

Indice

1. Premessa	pag.2
2. Svolgimento delle operazioni di consulenza	pag.2
3. Risposte ai quesiti	pag.3
3.1 Individuazione dei beni	pag.3
3.1.1 Dati catastali e coordinate GPS	pag.3
3.2 Descrizione complessiva e sintetica	pag.4
3.3 Stato di possesso	pag.5
3.4 Formalità, vincoli ed oneri giuridici	pag.6
3.5 Regolarità edilizia ed urbanistica, agibilità, destinazione urbanistica e sanabilità	pag.7
3.6 Attestazione di Prestazione Energetica	pag.11
4. Valutazione del bene	pag.11
4.1 Valore locativo del bene	pag.15
5. Conclusioni	pag.17

Allegati:

- All.1 comunicazioni alle parti
- All.2 verbale sopralluogo
- All.3 documentazione fotografica
- All.4 rappresentazione rilevamenti stato di fatto
- All.5 documentazione Ufficio Tecnico
- All.6 documentazione catastale
- All.7 documentazione ispezioni ipotecarie
- All.8 atto di provenienza del bene
- All.9 contratto di cessione in proprietà di alloggio popolare
- All.10 atti di compravendita di confronto assunti a sostegno della stima

1. Premessa

Con “Decreto di nomina” del 13/01/2024 la S.V.I. nominava me sottoscritta arch. Ilaria Alessandra, con studio in via Monsignor Garana n.18, iscritta all’Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Siracusa al numero 741, Consulente Tecnico d’Ufficio nell’ambito della Procedura Esecutiva Immobiliare n. 223/2023 R.G. Es., promossa da *Omissis* nei confronti dei Sigg.ri *Omissis* e *Omissis*, e mi invitava ad accettare l’incarico, accettato dalla sottoscritta con dichiarazione depositata in data 17/01/2024.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Dopo lo studio degli atti contenuti nel fascicolo, al fine di verificare quanto richiestomi nel mandato, ho proceduto ad eseguire le ricerche presso gli uffici competenti, ed in particolare presso l’ufficio tecnico del Comune di Siracusa, presso l’Istituto Autonomo Case Popolari (IACP) di Siracusa, presso l’Archivio Notarile Distrettuale di Siracusa, presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio.

Con istanza registrata al prot. n.78049 del 05/04/2024 (cfr. Allegato 5) inoltrata all’ufficio tecnico di Siracusa ho richiesto il certificato di destinazione urbanistica del bene e, successivamente, all’esito delle ricerche eseguite e delle informazioni acquisite presso l’Istituto Autonomo Case Popolari (IACP) di Siracusa, ho inoltrato una ulteriore istanza all’ufficio tecnico comunale, registrata al prot. n.86277 del 16/04/2024 (cfr. Allegato 5), richiedendo:

- di prendere visione ed estrarre copia semplice dell’Autorizzazione di abitabilità prot. n.7736/Ig del 30/10/1969, rilasciata all’I.S.E.S. (Istituto per lo Sviluppo dell’Edilizia Sociale), e della documentazione eventualmente alla stessa allegata e del titolo abilitativo edilizio al quale l’abitabilità fa riferimento;
- di prendere visione ed estrarre copia semplice degli eventuali ulteriori titoli abilitativi edilizi rilasciati e/o pratiche presentate in riferimento all’appartamento in oggetto, ed in riferimento agli attuali intestatari, nonché intestatari precedenti.

Presso l’Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa, ufficio del catasto, ho richiesto (cfr. Allegato 6):

- la visura storica per immobile;
- l’estratto di mappa catastale;
- la planimetria catastale;
- le visure per soggetto.

Presso la Conservatoria dei registri immobiliari, ho richiesto (cfr. Allegato 7):

- l’ispezione ipotecaria per dati catastali dell’immobile;

- o l'ispezione ipotecaria per dati anagrafici dei soggetti debitori.

Presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Siracusa ho richiesto (cfr. Allegato 9) copia del Contratto di cessione in proprietà dell'alloggio in esame, stipulato tra la Regione Siciliana, l'Istituto Autonomo Case Popolari di Siracusa ed il primo proprietario dell'alloggio stesso.

Ho altresì provveduto a richiedere copia del titolo di provenienza del bene allo studio notarile presso il quale l'atto è stato rogato (cfr. Allegato 8).

In data 02 Febbraio 2024, come preventivamente concordato con il custode delegato Avv. Lucia Callari e dalla stessa comunicato alle parti, mi sono recata sui luoghi oggetto di accertamento siti in Siracusa, Via Luciano Ali n.7.

