

**PERIZIA DI STIMA DEGLI IMMOBILI SITI IN SIRACUSA**  
**Via Luigi Spagna n.50 (appartamento e garage)**  
**Proc. Esecutiva immobiliare n. 243/2021**

**Indice**

<b>1. Premessa</b>	pag.2
<b>2. Svolgimento delle operazioni di consulenza</b>	pag.2
<b>3. Risposte ai quesiti</b>	pag.3
3.1 Individuazione dei beni	pag.3
3.1.1 Dati catastali e coordinate GPS	pag.4
3.2 Descrizione complessiva e sintetica	pag.5
3.3 Stato di possesso	pag.6
3.4 Formalità, vincoli ed oneri giuridici	pag.6
3.5 Regolarità edilizia ed urbanistica, agibilità, destinazione urbanistica e sanabilità	pag.8
3.6 Attestazione di Prestazione Energetica	pag.11
<b>4. Valutazione degli immobili</b>	pag.11
<b>5. Conclusioni</b>	pag.15

**Allegati:**

- **All.1 comunicazioni alle parti**
- **All.2 verbali sopralluoghi**
- **All.3 documentazione fotografica**
- **All.4 documentazione Ufficio Tecnico**
- **All.5 documentazione catastale**
- **All.6 documentazione ispezioni ipotecarie**
- **All.7 atti di provenienza dei beni**
- **All.8 atti di compravendita di confronto assunti a sostegno della stima**



## **1. Premessa**

Con “Decreto di nomina” del 20/05/2022 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. 243/2021 R.G. Es., promossa da [REDACTED] nei confronti di *Omissis, Omissis e Omissis*, e mi invitava ad accettare l’incarico, accettato dalla sottoscritta con dichiarazione depositata in data 26/05/2022.

## **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, di cui al prot. gen. n.0137155 del 05/09/2022 (cfr. istanza – Allegato 4), e richiedendo la seguente documentazione relativa agli immobili oggetto di accertamento:
  - a) le pratiche edilizie/titoli edilizi relativi agli immobili in oggetto, le eventuali istanze presentate ai sensi delle leggi n.47/’85, 724/’94 e 326/’03, comprese eventuali pratiche edilizie in sanatoria in itinere;
  - b) l’abitabilità/agibilità dei beni;
  - c) la eventuale ulteriore documentazione necessaria alla verifica della regolarità dei beni ed in caso di esistenza di opere abusive, l’indicazione dell’eventuale sanabilità e dei relativi costi;
  - d) il certificato di destinazione urbanistica dei beni.
- presso l’Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa, Ufficio del Catasto, richiedendo (cfr. Allegato 5):
  - a) le visure storiche per unità immobiliare;
  - b) l’estratto di mappa catastale;
  - c) le planimetrie catastali;
  - d) le visure per soggetto;
- presso la Conservatoria dei registri immobiliari, richiedendo (cfr. Allegato 6):
  - a) le ispezioni ipotecarie per dati catastali degli immobili;
  - b) le ispezioni ipotecarie per dati anagrafici dei soggetti debitori.

In data 15 luglio 2022 ho inviato alla parti la comunicazione di inizio delle operazioni peritali, indicando la data del 28 luglio, ore 9.30, per il sopralluogo presso gli immobili oggetto di accertamento.

Il giorno 28 luglio 2022 mi sono pertanto recata sui luoghi ed ho provato ripetutamente a citofonare,



ma senza alcun esito.

Ho verificato quindi l'esito delle spedizioni ai soggetti debitori, due delle quali risultavano disponibili al ritiro presso l'ufficio postale, la terza invece era ritornata al mittente per destinatario irreperibile. A fine agosto le due raccomandate sopra citate sono anch'esse ritornate al mittente per compiuta giacenza.

