

PERIZIA DI STIMA DEGLI IMMOBILI SITI
IN SIRACUSA Via San Paolo n.14 (locale deposito a piano terra) /
Via delle Pergole n.36 (casa a piano terra) / **Cortile delle Api n.10** (casa a piano primo)
IN BUCCHERI Via Villafranca n.8 (casa a piano terra)
Proc. Esecutiva immobiliare n. 289/2022 R.G.

Indice

1. Premessa	pag.2
2. Svolgimento delle operazioni di consulenza	pag.2
3. Risposte ai quesiti	pag.3
3.1 Individuazione dei beni	pag.3

SEZIONE 1 / SEZIONE 2 / SEZIONE 3 / SEZIONE 4

3.1.1 Dati catastali e coordinate GPS	
3.2 Descrizione complessiva e sintetica	
3.3 Stato di possesso	
3.4 Formalità, vincoli ed oneri giuridici	
3.5 Regolarità edilizia ed urbanistica, agibilità, destinazione urbanistica e sanabilità	
3.6 Attestazione di Prestazione Energetica	
4. Valutazione del bene	
4.1 Valore locativo del bene	
5. Conclusioni	pag.47

SEZIONE 1	da pag.4 a pag.15
SEZIONE 2	da pag.16 a pag.25
SEZIONE 3	da pag.26 a pag.35
SEZIONE 4	da pag.36 a pag.46

Allegati:

- **All.1 verbali sopralluoghi**
- **All.2 documentazione fotografica**
- **All.3 rappresentazione rilevamenti stato di fatto (All. 3.1-Lotti A e B / All. 3.2-Lotti C e D)**
- **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 15/03/2023 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. 289/2022 R.G. Es., promossa da *doValue S.p.A., quale mandataria di Ibla s.r.l.*, nei confronti dei *Sigg.ri Omissis e Omissis*, e mi invitava ad accettare l’incarico, accettato dalla sottoscritta con dichiarazione depositata in data 17/03/2023.

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, rispettivamente, all’ufficio tecnico del Comune di Buccheri, tramite pec inviata in data 30/05/2023, ed all’ufficio tecnico di Siracusa, tramite pec del 02/07/2023 (cfr. Allegato 4), richiedendo la seguente documentazione relativa agli immobili oggetto di accertamento:

- le pratiche edilizie/titoli edilizi relativi agli immobili, 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;
- la certificazione di abitabilità/agibilità dei beni;
- il certificato di destinazione urbanistica;
- presso l’Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa, Ufficio del Catasto, richiedendo (cfr. Allegato 5):
 - a) le visure storiche per immobile;
 - b) gli estratti 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 17/04/2023, come preventivamente concordato con il custode delegato avv. Gaetano Scifo e come dallo stesso comunicato alle parti, mi sono recata, unitamente all’avv. Scifo, sui luoghi per avviare le operazioni peritali. Nella suddetta occasione, vista l’assenza dei debitori, non è stato possibile accedere ai luoghi, per cui è stato rinviato l’inizio delle operazioni al 26/04/2023.

In data 26/04/2023, unitamente all’avv. Scifo ed alla presenza della debitrice è stato possibile ispezionare solo due degli immobili oggetto del procedimento, e precisamente l’unità immobiliare di

Via delle Pergole n.36 e quella di Cortile delle Api n.10.

Nella suddetta data non è stato possibile accedere all'immobile di Via San Paolo 14, poiché la debitrice ha dichiarato di non averne la disponibilità, in quanto affittato, né è stato possibile concordare un appuntamento per ispezionare l'immobile sito nel Comune di Buccheri, in Via Villafranca n.8, perché la debitrice si è riservata di concedere la propria disponibilità all'accesso.

In data 19/05/2023, a seguito dell'autorizzazione all'accesso forzoso, emessa in data 06/05/2023 dal G.E. a fronte della relazione del custode delegato, e dopo aver proceduto alla ricerca di un fabbro quale ausiliario per l'accesso, ho ispezionato, unitamente all'avv. Scifo ed alla presenza della debitrice l'unità immobiliare sita in Siracusa, in Via San Paolo, ed a seguire, alla presenza di entrambi i debitori, ho eseguito l'accesso all'immobile sito a Buccheri.

Gli accessi agli immobili sono documentati nei verbali n.1 e n.2 di sopralluogo, contenuti nell'Allegato 1 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

La presente relazione riporta una sezione per ciascun lotto individuato e per ciascuna sezione i paragrafi di risposta ai quesiti del mandato. Più precisamente, nel paragrafo seguente, in risposta al quesito I, saranno individuati i lotti ed i beni che li compongono; di seguito si susseguiranno le singole sezioni.

3.1 Individuazione dei beni (risposta al quesito "I")

Gli immobili oggetto di accertamento nella procedura in questione si trovano, tre nel comune di Siracusa ed uno nel comune di Buccheri (SR), e verranno di seguito suddivisi in lotti, rispettivamente indicati come:

Lotto A:

- Locale deposito al piano terra, sito in Via San Paolo n.14, a Siracusa;

Lotto B:

- Casa al piano terra, sita in Via delle Pergole n.36, a Siracusa;

Lotto C:

- Casa al piano primo, sita in Cortile delle Api n.10, a Siracusa;

Lotto D:

- Casa al piano terra, sita in Via Villafranca n.8, a Buccheri.

SEZIONE 1 – Lotto A (locale deposito al piano terra, sito in Via San Paolo n.14, Siracusa)

3.1.1 Dati catastali e coordinate GPS dei beni

In base alle ricerche effettuate presso i competenti uffici catastali (cfr. Allegato 5), l'immobile oggetto del presente Lotto A risulta essere censito presso:

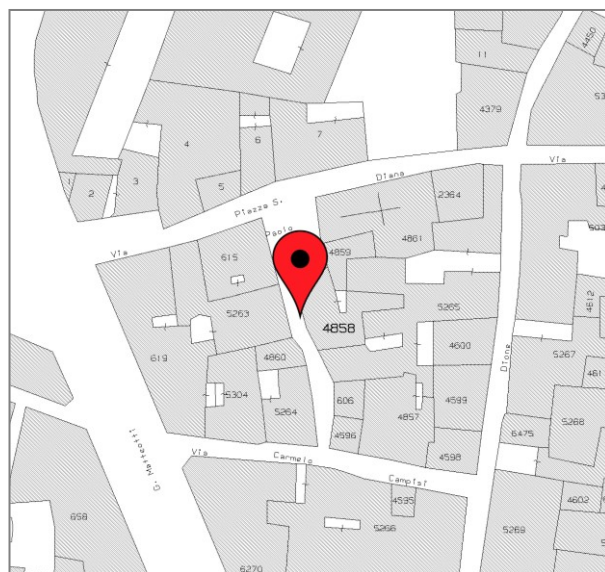
COMUNE DI SIRACUSA

Locale deposito

Ufficio catastale della Provincia di Siracusa, **Catasto Fabbricati**, foglio **167**, particella **4858**, subalterni **9 e 10**, categoria **C/2**, classe **6**, consistenza **39 mq**, rendita **221,56 €**, indirizzo **via San Paolo n.14**, piano **T (terra)**.

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

Latitudine 37. 0635547641425, Longitudine 15. 293073356151583.



Stralcio dell'estratto di mappa catastale con l'individuazione della particella

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

Il bene identificato come Lotto A è una unità immobiliare sita in Ortigia nel centro storico della città di Siracusa. L'immobile è ubicato in Via San Paolo n.14, nelle immediate vicinanze della Piazza XV Luglio, prospiciente i resti archeologici del Tempio di Apollo.

L'unità immobiliare, ubicata al piano terra, non è accessibile direttamente dalla strada, bensì da un cortile interno comune.

Si tratta di un immobile monovano, dotato, nella parte retrostante, di un pozzo luce di pertinenza

esclusiva.

Il bene è formalmente destinato a locale deposito/magazzino, ma, da quanto emerso in occasione del sopralluogo eseguito, è adibito ad abitazione.

La zona di ingresso è adibita a cucina – soggiorno, con la zona cucina disposta sulla sinistra. Più in fondo c'è la zona notte con bagno.

