

PERIZIA DI STIMA DELL'IMMOBILE SITO IN SIRACUSA

Via Della Dogana, numero civico 8 (Piano Primo)

Proc. Esecutiva immobiliare n. 57/2020

Indice

1. Premessa	pag.2
2. Svolgimento delle operazioni di consulenza	pag.2
3. Risposte ai quesiti	pag.3
3.1 Individuazione del bene	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.5
3.5 Regolarità edilizia ed urbanistica, agibilità, destinazione urbanistica e sanabilità	pag.7
3.6 Attestazione di Prestazione Energetica	pag.11
4. Valutazione dell'immobile	pag.11
5. Conclusioni	pag.14

Allegati:

- All.1 comunicazioni alle parti
- All.2 verbale sopralluogo
- All.3 documentazione fotografica
- All.4 rappresentazione rilevazione stato di fatto e difformità riscontrate
- All.5 documentazione Ufficio Tecnico
- All.6 documentazione catastale
- All.7 documentazione ispezioni ipotecarie
- All.8 attestazione di Prestazione Energetica (APE)
- All.9 atti di provenienza del bene

1. Premessa

La sottoscritta arch. Miriam Inturrisi, iscritta all'Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Siracusa al numero 1056, con *“Decreto di nomina dell'esperto stimatore e di fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita”* del 09/06/2020, e con conseguente dichiarazione di accettazione d'incarico inviata il 15/06/2020, il G.E. nominava me medesima Consulente Tecnico D'ufficio nell'ambito della *Procedura esecutiva immobiliare n. 57/2020 R.G.* Es. promossa da *“BARCLAYS BANK IRELAND P.L.C.”* contro OMISSIS.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Dopo lo studio degli atti contenuti nel fascicolo, al fine di verificare quanto richiestomi nel mandato, mi sono recata:

- presso l'Ufficio Tecnico del comune di Siracusa richiedendo, tramite istanze del 21/07/2020, rivolta al Sindaco ed al servizio competente (cfr. istanze – Allegato 5), la seguente documentazione relativa agli immobili oggetto di accertamento:
 - a) la licenza edilizia n.1006 del 30/08/1968 e successive modifiche, riferimento riscontrato nell'atto di provenienza del bene in esame (cfr. Allegato 9);
 - b) eventuali ulteriori titoli abilitativi edilizi rilasciati, compresi quelli relativi al fabbricato/condominio di cui l'unità immobiliare fa parte;
 - c) le pratiche edilizie svolte in corso relative all'immobile, le eventuali C.I.L.A. e/o S.C.I.A., comprese eventuali pratiche edilizie in sanatoria in itinere; in caso di esistenza di opere abusive, l'indicazione della eventuale sanabilità e dei relativi costi;
 - d) la documentazione necessaria alla verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della abitabilità/agibilità;
 - e) il certificato di destinazione urbanistica del bene;
- presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa, Ufficio del Catasto, richiedendo (cfr. Allegato 6):
 - a) le visure storiche per immobile;
 - b) l'estratto di mappa catastale;
 - c) la planimetria catastale;
- presso la Conservatoria dei registri immobiliari, richiedendo (cfr. Allegato 7):
 - a) l'ispezione ipotecaria per immobile;
- presso l'ufficio Notarile del Notaio Costanza Luisa, richiedendo (cfr. Allegato 9):
 - a) copia dell'atto di provenienza del bene;
- presso l'archivio Notarile della provincia di Siracusa, richiedendo:
 - a) consultazione dell'atto di provenienza del bene;

- presso l'ufficio Notarile del Notaio Messina Concetta , richiedendo (cfr. Allegato 9):
 - a) copia dell'atto di provenienza del bene;

Ho eseguito in data 17 Luglio 2020, previa comunicazione alle parti (cfr. Allegato 1), il sopralluogo presso l'immobile oggetto di accertamento, effettuando l'ispezione generale ed i necessari rilevamenti fotografici e metrici, e confrontando lo stato di fatto con la documentazione acquisita. L'accesso all'immobile è stato documentato nel verbale contenuto nell'Allegato 2 alla presente relazione.

