

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.6
3.4 Formalità, vincoli ed oneri giuridici	pag.7
3.5 Regolarità edilizia ed urbanistica, agibilità, destinazione urbanistica e sanabilità	pag.9
3.6 Attestazione di Prestazione Energetica	pag.11
4. Valutazione dei beni	pag.12
4.1 Valore locativo dei beni	pag.16
5. Conclusioni	pag.18

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 Convenzione edilizia, atto di acquisizione area e Delibera di Consiglio Comunale n.7 del 16/02/2022 di approvazione del “Regolamento per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà [...]”
- All.7 documentazione catastale
- All.8 documentazione ispezioni ipotecarie
- All.9 atto di provenienza dei beni
- All.10 atti di compravendita di confronto assunti a sostegno della stima



Con “*Decreto di nomina*” del 13/04/2024 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. 75/2024 R.G. Es., promossa da *Omissis* nei confronti del Sig. *Omissis*, e mi invitava ad accettare l’incarico, accettato dalla sottoscritta con dichiarazione depositata in data 22/04/2024.

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.0012137 del 30/05/2024, richiedendo la seguente documentazione relativa agli immobili oggetto di accertamento (cfr. Allegato 5):
 - o le pratiche edilizie e/o titoli edilizi rilasciati relativi al fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto, e/o relativi alle unità stesse, comprese istanze presentate ai sensi delle leggi n.47/'85, 724/'94 e 326/'03, ed anche pratiche edilizie in sanatoria in itinere;
 - o la convenzione urbanistica, ove presente, e, nel qual caso, la trascrizione della convenzione e la sussistenza di affrancazione trascritta ed i costi dell'affrancazione dei vincoli;
 - o la certificazione di abitabilità/agibilità dei beni (e/o del fabbricato di cui gli stessi fanno parte);
 - o in caso di esistenza di opere abusive, l'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi;
 - o il certificato di destinazione urbanistica dei beni;
- presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa, Ufficio del Catasto, richiedendo (cfr. Allegato 7):
 - o le visure storiche per immobile;
 - o l'estratto di mappa catastale;
 - o le planimetrie catastali;
 - o la visura per soggetto;
- presso la Conservatoria dei registri immobiliari, richiedendo (cfr. Allegato 8):
 - o l'ispezione ipotecaria per dati catastali degli immobili;
 - o l'ispezione ipotecaria per dati anagrafici del soggetto debitore.

Il primo tentativo di accesso ai luoghi è stato eseguito il 27/05/2024, come comunicato alle parti a mezzo raccomandata a.r., e come concordemente stabilito con il Custode avv. Maria Genovese.

In tale occasione non è stato possibile accedere perché nessuno era presente suoi luoghi.

L'accesso e l'ispezione dei luoghi sono state effettuate il 26/06/2024, come documentato nel Verbale contenuto nell'Allegato 2 alla presente relazione.

In occasione del suddetto sopralluogo ho effettuato l'ispezione generale dei beni ed i necessari rilevamenti fotografici e metrici, confrontando lo stato di fatto con la documentazione catastale già acquisita.

Ho eseguito gli accertamenti sui beni ed i necessari approfondimenti presso gli uffici competenti, come documentato di seguito nella presente relazione e come da documentazione allegata.

Ho inoltre condotto le indagini di mercato, attraverso la rilevazione dei dati dello stesso, in relazione al segmento di mercato di riferimento dei beni 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 dei beni (risposta al quesito "I")

I beni oggetto di accertamento nella procedura in questione, compresi in un unico lotto di vendita, sono un appartamento al piano terra ed un garage al piano seminterrato, facenti parte del medesimo edificio a destinazione residenziale, ubicato nel comune di Lentini, provincia di Siracusa, in Via Valdemone n.1.

3.1.1 Dati catastali e coordinate GPS dei beni

In base alle ricerche effettuate presso i competenti uffici catastali (cfr. Allegato 7), le unità immobiliari in esame risultano essere censite presso:

Appartamento

- Ufficio catastale della Provincia di Siracusa, **Catasto Fabbricati**, foglio 77, particella 719, subalterno 3, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 118 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 111 mq, rendita 198,84 €, indirizzo **Via Alaimo, Scala A, interno 1, piano T (terra)**.

