

PERIZIA DI STIMA DELL'IMMOBILE SITO IN SIRACUSA
Ronco II a Via San Cataldo n.1 (villino)
Proc. Esecutiva immobiliare n. 295/2022 R.G.

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.6
3.6 Attestazione di Prestazione Energetica	pag.10
4. Valutazione del bene	pag.11
4.1 Valore locativo del bene	pag.15
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 documentazione catastale**
- **All.7 documentazione ispezioni ipotecarie**
- **All.8 atti di provenienza del bene**
- **All.9 atti di compravendita di confronto assunti a sostegno della stima**



1. Premessa

Con “*Decreto di nomina*” del 11/03/2023 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. 295/2022 R.G. Es., promossa da *SIENA NPL 2018 SRL* nei confronti di *Omissis*, e mi invitava ad accettare l’incarico, accettato dalla sottoscritta con dichiarazione depositata in data 14/03/2023.

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 Siracusa, rivolgendo l’istanza, registrata al prot. gen. n.0152043 del 10/07/2023, ai servizi competenti (cfr. istanza – Allegato 5), e richiedendo la seguente documentazione relativa all’immobile oggetto di accertamento:
 - a) le pratiche edilizie/titoli edilizi relativi all’immobile, comprese eventuali pratiche edilizie in sanatoria in itinere, ai fini della verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico; in caso di esistenza di opere abusive, l’indicazione della eventuale sanabilità e dei relativi costi;
 - b) la certificazione di abitabilità/agibilità del bene;
 - c) il certificato di destinazione urbanistica;
- presso l’Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa, Ufficio del Catasto, richiedendo (cfr. Allegato 6):
 - a) la visura storica per immobile;
 - b) l’estratto di mappa catastale;
 - c) la planimetria catastale;
 - d) la visura per soggetto;
- presso la Conservatoria dei registri immobiliari, richiedendo (cfr. Allegato 7):
 - a) l’ispezione ipotecaria per dati catastali dell’immobile;
 - b) l’ispezione ipotecaria per dati anagrafici del soggetto debitore.

In data 03/04/2023, come preventivamente concordato con il custode nominato avv. Stefania Sapuppo e dalla stessa comunicato alle parti, ho eseguito, insieme al custode, il sopralluogo presso l’immobile oggetto di accertamento. Ho effettuato l’ispezione generale dei luoghi 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 n.1 di sopralluogo contenuto nell’Allegato 2 alla presente relazione.



Ho inoltre condotto l'indagine di mercato, attraverso la rilevazione dei dati dello stesso, in relazione al segmento di mercato di riferimento del bene oggetto di valutazione.

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

3. Risposte ai quesiti

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

L'immobile oggetto di accertamento nella procedura in questione è un villino che si trova nel comune di Siracusa, nel Ronco II a Via San Cataldo n.1.

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 risulta essere censito presso:

Ufficio catastale della Provincia di Siracusa, **Catasto Fabbricati**, foglio **27**, particella **95**, subalterno **1**, categoria **A/7**, classe **2**, consistenza **7 vani**, superficie catastale totale **178 mq**, superficie catastale totale escluse aree scoperte **154 mq**, rendita **777,27 €**, indirizzo **via San Cataldo n.1**, piani **T - 1 (terra e primo)**.

Si precisa che, così come verificato in occasione del sopralluogo eseguito, l'indirizzo esatto è Ronco II a Via San Cataldo n.1.

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

Latitudine **37°05'57.3"N**, Longitudine **15°15'37.0"E**.

Stralcio dell'estratto di mappa catastale con l'individuazione della particella che identifica il bene immobile



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

Il bene in esame si trova nella zona nord di Siracusa, nell’ambito di un’area residenziale a bassa densità, che da Piano Regolatore Generale è ricompresa tra le zone urbane della città utilizzate come residenza stabile, dotate di infrastrutturazione primaria e parzialmente da infrastrutturazione secondaria, orientate alla riqualificazione urbanistica.

L’immobile è ubicato nel Ronco II a Via San Cataldo n.1, nell’area urbana che costituisce il margine nord del tessuto della città, posto immediatamente a confine con il parco delle Mura Dionigiane, parco territoriale di valenza archeologica ed ambientale.