Allo scopo di accertare la regolarità del bene e di ricostruire la storia dello stesso, ho eseguito diverse ricerche di approfondimento, presso il catasto, la conservatoria, l'ufficio del Notaio Costanza Luisa, l'archivio Notarile della provincia di Siracusa, l'ufficio del Notaio Messina Concetta e l'ufficio tecnico competente; per comprendere e quindi chiarire l'attuale situazione dello stesso, come verrà di seguito descritto in dettaglio.

Ho provveduto inoltre ad eseguire alcune ricerche ed all'acquisizione di informazioni presso alcune agenzie immobiliari operanti in ambito locale ed alcune agenzie immobiliari telematiche (Immobiliare.it, Gabetti Franchising Agency Siracusa, Vostri Servi Immobiliare Siracusa), al fine di definire i prezzi di compravendita e/o di locazione degli immobili oggetto di stima, confrontabili ai reali prezzi di compravendita e/o di locazione dell'attuale mercato immobiliare.

3. Risposte ai quesiti

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

L'immobile oggetto di accertamento nella procedura in questione è un appartamento posto al piano primo, che si trova nel comune di Siracusa in Via Della Dogana, numero civico 8.

3.1.1 Dati catastali e coordinate GPS del bene

In base alle ricerche effettuate presso i competenti uffici catastali (cfr. Allegato 6), l'immobile sopra citato risulta essere censito presso:

COMUNE DI SIRACUSA

- Ufficio Catastale della Provincia di Siracusa, **Catasto fabbricati**, foglio **167**, particella **6442**, subalterno **13**, zona cens. **1**, categoria **A/3**, classe **2**, consistenza **4 vani**, superficie catastale totale **71 mq** e totale escluse aree scoperte **71 mq**, rendita catastale **309,87 €**; indirizzo **Via Della Dogana n.8**, piano **2** (piano Secondo), intero **29**.

Le **coordinate GPS** che identificano, in via approssimativa, l'accesso all'immobile in questione, sono le seguenti:

Latitudine **37°03'53.7"N**, Longitudine **15°17'21.7"E**.

Stralcio dell'estratto di mappa catastale con l'individuazione della particella



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

Il bene oggetto di accertamento è l'unità immobiliare posta al piano primo, interno 29, del condominio denominato “Piazza”, in via della Dogana numero civico 8; il fabbricato è servito da un androne comune che porta al cortile interno anch'esso di proprietà comune, ed alle rampe di scale che collegano i vari piani del medesimo condominio.

Il fabbricato si sviluppa ad angolo tra Corso Umberto a nord e via della Dogana ad est, esso è ubicato in zona “A1” del Piano Regolatore Generale, che individua il “ Tessuto Storico di Pregio: zona Umbertina” (Crf. Certificato di Destinazione Urbanistica –Allegato 5).

Il bene oggetto di accertamento è identificato catastalmente al foglio 167, particella 6442, subalterno 13, come descritto al paragrafo precedente.

L'accesso all'immobile in questione, avviene tramite le rampe di scale, su menzionate, che si collegano ad un ballatoio comune, con affaccio al cortile condominiale, come sopra citato. Dal ballatoio si accede a quattro appartamenti, corrispondenti a quattro diverse proprietà, di cui uno di esso è proprio l'immobile in esame, di proprietà del debitore esecutato OMISSIS.

Riguardo la distribuzione interna, il bene in esame è costituito da un ingresso di circa 13,00 mq, dal quale si accede a destra ad un piccolo spazio disimpegno adibito a lavanderia, da cui si accede, a sua volta, ad un bagno, rispettivamente con superficie pari a circa 3mq e 4 mq.

