

PERIZIA DI STIMA DEGLI IMMOBILI SITI IN LENTINI
Via Naro nn.1 e 3 (abitazione ed autorimessa)
Proc. Esecutiva immobiliare n. 71/2024 R.G.

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.10
4. Valutazione dei beni	pag.10
4.1 Valore locativo dei beni	pag.14
5. Conclusioni	pag.16

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 dei beni
- All.9 atti di compravendita di confronto assunti a sostegno della stima

1. Premessa

Con “Decreto di nomina” del 28/08/2024 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. 71/2024 R.G. Es., promossa da *FI.RE. s.p.a.* nei confronti di *Omissis e Omissis*, e mi invitava ad accettare l’incarico, accettato dalla sottoscritta con dichiarazione depositata in data 30/08/2024.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Dopo lo studio degli atti contenuti nel fascicolo, al fine di verificare quanto richiestomi nel mandato, ho proceduto nel modo seguente, inoltrando apposite istanze di accesso agli atti:

- presso l’ufficio tecnico del Comune di Lentini, di cui all’istanza registrata al prot. gen. n.0024429 del 19/11/2024, richiedendo la seguente documentazione relativa agli immobili oggetto di accertamento (cfr. Allegato 5):
 - o le pratiche edilizie e/o i titoli edilizi rilasciati relativi agli immobili, comprese eventuali pratiche edilizie in itinere; in caso di esistenza di opere abusive, l’indicazione della eventuale sanabilità e dei relativi costi;
 - o la certificazione di abitabilità/agibilità dei beni;
 - o il certificato di destinazione urbanistica;
- presso l’Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa, Ufficio del Catasto, richiedendo (cfr. Allegato 6):
 - o le visure storiche per immobile;
 - o l’estratto di mappa catastale;
 - o le planimetrie catastali;
 - o le visure per soggetto;
- presso la Conservatoria dei registri immobiliari, richiedendo (cfr. Allegato 7):
 - o l’ispezione ipotecaria per dati catastali degli immobili;
 - o l’ispezione ipotecaria per dati anagrafici dei soggetti debitori.

A seguito di un primo tentativo di sopralluogo avvenuto il 24/09/2024 (cfr. Allegato 1), in data 22/10/2024, come concordato con il Custode nominato Avv. Rossella La Face e dalla stessa comunicato alle parti (cfr. nell’Allegato 1), ho eseguito il sopralluogo presso gli immobili oggetto di accertamento, effettuando l’ispezione generale ed i necessari rilevamenti fotografici e metrici, confrontando lo stato di fatto con la documentazione al momento già acquisita.

L’accesso all’immobile è documentato con il verbale di sopralluogo contenuto nell’Allegato 2 alla presente relazione.

Ho altresì condotto l'indagine di mercato, in relazione al segmento di mercato di riferimento dei beni oggetto di valutazione, provvedendo alla ricerca di atti di compravendita riguardanti unità immobiliari confrontabili ai beni oggetto di stima. 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 dei beni (risposta al quesito "I")

I beni oggetto di accertamento nella procedura in questione sono una abitazione, composta da piano primo, secondo e terzo, ed un garage di pertinenza della stessa, sito al piano terra del medesimo fabbricato.

I beni sono ubicati in Via Naro e sono contraddistinti dai numeri civici 1 e 3; in particolare il numero 1 identifica l'abitazione ed il numero 3 identifica l'autorimessa.

3.1.1 Dati catastali e coordinate GPS dei beni

In base alle ricerche effettuate presso i competenti uffici catastali (cfr. Allegato 6), le unità immobiliari in esame risultano essere censite presso:

Abitazione

- Ufficio catastale della Provincia di Siracusa, **Catasto Fabbricati**, foglio **91**, particella **3878**, subalterno **5**, categoria **A/3**, classe **2**, consistenza **6,5 vani**, superficie catastale totale **129 mq**, superficie catastale totale escluse aree scoperte **119 mq**, rendita **258,49 €**, indirizzo **Via Naro n.1**, piani **1-2-3 (primo, secondo e terzo)**.

