

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio nella

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 152/1994 R. E. I.

Promossa da:

MCE LOCAM S.P.A.

Rappresentata e difesa da:

Avv.to Piero FILLIOLEY

Contro:



GIUDICE RELATORE:

Ill.ma Dott.ssa Alessia ROMEO

Consulente tecnico d'Ufficio
Ing. Orazio MUSCATO

Data Udienza:

04/05/2023



1. PREMESSA.....	2
2. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO.....	8
2.1 RISPOSTA AL QUESITO I) (ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO)	8
LOTTO DI VENDITA.....	8
DESCRIZIONE GENERALE DEL FABBRICATO OVE E' UBICATO IL LOTTO.....	9
DESCRIZIONE DEL LOTTO DI VENDITA.....	10
2.3 RISPOSTA AL QUESITO III) (STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI)	11
2.4 RISPOSTA AL QUESITO IV) (VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE)	11
2.5 RISPOSTA AL QUESITO V) (VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI)	12
2.6 RISPOSTA AL QUESITO VI) (REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA).....	13
2.7 RISPOSTA AL QUESITO VII) (IRREGOLARITÀ URBANISTICHE)	13
2.8 RISPOSTA AL QUESITO VIII) (ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA).....	14
2.9 RISPOSTA AL QUESITO IX) (VALUTAZIONE DEI BENI)	14
2.9.1 <i>Calcolo superfici</i>	14
LOTTO DI VENDITA.....	14
2.9.2 <i>Criteri di stima adottati</i>	14
2.9.3 <i>Stima dei lotti di vendita</i>	15
2.10 RISPOSTA AL QUESITO X) (QUOTA INDIVISA).....	16
2.11 RISPOSTA AL QUESITO XI) (USUFRUITO, NUDA PROPRIETÀ O DIRITTO DI SUPERFICIE).....	17
2.12 RIEPILOGO ESTIMATIVO.....	17

TRIBUNALE DI SIRACUSA

- SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE -

OGGETTO: consulenza tecnica d'ufficio nella procedura esecutiva promossa da **MCE LOCAM S.P.A.** contro **[REDACTED]** - N. 152/1994 R.E.I. Tribunale di Siracusa.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**1. PREMESSA.**

Ill.ma Dott.ssa Alessia Romeo, 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 17/02/2022, veniva nominato dalla S.V. Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di Esecuzione Immobiliare iscritta al n. 152/1994 e promossa da MCE LOCAM S.P.A. (ora Locam Gestioni S.R.L.), con sede in Roma, Via Vincenzo Lamaro 13 (P.I. 11442291008), rappresentata e difesa dall'avv. Piero FILLIOLEY, contro la sig.ra **[REDACTED]**, nata a **[REDACTED]** il **[REDACTED]**, C.F. **[REDACTED]**, residente a **[REDACTED]** Viale **[REDACTED]**, al fine di identificare e valutare il bene pignorati con il suddetto procedimento esecutivo.

Il giuramento veniva effettuato in data 18/02/2022 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 22/09/2022. In data 20/08/2022 il sottoscritto chiedeva una prima proroga di giorni 60 per il deposito della relazione, e in data 20/10/2022 una seconda proroga di giorni 60 che veniva entrambe concesse dalla S.V.I. per cui il termine di presentazione della perizia diveniva il giorno 21/12/2022.

Dopo aver effettuato ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, il sottoscritto fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 15/11/2022 alle ore 15,30 nell'immobile ubicato a Noto in contrada Bove Marino, e ne dava comunicazione alle parti e al custode nominato, avv. Valentina BONFIGLIO, 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 il sig. _____, titolare della ditta incaricata del servizio di portineria del Villaggio Isola Blu, e autorizzato dalla sig.ra _____, parte debitrice, a fare visitare l'immobile.

Alla presenza degli intervenuti si ispezionava l'immobile oggetto di pignoramento, eseguendo rilievi fotografici, riscontri geometrici e prendendo appunti in separati fogli.

Alle ore 16,18 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 Noto, 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;

7

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_visura e planimetria catastale del LOTTO)

Dall'atto di pignoramento immobiliare si evince che il bene pignorato con il procedimento esecutivo di cui trattasi è costituito da:

"i 765/1000 di proprietà dell'appartamento sito in Noto contrada Bove Marino int. 18, nel NCEU foglio 420 part. 1189 sub. 18, facente parte del complesso edilizio ivi realizzato articolato in sette palazzine quadrifamiliari".

