

PERIZIA DI STIMA DELL'IMMOBILE SITO IN AUGUSTA

Viale Xifonia n.247, piano 4 (appartamento)

Proc. Esecutiva immobiliare n. 276/2024 R.G.

Indice

1. Premessa	pag.2
2. Svolgimento delle operazioni di consulenza	pag.2
3. Risposte ai quesiti	pag.3
3.1 Individuazione del bene	pag.3
3.1.1 Dati catastali e coordinate GPS	pag.3
3.2 Descrizione complessiva e sintetica	pag.4
3.3 Stato di possesso	pag.5
3.4 Formalità, vincoli ed oneri giuridici	pag.5
3.5 Regolarità edilizia ed urbanistica, agibilità, destinazione urbanistica e sanabilità	pag.7
3.6 Attestazione di Prestazione Energetica	pag.8
4. Valutazione del bene	pag.8
4.1 Valore locativo del bene	pag.13
5. Conclusioni	pag.15

Allegati:

- All.1 Verbale sopralluogo
- All.2 Documentazione fotografica
- All.3 Documentazione Ufficio Tecnico
- All.4 Documentazione catastale
- All.5 Documentazione ispezioni ipotecarie
- All.6 Attestazione di Prestazione Energetica (APE)
- All.7 Atto di provenienza del bene
- All.8 Atti di compravendita di confronto assunti a sostegno della stima

1. Premessa

Con “*Decreto di nomina*” del 16/10/2024 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. 276/2024 R.G. Es., promossa da *Omissis* nei confronti della Sig.ra *Omissis*, e mi invitava ad accettare l’incarico, accettato dalla sottoscritta con dichiarazione depositata in data 19/10/2024.

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 Augusta, di cui all’istanza registrata al prot. gen. n.0005188/2025 del 23/01/2025, richiedendo la seguente documentazione relativa all’immobile oggetto di accertamento (cfr. Allegato 3):
 - le pratiche edilizie/titoli edilizi relative all’unità immobiliare in oggetto, nonché al fabbricato di cui la stessa fa parte, le eventuali istanze presentate presso Codesto Ufficio ai sensi delle leggi n.47/’85, 724/’94 e 326/’03, comprese pratiche edilizie in sanatoria in itinere;
 - l’abitabilità/agibilità/S.C.A. dell’unità immobiliare, nonché del fabbricato di cui la stessa fa parte;
 - la eventuale ulteriore documentazione necessaria alla verifica della regolarità del bene ed in caso di esistenza di opere abusive, l’indicazione dell’eventuale sanabilità e dei relativi costi;
 - il certificato di destinazione urbanistica del bene.
- Presso l’Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Siracusa, Ufficio Provinciale Territorio, Servizi Catastali, richiedendo (cfr. Allegato 4):
 - l’estratto di mappa catastale;
 - la visura storica per immobile;
 - la planimetria catastale;
 - la visura per soggetto.
- Presso la Conservatoria dei registri immobiliari, richiedendo (cfr. Allegato 5):
 - l’ispezione ipotecaria per dati catastali dell’unità immobiliare;
 - l’ispezione ipotecaria per dati anagrafici del soggetto debitore.

Il primo tentativo di accesso ai luoghi, fissato concordemente con il Custode Avv. Lucia Amato e dalla stessa comunicato alle parti, è stato eseguito in data 15/11/2024. In occasione del suddetto sopralluogo non è stato possibile ispezionare l’immobile in quanto nessuno era presente per consentirne l’accesso.

Le operazioni peritali presso l'immobile oggetto di accertamento si sono svolte il 27/11/2025, come preventivamente comunicato dall'Avv. Amato alla debitrice.

In occasione del suddetto sopralluogo ho effettuato l'ispezione generale dell'unità immobiliare ed i necessari rilevamenti fotografici e metrici, confrontando lo stato di fatto con la documentazione catastale già acquisita, come descritto nel relativo verbale, contenuto nell'Allegato 1 alla presente relazione.

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

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

3. Risposte ai quesiti

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

Il bene oggetto di accertamento nella procedura in questione è un appartamento al piano quarto, facente parte di un fabbricato residenziale pluripiano, ubicato nel comune di Augusta, in Via Xifonia n.247.

