



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**



**Tribunale:** Civile di Siracusa  
**Sezione:** Esecuzioni immobiliari  
**Registro Gen. Esec. Imm.:** 183/2023  
**Giudice relatore:** Dott.ssa Di Stazio Maria Cristina



**Esecuzione promossa da:** PRISMA SPV S.R.L.



**Contro:** //////////////////////////////////////



**Consulente Tecnico d'Ufficio:** Arch. Luca GARRO



**Data:** 03/04/2024





**4.I** l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun 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;

**4.II** una descrizione complessiva e sintetica dei beni; specificando se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata e in caso di esito positivo indicare:

2 – la trascrizione della convenzione;

1 – Il contenuto della convenzione (producendo in atti nel fascicolo telematico della procedura);

3 – i limiti indicati nella convenzione (ad Es. il prezzo massimo di cessione, il divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP, ecc.);

4 – la sussistenza di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis, dell'art. 31 della L. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal decreto Legge del 23 ottobre n. 119);

5 – i costi dell'affrancazione dei vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al decreto 28 settembre 2020 n. 151 del 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione);

**4.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 a un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;

**4.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 sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);

**4.V** l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati 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) ed altre trascrizioni;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubature;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.) 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 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 anche se non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- presenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

**4.VI** la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa; la verifica dell'esistenza di vincoli di qualunque natura (es. storico, artistico, paesaggistico, culturale), e l'indicazione del vincolo in ipotesi riscontrato;

**4.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 istanza 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;

**4.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 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;



## 2. RISPOSTE AI PUNTI DEL QUESITO

- 2.1 Quesiti** 3.I individuazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali  
3.II accertamento esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; ...  
3.III formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, ....

### **LOTTO 1. IMM 1: Appartamento (A/2) a Noto, Via Vespucci 49, P. 12°. C. F. fg 253, p.lla 1827, sub 70**

Appartamento sito a Noto in Via Amerigo Vespucci n° 49, composto da quattro vani più accessori, posto al piano 12° dell'edificio denominato "Grattacielo", confinante con vano scala, appartamento di proprietà ////////////////, appartamento di proprietà dei coniugi //////////////// e, in proiezione a terra, con Via Vespucci.

Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Noto al **foglio 253, p.la 1827, sub 70** (ex p.la 1006, sub 70), categoria A/2 (abitazione di tipo civile), classe 2, consistenza vani 5,5, superficie totale 124 mq, superficie escluse aree scoperte 118 mq, rendita Euro 468,68, indirizzo Via Amerigo Vespucci n° 49, piano 1-2, in ditta a ////////////////, nato a //////////////// - C.F.: //////////////// e ////////////////, nata a //////////////// - C.F.: ////////////////, per il diritto di ½ ciascuno di proprietà in regime di comunione dei beni.

Costituisce pertinenza dell'appartamento un vano garage (in origine due poi unificati) al piano primo sottostrada, della superficie di metri quadrati ventuno circa, siti nel cortile comune e confinanti con il detto cortile, con garages di proprietà //////////////// e con garage di proprietà ////////////////. Detto garage non risulta censito in Catasto.

*Dati derivanti da:*

- *Variatione per bonifico identificativo catastale n. 17843 del 9.10.2017 (soppressione della particella CEU foglio 253, p.la 1006, sub 70 per allineamento mappe);*
- *Variatione dell'1.01.1992 - Variatione del quadro tariffario;*
- *Frazionamento del 21.12.1991 in atti dal 18.01.1996 - PF95 (n. 1470.1/1991);*
- *Impianto meccanografico del 30.06.1987.*

- 2.2 Quesiti** 4.I esatta individuazione dei beni componenti il lotto, ....  
4.II descrizione complessiva e sintetica dei beni

### **Calcolo della superficie commerciale dell'immobile**

La superficie commerciale del bene in esame è stata calcolata in conformità alle "Linee guida per la valutazione degli immobili nelle esposizioni creditizie" dell'ABI, individuando i "rapporti mercantili superficiali" ossia i rapporti tra i prezzi unitari delle superfici secondarie ed il prezzo unitario della superficie principale dell'immobile. Tenendo conto:

- delle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare" (allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dall'Agenzia delle Entrate) redatte ai sensi del D.P.R. 138/98 (Norme per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria);

- della Norma UNI 10750/2005 che, anche se sostituita dalla Norma UNI 15733/2011, costituisce ancora un riferimento per le perizie di stima,

sono stati scelti i seguenti rapporti mercantili per le pertinenze dell'immobile oggetto di perizia:

- pertinenze esclusive di ornamento quali verande, balconi, terrazze e simili comunicanti:

- 0,30 fino a mq 25,00 e 0,10 per la quota eccedente 25,00 mq;

- pertinenze esclusive accessorie di servizio non comunicanti quali posti auto coperti: 0,25.

