

PERIZIA DI STIMA DELL'IMMOBILE SITO IN NOTO
Via Giuseppe Zanardelli n.32 (abitazione al piano terra)
Proc. Esecutiva immobiliare n. 165/2022 R.G.

Indice

1. Premessa	pag.2
2. Svolgimento delle operazioni di consulenza	pag.2
3. Risposte ai quesiti	pag.3
3.1 Individuazione del bene	pag.3
3.1.1 Dati catastali e coordinate GPS	pag.3
3.2 Descrizione complessiva e sintetica	pag.4
3.3 Stato di possesso	pag.5
3.4 Formalità, vincoli ed oneri giuridici	pag.5
3.5 Regolarità edilizia ed urbanistica, agibilità, destinazione urbanistica e sanabilità	pag.6
3.6 Attestazione di Prestazione Energetica	pag.10
4. Valutazione del bene	pag.11
4.1 Valore locativo del bene	pag.13
5. Conclusioni	pag.15

Allegati:

- **All.1 comunicazioni alle parti**
- **All.2 verbale sopralluogo**
- **All.3 documentazione fotografica**
- **All.4 rappresentazione rilevamenti stato di fatto**
- **All.5 documentazione Ufficio Tecnico**
- **All.6 documentazione catastale**
- **All.7 documentazione ispezioni ipotecarie**
- **All.8 Attestazione di Prestazione Energetica (APE)**
- **All.9 atto di provenienza del bene**
- **All.10 atti di compravendita di confronto assunti a sostegno della stima**



1. Premessa

Con “*Decreto di nomina*” del 18/05/2023 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. 165/2022 R.G. Es., promossa da *Omissis*, nei confronti della Sig.ra *Omissis*, e mi invitava ad accettare l’incarico, accettato dalla sottoscritta con dichiarazione depositata in data 22/05/2023.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Dopo lo studio degli atti contenuti nel fascicolo, al fine di verificare quanto richiestomi nel mandato, ho proceduto nel modo seguente, inoltrando apposite istanze di accesso agli atti:

- presso l’ufficio tecnico del Comune di Noto, di cui all’istanza registrata al prot. gen. n.0046435 del 29/08/2023, richiedendo la seguente documentazione relativa all’immobile oggetto di accertamento:
 - a) le pratiche edilizie/titoli edilizi relativi all’immobile, comprese eventuali pratiche edilizie in sanatoria in itinere, ai fini della verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico; in caso di esistenza di opere abusive, l’indicazione della eventuale sanabilità e dei relativi costi;
 - b) la certificazione di abitabilità/agibilità del bene;
 - c) il certificato di destinazione urbanistica;
- presso l’Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa, Ufficio del Catasto, richiedendo (cfr. Allegato 6):
 - a) la visura storica per immobile;
 - b) l’estratto di mappa catastale;
 - c) la planimetria catastale;
 - d) la visura per soggetto;
- presso la Conservatoria dei registri immobiliari, richiedendo (cfr. Allegato 7):
 - a) l’ispezione ipotecaria per dati catastali dell’immobile, attuale e storici;
 - b) l’ispezione ipotecaria per dati anagrafici del soggetto debitore.

In data 12/07/2023, come preventivamente comunicato tramite pec alle parti ed al custode nominato avv. Santina Meli (cfr. Allegato 1), ho eseguito, il sopralluogo presso l’immobile oggetto di accertamento. Ho effettuato l’ispezione generale dei luoghi ed i necessari rilevamenti fotografici e metrici, confrontando lo stato di fatto con la documentazione al momento già acquisita. L’accesso all’immobile è documentato con il verbale n.1 di sopralluogo contenuto nell’Allegato 2 alla presente relazione.



Ai fini dell'accertamento della regolarità edilizia urbanistica e catastale, visto che dalle ricerche eseguite dal competente ufficio tecnico non è emerso alcun titolo edilizio abilitativo edilizio e tenuto conto dai dati emergenti dalla visura catastale storica del bene, si è reso necessario approfondire le ricerche catastali, tramite l'accesso alla documentazione storica registrata al catasto e, contestualmente, tramite l'acquisizione/visione ed analisi dei titoli di provenienza antecedenti all'ultimo trasferimento di proprietà, in base al quale l'immobile risulta di proprietà della debitrice.