Si tratta di un villino edificato negli anni settanta del 1900, come si può evincere dalla documentazione tecnica acquisita.

Il fabbricato occupa la parte sud del lotto ed è realizzato in adiacenza al confine. L’area esterna di pertinenza, antistante il fabbricato, è adibita a spazio verde nella zona centrale ed è pavimentata sui lati.

Riguardo la distribuzione planimetrica, l’unità abitativa si sviluppa interamente al piano terra ed è composta da una cucina, dotata di accesso indipendente dall’esterno (avente una superficie di circa 7,50 mq), una camera da pranzo (di circa 17,00 mq), direttamente connessa ad un vano cieco (di circa 24,00 mq) dal quale si accede alla zona di ingresso con bagno (il vano di ingresso ha una superficie di circa 17,00 mq ed il bagno di circa 4,80 mq). Dal vano di ingresso si accede al corridoio di distribuzione della zona notte, composta da due camere (rispettivamente di circa 10,50 mq e di circa 16,20 mq) ed un bagno (di circa 5,30 mq).

Il fabbricato è dotato di una veranda coperta porticata (avente una superficie di circa 28,00 mq), sulla quale si affacciano la porta di ingresso, la finestra del vano ingresso, la finestra del bagno e la porta-finestra della camera da pranzo.

Tramite una scala esterna, che si sviluppa parallelamente all’ingresso del vano cucina, si raggiunge il terrazzo al piano primo (che si estende per circa 41,70 mq) da cui, a sua volta, si accede ad un vano non abitabile, dotato di bagno, la cui superficie complessiva è di circa 23,00 mq.

L’immobile è altresì dotato di un forno esterno coperto da una tettoia (che costituisce prolungamento del tetto a falda della cucina), e di un locale accessorio realizzato ad angolo ed in adiacenza ai muri di confine nord ed ovest del lotto.

La consistenza del bene e quindi le superfici interne sopra descritte, intese come superfici nette dei vani, sono state computate in riferimento alla pianta catastale, che era già in possesso della sottoscritta al momento dell’esecuzione del sopralluogo, e di cui è stata verificata la rispondenza con lo stato dei luoghi, mediante alcuni accertamenti metrici in loco.

L’unità immobiliare è provvista di tre condizionatori, tipo split con unità esterna, collocati rispettivamente, nella camera da pranzo e nelle due camere da letto; l’abitazione è altresì dotata di



boiler elettrico collocato nel bagno adiacente l'ingresso.

La distribuzione planimetrica e lo stato dell'immobile sono riscontrabili dall'elaborato grafico di cui all'Allegato 4 e dal rilievo fotografico di cui all'Allegato 3 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:

- **Omissis** (soggetto debitore), nato a Siracusa il 17/10/1938, Codice Fiscale *Omissis*, **proprietario per l'intero (1/1)**.

In merito allo **stato di possesso e di occupazione**, si precisa che, da quanto emerso nel corso del sopralluogo eseguito, risulta occupato del Sig. *Omissis*, figlio del *de cuius Omissis* e dalla famiglia dello stesso.

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

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

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

- **Iscrizione** del 03/06/2014 – Registro Particolare 778 Registro Generale 8619

Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 1601 del 20/05/2014

IPOTECA GIUDIZIARIA derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- **Trascrizione** del 06/02/2023 – Registro Particolare 2005 Registro Generale 2386

Pubblico ufficiale Tribunale di Siracusa Repertorio 4726/2022 del 01/12/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- ***vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente***

- **Trascrizione** del 05/08/2021 – Registro Particolare 11651 Registro Generale 14457

Pubblico ufficiale Tribunale di Siracusa Repertorio 6603 del 23/07/2021

DOMANDA GIUDIZIALE – ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA

Si precisa che la suddetta trascrizione è emersa in riferimento al foglio 27, particella 95, senza indicazione di subalterno, ma dall'indagine catastale storica nonché dalla stessa nota di trascrizione



emerge che la trascrizione si riferisce all'immobile oggetto di accertamento (nell'Allegato 7 è contenuta la nota di trascrizione della domanda giudiziale).