Nella determinazione della superficie commerciale il criterio di misurazione utilizzato è stato quello della *Superficie esterna lorda (SEL)* integrata dalle superfici ponderate delle pertinenze: i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, mentre i muri in comune nella misura del 50 per cento.

Si specifica, inoltre, che il calcolo della consistenza dell'immobile in esame è stato effettuato a seguito di accurato rilievo metrico e successiva restituzione in CAD della planimetria.

Tribunale Civile di SR - Proc. Esec. Imm. n° 183/23: Prisma SPV S.r.l. contro ////////////////



## Descrizione analitica dell'immobile

### **LOTTO 1. IMM 1: Appartamento (A/2) a Noto, Via Vespucci 49, P. 12°. C. F. fg 253, p.lla 1827, sub 70**

Appartamento sito a Noto in Via Amerigo Vespucci n° 49, composto da quattro vani più accessori, posto al piano 12° dell'edificio denominato "Grattacielo", confinante con vano scala, appartamento di proprietà ///////////////, appartamento di proprietà dei coniugi /////////////// e, in proiezione a terra, con Via Vespucci, censito nel Catasto Fabbricati al **foglio 253, p.lla 1827, sub 70** (ex p.lla 1006, sub 70), categoria A/2, classe 2, consistenza vani 5,5, superficie totale 124 mq, rendita Euro 468,68.

Costituisce pertinenza dell'appartamento un vano garage (in origine due poi unificati) al piano primo sottostrada, della superficie di metri quadrati ventuno circa, siti nel cortile comune e non censito in Catasto.

Coordinate GPS: latitudine 36.887683, longitudine 15.066370.

L'unità immobiliare in oggetto ha una superficie utile netta di 99,20 mq oltre alle pertinenze esclusive di ornamento (balconi di cui quello della cucina chiuso con infissi in alluminio anodizzato non autorizzato) pari a 21,50 mq ed alla pertinenza esclusiva accessoria di servizio non comunicante (posto auto coperto a piano primo sottostrada) pari a mq 21,00 ed altezza di m 2,65, per una superficie commerciale complessiva di 133,00 mq.

L'altezza netta interna dell'appartamento è di 3,20 m.

L'unità immobiliare si sviluppa su un unico livello, piano dodicesimo, e si compone di ingresso di 6,30 mq, tre camere (di 7,30, 14,30 e 14,60 mq), disimpegno di 16,20 mq, soggiorno di 18,50 mq, cucina di 13,60 mq, bagno di 5,80 mq (completo di mobile-lavabo, tazza, bidet e vasca, rivestimento in piastrelle ceramiche, delle dimensioni di 20 x 25 cm, nelle tonalità del grigio, posto in opera fino all'altezza di 2,00 m circa) oltre alla lavanderia di 1,50 mq con pilozza e allaccio per lavabiancheria e ripostiglio di 1,10 mq.

La pavimentazione è in piastrelle di ceramica, delle dimensioni di 30 x 30 cm circa, nella tonalità del grigio.

Gli infissi interni sono in legno color noce chiaro e vetro. Gli infissi esterni sono in ferro smaltato color avorio con avvolgibili in pvc e doppi infissi in alluminio anodizzato.

Gli impianti sono funzionanti e sottotraccia. Il sistema di illuminazione è composto da lampadari e semplici lampade. E' presente uno scaldabagno nella lavanderia e due condizionatori, tipo split a muro, nel soggiorno ed in una camera.

Il grado delle finiture è sufficiente. Lo stato di manutenzione è mediocre: sono presenti parti di pareti con tinteggiatura ritoccata e non ultimata, macchie di condensa nel tetto della cucina, cornici delle porte interne mancanti.