Si precisa che, così come verificato in occasione del sopralluogo eseguito, l'attuale indirizzo è "Via Valdemone n.1"; l'indirizzo identifica l'accesso al complesso di edifici di cui fa parte il fabbricato ("Scala A"), in cui sono ubicate le due unità immobiliari oggetto di accertamento.

Garage

- Ufficio catastale della Provincia di Siracusa, **Catasto Fabbricati**, foglio 77, particella 719, subalterno 13, categoria C/6, classe 1, consistenza 17 mq, rendita 23,71 €, indirizzo **Via Alaimo, Scala A, interno 2, piano S1 (seminterrato)**.

Si precisa che, così come verificato in occasione del sopralluogo eseguito, e come sopra descritto,

l'attuale indirizzo è "Via Valdemone n.1".

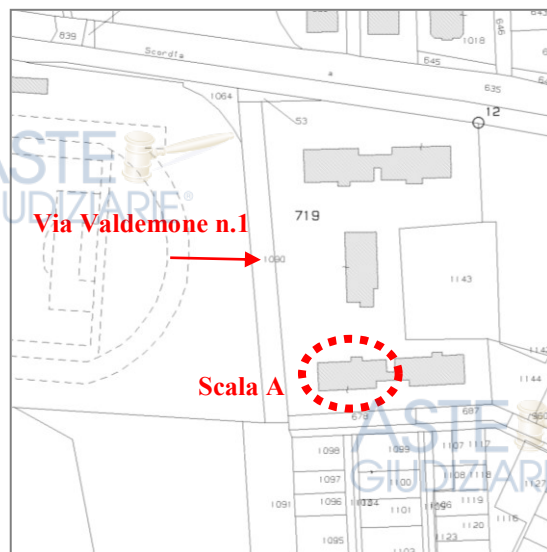
Le **coordinate GPS** che identificano, in via approssimativa, l'accesso al complesso di edifici, sono le seguenti:

Latitudine **37°17'04.9"N**, Longitudine **14°59'26.4"E**.

Le **coordinate GPS** che identificano, in via approssimativa, l'accesso al fabbricato, identificato come "Scala A", di cui fanno parte le due unità immobiliari in esame, sono le seguenti:

Latitudine **37°17'04.0"N**, Longitudine **14°59'27.2"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")

Le unità immobiliari in esame fanno parte del complesso edilizio residenziale sito in Lentini, Via Valdemone n.1.

Il complesso edilizio è stato realizzato dalla Cooperativa Edilizia arl "Ignazio Silone", che, con decreto dell'Assessore ai Lavori Pubblici della Regione Siciliana del 7.12.1988 è stata inclusa nel programma di edilizia convenzionata agevolata ex legge 457/78, per la realizzazione di n.40 alloggi.

Il complesso suddetto si compone di tre corpi di fabbrica, di cui, due composti (ciascuno), da due palazzine adiacenti, per un totale di cinque palazzine, identificate con le lettere da "A" ad "E".

Ciascuna palazzina è composta complessivamente da otto alloggi, due per piano, divisi su quattro piani fuori terra, nonché da otto garage, ubicati al piano seminterrato.

La palazzina di cui fanno parte i beni in esame è identificata dalla lettera "A".

Le due unità immobiliari oggetto di accertamento sono un appartamento al piano terra ed un locale garage al piano seminterrato.

L'accesso all'appartamento avviene dal vano scala della palazzina; il piano seminterrato, in cui si trova il garage, è raggiungibile tramite la rampa carrabile posta lungo il lato corto della palazzina "A", o

pedonalmente, dal vano scala della palazzina.

L'appartamento al piano terra, contraddistinto dall'interno numero 1, è composto da un vano di ingresso adibito a soggiorno/pranzo, di circa 39,60 mq, dal quale si accede alla cucina di circa 15,60 mq, ed al disimpegno (di circa 3,20 mq) che consente l'accesso alle due camere da letto, rispettivamente di circa 17,00 mq e 12,80 mq, ed al bagno, di circa 5,60 mq. Secondo quanto riferito dal debitore in sede di sopralluogo, il bagno non risulta funzionante; lo stesso risultava utilizzato come ripostiglio.

Dalla cucina si accede al vano, che formalmente risulta lavanderia (come si può evincere dalla documentazione tecnica inerente l'appartamento), ma che, come riscontrato in sede di sopralluogo, è adibito a lavanderia/wc, avente superficie di circa 4,70 mq.