Le due zone interne dell'immobile, sono parzialmente separate da un muretto basso (di altezza 1 m), che ripartisce pressoché a metà l'ambiente monovano.

La superficie netta interna è di circa 28,80 mq. Il bagno, con affaccio sul pozzo luce, ha una superficie di circa 3,70 mq.

Per quanto riguarda l'altezza interna netta, la zona di ingresso (fino all'arco in pietra posto circa a metà, rispetto alla profondità complessiva dell'immobile) ha un'altezza di circa 2,90 m, mentre la parte rimanente ha un'altezza di circa 3,30 m.

L'unità immobiliare è dotata di un condizionatore tipo split con unità esterna e di un boiler elettrico.

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.

La distribuzione interna del bene e lo stato dello stesso si possono riscontrare nel rilievo fotografico e nell'elaborato grafico, contenuti, rispettivamente, negli allegati 2 e 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), nata a Ferla il 22/01/1961, Codice Fiscale **Omissis**, **proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni.**
- **Omissis** (soggetto debitore), nato a Siracusa il 04/09/1959, Codice Fiscale **Omissis**, **proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni.**

In merito allo **stato di possesso e di occupazione**, si rappresenta che il bene è attualmente in custodia all'Avv. Gaetano Scifo, il quale possiede le chiavi dello stesso, dal momento che, a seguito di autorizzazione del G.E. si è proceduto al cambio della serratura tramite l'ausilio di un fabbro.

Il bene era libero, ma, secondo quanto dichiarato dalla Sig.ra *Omissis*, affittato ad una persona, momentaneamente fuori sede. In merito al contratto di affitto, è stato accertato dal G.E. che lo stesso non è opponibile alla procedura.

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

Il bene che identifica il presente Lotto A, 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):

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

- **Iscrizione** del 15/03/2010 – Registro Particolare 1754 Registro Generale 6691
Pubblico ufficiale Serit Sicilia SpA Repertorio 47500/2009 del 12/02/2010
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL’ART.77 DEL D.P.R. 602/73
- **Iscrizione** del 01/09/2016 – Registro Particolare 1998 Registro Generale 14116
Pubblico ufficiale Riscossione Sicilia SpA Repertorio 813/2016 del 30/08/2016
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL’ART.77 DEL D.P.R. 602/73
- **Trascrizione** del 08/10/2020 – Registro Particolare 10534 Registro Generale 14627
Pubblico ufficiale Ufficiale giudiziario Tribunale di Siracusa Repertorio 1677 del 08/07/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- **Trascrizione** del 04/01/2023 – Registro Particolare 117 Registro Generale 159
Pubblico ufficiale Ufficiale giudiziario Tribunale di Siracusa Repertorio 4424 del 25/11/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Si precisa che le sopra elencate formalità risultano in capo ad entrambi i subalterni che identificano l’unità immobiliare in esame, ossia i subalterni 9 e 10 (particella 4858, foglio 167), e che risulta una ulteriore formalità, che sarà cancellata mediante decreto di trasferimento ex art.586 c.p.c., che risulta solo in riferimento al subalterno 9. La formalità è la seguente:

- **Iscrizione** del 29/06/2010 – Registro Particolare 3178 Registro Generale 15264
Pubblico ufficiale Santangelo Egidio Repertorio 79526/24149 del 28/06/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nell’Allegato 6 alla presente relazione, oltre alle ispezioni ordinarie relative ai subalterni sopra citati, sono contenute le ispezioni ordinarie che riportano l’elenco sintetico delle formalità in cui sono presenti i soggetti debitori.

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 di accesso agli inoltrata all’ufficio tecnico del Comune di Siracusa tramite pec del 02/07/2023, è stata acquisita la seguente documentazione relativa all’immobile oggetto di

accertamento (cfr. Allegato 4):

- Concessione Edilizia n.10/99 del 24/06/1999, Pratiche n. 1256 e n. 1293, rilasciata alla Ditta Nativo Salvatore;
- Elaborato grafico di cui alla Concessione Edilizia n.10/99 del 24/06/1999 (Tav. Unica “*Tavola grafica dell’intera unità edilizia, stato di fatto e di progetto, a chiarimento della pratica n.1256 e n.1293*”);
- Relazione tecnica di cui alla Concessione Edilizia n.10/99 del 24/06/1999;
- Concessione Edilizia n.01/2001Var del 16/01/2001, rilasciata alla Ditta Nativo Salvatore, riguardante le modifiche interne in variante alla Concessione Edilizia n.10/99 del 24/06/1999;
- Elaborato grafico di cui alla Concessione Edilizia n.01/2001Var del 16/01/2001 (Tav. Unica “*Manutenzione ordinaria e straordinaria dell’immobile sito in Via San Paolo n.14 Siracusa giusta C.E. N.10/99 del 24/06/1999, pratica n.1256 e n.1293. Ditta proprietaria Nativo Salvatore ed altri – Modifiche interne in variante*”);
- Relazione tecnica di cui alla Concessione Edilizia n.01/2001Var del 16/01/2001;
- 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 in Ortigia, centro storico della città di Siracusa, nella **Zona “A”** del vigente Piano Regolatore Generale, sottoposta a Piano Particolareggiato di Ortigia, per effetto del D.A. del 27.031990 di approvazione, e soggetto alla normativa dello stesso piano particolareggiato, come meglio descritto nel relativo certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal competente ufficio tecnico (cfr. Allegato 4).

Riguardo la **regolarità del bene sotto il profilo urbanistico – edilizio**, si rappresenta che l’unità immobiliare presenta delle difformità rispetto all’ultimo titolo edilizio rilasciato, ossia rispetto alla C.E. n.01/2001Var del 16/01/2001, in variante rispetto alla concessione edilizia del 24/06/1999.

Dall’esame della documentazione acquisita ed in base a quanto rilevato sui luoghi, è emerso quanto segue:

- la **differente destinazione d’uso del bene**, che risulta adibita ad abitazione anziché a locale magazzino/deposito;
- alcune **modifiche interne**, riguardanti la diversa posizione della porta del bagno e la diversa configurazione dello stesso, che nello stato di fatto risulta allungato fino al pozzo luce (dal quale prende aria e luce, anziché essere dotato di aspirazione forzata), e la presenza di muretto basso (altezza 1 m), realizzato in corrispondenza dell’arco, pressoché al centro della dimensione longitudinale dell’immobile.

Anche sotto il **profilo catastale**, il bene si presenta difforme allo stato dei luoghi riguardo la destinazione d'uso ed in planimetria presenta le difformità di cui sopra (ad eccezione della lunghezza del bagno).

Le difformità sopra descritte sono rappresentate graficamente nell'Allegato 3 alla presente relazione.

In merito alla **sanabilità delle difformità riscontrate**, considerato che, anche in relazione al contesto urbano in cui è inserita, l'unità immobiliare possiede i requisiti igienico-sanitari, in termini di superficie, altezza, superficie aero-illuminate, necessari perché un locale possa avere destinazione abitativa ai sensi della vigente normativa, **è possibile regolarizzare il cambio di destinazione d'uso**, da magazzino ad abitazione, procedendo alla presentazione di un Permesso di costruire, in sanatoria (poiché trattasi di interventi già realizzati), finalizzato anche alla regolarizzazione delle modifiche interne riscontrate.

L'unico intervento di modifica/adequamento da apportare allo stato dei luoghi, affinché l'unità immobiliare possa regolarmente essere adibita ad uso abitativo, è la realizzazione di un antibagno, ai sensi dell'art.70 del vigente regolamento edilizio.

La suddetta modifica potrà essere presentata nell'ambito dello stesso permesso di costruire, sopra citato e finalizzato alla regolarizzazione delle difformità rilevate.