Nell'Allegato 7 alla presente relazione, oltre all'ispezione ordinaria relativa alle particelle sopra citate, è contenuta l'ispezione ordinaria che riporta l'elenco sintetico delle formalità in cui è presente il soggetto debitore, oltre che due note di trascrizione in riferimento all'ispezione stessa.

Riguardo ai **vincoli gravanti sul bene** si fa presente che lo stesso ricade in zona B del Parco Archeologico di Siracusa, nel contesto paesaggistico 10d/livello di tutela 1 del Piano Paesaggistico ed in area vincolata ai sensi del DLgs n.42 del 2004 e s.m.i., come descritto in dettaglio nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico competente e contenuto nell'Allegato 5 Alla presente relazione.

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. gen. n.0152043 del 10/07/2023, è stata acquisita la seguente documentazione relativa all'immobile oggetto di accertamento (cfr. Allegato 5):

- Licenza Edilizia n.2983 del 09/03/1976, rilasciata alla Ditta *Omissis* riguardante *“le modifiche e l'ampliamento in corso d'opera della villetta sita in Siracusa Ronco 2° a Via S. Cataldo, già approvato il 14/2/1964”*;
- Elaborato grafico di cui alla Licenza Edilizia n.2983 del 09/03/1976;
- Elaborato grafico di cui al progetto approvato il 14/02/1964;
- Certificato di destinazione urbanistica.

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

l'immobile ricade nella **Zona CR1a “Aree di riordino urbanistico di tipo a”** del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Siracusa, ed è soggetto alle disposizioni di cui all'art. 40 delle Norme Tecniche di Attuazione, come meglio descritto nel relativo certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal competente ufficio tecnico (cfr. Allegato 5).

In merito alla **regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico – edilizio** il bene in esame presenta alcune **difformità rispetto al progetto autorizzato con L.E. n.2983 del 09/03/1976.**



Le difformità riscontrate sono le seguenti:

1. modifiche interne,
2. modifiche ai prospetti,
3. realizzazione di una tettoia,
4. realizzazione di un locale di sgombero.

1. Le **modifiche interne** riguardano la parziale diversa distribuzione degli spazi sia al piano terra che al piano primo, come rappresentato graficamente nell'Allegato 4.

2. Le **modifiche ai prospetti** riguardano:

- la diversa configurazione di tutte le aperture che non sono ad arco come nel progetto autorizzato;
- la presenza di una finestra al piano terra non prevista nel progetto autorizzato;
- la differente posizione e dimensione di una finestra del piano primo;
- la trasformazione, al piano terra, di una finestra e di una porta finestra, rispettivamente in porta e finestra;
- la diversa configurazione del muretto del terrazzo di accesso al piano primo;
- la differente configurazione del prospetto della porzione ovest del piano terra che presenta una copertura a falda, e non il tetto piano con muretto d'attico come raffigurato nel progetto autorizzato;
- la copertura a falda, anziché il pergolato previsto in progetto, per la veranda coperta al piano terra.

Le modifiche ai prospetti, sopra descritte, sono rappresentate, indicativamente nell'Allegato 4 e sono altresì riscontrabili nelle foto contenute nell'Allegato 3.

3. La **tettoia**, non prevista nel progetto autorizzato, è compresa tra la scala esterna di accesso al piano primo ed il muro di confine; la suddetta tettoia, antistante il vano cucina al piano terra, costituisce una sorta di prolungamento del tetto a falda della cucina stessa, come riscontrabile dal rilievo fotografico (cfr. Allegato 3).

4. Il **locale accessorio esterno**, è realizzato nella parte nord-ovest del lotto, adiacente ai muri nord ed ovest di confine del lotto, in corrispondenza dell'area individuata come "parcheggio" nella planimetria del progetto approvato.

Tra le difformità tra stato di fatto e progetto approvato si fa altresì rilevare l'assenza dei cosiddetti "elementi aria-luce" previsti in progetto sulla copertura piana del terrazzo di accesso al piano primo, per l'illuminazione e ventilazione del sottostante vano al piano terra, che pertanto allo stato attuale non può essere considerato vano abitabile, in quanto privo di areazione ed illuminazione naturale.