L'unità immobiliare è dotata di due balconi, rispettivamente, uno su cui si affaccia la camera da letto matrimoniale (esposto a nord), ed uno, sulla facciata opposta, esposta a sud, su cui si affaccia il soggiorno. L'appartamento è altresì dotato di una veranda coperta, anch'essa sul prospetto sud, accessibile dalla cucina, e su cui si affaccia anche la finestra della lavanderia/wc.

In merito alla dotazione di impianti, l'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con termosifoni, che, secondo quanto dichiarato in sede di sopralluogo dal debitore, non è attualmente funzionante; è altresì dotato di un condizionatore tipo split con unità esterna, collocato in cucina, ed è provvisto di boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria.

L'autorimessa si presenta come unico vano, la cui superficie è di circa 17,00 mq.

La distribuzione planimetrica e lo stato delle unità immobiliari sopra descritte sono riscontrabili dal rilievo fotografico, di cui all'Allegato 3, e dalle planimetrie di cui all'Allegato 4 (riguardante i rilevamenti dello stato di fatto).

I beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata agevolata, e sono stati realizzati dalla Cooperativa Edilizia arl "Ignazio Silone", giusta *Concessione del Diritto di Superficie (Legge n.865/71, art.35)* del 27/09/1991, n.88297 di Repertorio e n.9332 di Raccolta, prodotti in copia nell'Allegato 6 alla presente relazione.

La *Concessione del Diritto di Superficie (Legge n.865/71, art.35)* del 27/09/1991, come si può evincere dal contenuto della prima Concessione edilizia (C.E. del 09/12/1991, rep. n.23945), nonché dall'atto di acquisizione dell'area (risulta registrata a Lentini il 02/10/1991 al n.565).

In merito ai **limiti imposti dalla convenzione**, riguardanti la determinazione del prezzo di vendita e del canone di locazione o eventuali diritti di prelazione, gli stessi **risultano decaduti** essendo trascorsi venticinque anni dalla data della stipula della convenzione stessa, **così come previsto dall'art.5**

“Decadenza vincoli in convenzione” della Legge Regionale n.21 del 2 Ottobre 2020 “Norme in materia di cessione di aree alle cooperative edilizie e di cooperative di autorecupero”, pubblicata sulla GU 3a Serie Speciale - Regioni n.9 del 27-02-2021.

Secondo quanto appreso presso l'ufficio tecnico del Comune di Lentini, per i beni in esame **non sussiste affrancazione dei vincoli**, i cui costi allo stato attuale devono essere computati in riferimento al *“Regolamento per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà ed eliminazione dei vincoli derivanti dalla originaria convenzione ai sensi della legge n.448 del 23/12/1998, art.31, commi 45 e seguenti, come modificato dall'art.22 – bis della legge n.108 del 29/07/2021”*, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.7 del 16/02/2022.

In particolare, riguardo i costi di affrancazione, occorre fare riferimento all'art.12 del suddetto regolamento, che, a pagina 9, prevede che **il corrispettivo di affrancazione [...] non può superare il limite massimo di euro 5.000,00 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000,00 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati. [...]**.

La Delibera di Consiglio Comunale n.7 del 16/02/2022, comprensiva del regolamento sopra citato, è contenuta in copia nell'Allegato 6 alla presente relazione.

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:

- o **Omissis** (debitore), nato a [REDACTED] **che gode della proprietà per l'intero (1/1) in regime di separazione dei beni.**

Si precisa che tale indicazione in merito alla proprietà, contenuta sia nella visura catastale che nell'atto di provenienza dei beni (ossia l'Atto di vendita del 10 Novembre 2006, n.25104 di Repertorio e n.10342 di Raccolta, Notaio Paolo Saporita, contenuto in copia nell'Allegato 9), non è coerente nè con l'atto originario di “Assegnazione definitiva di alloggi” del 25/07/1995, n.58107 di Rep. e n.9553 di Racc., rogato dal notaio Domenico Incontro, consultato presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Siracusa, né con le risultanze degli accertamenti eseguiti presso l'ufficio tecnico comunale di Lentini, secondo cui non sussiste affrancazione dei vincoli per alcuno degli alloggi facenti parte del complesso edilizio in esame.