I costi per la presentazione del Permesso di costruire in sanatoria, e per la realizzazione del disimpegno/antibagno, possono preventivarsi, in via forfettaria, complessivamente in € **4.500,00**, intendendosi comprensivi di competenze tecniche, costi amministrativi per la presentazione della pratica (di cui 16,00 € per la marca da bollo, 102,00 € per diritti esame progetto e 309,88 € per diritti di segreteria ai sensi della Delibera di G.M. n.62 del 02/05/2019, 1.000,00 €, definiti in via approssimativa, per la sanzione pecuniaria prevista per gli interventi già realizzati) e realizzazione dell'intervento di adeguamento.

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

Costi di regolarizzazione catastale

• <u>Accatastamento DOCFA</u>	50,00 €
• <u>Competenze tecniche (a forfait)</u>	400,00 €
<u>TOTALE</u>	<u>450,00 €</u>

In merito all'**esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità del bene**, trattandosi di una unità

immobiliare che presenta delle difformità rispetto al progetto autorizzato, come sopra descritto, a seguito del rilascio del Permesso di costruire in sanatoria, nonché della realizzazione dell'intervento di adeguamento e del nuovo accatastamento, 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.

3.6 Indicazione dell'avvenuto rilascio di Attestazione di Certificazione o Prestazione Energetica

(risposta al quesito "VIII")

L'unità immobiliare in esame, sebbene da quanto emerso dal sopralluogo eseguito è stata adibita ad abitazione, è formalmente identificata da una categoria catastale, nonché da una destinazione d'uso autorizzata con l'ultimo titolo abilitativo rilasciato (destinazione "magazzino"), tale per cui rientra tra i "Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE", di cui all'Appendice "A" del D.M. 26 giugno 2015 "Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici".

Per la motivazione di cui sopra non è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica.

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.”

Nel caso in esame, prima di procedere ad illustrare il procedimento di stima adottato per la valutazione, occorre precisare che, in relazione all’esito delle indagini di mercato svolte, la destinazione d’uso del bene non è da ritenere quella che ne determina il miglior uso possibile.

La destinazione d’uso formale dell’immobile è quella di locale deposito, come si può riscontrare dalla relativa documentazione, nonché dallo stesso atto di pignoramento.

Come già descritto in precedenza, il bene tuttavia è utilizzato come abitazione.

In relazione al contesto in cui si trova, nonché alle caratteristiche intrinseche del bene, è possibile affermare che l’uso come abitazione è attualmente da considerare il miglior uso sul mercato.

Nel caso di specie è stato accertato anche che la destinazione abitativa è giuridicamente, tecnicamente, economicamente e finanziariamente ammissibile.

Rispetto alle attuali condizioni e dotazioni dell’unità immobiliare, le trasformazioni fisiche di cui la stessa necessita sono minime e riconducibili alla sola realizzazione di un antibagno, in conformità a quanto previsto da vigente regolamento edilizio.

In considerazione di quanto sopra esposto, si è ritenuto pertanto di procedere alla stima del bene come unità abitativa.

Il **procedimento di stima** scelto ed utilizzato per la valutazione, 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 residenziale, 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.

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 dei Tintori n.20, Siracusa	B Vicolo Ildebrando n.28, Siracusa	C Ronco del Purgatorio n.7,	Subject Via San Paolo n.14, Siracusa	Informazione mercantile
Prezzo (€)	90 000,00 €	86 000,00 €	118 000,00 €		Prezzi ricavati da atti di compravendita - cfr. Allegato 8
Data (mesi)	4	2	2	0	-2,00%
Superficie principale	58,00	50,00	47,00	46,00	Indice mercantile 1
Aree scoperte	0,00	0,00	4,00	0,00	Indice mercantile 0,30
Stato di manutenzione/conservazione 1 sufficiente / 2 buono	1	2	2	1	Costo marginale forfettario da 1 a 2 = 10.000 €

Note alla TABELLA DATI:

- riguardo la “superficie principale” e le “aree scoperte”, 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”;
- 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.

TABELLA PREZZI MARGINALI			
Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C
Data (mesi)	- 122,62 €	- 117,17 €	- 160,76 €
Superficie principale	1 551,72 €	1 551,72 €	1 551,72 €
Aree scoperte	465,52 €	465,52 €	465,52 €
Stato di manutenzione/conservazione 1 sufficiente / 2 buono	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 dello “stato di manutenzione/conservazione/” è assunto pari al costo, definito forfettariamente, per interventi di manutenzione/adequamento che permettano di passare da uno stato di manutenzione/conservazione “sufficiente” ad uno “buono”; nel caso di specie, la condizione “buono” è stata associata ai beni comparabili dotati di recente titolo edilizio rilasciato/presentato e di segnalazione certificata di agibilità.

TABELLA DI VALUTAZIONE			
Prezzo e caratteristica	A	B	C
Prezzo	90 000,00 €	86 000,00 €	118 000,00 €
Data (mesi)	490,46	234,33	321,53
Superficie principale	-18 620,69	-6 206,90	-1 551,72
Aree scoperte	0,00	0,00	-1 862,07
Stato di manutenzione/conservazione 1 sufficiente / 2 buono	0,00	-10 000,00	-10 000,00
Prezzo corretto	71 869,77	70 027,44	104 907,73

SINTESI DI STIMA			
D% = (max-min)/min < 10%		49,81%	>10%
		d%	
Valore di Mercato media fra A, B e C	82 268,31	49,81%	>10%
Valore di Mercato media fra A e B	70 948,60	2,63%	<10%

Il **valore di mercato del Lotto A** è stimato pari ad € 70.948,60, ed in cifra tonda ad **€ 70.900,00**.

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

Effettuando quindi la detrazione delle somma delle spese di regolarizzazione, computate in complessivi € 4.950,00, dal più probabile valore di mercato del bene, si ottiene:

70.900,00 € - 4.950,00 € = 65.950,00 € ed in cifra tonda **66.000,00 € (valore stimato per il Lotto A, 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 sfitti 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.

Considerate le suddette precisazioni di carattere generale, nel caso in oggetto, in base alla tipologia ed alla destinazione dello stesso (considerando anche in questo caso la destinazione abitativa), 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, è pari, in cifra tonda, a **40,60 mq**;

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

- per il pozzo luce posto sul retro dell'unità immobiliare, (la cui superficie misura circa 7,00 mq), la superficie omogeneizzata è pari a:
 $30\% (7,00 \text{ mq}) = \mathbf{2,10 \text{ mq}}$

La superficie commerciale dell'immobile è pertanto pari a: **40,60 mq + 2,10 mq = 42,70 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 7,5 €/mq x mese.

Il reddito lordo annuo, è dunque il seguente:

$7,5 \text{ €/mq} \times \text{mese} \times 42,70 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = \mathbf{3.843,00 \text{ €}}$ (reddito lordo annuo)

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

$3.843,00 \text{ €} - 30\% = 2.690,10 \text{ €}$ ed in cifra tonda **2.700,00 €** (reddito netto annuo).

SEZIONE 2 – Lotto B (casa al piano terra, Via delle Pergole n.36, Siracusa)

3.1.1 Dati catastali e coordinate GPS del bene

In base alle ricerche effettuate presso i competenti uffici catastali (cfr. Allegato 5), l'immobile oggetto del presente Lotto B risulta essere censito presso:

COMUNE DI SIRACUSA

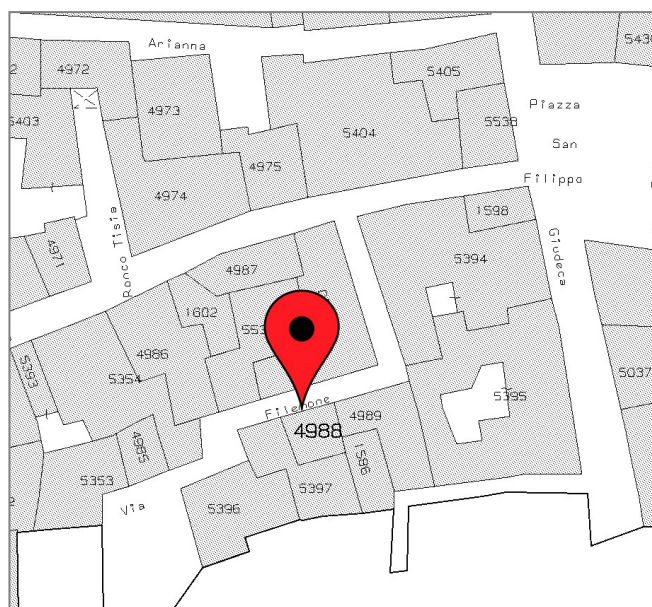
Casa terrana

Ufficio catastale della Provincia di Siracusa, **Catasto Fabbricati**, foglio **167**, particella **4988**, subalterno **1**, categoria **A/5**, classe **3**, consistenza **2 vani**, superficie catastale totale **32 mq**, superficie catastale totale escluse aree scoperte **32 mq**, rendita **60,94 €**, indirizzo **Vicolo delle Pergole n.36, Ronco Purgatorio n.10**, piano **1 (primo)**.