Sotto il **profilo catastale**, la planimetria catastale del bene, risulta lievemente difforme dallo stato dei luoghi e parzialmente difforme rispetto alla planimetria del progetto autorizzato, come evidenziato graficamente nell'Allegato 4.

In merito alla sanabilità delle difformità riscontrate, si rappresenta quanto segue:

➤ le **modifiche interne, le modifiche ai prospetti e la tettoia**, di cui ai superiori punti "1", "2" e "3", possono essere regolarizzati 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) non superiore a 5.164,00 € e non inferiore a 516,00 €, 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).

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>	€ 16,00
• <u>Diritti di segreteria in atto applicabili (giusta Delibera di G.M. n.62 del 02/05/2019)</u>	€ 36,00
• <u>Diritti esame progetto in atto applicabili (giusta Delibera di G.M. n.62 del 02/05/2019)</u>	€ 60,00
• <u>Sanzione pecuniaria (*)</u>	€ 516,00
• <u>Competenze tecniche (a forfait)</u>	€ 1.700,00
<u>TOTALE</u>	€ 2.328,00

(*) Si precisa che, come sopra descritto, la sanzione sarà determinata, a seguito della presentazione della pratica all'ufficio tecnico, dal responsabile del procedimento, nella misura compresa tra 516,00 € ed 5.164,00 €, e che pertanto la sanzione sopra riportata è stata definita in via forfettaria, ed inserita a scopo meramente indicativo.

Si fa rilevare che la S.C.I.A. suddetta è subordinata all'acquisizione degli atti di assenso degli enti competenti, che, nel caso di specie, sono i seguenti:

- la Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali, poiché il bene ricade in un'area sottoposta a tutela paesaggistica;
- il Genio Civile perché le difformità relative alle coperture di veranda porticata e di una parte del fabbricato al piano terra, comportano la modifica della configurazione dei carichi, che necessita di analisi dei carichi e verifica di sicurezza.

I costi per presentazione delle pratiche per la richiesta di parere ai due enti sopra citati



(comprensivi di costi amministrativi e competenze tecniche), possono preventivarsi, in via forfettaria, come segue:

- costi per la pratica da presentare alla Soprintendenza (*) **€ 1.500,00**
- costi per la pratica da presentare al Genio Civile **€ 3.000,00**

(*) Si precisa che, per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ex post da parte della Soprintendenza, ai costi sopra citati, dovrà essere aggiunta la sanzione pecuniaria che verrà determinata dalla regione all'esito dell'esame della pratica presentata.

➤ Riguardo il **locale accessorio esterno**, realizzato in adiacenza dei confini nord ed ovest del lotto, di cui al superiore punto "4", lo stesso **non può essere sanato**, in quanto per lo stesso non può essere rilasciata l'autorizzazione paesaggistica postuma.

Così come descritto nella Circolare n.15 del 06/07/2006 dell'Assessorato regionale dei Beni Culturali ed Ambientali e della Pubblica Istruzione, ai sensi del DLgs n.157/2006, l'autorizzazione paesaggistica ex post può essere rilasciata soltanto per i "piccoli abusi", ed in particolare, in riferimento al caso in esame, "per i lavori che non abbiano determinato la realizzazione di nuove superfici utili o volumi, ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati [...]".

Pertanto nel caso del locale accessorio, che rappresenta aumento di volume rispetto a quelli legittimamente realizzati, è da prevedere la rimessione in pristino del progetto assentito e quindi la demolizione del fabbricato in questione.

I costi relativi alla demolizione suddetta, comprensivi degli oneri di conferimento in discarica, determinati in relazione ai rilievi eseguiti sui luoghi, e computati, in via approssimativa, in base ai correnti prezzi di mercato ed in riferimento al prezzario regionale attualmente in vigore, sono stimati, in cifra tonda, pari ad **€4.500,00**.

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

Costi di regolarizzazione catastale

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

In merito all'**esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità del bene**, all'esito delle ricerche eseguite presso il competente ufficio tecnico, non risultano rilasciate e/o presentate certificazioni di abitabilità.



A tal proposito si fa presente comunque che l'appartamento, come sopra descritto, presenta delle difformità rispetto al progetto autorizzato, pertanto unitamente alla presentazione della C.I.L.A. sopra menzionata, occorrerà procedere alla presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) ai sensi dell'art.3 del DLgs 25 novembre 2016, n.222.