In data 05 settembre 2022, ho pertanto provveduto all'invio di una nuova raccomandata alle parti, fissando la data del 27 luglio 2022, ore 9.00, per l'accesso ai luoghi, ma anche in questa occasione non è stato possibile ispezionare gli immobili. Le raccomandate sono tutte ritornate al mittente, due per destinatario irreperibile ed una per compiuta giacenza.

Ho dunque riferito per iscritto dell'impossibilità di accesso al G.E., che ha provveduto alla nomina dell'avv. Tiziana Gianni, quale custode dei beni pignorati.

In data 16/11/2022, come preventivamente concordato con l'avv. Gianni, ho proceduto, unitamente al Custode stesso, ed alla presenza del debitore *omissis*, all'accesso all'appartamento al piano quinto oggetto di accertamento. Il garage al piano terra è stato ispezionato in data 24/11/2022, poiché in occasione del precedente accesso aveva la serratura non funzionante.

I tentativi di accesso ai luoghi e l'accesso ai luoghi sono documentati nei verbali contenuti 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 dei beni oggetto di valutazione.

Ho altresì provveduto alla ricerca di atti di compravendita riguardanti immobili confrontabili ai beni da stimare ed 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")

Gli immobili oggetto di accertamento sono un appartamento al piano quinto ed un garage al piano terra, ubicati nella palazzina "N" del complesso condominiale sito a Siracusa, in Via Luigi Spagna n.50.

I beni suddetti vengono compresi nella presente relazione in un unico lotto di vendita.

Si ritiene di considerare il garage al piano terra come pertinenza dell'unità abitativa. Lo stesso garage risulta acquistato unitamente all'appartamento, come si evince dall'atto di compravendita del 17/10/1975, contenuto in copia nell'Allegato 7 alla presente relazione.



### 3.1.1 Dati catastali e coordinate GPS dei beni

In base alle ricerche effettuate presso i competenti uffici catastali (cfr. Allegato 5), gli immobili oggetto della presente relazione risultano essere censiti presso:

#### **COMUNE DI SIRACUSA**

##### **Appartamento**

➤ **Foglio 34, particella 1043, subalterno 22**

Ufficio catastale della Provincia di Siracusa, **Catasto Fabbricati**, foglio **34**, particella **1043**, subalterno **22**, categoria **A/3**, classe **3**, consistenza **7,5 vani**, superficie catastale totale **181 mq**, superficie catastale totale escluse aree scoperte **172 mq**, rendita **697,22 €**, indirizzo **Ronco secondo di Viale Tica n.32/B**, piano **5 (quinto)**.

Si precisa che l'indirizzo indicato nei dati catastali è quello originario del complesso edilizio, così come riscontrato nella relativa documentazione del progetto approvato; l'attuale indirizzo è Via Luigi Spagna n.50.

Si precisa altresì che la palazzina di cui fa parte l'appartamento è contrassegnata dalla lettera "N", e l'interno che contraddistingue l'appartamento è il numero 10, come accertato in sede di sopralluogo.

##### **Box/Garage**

➤ **Foglio 34, particella 1043, subalterno 1**

Ufficio catastale della Provincia di Siracusa, **Catasto Fabbricati**, foglio **34**, particella **1043**, subalterno **1**, categoria **C/6**, classe **3**, consistenza **28 mq**, superficie catastale **28 mq**, rendita **144,61 €**, indirizzo **Ronco secondo di Viale Tica n.32/B**, piano **T (terra)**.

Si precisa che l'indirizzo indicato nei dati catastali è quello originario del complesso edilizio, così come riscontrato nella relativa licenza edilizia; l'attuale indirizzo è Via Luigi Spagna n.50.

Si precisa altresì che la palazzina di cui fa parte l'appartamento è contrassegnata dalla lettera "N".

Le **coordinate GPS** che identificano, in via approssimativa, l'accesso al complesso edilizio condominiale di cui fanno parte le unità immobiliari in questione sono le seguenti:

Latitudine **37°04'57.7"N**, Longitudine **15°16'58.6"E**.