3.1.1 Dati catastali e coordinate GPS del bene

In base alle ricerche effettuate presso i competenti uffici catastali (cfr. Allegato 4), l'unità immobiliare in esame risulta essere censite presso:

- Ufficio catastale della Provincia di Siracusa, **Catasto Fabbricati**, foglio **91**, particella **3418**, subalterno **5**, categoria **A/3**, classe **3**, consistenza **7,5 vani**, superficie catastale totale **167 mq**, superficie catastale totale escluse aree scoperte **165 mq**, rendita **503,55 €**, indirizzo **Via Xifonia n.247**, piano **4 (quarto)**.

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

Latitudine **37°13'37.0"N**, Longitudine **15°13'22.9"E**.

Stralcio dell'estratto di mappa catastale con l'individuazione del fabbricato che identifica l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare in esame, e con la segnalazione, in via approssimativa, dell'ubicazione dell'accesso al vano scala che conduce all'unità stessa.



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

L'appartamento oggetto di accertamento si trova nel centro storico del Comune di Augusta, nell'isola, ossia nell'area urbana compresa tra la porta spagnola ed i corpi di fabbrica a sud della via Rotonda.

L'unità immobiliare fa parte di un edificio realizzato agli inizi degli anni '60 del 1900, su un lotto di forma rettangolare, che si sviluppa principalmente in lunghezza, dotato di un solo fronte su strada, di larghezza particolarmente ridotta in proporzione alla profondità del lotto (secondo una tipologia edilizia diffusa nell'isola).

Il fabbricato è dotato complessivamente di cinque elevazioni fuori terra e di altrettanti appartamenti, collocati uno per piano, i cui vani sono distribuiti in modo da prendere luce ed aria da due cavedi all'interno dell'area di sedime dell'edificio.

L'immobile non è dotato di ascensore.

L'appartamento si trova al quarto ed ultimo piano dell'edificio ed è dotato di un piccolo vano di ingresso, di circa 3,60 mq, dal quale si accede, a destra al soggiorno, ed a sinistra al corridoio di distribuzione che consente di accedere agli altri vani.

Il soggiorno, di circa 28,40 mq, è l'unico vano dotato di affaccio su strada (via Xifonia).

Dal corridoio, lungo circa 20 metri, si accede a due camere da letto, dotate di affaccio sul primo cavedio, aventi superficie, rispettivamente, di circa 21,00 mq ciascuna, ed a bagno, wc e ripostiglio, di superfici, rispettivamente, pari a circa 4,30 mq, 3,90 mq e 3,90 mq (anch'essi dotati di affaccio sul cavedio sopra menzionato).

In fondo all'appartamento sono collocati una stanza da pranzo, un tinello ed una cucina, rispettivamente, di circa 20,50 mq, 11,00 mq e 6,40 mq.

Questi ultimi tre vani si affacciano sul secondo cavedio, collocato all'estremità del lotto.

L'altezza interna dell'appartamento è pari a 3 metri.

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 gli accertamenti metrici in loco.

Per quanto riguarda le pertinenze esclusive di ornamento l'appartamento è dotato di un balcone con affaccio su Via Xifonia, accessibile dal soggiorno.

In merito alla dotazione di impianti, l'unità immobiliare non è dotata di impianto di riscaldamento, né di condizionamento, né di gas; è provvisto di boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria.

La copertura dell'appartamento è costituita dalla terrazza del fabbricato, su cui insistono cinque box-ripostiglio, realizzati in adiacenza tra loro e collocati lungo un lato del terrazzo, tra i due cavedi del fabbricato. Sul tetto dei box sono posizionati i serbatoi per l'approvvigionamento idrico degli appartamenti.

Secondo quanto riferito dalla debitrice uno dei box è di pertinenza esclusiva accessoria dell'appartamento in esame.

Di tale pertinenza però non si fa menzione nel titolo di provenienza del bene (in cui si parla genericamente di “accessori e pertinenze”, come si può evincere dall'atto contenuto nell'Allegato 8).

Dei suddetti locali accessori non risulta traccia né nel progetto approvato dell'edificio, né nella pianta catastale dell'appartamento, come verrà descritto più specificamente nei paragrafi seguenti.