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

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

3. Risposte ai quesiti

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

L'immobile oggetto di accertamento nella procedura in questione è una abitazione al piano terra, che si trova nel comune di Noto, provincia di Siracusa, in Via Giuseppe Zanardelli n.32, ad angolo con Via Giovanni Aurispa n.241.

3.1.1 Dati catastali e coordinate GPS del bene

In base alle ricerche effettuate presso i competenti uffici catastali (cfr. Allegato 6), l'immobile risulta essere censito presso:

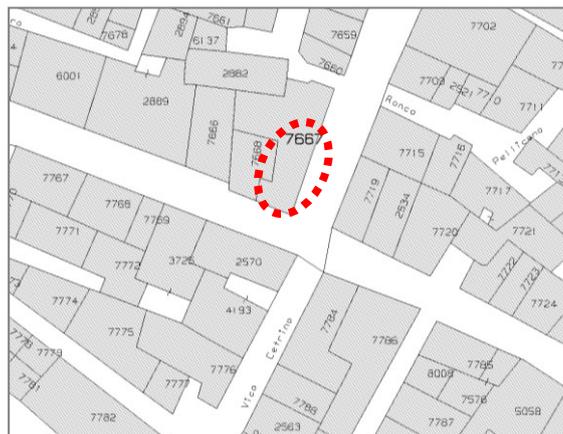
Ufficio catastale della Provincia di Siracusa, **Catasto Fabbricati**, foglio **427**, particella **7667**, subalterno **5**, categoria **A/4**, classe **3**, consistenza **3,5 vani**, superficie catastale totale **53 mq**, superficie catastale totale escluse aree scoperte **53 mq**, rendita **130,15 €**, indirizzo **via Zanardelli n.32-241**, piani **T (terra)**.

Si precisa che, così come verificato in occasione del sopralluogo eseguito, l'immobile è ubicato in Via Giuseppe Zanardelli n.32, ad angolo con Via Giovanni Aurispa n.241.

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

Latitudine **36°53'20.7"N**, Longitudine **15°04'18.1"E**.

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



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

Il bene in esame si trova nel centro storico del comune di Noto, in provincia di Siracusa.

Si tratta di una unità immobiliare ad uso abitativo ubicata al piano terra di un edificio a due elevazioni, situato ad angolo tra la Via Zanardelli e la Via Giovanni Aurispa.

L'accesso principale all'immobile avviene da Via Zanardelli e precisamente dal numero civico 32. Il bene è altresì dotato di una ulteriore porta su Via Giovanni Aurispa n.241.

L'unità immobiliare è costituita da tre vani comunicanti ed un bagno.

Il vano di accesso da via Zanardelli è adibito a cucina-soggiorno, ha una superficie di circa 11,50 mq, una quota di calpestio interna di circa 24 cm più bassa rispetto alla quota stradale, ed un'altezza interna di 3,10 m.

Dal vano di ingresso (cucina/soggiorno) si accede al bagno ed al secondo vano; il bagno ha una superficie di circa 4,80 mq ed un'altezza interna di 3,10 m, e non è dotato di ventilazione ed illuminazione naturale; il secondo vano dell'abitazione è adibito a camera da letto ed ha una superficie di circa 18,60 mq ed altezza interna di 3,10 m.

L'ultimo vano, accessibile dalla camera da letto sopra menzionata, è anch'esso adibito a camera da letto, ha una superficie di circa 12,20 mq ed una altezza interna di 3,66 m. La quota di calpestio interna della camera è più bassa di circa 56 cm rispetto agli altri vani dell'unità immobiliare, tanto è vero che la differenza di quota è superata tramite tre gradini posti in corrispondenza della porta interna.

La camera da letto comunicante con il vano di ingresso è dotata di una finestra con affaccio su Via Zanardelli; l'ultima camera è dotata di una finestra su Via Zanardelli ed una porta su Via Giovanni Aurispa.

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. Le altezze interne indicate sono state rilevate sui luoghi.

L'unità immobiliare è provvista di un condizionatore, tipo split con unità esterna, collocato nella camera da letto accessibile dal vano di ingresso/cucina; l'abitazione è altresì dotata di boiler elettrico collocato nel bagno. La finestra dell'ultima camera è sprovvista di infisso interno; è dotata solo di persiana esterna a due ante.