Stralcio dell'estratto di mappa catastale con l'individuazione della particella che identifica il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari

### **3.2 Descrizione complessiva e sintetica dei beni** (risposta al quesito “II”)

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono un appartamento sito al piano quinto ed un garage al piano terra di una palazzina facente parte di un complesso condominiale sito a Siracusa, in Via Luigi Spagna n.50.

La palazzina, contraddistinta dalla lettera “N”, è composta da un piano terra, costituito da vani non residenziali / box, e da cinque ulteriori piani, a destinazione residenziale, costituiti, ciascuno, da due appartamenti per piano.

Riguardo la distribuzione interna, l'**appartamento** è dotato di un disimpegno di ingresso, di circa 6,80 mq, che consente l'accesso al vano soggiorno/pranzo (avente superficie di circa 36,00 mq), ad una camera di circa 16,20 mq, oltre che ad un ulteriore disimpegno ed al corridoio; il disimpegno anzidetto (di circa 3,30 mq) permette l'accesso ad un vano wc, alla cucina ed al ripostiglio, rispettivamente di circa 4,60 mq, 15,10 mq e 3,10 mq. Il corridoio consente l'accesso al bagno (di circa 7,40 mq) ed a due camere da letto, rispettivamente di circa 15,60 mq la camera esposta a sud, e 23,00 mq la camera esposta ad est. L'altezza interna dell'appartamento è pari a 2,94 m.

L'appartamento è dotato di due balconi, di cui uno esposto ad ovest (di circa 11,00 mq), su cui si affacciano la cucina e due delle porte-finestre del soggiorno/pranzo, ed un secondo, disposto ad angolo tra i prospetti sud ed est (di circa 27,00 mq), sul quale si affacciano le porte-finestre delle due camere da letto e la finestra del bagno.

Le aperture esterne, dotate di infissi in legno, con avvolgibili anch'essi in legno, hanno tutte larghezza pari ad 1,30 m, ad eccezione di bagno e wc, le cui finestre hanno larghezza 80 cm. Le porte-finestre sono alte 2,40 m, mentre le finestre hanno altezza 1,45 m.

L'unità immobiliare è provvista di impianto di riscaldamento autonomo alimentato a gas e di quattro condizionatori, tipo split con unità esterna.

La consistenza del bene e quindi le superfici interne dei vani sopra descritte, sono state computate in riferimento alla pianta catastale (di cui all'Allegato 5), 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. Le superfici suddette sono state altresì raffrontate con la pianta del progetto approvato, contenuta nell'Allegato 4.

L'appartamento nel suo complesso si trova in buone condizioni di conservazione e manutenzione, così come è possibile evincere dal rilievo fotografico contenuto nell'Allegato 3 alla presente relazione.

Il **box/garage** al piano terra ha una superficie interna di circa 23 mq ed una altezza interna di 2,50 m.

Da una visione sommaria, data dal fatto che al momento del sopralluogo il box risultava pieno al suo interno di beni mobili e di scatoloni, anche il garage è apparso in complessive buone condizioni di conservazione e manutenzione.



### **3.3 Stato di possesso degli immobili** (risposta al quesito “III”)

Le unità immobiliari oggetto di accertamento (appartamento e garage), come si evince dalla documentazione acquisita, risultano intestati a:

- **Omissis** (soggetto debitore), nato a [REDACTED] il [REDACTED]. Codice Fiscale **Omissis**, **proprietario per 1/8**;
- **Omissis** (soggetto debitore), nato a [REDACTED] il [REDACTED]. Codice Fiscale **Omissis**, **proprietario per 1/8**;
- **Omissis** (soggetto debitore), nata a [REDACTED]. Codice Fiscale **Omissis**, **proprietaria per 6/8**.

Si precisa che la Sig.ra Omissis risulta deceduta in data 2 [REDACTED] come riferito dal Sig. Omissis in occasione dei sopralluoghi eseguiti, nonché come è possibile evincere dal certificato di morte prodotto dal Custode delegato avv. Gianni.