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

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

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

In via indicativa e forfettaria, i **costi necessari alla predisposizione della segnalazione certificata di agibilità** (comprensivi di competenze tecniche, accertamenti sugli impianti e rilascio delle relative certificazioni ai sensi di legge), possono preventivarsi in **€ 2.500,00**.

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 del bene (risposta al quesito “IX”)

La presente valutazione è eseguita in conformità agli **Standard valutativi**, ossia alle “best practices” o procedure valutative riconosciute.

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 all’immobile in esame ed al fatto che l’attuale uso dello stesso (in termini di destinazione funzionale) sia da ritenere il miglior uso possibile, ed in base ai risultati dell’analisi di mercato eseguita dalla sottoscritta, è il **market comparison approach (MCA)**, o comparazione.

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

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

Il suddetto procedimento di stima si basa su un insieme di aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche dei beni comparabili (ossia degli immobili assunti come confronto) e del subject (ossia dell’immobile oggetto di stima).

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

Per il bene oggetto di stima ho pertanto proceduto all’analisi del segmento di mercato immobiliare del quale lo stesso fa parte, ricercando i comparabili, ossia contratti recenti di compravendita di immobili confrontabili a quello oggetto di valutazione.

Nel caso di specie sono stati assunti a confronto tre atti di compravendita riguardanti beni confrontabili a quello in esame, appartenenti al medesimo segmento di mercato.



Ho perciò analizzato i contratti di compravendita trovati e, sulla base delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima ed anche dei dati rilevabili dagli atti stessi, ho scelto le caratteristiche immobiliari per i quali gli immobili di confronto ed il subject 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 bene 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					
Prezzo di mercato e caratteristica	A Via San Cataldo nn.6/8	B Via Buccheri n.5	C Via Riesi n.9	Subject Ronco II a Via San Cataldo n.1	Informazione mercantile
Prezzo (€)	404 000,00 €	552 500,00 €	238 000,00 €		Prezzi ricavati da atti di compravendita - cfr. Allegato 9 (*)
Data (mesi)	23	17	10	0	-2,50%
Superficie principale	202,00	242,00	307,00	154,00	Indice mercantile 1
Aree scoperte	10,00	6,00	23,00	24,00	Indice mercantile 0,30
Garage	25,00	0	0	0	Indice mercantile 0,50
Superficie esterna / terreno di pertinenza	738,00	3008,00	450,00	815,00	Indice mercantile 0,10
Locale accessorio esterno	0	0	61,50	30,00	Indice mercantile 0,25
Impianto di riscaldamento	1	1	0		Prezzo medio forfettario per la progettazione e realizzazione dell' impianto di riscaldamento: 12.000,00 € Assente: 0 - Presente: 1
Stato di conservazione/manutenzione 1 Normale/ 2 Ottimo	2	1	1		Costo marginale, definito forfettariamente, per passare da 1 a 2 = 40.000 €

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; (*) si precisa che nel caso del comparabile "B" è stato detratto dal prezzo di compravendita una percentuale, definita forfettariamente del 15%, rappresentativa dell'incidenza della valenza storico-architettonica dell'immobile

(bene tutelato), documentata nella perizia allegata all'atto;

- riguardo la “superficie principale”, le “aree scoperte”, il “garage” ed il “locale accessorio esterno”, si precisa che sono stati utilizzati i dati catastali sia per il subject che per i comparabili, desunti dagli atti di compravendita e dalle planimetrie catastali dei beni oggetto di analisi;
- 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” è stata assunta la consistenza indicata tra i dati catastali del subalterno che identifica il garage;
- come estensione della “superficie esterna/terreno di pertinenza” è stata assunta la differenza fra la superficie complessiva del lotto su cui è edificato il fabbricato (indicata negli atti di compravendita o ricavata dalla visura eseguita al catasto terreni) e la “superficie catastale totale” del fabbricato stesso;
- la presenza dell’ “impianto di riscaldamento” è stata desunta, nel caso dei beni di confronto, dai dati contenuti negli Attestati di Prestazione Energetica (APE) allegati agli atti di compravendita; nel caso del bene oggetto di stima dai rilievi eseguiti in occasione del sopralluogo;
- lo “stato di conservazione/manutenzione” è stato assunto in relazione all'epoca di realizzazione, di ristrutturazione e dell'ultimo titolo edilizio rilasciato, in base ai dati desumibili dagli atti di compravendita e dai rilievi eseguiti per il bene da stimare; nel caso di specie è stato assunto lo stato di conservazione/manutenzione “ottimo” per il comparabile “A”, che è stato oggetto di una segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) per il completamento, risalente al 30/12/2020 e una successiva SCIA del 13 maggio 2021.