L'appartamento versa in complessive buone condizioni di conservazione e manutenzione, eccezion fatta per la parete perimetrale laterale cieca, che presenta invece macchie di umidità, fessurazioni e rigonfiamenti, riconducibili allo stato di manutenzione della facciata laterale cieca e della terrazza, che versano invece in mediocri condizioni di manutenzione. Anche i box che insistono sul terrazzo versano in mediocri condizioni di manutenzione; in particolare sono evidenti lesioni sulla facciata, pressoché in corrispondenza della quota di imposta del solaio di copertura.

L'appartamento è conforme al progetto autorizzato (relativo all'edificazione del fabbricato) ed alla pianta catastale.

Lo stato dell'unità immobiliare sopra descritta e la relativa distribuzione planimetrica sono riscontrabili dal rilievo fotografico, di cui all'Allegato 2, e dalle planimetrie di cui agli Allegati 3 e 4.

3.3 Stato di possesso del bene (risposta al quesito “III”)

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

- **Omissis** (debitrice), nata a Siracusa (SR) il 31/01/1973, Codice Fiscale BTTGRZ73A71I754J, che gode della proprietà per 1000/1000 del bene.

In merito allo **stato di possesso e di occupazione**, si precisa che, al momento del sopralluogo l'appartamento non era abitato, ma risultava nel possesso della Sig.ra *Omissis*.

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

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione, in funzione delle ricerche eseguite, sia in riferimento agli attuali dati identificativi catastali (fg.91, p.lla 3418, sub.5), che a quelli precedenti (fg.95, p.lla 934, sub.5), risulta gravata dalle seguenti formalità, pubblicate presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Siracusa, Servizio di Pubblicità Immobiliare (cfr. Allegato 5):

➤ ***vincoli che resteranno a carico dell'acquirente***

- **Trascrizione** del 16/02/1991 – Registro Particolare 3003 Registro Generale 3568

Pubblico ufficiale Sergio Marciano Repertorio 13926 del 14/02/1991

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

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

- **Iscrizione** del 05/08/2006 – Registro Particolare 7152 Registro Generale 21707

Pubblico ufficiale Sergio Marciano Repertorio 64701/17305 del 04/08/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

- **Trascrizione** del 11/09/2024 – Registro Particolare 13860 Registro Generale 17726

Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Repertorio 3677 del 22/08/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Si precisa che la trascrizione del 1991 e l'iscrizione del 2006, sopra elencate, risultano in riferimento ai precedenti dati identificativi catastali dell'unità immobiliare; la trascrizione del 2024 risulta in riferimento agli attuali dati catastali. I dati identificativi catastali dell'unità immobiliare risultano variati a far data dal 13/11/2006 per allineamento mappe.

Nell'Allegato 5 alla presente relazione, oltre all'ispezione ordinaria relativa ai dati identificativi catastali dell'immobile, 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 dichiarato dalla debitrice non si tratta di un condominio costituito e l'importo mensile delle spese per la pulizia della scala e la luce ammonta ad € 25,00.

La debitrice ha altresì riferito che non ci sono spese straordinarie già deliberate, né spese condominiali scadute.

In merito all'esistenza di **vincoli** gravanti sull'immobile, lo stesso si trova nel centro storico del Comune di Augusta, ricadente nell'ambito dell'“*area di tutela - livello 1, Contesto 6d*” del vigente Piano Paesaggistico regionale, di cui all'art.20 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, e nell'ambito delle “Aree e siti di interesse archeologico” di cui all'art.142, comma 1, lettera “m” del D.Lgs 42/2004 e s.m.i..

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

In seguito all’istanza inoltrata all’ufficio tecnico del Comune di Augusta, di cui al prot. gen. n. 0005188/2025 del 23/01/2025, è stata acquisita la seguente documentazione relativa al fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di accertamento (cfr. Allegato 3):

- Nulla osta per l’esecuzione lavori edili del 02/08/1963, Pratica n.95/1963, rilasciato alla ditta “*Omissis*”;
- Elaborato grafico relativo al “Progetto per la costruzione di un edificio da sorgere in Via Xifonia n.245-247”, approvato in data 02/08/1963;
- Elaborato grafico relativo alla “Modifica al prospetto dell’edificio da sorgere in Via Xifonia n.245-247”, approvato in data 11/06/1964;
- Autorizzazione del Genio Civile del 07/07/1964;
- Autorizzazione di abitabilità del 06/08/1964.