In merito allo **stato di possesso e di occupazione**, si fa presente che, da quanto emerso in occasione dei sopralluoghi eseguiti, l'appartamento ed il garage risultano nel possesso di *omissis* ed occupati dallo stesso.

### **3.4 Formalità, vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni** (risposta ai quesiti “IV” e “V”)

I beni oggetto di accertamento, in funzione delle ricerche eseguite e delle ispezioni ipotecarie effettuate dalla sottoscritta, risultano gravati dalle seguenti formalità, pubblicate presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Siracusa, Servizio di Pubblicità Immobiliare (cfr. Allegato 6):

#### **Appartamento e garage**

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

- **Iscrizione** del 20/07/2007 – Registro Particolare 4265 Registro Generale 18319

Pubblico ufficiale Bellucci Angelo Repertorio 109031/24362 del 19/07/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

- **Trascrizione** del 28/10/2021 – Registro Particolare 15385 Registro Generale 19048

Pubblico ufficiale Ufficiale giudiziario Tribunale di Siracusa Repertorio 2896/2021 del 29/09/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

- **Trascrizione** del 23/10/2019 – Registro Particolare 15029 Registro Generale 19104

Pubblico ufficiale Siracusa Repertorio 2046/9990 del 17/12/2018



## ATTO PER CAUSA MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Si precisa che per l'appartamento, identificato al subalterno 22, oltre le formalità sopra riportate, è presente, come riscontrabile dalla relativa visura ipotecaria (contenuta nell'Allegato 6), una iscrizione del 13/02/2006 relativa ad ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, oggetto di cancellazione totale eseguita in data 13/11/2007, ed una annotazione ad una iscrizione del 1994 (non reperita), relativa a restrizione di beni, in favore del Banco di Sicilia e contro EDIL s.p.a. (società che ha trasferito i beni, con atto di compravendita del 1975, ai sigg.ri *Omissis*).

Si fa presente altresì che dall'ispezione telematica, nel caso della ricerca per entrambe le unità immobiliari (appartamento e garage, rispettivamente individuati dai subalterni 22 ed 1) risulta una ulteriore formalità, in capo al foglio 34, particella 1043, senza indicazione di subalterno.

Si tratta della trascrizione di una successione risalente al 1991 che non riguarda i beni oggetto di accertamento, in quanto relativa (tra gli altri) ad un appartamento ubicato nella stessa palazzina delle unità in esame (ossia la palazzina "N"), sito al piano primo.

Nell'Allegato 6 alla presente relazione sono contenute le ispezioni eseguite ed anche la nota di trascrizione sopra menzionata.

Nell'Allegato 6 alla presente relazione, oltre all'ispezione ordinaria relativa ai subalterni relativi ad appartamento e garage, sono contenute le ispezioni ordinarie che riportano l'elenco sintetico delle formalità in cui sono presenti i soggetti debitori.

Riguardo ad **altre informazioni concernenti il condominio**, sulla base di quanto riferito da parte debitrice, si rappresenta quanto segue:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione condominiali ammonta ad € 1.200,00, che comprendono sia il condominio relativo alla scala "N" (ossia alla palazzina di cui fanno parte le unità immobiliari in esame), sia il maxicondominio (relativo a tutto il complesso condominiale di cui la palazzina "N" fa parte);
- non ci sono spese straordinarie deliberate;
- riguardo alle spese condominiali non pagate negli ultimi due anni, c'è un debito che ammonta ad € 1.200,00.



### **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.0137155 del 05/09/2022, è stata acquisita la copia telematica della documentazione inerente il *Progetto approvato in data 26/02/1964, in testa alla ditta [REDACTED] volturato in data 14.3.1973 in favore della [REDACTED] e successive modifiche approvate in data 11/04/1973, 17/01/1975 e 22/09/1975, riguardante il complesso edilizio di nuova costruzione sito a Siracusa, Ronco 2° al Viale Tica n.32/B.*

Il complesso edilizio oggetto del suddetto progetto ha riguardato l’edificazione di quattordici palazzine. La palazzina di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di accertamento, identificata dalla lettera “N”, nelle planimetrie generali del progetto del complesso condominiale è contrassegnata dal numero 13 e fa parte delle palazzine del tipo “A” (il complesso edilizio in esame comprende due tipi di palazzine, tipo “A” e tipo “B”).

