

# TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

## *Sezione Esecuzioni Immobiliari*

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio nella  
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 37/2020 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:  
23/02/2021



<b>1. PREMESSA.....</b>	<b>2</b>
<b>2. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO.....</b>	<b>7</b>
2.1 RISPOSTA AL QUESITO I) (ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO) .....	7
LOTTO 1.....	8
LOTTO 2.....	8
2.2 RISPOSTA AL QUESITO II) (DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA).....	8
DESCRIZIONE GENERALE DEL FABBRICATO OVE SONO UBICATI I LOTTI.....	9
LOTTO 1.....	10
LOTTO 2.....	11
2.3 RISPOSTA AL QUESITO III) (STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI) .....	12
2.4 RISPOSTA AL QUESITO IV) (VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE).....	12
2.5 RISPOSTA AL QUESITO V) (VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI).....	12
2.6 RISPOSTA AL QUESITO VI) (REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA) .....	12
2.7 RISPOSTA AL QUESITO VII) (IRREGOLARITÀ URBANISTICHE) .....	13
2.8 RISPOSTA AL QUESITO VIII) (ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA).....	13
2.9 RISPOSTA AL QUESITO IX) (VALUTAZIONE DEI BENI) .....	13
2.9.1 <i>Calcolo superfici</i> .....	13
LOTTO 1.....	14
LOTTO 2.....	14
2.9.2 <i>Criteri di stima adottati</i> .....	15
2.9.3 <i>Stima dei lotti di vendita</i> .....	15
LOTTO 1.....	15
LOTTO 2.....	16
2.11 RISPOSTA AL QUESITO XI) (USUFRUTTO, NUDA PROPRIETÀ O DIRITTO DI SUPERFICIE).....	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. 37/2020 R.E.I.

## 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)*, con sede a *(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 03/06/2020 mediante deposito telematico di apposita dichiarazione, e veniva disposto il deposito della relazione in Cancelleria almeno trenta giorni prima dell'udienza, fissata per il giorno 23/02/2021.

Dopo aver effettuato ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, il sottoscritto fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 30/07/2020 alle ore 9,30 negli immobili ubicati a Rosolini in Via Tiepolo n. 20, e ne dava comunicazione alle parti e al custode nominato, avv. *(omissis)*, 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, accompagnata dall'avv. *(omissis)*, procuratore legale della parte debitrice, che mi consegnava la "procura alla lite".



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

Alle ore 10,10 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 e presso la Conservatoria dei RR. II., 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:

- I. *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) (esatta individuazione dei beni componenti il lotto)**

(cfr. allegato 2 visure e planimetrie catastali dei LOTTI)

Dall'atto di pignoramento immobiliare si evince che i beni pignorati con il procedimento esecutivo di cui trattasi è costituito da: *“casa per civile abitazione sita in Rosolini tra la Via Tiepolo e la via Cap. Cultrera, composta da un garage della consistenza catastale di metri quadrati centoquarantaquattro (mq 144) posto a piano seminterrato e da un appartamento composto da sei vani catastali posto a piano terra, con sovrastante torrino vano scala e terrazza calpestabile [...]; censita nel catasto urbano del Comune di Rosolini al foglio 37, particella 1126 sub. 1, Via Tiepolo, P.1S, Cat. C/6, classe 1, mq 144, con la rendita di Euro 475,97, ed al foglio 37 particella 1126 sub. 2, Via Tiepolo, P.T., cat. A/3, classe 3, vani 6 con la rendita di Euro 511,29”.*

Constatato che i succitati immobili, pur comunicanti tra loro, possono essere resi indipendenti, sono stati individuati i due seguenti lotti di vendita:



## LOTTO 1

Immobile destinato a garage sito a Rosolini, tra la Via Tiepolo e la via Cap. Cultrera, e ubicato al piano seminterrato del fabbricato a due elevazioni fuori terra e piano seminterrato. Esso è censito al N.C.E.U. del Comune di Rosolini al foglio 37. Particella 1126 sub. 1, Via Tiepolo, P.1S, Cat. C/6, classe 1, mq 144, con la rendita di Euro 475,97.