TABELLA PREZZI MARGINALI			
Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C
Data (mesi)	225,76 €	308,75 €	133,00 €
Superficie principale	635,90 €	635,90 €	635,90 €
Aree scoperte	190,77 €	190,77 €	190,77 €
Garage	317,95 €	317,95 €	317,95 €
Superficie esterna / terreno di pertinenza	63,59 €	63,59 €	63,59 €
Locale accessorio esterno	158,97 €	158,97 €	158,97 €
Impianto di riscaldamento	12 000,00 €	12 000,00 €	12 000,00 €
Stato di conservazione/manutenzione 1 Normale/ 2 Ottimo	40 000,00 €	40 000,00 €	40 000,00 €

Note alla TABELLA PREZZI MARGINALI:

- il prezzo marginale della “data” è espresso con il saggio 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” è calcolato come prodotto del relativo indice mercantile per il prezzo marginale della superficie principale;
- il prezzo marginale della “superficie esterna/terreno di pertinenza” è calcolato come prodotto del relativo indice mercantile per il prezzo marginale della superficie principale;
- il prezzo marginale del “locale accessorio esterno” è calcolato come prodotto del relativo indice mercantile per il prezzo marginale della superficie principale;
- il prezzo marginale dell’ “impianto di riscaldamento” è assunto pari al costo medio, definito forfettariamente, per la progettazione e realizzazione di un impianto di riscaldamento domestico;
- il prezzo marginale dello “stato di conservazione/manutenzione” è assunto pari al costo medio, definito forfettariamente, per interventi di manutenzione (ordinaria e straordinaria) che permettano di passare dallo stato “normale” di conservazione e manutenzione, allo stato “ottimo”; nel caso di specie, lo stato “ottimo” è stato associato all’immobile comparabile “A”, di recente completamento e pertanto assimilabile al “nuovo”.

TABELLA DI VALUTAZIONE			
Prezzo e caratteristica	A	B	C
Prezzo	404 000,00 €	552 500,00 €	238 000,00 €
Data (mesi)	-5 192,51	-5 248,67	-1 329,98
Superficie principale	-30 523,01	-55 958,85	-97 292,10
Aree scoperte	2 670,76	3 433,84	190,77
Garage	-7 948,70	0,00	0,00
Superficie esterna / terreno di pertinenza	4 896,40	-139 452,01	23 210,21
Locale accessorio esterno	4 769,22	4 769,22	-5 007,68
Impianto di riscaldamento	-12 000,00	-12 000,00	0,00
Stato di conservazione/manutenzione 1 Normale/ 2 Ottimo	-40 000,00	0,00	0,00
Prezzo corretto	320 672,16	348 043,53	157 771,22



SINTESI DI STIMA			
D% = (max-min)/min < 10%		120,60%	>10%
		d%	
Valore di Mercato media fra A e B	334 357,84	8,54%	<10%
Valore di Mercato media fra A, B e C	275 495,63	120,60%	>10%

Il **valore di mercato dell'immobile** è stimato pari ad € 334.357,84, ed in cifra tonda ad **€ 334.000,00**.

Dal valore di mercato del bene in esame così determinato va effettuata la **detrazione delle spese necessarie ai fini della regolarizzazione dell'immobile**, precedentemente descritte nel paragrafo 3.5 della presente relazione.