Proseguendo lungo lo spazio ingresso/servizi, sopra descritto, si accede, tramite un'apertura larga circa 1 m, ad un Open Space adibito a cucina/soggiorno, pari a circa 40 mq, dotato di balcone che si affaccia su Corso Umberto.

Nell'Open Space, troviamo una scala a chiocciola in ferro, posizionata accanto alla parete di separazione con il vano di ingresso.

Salendo la scala si raggiunge un soppalco con altezza pari a circa 2,20 m, nel quale si distribuiscono le camere ed i servizi della zona notte.

La scala sbarca in un disimpegno di circa 3,50 mq, dove frontalmente troviamo: sul lato sinistro un corridoio, con affaccio sul soggiorno sottostante, ed a destra una prima camera pari a circa 11 mq, anch'essa con affaccio sul soggiorno sottostante. Accanto alla camera vi è l'accesso ad un bagno di circa 4 mq, e proseguendo sul lato sinistro del bagno si accede ad una seconda ed ultima camera di circa 18 mq.

L'immobile è dotato di pertinenze esclusive di ornamento, rappresentate da:

- un balcone, accessibile dalla Cucina/Soggiorno, avente superficie pari a circa 4,00 mq, prospiciente Corso Umberto.

Per quanto riguarda lo stato dei luoghi, sono stati riscontrati lavori di manutenzione straordinaria non completati, come riscontrabile nel rilievo fotografico (Cfr. Allegato 3)

La distribuzione interna dell'unità immobiliare, sopra descritta, è riscontrabile nella rappresentazione del rilievo, contenuta nell'allegato, (cfr. Allegato 4), alla presente relazione.

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:

Immobile censito al Catasto fabbricati, foglio 167, particella 6442, subalterno 13

- o **OMISSIS** (soggetto esecutato), nato ad OMISSIS, Codice Fiscale: OMISSIS, **proprietario per la piena proprietà.**

In merito allo **stato di occupazione**, così come verificato in occasione del sopralluogo eseguito insieme al custode delegato avv. Maria Barsalona, l'immobile risulta non abitato, in quanto essendo ancora in fase di costruzione non sarebbe possibile la fruizione degli spazi.

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

L'immobile oggetto di perizia, in funzione dell'ispezione ipotecaria effettuata dalla sottoscritta, risulta gravato dalle seguenti formalità, pubblicate presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Siracusa, Servizio di Pubblicità Immobiliare (cfr. Allegato 7), come di seguito distinte:

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

- **ISCRIZIONE** del 17/02/2005 – Registro Particolare 1082 Registro Generale 4173

Pubblico Ufficiale COSTANZA LUISA Repertorio 28477/19369 del 03/08/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

- **ISCRIZIONE** del 08/08/2007 – Registro Particolare 4715 Registro Generale 20539
Pubblico Ufficiale COSTANZA LUISA Repertorio 28477/19369 del 03/08/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO
- **ISCRIZIONE** del 09/07/2019 – Registro Particolare 1479 Registro Generale 12297
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 781/2018 del 23/04/2019
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- **TRASCRIZIONE** del 31/03/2020 – Registro Particolare 3540 Registro Generale 4834
Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 388
del 08/02/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

➤ vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- **TRASCRIZIONE** del 06/10/1994 – Registro Particolare 11719 Registro Generale 15094
Pubblico Ufficiale LUISA COSTANZA Repertorio 13873 del 29/09/1994
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- **TRASCRIZIONE** del 30/12/1999 – Registro Particolare 13360 Registro Generale 18116
Pubblico Ufficiale STUDIO NOTARILE DOTT. LUISA COSTANZA Repertorio 19655 del
10/12/1999 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- **TRASCRIZIONE** del 17/02/2005 – Registro Particolare 2483 Registro Generale 4172
Pubblico Ufficiale COSTANZA LUISA Repertorio 25628/17233 del 03/02/2005
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

➤ Altre informazioni per l'acquirente concernenti:

Si precisa che, nonostante le istanze inoltrate tramite E-mail e PEC, (contenute nell'Allegato 1), non sono stati reperiti dati riguardanti:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (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.