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

L'immobile confina a nord est e a sud ovest con immobili di altra ditta, a sud est con Via Tiepolo e a nord ovest con Via Cap. Cultrera.

Le coordinate G.P.S. dell'immobile sono: 36°49'09.6"N 14°56'38.0"E.

## LOTTO 2

Immobile destinato a civile abitazione ubicato a Rosolini, tra la Via Tiepolo e la via Cap. Cultrera, e ubicato al piano terra e primo di un fabbricato a due elevazioni fuori terra.

Esso è censito al N.C.E.U. del Comune di Rosolini al foglio 37 particella 1126 sub. 2, Via Tiepolo, P.T., cat. A/3, classe 3, vani 6 con la rendita di Euro 511,29.

La planimetria rilevata in sede di sopralluogo è conforme a quella depositata presso l'Agenzia del Territorio, a meno di lievi difformità che non modificano la consistenza dello stesso.

L'immobile confina a nord est e a sud ovest con immobili di altra ditta, a sud est con Via Tiepolo e a nord ovest con Via Cap. Cultrera.

Le coordinate G.P.S. dell'immobile sono: 36°49'09.6"N 14°56'38.0"E.

### **2.2 Risposta al quesito II) (descrizione complessiva e sintetica)**

(cfr. allegato 1\_documentazione fotografica e allegato 2\_visure e planimetrie catastali dei LOTTI)





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 per esterni, e gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato con persiane sempre in alluminio.

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 una garage ubicato al piano seminterrato del fabbricato prima descritto. L'accesso al locale avviene sia dalla scala comune interna che direttamente dalla Via Tiepolo (non è presente in questo accesso il numero civico) tramite una apertura dotata di infisso in alluminio.

La distribuzione interna del garage è difforme dalla planimetria catastale. Infatti l'unità immobiliare è stata suddivisa in vari ambienti ed è presente anche un servizio igienico, (vedasi la planimetria rilevata e riportata negli allegati).

Su Via Capitano Cultrera si apre una finestra dotata di infisso in alluminio.

L'apertura verso la scala interna è realizzata in legno tamburato.

La pavimentazione interna è realizzata in piastrelle di ceramica mentre le pareti interne sono rivestite con intonaco a gessetto.

Il servizio igienico è dotato di lavabo su colonna, vaso igienico, bidet e doccia con box.

L'immobile è dotato di impianto elettrico e idrico.

L'altezza netta interna è di m 2,20.

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 un appartamento ubicato al piano terra e primo del fabbricato prima descritto.

L'accesso all'unità abitativa avviene dal civico 18 di Via Tiepolo, e attraverso un portoncino in alluminio e vetro si giunge alla zona di ingresso che distribuisce i vari ambienti. Infatti su questo corridoio si affacciano quattro camere, la cucina e il servizio igienico.

Sempre dal corridoio di ingresso si accede alla scala interna che porta sia al sottostante garage prima descritto che al piano superiore.

Il piano superiore è costituito da un piccolo vano e da un ripostiglio. E, sempre a questo livello, vi è il terrazzo.

La pavimentazione interna è realizzata con piastrelle di ceramica.

Il servizio igienico e la cucina in corrispondenza del piano di lavoro, hanno le pareti rivestite con piastrelle di ceramica.

Il servizio igienico è dotato di lavello, vaso igienico, bidet e vasca.

Le porte interne sono realizzate in legno tamburato; gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato e vetrocamera e presentano come dispositivi di oscuramento persiane sempre in alluminio.

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 3,10.



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

### **2.3 Risposta al quesito III) (stato di possesso degli immobili)**

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

### **2.4 Risposta al quesito IV) (vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente)**

(Cfr. Allegato 5- stralcio di P.R.G. e norme tecniche di attuazione del Comune di Rosolini)

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

### **2.5 Risposta al quesito V) (vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati)**

(Cfr. Allegato 6 - copia visure conservatoria RR. II.)

L'intero fabbricato appartiene al sig. (omissis), al quale pervenne per atto di vendita del 14/11/1969, Notaio (omissis), trascritto a Siracusa il 26/11/1969 ai nn. 29612/24963.