E’ stato altresì acquisito il Certificato di destinazione urbanistica del bene.

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

il fabbricato di cui fa parte l’appartamento in esame ricade in **Zona “A1”** del vigente Piano Regolatore Generale “MARCON” del Comune di Augusta, soggetta alle norme edilizie di zona di cui all’articolo 26 delle Norme Tecniche di Attuazione, come si può evincere dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal competente ufficio tecnico (cfr. Allegato 3).

In merito alla **regolarità edilizia ed urbanistica del bene oggetto di esecuzione**, in base a quanto è stato riscontrato nel corso dell’ispezione eseguita, **l’appartamento si presenta conforme al progetto autorizzato** di cui al Nulla osta per l’esecuzione lavori edili del 02/08/1963 ed alla successiva variante del 11/06/1964.

Sotto il **profilo catastale**, la situazione è analoga a quella sopra descritta, ossia l’appartamento è conforme alla relativa planimetria catastale (a sua volta conforme al progetto autorizzato).

Rispetto alla conformità al progetto autorizzato sopra citato, fa accezione il box accessorio di pertinenza dell’appartamento, collocato sulla terrazza del fabbricato.

Del suddetto box e dei box ad esso adiacenti (si tratta di cinque piccoli box ripostiglio, collocati tra i due cavedi dell’edificio), non c’è traccia nel progetto autorizzato nel 1963/1964.

L’elaborato grafico di progetto non contiene la pianta copertura del fabbricato (ma soltanto la pianta

del piano terra e del “piano tipo”) e non vi è alcuna indicazione dei box nel prospetto e nella sezione del fabbricato.

Il box non risulta neppure identificato catastalmente, né la relativa planimetria è inserita nella planimetria catastale dell'appartamento.

Anche nel titolo di provenienza del bene non viene fatto alcun cenno al locale accessorio, ma genericamente è scritto che la vendita “*è fatta con tutti i diritti e le servitù inerenti, con ogni accessorio e pertinenza [...]*”.

In base alle caratteristiche costruttive, nonché allo stato di conservazione, è possibile affermare che i box non sono di nuova edificazione, bensì risalenti a diversi decenni orsono; potrebbero anche essere stati realizzati contestualmente al fabbricato di cui fanno parte.

Dalle ricerche eseguite presso l'ufficio tecnico del comune di Augusta, non sono emersi titoli edilizi rilasciati, successivi a quello del 1963/1964, neppure in sanatoria, riguardanti i box sopra menzionati, che risultano pertanto realizzati in assenza di titolo abilitativo edilizio e dunque sono da considerare irregolari.

I volumi accessori suddetti, ricadendo sulla terrazza di copertura che costituisce parte comune dell'edificio dovrebbero essere pertanto regolarizzati tramite una pratica edilizia in sanatoria condominiale, che è subordinata al rilascio del parere favorevole da parte della Soprintendenza, poiché il fabbricato si trova in centro storico, in area sottoposta a tutela paesaggistica.

A tal riguardo si fa presente che, in relazione a quanto stabilito con la Circolare regionale n.15 del 06/07/2006, avente ad oggetto “*D.Lgs 24 marzo 2006, n.157: Disposizioni correttive ed integrative del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio*”, l'autorizzazione paesaggistica ex post può essere rilasciata soltanto per i “piccoli abusi”, soggetti a sanzione pecuniaria ai sensi dell'art.167, comma 4, e *precisamente per i lavori che non abbiano determinato la realizzazione di nuove superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati [...]*.

Nel caso di specie di tratta di volumi accessori di ridotta dimensione, non direttamente visibili dalla strada, la cui valutazione comunque, in relazione al vincolo di tutela paesaggistica, è di esclusiva competenza della Soprintendenza.

In caso di diniego da parte della Soprintendenza sopra menzionata, sarà necessario procedere alla riduzione in pristino del progetto autorizzato, tramite la demolizione dei box e con le conseguenti opere di ripristino necessarie a garantire la funzionalità della pavimentazione, soprattutto sotto il profilo della impermeabilizzazione della stessa, e mediante lo spostamento ed il successivo riposizionamento dei serbatoi idrici, che attualmente risultano posizionati sopra il tetto dei box.