Dall’analisi della documentazione sopra citata sono stati estratti i seguenti elaborati riguardanti la palazzina di cui i beni fanno parte, contenuti nell’Allegato 4 alla presente relazione:

- elaborati grafici relativi alla planimetria generale del complesso edilizio, con indicazione del tipo e del numero identificativo delle palazzine (nell’elaborato grafico contenuto nell’Allegato 4 è cerchiata in rosso la palazzina “N”);
- elaborato grafico contenente le piante della palazzina *tipo A n.13* (nell’Allegato 4, nelle piante del piano terra e del piano quinto sono rispettivamente evidenziati il box e l’appartamento);
- elaborati grafici contenenti i prospetti della palazzina *tipo A n.13* (nell’Allegato 4, negli elaborati grafici è cerchiata in rosso la palazzina “N”);
- elaborato grafico contenente la sezione della palazzina *tipo A n.13* (nell’Allegato 4, nell’elaborato grafico è cerchiata in rosso la palazzina “N”).

A seguito dell’istanza di accesso agli atti sono stati acquisiti altresì:

- l’Autorizzazione di abitabilità prot. n.12402/Ig. del 29/12/1975, rilasciata alla ditta EDIL S.p.A.;
- Certificato di destinazione urbanistica dei beni.

Per quanto concerne la **destinazione urbanistica della zona omogenea in cui ricadono i beni**, si specifica quanto segue:

l’area su cui insistono gli immobili rientra nella **Zona B3.2 “Tessuto edificato denso”** del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Siracusa, soggetta alle prescrizioni di cui all’art.21 delle Norme Tecniche di Attuazione, nonché tra le aree sottoposte alle disposizioni del Piano Stralcio di bacino per l’assetto idrogeologico, come meglio descritto nel relativo certificato di destinazione

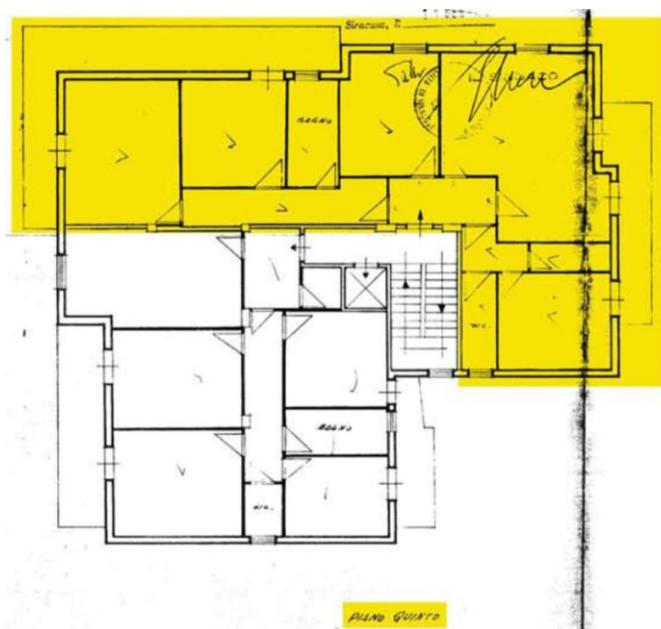


urbanistica rilasciato dal competente ufficio tecnico (cfr. Allegato 4).