Per quanto riguarda lo stato di conservazione e manutenzione, l'unità immobiliare, al suo interno, si presenta in complessive discrete condizioni, ad eccezione del vano centrale che presenta evidenti e consistenti macchie di umidità su tutte le pareti. Per quanto riguarda i prospetti esterni, il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare non manifesta alcun segno di recente manutenzione; sono evidenti infatti segnali di degrado sulle facciate.



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

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:

- o **Omissis (debitrice), nata a Noto il 09/05/1974, Codice Fiscale Omissis, proprietaria per l'intero (1/1).**

In merito allo **stato di possesso e di occupazione**, si precisa che, da quanto emerso nel corso del sopralluogo eseguito, l'unità immobiliare in esame risulta locata ai Sigg.ri *Omissis*, che, unitamente alla figlia, Sig.ra *Omissis*, abitano l'immobile in ragione del contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate Serie 3T n.177 del 31/01/2023.

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

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

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

- **Trascrizione** del 04/08/2022 – Registro Particolare 11750 Registro Generale 14768

Pubblico ufficiale Uff. Giud. UNEP presso il Tribunale di Siracusa Repertorio 2805 del 13/07/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Si precisa che la suddetta trascrizione è l'unica formalità emersa in riferimento agli attuali dati identificativi catastali dell'unità immobiliare in esame.

Sono state eseguite le ispezioni in relazione ai precedenti dati identificativi catastali, da cui sono emerse le seguenti formalità:

foglio 430, particella 664, subalterno 1

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

- **Trascrizione** del 09/01/2009 – Registro Particolare 269 Registro Generale 330

Pubblico ufficiale Alì Giovanni Repertorio 53413/21784 del 16/12/2008

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA



foglio 430, particella 665, subalterno 5

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

- **Trascrizione** del 02/04/2009 – Registro Particolare 4677 Registro Generale 6941

Pubblico ufficiale Battista Giovanni Repertorio 55501/14171 del 31/03/2009

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

- **Trascrizione** del 11/05/2009 – Registro Particolare 6590 Registro Generale 9795

Pubblico ufficiale Battista Giovanni Repertorio 55574/14225 del 28/04/2009

ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA

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

- **Iscrizione** del 02/04/2009 – Registro Particolare 1499 Registro Generale 6942

Pubblico ufficiale Battista Giovanni Repertorio 55502/14172 del 31/03/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Si precisa che, in riferimento ai dati identificativi catastali storici, non risultano formalità in capo alla particella 665, subalterno 4, come è possibile riscontrare dalla relativa ispezione contenuta nell'Allegato 7.

Nell'Allegato 7 alla presente relazione, oltre all'ispezione ordinaria relativa alle particelle sopra citate, è contenuta l'ispezione ordinaria che riporta l'elenco sintetico delle formalità in cui è presente la debitrice.

Riguardo ai **vincoli gravanti sul bene** si fa presente che l'area in cui l'immobile ricade, oltre a far parte del centro storico del Comune di Noto, fa parte di *immobili ed aree di notevole interesse pubblico sottoposte a vincolo paesaggistico ex art.136 D.LGS 42/2004 e s.m.i.*, e delle *aree con livello di tutela 1 del vigente piano paesaggistico*, così come descritto in dettaglio nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico comunale.

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

In seguito all'istanza inoltrata all'ufficio tecnico del Comune di Noto di cui al prot. gen. n.0046435 del 29/08/2023, è stata acquisita la seguente documentazione relativa all'immobile oggetto di accertamento (cfr. Allegato 5):



- il certificato di destinazione urbanistica;
- la nota dell'ufficio, di cui al prot. gen. n.50315/23 del 19/09/2023, attestante il fatto che non risulta alcun titolo abilitativo edilizio relativo all'immobile, in riferimento ai nominativi forniti (ossia tutti gli intestatari risultanti dalla visura storica allegata all'istanza).

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

l'immobile ricade in **Zona A “Centro storico”** del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Noto, ed è soggetto alle disposizioni di cui all'art. 13 delle Norme Tecniche di Attuazione, ed ai vincoli di cui viene in dettaglio specificato nel relativo certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal competente ufficio tecnico (cfr. Allegato 5).