Riguardo i costi della sanatoria, gli stessi dipenderanno, oltre che dalla competenze tecniche per la predisposizione della pratica, dalle sanzioni che saranno determinate sia dal comune competente che

dalla soprintendenza, e che saranno commisurati al complesso dei cinque box.

Si precisa altresì che trattandosi di pratica condominiale, poiché gli abusi risultano realizzati su parti comuni, le spese dovranno essere ripartite tra i condomini, in parti uguali o in base alle rispettive quote condominiali in caso di istituzione del condominio, che, ad oggi, secondo quanto riferito in sede di sopralluogo, non risulta costituito.

In merito all'**esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità del bene**, risulta rilasciata l'Autorizzazione di abitabilità del 06/08/1964, che riguarda l'intero edificio di cui fa parte l'unità immobiliare in esame.

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

Per l'appartamento in esame è stata redatta l'Attestazione di Prestazione Energetica, dalla quale risulta che la classe energetica di appartenenza dell'appartamento è la classe "E".

L'Attestazione di Prestazione Energetica è prodotta in copia nell'Allegato 6 alla presente relazione.

4. Valutazione del bene (risposta al quesito "IX")

La presente valutazione è eseguita in conformità agli **Standard valutativi**, ossia alle "best practices" o procedure valutative riconosciute, fondate sull'applicazione di metodiche 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** 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 al bene in esame ed in

funzione dei risultati dell'analisi di mercato eseguita dalla sottoscritta, è il ***market comparison approach (MCA)***, o comparazione.

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

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

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

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

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

Nell'ambito della ricerca eseguita ho selezionato ed assunto come beni di confronto per la stima, quattro unità immobiliari, recentemente compravendute (con atti risalenti a non più di otto mesi fa circa) ubicate in centro storico, nelle immediate vicinanze del bene oggetto di valutazione, e due in particolare lungo la stessa via (Via Xifonia), della medesima tipologia edilizia e risalenti pressoché alla stessa epoca di edificazione (anni sessanta ed inizi anni settanta del 1900).

Ho perciò analizzato i contratti di compravendita trovati e, sulla base delle caratteristiche dell'unità immobiliare 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 bene da valutare differiscono nell'ammontare.

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

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

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

nella misura delle caratteristiche e nella stima dei prezzi marginali.

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

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

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

TABELLA DATI APPARTAMENTO						
Prezzo di mercato e caratteristica	A Via Epicarmo n.341	B Via Xifonia n.214	C Via Xifonia n.205	D Via Risorgimento n.61/B	Bene oggetto di valutazione Via Xifonia n.247	Informazione mercantile
Prezzo (€)	20 000,00 €	80 000,00 €	33 334,00 €	37 000,00 €		(prezzi ricavati da atti di compravendita - cfr. Allegato 8)
Data (mesi)	5	8	8	3	0	4% annuo
Superficie principale (mq)	105,00	119,00	155,00	140,00	165,00	Indice mercantile 1
Aree scoperte (mq)	1,00	3,00	2,00	3,00	2,00	Indice mercantile 0,30
Livello di Piano (n.)	3	3	2	3	4	Indice variazione piano 0,5%
Stato di conservazione/manutenzione Sufficiente: 1 - Buono: 2	1	2	1	1	1	Costo marginale, definito forfettariamente, per passare da 1 a 2 = 36.000 €
Vista mare e doppia esposizione Senza: 0 - Con: 1	0	1	0	0	0	Costo marginale, definito forfettariamente, tra 0 ed 1 = 12.000 €

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”;
- lo “stato di conservazione/manutenzione” è stato assunto in relazione all'epoca di realizzazione e dell'ultima ristrutturazione/manutenzione eseguita, in base ai dati desumibili dagli atti di compravendita e dai rilievi eseguiti per il bene da stimare;
- la “vista mare” e la “doppia esposizione” (ossia la dotazione di due facciate fronte-strada, a differenza della tipologia prevalente di fabbricato realizzato su lotto di forma rettangolare con predominante profondità rispetto alla larghezza e dotato di un unico prospetto con affaccio su strada, di larghezza particolarmente ridotta) è stato assunto in base a quanto desumibile dalle planimetrie catastali allegate agli atti ed all’ubicazione degli immobili.