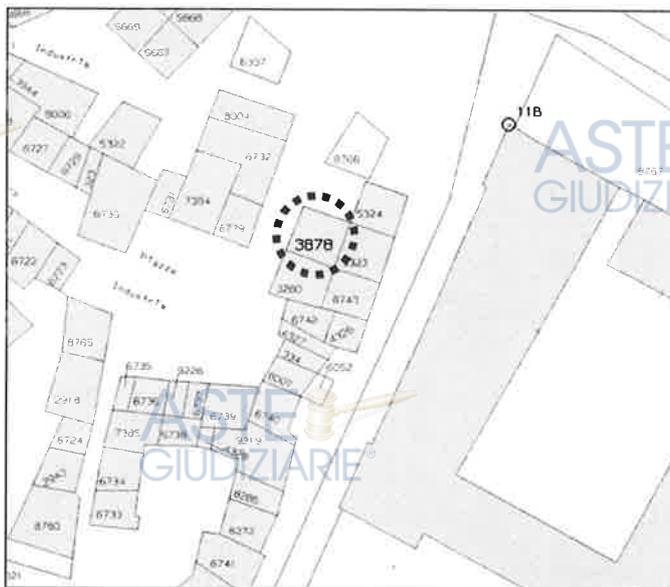
Garage

- Ufficio catastale della Provincia di Siracusa, **Catasto Fabbricati**, foglio **91**, particella **3878**, subalterno **6**, categoria **C/6**, classe **3**, consistenza **43 mq**, rendita **84,39 €**, indirizzo **Via Naro n.3**, piano **T (terra)**.

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

Latitudine **37°17'15.8"N**, Longitudine **15°00'07.1"E**.

Le coordinate GPS che identificano, in via approssimativa, l'accesso al garage, sono le seguenti:
Latitudine 37°17'15.7"N, Longitudine 15°00'06.9"E.



Stralcio dell'estratto di mappa catastale con l'individuazione del fabbricato che identifica l'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari in esame.

3.2 Descrizione complessiva e sintetica dei beni (risposta al quesito "II")

I beni oggetto della presente relazione sono un'abitazione e l'autorimessa di pertinenza, facenti parte del medesimo corpo di fabbrica, ubicati in una zona del centro urbano definita di interesse storico nell'ambito del vigente piano regolatore comunale.

L'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari è costituito da piano terra, piano primo, piano secondo e piano terzo.

L'immobile è ubicato nel Comune di Lentini, ed occupa un lotto posto ad angolo tra due porzioni della Via Naro, caratterizzate da differenti quote altimetriche.

L'abitazione si sviluppa sui piani primo, secondo e terzo, mentre l'autorimessa occupa il piano terra del fabbricato.

L'ingresso all'abitazione è contraddistinto dal numero civico "1", mentre l'accesso al garage è contraddistinto dal numero civico "3".

Per quanto riguarda la distribuzione interna, al piano primo dell'abitazione si trova la "zona giorno", composta da un ambiente adibito a cucina-pranzo, di circa 13,20 mq, direttamente connesso al soggiorno, di circa 18,10 mq, con il quale forma un unico ambiente; un bagno di circa 2,90 mq ed un ripostiglio, di circa 3,80 mq; la cucina/soggiorno, il bagno ed il ripostiglio sono accessibili tramite un disimpegno di circa 2,00 mq.

Al piano primo sono ubicate due camere da letto, rispettivamente di circa 16,85 mq e 10,30 mq, la più grande delle quali dotata di cabina armadio di circa 3,30 mq, ed un bagno, di circa 5,00 mq.

Al piano secondo si trova un locale adibito a lavanderia, di circa 9,45 mq, dal quale si accede alla terrazza, avente superficie circa pari a 30,00 mq.

Il piano terra è costituito da un ambiente unico di circa 36,50 mq, dotato di vano wc, di circa 3,60 mq. Il locale suddetto ospita il serbatoio ed il relativo impianto per l'approvvigionamento idrico dell'abitazione soprastante.

L'altezza interna netta dei piani, così come rilevata in sede di sopralluogo, è la seguente:

- piano terra 3,90 m,
- piano primo 3,15 m,
- piano secondo 2,95 m,
- piano terzo 2,60 m.

Riguardo le pertinenze esclusive di ornamento, l'immobile è dotato di due balconi che si sviluppano ad angolo lungo le due facciate del fabbricato, rispettivamente uno al piano primo (accessibile dalla cucina / soggiorno) ed uno al piano secondo (accessibile dalla due camere da letto); l'abitazione è altresì dotata della terrazza al piano terzo.