Riguardo a **vincoli gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente**, si evidenzia che nel certificato di destinazione urbanistica (cfr. Allegato 5) viene indicato che la particella in esame ricade all'interno della perimetrazione del Piano Paesaggistico della provincia di Siracusa, Ambiti 14-17, contesto paesaggistico 10a - nella fascia di livello di tutela 1.

3.5 Regolarità edilizia ed urbanistica, agibilità/abitabilità e destinazione urbanistica dei beni e sanabilità delle difformità riscontrate (risposta ai quesiti “VI” e “VII”)

In seguito all’istanza inoltrata all’ufficio tecnico del Comune di Siracusa di cui al prot. n. 0108488 del 21/07/2020, è stata acquisita la seguente documentazione relativa all’immobile oggetto di accertamento (cfr. Allegato 5):

- Certificato di destinazione urbanistica.
- Concessione Edilizia n. 72/17 del 12/04/2017 intestata al “Condominio Piazza”, di cui fa parte l’immobile in esame, relativa ai lavori realizzati nelle parti comuni.
- Attestazione di accesso agli atti, rilasciata dall’Ufficio Tecnico Comunale di Siracusa.

Per quanto concerne la **destinazione urbanistica** della zona omogenea in cui ricade l’immobile oggetto di accertamento, si specifica quanto segue:

l’immobile ricade in **Zona “A1 – Tessuto Storico di Pregio: Zona Umbertina”** del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Siracusa, ed è soggetto ai vincoli ed alle prescrizioni descritti nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal competente ufficio tecnico (cfr. Allegato 5).

In merito alla **regolarità del bene, sotto il profilo Urbanistico-Edilizio e Catastale** si rappresenta quanto segue:

- sotto il **profilo urbanistico-edilizio**, dalle ricerche eseguite presso il competente ufficio tecnico comunale, non risulta rilasciato alcun titolo edilizio.
- Sotto il **profilo catastale**, lo stato dei luoghi presenta alcune difformità rispetto alla pianta catastale del bene (cfr. Allegato 4).

Nel caso specifico, è possibile affermare che l’unità immobiliare in questione è risalente ad epoca anteriore alla Legge Urbanistica Statale del 17 Agosto 1942 n. 1150, che introduce l’obbligo della licenza edilizia. La pianta catastale del bene è infatti datata 26 Dicembre 1939.

Pertanto se lo stato dei luoghi fosse conforme alla pianta catastale suddetta, l’unità immobiliare sarebbe da ritenersi regolare sotto il profilo edilizio – urbanistico.

Lo stato dei luoghi però, come sopra citato, presenta alcune difformità rispetto alla pianta catastale, come si può evincere dalla rappresentazione grafica contenuta nell’Allegato 4.

Le difformità riguardano **modifiche interne** e la **presenza di un soppalco**.

Si precisa altresì che come riscontrato nel corso del sopralluogo eseguito risultano in corso di realizzazione (ma attualmente interrotti) interventi edilizi che rientrano nella fattispecie di “interventi di manutenzione straordinaria” ai sensi dell’Art. 3, comma 1, lettera “b”, del D.P.R. 380/2001.

In merito alle suddette difformità, è stata condotta la ricerca, a ritroso, dei titoli di provenienza del bene in questione (presso: l'ufficio del Notaio Costanza Luisa, l'Archivio Notarile della provincia di Siracusa e presso l'ufficio del Notaio Messina Concetta) per verificare se gli interventi fossero stati eseguiti in data antecedente o successiva al 1942.

Negli atti esaminati, fino all'atto del 1999, il soppalco viene espressamente citato nella descrizione del bene compravenduto; ciò non avviene dell'atto del 1988.

Pertanto si è ritenuto che il soppalco in questione sia stato realizzato in assenza del necessario titolo abilitativo edilizio, poiché successivo al 1988.