In merito alla **regolarità edilizia ed urbanistica dell'unità immobiliare**, sebbene in assenza di titolo abilitativo edilizio, è possibile affermare che, in relazione alla posizione in ambito urbano, alle caratteristiche costruttive ed architettoniche del fabbricato di cui fa parte, nonché della data dei primi accatastamenti, così come emersi dagli accertamenti catastali eseguiti, l'edificazione del bene può ritenersi regolare sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Dalla ricerca della documentazione catastale storica, effettuata in ragione delle informazioni desunte dalla visura catastale storica del bene, nonché dalla data dell'accatastamento dell'attuale planimetria, è emerso che il bene è stato accatastato in data 17/1/1943 e che pertanto era già esistente in epoca antecedente all'entrata in vigore della cosiddetta “legge urbanistica” n.1150 del 1942, che introduce l'obbligo del titolo abilitativo per l'esecuzione di opere edilizie nel centro urbano (come peraltro desumibile anche in relazione alle caratteristiche storico–architettoniche e di contesto in cui il bene ricade).

L'accatastamento del 17/1/1943 riguarda però due distinte unità catastalmente identificate al foglio 430, particella 665, ed ai subalterni 1 e 2.

Dalle indagini catastali emerge altresì che in data 30 aprile 1995 è stata registrata al prot. n.5540 la denuncia di variazione catastale riguardante la fusione di unità immobiliari e la variazione di destinazione d'uso da abitazione a negozio; vengono variati dunque la consistenza e la categoria catastale del bene. Le unità che vengono accorpate sono le seguenti:

- foglio 430, particella 665, subalterno 1
- foglio 430, particella 665, subalterno 2
- foglio 430, particella 664, subalterno 1.

La fusione dei subalterni 1 e 2 della particella 665, da origine al subalterno 4 della particella 665, che viene a sua volta accorpato alla particella 664, subalterno 1. Pur derivando, dalla fusione suddetta,



un'unica unità, l'identificazione catastale rimane comunque distinta, poiché rappresentativa di due particelle (664 e 665) che afferiscono a due fabbricati distinti. Il fatto che i due fabbricati siano differenti si può riscontrare anche dall'osservazione delle diverse caratteristiche architettoniche che, rispettivamente, li contraddistinguono.

Sempre dall'analisi della documentazione catastale emerge che l'immobile, successivamente alla fusione e variazione di destinazione d'uso, sopra descritta, ha subito, in data 04/02/2005, prot. n.763.1, una ulteriore variazione riguardante la divisione di unità immobiliari e la variazione di destinazione d'uso da negozio ad abitazione.

E' dal suddetto frazionamento che scaturisce l'unità immobiliare con la sua attuale configurazione che, nel 2005 era catastalmente identificata al foglio 430, particella 665, subalterno 5, e che dal 13/07/2016 ha assunto, per ragioni di allineamento mappe, l'attuale identificazione catastale (foglio 427, particella 7667, subalterno 5).

Le risultanze delle analisi sopra descritte provano il fatto che lo stato di fatto del bene non è conforme all'accatastamento originario, che ne prova l'edificazione in data antecedente all'entrata in vigore della legge del 1942, ma è derivante da trasformazioni edilizie che si sono susseguite nel tempo.

Considerato che presso il competente ufficio tecnico non risultano pratiche edilizie o titoli edilizi rilasciati, è possibile affermare che, in base all'epoca documentata di realizzazione, gli interventi sono stati eseguiti in assenza di autorizzazione e pertanto sono da ritenere irregolari.

Si fa presente che, contestualmente alle ricerche catastali, l'indagine finalizzata all'accertamento di regolarità del bene, è stata condotta anche tramite acquisizione e presa visione dei titoli di provenienza del bene (antecedenti all'ultimo titolo di provenienza in ragione del quale il bene appartiene alla debitrice esecutata).

In particolare è stata acquisita copia dei seguenti atti:

- atto di compravendita del 31/03/2009, rogato dal Notaio Giovanni Battista di Noto, n. 14171 di fascicolo e n.55501 di repertorio;
- atto di compravendita del 09/09/1994, rogato dal Notaio Giovanni Battista di Noto, n. 3556 di fascicolo e n.20040 di repertorio;
- atto di compravendita del 03/07/1990, rogato dal Notaio Giovanni Battista di Noto, n. 1155 di fascicolo e n.8178 di repertorio.

E' stato altresì visionato presso l'archivio notarile distrettuale di Siracusa, l'atto di compravendita rogato dal notaio Giovanni Ali, n.53413 del 16/12/2008.