Il fabbricato è gravato dalle seguenti formalità:

- Concessione edilizia del 18/03/2008, Comune di Rosolini, trascritta a Siracusa il 10/04/2008 ai nn. 8192/5375, sul mappale 758;
- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 17/07/2012, Notaio (omissis), iscritta a Siracusa il 18/07/2012 ai nn. 12665/1267, a favore della (omissis) e contro il sig. (omissis).
- Verbale di pignoramento immobili del 15/01/2020, Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Siracusa, ivi trascritto il 12/02/2020 ai nn. 2332/1727, a favore di (omissis) e contro il sig. (omissis).

### **2.6 Risposta al quesito VI) (regolarità edilizia e urbanistica)**

(Cfr. Allegato 4 - copia concessione edilizia in sanatoria n. 04/2007 e progetto allegato)

Per il fabbricato è stata rilasciata dal Comune di Rosolini il 24/01/2008 la concessione edilizia in sanatoria n. 04/2007.



## 2.7 Risposta al quesito VII) (irregolarità urbanistiche)

(Cfr. Allegato 3 – planimetria rilevata del LOTTO 1 e Allegato 4 - copia concessione edilizia in sanatoria n. 04/2007 e progetto allegato)

Il LOTTO 1 è difforme alla concessione edilizia sopra citata in quanto all'interno di esso è stata realizzata una diversa distribuzione interna e un piccolo servizio igienico. Tale difformità, rientrando nelle opere interne, può essere sanata mediante la presentazione di una CILA e il pagamento di una sanzione, per cui al valore complessivo del LOTTO 1 si decurterà un importo pari a € 1.000,00 per il pagamento della sanzione e € 800,00 occorrente per l'espletamento delle pratiche necessarie alla sua regolarizzazione sia urbanistica che catastale.

Il LOTTO 2 risulta essere conforme alla succitata concessione edilizia.

Infine essendo i due LOTTI sprovvisti di certificato di agibilità, verrà a ciascuno di essi decurtata la somma di €300,00, per l'espletamento delle pratiche necessarie al rilascio dello stesso.

## 2.8 Risposta al quesito VIII) (attestazione di prestazione energetica)

(cfr. Allegato 7 - attestato di prestazione energetica del LOTTO 2)

Il LOTTO 1 essendo destinato a garage non necessita di APE.

Poiché il LOTTO 2 non è dotato di attestato di prestazione energetica, il sottoscritto ha provveduto alla redazione dello stesso e dall'analisi delle prestazioni energetiche effettuate sull'involucro edilizio e sui loro componenti, esso è risultato appartenere alla classe energetica "E".

## 2.9 Risposta al quesito IX) (valutazione dei beni)

### 2.9.1 Calcolo superfici

(cfr. Allegato 2 – visure e planimetrie catastali dei LOTTI e Allegato 3 – planimetria rilevata del LOTTO 1)



**LOTTO 1**

La superficie commerciale complessiva del garage costituente il LOTTO 1 è pari a **mq 136,75**, suddivisa nei seguenti ambienti con indicate le relative superfici nette:

<b>LOTTO</b>			
ambiente 1		26,30 mq	
ambiente 2		40,20 mq	
ambiente 3		49,15 mq	
servizio igienico		6,75 mq	
ripostiglio		0,65 mq	
	TOTALE SUP. UTILE	123,05 mq	
SUPERFICIE MURI		13,70 mq	
	TOTALE SUP. LORDA	<b>136,75 mq</b>	
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>		<b>136,75 mq</b>	

**LOTTO 2**

La superficie commerciale complessiva dell'immobile costituente il LOTTO 2 è pari a **mq 167,03**, suddivisa nei seguenti ambienti con indicate le relative superfici nette:

<b>LOTTO 2</b>			
<b>piano primo</b>			
corridoio di ingresso		15,72 mq	
salone		29,20 mq	
camera 1		16,10 mq	
camera 2		11,42 mq	
camera 3		20,10 mq	
cucina		17,00 mq	
servizio igienico		7,40 mq	
scala		7,00 mq	
<b>piano secondo</b>			
locale di sgombero		5,46 mq	
ripostiglio		1,00 mq	
	TOTALE SUP. UTILE	130,40 mq	
SUPERFICIE MURI		23,95 mq	
	TOTALE SUP. LORDA	<b>154,35 mq</b>	
<b>Terrazzo</b>			
SUP. COMM. EQUIVALENTE (10%)		<b>12,68 mq</b>	
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>		<b>167,03 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

(cfr. Allegato 8 – ricerca online relativa ad abitazioni in vendita a Rosolini e Allegato 9\_Quotazioni attraverso servizi in rete dell'Agenzia delle Entrate)

#### 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 garage, si fissa un canone anticipato mensile di € 170,00 (euro centosettanta/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
170,00	110,50	€ 1.326,00	3%	10%
				<b>Valore V'</b> <b>€39.780,00</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 300,00 €/mq, per cui avremo:

Superficie commerciale (mq)	Valore al mq	<b>Valore V''</b>
136,75	€ 300,00	<b>€41.025,00</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>
€ 39.780,00	+	€ 41.025,00	2	<b>€ 40.402,50</b>

Da tale valore si decurta l'importo di € 2.100,00 per la regolarizzazione della diversa distribuzione degli spazi interni e il rilascio del certificato di agibilità, come prima esposto, per cui si avrà:

**valore LOTTO 1: 40.402,50 – 2.100,00 = 38.302,50 €**

## **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 abitativa, si fissa un canone anticipato mensile di € 430,00 (euro quattrocentotrenta/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
430,00	279,50	€ 3.354,00	3%	10%
				<b>Valore V'</b> <b>€ 100.620,00</b>

### Stima mediante metodo sintetico-comparativo

Da una 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, mediati con i valori diramati dall'Agenzia dell'Entrate per immobili a destinazione abitativa, il valore di mercato al mq per l'immobile in questione è 700,00 €/mq, per cui avremo:

Superficie commerciale (mq)	Valore al mq	Valore V"
167,03	€ 700,00	<b>€ 116.921,00</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>
€ 100.620,00	+	€ 116.921,00	2	<b>€ 108.770,50</b>

Da tale valore si decurta l'importo di € 300,00 per il rilascio del certificato di agibilità, per cui si avrà:

**valore LOTTO 2: 108.770,50 – 300,00 = 108.470,50 €**



## 2.11 Risposta al quesito XI) (usufrutto, nuda proprietà o diritto di superficie)

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 destinato a garage sito a Rosolini, tra la Via Tiepolo e la via Cap. Cultrera, censito al N.C.E.U. del Comune di Rosolini al foglio 37. Particella 1126 sub. 1, Via Tiepolo, P.1S, Cat. C/6, classe 1, ammonta a **38.302,00 € (euro trentottomilatrecentodue/00)**.

**LOTTO 2:** il valore della piena proprietà dell'immobile destinato a civile abitazione ubicato a Rosolini, tra la Via Tiepolo e la via Cap. Cultrera, e censito al N.C.E.U. del Comune di Rosolini al foglio 37 particella 1126 sub. 2, Via Tiepolo, P.T., cat. A/3, classe 3, ammonta a **108.470,00 € (euro centoottomilaquattrocentosettanta/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. planimetria rilevata del LOTTO 1;
- Allegato 4. copia concessione edilizia in sanatoria n. 04/2007 e progetto allegato;
- Allegato 5. stralcio di P.R.G. e norme tecniche di attuazione del Comune di Rosolini;
- Allegato 6. copia visure conservatoria RR. II.;
- Allegato 7. attestato di prestazione energetica del LOTTO 2;
- Allegato 8. ricerca online relativa ad abitazioni in vendita a Rosolini;



- Allegato 9. quotazioni attraverso servizi in rete dell'Agenzia delle Entrate.

Altresì si allega:

- verbale di sopralluogo;
- comunicazioni alle parti della data del sopralluogo e relative attestazioni di ricevimento;
- copia delle procure alle liti dell'avv. Midolo Emanuele;
- 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 28/10/2020

IL TECNICO

*Ing. Orazio Muscato*