In merito alla **sanabilità delle difformità riscontrate**, sopra descritte, le stesse possono essere solo parzialmente regolarizzate.

Ed in particolare, sono regolarizzabili le modifiche interne eseguite al piano di accesso all'unità immobiliare, ossia le modifiche dei tramezzi del vano di ingresso e la demolizione del tramezzo del vano con affaccio su Corso Umberto.

Per quanto riguarda il soppalco occorre innanzitutto precisare che ai sensi dell'Art.72 del Regolamento Edilizio comunale vigente la proiezione del soppalco non può eccedere la metà della superficie dell'intero locale. Nel caso in questione il soppalco realizzato copre quasi per intero la superficie dell'unità immobiliare.

L'altezza del piano soppalco è pari a circa 2,20 m, quindi inferiore all'altezza minima interna utile dei locali servizi che è pari a 2,40 m.

Quindi sul piano soppalco non può essere realizzato un bagno (come nel caso in questione) ma il piano stesso può solo fungere da locale di sgombero.

Considerato quanto sopra descritto, al fine di regolarizzare l'immobile in esame è necessario:

- presentare un **permesso di costruire in sanatoria**, allo scopo di sanare le modifiche interne ed il soppalco, provvedendo alla riduzione della superficie dello stesso (secondo quanto previsto dal R.E.), nonché alla demolizione del bagno realizzato sul soppalco.

I costi per il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria, stimati in via approssimativa, sono i seguenti:

(a) I costi per il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria

• **Diritti di esame progetto** (in atto applicabili come da Delibera di Giunta Comunale di SR n. 62 del 23/04/2019) **€ 102,00**

• **Diritti di Segreteria** (in atto applicabili come da Delibera di Giunta Comunale di SR n. 62 del 23/04/2019) **€ 309,88**

• Marca da bollo da € 16,00 n.2	€ 32,00
• Sanzione pecuniaria per interventi realizzati in assenza di titolo abilitativo (*)	€ 1.500,00
• Competenze tecniche (a forfait)	€ 2.000,00
TOTALE =	€ 3.943,88

(*) Si precisa che la suddetta sanzione non superiore a 5.164,00 € e non inferiore a 516,00 €, è stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento del valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio (ai sensi del comma 4, art.37 del D.P.R. 380/2001).

Pertanto l'entità della sanzione sopra riportata è stata definita in via forfettaria, ed inserita a scopo meramente indicativo.

I costi per la demolizione delle difformità non sanabili e quindi del ripristino del soppalco, ossia la riduzione della superficie dello stesso, (secondo quanto previsto dal R.E.), come sopra descritto, sono stimati in via approssimativa e sono i seguenti:

(b) I Costi per la demolizione delle difformità non sanabili

Costi di demolizione (**)	3.000,00 €
TOTALE =	3.000,00 €

(**) I costi di demolizione della porzione di soppalco che eccede i limiti previsti dal vigente R.E., comprensivi degli oneri di conferimento in discarica, nonché dei necessari ripristini, sono stati computati, in via approssimativa ed in cifra tonda, in base ai correnti prezzi di mercato ed in riferimento al prezzario regionale attualmente in vigore.

Riepilogando, i costi complessivi di regolarizzazione del bene sotto il profilo urbanistico-edilizio sono i seguenti:

Costi di regolarizzazione urbanistico-edilizia (a + b)

• I costi per il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria	3.943,88 €
• I Costi per la demolizione delle difformità non sanabili	3.000,00 €
TOTALE (a + b) =	6.943,88 €

A seguito della regolarizzazione del bene sotto il profilo urbanistico-edilizio, sopra descritta, occorre inoltre prevedere la **regolarizzazione della situazione catastale dell'immobile**, attraverso l'inserimento della corretta planimetria tramite sistema informatizzato DOCFA, i cui costi possono preventivarsi, in via approssimativa, come segue:

Costi di regolarizzazione catastale

• Accatastamento DOCFA	€ 50,00
• Competenze tecniche (a forfait)	€ 400,00
TOTALE	€ 450,00

In merito all'**esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità del bene** non risultano rilasciati certificati di abitabilità/agibilità.