Si precisa che, così come verificato in occasione del sopralluogo eseguito, l'indirizzo corretto è Via delle Pergole n.36 (l'immobile non è disposto ad angolo con altre strade) e si trova al piano terra e non al piano primo, come indicato nei dati della visura catastale.

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

Latitudine 37.0601986751738, Longitudine 15.295927226543427



Stralcio dell'estratto di mappa catastale con l'individuazione della particella

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

Il bene identificato come Lotto B è una unità immobiliare sita in Ortigia, centro storico della città di Siracusa. L'immobile è ubicato in Via delle Pergole (o Vicolo delle Pergole), alla quale si accede da Via della Giudecca (dal nome dell'omonimo quartiere storico di Ortigia), tra Piazza San Filippo e

Piazza del Precursore.

L'unità immobiliare, adibita ad abitazione, si trova al piano terra ed è identificata dal numero civico 36.

Riguardo la distribuzione interna, il bene è composto da un unico vano di circa 22,50 mq e da un bagno di circa 5,80 mq.

L'unità immobiliare è dotata di un condizionatore tipo split con unità esterna e di un boiler elettrico.

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.

La distribuzione interna del bene e lo stato dello stesso si possono riscontrare nel rilievo fotografico e nell'elaborato grafico, contenuti, rispettivamente, negli allegati 2 e 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), nata a Ferla il 22/01/1961, Codice Fiscale **Omissis**, **proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni.**
- **Omissis** (soggetto debitore), nato a Siracusa il 04/09/1959, Codice Fiscale **Omissis**, **proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni.**

In merito allo **stato di possesso e di occupazione**, si presente che la Sig.ra *Omissis*, in occasione dell'accesso eseguito, ha dichiarato che il bene risulta affittato ma che il conduttore ha rilasciato da tempo l'immobile poiché si è trasferito all'estero, tanto è vero che gli esecutari ne hanno la completa disponibilità.

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

Il bene che identifica il presente Lotto B, 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):

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

- **Iscrizione** del 15/03/2010 – Registro Particolare 1754 Registro Generale 6691

Pubblico ufficiale Serit Sicilia SpA Repertorio 47500/2009 del 12/02/2010

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R. 602/73

- **Iscrizione** del 29/06/2010 – Registro Particolare 3178 Registro Generale 15264

Pubblico ufficiale Santangelo Egidio Repertorio 79526/24149 del 28/06/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- **Trascrizione** del 08/10/2020 – Registro Particolare 10534 Registro Generale 14627

Pubblico ufficiale Ufficiale giudiziario Tribunale di Siracusa Repertorio 1677 del 08/07/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- **Trascrizione** del 04/01/2023 – Registro Particolare 117 Registro Generale 159

Pubblico ufficiale Ufficiale giudiziario Tribunale di Siracusa Repertorio 4424 del 25/11/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nell'Allegato 6 alla presente relazione, oltre alle ispezioni ordinarie relative al bene in esame, sono contenute le ispezioni ordinarie che riportano l'elenco sintetico delle formalità in cui sono presenti i soggetti debitori.

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 di accesso agli inoltrata all'ufficio tecnico del Comune di Siracusa tramite pec del 02/07/2023, per il bene in esame è stato acquisito solo il certificato di destinazione urbanistica, che riguarda anche gli immobili di cui ai lotti A e C (cfr. Allegato 4).

Per l'unità immobiliare oggetto di accertamento, **non risultano pratiche presentate o in corso e titoli edilizi rilasciati**, neanche in sanatoria, e **non risultano rilasciati certificati di abitabilità**.

In merito alla **regolarità edilizia ed urbanistica del bene**, sebbene in assenza di titolo abilitativo edilizio, è possibile affermare che, in relazione alla posizione in ambito urbano, alle caratteristiche costruttive ed architettoniche, nonché della data di accatastamento, l'edificazione del bene può ritenersi regolare sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'unità immobiliare risulta dotata di planimetria accatastata in data 18/12/1939, ossia in data antecedente alla cosiddetta “legge urbanistica” n.1150 del 1942, che introduce l'obbligo del titolo abilitativo per l'esecuzione di opere edilizie nel centro urbano.

Se lo stato di fatto fosse conforme alla pianta catastale suddetta il bene potrebbe essere ritenuto regolare, sotto il profilo edilizio-urbanistico, anche in assenza di titolo abilitativo.

E' stato possibile rilevare però che **lo stato di fatto**, così come riscontrato in occasione del sopralluogo eseguito, **si presenta difforme rispetto alla pianta catastale del 1939.**

La difformità riguarda l'aumento di superficie utile e volume dell'unità immobiliare, come rappresentato nell'Allegato 3 alla presente relazione.

In merito alla **sanabilità della difformità riscontrata**, è possibile affermare che la **stessa non può essere regolarizzata** per il fatto che il suddetto ampliamento è realizzato oltre il perimetro dell'unità immobiliare stessa (come riscontrabile anche dalla documentazione del vigente Piano Particolareggiato) e pertanto realizzato su proprietà di terzi (o al più su proprietà/corte comune).

Al fine di regolarizzare l'unità immobiliare sotto il profilo edilizio-urbanistico è pertanto necessaria la rimessione in pristino dello stato documentato dalla planimetria del 1939, mediante la demolizione dell'ampliamento realizzato.

I costi per gli interventi edilizi necessari alla rimessione in pristino dello stato originario dell'unità immobiliare, in relazione ai correnti prezzi di mercato, nonché alle voci del vigente prezziario regionale, possono essere stimati, in via approssimativa, in cifra tonda, in complessivi € 5.000,00.

Si ritiene necessario precisare che, in relazione alle misure desunte dalla planimetria catastale, confrontate con alcuni rilievi metrici eseguiti in loco, emerge che l'unità immobiliare in esame, al netto dell'ampliamento (che deve essere oggetto di demolizione e la cui superficie netta è di circa 2 mq) risulta avere una superficie netta complessiva di circa 26 mq, pertanto inferiore alla superficie minima prevista dal vigente regolamento edilizio per gli alloggi monostanza, che è di 28 mq.

Tenuto conto della destinazione abitativa originaria documentata catastalmente, nonché della ridotta differenza di superficie esistente, rispetto a quella minima prevista, è possibile ritenere plausibile una deroga al mantenimento della destinazione d'uso attuale (ossia quella abitativa), la cui concessione dipenderà dal giudizio dell'ufficio competente.

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

l'immobile ricade in Ortigia, centro storico della città di Siracusa, nella **Zona "A"** del vigente Piano Regolatore Generale, sottoposta a Piano Particolareggiato di Ortigia, per effetto del D.A. del 27.031990 di approvazione, e soggetto alla normativa dello stesso piano particolareggiato, come meglio descritto nel relativo certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal competente ufficio tecnico (cfr. Allegato 4).

In merito alla **dichiarazione di agibilità o abitabilità del bene**, all'esito degli interventi della rimessione in pristino dello stato originario si dovrà provvedere 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:

- f) 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,
- g) 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,
- h) 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,
- i) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale,
- j) 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 ai 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.

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** dei beni.

Si ritiene pertanto di dover innanzitutto condividere cosa si intende per **valore di mercato** di un immobile. Per disporre di una definizione condivisa è necessario riferirsi agli Standard sopra menzionati.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS 1- 3) il valore di mercato è definito nel modo

seguito:

“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 al fatto che l'attuale uso dello stesso 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 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.