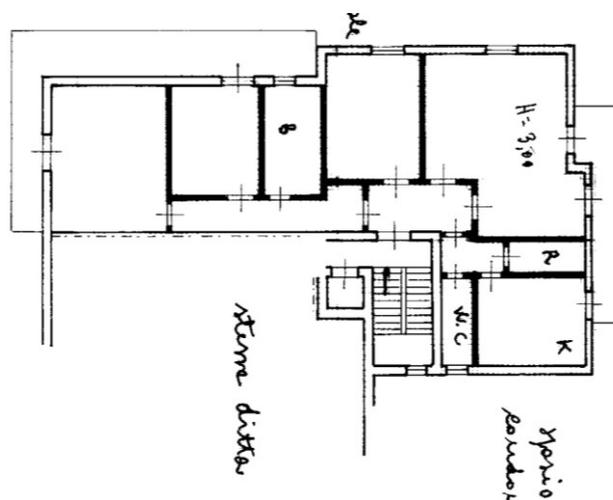
In merito alla **regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico – edilizio e catastale**, si rappresenta quanto segue:

- l'**appartamento** risulta regolare sia sotto il profilo edilizio-urbanistico che catastale. Lo stato dei luoghi, così come riscontrato nel corso del sopralluogo eseguito, è infatti conforme sia all'ultimo progetto approvato in data 22/09/1975, di cui all'elaborato grafico contenuto nell'Allegato 4, sia alla relativa planimetria catastale.

Si riportano di seguito lo stralcio dell'elaborato grafico del progetto approvato e della planimetria catastale, rappresentativi dello stato dei luoghi.



Stralcio dell'elaborato grafico del progetto approvato in data 22/09/1975 (palazzina tipo A n.13)

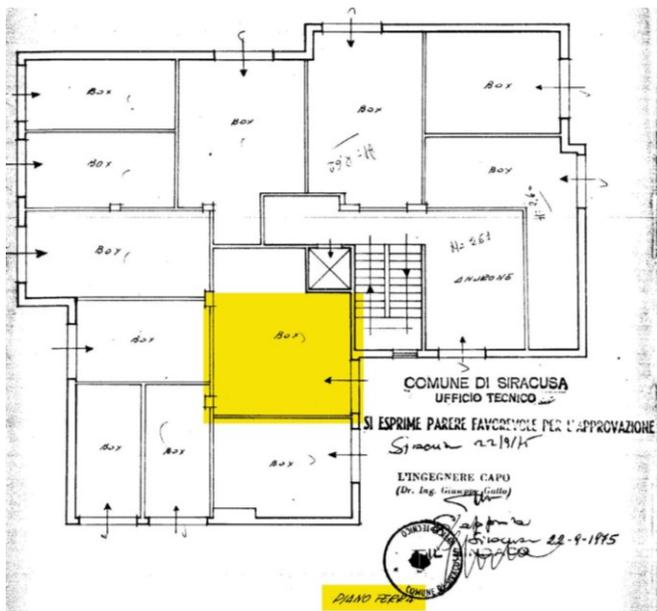


Stralcio della planimetria catastale (foglio 34, particella 1043, sub.22)

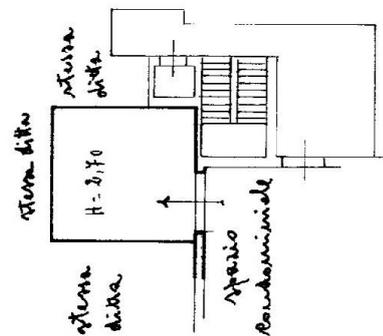
- Il **box/garage** risulta parzialmente difforme all'ultimo progetto approvato, ma conforme alla relativa planimetria catastale.

In particolare il box in esame risulta avere una forma rettangolare ed una consistenza più ridotta rispetto a quella del corrispettivo box rappresentato nel progetto approvato in data 22/09/1975.

Si riporta di seguito lo stralcio dell'ultimo progetto approvato (in data 22/09/1975) a confronto con lo stralcio della pianta catastale dell'unità immobiliare.