E' stato pertanto individuato il seguente unico lotto di vendita:

LOTTO DI VENDITA

Immobile destinato a civile abitazione sito a Noto, in contrada Bove Marino, e ubicato all'interno del villaggio Isola Blu, al piano terra di un fabbricato a schiera a due elevazioni fuori terra.

Esso è censito al N.C.E.U. del Comune di Noto al foglio 420, particella 1189 sub. 18, Cat. A/3, classe 2, consistenza 3 vani, sup. catastale 50 mq, rendita catastale Euro 490,63, contrada Bove Marino int. 18, pianto T.

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

L'immobile confina a nord e sud con strade interne al Villaggio Isola Blu e negli altri lati con fabbricati di altre ditte.

Le coordinate G.P.S. dell'immobile sono: 36°44'56.4"N 15°06'18.6"E (lat. 36.749008, lon.15.105154).

DESCRIZIONE GENERALE DEL FABBRICATO OVE E' UBICATO IL LOTTO.

Il fabbricato ove è ubicato il lotto di vendita si trova a Noto (Sr) in contrada Bove Marino, all'interno del Villaggio "Isola Blu".



Esso è un edificio a schiera a due elevazioni fuori terra, realizzato in muratura e solai latero-cementizi. Entrambi i due piani sono occupati da immobili destinati a civile abitazione.

Gli immobili ubicati a piano terra hanno accesso diretto dalle strade interne al Villaggio, mentre agli alloggi ubicati a piano primo si giunge mediante scale ad uso esclusivo degli stessi.

Il fabbricato ha struttura in muratura e solai latero cementizi e presenta copertura a falde

inclinate.

I prospetti sono rifiniti con intonaco del tipo mediterraneo e gli infissi esterni sono in legno.

Il fabbricato si presenta in mediocri condizioni sia dal punto di vista strutturale che da quello delle finiture.

Il fabbricato è ubicato in zona suburbana e ricade nella zona OMI E9 del Comune di Noto, secondo la classificazione dell'Agenzia delle Entrate.

DESCRIZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

Il LOTTO di vendita consiste nella quota di 765/1000 di un appartamento ubicato al piano terra del fabbricato prima descritto ed individuato all'interno del Villaggio con il n. 135.

In particolare i predetti millesimi danno diritto all'uso e al godimento esclusivo e perpetuo del descritto appartamento per tutto l'anno ad esclusione delle quattro settimane del mese di agosto a ricorrenza annuale in cui l'immobile sarà utilizzato da altra ditta.

L'accesso principale all'unità abitativa avviene nel lato sud da una strada interna del Villaggio Isola Blu. Attraverso un vialetto che attraversa una piccola area destinata a giardino, si giunge alla veranda coperta, e poi, attraverso un portoncino in legno ad un ambiente destinato a soggiorno-cucina. Da questo si arriva all'antibagno con successivo servizio igienico, ad un vano destinato a ripostiglio ed ancora ad una camera da letto. Dalla camera da letto si può uscire a nord in una veranda parzialmente coperta, dalla quale si arriva ad un'altra strada interna del Villaggio posta a nord.

La pavimentazione interna è realizzata con piastrelle di ceramica.

Il servizio igienico e il piccolo angolo cottura hanno le pareti rivestite con piastrelle di ceramica.

Il servizio igienico è dotato di lavello in corrispondenza dell'antibagno, 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 persiane in legno.

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'allaccio fognario avviene alle condutture del villaggio che è dotato di impianto di depurazione.

Non è presente alcun impianto di riscaldamento o condizionamento.

L'altezza netta interna degli ambienti è di m 2,90.

L'immobile in esame si trova in mediocri 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, l'immobile è nel possesso della parte debitrice per tutti i mesi dell'anno ad esclusione delle quattro settimane del mese di agosto in cui l'immobile è utilizzato dal proprietario della restante quota.

2.4 Risposta al quesito IV) (vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente)# (Cfr. Allegato 4 - stralcio di P.R.G. e norme tecniche di attuazione del Comune di Noto)

I lotti ricadono in zona C3*/4 del P.R.G. del Comune di Noto.