In merito agli impianti, l'unità immobiliare è provvista di condizionatori tipo split con unità esterna, di cui, uno nella cucina/pranzo al piano primo, ed uno in una delle camere da letto al piano secondo; l'abitazione è altresì provvista di boiler elettrico per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria.

La consistenza del bene e quindi le superfici interne sopra descritte, intese come superfici nette dei vani, sono state computate in riferimento alle planimetrie del fabbricato, ed in base ad alcuni accertamenti metrici eseguiti in occasione dell'accesso ai luoghi.

Per quanto riguarda lo stato di conservazione e manutenzione del fabbricato si fa rilevare che internamente l'abitazione si può considerare in complessive buone condizioni di conservazione e manutenzione; pavimenti, rivestimenti, porte interne e sanitari si presentano in ottime condizioni; gli infissi esterni sono invece particolarmente vetusti, probabilmente si tratta degli infissi originari del fabbricato (che, in relazione al materiale di cui sono costituiti sono riconducibili agli anni settanta circa).

Per quanto riguarda l'esterno i prospetti si trovano completamente allo stato grezzo, privi di intonaco e finitura.

La distribuzione planimetrica e lo stato delle unità immobiliari sopra descritte sono riscontrabili dal rilievo fotografico, di cui all'Allegato 3, e dall'elaborato grafico di cui all'Allegato 4.

3.3 Stato di possesso degli immobili (risposta al quesito "III")

Gli immobili oggetto di accertamento, come si evince dalla documentazione acquisita, risultano intestati a:

- ASTE GIUDIZIARIE
- o Omissis (debitore), nato a _____, Codice Fiscale _____, che gode della proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con Omissis (debitrice);
- o Omissis (debitrice), _____, Codice Fiscale _____, che gode della proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con Omissis (debitore).

ASTE GIUDIZIARIE

In merito allo **stato di possesso e di occupazione**, si precisa che, da quanto emerso nel corso dell'ispezione eseguita, l'abitazione in esame risulta abitata ed utilizzata, unitamente al garage, dai debitori (intestatari dei beni) sopra menzionati.

ASTE GIUDIZIARIE

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

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

- **in riferimento ad entrambe le unità immobiliari (subalterni 5 e 6)**
 - ***vincoli che resteranno a carico dell'acquirente***
 - **Trascrizione** del 09/04/2010 – Registro Particolare 5847 Registro Generale 8856
Pubblico ufficiale Ventura Anna Repertorio 5958/764 del 08/04/2010
ATTO PER CAUSA MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
 - **Trascrizione** del 09/04/2010 – Registro Particolare 5848 Registro Generale 8857
Pubblico ufficiale Ventura Anna Repertorio 5958/764 del 08/04/2010
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
 - **Trascrizione** del 16/01/2018 – Registro Particolare 578 Registro Generale 742
Pubblico ufficiale Cannavò Roberto Repertorio 10854/7937 del 11/01/2018
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
 - ***vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art.586 c.p.c..***
 - **Iscrizione** del 09/04/2010 – Registro Particolare 2173 Registro Generale 8858
Pubblico ufficiale Ventura Anna Repertorio 5959/765 del 08/04/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Si precisa che, nelle ispezioni ipotecarie, è indicata la cancellazione totale della suddetta ipoteca, avvenuta in data 30/03/2018.
 - **Iscrizione** del 16/01/2018 – Registro Particolare 103 Registro Generale 743

Pubblico ufficiale Cannavò Roberto Repertorio 10855/7938 del 11/01/2018

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- **Iscrizione** del 08/07/2022 – Registro Particolare 1361 Registro Generale 12948

Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 380 del 29/03/2022

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- **Trascrizione** del 07/03/2024 – Registro Particolare 3772 Registro Generale 4765

Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Repertorio 763 DEL 15/02/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- **In riferimento al solo subalterno 6 risultano registrate le seguenti ulteriori due formalità che resteranno a carico dell'acquirente**

- **Trascrizione** del 09/04/2010 – Registro Particolare 5867 Registro Generale 8881

Pubblico ufficiale Ufficio del Registro Repertorio 71/9990 del 12/02/2010

ATTO PER CAUSA MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

- **Trascrizione** del 09/04/2010 – Registro Particolare 5868 Registro Generale 8882

Pubblico ufficiale Ufficio del Registro Repertorio 72/9990 del 12/02/2010

ATTO PER CAUSA MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Nell'Allegato 7 alla presente relazione, oltre all'ispezione ordinaria relativa ai dati identificativi catastali degli immobili, è contenuta l'ispezione ordinaria che riporta l'elenco sintetico delle formalità in cui sono presenti i soggetti debitori.

