

**PERIZIA DI STIMA DELL'IMMOBILE SITO IN MELILLI, frazione di VILLASMUNDO**  
**Via Grappa n.5** (appartamento al secondo piano, con soprastante terrazza di copertura al terzo piano)  
**Proc. Esecutiva immobiliare n. 296/2023 R.G.**

**Indice**

<b>1. Premessa</b>	pag.2
<b>2. Svolgimento delle operazioni di consulenza</b>	pag.2
<b>3. Risposte ai quesiti</b>	pag.3
3.1 Individuazione 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
<b>4. Valutazione del bene</b>	pag.10
4.1 Valore locativo del bene	pag.15
<b>5. Conclusioni</b>	pag.17

**Allegati:**

- **All.1 comunicazioni alle parti**
- **All.2 verbale sopralluogo**
- **All.3 documentazione fotografica**
- **All.4 documentazione Ufficio Tecnico**
- **All.5 documentazione catastale**
- **All.6 documentazione ispezioni ipotecarie**
- **All.7 atto di provenienza del bene**
- **All.8 atto di compravendita di confronto assunto a sostegno della stima**

## **1. Premessa**

Con “*Decreto di nomina*” del 11/01/2024 la S.V.I. nominava me sottoscritta arch. Ilaria Alessandra, con studio in via Monsignor Garana n.18, iscritta all’Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Siracusa al numero 741, Consulente Tecnico d’Ufficio nell’ambito della Procedura Esecutiva Immobiliare n. 296/2023 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 14/01/2024.

## **2. Svolgimento delle operazioni di consulenza**

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

- presso l’ufficio tecnico del Comune di Melilli, di cui all’istanza registrata al prot. gen. n.10048 del 08/04/2024 (cfr. Allegato 4), richiedendo la seguente documentazione relativa all’immobile oggetto di accertamento:
  - o le pratiche edilizie e/o titoli edilizi rilasciati relativi all’immobile in oggetto, comprese istanze presentate ai sensi delle leggi n.47/’85, 724/’94 e 326/’03, ed anche eventuali pratiche edilizie in sanatoria in itinere;
  - o la certificazione di abitabilità/agibilità del bene;
  - o in caso di esistenza di opere abusive, l’indicazione dell’eventuale sanabilità e dei relativi costi;
  - o il certificato di destinazione urbanistica del bene;
- presso l’Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa, Ufficio del Catasto, richiedendo (cfr. Allegato 5):
  - o la visura storica per immobile;
  - o l’estratto di mappa catastale;
  - o la planimetria catastale;
  - o la visura per soggetto;
- presso la Conservatoria dei registri immobiliari, richiedendo (cfr. Allegato 6):
  - o l’ispezione ipotecaria per dati catastali dell’immobile;
  - o l’ispezione ipotecaria per dati anagrafici del soggetto debitore.

In data 05 Febbraio 2024, come preventivamente concordato con il custode delegato Avv. Viviana Terranova e dalla stessa comunicato alle parti, mi sono recata sui luoghi oggetto di accertamento siti in Melilli, frazione di Villasmundo, Via Grappa n.5.

In occasione del suddetto sopralluogo ho effettuato l’ispezione generale del bene ed i necessari rilevamenti fotografici e metrici, confrontando lo stato di fatto con la documentazione catastale già

acquisita al momento dell'accesso ai luoghi.

L'accesso all'immobile è documentato nel verbale n.1 di sopralluogo, contenuto nell'Allegato 2 alla presente relazione.

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

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

### 3. Risposte ai quesiti

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

Il bene oggetto di accertamento è un appartamento al piano secondo, con soprastante terrazzo di copertura al piano terzo, facente parte dell'edificio residenziale ubicato nel comune di Melilli, frazione di Villasmundo, provincia di Siracusa, in Via Grappa n.5.

##### 3.1.1 Dati catastali e coordinate GPS del bene

In base alle ricerche effettuate presso i competenti uffici catastali (cfr. Allegato 5), l'unità immobiliare in esame risulta essere censita presso:

##### Appartamento

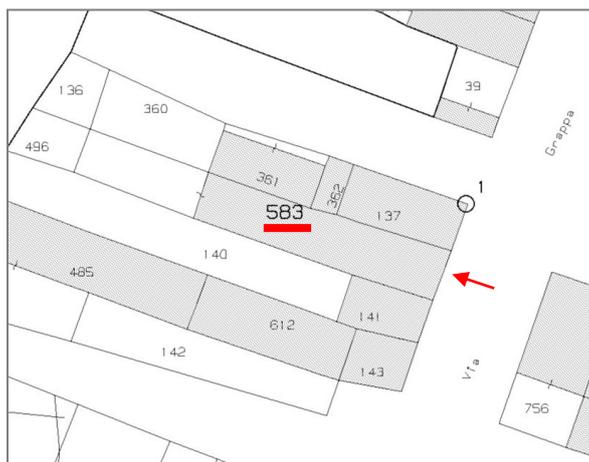
- Ufficio catastale della Provincia di Siracusa, **Catasto Fabbricati**, foglio **16**, particella **583**, subalterno **4**, categoria **A/3**, classe **2**, consistenza **7 vani**, superficie catastale totale **174 mq**, superficie catastale totale escluse aree scoperte **161 mq**, rendita **578,43 €**, indirizzo **Via Grappa n.9**, piani **2-3 (secondo e terzo)**.

Si precisa che, così come verificato in occasione del sopralluogo eseguito, l'attuale numero civico identificativo dell'accesso all'immobile, è il numero 5.

Le **coordinate GPS** che identificano l'accesso all'immobile sono le seguenti:

Latitudine **37°15'05.9"N**, Longitudine **15°05'19.4"E**.

Stralcio dell'estratto di mappa catastale con l'individuazione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in esame



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

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione fa parte di un fabbricato per civile abitazione costituito da due appartamenti, di cui uno al piano primo con sottostante garage al piano terra, ed uno al piano secondo con soprastante terrazzo al piano terzo (bene oggetto di accertamento).

L'immobile si trova nel centro urbano di Villasmundo, frazione del Comune di Melilli, provincia di Siracusa, in Via Grappa n.5.

Il fabbricato di cui il bene fa parte insiste su un lotto di forma rettangolare che si estende nel senso longitudinale, in direzione est-ovest (ortogonalmente alla strada). L'edificio è dotato di un fronte stretto, che si affaccia sulla strada, e che è parzialmente occupato dal vano scala che consente l'accesso agli appartamenti. Lungo i lati lunghi del lotto (a nord ed a sud) il fabbricato è edificato in adiacenza ad altri fabbricati.

L'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva è ubicata al piano secondo dell'edificio ed è dotata di due balconi, di cui uno prospiciente Via grappa, su cui si affaccia la cucina, ed uno sulla facciata del retro del fabbricato, esposta ad ovest, su cui si affaccia una delle due camere da letto. Gli altri vani dell'appartamento sono dotati di affaccio su un cavedio interno al fabbricato.

In merito alla distribuzione interna, che risulta conforme a quella rappresentata nella relativa planimetria catastale, l'appartamento è dotato di vano ingresso – soggiorno (avente superficie di circa 40 mq) direttamente comunicante con la cucina (di circa 15,00 mq); dal soggiorno, tramite uno spazio con funzione di disimpegno, si accede al bagno ed al corridoio della zona notte, in cui insistono due camere da letto (aventi superfici, rispettivamente, di circa 22,00 mq e circa 19,00 mq) ed un vano lavanderia (di circa 3,30 mq).

Si fa rilevare che, al momento del sopralluogo effettuato il cavedio su cui si affacciano alcuni vani dell'appartamento, risultava coperto con lastre di ondulina trasparente fissate con fil di ferro ad una struttura metallica e sul lato lungo del muretto che delimita il cavedio stesso (al di sopra della quota di calpestio del terrazzo) sono presenti delle aperture provviste solo di rete metallica che consentono l'aerazione. La copertura del cavedio andrebbe rimossa al fine di consentire più adeguate condizioni aero illuminati degli ambienti, in coerenza con le norme in materia igienico sanitaria.

In merito alla dotazione di impianti, l'appartamento è dotato di tre condizionatori, tipo split con unità esterna, dislocati rispettivamente nel soggiorno e nelle due camere da letto, ed è provvisto di caldaia per l'acqua calda sanitaria.

L'appartamento al suo interno versa in complessive buone condizioni di conservazione e manutenzione. Sono stati rilevati danni da infiltrazione localizzati negli angoli di due vani (cucina e camera da letto con affaccio ad ovest). Dalla visione dei luoghi i danni sono apparsi non di recente formazione. Come riferito dalla debitrice in occasione del sopralluogo, la causa dei danni, da attribuire alle condizioni del terrazzo soprastante, è stata eliminata tramite intervento di posa di guaina liquida

impermeabilizzante.

L'intervento suddetto è stato riscontrato sui luoghi. Si precisa che l'efficacia di interventi come quello realizzato sul terrazzo, ha una durata limitata nel tempo, e per garantirne il risultato più a lungo possibile, occorre ripeterli periodicamente.