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

(Cfr. Allegato 5 - copia visure conservatoria RR. II.)

L'immobile in oggetto appartiene ai signori:

- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di 765/1000 di proprietà;
- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di 235/1000 di proprietà.

Pervenne al signor [REDACTED] per la quota di 235/1000 per atto di vendita del [REDACTED], Notaio Angelo Bellucci da Avola, trascritto a Siracusa il [REDACTED] ai nn.

[REDACTED] da potere della Società [REDACTED]

Pervenne alla signora [REDACTED] come bene personale e per la quota di 765/1000 per atto di vendita del [REDACTED], Notaio Angelo Bellucci da Siracusa, ivi trascritto il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] a potere della signora [REDACTED].

Gravano sul LOTTO di vendita le seguenti formalità:

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 26/11/1993, Presidente del Tribunale di Siracusa, ivi iscritta il 20/01/1994 ai nn. 951/98 (erroneamente foglio 430 e per l'intero e contro la signora [REDACTED]) e in rinnovazione iscritta il 12/12/2013 ai nn. 18536/1961 (con gli stessi errori precedenti).
- Verbale di pignoramento immobili dell'08/03/1984, Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Siracusa, ivi trascritto il 26/03/1984 ai nn. 10782/8443 e in rinnovazione trascritto il 06/03/2014 ai nn. 2929/2217 (erroneamente mappale 1139) – per la quota di 765/1000 contro la signora [REDACTED] e a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa.

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

(Cfr. Allegato 3 – nota dell'Utc del Comune di Noto del 07/12/2022 prot. n. 65736/2022)

L'immobile, come di evince dalla nota trasmessa dall'U.t.c del Comune di Noto, è stato edificato in difformità alla licenza edilizia n. 75 rilasciata dal Comune di Noto in data 29/04/1975.

2.7 Risposta al quesito VII) (irregolarità urbanistiche)#

(Cfr. Allegato 3 – nota dell'U.t.c del Comune di Noto del 07/12/2022 prot. n. 65736/2022)

La nota trasmessa dall'U.t.c del Comune di Noto attesta che l'immobile è difforme alla licenza edilizia n. 75 rilasciata dal Comune di Noto in data 29/04/1975, e che tale titolo urbanistico non è reperibile. Attesta inoltre che la succitata licenza edilizia era stata rilasciata per "Villaggio turistico", mentre allo stato attuale l'immobile è ad uso residenziale.

Inoltre per l'immobile in oggetto non è stata trovata alcuna richiesta di sanatoria.

Pertanto, per regolarizzare l'immobile, ubicato in zona "C3*/4" del Comune di Noto, si potrà ricorrere alla sanatoria di cui alla Legge 724/94 mediante richiesta al Comune di Noto, che prevede il pagamento dei seguenti oneri:

- oblazione:	1752,86 €;
- costo di costruzione:	884,10 €;
- oneri di urbanizzazione:	954,60 €;
- diritti di segreteria per rilascio C.E.:	200,00 €;
- marche da bollo:	<u>36,00 €</u>
totale	3.827,56 €

A questi importi vanno aggiunte le spese tecniche, pari a 800,00 €, per un importo

complessivo arrotondato pari a 4.650,00 € che verrà decurtato dal valore del lotto di vendita.

2.8 Risposta al quesito VIII) (attestazione di prestazione energetica)
(Cfr. Allegato 6 – Attestato di prestazione energetica del lotto di vendita)

Il lotto di vendita non è dotato di attestato di prestazione energetica per cui si è proceduto alla redazione dello stesso trovando che esso appartiene alla classe energetica "G".#

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

2.9.1 Calcolo superfici

(cfr. Allegato 2 – visura e planimetria catastale del LOTTO)