Nel caso specifico ciò è dovuto al fatto che l'immobile risulta edificato in epoca antecedente al 1942 e che per lo stesso non sono stati rilasciati ulteriori successivi titoli abilitativi edilizi.

Pertanto a seguito della regolarizzazione, occorrerà procedere, secondo la normativa vigente, 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, per la produzione dell'attestazione secondo quanto previsto dalla normativa sopra citata, oltre che ai costi per il rilascio, da parte di una apposita impresa, dell'attestazione di conformità e del certificato di collaudo degli impianti installati (non ancora completati), e varieranno in funzione delle specifiche verifiche che si renderanno 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”)

Riguardo all'avvenuto rilascio dell'Attestazione di Prestazione Energetica per il bene oggetto di accertamento, dalla consultazione telematica della pagina “Visura APE”, all'interno del Portale Siciliano dell'Energia (SIENERGIA), risulta che lo stesso non è presente nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati (cfr. Allegato 8).

E' stata pertanto redatta l'Attestazione di Prestazione Energetica, contenuta nell'Allegato 8, dalla quale risulta che la classe energetica di appartenenza dell'immobile è la classe “E”.

Si precisa, altresì, che l'APE redatto fa riferimento ai dati catastali del bene ed alla situazione catastale attualmente rappresentata in pianta; pertanto a seguito della regolarizzazione **edilizio-urbanistico** e **catastale**, occorrerà in sede di presentazione della SCA, redigere la nuova Attestazione di Prestazione Energetica.

4. Valutazione dell'immobile (risposta al quesito “IX”)

Calcolo della superficie commerciale dell'immobile

Per quanto riguarda il calcolo della superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima, 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.

Per quanto riguarda invece le pertinenze esclusive accessorie di servizio, la superficie omogeneizzata si computa nella misura del 50%, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con gli accessori diretti; nella misura del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Considerate le suddette precisazioni, nel caso in esame, ossia quello di una unità immobiliare parte di un edificio, la superficie commerciale è computata nel modo seguente:

- la superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, è pari a **73,20 mq**

- la superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento, ossia il balcone su Corso Umberto (la cui superficie complessiva misura circa 2,00 mq), è pari a:

$$[30\% (2,00 \text{ mq})] = \mathbf{0,60 \text{ mq}}$$

- la superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare, ossia il soppalco "non abitabile" (la cui superficie complessiva misura circa 47,00 mq), è pari a:

$$[50\% (47,00 \text{ mq})] = \mathbf{23,50 \text{ mq}}$$

La superficie commerciale dell'immobile è pertanto pari a:

$$\mathbf{73,20 \text{ mq} + 0,60 \text{ mq} + 23,50 \text{ mq} = 97,30 \text{ mq}}$$
 ed arrotondando per difetto **97,00 mq.**

Il criterio di stima da me scelto ai fini della valutazione dell'immobile oggetto di perizia è il **criterio del più probabile valore di mercato**, che ritengo più idoneo a realizzare lo scopo della stima in quanto *esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.*

La stima è stata risolta attraverso due procedimenti:

- 1) il **procedimento sintetico comparativo**;
- 2) il **procedimento analitico o capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto**.

Ho fatto riferimento in entrambi i casi ai valori delle quotazioni immobiliari del Semestre 1, Anno 2020, attualmente disponibili presso l'Agenzia del Territorio, Sezione dedicata all'Osservatorio del Mercato Immobiliare, in funzione della tipologia dell'immobile oggetto di stima, ed ho anche tenuto conto dei valori desunti da annunci immobiliari e dei dati forniti nel corso delle interlocuzioni con due agenzie immobiliari operanti in ambito locale riguardo reali prezzi di compravendita e di locazione, relativamente ad immobili confrontabili a quello oggetto di stima.