Per quanto riguarda il terrazzo al terzo piano si fa rilevare che la scala di accesso allo stesso, nonché i prospetti interni di torrino scala e muretti perimetrali risultano allo stato grezzo (la scala in calcestruzzo armato è priva di finiture e rivestimenti ed i prospetti sopra citati sono con mattoni a vista, privi di intonaco e strato di finitura.

Le condizioni dell'immobile sono riscontrabili dal rilievo fotografico contenuto nell'Allegato 3 alla presente relazione.

### **3.3 Stato di possesso dell'immobile** (risposta al quesito "III")

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

- *Omissis* (soggetto debitore), nata a [REDACTED] (SR) il [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED], **proprietaria per l'intero** (proprietà per 1/1), in virtù dell'atto di compravendita del 05/10/2004, rogato dal Notaio Concetta Messina (contenuto in copia nell'Allegato 7).

In merito allo **stato di possesso e di occupazione**, si precisa che, da quanto emerso nel corso dell'ispezione eseguita, l'appartamento in esame risulta abitato dalla debitrice stessa.

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

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione, in funzione delle ricerche eseguite 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 6):

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

- **Trascrizione** del 08/10/2004 – Registro Particolare 15218 Registro Generale 23376  
Pubblico ufficiale Messina Concetta Repertorio 29453/13227 del 05/10/2004  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

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

*c.p.c.*

- **Iscrizione** del 01/02/2008 – Registro Particolare 489 Registro Generale 2525

Pubblico ufficiale Cannavò Roberto Repertorio 1752/783 del 28/01/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- **Trascrizione** del 18/12/2023 – Registro Particolare 18663 Registro Generale 24156

Pubblico ufficiale Unep c/o Tribunale di Siracusa Repertorio 4569 del 14/11/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Si precisa che nell'elenco delle formalità a carico dell'immobile è presente una ulteriore iscrizione di ipoteca volontaria del 2004, di cui è stata eseguita la cancellazione totale nel 2008, così come riscontrabile nella documentazione contenuta nell'Allegato 6.

Nell'Allegato 6 alla presente relazione, oltre all'ispezione ordinaria relativa ai dati identificativi catastali dell'immobile, è contenuta l'ispezione ordinaria che riporta l'elenco sintetico delle formalità in cui è presente il soggetto debitore.

Per quanto riguarda gli oneri di natura condominiale, si precisa che, secondo appreso in sede di sopralluogo, il fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di accertamento, composto complessivamente da due appartamenti ed un garage, non è un condominio costituito.

In merito ai **vincoli gravanti sul bene** si fa presente che, così come si può evincere dal certificato di destinazione urbanistica (cfr. Allegato 4) e come emerso dalla consultazione della piattaforma "Paesaggistica Sicilia" della Soprintendenza BB.CC.AA. di Siracusa, la particella catastale identificativa del fabbricato di cui il bene fa parte, non ricade in area vincolata.

### **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 Melilli, di cui al prot. gen. n.10048 del 08/04/2024, presso lo stesso ufficio, ho preso visione delle pratiche edilizie riguardanti il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione.

Si tratta di tre pratiche edilizie, per l'ultima delle quali non è stato rilasciato il relativo titolo edilizio, ed in particolare:

- Pratica n.86/E/76 per la quale è stato rilasciato il Nulla osta per esecuzione lavori edili del

05/11/1976, rilasciata alla ditta *Omissis*, relativa al “*progetto di demolizione e ricostruzione con sopraelevazione al I piano e modifica al prospetto del fabbricato sito nel centro urbano di Villasmundo in Via Grappa di proprietà della Signora Omissis*”;

- Pratica n.48 anno 1979 per la quale è stata rilasciata la Concessione per la Esecuzione di Opere n.48 del 12/08/1979, rilasciata alla ditta *Omissis*, relativa al “*progetto la modifica relativa al piano terra della casa sita in Villasmundo Via Grappa n.5 di cui al progetto approvato in data 5-11-1976 prat. ed. n.87/76*”;
- Pratica edilizia in sanatoria n.180 del 24/06/2004, per cui non risulta rilasciato il relativo titolo edilizio.

Delle suddette pratiche è stata acquisita copia di:

- Nulla osta del 05/11/1976 e del relativo elaborato grafico;
- Concessione n.48 del 12/08/1979 e relativo elaborato grafico;

Dell'ultima pratica presentata, che, come è stato possibile riscontrare dalla documentazione depositata presso l'ufficio, riguarda l'istanza di sanatoria dello stato attuale dei luoghi, non è stata rilasciata copia da parte dell'ufficio in quanto relativa ad un progetto per il quale non risulta rilasciato il relativo titolo abilitativo edilizio.