In occasione del suddetto sopralluogo ho effettuato l'ispezione generale del bene ed i necessari rilevamenti fotografici e metrici, confrontando lo stato di fatto con la documentazione catastale già acquisita al momento dell'accesso ai luoghi.

L'accesso all'immobile è documentato nel verbale n.1 di sopralluogo, contenuto nell'Allegato 2 alla presente relazione.

Ho inoltre condotto le necessarie indagini di mercato, attraverso la rilevazione dei dati dello stesso, in relazione al segmento di mercato di riferimento del bene oggetto di valutazione.

Ho quindi proceduto all'analisi ed alla elaborazione dei dati e dei documenti raccolti per la predisposizione della presente perizia.

3. Risposte ai quesiti

3.1 Individuazione del bene (risposta al quesito "I")

Il bene oggetto di accertamento è un appartamento al piano terzo, contraddistinto dal numero di interno 12, facente parte dell'edificio residenziale di tipo popolare, ubicato nel comune di Siracusa, in Via Luciano Ali n.7.

3.1.1 Dati catastali e coordinate GPS del bene

In base alle ricerche effettuate presso i competenti uffici catastali (cfr. Allegato 6), l'unità immobiliare in esame risulta essere censita presso:

Appartamento

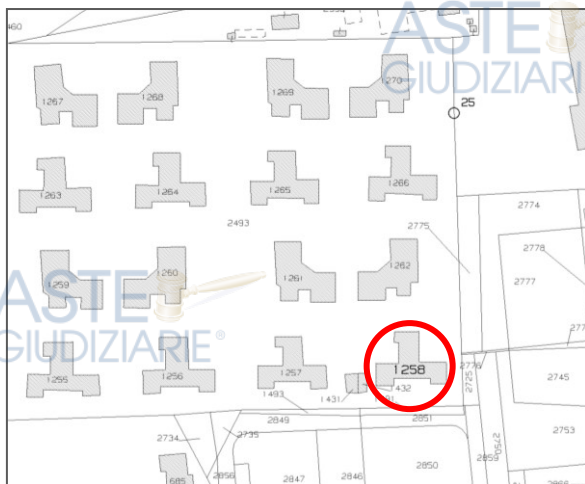
- Ufficio catastale della Provincia di Siracusa, **Catasto Fabbricati**, foglio **33**, particella **1258**, subalterno **12**, categoria **A/4**, classe **2**, consistenza **5,5 vani**, superficie catastale totale **98 mq**,

superficie catastale totale escluse aree scoperte **93 mq**, rendita **218,72 €**, indirizzo **Via Luciano Ali n.7**, interno **12**, piano **3 (terzo)**.

Le **coordinate GPS** che identificano, in via approssimativa, l'accesso al fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare sono le seguenti:

Latitudine **37°05'25.4"N**, Longitudine **15°17'01.7"E**.

Stralcio dell'estratto di mappa catastale con l'individuazione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in esame



3.2 Descrizione complessiva e sintetica del bene (risposta al quesito “II”)

Il bene oggetto della presente relazione fa parte di un fabbricato che è compreso nell'ambito di un complesso edilizio residenziale di tipo popolare, composto da 16 palazzine per complessivi 192 alloggi, realizzati a Siracusa negli anni sessanta del 1900, in Contrada Cozzo Romito, oggi Via Luciano Ali.

Il complesso edilizio comprende due tipi di fabbricati, rispettivamente identificati con le lettere “A” e “B”.

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare in argomento è il tipo “B” ed è composto da quattro livelli fuori terra (piano terra, piano primo, piano secondo e piano terzo), con tre appartamenti per piano.

L'appartamento oggetto di accertamento si trova al piano terzo ed è contraddistinto dal numero di interno 12.

L'unità immobiliare è costituita da ingresso/soggiorno, cucina, due camere da letto, un bagno ed un ripostiglio.

Riguardo la distribuzione interna, dall'ingresso/soggiorno (la cui superficie netta è di circa 20,00 mq) è possibile accedere sia alla cucina (di circa 16,00 mq) che al corridoio/disimpegno (di circa 6,00 mq).

Il suddetto corridoio, accessibile anche dalla cucina, consente l'ingresso alle due camere da letto (aventi, rispettivamente, superficie di 19,80 mq e di 10,00 mq circa), al bagno (di circa 5,70 mq) ed al ripostiglio (di circa 2,00 mq).

All'interno della camera da letto matrimoniale è stata ricavata, tramite l'utilizzo dell'armadio e

porzioni di tramezzo in cartongesso, una cabina guardaroba, della profondità di circa 1,90 m.