Dall'Atto di assegnazione sopra menzionato risulta l'assegnazione definitiva in forma pubblica degli alloggi in proprietà superficiaria ai singoli soci, tra cui la Sig.ra Omissis, che nel 2006 vende al debitore Sig. Omissis.

La proprietà dell'area è invece in capo al Comune di Lentini, così come risulta dalla *Concessione del Diritto di Superficie* (Legge n.865/71 art.35) del 27/09/1991 (contenuta nell'Allegato 6).

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 8):

- **Trascrizione** del 31/07/1995 – Registro Particolare 8229 Registro Generale 11128

ATTO TRA VIVI – ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA

Pubblico ufficiale Saporita Paolo Repertorio 25104/10342 del 10/11/2006

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

- **Iscrizione** del 17/11/2006 – Registro Particolare 9066 Registro Generale 30323

Pubblico ufficiale Saporita Paolo Repertorio 25105/10343 del 10/11/2006

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

- **Trascrizione** del 04/04/2024 – Registro Particolare 5182 Registro Generale 6558

Pubblico ufficiale UNEP c/o Tribunale di Siracusa Repertorio 703 del 08/03/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nell'elenco delle formalità ipotecarie in capo alle unità immobiliari sono comprese le annotazioni di seguito riportate, che fanno riferimento alle ipoteche di cui all'atto di provenienza dei beni:

- **Annotazione** del 23/11/2006 – Registro Particolare 4083 Registro Generale 30745

Pubblico ufficiale Notaio Concetta Messina Repertorio 31355 del 09/06/2006

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI

Formalità di riferimento: Iscrizione n.1342 del 1992

- **Annotazione** del 23/11/2006 – Registro Particolare 4084 Registro Generale 30746

Pubblico ufficiale Notaio Concetta Messina Repertorio 31355 del 09/06/2006

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI

Formalità di riferimento: Iscrizione n.1204 del 1993

- **Annotazione** del 23/11/2006 – Registro Particolare 4085 Registro Generale 30747

Pubblico ufficiale Notaio Concetta Messina Repertorio 31355 del 09/06/2006

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI

Formalità di riferimento: Iscrizione n.1206 del 1994

Nell'Allegato 8 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 è presente il soggetto debitore.

Per quanto riguarda gli **oneri di natura condominiale**, si precisa che, secondo quanto riferito in sede di sopralluogo, la palazzina “A” di cui fanno parte i beni, composto complessivamente da otto appartamenti (due appartamenti per piano, per quattro piani) ed altrettanti garage, non è un condominio costituito.

L'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dei beni, così come dichiarato, ammonta ad € 312,00, ossia € 26,00 mensili; non sussistono spese straordinarie già deliberate, né spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia.

In merito ai **vincoli gravanti sui beni** si fa presente che, così come confermato nel certificato di destinazione urbanistica (cfr. Allegato 5) e come emerso dalla consultazione della piattaforma “Paesaggistica Sicilia” della Soprintendenza BB.CC.AA. di Siracusa, l'area rappresentata dalla particella catastale identificativa del complesso edilizio di cui i beni fanno parte, non è assoggettata/* a vincoli.

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, di cui al prot. gen. n.0012137/2024 del 30/05/2024, presso lo stesso ufficio, ho preso visione delle pratiche edilizie riguardanti il complesso di edifici di cui fa parte il fabbricato in cui si trovano l'appartamento ed il garage oggetto della presente relazione.

Le pratiche suddette, presentate dalla Cooperativa Edilizia arl “Ignazio Silone”, riguardano la costruzione di cinque palazzine per un totale di n.40 alloggi sociali e n.40 garage.

La prima pratica edilizia è la numero 165 del 1991, la seconda, in variante rispetto alla prima, è la pratica numero 26 del 1994 a cui fa capo l'ultimo titolo edilizio rilasciato per l'edificazione del complesso edilizio residenziale.