TABELLA PREZZI MARGINALI				
Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C	D
Data (mesi)	- 60,03 €	- 240,11 €	- 100,05 €	- 111,05 €
Superficie principale (mq)	189,93 €	189,93 €	189,93 €	189,93 €
Aree scoperte (mq)	56,98 €	56,98 €	56,98 €	56,98 €
Livello di Piano (n.)	100,00 €	400,00 €	166,67 €	185,00 €
Stato di conservazione/manutenzione Sufficiente: 1 - Buono: 2	36 000,00 €	36 000,00 €	36 000,00 €	36 000,00 €
Vista mare e doppia esposizione Senza: 0 - Con: 1	12 000,00 €	12 000,00 €	12 000,00 €	12 000,00 €

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 forfettariamente pari a 0,50 e distinguendo la posizione dell’immobile da valutare rispetto all’immobile di confronto;
- il prezzo marginale dello “stato di conservazione/manutenzione” è assunto pari al costo, definito forfettariamente, per interventi di manutenzione/adeguamento che permettano di passare da uno stato di manutenzione “sufficiente” ad uno “buono”; nel caso di specie, la condizione “buono” è stata associata al bene comparabile dotato di un pratica edilizia per manutenzione straordinaria presentata di recente (nel caso di specie, una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata del 2024);
- il prezzo marginale della “vista mare” e della “doppia esposizione” è assunto complessivamente pari all’incidenza delle sopra citate caratteristiche sul prezzo di mercato, definita forfettariamente, pari a circa il 15%, allo scopo di confrontare un bene che è non dotato delle suddette caratteristiche, con uno provvisto delle stesse.

TABELLA DI VALUTAZIONE				
Prezzo e caratteristica	A	B	C	D
Prezzo	20 000,00 €	80 000,00 €	33 334,00 €	37 000,00 €
Data (mesi)	300,14 €	1 920,90 €	800,39 €	333,16 €
Superficie principale (mq)	11 396,01 €	8 736,94 €	1 899,34 €	4 748,34 €
Aree scoperte (mq)	56,98 €	56,98 €	- €	56,98 €
Livello di Piano (n.)	100,00 €	400,00 €	333,34 €	185,00 €
Stato di conservazione/manutenzione Sufficiente: 1 - Buono: 2	- €	36 000,00 €	- €	- €
Vista mare e doppia esposizione Senza: 0 - Con: 1	- €	12 000,00 €	- €	- €
Prezzo corretto	31 853,13 €	43 000,87 €	36 367,07 €	42 209,51 €

SINTESI DI STIMA				
D% = (max-min)/min < 10%			35,00%	>10%
			d%	
Valore di Mercato media fra A, B, C e	38 357,65		35,00%	>10%
Valore di Mercato media fra B, C e D	40 525,82		18,24%	>10%
Valore di Mercato media fra C e D	39 288,29		16,07%	>10%
Valore di Mercato media tra B e D	42 605,19		1,87%	<10%

Il **valore di mercato del bene** è stimato pari ad € 42.605,19, ed in cifra tonda ad **€ 42.600,00** (valore stimato per l'appartamento).

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'appartamento ricade, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso.

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 dell'immobile, ossia unità immobiliare a destinazione residenziale dotata di pertinenze esclusive di ornamento (i balconi), ed in funzione delle misurazioni desunte dai dati catastali del bene (in coerenza con le superfici commerciali computate nell'ambito del procedimento di stima, di cui al precedente paragrafo), si hanno i calcoli di seguito riportati:

- la **superficie commerciale del bene**, è pari a $[165,00 \text{ mq} + (0,30 \times 2,00 \text{ mq})] = \mathbf{165,60 \text{ mq}}$.

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

Il reddito lordo annuo, è dunque il seguente:

$2 \text{ €/mq} \times \text{mese} \times 165,60 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = 3.974,40 \text{ €}$ (*reddito lordo annuo*)

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

$3.974,40 \text{ €} - 30\% = 2.782,08 \text{ €}$ ed in cifra tonda **2.800,00 €** (*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 il bene** è pari ad **€ 70.100,00** (appartamento sito in Augusta, Via Xifonia n.247, piano quarto).

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

Siracusa, 24/02/2025

L'esperto incaricato
Arch. Ilaria Alessandra