L'appartamento è dotato di due balconi, di cui uno esposto a sud, sul quale si affaccia la camera da letto matrimoniale, ed un altro, sul fronte opposto, accessibile sia dal soggiorno che dalla cucina.

L'altezza interna dell'appartamento è 3,00 m.

In merito alla dotazione di impianti, l'unità immobiliare è provvista di tre condizionatori, tipo split con unità esterna, collocati, rispettivamente, nel soggiorno, nella cucina e nella camera da letto matrimoniale; l'appartamento è altresì dotato di boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria.

L'appartamento è parzialmente difforme dal progetto autorizzato e dalla planimetria catastale (progetto autorizzato e planimetria catastale si presentano coerenti tra loro). Lo stato dei luoghi, raffrontato con il progetto autorizzato, è rappresentato graficamente nell'Allegato 4 alla presente relazione.

Il rilievo fotografico, rappresentativo dello stato dei luoghi, è contenuto nell'Allegato 3.

Il bene in esame non rientra nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata, bensì nell'edilizia popolare sovvenzionata.

Il complesso dei 192 alloggi di tipo popolare di cui fa parte il bene in esame, è stato costruito a totale carico della Regione Siciliana, ai sensi della Legge Regionale n.26 del 22/03/1963 "*Norme concernenti la disciplina della cessione in proprietà degli alloggi di tipo popolare ed economico*".

Il contratto di cessione in proprietà dell'appartamento oggetto di accertamento è stato sottoscritto, in data 29/06/1983, dalla Regione Siciliana, dall'Istituto Autonomo Case Popolari di Siracusa (quale ente gestore) e dal primo soggetto al quale è stata venduta e trasferita la proprietà del bene (comprensiva di proprietà pro-quota ed uso comune delle cose indivise/parti comuni del fabbricato), ad eccezione dell'area di impianto dell'edificio che è rimasta di proprietà del Demanio Regionale.

Il suddetto contratto di cessione in proprietà è contenuto in copia nell'Allegato 9 alla presente relazione.

Il bene in esame è stato alienato, per la prima volta, in data 15/10/1993, trascorso il periodo di divieto previsto nel contratto sopra menzionato (pari a dieci anni).

Gli ulteriori trasferimenti di proprietà sono avvenuti, rispettivamente, nel 2005 e nel 2007.

Con l'atto di compravendita del 2007, il bene è stato trasferito agli attuali proprietari, ossia ai soggetti debitori nella procedura esecutiva in esame (cfr. Allegato 8).

3.3 Stato di possesso dell'immobile (risposta al quesito "III")

L'immobile oggetto di accertamento, come si evince dalla documentazione acquisita, risulta intestato a:

- o Omissis (soggetto debitore), nata a Siracusa (SR) il Codice Fiscale

proprietaria per 1/2, in regime di comunione dei beni con *Omissis*;
o *Omissis* (soggetto debitore), nato a Siracusa (SR) il _____ Codice Fiscale _____
proprietario per 1/2, in regime di comunione dei beni con *Omissis*.

I soggetti sopra citati sono proprietari del bene in virtù dell'atto di compravendita del 26/04/2007, rogato dal Notaio Bellucci Angelo (contenuto in copia nell'Allegato 8).

In virtù dell'atto sopra citato, i debitori sono proprietari dell'appartamento e comproprietari delle parti comuni dell'edificio, come per legge, ad esclusione dell'area di impianto dell'edificio che è di proprietà del Demanio Regionale (come descritto nel precedente paragrafo e come riscontrabile nel titolo di provenienza del bene).

In merito allo **stato di possesso e di occupazione**, si precisa che, da quanto emerso nel corso dell'ispezione eseguita, l'appartamento in esame risulta abitato dai debitori.

3.4 Formalità, vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene (risposta ai quesiti "IV" e "V")

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione, in funzione delle ricerche eseguite e delle ispezioni ipotecarie effettuate dalla sottoscritta, risulta gravato dalle seguenti formalità, pubblicate presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Siracusa, Servizio di Pubblicità Immobiliare (cfr. Allegato 7):

➤ *vincoli che resteranno a carico dell'acquirente*

- **Trascrizione** del 19/10/1993 – Registro Particolare 12200 Registro Generale 15714
Pubblico ufficiale Di Trapani Saro Repertorio 39196 del 15/10/1993
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- **Trascrizione** del 23/11/2005 – Registro Particolare 16430 Registro Generale 29499
Pubblico ufficiale Bellucci Angelo Repertorio 101324/22597 del 21/11/2005
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- **Trascrizione** del 27/04/2007 – Registro Particolare 6991 Registro Generale 10708
Pubblico ufficiale Bellucci Angelo Repertorio 108474/24104 del 26/04/2007
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

➤ *vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art.586*

c.p.c.