La Cooperativa Edilizia arl “Ignazio Silone”, con decreto dell'Assessore ai Lavori Pubblici della Regione siciliana del 7.12.1988, pubblicato nella G.U. della Regione Siciliana del 14.1.1989, è stata inclusa nel programma di edilizia convenzionata agevolata ex legge 457/78, per la realizzazione di 40 alloggi, ed ha ottenuto la concessione da parte del Comune di Lentini, del diritto di superficie sul terreno edificabile sito in C.da Scala (oggi Via Valdemone), di cui alla Concessione del Diritto di Superficie (Legge n.865/1971, art.35) del 27/09/1991, n.88297 di Repertorio, n.9332 di Raccolta.

A seguito della presa visione dei fascicoli inerenti le due pratiche edilizie sopra menzionate, è stata acquisita la seguente documentazione relativa ai beni oggetto di accertamento (cfr. Allegato 5):

- Concessione Edificatoria del 09/12/1991 Rep. n.23945 (Pratica edile n.165/1991), rilasciata alla ditta Brunno Vincenzo, in qualità di presidente pro-tempore della Coop. Edilizia “Ignazio Silone”, per eseguire i lavori di *costruzione di n.5 edifici per un totale di n.40 alloggi sociali*;
- Concessione Edificatoria del 26/04/1994 Rep. n.25610 (Pratica edile n.26/94), rilasciata alla ditta Brunno Vincenzo, in qualità di presidente pro-tempore della Coop. Edilizia “Ignazio Silone”, per la *variante in corso d'opera al progetto n.165/91*;
- Stralcio dell'elaborato grafico “*Tavola 1 – Dis.1.2 Planimetria dell'area di intervento e Dis.1.3 Pianta semin.to*” allegata alla Concessione Edificatoria del 26/04/1994;
- Stralcio dell'elaborato grafico “*Tavola 2 – Dis.2.2 Pianta piano terra*” allegata alla Concessione Edificatoria del 26/04/1994;
- Stralcio dell'elaborato grafico “*Tavola 10 – Dis.10.1 Prospetto nord-sud*” allegata alla Concessione Edificatoria del 26/04/1994;
- Stralcio della Relazione tecnica allegata alla Concessione Edificatoria del 26/04/1994;
- *Concessione del Diritto di Superficie (Legge n.865/71 art.35) del 27/09/1991, n.88297 di Repertorio e n.9332 di Raccolta ed Atto di acquisizione area del 27/05/1993, n.92031 di Repertorio e n.10145 di Raccolta* (relativo all'acquisizione dell'area su cui è stato edificato il

compleso edilizio, che era in corso di espropriazione alla data della concessione del diritto di superficie);

- Autorizzazione di Agibilità del 23/07/1999;
- Certificato di destinazione urbanistica.

Per quanto concerne la **destinazione urbanistica** della zona omogenea in cui ricade gli immobili, si specifica quanto segue:

i beni ricadono in **Zona “CE1-3” (zona di nuova espansione residenziale con edilizia intensiva)** del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Lentini, soggetta alle disposizioni di cui agli articoli 44 e 45 delle Norme Tecniche di Attuazione, e la particella 719 (che identifica i beni) ricade in area destinata all’edilizia economica e popolare, così come specificato nel relativo certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal competente ufficio tecnico (cfr. Allegato 5).

In merito alla **regolarità edilizia ed urbanistica delle unità immobiliari**, in base a quanto riscontrato nel corso dell’ispezione eseguita, si rappresenta quanto segue:

- l'**appartamento presenta delle difformità** rispetto al progetto di cui alla Concessione Edificatoria del 26/04/1994, rep. n.25610.

Le difformità rilevate riguardano:

- o l'aumento di superficie utile, in conseguenza dell’annessione all’appartamento di una porzione di spazio condominiale del vano scala;
- o il tamponamento della porta finestra del soggiorno/pranzo avente affaccio sulla veranda coperta; il suddetto tamponamento è stato eseguito solo sul lato interno del muro perimetrale, mantenendo, sull’esterno, l’infisso;
- o la trasformazione del vano lavanderia, direttamente comunicante con la cucina, in locale lavanderia e bagno/wc.
- Il **garage risulta conforme** al progetto di cui alla Concessione Edificatoria del 26/04/1994, rep. n.25610.

Sotto il **profilo catastale**, la situazione è pressoché analoga a quella sopra descritta, ossia l’appartamento è parzialmente difforme rispetto alla relativa planimetria catastale, e rispetto alle difformità sopra elencate, presenta anche la differente posizione delle porte interne di cucina e lavanderia. Lo stato di fatto del garage si presenta conforme alla relativa planimetria catastale.