Si riporta la tabella con vani, misure lineari di riferimento, superficie netta e lorda:

#### **SUPERFICIE VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI:**

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari nette	Superficie netta	Superficie esterna lorda (SEL)
Ingresso	Dodicesimo	m 4,30 x m 1,50	mq 6,30	mq 9,50
Camera 1	Dodicesimo	m 4,60 x m 3,20	mq 14,60	mq 16,30
Camera 2	Dodicesimo	m 2,40 x m 3,00	mq 7,30	mq 8,45
Camera matrim.	Dodicesimo	m 3,45 x m 4,15	mq 14,30	mq 17,85
Disimpegno	Dodicesimo	m 1,15 x m 8,95	mq 16,20	mq 19,40
Soggiorno	Dodicesimo	m 4,55 x m 4,05	mq 18,50	mq 22,50
Cucina	Dodicesimo	m 4,60 x m 3,00	mq 13,60	mq 15,30
Bagno	Dodicesimo	m 1,90 x m 3,10	mq 5,80	mq 6,80

Ripostiglio	Dodicesimo	m 1,20 x m 0,95	mq 1,10	mq 1,90
Lavanderia	Dodicesimo	m 1,65 x m 0,95	mq 1,50	mq 2,50
		<b>Totale superficie</b>	<b>mq 99,20</b>	<b>mq 120,50</b>

**SUP. PERTINENZE ESCLUSIVE DI ORNAMENTO COMUNICANTI: BALCONI**

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari nette	Superficie netta	Superficie esterna lorda (SEL)
Balcone 1	Dodicesimo	m 1,40 x m 4,25	mq 6,00	mq 6,00
Balcone 2	Dodicesimo	m 1,40 x m 4,25	mq 6,00	mq 6,00
Balcone 3	Dodicesimo	m 1,35 x m 3,40	mq 4,70	mq 4,80
Balcone 4	Dodicesimo	m 1,40 x m 3,40	mq 4,80	mq 4,80
		<b>Totale superficie</b>	<b>mq 21,50</b>	<b>mq 21,60</b>

**SUP. PERTINENZE ESCLUSIVE ACCESSORIE NON COMUNICANTI: POSTI AUTO COPERTI**

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari nette	Superficie netta	Superficie esterna lorda (SEL)
Posto auto	1° Sottostrada	m 4,45 x m 4,75	mq 21,00	mq 25,40
		<b>Totale superficie</b>	<b>mq 21,00</b>	<b>mq 25,40</b>

**SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA:**

Descrizione	Superficie esterna lorda (SEL)	Superficie commerciale
SUP. VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI	mq 120,50	mq 120,50
SUP. PERT. ESCL. ORNAMENTO COM.: BALCONI - rapp. mercantile: 0,30 fino a mq 25,00	mq 21,60	mq 6,48
SUP. PERT. ESCL. ACCESSORIE NON COM.: POSTO AUTO - rapp. mercantile: 0,25	mq 25,40	mq 6,35
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA</b>		<b>mq 133,33</b>
<b>TOT. SUP. COMMERCIALE COMPLESSIVA arrotondato</b>		<b>mq 133,00</b>

**2.3 Quesito 4.III** individuazione dello stato di possesso degli immobili ....

**LOTTO 1. IMM 1: Appartamento (A/2) a Noto, Via Vespucci 49, P. 12°. C. F. fg 253, p.lla 1827, sub 70**

L'unità immobiliare sita a Noto in Via A. Vespucci n° 49, piano 12°, censita nel Catasto Fabbricati al foglio 253, p.lla 1827, sub 70, alla data dei sopralluoghi, risultava essere abitato dagli esecutati // e dal relativo nucleo familiare.

**2.4 Quesiti 4.IV** indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, che resteranno a carico dell'acquirente ...  
4.V indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli, che saranno cancellati ...

Si riportano qui di seguito le trascrizioni dei pignoramenti e le iscrizioni ipotecarie, gravanti sull'immobile in oggetto, pubblicate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare:

- **Iscrizione nn. 1888/9191 del 22 aprile 2008** nascente da Ipoteca volontaria a favore di **Banco di Sicilia S.p.A.**, con sede a Palermo, e contro //, nato a //  
// - C.F.: // e //, nata a // -  
C.F.: //, capitale Euro 71.000,00, ipoteca Euro 106.500,00, durata anni 30, gravante su:

- Appartamento sito a Noto in Via Amerigo Vespucci n° 49, piano 1-2, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Noto al **foglio 253, p.lla 1006, sub 70 (oggi p.lla 1827, sub 70)**.