- **Iscrizione** del 27/04/2007 – Registro Particolare 2322 Registro Generale 10709
Pubblico ufficiale Bellucci Angelo Repertorio 108475/24105 del 26/04/2007

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

n.2264/D del 20 aprile 1960, allegato all'Autorizzazione di abitabilità degli alloggi, rilasciata in data 30/10/1969 e registrata al prot. n.7736/Ig.;

- Autorizzazione di abitabilità degli alloggi di cui al prot. n.7736/Ig. del 30/10/1969;
- Certificato di destinazione urbanistica.

Gli elaborati grafici suddetti (oltre alle tavole nn.2 e 4, facenti parte del progetto dell'intero complesso edilizio residenziale), sono gli unici che sono stati rinvenuti presso l'archivio dell'ufficio tecnico comunale, depositati unitamente all'Autorizzazione di abitabilità sopra menzionata, disponibili soltanto in forma cartacea.

Per quanto concerne la **destinazione urbanistica della zona omogenea in cui ricade l'immobile** si specifica quanto segue:

il fabbricato di cui il bene fa parte ricade in **Zona "B2.1 - Arre sature di edilizia economica e popolare da riqualificare attraverso il recupero degli spazi pubblici"**, riguardante le aree costituite prevalentemente dai primi insediamenti di edilizia economica e popolare, realizzati dal secondo dopoguerra fino alla fine degli anni settanta del 1900, disciplinata dall'art.17 delle Norme Tecniche di Attuazione, come specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal competente ufficio tecnico (cfr. Allegato 5).

In merito alla **regolarità edilizia ed urbanistica dell'unità immobiliare**, in base a quanto riscontrato nel corso dell'ispezione eseguita, è possibile affermare che il bene si presenta parzialmente difforme dal progetto autorizzato allegato all'Autorizzazione di abitabilità del 30/10/1969.

Le difformità riguardano:

- **ampliamento di superficie utile e volume, con conseguente modifica di prospetto,**
- **modifiche interne** all'unità immobiliare,
- **chiusura del balcone esposto a nord con struttura precaria in alluminio e vetro.**

Sotto il **profilo catastale**, considerato che la planimetria dell'appartamento è conforme al progetto autorizzato suddetto, lo stato di fatto si presenta parzialmente difforme alla planimetria catastale e le difformità rilevate sono le medesime di quelle sopra elencate.

Le difformità rilevate sono rappresentate graficamente nell'Allegato 4 alla presente relazione.

Riguardo la **sanabilità delle difformità riscontrate** si rappresenta quanto segue:

- **l'ampliamento della superficie utile e volume non può essere oggetto di regolarizzazione** poiché in violazione alle superfici assegnate agli alloggi in riferimento al complessivo progetto

riguardante l'intero complesso edilizio residenziale.

Ai fini di sanare la suddetta difformità è pertanto necessario prevedere la riduzione in pristino del progetto autorizzato, tramite il ridimensionamento della cucina, mediante la ricostruzione del muro perimetrale, nella posizione originaria, con il conseguente ripristino del prospetto. Il ripristino del prospetto come da progetto autorizzato, deve prevedere altresì il tamponamento della finestra realizzata (sempre nel prospetto nord) in corrispondenza della zona pilozza, originariamente confinata nel balcone, ed oggi inglobata all'interno della cucina.

I costi per la riduzione in pristino dello stato autorizzato, come sopra rappresentato, computati, in via approssimativa, in riferimento ai prezzi del vigente prezziario regionale, nonché ai correnti prezzi di mercato, sono stimati, in cifra tonda in € 5.000,00.

- Le modifiche interne possono essere sanate tramite una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.), ai sensi dell'art.3, comma 2 della Legge Regionale n.16/2016 *"Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380"* e s.m.i., corrispondendo una sanzione pecuniaria pari ad € 1.000,00, poiché trattasi di opere già realizzate.
- La chiusura del balcone nord con struttura precaria in alluminio e vetro può essere regolarizzata ai sensi dell'art.20 della Legge Regionale n.4/2003, corrispondendo 25,00 €/mq per ogni metro quadrato di superficie soggetta a chiusura.