Tenuto conto di quanto sopra descritto, sotto il **profilo della regolarità edilizia ed urbanistica** dell'unità immobiliare, è possibile affermare che **le irregolarità/difformità oggi riscontrabili per il bene in esame riguardano:**



- **l'accorpamento/fusione di unità immobiliari.**

Sotto il **profilo catastale**, la planimetria catastale del bene, risulta conforme allo stato di fatto in termini di distribuzione planimetrica, ma non risultano indicati i gradini che mettono in collegamento il vano che si affaccia su via Aurispa con il resto dell'unità immobiliare e non risultano indicate le altezze interne corrette dei vani. Le difformità suddette sono evidenziate graficamente nell'Allegato 4.

In merito alla **sanabilità delle difformità riscontrate**, si rappresenta che l'accorpamento (o fusione) di unità immobiliari, ai sensi dell'art.3, comma 1, lettera "b", del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i., rientra tra gli interventi di manutenzione straordinaria, e pertanto può essere regolarizzato mediante la presentazione di 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 interventi già realizzati, e previa acquisizione del parere di competenza da parte del Genio Civile per ciò che attiene l'apertura della porta che mette in comunicazione le due originarie unità edilizie, poiché l'intervento di apertura del varco è un intervento strutturale in quanto eseguito su muratura portante.

I costi per la presentazione della C.I.L.A. possono preventivarsi, in via approssimativa, in complessivi **€ 2.800,00**, comprendenti competenze tecniche e costi amministrativi per la presentazione della pratica all'ufficio tecnico comunale ed al Genio Civile (inclusa la sanzione pecuniaria prevista per gli interventi già realizzati, pari ad € 1.000,00, e dei diritti di segreteria ed istruttoria, che, allo stato attuale, per il comune di Noto ammontano ad € 150,00).

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

Costi di regolarizzazione catastale

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

In merito all'**esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità del bene**, all'esito delle ricerche eseguite presso il competente ufficio tecnico, non risultano rilasciate e/o presentate certificazioni di abitabilità, anche in considerazione del fatto che non risultano rilasciati titoli abilitativi edilizi.



A tal proposito si fa presente comunque che l'unità immobiliare, come sopra descritto, necessita di regolarizzazione tramite C.I.L.A. in sanatoria, pertanto unitamente alla presentazione della C.I.L.A. sopra menzionata, occorrerà procedere alla presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) ai sensi dell'art.3 del DLgs 25 novembre 2016, n.222.

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

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

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

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

(risposta al quesito "VIII")

Per l'unità immobiliare in esame risulta rilasciata l'Attestazione di Prestazione Energetica, allegata al contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate Serie 3T n.177 del 31/01/2023, ed in corso di validità.

L'attestazione suddetta, dalla quale risulta che la classe energetica di appartenenza dell'immobile è la classe "G", è prodotto in copia nell'Allegato 8 alla presente relazione.



4. Valutazione del bene (risposta al quesito “IX”)

La presente valutazione è eseguita in conformità agli **Standard valutativi**, ossia alle “best practices” o procedure valutative riconosciute, fondate sull’applicazione di metodiche intelleggibili e replicabili basate su oggettivi elementi economico-estimativi e sulla rilevazione delle specifiche caratteristiche dell’immobile da valutare.

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

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

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

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

Il **procedimento di stima** scelto ed utilizzato nella presente relazione, in base al bene in questione 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 **metodo del confronto di mercato**, o comparazione.

Il *metodo del confronto di mercato*, tra i procedimenti di stima *market oriented*, ossia basati sulle rilevazioni dei dati di mercato, si attua attraverso il confronto tra l’immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto, simili al bene in esame, compravenduti di recente e di prezzo noto.

Nel caso di specie, ossia dell’unità immobiliare ad uso abitativo, ho proceduto all’analisi del segmento di mercato immobiliare relativo ad unità immobiliari confrontabili al bene in esame, nella medesima zona in cui lo stesso ricade.

Dall’indagine di mercato è stato possibile evincere che nel centro urbano del comune di Noto il mercato delle compravendite è particolarmente vivace e spesso riguarda complessi di più unità immobiliari.

Dalle risultanze delle ricerche effettuate è stato altresì possibile evincere che nel centro storico di Noto si possono distinguere zone con diversa rilevanza sul mercato; ossia zone particolarmente richieste e zone che, pur rientrando nell’ambito del centro storico, sono ritenute più marginali.

Per il caso di specie, tenendo conto di quanto desunto dall’analisi del segmento di mercato in questione, tra le recenti compravendite trovate, sono state selezionate due compravendite



particolarmente recenti riguardanti singole unità immobiliari, confrontabili all'unità immobiliare in esame ed ubicate nelle immediate vicinanze della stessa.