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.

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 dei Tintori n.20, Siracusa	B Vicolo Ildebrando n.28, Siracusa	C Ronco del Purgatorio n.7,	Subject Via delle Pergole n.36, Siracusa	Informazione mercantile
Prezzo (€)	90 000,00 €	86 000,00 €	118 000,00 €		Prezzi ricavati da atti di compravendita - cfr. Allegato 8
Data (mesi)	4	2	2	0	-2,00%
Superficie principale	58,00	50,00	47,00	32,00	Indice mercantile 1
Aree scoperte	0,00	0,00	4,00	0,00	Indice mercantile 0,30
Stato di manutenzione/conservazione 1 sufficiente / 2 buono	1	2	2	1	Costo marginale forfettario da 1 a 2 = 10.000 €

Note alla TABELLA DATI:

- riguardo la “superficie principale” e le “aree scoperte”, 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”;
- 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.

TABELLA PREZZI MARGINALI			
Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C
Data (mesi)	- 122,62 €	- 117,17 €	- 160,76 €
Superficie principale	1 551,72 €	1 551,72 €	1 551,72 €
Aree scoperte	465,52 €	465,52 €	465,52 €
Stato di manutenzione/conservazione 1 sufficiente / 2 buono	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 dello “stato di manutenzione/conservazione/” è assunto pari al costo, definito forfettariamente, per interventi di manutenzione/adequamento che permettano di passare da uno stato di manutenzione/conservazione “sufficiente” ad uno “buono”; nel caso di specie, la condizione “buono” è stata associata ai beni comparabili dotati di recente titolo edilizio rilasciato/presentato e di segnalazione certificata di agibilità.

TABELLA DI VALUTAZIONE			
Prezzo e caratteristica	A	B	C
Prezzo	90 000,00 €	86 000,00 €	118 000,00 €
Data (mesi)	490,46	234,33	321,53
Superficie principale	-40 344,83	-27 931,03	-23 275,86
Aree scoperte	0,00	0,00	-1 862,07
Stato di manutenzione/conservazione 1 sufficiente / 2 buono	0,00	-10 000,00	-10 000,00
Prezzo corretto	50 145,64	48 303,30	83 183,59

SINTESI DI STIMA		
D% = (max-min)/min < 10%	72,21%	>10%
	d%	
Valore di Mercato media fra A, B e C	60 544,18	72,21% >10%
Valore di Mercato media fra A e B	49 224,47	3,81% <10%

Il **valore di mercato del Lotto B** è stimato pari ad € 49.224,47, ed in cifra tonda ad **€ 49.200,00**.

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

Effettuando quindi la detrazione delle somma complessiva delle spese di regolarizzazione dal più probabile valore di mercato del bene, si ottiene:

$$49.200,00 \text{ €} - 5.000,00 \text{ €} = 44.200,00 \text{ €}$$

Oltre alla detrazione suddetta, tenuto conto del fatto che all'esito del ripristino dello stato originario la superficie netta complessiva del bene sarà inferiore alla superficie minima prevista per gli alloggi monostanza, nonostante la ridotta differenza e la plausibilità di una deroga alla destinazione abitativa (come descritto nel paragrafo 3.5), si ritiene opportuno valorizzare il rischio che la destinazione abitativa non possa essere mantenuta, assumendo di detrarre, dal suddetto valore di mercato, una percentuale forfettaria del 15%.

Effettuando dunque l'ulteriore detrazione del 15% dal valore di mercato del bene si ottiene:

$$44.200,00 \text{ €} - 15\% = 37.570,00 \text{ €} \text{ ed in cifra tonda } \underline{\underline{37.600,00 \text{ €}}} \text{ (valore stimato per il Lotto B, al netto delle decurtazioni).}$$

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 sfitti 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.

Considerate le suddette precisazioni di carattere generale, nel caso in oggetto, in base alla tipologia ed alla destinazione dello stesso, 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, che nel caso di specie costituisce **superficie commerciale**, perché l'unità immobiliare non è dotata di pertinenze, è pari, in cifra tonda, a **37,10 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 6 €/mq x mese.

Il reddito lordo annuo, è dunque il seguente:

6 €/mq x mese x 37,1 mq x 12 mesi = 2.671,20 € (reddito lordo annuo)

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

2.671,20 € - 30% = 1.869,84 € ed in cifra tonda 1.900,00 € (reddito netto annuo).

SEZIONE 3 – Lotto C (casa al piano primo, Cortile delle Api n.10, Siracusa)

3.1.1 Dati catastali e coordinate GPS del bene

In base alle ricerche effettuate presso i competenti uffici catastali (cfr. Allegato 5), l'immobile oggetto del presente Lotto C risulta essere censito presso:

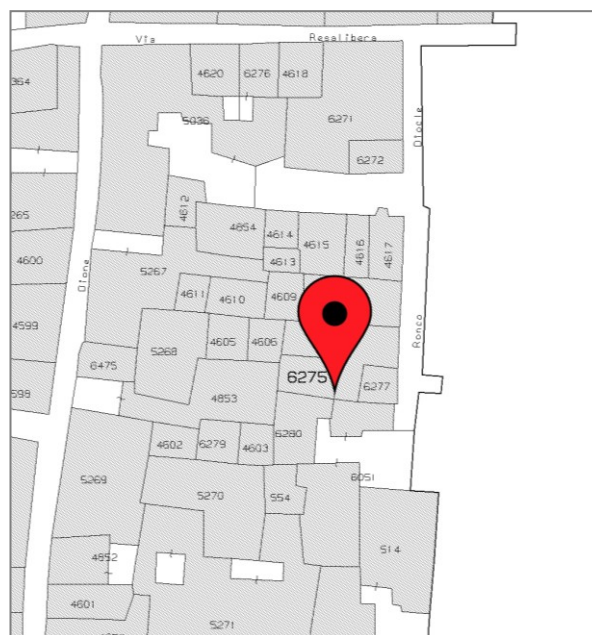
COMUNE DI SIRACUSA

Casa a piano primo

Ufficio catastale della Provincia di Siracusa, **Catasto Fabbricati**, foglio **167**, particella **6275**, subalterno **2**, categoria **A/4**, classe **3**, consistenza **2,5 vani**, superficie catastale totale **47 mq**, superficie catastale totale escluse aree scoperte **47 mq**, rendita **116,20 €**, indirizzo **Cortile delle Api n.10**, piano **1 (primo)**.

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

Latitudine 37. 063362135501215, Longitudine 15. 293851196765901



Stralcio dell'estratto di mappa catastale con l'individuazione della particella

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

Il bene identificato come Lotto C è ubicato in Ortigia all'interno del Cortile delle Api, un'ampia corte nel centro storico di Siracusa, all'interno del quartiere storico Spirduta.

Al momento del sopralluogo si è potuto rilevare che all'interno del suddetto cortile insistono alcune unità immobiliari che versano in condizione di incuria ed abbandono, tra cui una unità soprastante il bene in esame, ed altre per cui erano in corso lavori di ristrutturazione.

L'unità immobiliare in argomento è ubicata al piano primo ed è raggiungibile tramite una scala alla

quale si accede da un portone contraddistinto dal numero civico 10.

L'immobile è composto da un disimpegno di ingresso, di circa 2,80 mq, un soggiorno-cucina, di circa 11,80 mq, dotato di balcone a petto con affaccio sul Cortile delle Api, una camera da letto, avente superficie di circa 15,40 mq ed un bagno, di circa 4,90 mq.

La quota di calpestio della camera da letto è più alta, rispetto al disimpegno ed al soggiorno-cucina, di 22,5 cm. Anche il bagno è dotato di gradino di altezza +13 cm rispetto alla quota di calpestio di ingresso e soggiorno-cucina.

L'unità immobiliare è dotata di un condizionatore tipo split con unità esterna, collocato nel soggiorno-cucina, e di un boiler elettrico.

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.