I costi per la presentazione della suddetta C.I.L.A. per la regolarizzazione delle modifiche interne, comprensiva altresì della regolarizzazione della chiusura della veranda, possono preventivarsi, in via approssimativa, come segue:

• Sanzione pecuniaria per interventi già realizzati	€ 1.000,00
• Versamento per ogni metro quadro di superficie sottoposto a chiusura	€ 140,00
• Diritti di segreteria (giusta Delibera di G.M. n.36 del 15/03/2024)	€ 46,80
• Diritti esame progetto (giusta Delibera di G.M. n.36 del 15/03/2024)	€ 78,00
• Competenze tecniche (a forfait)	€ 1.400,00
TOTALE	€ 2.664,80

Oltre alla regolarizzazione del bene sotto il profilo urbanistico edilizio, sopra descritta, occorre inoltre prevederne la **regolarizzare catastale**, tramite l'inserimento della corretta planimetria con sistema informatizzato DOCFA, i cui costi possono preventivarsi come di seguito descritto.

Costi di regolarizzazione catastale

• Accatastamento DOCFA	50,00 €
• Competenze tecniche (a forfait)	400,00 €

In merito all'**esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità del bene**, come sopra descritto, è stata rilasciata l'**Autorizzazione di abitabilità di cui al prot. n.7736/Ig. del 30/10/1969**, che riguarda tutti gli alloggi popolari facenti parte del complesso edilizio residenziale al quale appartiene l'unità immobiliare in esame.

Si fa presente comunque che, poichè l'appartamento (come sopra descritto) è parzialmente difforme dal progetto autorizzato oggetto della sopra citata abitabilità, una volta regolarizzate le difformità tramite la relativa pratica edilizia, occorrerà procedere alla presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) ai sensi dell'art.3 del DLgs 25 novembre 2016, n.222.

La segnalazione certificata di agibilità, finalizzata ad attestare la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato (di cui al comma 1 dell'art.24 del D.P.R. 380/2001, come sostituito all'art.3 del DLgs 222/2016), deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- a) attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1 dell'art.24 sopra citato,
- b) certificato di collaudo statico di cui all'art.67 (del D.P.R. 380/2001) ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori,
- c) dichiarazione delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'art.77, nonché all'art.82,
- d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale,
- e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi.

I costi necessari al deposito della segnalazione certificata di abitabilità saranno relativi alle competenze tecniche spettanti al professionista abilitato incaricato, oltre che agli eventuali costi per il rilascio, da parte di una apposita impresa, delle attestazioni di conformità degli impianti installati, e potranno variare in relazione alla esigenza o meno di effettuare verifiche necessarie per la produzione della documentazione sopra menzionata.

3.6 Indicazione dell'avvenuto rilascio di Attestazione di Certificazione o Prestazione Energetica

(risposta al quesito “VIII”)

Per l'unità immobiliare oggetto della presente relazione non è stato possibile redigere l'Attestazione di Prestazione Energetica, poiché la stessa, al momento del sopralluogo eseguito è risultata provvista di impianto termico, ma è mancante il libretto di impianto di cui all'art.6, comma 5 del D.Lgs 192/05 e s.m.i..

4. Valutazione del bene (risposta al quesito “IX”)

La presente valutazione è eseguita in conformità agli **Standard valutativi**, ossia alle “best practices” o procedure valutative riconosciute, fondate sull'applicazione di metodiche intelleggibili e replicabili basate su oggettivi elementi economico-estimativi e sulla rilevazione delle specifiche caratteristiche dell'immobile da valutare.

Lo **scopo della valutazione è la determinazione del valore di mercato** del bene.

Si ritiene pertanto di dover innanzitutto condividere cosa si intende per **valore di mercato** di un immobile. Per disporre di una definizione condivisa è necessario riferirsi agli Standard sopra menzionati.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS 1- 3) il valore di mercato è definito nel modo seguente:

“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adequata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”

Il **procedimento di stima** scelto ed utilizzato per la valutazione, in relazione al bene in esame ed in funzione dei risultati dell'analisi di mercato eseguita dalla sottoscritta, è il **market comparison approach (MCA)**, o comparazione.

Il *market comparison approach*, tra i procedimenti di stima *market oriented*, ossia basati sulle rilevazioni dei dati di mercato, secondo la gerarchia di affidabilità dei modelli stessi, rappresenta il modello estimativo più affidabile.

Il *market comparison approach* è un procedimento di stima del valore di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto, simili al bene in esame, contrattati di recente e di prezzo noto.

Il suddetto procedimento di stima si basa su un insieme di aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche dei beni comparabili (ossia degli immobili assunti come

confronto) e del subject (ossia dell'immobile oggetto di stima).