Tribunale Civile di SR - Proc. Esec. Imm. n° 183/23: Prisma SPV S.r.l. contro //

- **Trascrizione nn. 13651/17298 del 12 settembre 2023** nascente da Verbale pignoramento immobili del 13 luglio 2023, rep. n° 2554/2023, emesso dal Tribunale di Siracusa a favore di **Prisma SPV S.r.l.**, con sede a Roma, e contro ////////////////, nato a ////////////////  
- C.F.: //////////////// e ////////////////, nata a //////////////// - C.F.:  
////////////////////, gravante su:

- Appartamento sito a Noto in Via Amerigo Vespucci n° 49, piano 1-2, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Noto al **foglio 253, p.lla 1827, sub 70 (ex p.lla 1006, sub 70)**.

### **QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA NEL VENTENNIO**

- L'immobile in oggetto sito a Noto in Via Amerigo Vespucci n° 49, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 253, p.lla 1827, sub 70, è pervenuto a ////////////////, nato a ////////////////  
- C.F.: //////////////// e ////////////////, nata a //////////////// -  
C.F.: ////////////////, per la quota pari ad ½ ciascuno della piena proprietà, per **Atto di Compravendita del 16 aprile 2008**, rep. n° 54601/13508, rogato dal dott. Battista Giovanni, notaio in Noto, trascritto presso la Conservatoria di Siracusa il 22 aprile 2008, ai nn. 6024/9190, da potere di ////////////////, nata a ////////////////, per 4/6 di piena proprietà, ////////////////, nato a ////////////////, per 1/6 di piena proprietà e ////////////////, nata a ////////////////, per 1/6 di piena proprietà (*costituiscono pertinenza dell'appartamento compravenduto e vengono anch'essi trasferiti alla parte acquirente, due vani garages al piano sottostrada della superficie di mq 10 circa ciascuno, non censiti*).

- Ai suddetti ////////////////, per 1/6 di piena proprietà, ////////////////, per 1/6 di piena proprietà, e ////////////////, per 1/6 di piena proprietà, l'immobile in oggetto era pervenuto giusta **Dichiarazione di Successione**, presentata all'Ufficio del Registro di Noto l'1 gennaio 2008 al n. 18/306 e trascritta presso la Conservatoria di Siracusa il 10 giugno 2008 ai nn. 8843/13283, di ////////////////, nato a ////////////////, deceduto il ////////////////, per ½ della piena proprietà.

Si segnala:

- Trascrizione nn. 6023/9189 del 22 aprile 2008, **Accettazione tacita di eredità** derivante da Atto notarile rogato dal dott. Battista Giovanni, notaio in Noto, del 16 aprile 2008, rep. 54601/13508.

- Originariamente l'immobile era di proprietà di ////////////////, nata a ////////////////  
- C.F.: //////////////// e ////////////////, nato a ////////////////, per ½ ciascuno di piena proprietà, pervenutogli per **Atto di Compravendita** a rogito del dott. Filippo Di Liberto, notaio in Noto, del **7 novembre 1964**, trascritto presso la Conservatoria di Siracusa il 27 novembre 1964 ai nn. 28422/25269.

### **MILLESIMI CONDOMINIALI**

#### **LOTTO 1. IMM 1: Appartamento (A/2) a Noto, Via Vespucci 49, P. 12°. C. F. fg 253, p.lla 1827, sub 70**

Il dott. Urso Rosario, amministratore del condominio "Grattacielo" sito a Noto in Via Amerigo Vespucci n° 49 di cui l'immobile in oggetto è parte, ha comunicato che i millesimi di proprietà generale relativi all'unità immobiliare in oggetto, censita in Catasto Fabbricato al foglio 253, p.lla 1827, sub 70, sono **14,64**.

La rata ordinaria annuale delle spese fisse di gestione ammonta ad Euro 550,50; dalla situazione rateale del Condominio trasmessa dall'amministratore dott. Urso risulta che, alla data del 28.03.2024, sono da versare quote arretrate, relative agli ultimi due anni, per un ammontare di Euro 1.101,00.