La distribuzione interna del bene e lo stato dello stesso si possono riscontrare nel rilievo fotografico e nell'elaborato grafico, contenuti, rispettivamente, negli allegati 2 e 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), nata a Ferla il 22/01/1961, Codice Fiscale **Omissis**, **proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni.**
- **Omissis** (soggetto debitore), nato a Siracusa il 04/09/1959, Codice Fiscale **Omissis**, **proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni.**

In merito allo **stato di possesso e di occupazione**, si presente che la Sig.ra *Omissis*, in occasione dell'accesso eseguito, ha dichiarato che il bene risulta affittato ma che il conduttore ha rilasciato da tempo l'immobile poiché si è trasferito all'estero, tanto è vero che gli esecutati ne hanno la completa disponibilità.

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

Il bene che identifica il presente Lotto C, 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):

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

- **Trascrizione** del 08/10/2020 – Registro Particolare 10534 Registro Generale 14627
Pubblico ufficiale Ufficiale giudiziario Tribunale di Siracusa Repertorio 1677 del 08/07/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- **Trascrizione** del 04/01/2023 – Registro Particolare 117 Registro Generale 159
Pubblico ufficiale Ufficiale giudiziario Tribunale di Siracusa Repertorio 4424 del 25/11/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Si precisa che le suddette formalità risultano in riferimento agli attuali dati identificativi catastali dell'immobile, ossia foglio 167, particella 6275, subalterno 2.

In riferimento ai precedenti dati catastali, ossia foglio 172, particella 565, subalterno 2, che hanno contraddistinto il bene fino al 09/12/2014, si hanno le ulteriori formalità:

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

- **Iscrizione** del 15/03/2010 – Registro Particolare 1754 Registro Generale 6691
Pubblico ufficiale Serit Sicilia SpA Repertorio 47500/2009 del 12/02/2010
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R. 602/73

- **Iscrizione** del 29/06/2010 – Registro Particolare 3178 Registro Generale 15264
Pubblico ufficiale Santangelo Egidio Repertorio 79526/24149 del 28/06/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- **Iscrizione** del 01/09/2016 – Registro Particolare 1998 Registro Generale 14116
Pubblico ufficiale Riscossione Sicilia SpA Repertorio 813/2016 del 30/08/2016
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R. 602/73

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

○ **Trascrizione** del 26/07/2000 – Registro Particolare 8442 Registro Generale 11059
Pubblico ufficiale Pensavalle Emanuele Repertorio 24050 del 20/07/2000
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

○ **Trascrizione** del 20/02/2004 – Registro Particolare 2609 Registro Generale 3661
Pubblico ufficiale Costanza Luisa Repertorio 24479/16346 del 29/01/2004
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Nell'Allegato 6 alla presente relazione, oltre alle ispezioni ordinarie relative ai dati catastali attuali e precedenti, sopra citati, sono contenute le ispezioni ordinarie che riportano l'elenco sintetico delle formalità in cui sono presenti i soggetti debitori.

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 di accesso agli inoltrata all’ufficio tecnico del Comune di Siracusa tramite pec del 02/07/2023, per il bene in esame è stato acquisito solo il certificato di destinazione urbanistica, che riguarda anche gli immobili di cui ai lotti A e B (cfr. Allegato 4).

Per l’unità immobiliare oggetto di accertamento, **non risultano pratiche presentate o in corso e titoli edilizi rilasciati**, neanche in sanatoria, e **non risultano rilasciati certificati di abitabilità**.

In merito alla **regolarità edilizia ed urbanistica del bene**, sebbene in assenza di titolo abilitativo edilizio, è possibile affermare che, in relazione alla posizione in ambito urbano, alle caratteristiche costruttive ed architettoniche, nonché della data di accatastamento, l’edificazione del bene può ritenersi regolare sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L’unità immobiliare risulta dotata di planimetria accatastata in data 13/10/1939, ossia in data antecedente alla cosiddetta “legge urbanistica” n.1150 del 1942, che introduce l’obbligo del titolo abilitativo per l’esecuzione di opere edilizie nel centro urbano.

Se lo stato di fatto fosse conforme alla pianta catastale suddetta il bene potrebbe essere ritenuto regolare, sotto il profilo edilizio-urbanistico, anche in assenza di titolo abilitativo.

E’ stato possibile rilevare però che **lo stato di fatto**, così come riscontrato in occasione del sopralluogo eseguito, **si presenta difforme rispetto alla pianta catastale del 1939**.

La difformità riguarda l’aumento di superficie utile e volume dell’unità immobiliare, come rappresentato nell’Allegato 3 alla presente relazione.

In merito alla **sanabilità della difformità riscontrata**, è possibile affermare che **la stessa non può essere regolarizzata** per il fatto che il suddetto ampliamento è realizzato oltre il perimetro dell’unità immobiliare stessa (come riscontrabile anche dalla documentazione del vigente Piano Particolareggiato), inglobando una porzione di vano scala (proprietà comune).

Al fine di regolarizzare l’unità immobiliare sotto il profilo edilizio-urbanistico è pertanto necessaria la rimessione in pristino dello stato documentato dalla planimetria del 1939, che nel caso di specie consiste nel demolire la chiusura della parete confinante con la rampa di scale che conduce al piano superiore.

I costi per gli interventi edilizi necessari alla rimessione in pristino dello stato originario dell’unità immobiliare, in relazione ai correnti prezzi di mercato, nonché alle voci del vigente prezzari regionale, possono essere stimati, in via approssimativa, in cifra tonda, in complessivi € **2.000,00**.

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

l’immobile ricade in Ortigia, centro storico della città di Siracusa, nella **Zona “A”** del vigente Piano

Regolatore Generale, sottoposta a Piano Particolareggiato di Ortigia, per effetto del D.A. del 27.031990 di approvazione, e soggetto alla normativa dello stesso piano particolareggiato, come meglio descritto nel relativo certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal competente ufficio tecnico (cfr. Allegato 4).

In merito alla **dichiarazione di agibilità o abitabilità del bene**, all'esito degli interventi della rimessione in pristino dello stato originario si dovrà provvedere 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:

- k) 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,
- l) 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,
- m) 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,
- n) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale,
- o) 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 ai 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.

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** dei beni.

Si ritiene pertanto di dover innanzitutto condividere cosa si intende per **valore di mercato** di un immobile. Per disporre di una definizione condivisa è necessario riferirsi agli Standard sopra menzionati.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS 1- 3) il valore di mercato è definito nel modo seguente:

“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”

Il **procedimento di stima** scelto ed utilizzato per la valutazione, in relazione al bene in esame ed al fatto che l'attuale uso dello stesso 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 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.

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.

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 dei Tintori n.20, Siracusa	B Vicolo Ildebrando n.28, Siracusa	C Ronco del Purgatorio n.7,	Subject Cortile delle Api n.10, Siracusa	Informazione mercantile
Prezzo (€)	90 000,00 €	86 000,00 €	118 000,00 €		Prezzi ricavati da atti di compravendita - cfr. Allegato 8
Data (mesi)	4	2	2	0	-2,00%
Superficie principale	58,00	50,00	47,00	47,00	Indice mercantile 1
Aree scoperte	0,00	0,00	4,00	0,00	Indice mercantile 0,30
Stato di manutenzione/conservazione 1 sufficiente / 2 buono	1	2	2	1	Costo marginale forfettario da 1 a 2 = 10.000 €

Note alla TABELLA DATI:

- riguardo la "superficie principale" e le "aree scoperte", 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";
- 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.

TABELLA PREZZI MARGINALI			
Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C
Data (mesi)	- 122,62 €	- 117,17 €	- 160,76 €
Superficie principale	1 551,72 €	1 551,72 €	1 551,72 €
Aree scoperte	465,52 €	465,52 €	465,52 €
Stato di manutenzione/conservazione 1 sufficiente / 2 buono	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 dello “stato di manutenzione/conservazione/” è assunto pari al costo, definito forfettariamente, per interventi di manutenzione/adequamento che permettano di passare da uno stato di manutenzione/conservazione “sufficiente” ad uno “buono”; nel caso di specie, la condizione “buono” è stata associata ai beni comparabili dotati di recente titolo edilizio rilasciato/presentato e di segnalazione certificata di agibilità.