Riguardo al **regime vincolistico** a cui è soggetto l'immobile, si fa presente che, così come specificato nel relativo certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico competente e contenuto nell'Allegato 5, il bene è sottoposto a vincolo urbanistico centro Storico.

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 Lentini, registrata al prot. gen. n.0024429 del 19/11/2024, è stata acquisita la seguente documentazione relativa ai beni oggetto di accertamento (cfr. Allegato 5):

- Nulla Osta per esecuzione lavori edili, Pratica n.288, rilasciato alla Ditta _____ data 05/07/1966, per “*Modifica ai prospetti e sopraelevazione*”;

- Elaborato grafico di cui al Nulla Osta per esecuzione lavori edili, Pratica n.288, rilasciato alla Ditta in data 05/07/1966, per “Modifica ai prospetti e sopraelevazione”;
- Concessione edilizia in sanatoria Rep. n.29287, rilasciata alla Ditta *Omissis, Omissis e Omissis*, in data 21/07/1998, per “*Modifiche alla distribuzione interna del piano primo e sopraelevazione abusiva dei piani secondo e terzo ad uso abitativo, in difformità alla Lic. Ediliz. n.288/66*”;
- Elaborato grafico “Tavola unica” di cui alla Concessione edilizia in sanatoria Rep. n.29287, rilasciata alla Ditta *Omissis, Omissis e Omissis*, in data 21/07/1998, per “*Modifiche alla distribuzione interna del piano primo e sopraelevazione abusiva dei piani secondo e terzo ad uso abitativo, in difformità alla Lic. Ediliz. n.288/66*”;
- Perizia giurata avente ad oggetto “Rilascio certificato di agibilità ed abitabilità edificio di Via Naro n.1 piano terra, box garage, e piani 1°, 2° e 3°, civile abitazione, un unico alloggio”;
- Certificato di idoneità statica avente ad oggetto “Istanza di sanatoria edilizia per un edificio ad uso abitativo”, del 05/03/2010;
- Piante catastali del 16/07/1993;
- Autorizzazione di abitabilità del 09/03/2010;
- Certificato di destinazione urbanistica.

Per quanto concerne la destinazione urbanistica della zona omogenea in cui ricade la particella catastale identificativa dei beni, si specifica che gli stessi ricadono in **Zona “A1-2”** del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Lentini, come descritto nel relativo certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal competente ufficio tecnico (cfr. Allegato 5).

In merito alla **regolarità edilizia ed urbanistica**, l’abitazione e la relativa autorimessa di pertinenza, presentano delle **difformità rispetto** all’ultimo titolo abilitativo edilizio rilasciato, ossia la **Concessione edilizia in sanatoria del 21/07/1998**.

Le difformità riguardano:

- **modifiche interne**, rilevate al piano primo ed al piano secondo dell’abitazione, e nel garage al piano terra. In merito alla pianta del garage si precisa che la stessa non è rappresentata nella concessione del 1998, che fa riferimento a “*Modifiche alla distribuzione interna del piano primo e sopraelevazione dei piani secondo e terzo ad uso abitativo, in difformità alla Lic. Edil. n.288/66*”; il garage è inoltre solo parzialmente rappresentato nei prospetti e nella sezione del progetto. Le modifiche rilevate nello stato di fatto fanno pertanto riferimento al titolo edilizio del 1966.
- **Modifiche ai prospetti**.

Le modifiche riguardano il prospetto di accesso al garage, in riferimento al titolo edilizio del

1966 (tenuto conto del fatto che nella concessione edilizia del 1998 il suddetto prospetto non viene rappresentato, come già sopra descritto).

Riguardo ai prospetti si fa rilevare inoltre che è stata riscontrata la difformità della dimensione in altezza delle aperture dell'abitazione; nello stato di fatto sono più alte rispetto a quelle rappresentate nell'elaborato del progetto autorizzato con la concessione edilizia del 1998.