Tribunale Civile di SR - Proc. Esec. Imm. n° 183/23: Prisma SPV S.r.l. contro ////////////////



4 - I lotti interclusi possono venire utilizzati a scopo residenziale:

a) per lotti avente una superficie non superiore a mq. 120 la densità fondiaria massima sarà di 9 mc./mq.  
b) per i lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq. 120 e non superiori a mq. 200 il volume massimo consentito è di m. 1000;  
c) singole licenze per lotti interclusi con superficie inferiore a mq 1000.

5 - Mantenimento delle tipologie esistenti, per demolizione e ricostruzione sono ammesse le tipologie esistenti o edifici a schiera o edifici isolati.

6 - Distanza minima tra pareti finestrate ed edifici antistanti mt.10.

7 - Distanza minima dai confini: ai fini della distanza dei confini sono consentite le seguenti situazioni:

a) aderenza sul confine;

b) in caso di distacco mt. 5.00;

c) in presenza di costruzioni: mt.10.00 da parete finestrata; il rispetto di detta distanza si applica nel caso di prospicienza diretta di pareti o parti di pareti finestrate, non si applica nel caso di pareti entrambe non finestrate.

8 - Altezza massima assoluta una volta e mezza la larghezza della strada su cui prospetta ed in ogni caso non superiore a m. 11.

9 - Piani fuori terra massimo tre.

**2.6 Quesito 4.VIII** 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

**LOTTO 1. IMM1: Appartamento (A/2) a Noto, Via Vespucci 49, P. 12°. C. F. fg 253, p.lla 1827, sub 70**

Non è stato possibile redigere l'Attestazione di Prestazione Energetica ed individuare la classe energetica globale dell'edificio e la relativa prestazione energetica globale in quanto, durante il sopralluogo, non sono stati reperiti i documenti (libretti di impianto e rapporto di controllo di efficienza energetica) da allegare obbligatoriamente nella nuova piattaforma "*APE-R 21 Sicilia*" utilizzata per la trasmissione degli Attestati di Prestazione Energetica da giugno 2021.

**2.7 Quesiti** 4.IX valutazione dei beni ...

4.X nel caso di quota indivisa, relazioni in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile ...

4.XI nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto ... l'indicazione del termine finale ...

**CRITERIO E METODO DI STIMA**

Durante il sopralluogo si è presa diretta visione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche e delle condizioni dell'immobile individuandone gli elementi necessari per una corretta stima.

Come è noto, la scelta del metodo di stima da adottare è subordinata allo scopo della stessa.

Nel caso specifico, lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile sopra descritto alla data odierna al fine di una congrua vendita.

Si è ritenuto opportuno (in conformità alle "*Linee guida ABI per la valutazione degli immobili nelle esposizioni creditizie*" - ed. 14.12.2015 nonché al "*Codice Tecnoborsa delle Valutazioni Immobiliari*", IV edizione ed al "*Manuale Operativo delle Stime Immobiliari (MOSI)*" edito nel 2011 dell'Agenzia del Territorio") non adottare unicamente i metodi di stima basati sul reddito, in quanto in particolari occasioni si sono rivelati inaffidabili per la differente valutazione dovuta al mercato, ma si è proceduto ad una stima analitica e di confronto per assicurare agli immobili una valutazione il più possibile reale ed attendibile.

Si è, quindi, proceduto ad una *Stima in funzione del mercato immobiliare e della capitalizzazione del reddito*, assumendo, quale più probabile valore venale, quello corrispondente alla media aritmetica dei risultati ottenuti.

**GIUDIZIO DI STIMA**

**A) Valore di stima in funzione del mercato immobiliare**

Il metodo si basa sull'applicazione del criterio di comparazione e consiste nel rapportare i prezzi "normali" o "medi" di mercato nelle compravendite di cespiti simili riferiti alla microarea in cui ricade l'immobile ad un parametro tecnico di riferimento: il valore unitario per mq di superficie commerciale.

Al valore "medio" o "ordinario" di mercato ricavato si apportano le eventuali relative aggiunte o detrazioni, riferite alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del singolo immobile, per riportare l'immobile nelle reali condizioni in cui si viene a trovare nel momento della stima.

Si determinerà il valore degli immobili con il procedimento sintetico comparativo diretto attraverso le seguenti fasi:

**I** - individuazione del valore zonale dell'immobile di riferimento, definito "*medio*", in base alle indagini di mercato su compravendite avvenute nella zona dell'immobile oggetto di valutazione;

**II** - definizione dei parametri di tipo intrinseco ed estrinseco e relativi coefficienti incrementali o decrementali che caratterizzano l'immobile e comparazione dell'immobile da stimare con quello di riferimento "*medio*";

**III** - trasposizione di tali differenze in termini economici per ottenere il valore dell'immobile oggetto di stima.

Il dato ottenuto risulta così fondato su premesse oggettive e riferimenti concreti.