TABELLA DI VALUTAZIONE			
Prezzo e caratteristica	A	B	C
Prezzo	90 000,00 €	86 000,00 €	118 000,00 €
Data (mesi)	490,46	234,33	321,53
Superficie principale	-17 068,97	-4 655,17	0,00
Aree scoperte	0,00	0,00	-1 862,07
Stato di manutenzione/conservazione 1 sufficiente / 2 buono	0,00	-10 000,00	-10 000,00
Prezzo corretto	73 421,50	71 579,16	106 459,46

SINTESI DI STIMA			
D% = (max-min)/min < 10%		48,73%	>10%
		d%	
Valore di Mercato media fra A, B e C	83 820,04	48,73%	>10%
Valore di Mercato media fra A e B	72 500,33	2,57%	<10%

Il **valore di mercato del Lotto C** è stimato pari ad € 72.500,33, ed in cifra tonda ad **€ 72.500,00**.

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

Effettuando quindi la detrazione delle somma complessiva delle spese di regolarizzazione dal più probabile valore di mercato del bene, si ottiene:

72.500,00 € - 2.000,00 € = 70.500,00 € (valore stimato per il Lotto C, 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 sfitti 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.

Considerate le suddette precisazioni di carattere generale, nel caso in oggetto, in base alla tipologia ed alla destinazione dello stesso, 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, che nel caso di specie costituisce **superficie commerciale**, perché l'unità immobiliare non è dotata di pertinenze, è pari, in cifra tonda, a **52,00 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 6,5 €/mq x mese.

Il reddito lordo annuo, è dunque il seguente:

6,5 €/mq x mese x 52,00 mq x 12 mesi = 4.056,00 € (reddito lordo annuo)

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

4.056,00 € - 30% = 2.833,20 € ed in cifra tonda 2.800,00 € (reddito netto annuo).

SEZIONE 4 – Lotto D (casa al piano terra, Via Villafranca n.8, Buccheri)

3.1.1 Dati catastali e coordinate GPS del bene

In base alle ricerche effettuate presso i competenti uffici catastali (cfr. Allegato 5), l'immobile oggetto del presente Lotto D risulta essere censito presso:

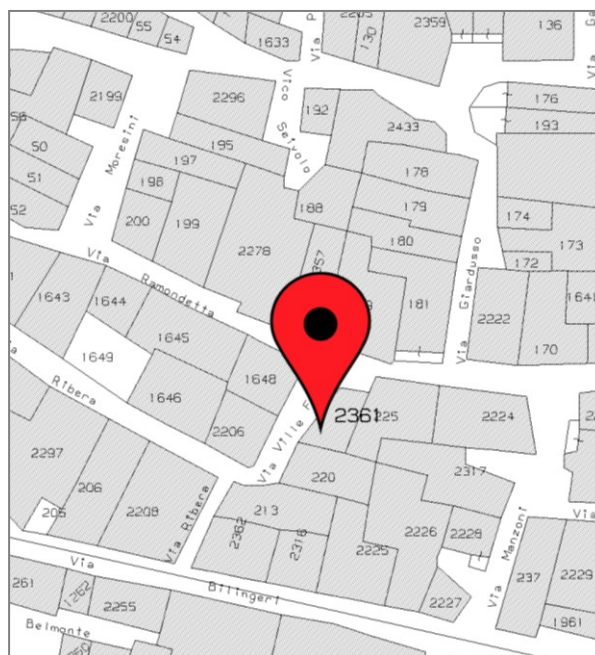
COMUNE DI BUCCHERI

Casa terrana

Ufficio catastale della Provincia di Siracusa, **Catasto Fabbricati**, foglio **51**, particella **2361**, categoria **A/4**, classe **2**, consistenza **2,5 vani**, superficie catastale totale **39 mq**, superficie catastale totale escluse aree scoperte **39 mq**, rendita **81,34 €**, indirizzo **Via Villafranca n.8**, piano **T (terra)**.

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

Latitudine 37.126937244974215, Longitudine 14.84942525625229



Stralcio dell'estratto di mappa catastale con l'individuazione della particella

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

Il bene in argomento è una unità abitativa ad una elevazione fuori terra, ubicata nel centro urbano di Buccheri, comune della provincia di Siracusa, posto a 820 metri sulla quota del mare, ed avente origine medievale.

Il fabbricato si trova in Via Villafranca, una strada pedonale, composta da gradoni che armonizzano il dislivello naturale del terreno.

La porta di accesso all'abitazione è contraddistinta dal numero civico 8.

L'unità immobiliare è composta da un vano di ingresso, adibito a soggiorno-cucina con angolo cottura,

di complessivi 13,50 mq circa, un bagno di circa 2,80 mq, e da una camera da letto di circa 9,20 mq. La camera da letto è coperta parzialmente da un soppalco con struttura e scala in legno, avente superficie di circa 6,50 mq.

La quota di calpestio interna del vano di ingresso è posta a meno 50 cm rispetto alla quota stradale di accesso.

La copertura del fabbricato è a falda unica inclinata.

L'altezza interna media del soggiorno-cucina è di circa 3 m, quella della camera da letto (nella parte non soppalcata) è di circa 4 m.

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, e raffrontata con i dati dell'elaborato grafico del titolo edilizio rilasciato.

La distribuzione interna del bene e lo stato dello stesso si possono riscontrare nel rilievo fotografico e nell'elaborato grafico, contenuti, rispettivamente, negli allegati 2 e 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), nata a Ferla il 22/01/1961, Codice Fiscale **Omissis**, **proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni.**

In merito allo **stato di possesso e di occupazione**, si precisa inoltre che l'unità immobiliare risulta nel possesso della debitrice ed utilizzato occasionalmente dalla stessa.

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

Il bene che identifica il presente Lotto D, 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):

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

- **Iscrizione** del 29/06/2010 – Registro Particolare 3178 Registro Generale 15264

Pubblico ufficiale Santangelo Egidio Repertorio 79526/24149 del 28/06/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- **Trascrizione** del 08/10/2020 – Registro Particolare 10534 Registro Generale 14627
Pubblico ufficiale Ufficiale giudiziario Tribunale di Siracusa Repertorio 1677 del 08/07/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- **Trascrizione** del 21/10/2020 – Registro Particolare 11177 Registro Generale 15523
Pubblico ufficiale Santangelo Egidio Repertorio 79526 del 28/06/2010
ATTO PER CAUSA MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA’
- **Trascrizione** del 04/01/2023 – Registro Particolare 117 Registro Generale 159
Pubblico ufficiale Ufficiale giudiziario Tribunale di Siracusa Repertorio 4424 del 25/11/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nell'Allegato 6 alla presente relazione, oltre all'ispezione ordinaria relativa al bene in esame, sono contenute le ispezioni ordinarie che riportano l'elenco sintetico delle formalità in cui sono presenti i soggetti debitori.

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 Buccheri, di cui al prot. n.5286 del 07/06/2023, è stata acquisita la seguente documentazione relativa all'immobile oggetto di accertamento (cfr. Allegato 4):

- Concessione Edilizia prot. n.684/05 del 10/01/2006, rilasciata alla Ditta *Omissis*;
- Elaborati grafici di cui alla Concessione Edilizia prot. n.684/05 del 10/01/2006 (Tavola 1 e Tavola 2);
- Relazione tecnica illustrativa di cui alla Concessione Edilizia prot. n.684/05 del 10/01/2006;
- Autorizzazione del Genio Civile prot n.18129 del 24/08/2006;
- 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 A0 – Centro storico*** del vigente Piano Regolatore Generale del comune di Buccheri, sottoposta alle prescrizioni di cui all'art.21 delle Norme Tecniche di Attuazione, come meglio descritto nel relativo certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal competente ufficio tecnico (cfr. Allegato 4).

In merito alla **regolarità sotto il profilo urbanistico – edilizio**, l'immobile presenta alcune difformità

rispetto al progetto approvato con la Concessione Edilizia prot. n.684/05 del 10/01/2006 sopra citata.