Si riporta di seguito la tabella con i dati desunti dai contratti sopra menzionati e contenuti nell'Allegato 10 alla presente relazione.

TABELLA DATI unità immobiliari di confronto		
UBICAZIONE	A - Vicolo Artemisia n.7	B - Via Vicerè Speciale n.11
DATA DEL CONTRATTO	16/06/2023	15/09/2023
PREZZO	52 000,00 €	100 000,00 €
SUPERFICIE	75,90 mq	91,00 mq

Note alla TABELLA DATI:

Riguardo alla “superficie” indicata si precisa che la stessa è stata computata in base ai dati catastali estratti dagli atti di compravendita degli immobili di confronto.

In particolare, come “superficie principale” è stata assunta la “superficie catastale totale escluse aree scoperte” alla quale è stata sommata (ove presente) la superficie, omogeneizzata attraverso l'uso del relativo indice mercatile (0,30), delle “aree scoperte”, computata come differenza fra la “superficie catastale totale” e la “superficie catastale totale escluse aree scoperte”.

Dai contratti suddetti è stato desunto il **prezzo medio di compravendita, espresso in €/mq, dei beni di confronto**, che risulta pari a: **892,00 €/mq**.

Il valore di mercato del bene in esame è stato pertanto determinato, moltiplicando il prezzo medio di compravendita sopra indicato, per la superficie del bene stesso.

Si precisa che, in coerenza ai calcoli eseguiti per la determinazione del prezzo medio di compravendita dei beni di confronto, la superficie del bene da stimare è stata computata in base ai relativi dati catastali estratti dalla visura catastale dello stesso.

Il **valore di mercato stimato per l'unità immobiliare in esame** è pertanto il seguente:

53,00 mq x 892,00 €/mq = 47.276,00 € ed in cifra tonda 47.300,00 € (Valore di mercato del bene)

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

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

- costi per la Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in sanatoria (C.I.L.A.) **€ 2.800,00**
- costi per il nuovo accatastamento **€ 450,00**
- TOTALE € 3.250,00**



Effettuando quindi la detrazione delle somma delle spese di regolarizzazione, computate in complessivi € 3.250,00, dal più probabile valore di mercato del bene, si ottiene:

47.300,00 € - 3.250,00 € = 44.050,00 € ed in cifra tonda **44.000,00 € (valore stimato per il bene, al netto delle decurtazioni).**

4.1 Valore locativo del bene

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

In particolare, per quanto attiene la determinazione del reddito lordo, ho condotto un'indagine di mercato ed ho tenuto in considerazione i valori di locazione delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, aggiornati per semestre, in base alla tipologia, alla destinazione d'uso ed alla zona all'interno della quale l'immobile ricade, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

Ho assunto pari complessivamente al 30% le spese per manutenzione, per assicurazioni, per ammortamento, per imposte, di amministrazione e detrazioni per 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.

Per quanto riguarda invece le pertinenze esclusive accessorie di servizio, la superficie omogeneizzata si computa nella misura del 50%, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con gli accessori diretti; nella misura del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

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

Considerate le suddette precisazioni di carattere generale, nel caso in oggetto, in base alla tipologia ed alla destinazione dello stesso, unità immobiliare a destinazione residenziale non dotata di pertinenze esclusive, ed in funzione delle misurazioni desunte dalla planimetria catastale del bene, si hanno i calcoli di seguito riportati:

- la superficie commerciale del bene, equivalente alla 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 **62,40 mq**.

In funzione delle analisi condotte ed in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in questione, il valore di locazione individuato ai fini del computo del valore locativo è pari a 4,9 €/mq x mese.

Il reddito lordo annuo, è dunque il seguente:

4,9 €/mq x mese x 62,40 mq x 12 mesi = 3.669,12 € (reddito lordo annuo)

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

3.669,12 € - 30% = 2.568,38 € ed in cifra tonda 2.570,00 € (reddito netto annuo).



5. Conclusioni

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

- **il valore di mercato stimato per il bene** è pari ad **€ 44.000,00** (abitazione al piano terra, sita in Noto, Via Zanardelli n.32, angolo Via Giovanni Aurispa n.241).

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

Siracusa, 22/10/2023

L'esperto incaricato
Arch. Ilaria Alessandra