### Fonti di informazioni utilizzati per la stima

Per la determinazione del valore "*medio*" di compravendita si è svolta una indagine di mercato facendo riferimento a diverse fonti informative, sia *dirette* (interviste ad operatori del mercato immobiliare locale anche a mezzo di annunci su siti web specializzati, Bollettino Aste giudiziarie e rilevazioni riferite ad immobili assimilabili al bene oggetto di stima) che *indirette* (Quotazioni immobiliari pubblicate dall'OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare - a cura dell'Agenzia delle Entrate, Anno 2023 - II Semestre; Borsino immobiliare).

### **LOTTO 1, IMM 1: Appartamento (A/2) a Noto, Via Vespucci 49, P. 12°. C. F. fg 253, p.lla 1827, sub 70**

#### **I Fase - Stima sintetico-comparativa**

Esaminate le fonti sopraelencate, fatte le dovute valutazioni peritali, si ritiene opportuno assumere i seguenti valori medi di mercato di riferimento:

- Da indagini effettuate presso agenzie immobiliari locali e dagli annunci immobiliari pubblicati su siti internet specializzati, è emerso che l'attuale prezzo medio di vendita di immobili destinati ad abitazioni civili nella zona semiperiferica di Noto in esame è di circa **€/mq 750,00**;

- I valori OMI riportati per immobili destinati ad abitazione civili siti nella zona periferica di Noto in esame, in condizioni normali variano per la vendita da un minimo di € 550,00 ad un massimo di € 790,00 di superficie lorda unitaria. Si assume il valore medio pari a **€/mq 670,00**;

- La quotazione media indicativa riportata dal portale specializzato "Borsino immobiliare.it" per il mese di Aprile 2024, per la zona semiperiferica in esame e per la tipologia di abitazioni stabili di fascia media, varia per la vendita da un minimo di €/mq 428,00 ad un massimo di €/mq 628,00. Si assume il valore medio pari a **€/mq 528,00**.

Si esegue, quindi, la media tra i valori riportati, ottenendo il seguente valore medio di riferimento: €/mq  $(750,00 + 670,00 + 528,00)/3 =$  **€/mq 649,00**

#### **II Fase - Definizione dei parametri di tipo intrinseco ed estrinseco**

Per la definizione del parametro di correzione del prezzo medio di riferimento rilevato si tiene conto dei seguenti fattori:

- il fabbricato è situato in una zona semiperiferica di Noto, vicina ai servizi e dotata di parcheggi ( $K_z =$  parametro zonale: coefficiente = 0,95);

- l'immobile è urbanisticamente conforme; non vi è corrispondenza con la planimetria catastale ( $K_u =$  parametro urbanistico: coefficiente = 0,95);

- l'immobile ha caratteristiche strutturali, distributive e di finitura "sufficienti", lo stato di conservazione, la funzionalità e la fruibilità sono "mediocri" ( $Kc = \text{parametro costruttivo: coefficiente} = 0,85$ ).

Procedendo alla comparazione dei parametri relativi all'immobile da stimare con quello di riferimento ed applicando i coefficienti individuati, si ottiene il *coefficiente totale* ( $Kt$ ) pari a:  
 $Kt = 0,95 \times 0,95 \times 0,85 = 0,77$

### **III Fase - Trasposizione in termini economici**

Applicando il coefficiente totale  $Kt$  ricavato al valore unitario medio di riferimento, pari ad Euro/mq 649,00 si ottiene: Euro/mq 649,00 x 0,77 = **€/mq 500,00**

#### **Si passa, quindi, alla stima dell'immobile:**

#### **LOTTO 1, IMM 1: Appartamento (A/2) a Noto, Via Vespucci 49, P. 12°. C. F. fg 253, p.lla 1827, sub 70**

Destinazione d'uso = civile abitazione

Superficie commerciale immobile = mq 133,00

Valore compravendita ponderato = €/mq 500,00

Valore Totale = Euro 66.500,00

Stima valore dell'immobile = **Euro 66.500,00** (Euro sessantaseimilacinquecento/00)

#### **B) Valore medio di riferimento per la stima in funzione del reddito**

Il metodo, detto anche "indiretto" o "analitico", è quello che perviene al giudizio di stima tramite la capitalizzazione del reddito ordinariamente prodotto dal bene in esame.