Gli aggiustamenti sono costituiti dai *prezzi marginali* delle caratteristiche immobiliari, ossia dai prezzi unitari delle differenze di ogni singola caratteristica immobiliare scelta per la comparazione (ossia quelle caratteristiche per le quali i comparabili ed il subject differiscono nell'ammontare).

Per il bene oggetto di stima ho pertanto proceduto all'analisi del segmento di mercato immobiliare del quale gli stessi fanno parte, ricercando i comparabili, ossia contratti recenti di compravendita di immobili confrontabili a quello oggetto di valutazione.

Nel caso di specie sono stati assunti per il confronto tre atti di compravendita riguardanti beni raffrontabili a quello in esame, facenti parte anch'esse di complessi edilizi residenziali di tipo popolare.

Ho perciò analizzato i contratti di compravendita trovati e, sulla base delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, nonché dei dati rilevabili/desumibili dagli atti stessi, ho scelto le caratteristiche immobiliari per i quali gli immobili di confronto ed il bene da valutare differiscono nell'ammontare.

Ho quindi compilato la tabella dei dati, in riferimento alle caratteristiche immobiliari scelte, ed ho stimato i relativi prezzi marginali.

Una volta eseguita l'analisi dei prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari, ho redatto la tabella di valutazione, nella quale sono state svolte le operazioni di confronto tra gli immobili rilevati ed il bene da valutare, ed infine la relativa sintesi valutativa, da cui ho derivato il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima.

La sintesi valutativa, attraverso il test della divergenza percentuale assoluta "d%", accerta le divergenze nei prezzi corretti degli immobili di confronto, dovute all'effetto della componente casuale nella rilevazione dei prezzi (in particolare quando la stima riguarda il cosiddetto mercato dell'usato), nella misura delle caratteristiche e nella stima dei prezzi marginali.

La divergenza percentuale assoluta si calcola come rapporto tra la differenza tra il prezzo corretto massimo ed il prezzo corretto minimo, tutto fratto il prezzo corretto minimo.

Il test è da considerarsi superato quando la divergenza percentuale assoluta è inferiore al 10% ed è preferibile assumere come valore di mercato, il valore pari alla media dei comparabili con il minimo d%.

Si riportano di seguito le tabelle delle analisi e dei conteggi eseguiti per la valutazione.

TABELLA DATI APPARTAMENTO					
Prezzo di mercato e caratteristica	A Via Domenico Ruggeri n.1	B Via Giuseppe Toscano n.2	C Via Giuseppe Reale n.3	Bene oggetto di valutazione Via Luciano Ali n.7	Informazione mercantile
Prezzo (€)	42 000,00 €	88 000,00 €	63 000,00 €		(prezzi ricavati da atti di compravendita - cfr. Allegato 10)
Data (mesi)	1	1	2	0	2% annuo
Superficie principale (mq)	78,00	78,00	78,00	93,00	Indice mercantile 1
Aree scoperte (mq)	2,00	1,00	2,00	5,00	Indice mercantile 0,30
Livello di Piano (n.)	3	2	1	3	Indice variazione piano 0,5%
Stato di conservazione/manutenzione Sufficiente: 1 - Buono: 2	1	2	1	1	Costo marginale, definito forfettariamente, per passare da 1 a 2 = 18.000 €

Note alla TABELLA DATI:

- riguardo il “prezzo”, la “data” ed il “livello di piano”, i dati indicati sono stati desunti dai relativi atti di compravendita dei beni confrontabili assunti a sostegno della stima, contenuti nell’Allegato 10 alla presente relazione;
- riguardo la “superficie principale” e le “aree scoperte”, si precisa che sono stati utilizzati i dati catastali sia per i beni da stimare che per i comparabili, al fine di rendere omogenee le misure messe a confronto;
- come “superficie principale” è stata assunta la “superficie catastale totale escluse aree scoperte”;
- come superficie “aree scoperte” è stata indicata la differenza fra la “superficie catastale totale” e la “superficie catastale totale escluse aree scoperte”;
- lo “stato di conservazione/manutenzione” è stato assunto in relazione all'epoca di realizzazione, di ristrutturazione e/o dell’ultimo titolo edilizio rilasciato, in base ai dati desumibili dagli atti di compravendita e/o dalla documentazione storica catastale; in particolare nella visura storica catastale del comparabile B, risulta una ristrutturazione avvenuta nel 2012, motivo per cui è stato assunto lo stato di conservazione/manutenzione “buono” rispetto agli altri beni (sia comparabili che da stimare).