Le difformità relative all’appartamento sono rappresentate graficamente nell’Allegato 4 alla presente relazione.

Riguardo la sanabilità delle difformità riscontrate per l'appartamento, le stesse non possono essere oggetto di regolarizzazione, per i seguenti motivi:

- l'**ampliamento di superficie utile** non è sanabile poiché **determina una violazione delle superfici convenzionali**, assegnate a ciascun alloggio nell'ambito del progetto autorizzato e relativo alla realizzazione di 40 alloggi, così come descritte nella relazione tecnica del progetto stesso (cfr. Allegato 5);
- il **tamponamento della porta finestra** non può essere sanato perché **determina il venir meno del rapporto minimo aero-illuminato del relativo vano** (soggiorno/pranzo), che deve essere almeno pari ad 1/8 della superficie del vano stesso, conformemente ai requisiti igienico sanitari per i locali di abitazione, di cui al DM Sanità del 1975 e s.m.i.;
- la differente destinazione d'uso del vano lavanderia, comprensiva anche di wc, **non può essere mantenuta in assenza di disimpegno che renda il vano suddetto non direttamente collegato alla cucina**, nel rispetto della normativa vigente in materia igienico sanitaria.

Ai fini della regolarizzazione dell'appartamento occorre pertanto prevedere la riduzione in pristino del progetto autorizzato, mediante la ridefinizione del vano di ingresso, la riapertura della porta finestra del soggiorno/pranzo e l'eliminazione del wc dal vano lavanderia.

I costi per la riduzione in pristino dello stato autorizzato dell'appartamento, computati, in via approssimativa, in riferimento ai prezzi del vigente prezziario regionale, nonché ai correnti prezzi di mercato, sono stimati, in cifra tonda in € 3.700,00.

In merito all'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dei beni risulta rilasciata la **Certificazione di Agibilità del 23/07/1999**, che riguarda tutto il complesso edilizio residenziale di cui fanno parte le unità immobiliari in esame, complessivamente costituito da 40 alloggi sociali destinati a civile abitazione ed altrettanti garage.

3.6 Indicazione dell'avvenuto rilascio di Attestazione di Certificazione o Prestazione Energetica (risposta al quesito "VIII")

Per l'appartamento 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..

Il garage rientra tra le tipologie di immobili inclusi nell'Appendice A "*Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE*", di cui al D.M. 26 giugno 2015 "*Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici*", per cui non è stato predisposto l'attestato di prestazione energetica.

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 intellegibili 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** dei beni.

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'appartamento ed il garage, sono stati ricompresi all'interno di un unico lotto di vendita, per la connessione funzionale tra gli stessi, in relazione alla quale il garage rappresenta una pertinenza accessoria dell'unità abitativa, così come peraltro indicato nell' "Atto di Assegnazione definitiva degli alloggi" del 25/07/1995 (consultato presso l'Archivio Notarile).

Nel caso di specie sono stati assunti per il confronto due atti di compravendita relativi a beni raffrontabili a quelli in esame, di cui, in particolare uno riguardante un appartamento ed un garage analoghi ai beni da stimare, in quanto ubicati nella stessa palazzina.

Ho perciò analizzato i contratti di compravendita trovati 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 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 E GARAGE ACCESSORIO				
Prezzo di mercato e caratteristica	A Via Valdemone n.1	B Via Nisida n.1	Beni oggetto di valutazione Via Valdemone n.1	Informazione mercantile
Prezzo (€)	110 000,00 €	160 000,00 €		(prezzi ricavati da atti di compravendita - cfr. Allegato 10)
Data (mesi)	12	14		0 -5% annuo
Superficie principale (mq)	110,00	120,00	111,00	Indice mercantile 1
Aree scoperte (mq)	7,00	9,00	7,00	Indice mercantile 0,30
Livello di Piano (n.)	1	5		0 Indice variazione piano 0,5%
Garage di pertinenza	17,00	28,00	17,00	Indice mercantile 0,50
Stato di conservazione/manutenzione Sufficiente: 1 - Buono: 2	1	2	1	Costo marginale, definito forfettariamente, per passare da 1 a 2 = 15.000 €
Costi di affrancazione per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà Diritto di superficie:1 Diritto di piena proprietà: 2	1	2	1	Costo marginale, definito, in via approssimativa, in base al "Regolamento per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà [...]" approvato con Delibera di Consiglio Comunale 7 del 16/02/2022, per passare da 1 a 2 = 5.000 €