I valori di mercato e di locazione, di seguito utilizzati per l'applicazione dei metodi di stima, che ho ritenuto di utilizzare per il bene oggetto della presente relazione, sono stati definiti in funzione dello stato attuale di conservazione e di manutenzione dell'immobile, delle considerazioni relative alle caratteristiche proprie del bene ed a quelle di contesto, ed in base alle interlocuzioni con le agenzie immobiliari.

I valori scelti per l'immobile sono i seguenti:

- valore di mercato (€/mq): **1,200 €/mq**
- valore di locazione (€/mq x mese): **6,5 €/mq x mese**

Pertanto facendo riferimento ai suddetti valori ho proceduto all'applicazione dei metodi di stima, di seguito descritti.

1) Applicando il **procedimento di stima sintetico comparativo** e considerando come parametro di riferimento la superficie commerciale, precedentemente calcolata, si ottiene:

$$\underline{97,00 \text{ mq} \times 1.200,00 \text{ €/mq} = 116.400,00 \text{ €}}$$

2) Utilizzando il **procedimento analitico** il più probabile valore di mercato (V_m) dell'immobile si ottiene applicando l'espressione matematica:

$$V_m = R_n / r$$

In cui R_n rappresenta l'accumulo dei redditi netti futuri annui, al netto di ogni passività, ed r rappresenta il saggio di capitalizzazione.

Considerando il valore locativo in €/mq x mese pari a 6,5, le detrazioni per sfritto, inesigibilità, ecc. in ragione del 30% ed il saggio di capitalizzazione medio di mercato pari al 3,5%, procedendo all'applicazione del metodo si ha:

- **reddito annuo lordo:** $97,00 \text{ mq} \times 6,5 \text{ €/mq} \times 12 \text{ mesi} = 7.566,00 \text{ €}$

- **detrazioni per sfritto, ecc.:** $30\% (7.566,00 \text{ €}) = 2.269,80 \text{ €}$

- **reddito annuo netto (R_n):** $(7.566,00 - 2.269,80) = 5.296,20 \text{ €}$

$V_m = (5.296,20 \times 100) / 3,5 = 151.320,00 \text{ €}$ ed in cifra tonda **151.300,00 €**

Dalla media delle due valutazioni eseguite si ottiene il più probabile valore di mercato dell'immobile che è pari a:

$$(116.400,00 \text{ €} + 151.300,00 \text{ €}) / 2 = 133.850,00 \text{ € ed in cifra tonda } \underline{134.000,00 \text{ €}}$$

Dal valore di mercato del bene così determinato va effettuata la **detrazione delle spese necessarie ai fini della regolarizzazione dell'immobile** sotto il profilo urbanistico-edilizio e catastale, precedentemente descritte nel paragrafo 3.5 della presente relazione.

Riepilogando, le spese per la regolarizzazione del bene sono le seguenti:

• I costi per il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria	3.943,88 €
• I Costi per la demolizione delle difformità non sanabili	3.000,00 €
• Costi per la regolarizzazione Catastale	€ 450,00
TOTALE	€ 7.393,88

Effettuando quindi la detrazione delle spese di regolarizzazione dal più probabile valore di mercato del bene, si ottiene:

134.000,00 € - 7.393,88 € = 126.606,12 € ed in cifra tonda **126.600,00 € (valore stimato per il fabbricato, al netto delle decurtazioni).**

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 stimato per l'immobile oggetto di accertamento è il seguente:
 - **€ 126.600,00** per l'immobile sito in Via Della Dogana n. 8 - piano primo-int.29,
- gli aspetti relativi alla regolarità urbanistico-edilizia, catastale e dell'agibilità dell'immobile sono descritti nel paragrafo 3.5 della presente relazione.

Siracusa, 15/01/2021

L'esperto incaricato
Arch. Miriam Inturrisi