TABELLA PREZZI MARGINALI			
Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C
Data (mesi)	- 59,26 € -	124,15 €	- 88,88 €
Superficie principale (mq)	534,35 €	534,35 €	534,35 €
Aree scoperte (mq)	160,31 €	160,31 €	160,31 €
Livello di Piano (n.)	210,00 €	440,00 €	315,00 €
Stato di conservazione/manutenzione Sufficiente: 1 - Buono: 2	18 000,00 €	18 000,00 €	18 000,00 €

Note alla TABELLA PREZZI MARGINALI:

- il prezzo marginale della “data” è espresso con il saggio di variazione mensile dei prezzi del segmento di mercato preso in considerazione ed è calcolato, per ciascun comparabile, rispetto ai prezzi rilevati dal relativo atto di compravendita;
- per quanto riguarda la “superficie principale”, il prezzo marginale è assunto pari al prezzo medio minimo tra i prezzi medi determinati per ciascuno degli immobili di confronto (ciascuno computato come rapporto tra il prezzo di vendita e la relativa superficie commerciale, determinata in relazione agli indici mercantili desunti dal mercato ed indicati nella tabella dati);
- il prezzo marginale delle “aree scoperte” è calcolato come prodotto del relativo indice mercantile per il prezzo marginale della superficie principale;
- il prezzo marginale del “livello di piano” è computato in base al relativo rapporto mercantile, considerando un’aliquota per piano piano forfettariamente pari a 0,50 e distinguendo la posizione dell’immobile da valutare rispetto all’immobile di confronto;
- il prezzo marginale dello “stato di conservazione/manutenzione” è assunto pari al costo, definito forfettariamente, per interventi di manutenzione e/o di adeguamento che permettano di passare dallo stato “sufficiente” allo stato “buono”.

TABELLA DI VALUTAZIONE			
Prezzo e caratteristica	A	B	C
Prezzo	42 000,00 €	88 000,00 €	63 000,00 €
Data (mesi)	59,26 €	124,15 €	177,77 €
Superficie principale (mq)	8 015,27 €	8 015,27 €	8 015,27 €
Aree scoperte (mq)	480,92 €	641,22 €	480,92 €
Livello di Piano (n.)	- €	440,00 €	630,00 €
Stato di conservazione/manutenzione Sufficiente: 1 - Buono: 2	- €	18 000,00 €	- €
Prezzo corretto	50 555,44 €	79 220,64 €	72 303,95 €

SINTESI DI STIMA			
D% = (max-min)/min < 10%		56,70%	>10%
		d%	
Valore di Mercato media fra A, B e C	67 360,01	56,70%	>10%
Valore di Mercato media tra B e C	75 762,30	9,57%	<10%

Il valore di mercato del bene è stimato pari ad € 75.762,30, ed in cifra tonda ad € 75.800,00.

Al valore stimato, sopra riportato, occorre detrarre:

1. le spese necessarie alla regolarizzazione sotto il profilo edilizio urbanistico e catastale;
2. il valore, pro-quota, dell'area di impianto dell'edificio, la cui proprietà è in capo al Demanio Regionale; a tal riguardo si fa presente che la determinazione del più probabile valore di mercato del bene è stata eseguita comparando il bene stesso, ad immobili con caratteristiche confrontabili, ma dei quali risulta compravenduta la piena proprietà.

1. Le spese necessarie alla regolarizzazione sotto il profilo edilizio urbanistico e catastale, precedentemente descritte nel paragrafo 3.5, ammontano alla complessiva somma di:

• Costi per la riduzione in pristino dello stato autorizzato	€ 5.000,00
• Costi per la presentazione della C.I.L.A. in sanatoria	€ 2.664,80
• Costi per la regolarizzazione catastale	€ 450,00

TOTALE	€ 8.114,80
---------------	-------------------

2. Il valore dell'area di impianto dell'edificio (in riferimento all'appartamento in esame) in ragione delle indagini di mercato eseguite, nonché in riferimento all'ultimo aggiornamento delle tabelle di valorizzazione delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'imposta unica comunale del Comune di Siracusa (con preciso riferimento alla zona in cui ricade il bene in esame, identificata anche dal relativo foglio catastale), è stato assunto pari a 115,00 €/mq.

Pertanto, moltiplicando il suddetto valore per la superficie commerciale dell'appartamento (di cui in dettaglio al successivo paragrafo), il **valore dell'area di impianto è stimato** in $(115,00 \text{ €/mq} \times 95,00 \text{ mq}) = \mathbf{10.925,00 \text{ €}}$.