LOTTO DI VENDITA

La superficie commerciale complessiva dell'immobile costituente il LOTTO DI VENDITA è pari a mq **49,44**, suddivisa nei seguenti ambienti con indicate le relative superfici nette:

ambienti interni		
soggiorno cucina	17,93 mq	
antibagno e bagno	4,74 mq	
ripostiglio	4,08 mq	
letto	9,11 mq	
TOTALE SUP. UTILE	35,86 mq	
SUPERFICIE MURI	5,27 mq	
TOTALE SUP. LORDA	41,13 mq	
verande		
SUP. COMM. EQUIVALENTE (30%)	18,75 mq	
	5,63 mq	
giardino		
SUP. COMM. EQUIVALENTE (10%)	26,85 mq	
	2,69 mq	
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	49,44 mq	

14

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 7_ ricerca online relativa ad abitazioni in vendita a Noto e Allegato 8_ Quotazioni attraverso servizi in rete dell'Agenzia delle Entrate per immobili a destinazione abitativa e commerciale)

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 Noto 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 € 320,00 (euro trecentoventi/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
320,00	208,00	€ 2.496,00	3%	10%
				Valore V' € 74.880,00

Stima mediante metodo sintetico-comparativo

Tenuto conto dei valori commerciali di immobili ubicati nella stessa zona e aventi caratteristiche analoghe ottenuti mediante la ricerca effettuata su internet, e in particolare sul sito *immobiliare.it*, delle pessime condizioni dell'immobile e dei valori diramati dall'Agenzia dell'Entrate per immobili a destinazione abitativa, si ritiene congruo il valore di mercato al mq per l'immobile in questione pari a 1420,00 €/mq. Pertanto si avrà:

Superficie commerciale (mq)	Valore al mq	Valore V''
49,44	€ 1.420,00	€ 70.204,80

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

16

Valore V'		Valore V''	+	VALORE LOTTO
€ 74.880,00	+	€ 70.204,00	2	€ 72.542,00

A tale valore vanno decurtate le somme necessarie per la regolarizzazione dell'immobile e pertanto avremo:

valore LOTTO DI VENDITA: 72.542,00 – 4.650,00 € = 67.892,00 €

2.10 Risposta al quesito X) (quota indivisa)#

Il LOTTO è da valutare per la quota di 765/1000 della piena proprietà, per cui per cui il valore di tale quota sarà:

LOTTO DI VENDITA: 67.892,00 x 765/1000 = 51.937,38 €.

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

L'immobile da valutare per la quota di 765/1000 della piena proprietà. In particolare i predetti millesimi danno diritto all'uso e al godimento esclusivo e perpetuo del descritto appartamento per tutto l'anno ad esclusione delle quattro settimane del mese di agosto a ricorrenza annuale in cui l'immobile sarà utilizzato dal proprietario della restante quota.

2.12 Riepilogo estimativo

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

LOTTO di VENDITA: la quota di 765/1000 del valore della piena proprietà dell'immobile destinato a civile abitazione ubicato a Noto, in contrada Bove Marino, e ubicato all'interno del villaggio Isola Blu, al piano terra di un fabbricato a schiera a due elevazioni fuori terra, censito al N.C.E.U. del Comune di Noto al foglio 420, particella 1139 sub. 18, Cat. A/3, classe 2, consistenza 3 vani, sup. catastale 50 mq, ammonta a **51.937,00 € (euro cinquantunomilanovecentotrentasette/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. visura e planimetria catastale del LOTTO DI VENDITA;
- Allegato 3. nota dell'U.t.c del Comune di Noto del 07/12/2022 prot. n. 65736/2022;
- Allegato 4. stralcio di P.R.G. e norme tecniche di attuazione del Comune di Noto;
- Allegato 5. copia visure conservatoria RR. II.;
- Allegato 6. attestato di prestazione energetica del LOTTO DI VENDITA;

- Allegato 7. ricerca online relativa ad abitazioni in vendita a Noto;
- Allegato 8. quotazioni attraverso servizi in rete dell'Agenzia delle Entrate per immobili a destinazione abitativa.

Altresì si allega:

- verbale di sopralluogo;
- comunicazioni alle parti della data del sopralluogo e relative attestazioni di ricevimento;
- lettera richiesta atti al Comune di Noto e bollettino pagamenti diritti;
- ricevuta del bonifico per rilascio copia atto di compravendita;
- lettera di invio della presente relazione tecnica alle parti;
- fattura delle spese sostenute per ricerche alla Conservatoria RR. II.

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

Noto li 13/02/2023

IL TECNICO

#

Ing. Orazio Muscato



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