Un ulteriore difformità riguarda la posizione delle aperture del piano terzo.

Sotto il **profilo catastale**, i beni sono conformi alla relative planimetrie catastali, ad eccezione della posizione delle aperture del prospetto del piano terzo dell'abitazione che si affaccia sulla terrazza. Si fa rilevare altresì che l'apertura più piccola della facciata di ingresso al garage risulta conforme dall'esterno (in cui è visibile la saracinesca in metallo), ma è parzialmente tamponata dall'interno.

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

Riguardo la **sanabilità delle difformità riscontrate** le stesse possono essere regolarizzate mediante Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in sanatoria, ai sensi dell'art.37 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. (recepito dalla 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"), corrispondendo una sanzione, poiché trattasi di interventi già realizzati.

Secondo quanto previsto dalla Legge 24 luglio 2024, n. 105 Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, recante disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica. (24G00124), entrata in vigore il 28/07/2024, la sanzione è determinata dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento del valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio, in una misura, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro.

I costi per la presentazione della S.C.I.A., possono preventivarsi, in via approssimativa, come segue:

• <u>Marca da bollo per la presentazione della S.C.I.A.</u>	<u>€ 16,00</u>
• <u>Diritti di segreteria in atto applicabili al Comune di Lentini</u>	<u>€ 100,00</u>
• <u>Sanzione pecuniaria (*)</u>	<u>€ 2.064,00</u>
• <u>Competenze tecniche (a forfait)</u>	<u>€ 1.500,00</u>
<u>TOTALE</u>	<u>€ 3.680,00</u>

(*) Si precisa che, come sopra descritto, la sanzione sarà determinata, a seguito della presentazione della relativa pratica all'ufficio tecnico, dal responsabile del procedimento, nella misura compresa tra 1.032,00 € ed 10.328,00 €, e che pertanto la sanzione sopra riportata a scopo indicativo ed è

stata definita, in via approssimativa, pari al doppio della sanzione minima, in relazione all'entità delle opere difformi realizzate.

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

• <u>Accatast. DOCFA (€ 50,00 per ciascuna unità immobiliare, abitazione ed autorimessa)</u>	<u>100,00 €</u>
• <u>Competenze tecniche (a forfait)</u>	<u>400,00 €</u>
TOTALE	<u>500,00 €</u>

In merito all'**esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dei beni in esame**, l'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari risulta dotato di **Autorizzazione di abitabilità rilasciata il 09/03/2010**.

Si fa presente però che, date le difformità interne e di prospetto rilevate, a seguito della regolarizzazione delle stesse, occorrerà procedere alla presentazione della Segnalazione Certificata di **Agibilità (S.C.A.)** ai sensi dell'art.3 del DLgs 25 novembre 2016, n.222 e s.m.i..

In via approssimativa, i costi complessivi per la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.), tenuto conto delle difformità rilevate e di quanto già prodotto per il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità del 2010, si stimano in € 1.800,00.

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.L.gs 192/05 e s.m.i..

4. Valutazione dei beni (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'adeguata 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 ai beni 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 i beni 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 quelli oggetto di valutazione.

I beni in questione, ossia l'abitazione e l'autorimessa, sono stati ricompresi all'interno di un unico lotto di vendita, per la connessione funzionale tra gli stessi, in relazione alla quale l'autorimessa rappresenta una pertinenza dell'unità abitativa.

Nel caso di specie sono stati assunti per il confronto tre atti di compravendita particolarmente recenti, in quanto relativi agli ultimi mesi del 2024, riguardanti beni raffrontabili a quelli in esame.

Ho perciò analizzato i contratti di compravendita suddetti e, sulla base delle caratteristiche degli immobili oggetto di stima ed anche dei dati rilevabili dagli atti stessi, ho scelto le caratteristiche immobiliari per i quali gli immobili di confronto ed i beni 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 i beni da valutare, ed infine la relativa sintesi valutativa, da cui ho derivato il valore di mercato del lotto 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 diviso per 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 IMMOBILI					
Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C	Beni oggetto di valutazione	Informazione mercantile
	Via Bosco Cappuccio nn.142-144	Via Giordano Bruno n.5	Via Filisto n.1	Via Naro nn.1/3	
Prezzo (€)	75 000,00 €	65 000,00 €	32 500,00 €		(prezzi ricavati da atti di compravendita - cfr. Allegato 9)
Data (mesi)	2	1	0	0	8% annuo
Superficie principale (mq)	108,00	79,00	90,00	119,00	Indice mercantile 1
Aree scoperte (mq)	13,00	4,00	2,00	10,00	Indice mercantile 0,30
Garage di pertinenza	41,00	16,00	0,00	43,00	Indice mercantile 0,50