In pratica, si calcola il reddito lordo annuo, che viene individuato per comparazione sulla base di valori medi per mq assunti dalle fonti, applicando le opportune aggiunte o detrazioni in funzione della specificità del bene in esame, si detraggono le spese medie annue a carico della proprietà, calcolate in percentuali. Le spese da detrarre sono quelle necessarie per la conservazione del bene (manutenzioni, ammortamento, assicurazioni, ecc.), per servizi al locatario, di amministrazione, per sfitti e insolvenze, per oneri tributari, ecc. Nel caso in esame, si ritiene di applicare una detrazione media per spese pari al 30% del reddito lordo prodotto dal singolo bene.

Al reddito netto annuo così ottenuto si applica un saggio di capitalizzazione, in percentuale, calcolato in funzione delle caratteristiche specifiche del bene, del periodo di riferimento e del rischio d'investimento. Valori più bassi si hanno per immobili di prestigio, a basso rischio di investimento, liberi da vincoli di locazione, ecc; valori più elevati si registrano per immobili a basso prestigio, ubicate in zone decentrate, con scarsi collegamenti, soggetti a vincoli di locazione o di altra natura.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in esame, si è scelto il seguente saggio di capitalizzazione: 3,5%.

Per la determinazione del valore unitario di locazione da applicare ai beni in oggetto si è svolta una indagine di mercato facendo riferimento a diverse fonti informative, sia *dirette* (interviste ad operatori del mercato immobiliare locale anche a mezzo annunci su siti web specializzati, Bollettino Aste giudiziarie e rilevazioni riferite ad immobili assimilabili ai beni oggetto di stima) che *indirette* (Banca dati tenuta nel sito dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare, riportanti per la zona in esame i dati medi del secondo semestre 2023, Borsino immobiliare).

Esaminate le fonti sopraelencate, fatte le dovute valutazioni peritali, si ritiene opportuno assumere i seguenti valori di riferimento:

**LOTTO 1. IMM 1: Appartamento (A/2) a Noto, Via Vespucci 49, P. 12°. C. F. fg 253, p.lla 1827, sub 70**

- Da indagini effettuate presso agenzie immobiliari locali e dagli annunci immobiliari pubblicati su siti internet specializzati, è emerso che l'attuale valore locativo di mercato medio di immobili con destinazione d'uso di abitazione civili nella zona semiperiferica di Noto in oggetto è di circa €/mq x mese **2,70**;

- I valori di locazione OMI riportati per la tipologia di abitazioni civili siti nella zona periferica di Noto in oggetto, in condizioni normali, variano da un minimo di €/mq x mese 2,00 ad un massimo di €/mq x mese 2,90 di superficie lorda. Si assume un valore medio pari a €/mq x mese **2,45**;

- La quotazione media indicativa riportata dal portale specializzato "Borsino immobiliare.it" per il mese di Aprile 2024, per la zona semiperiferica in esame, per la tipologia di abitazioni in stabili di fascia media variano da un minimo di €/mq x mese 1,69 ad un massimo di €/mq x mese 2,39 di superficie lorda. Si assume un valore medio pari a €/mq x mese **2,04**,

Si procede, quindi, ad attuare la media tra i valori riportati, ottenendo il valore di riferimento: €/mq x mese  $(2,70 + 2,45 + 2,04)/3 =$  €/mq x mese **2,40**

**II Fase - Definizione dei parametri di tipo intrinseco ed estrinseco**

Procedendo alla comparazione dei parametri relativi all'immobile da stimare con quello di riferimento ed applicando i coefficienti precedentemente individuati (*zonale, urbanistico e costruttivo*), si ottiene il seguente coefficiente totale (*Kt*):  $Kt = 0,95 \times 0,95 \times 0,85 = 0,77$

**II Fase - Trasposizione in termini economici**

Applicando il *coefficiente totale Kt* ricavato al valore unitario medio di riferimento, pari ad €/mq x mese 2,40, si ottiene: €/mq x mese  $2,40 \times 0,77 =$  **€/mq 1,85**

