"incidenza spese"}$$

canone lordo (€/mese)	canone al netto delle imposte	reddito annuo al netto delle imposte	tasso di capitalizzazione	Incidenza spese
540,00	351,00	€ 4.212,00	3%	10%
				<b>Valore V'</b>
				<b>€ 126.360,00</b>

##### Stima mediante metodo sintetico-comparativo

La ricerca effettuata su internet, e in particolare sul sito [immobiliare.it](http://immobiliare.it), dei valori commerciali di immobili ubicati nella stessa zona e aventi caratteristiche analoghe non ha dato alcun esito, per cui si è tenuto conto dei i valori diramati dall'Agenzia dell'Entrate per immobili a destinazione abitativa, ritenendo quindi il valore di mercato al mq per l'immobile in questione pari a 670,00 €/mq. Pertanto si avrà:

Superficie commerciale (mq)	Valore al mq	Valore V''
188,03	€ 670,00	€ 125.980,10

Dalla media aritmetica dei due valori V' e V'' si ottiene il più probabile valore venale dell'immobile:

Valore V'		Valore V''	÷	<b>VALORE LOTTO 3</b>
€ 126.360,00	+	€ 125.980,00	2	<b>€ 126.170,00</b>

Da tale valore si decurta l'importo di € 400,00 per il rilascio del certificato di agibilità, per cui si avrà:

**valore LOTTO 1: 126.170,00 – 400,00 = 125.770,00 €**

## LOTTO 2

### Stima mediante capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, a seguito di accurate indagini condotte sul mercato di Rosolini per immobili simili a quello da stimare mediati con i valori diramati dall'Agenzia dell'Entrate per immobili a destinazione garage, si fissa un canone anticipato mensile di € 70,00 (euro settanta/00) al lordo delle tasse.

Decurtando quindi dal canone lordo gli oneri fiscali che incidono per circa il 35% (IRPEF e IMU), otterremo il "canone al netto delle imposte" che per i 12 mesi ci darà il "reddito annuo

al netto delle imposte”.

Capitalizzando al 3% e considerando un’incidenza delle spese pari al 10%, il valore sarà:

$V' = \text{“reddito annuo al netto delle imposte”} \div \text{“tasso di capitalizzazione”} \times \text{“incidenza spese”}$

canone lordo (€/mese)	canone al netto delle imposte	reddito annuo al netto delle imposte	tasso di capitalizzazione	Incidenza spese
70,00	45,50	€ 546,00	3%	10%
				<b>Valore V'</b> <b>€ 16.380,00</b>

### Stima mediante metodo sintetico-comparativo

La ricerca effettuata su internet, e in particolare sul sito [immobiliare.it](http://immobiliare.it), dei valori commerciali di immobili ubicati nella stessa zona e aventi caratteristiche analoghe non ha dato alcun esito per cui ci si è basati unicamente sui valori diramati dall’Agenzia dell’Entrate per immobili a destinazione box, dai quali si è dedotto che il valore di mercato al mq per l’immobile in questione è 310,00 €/mq, per cui avremo:

Superficie commerciale (mq)	Valore al mq	Valore V''
55,80	€ 310,00	<b>€ 17.298,00</b>

Dalla media aritmetica dei due valori V' e V'' si ottiene il più probabile valore venale dell’immobile:

Valore V'		Valore V''	÷	<b>VALORE LOTTO 3</b>
€ 16.380,00	+	€ 17.298,00	2	<b>€ 16.839,00</b>

**valore LOTTO 2:** 16.839,00 – 400,00 = **16.439,00 €**

### 2.11 Risposta al quesito XI) ~~xxxxxx/qqd sursihá r gliwr glvshilfh,~~

I LOTTI sono da valutare per la quota 1/1 della piena proprietà.

### 2.12 Riepilogo estimativo

Riportando i valori ottenuti al punto 2.9.3 con opportuni arrotondamenti si avrà:

**LOTTO 1:** il valore della piena proprietà dell'immobile destinato a civile abitazione ubicato a Rosolini, in Via Enna n. 16, e ubicato al piano terra e primo del fabbricato a quattro elevazioni fuori terra, censito al N.C.E.U. del Comune di Rosolini al foglio 31, particella 3449 sub. 2, Cat. A/3, classe 2, ammonta a **125.770,00 € (euro centoventicinquemila-settecentosettanta/00).**

**LOTTO 2:** il valore della piena proprietà destinato a garage sito a Rosolini, in Via Enna n. 15, e ubicato al piano terra del fabbricato a quattro elevazioni fuori terra, censito al N.C.E.U. del Comune di Rosolini al foglio 31, particella 3449 sub. 1, Cat. C/6, classe 2, ammonta a **16.439,00 € (euro sedicimilaquattrocentotrentanove/00).**

Ciò è quanto in buona fede e con serena coscienza il sottoscritto ha potuto rilevare ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Alla presente allega e ne fanno parte integrante:

- Allegato 1. documentazione fotografica;
- Allegato 2. visure e planimetrie catastali dei LOTTI;
- Allegato 3. copia concessione edilizia in sanatoria n. 82/2002 e allegati elaborati grafici;
- Allegato 4. stralcio di P.R.G. e norme tecniche di attuazione del Comune di Rosolini;
- Allegato 5. copia visure conservatoria RR. II.;
- Allegato 6. attestato di prestazione energetica del LOTTO 1;
- Allegato 7. quotazioni attraverso servizi in rete dell'Agenzia delle Entrate.

Altresì si allega:

- verbali di sopralluogo;
- comunicazioni alle parti della data del sopralluogo e relative attestazioni di ricevimento;
- lettera richiesta atti al Comune di Rosolini e ricevuta pagamento diritti;

- lettera richiesta copia atto al Notaio Vinci e relativa risposta;
- lettera di invio della presente relazione tecnica alle parti;
- fattura delle spese sostenute per ricerche alla Conservatoria RR. II.;
- proposta di parcella delle competenze e spese tecniche.

Avendo il sottoscritto espletato l'incarico conferitogli dall'Ill.mo Sig. Giudice, rassegna la presente.

Noto li 07/10/2021

IL TECNICO

*Ing. Orazio Muscato*



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Orazio Muscato".