Stralcio dell'elaborato grafico del progetto approvato in data 22/09/1975 (palazzina tipo A n.13)



Stralcio della planimetria catastale (foglio 34, particella 1043, sub.1)

La difformità riscontrata manifesta un frazionamento di unità immobiliari, che ha potuto generare un conseguente accorpamento ad una o più unità adiacenti, oppure la realizzazione di una ulteriore unità immobiliare; nel caso di specie potrebbe trattarsi della riduzione di consistenza del box in esame con il contestuale aumento di consistenza di uno o più box adiacenti, oppure la riduzione di consistenza del box in questione e la contestuale creazione, ad esempio di un vano tecnico. Trattandosi di unità adiacenti non facenti parte della procedura esecutiva e pertanto non oggetto di accertamento non sono state possibili l'ispezione e l'accesso alle relative planimetrie catastali.

Si fa rilevare che in considerazione della data di accatastamento indicata nella planimetria catastale, risalente al 12/06/1975 (peraltro antecedente all'ultimo progetto approvato in data 22/09/1975, sopra citato), la configurazione del box potrebbe essere quella originaria, ma tenuto conto che l'ultima stesura di progetto approvato è difforme dallo stato dei luoghi, ai fini di rendere l'unità immobiliare conforme sotto il profilo edilizio-urbanistico occorre prevederne la regolarizzazione.

Considerato che il frazionamento e l'accorpamento rientrano tra gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art.3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., è **possibile regolarizzare l'unità immobiliare attraverso la presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) in sanatoria**, che però dovrà interessare l'unità o le unità immobiliari variate contestualmente a quella oggetto di accertamento.

Trattandosi di interventi già eseguiti è previsto il pagamento di una sanzione pecuniaria di € 1.000,00, di cui all'art.3, comma 5 della L.R. 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" e s.m.i.

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

• <u>Sanzione pecuniaria (ai sensi dell'art.3, comma 5, L.R. 16/2016 e s.m.i.)</u>	€ 1.000,00
• <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>Competenze tecniche (a forfait)</u>	€ 1.500,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 2.596,00</b>

In merito all'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dei beni, risulta rilasciata l'Autorizzazione di abitabilità prot. n.12402/Ig. del 29/12/1975, riguardante, tra le altre, la palazzina di cui fanno parte in beni in esame, identificata come "scala N" (*palazzina tipo A/13*).

### **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 l'unità immobiliare, al momento del sopralluogo eseguito è risultata provvista di impianto termico connesso alla rete di distribuzione del gas, ma è mancante il libretto di impianto di cui all'art.6, comma 5 del D.L.gs 192/05 e s.m.i..

### **4. Valutazione dei beni** (risposta al quesito "IX")

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

Lo **scopo della valutazione è la determinazione del valore di mercato** dei beni.

I beni in questione, ossia l'appartamento ed il garage sono stati ricompresi all'interno di un unico lotto per la connessione funzionale tra gli stessi, in relazione alla quale il garage può essere ritenuto pertinenza dell'unità residenziale.

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 al fatto che l'attuale uso degli stessi sia da ritenere il miglior uso possibile, 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 quello oggetto di valutazione.

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 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.

E' sempre preferibile assumere come valore di mercato, il valore pari alla media dei comparabili con il minimo  $d\%$ , assumendo  $d\% < 10\%$ .

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 Sebastiano Olivieri n.31	B Via Filisto n.46	C Via Sebastiano Olivieri n.61	SUBJECT Via Luigi Spagna n.50	Informazione mercantile
Prezzo (€)	180.000,00 €	88.000,00 €	160.000,00 €		Prezzi ricavati da atti di compravendita - cfr. Allegato 8
Data (mesi)	8	5	9	0	2% annuo
Superficie principale (mq)	152,00	123,00	133,00	172,00	Indice mercantile 1
Aree scoperte (mq)	6,00	6,00	8,00	9,00	Indice mercantile 0,30
Livello di Piano (n.)	5	3	1	5	Indice variazione piano 0,5%
Garage di pertinenza	0,00	13,00	40,00	28,00	Indice mercantile 0,50
Dotazione di arredi interni	1	0	0	0	Arredi su misura inclusi valore 10.000,00 € (*) Dotazione arredi inclusa:1 Dotazione arredi non inclusa:0

(\*) Il valore della dotazione di arredi inclusa nella vendita è stato definito, in via forfettaria, in relazione a quanto descritto nell'atto di compravendita dell'immobile "A".