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”, 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;
- 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 dalle indagini eseguite per i beni da stimare; nel caso di specie è stato assunto lo stato di conservazione/manutenzione “sufficiente” per il comparabile “A” e per i beni oggetto di stima (ubicati nella stessa palazzina del comparabile A), la cui epoca di realizzazione risulta di circa un ventennio antecedente rispetto agli altri beni;
- il “costo di affrancazione per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà” è stato definito in base al "Regolamento per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà [...]”approvato con Delibera di Consiglio Comunale 7 del 16/02/2022.

TABELLA PREZZI MARGINALI

Prezzo di mercato e caratteristica	A	B
Data (mesi)	474,65 €	690,40 €
Superficie principale (mq)	912,11 €	912,11 €
Aree scoperte (mq)	273,63 €	273,63 €
Livello di Piano (n.)	550,01 €	800,01 €
Garage di pertinenza	456,05 €	456,05 €
Stato di conservazione/manutenzione Sufficiente: 1 - Buono: 2	15 000,00 €	15 000,00 €
Costi di affrancazione per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà Diritto di superficie:1 Diritto di piena proprietà: 2	5 000,00 €	5 000,00 €

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 del “garage di pertinenza” è calcolato come prodotto del relativo indice mercantile per il prezzo marginale della superficie principale;
- il prezzo marginale dello “stato di conservazione/manutenzione” è assunto pari al costo, definito forfettariamente, per interventi di manutenzione e/o di adeguamento, anche condominiali, che permettano di passare dallo stato “sufficiente” di conservazione e manutenzione, allo stato “buono”;
- il prezzo marginale dei “costi di affrancazione per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà” è assunto pari al limite massimo per singola unità abitativa e relative pertinenze avante superficie residenziale catastale fino a 125 mq, di cui al "Regolamento per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà [...]” approvato con Delibera di Consiglio Comunale 7 del 16/02/2022.

TABELLA DI VALUTAZIONE		
Prezzo e caratteristica	A	B
Prezzo	110 000,00 €	160 000,00 €
Data (mesi)	- 5 695,79 €	- 9 665,59 €
Superficie principale (mq)	912,11 €	- 8 208,96 €
Aree scoperte (mq)	- €	- 547,26 €
Livello di Piano (n.)	- 550,01 €	- 4 000,03 €
Garage di pertinenza	- €	- 5 016,58 €
Stato di conservazione/manutenzione Sufficiente: 1 - Buono: 2	- €	- 15 000,00 €
Costi di affrancazione per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà Diritto di superficie:1 Diritto di piena proprietà: 2	- €	- 5 000,00 €
Prezzo corretto	104 666,31 €	112 561,58 €

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 ed in coerenza con i calcoli di cui alle tabelle riportate al precedente paragrafo “4”, nel caso in oggetto, in base alla tipologia ed alla destinazione degli immobili, ossia unità immobiliare a destinazione residenziale dotata di pertinenze esclusive (compresa il garage, quale pertinenza accessoria dell'appartamento), ed in funzione delle misurazioni desunte dai dati catastali dei beni, si hanno i calcoli di seguito riportati:

- la superficie commerciale dei beni, è pari a: $[111 + (0,3 \times 7) + (0,5 \times 17)] = \underline{\underline{121,60 \text{ mq}}}$.

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 2,8 €/mq x mese.

Il reddito lordo annuo, è dunque il seguente:

$2,8 \text{ €/mq} \times \text{mese} \times 121,60 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = \underline{\underline{4.085,76 \text{ €}}} \text{ (reddito lordo annuo)}$

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

$4.085,76 \text{ €} - 30\% = 2.860,03 \text{ €}$ ed in cifra tonda 3.860,00 € (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 € **104.900,00** (appartamento ed autorimessa, siti in Lentini, Via Valdemone n.1, Scala A).

I beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata agevolata, e le relative indicazioni al riguardo sono contenute nel paragrafo 3.2 della presente relazione.

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

Siracusa, 02/10/2024

L'esperto incaricato
Arch. Ilaria Alessandra