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

• <u>costi per la Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria (S.C.I.A.)</u>	€ 2.328,00
• <u>costi per la pratica da presentare alla Soprintendenza (*)</u>	€ 1.500,00
• <u>costi per la pratica da presentare al Genio Civile</u>	€ 3.000,00
• <u>costi per la demolizione del locale accessorio esterno</u>	€ 4.500,00
• <u>costi per il nuovo accatastamento</u>	€ 450,00
• <u>costi per la Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C. A.)</u>	€ 2.500,00
<u>TOTALE</u>	€ 14.278,00

Effettuando quindi la detrazione della somma delle spese di regolarizzazione, computate in complessivi € 14.278,00, dal più probabile valore di mercato del bene, si ottiene:

334.000,00 € - 14.278,00 € = 329.722,00 € ed in cifra tonda **319.700,00 € (valore stimato per il bene, al netto delle decurtazioni)**.

4.1 Valore locativo del bene

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

In particolare, per quanto attiene la determinazione del reddito lordo, ho condotto 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 l'immobile ricade, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

Ho assunto pari complessivamente al 30% le spese per manutenzione, per assicurazioni, per



ammortamento, per imposte, di amministrazione e detrazioni per sfiti ed inesigibilità, da sottrarre al reddito lordo per la determinazione del reddito netto annuo.

Al fine di determinare il valore locativo dell'immobile, è stato altresì necessario computarne la superficie commerciale.

Per quanto riguarda il calcolo della superficie commerciale del bene, 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.

Infine per pertinenze quali parchi, giardini, corti e simili, la superficie omogeneizzata si computa nella misura del 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; nella misura del 2% per superfici eccedenti detto limite.

Considerate le suddette precisazioni di carattere generale, nel caso in oggetto, in base alla tipologia ed alla destinazione dello stesso (villino dotato di pertinenze esclusive), ed in funzione delle misurazioni



desunte dalla planimetria catastale del bene, si hanno i calcoli di seguito riportati:

- la superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (piano terra), è pari, in cifra tonda, a **139,10 mq**;

- la superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento, è la seguente:

- per la veranda coperta al piano terra e per il terrazzo al piano primo, (la cui superficie misura, rispettivamente, circa 31,30 mq e circa 49,80 mq), la superficie omogeneizzata è pari a:

$$[30\% (25,00 \text{ mq}) + 10\% (6,30 \text{ mq})] = \mathbf{8,13 \text{ mq}}$$

$$[15\% (25,00 \text{ mq}) + 5\% (24,80 \text{ mq})] = \mathbf{4,99 \text{ mq}}$$

- la superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo accessorie, è la seguente:

- per il locale accessorio al piano terra e per il locale ripostiglio al piano primo, (la cui superficie misura, in entrambi i casi, circa 30,00 mq), la superficie omogeneizzata è pari a:

$$[25\% (30,00 \text{ mq})] = \mathbf{7,50 \text{ mq}}$$

$$[25\% (30,00 \text{ mq})] = \mathbf{7,50 \text{ mq}}$$

- la superficie omogeneizzata dello spazio esterno/giardino, è la seguente:

- per il giardino, la cui superficie è pari a circa 802 mq, la superficie omogeneizzata è pari a:

$$[10\% (695,50 \text{ mq}) + 2\% (106,50 \text{ mq})] = \mathbf{71,68 \text{ mq}}$$

La superficie commerciale dell'immobile è pertanto pari a: **139,10 mq + 8,13 mq + 4,99 mq + 7,50 mq + 7,50 mq + 71,68 mq = 238,90 mq** ed in cifra tonda **239,00 mq**.

In funzione delle analisi condotte ed in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in questione, il valore di locazione individuato ai fini del computo del valore locativo è pari a **4,6 €/mq x mese**.

Il reddito lordo annuo, è dunque il seguente:

$$4,6 \text{ €/mq} \times \text{mese} \times 239,00 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = \mathbf{13.192,80 \text{ € (reddito lordo annuo)}}$$

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

$$13.192,80 \text{ €} - 30\% = 9.234,96 \text{ €} \text{ ed in cifra tonda } \mathbf{9.200,00 \text{ € (reddito netto annuo)}}.$$



5. Conclusioni

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

- **il valore di mercato stimato per il bene è pari ad € 319.700,00.**

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

Siracusa, 12/09/2023

L'esperto incaricato
Arch. Ilaria Alessandra