**Si procede, quindi, alla stima dell'immobile:**

**LOTTO 1. IMM 1: Appartamento (A/2) a Noto, Via Vespucci 49, P. 12°. C. F. fg 253, p.lla 1827, sub 70**

Destinazione d'uso: civile abitazione

Superficie commerciale immobile = mq 133,00

Costo Unitario €/mq per mese ponderato = 1,85

Mesi = 12

Costo locazione annuo = Euro 2.953,00

A dedurre spese varie in un anno in misura del 30% = Euro 886,00

Guadagno netto affitto in un anno = Euro 2.067,00

Applicando il saggio medio di capitalizzazione del reddito netto del 3,5% annuo, si formula il seguente valore di stima in relazione alla rendita:

Euro 2.067,00 / 0,035 = Euro 59.057,00 (Euro cinquantanovemilacinquantasette/00)

**Media dei valori**

Il valore di stima dell'immobile oggetto della presente relazione tecnica è dato dalla media dei valori scaturiti dalle due stime anzi riportate in funzione del mercato immobiliare di zona e del reddito; pertanto si ha:

**LOTTO 1. IMM 1: Appartamento (A/2) a Noto, Via Vespucci 49, P. 12°. C. F. fg 253, p.lla 1827, sub 70**

Euro  $(66.500,00 + 59.057,00) / 2 =$  Euro 62.778,50, arrotondato = Euro 62.800,00

**Adeguamenti e correzioni della stima**

**LOTTO 1. IMM 1: Appartamento (A/2) a Noto, Via Vespucci 49, P. 12°. C. F. fg 253, p.lla 1827, sub 70**

Al valore di mercato del LOTTO 1 ottenuto mediando i valori ricavati dalle metodologie di stima precedentemente esposte dovrà essere praticata una riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in particolare saranno decurtati gli oneri per:

Tribunale Civile di SR - Proc. Esec. Imm. n° 183/23: Prisma SPV S.r.l. contro //

- smontaggio infissi in alluminio veranda chiusa della cucina, stimati in Euro 1.000,00;
- lavori di tinteggiatura e sistemazioni cornici porte interne, stimati in Euro 2.200,00;
- somme dovute al Condominio "Grattacielo", pari ad Euro 1.100,00,
- aggiornamento catastale, stimati in Euro 500,00

quindi il **VALORE FINALE del LOTTO 1, al netto delle spese, sarà:**

**Euro 62.800,00 – 1.000,00 – 2.200,00 – 1.100,00 – 500,00 = Euro 58.000,00**  
**(Euro cinquantottomila/00)**

Per la stima del valore di mercato locativo del **LOTTO 1** si ritiene poter applicare il valore già stimato pari a 1,85 €/mq per mese, ovvero di 245,00 Euro mensili, pertanto:

**il VALORE LOCATIVO del LOTTO 1 è pari a 245,00 Euro mensili, ovvero 2.940,00 Euro annui.**

### 3. CONCLUSIONI

Con la presente relazione, composta da n° 14 pagine dattiloscritte oltre i seguenti allegati:

- All. A - Verbale di sopralluogo operazioni peritali;
- All. B - Ricevute invio Relazione CTU;
- All. 1 - Rilievo fotografico;
- All. 2 - Rilievo planimetrico;
- All. 3 - Visure e planimetrie catastali;
- All. 4 - Copia atti di provenienza;
- All. 5 - Ispezioni ipo-catastali;
- All. 6 - Copia Concessioni Edilizie, Stralcio P.R.G.;
- All. 7 - Schema di Parcella,

il C.T.U. ritiene di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto e, ringraziando la S. V. ill.ma per la fiducia accordata, rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento o necessità. In conformità alle specifiche ministeriali relative al deposito telematico degli atti di competenza del CTU nei Tribunali in cui è attivo il Processo Civile Telematico a valore legale per le Esecuzioni, la presente relazione, firmata digitalmente con uso di specifico applicativo ed insieme agli allegati della perizia ed una doppia versione con omesse le generalità del debitore e dei soggetti terzi menzionati, imbustati nella cd. "busta telematica" sono depositati telematicamente in Cancelleria ed una copia inviata a mezzo PEC o raccomandata A/R a ciascuno delle parti, le quali sono invitate a fare pervenire eventuali note entro quindici giorni prima dell'udienza.

Canicattini Bagni, 3 aprile 2024

Il C.T.U.  
*Arch. Luca Garro*