Note alla TABELLA DATI:

- riguardo il "prezzo" e la "data", i dati indicati sono stati desunti dai relativi atti di compravendita dei beni confrontabili assunti a sostegno della stima, contenuti nell'Allegato 9 alla presente relazione;
- riguardo la "superficie principale", le "aree scoperte" ed il "garage di pertinenza", 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”;
- come superficie del “garage di pertinenza” è stata assunta la consistenza indicata nella visura catastale del subalterno che identifica il garage.

TABELLA PREZZI MARGINALI			
Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C
Data (mesi)	212,95 €	184,55 €	92,28 €
Superficie principale (mq)	358,72 €	358,72 €	358,72 €
Aree scoperte (mq)	107,62 €	107,62 €	107,62 €
Garage di pertinenza	179,36 €	179,36 €	179,36 €

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 “garage di pertinenza” è calcolato come prodotto del relativo indice mercantile per il prezzo marginale della superficie principale.

TABELLA DI VALUTAZIONE			
Prezzo e caratteristica	A	B	C
Prezzo	75 000,00 €	65 000,00 €	32 500,00 €
Data (mesi)	425,89 €	184,55 €	- €
Superficie principale (mq)	3 945,92 €	14 348,79 €	10 402,87 €
Aree scoperte (mq)	322,85 €	645,70 €	860,93 €
Garage di pertinenza	358,72 €	4 842,72 €	7 712,47 €
SINTESI DI STIMA			
$D\% = (\max - \min) / \min < 10\%$		65,17%	>10%
		d%	
Valore di Mercato media fra A, B e C	71 968,57	65,17%	>10%
Valore di Mercato media tra A e B	82 214,72	7,07%	<10%

Il valore di mercato dei beni è stimato pari ad € 82.214,72, ed in cifra tonda ad € 82.200,00.

Al valore stimato, sopra riportato, occorre detrarre le spese necessarie per la regolarizzazione edilizia urbanistica e catastale, nonché per la presentazione della agibilità, stimate in via approssimativa, e complessivamente pari ad € 5.980,00.

Effettuando quindi la suddetta detrazione dal più probabile valore di mercato dei beni, si ottiene:

$82.200,00 \text{ €} - 5.980,00 \text{ €} = 76.220,00 \text{ €}$ ed in cifra tonda 76.200,00 € (valore finale stimato per i beni, al netto delle decurtazioni).

4.1 Valore locativo dei beni

Per la stima del valore locativo dei beni 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 un'indagine di mercato ed ho tenuto 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 gli immobili ricadono, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi.

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 degli immobili, è stato altresì necessario 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.

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 di carattere generale, nel caso in oggetto, in base alla tipologia ed alla destinazione degli immobili, ossia unità immobiliare a destinazione residenziale dotata di pertinenze esclusive (compresa l'autorimessa, quale pertinenza accessoria dell'appartamento), ed in funzione delle superfici desunte dai dati catastali dei beni (in coerenza con il procedimento di stima adoperato per determinazione del valore di mercato dei beni, di cui al precedente paragrafo), si hanno i calcoli di seguito riportati:

- la superficie commerciale dei beni, è pari a $[119,00 \text{ mq} + (0,30 \times 10,00 \text{ mq}) + (0,50 \times 43,00 \text{ mq})] =$
143,50 mq.

In funzione delle analisi condotte ed in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in questione, il valore di locazione individuato ai fini del computo del valore locativo è pari a 2,1 €/mq x mese.

Il reddito lordo annuo, è dunque il seguente:

2,1 €/mq x mese x 143,50 mq x 12 mesi = 3.616,20 € (reddito lordo annuo)

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

3.616,20 € - 30% = 2.531,34 € ed in cifra tonda 2.530,00 € (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 i beni** è pari ad € **76.200,00** (abitazione ed autorimessa di pertinenza, siti in Lentini, Via Naro nn.1/3).

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