#### Note alla TABELLA DATI:

- riguardo la "superficie principale", le "aree scoperte" e il "garage di pertinenza" si precisa che sono stati utilizzati i dati catastali sia per il subject che per i comparabili, al fine di rendere omogenee le misure messe a confronto, poiché non tutti gli atti di compravendita degli immobili di confronto (cfr. Allegato 8) sono dotati delle relative planimetrie;
- come "superficie principale" è stata assunta la "superficie catastale totale escluse aree scoperte";
- come superficie "aree scoperte" è stata indicata la differenza fra la "superficie catastale totale" e la "superficie catastale totale escluse aree scoperte";
- come superficie del "garage di pertinenza" è stata assunta la consistenza indicata nella visura catastale del subalterno che identifica il garage.

TABELLA PREZZI MARGINALI			
Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C
Data (mesi)	318,08 €	155,51 €	282,74 €
Superficie principale (mq)	670,22 €	670,22 €	670,22 €
Aree scoperte (mq)	201,07 €	201,07 €	201,07 €
Livello di Piano (n.)	- €	440,00 €	800,00 €
Garage di pertinenza	335,11 €	335,11 €	335,11 €
Dotazione di arredi interni	10.000,00 €	10.000,00 €	10.000,00 €

#### 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 “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 della “dotazione di arredi interni” è definito, in via forfettaria, come valore stimato per gli arredi interni inclusi nella compravendita, come descritti nell’atto di compravendita dell’immobile comparabile “A”.

TABELLA DI VALUTAZIONE			
Prezzo e caratteristica	A	B	C
Prezzo	180.000,00 €	88.000,00 €	160.000,00 €
Data (mesi)	-2.544,64	-777,53	-2.544,64
Superficie principale (mq)	13.404,42	32.840,82	26.138,61
Aree scoperte (mq)	603,20	603,20	201,07
Livello di Piano (n.)	0,00	880,00	3.200,00
Garage di pertinenza	9.383,09	5.026,66	-4.021,33
Dotazione di arredi interni	-10.000,00	0,00	0,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>190.846,07</b>	<b>126.573,15</b>	<b>182.973,71</b>

SINTESI DI STIMA			
D% = (max-min)/min < 10%			
		d%	
Valore di Mercato media fra A e C	<b>186.909,89</b>	4,30%	<10%

Il **valore di mercato degli immobili (appartamento e garage)** è stimato pari ad € 186.909,89, ed in cifra tonda ad **€ 186.900,00**.

Dal valore di mercato del lotto in esame così determinato va effettuata la **detrazione delle spese**



necessarie ai fini della regolarizzazione del garage, precedentemente descritte nel paragrafo 3.5 della presente relazione, e pari ad € 2.596,00.

Effettuando quindi la detrazione delle spese di regolarizzazione, sopra citate, dal più probabile valore di mercato dei beni, si ottiene:

**186.900,00 € - 2.596,00 € = 184.304,00 €** ed in cifra tonda **184.300,00 € (valore stimato per i beni al netto delle decurtazioni)**.

## **5. Conclusioni**

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

- il valore stimato per i beni oggetto di accertamento, ossia l'appartamento ed il garage, facenti parte di un unico lotto è € 184.300,00.

Si precisa che gli aspetti relativi alla regolarità sotto il profilo urbanistico-edilizio e catastale dei beni, sono descritti al paragrafo 3.5 della presente relazione.

Siracusa, 16/02/2023

L'esperto incaricato  
*Arch. Ilaria Alessandra*