Effettuando quindi la detrazione delle somme di cui ai suddetti punti "1" e "2", computate in complessivi € 19.039,80, dal più probabile valore di mercato del bene, si ottiene:

75.800,00 € - 19.039,80 € = 56.760,20 € ed in cifra tonda 56.800,00 € (valore stimato per il bene, al netto delle decurtazioni).

4.1 Valore locativo del bene

Per la stima del valore locativo del bene in esame, ho proceduto alla ricerca del reddito lordo, attraverso l'analisi del mercato locativo, ed alla conseguente determinazione del reddito netto medio, annuo e continuativo, definito tramite la decurtazione di tutte le spese di gestione dell'immobile.

In particolare, per quanto attiene la determinazione del reddito lordo, ho condotto l'analisi del segmento di mercato immobiliare che riguarda il bene oggetto di stima, tenendo anche in

considerazione i valori di locazione delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, aggiornati per semestre, in base alla tipologia, alla destinazione d'uso ed alla zona all'interno della quale l'immobile ricade, ed ho tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame.

Ho assunto pari complessivamente al 30% le spese per manutenzione, per assicurazioni, per ammortamento, per imposte, di amministrazione e detrazioni per sfitti ed inesigibilità, da sottrarre al reddito lordo per la determinazione del reddito netto annuo.

Al fine di determinare il valore locativo dell'immobile, ho altresì avuto necessità di computarne la superficie commerciale.

Per quanto riguarda il calcolo della superficie commerciale dei beni, ho fatto riferimento alla manualistica (Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed ai parametri utilizzati dal corrente mercato immobiliare.

La superficie commerciale di un immobile viene computata come somma della *superficie dei vani principali e accessori diretti* e della superficie omogeneizzata delle *pertinenze esclusive di ornamento* e/o delle *pertinenze esclusive accessorie a servizio* dell'unità immobiliare.

La superficie dei vani principali e degli accessori diretti si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni, che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50 % e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Per quanto riguarda le pertinenze esclusive di ornamento, la superficie omogeneizzata per balconi, terrazze e similari, nel caso in cui le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, va computata nella misura del 30 % della superficie, fino a 25 mq, nella misura del 10%, per la quota eccedente i 25 mq; nel caso, invece di pertinenze non comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, la superficie omogeneizzata va computata nella misura del 15 % della superficie, fino a 25 mq, e nella misura del 5 % per la quota eccedente i 25 mq.

Considerate le suddette precisazioni di carattere generale, nel caso in oggetto, in base alla tipologia ed alla destinazione dell'immobile, ossia unità immobiliare a destinazione residenziale dotata di pertinenze esclusive (ossia i balconi), ed in funzione delle superfici catastali (in coerenza con i dati utilizzati nel procedimento di stima del valore di mercato), si hanno i calcoli di seguito riportati:

- la superficie dei vani principali e degli accessori diretti, è pari a **93,00 mq**;

- la superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento, ossia i due balconi (la cui superficie viene assunta pari alla differenza tra “superficie catastale totale” e la “superficie catastale totale escluse le aree scoperte”) è la seguente:

- $[(98,00 \text{ mq} - 93,00 \text{ mq}) \times 0,30] = \mathbf{1,50 \text{ mq}}$

La superficie commerciale dell'immobile è pertanto pari a: $93,00 \text{ mq} + 1,50 \text{ mq} = 94,50 \text{ mq}$ ed in cifra tonda **95,00 mq.**

In funzione dell'esito delle indagini di mercato condotte ed in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in questione, il valore di locazione individuato ai fini del computo del valore locativo è pari a **2,5 €/mq x mese.**

Il reddito lordo annuo, è dunque il seguente:

$$2,5 \text{ €/mq x mese} \times 95,00 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = \mathbf{2.850,00 \text{ € (reddito lordo annuo)}}$$

Pertanto, detraendo il 30% di spese di gestione, il reddito netto annuo che si ottiene è pari a:

$$2.850,00 \text{ €} - 30\% = 1.995,00 \text{ € ed in cifra tonda } \mathbf{2.000,00 \text{ € (reddito netto annuo).}}$$

5. Conclusioni

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, ribadendo le conclusioni alle quali sono giunta e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare:

- il **valore di mercato stimato per il bene** è pari ad **€ 56.800,00** (appartamento al piano terzo, interno 12, sito in Siracusa, Via Luciano Ali n.7).

Gli aspetti relativi alla regolarità sotto il profilo urbanistico-edilizio e catastale dell'immobile, sono descritti nel paragrafo 3.5 della presente relazione.

Siracusa, 01/05/2024

L'esperto incaricato
Arch. Ilaria Alessandra