Le **difformità** rilevate sono le seguenti:

- la presenza di un soppalco realizzato all'interno della camera da letto;
- una lieve modifica interna riguardante l'assenza del tramezzo che definisce la spalletta dei pensili dell'angolo cottura.

Sotto il **profilo catastale**, la planimetria catastale del bene risulta conforme allo stato dei luoghi, ad eccezione del tramezzo che definisce la spalletta dei pensili dell'angolo cottura, rappresentato in pianta ma non realizzato, come riscontrato in occasione del sopralluogo effettuato.

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

- **il soppalco non può essere sanato** in quanto il vano non è dotato dell'altezza interna utile affinché lo stesso, soppalcato, possa essere abitabile; l'altezza interna rilevata sui luoghi, tra piano di calpestio della stanza e l'intradosso del soppalco, è infatti pari a 2,15 m; l'altezza netta di un locale abitabile non deve essere inferiore a 2,70 m.

Occorre pertanto prevedere la rimessione in pristino del progetto autorizzato, tramite la rimozione del soppalco.

- L'assenza del tramezzo rappresenta una **modifica interna che può essere regolarizzata** tramite una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.), ai dell'art.3, comma 2 della 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*" e s.m.i., corrispondendo una sanzione pecuniaria pari ad € 1.000,00, poiché trattasi di opere già realizzate.

I costi per la presentazione della C.I.L.A., nonché per la rimozione del soppalco, possono preventivarsi, in via approssimativa, in complessivi € **2.500,00**, comprendenti competenze tecniche e costi amministrativi per la presentazione della pratica (inclusa la sanzione pecuniaria prevista per gli interventi già realizzati e pari ad € 1.000,00).

In merito all'**esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità del bene**, non risultano rilasciate e/o presentate certificazioni di agibilità.

A tal proposito si fa presente comunque che l'unità immobiliare, come sopra descritto, presenta delle difformità rispetto al progetto autorizzato, pertanto si potrà provvedere alla presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) ai sensi dell'art.3 del DLgs 25 novembre 2016, n.222, solo dopo la rimessione in pristino del progetto autorizzato e, contestualmente alla presentazione della C.I.L.A. in sanatoria.

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, ove non siano già state rilasciate a seguito dell'intervento di ristrutturazione del bene (di cui alla concessione edilizia del 2006), e potranno quindi variare in relazione alla esigenza o meno di effettuare verifiche necessarie per la produzione della documentazione sopra menzionata e/o della necessità della produzione della documentazione stessa.

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 al bene in esame ed al fatto che l'attuale uso dello stesso 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 l'immobile 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.

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.

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 Fornai n.19, Buccheri	B Via Umberto I nn.160- 162, Buccheri	C Via Nizza n.5, Buccheri	Subject Via Villafranca n.8, Buccheri	Informazione mercantile
Prezzo (€)	9 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €		Prezzi ricavati da atti di compravendita - cfr. Allegato 8
Data (mesi)	19	16	13	0	-2,00%
Superficie principale	96,00	45,00	66,00	39,00	Indice mercantile 1
Aree scoperte	0,00	1,00	1,00	0,00	Indice mercantile 0,30
Magazzino di pertinenza	0,00	32,00	0,00	0	Indice mercantile 0,50
Soppalco di pertinenza	0,00	0,00	0,00	6,50	Indice mercantile 0,50
Stato di manutenzione/conservazione 1 sufficiente/ 2 buono	1	1	2	2	Costo marginale forfettario da 1 a 2 = 4.000 €

Note alla TABELLA DATI:

- riguardo la "superficie principale", le "aree scoperte", il "magazzino di pertinenza" ed il "soppalco 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; in particolare per quanto riguarda il soppalco presente nell'immobile oggetto di stima, la relativa superficie, è stata dedotta in via approssimativa, dalla documentazione acquisita e dai rilievi condotti sui luoghi;
- 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 "magazzino di pertinenza" è stata assunta la consistenza indicata nella visura catastale

del subalterno che identifica il garage;

- come superficie del “soppalco di pertinenza” è stata assunta la superficie dedotta, in via approssimativa, dalla documentazione acquisita (progetto approvato e planimetria catastale) e dai rilievi eseguiti sui luoghi; si precisa che la superficie è stata dedotta, perché sia nel progetto approvato che nella pianta catastale non è rappresentato il soppalco;
- 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.

TABELLA PREZZI MARGINALI			
Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C
Data (mesi)	- 11,34 €	- 12,60 €	- 12,60 €
Superficie principale	93,65 €	93,65 €	93,65 €
Aree scoperte	28,10 €	28,10 €	28,10 €
Magazzino di pertinenza	46,83 €	46,83 €	46,83 €
Soppalco di pertinenza	46,83 €	46,83 €	46,83 €
Stato di manutenzione/conservazione 1 sufficiente/ 2 buono	4 000,00 €	4 000,00 €	4 000,00 €

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 “magazzino di pertinenza” è calcolato come prodotto del relativo indice mercantile per il prezzo marginale della superficie principale;
- il prezzo marginale del “soppalco di pertinenza” è calcolato come prodotto del relativo indice mercantile per il prezzo marginale della superficie principale;
- il prezzo marginale dello “stato di manutenzione/conservazione/” è assunto pari al costo, definito forfettariamente, per interventi di manutenzione/adeguamento che permettano di passare da uno stato di manutenzione/conservazione “sufficiente” ad uno “buono”.

TABELLA DI VALUTAZIONE			
Prezzo e caratteristica	A	B	C
Prezzo	9 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €
Data (mesi)	215,44	201,58	163,79
Superficie principale	-5 338,19	-561,91	-2 528,62
Aree scoperte	0,00	-28,10	-28,10
Magazzino di pertinenza	0,00	-1 498,44	0,00
Soppalco di pertinenza	304,37	304,37	304,37
Stato di manutenzione/conservazione 1 sufficiente/ 2 buono	4 000,00	4 000,00	0,00
Prezzo corretto	8 181,62	12 417,50	7 911,45

SINTESI DI STIMA			
D% = (max-min)/min < 10%		56,96%	>10%
		d%	
Valore di Mercato media fra A, B e C	9 503,52	56,96%	>10%
Valore di Mercato media fra A e C	8 046,53	3,42%	<10%

Il **valore di mercato del Lotto D** è stimato pari ad € 8.046,53, ed in cifra tonda ad **€ 8.000,00**.

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

Effettuando quindi la detrazione delle somma complessiva delle spese di regolarizzazione dal più probabile valore di mercato del bene, si ottiene:

8.000,00 € - 2.500,00 € = 5.500,00 € (valore stimato per il Lotto D, 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 sfitti 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.

Considerate le suddette precisazioni di carattere generale, nel caso in oggetto, in base alla tipologia ed alla destinazione dello stesso, 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, che nel caso di specie costituisce **superficie commerciale**, perché l'unità immobiliare non è dotata di pertinenze, è pari, in cifra tonda, a **42,20 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 2,5 €/mq x mese.

Il reddito lordo annuo, è dunque il seguente:

2,5 €/mq x mese x 42,20 mq x 12 mesi = 1.266,00 € (reddito lordo annuo)

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

1.266,00 € - 30% = 886,20 € ed in cifra tonda 900,00 € (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:

- i valori stimati per i lotti individuati sono i seguenti
 - € **66.000,00** per il **Lotto A** (immobile sito in Via San Paolo n.14, Siracusa),
 - € **37.600,00** per il **Lotto B** (immobile sito in Via delle Pergole n.36, Siracusa),
 - € **70.500,00** per il **Lotto C** (immobile sito in Cortile delle Api n.10, Siracusa),
 - € **5.500,00** per il **Lotto D** (immobile sito in Via Villafranca n.8, Buccheri),

Si precisa infine che gli aspetti relativi alla regolarità sotto il profilo urbanistico-edilizio e catastale dei beni di cui ai suddetti lotti, sono descritti nei rispettivi paragrafi 3.5 delle rispettive sezioni della presente relazione.

Siracusa, 18/09/2023

L'esperto incaricato
Arch. Ilaria Alessandra