Della suddetta pratica di istanza in sanatoria è stato possibile acquisire i seguenti documenti:

- Attestazione, di cui al prot. n.18463 del 29/09/2004,
- Richiesta integrazione documentazione, di cui al prot. n.7630 del 02/04/2007,
- Definizione pratiche condono edilizio, di cui al prot. n.027140 del 18/12/2009.

E' stato altresì rilasciato dall'ufficio tecnico il certificato di destinazione urbanistica del bene, dal quale si evince che lo stesso ricade in **Zona “B”**, riguardante gli agglomerati urbani esistenti di Melilli e della frazione di Villasmundo, disciplinata dall'art.7 bis delle Norme Tecniche di Attuazione, come specificato nel certificato stesso (cfr. Allegato 4).

In merito alla **regolarità edilizia ed urbanistica del bene**, dall'analisi della documentazione acquisita e visionata presso il competente ufficio tecnico, in funzione di quanto rilevato sui luoghi, è possibile affermare che **l'immobile risulta difforme rispetto all'ultimo titolo abilitativo edilizio rilasciato**, ossia dalla Concessione per la Esecuzione di Opere n.48 del 12/08/1979, **ma per lo stesso è stata presentata:**

- **Istanza di sanatoria** acquisita al protocollo generale del Comune di Melilli n.13545 del 23/04/2004, relativa al piano secondo dell'immobile (ossia il bene oggetto della presente procedura esecutiva) ed identificata dalla Pratica Edilizia n.180 del 24/06/2004.

Il soggetto istante è la Sig.ra Omissis, nata a Villasmundo Frazione di Melilli il 31/01/1926 (che è il

soggetto che ha venduto l'immobile alla debitrice con atto rogato in data 05/10/2004, come si può evincere dalla copia del titolo di provenienza contenuto nell'Allegato 7 alla presente relazione).

La normativa in forza della quale l'istanza di sanatoria è stata presentata è la Legge n.326 del 24/11/2003.

Come si può evincere dall'attestazione del 29 Settembre 2004, contenuta in copia nell'Allegato 4, l'oblazione pari ad € 635,00 e gli oneri concessori, pari ad € 349,00 risultano versati.

In base all'esame della documentazione inerente la suddetta istanza di sanatoria non risultano ulteriori oblazioni da corrispondere.

Nella richiesta di "integrazione documentazione mancante" di cui al prot. n.7630 del 02/04/2007, prodotta in copia nell'Allegato 4, tra la documentazione mancante non sono citate somme da versare. Considerato che tra i documenti richiesti sono indicati "elaborati grafici in 4 copie", si fa presente che all'interno della pratica erano presenti le copie dell'elaborato grafico (non c'era traccia però del fatto che si trattasse di quelli richiesti nella lettera o di documenti già depositati non coincidenti con quelli richiesti).

L'ultimo documento, in ordine cronologico riferito all'istanza di sanatoria, e rilasciato in copia (cfr. Allegato 4) è l' "ultimo avviso" di cui al protocollo 27140 del 18/12/2009, in cui si ribadisce che la pratica risulta carente della documentazione già richiesta e si definisce un termine entro il quale integrare la documentazione ai fini del rilascio della concessione edilizia in sanatoria, pena l'avvio del procedimento per il diniego della stessa e la repressione dell'abuso edilizio con la stessa denunciato.

Non risultano atti conseguenti all'avviso del 2009 sopra citato.

Da quanto riferito dall'ufficio tecnico, allo stato attuale, nonostante il tempo intercorso dall'avviso suddetto, può essere definita l'istanza di sanatoria, previo riesame della stessa. L'eventuale riesame dell'istanza, in caso di mancato rispetto della scadenza prevista nell'avviso del 2009, era contemplato anche nell'avviso stesso, in cui veniva specificato che il riesame avrebbe comportato il versamento dei "diritti tecnici per riesame istanze condono edilizio", pari, all'epoca ad € 100,00.

Si ritiene di precisare che sia la richiesta di integrazione documentale del 2007 che l'avviso del 2009, sopra menzionati, risultano indirizzati alla Sig.ra Omissis, intestataria dell'istanza in sanatoria, che però non risulta più proprietaria dell'immobile a far data dal 05/10/2004, ossia dalla data dell'atto di compravendita con il quale il bene è stato trasferito all'attuale proprietaria, nonché parte debitrice, Sig.ra Omissis.

Sotto il **profilo catastale**, la distribuzione planimetrica risulta conforme allo stato dei luoghi, ad eccezione dell'apertura del soggiorno, con affaccio nel cavedio, che risulta indicata come finestra,

anziché come porta finestra.

Come riscontrabile nella documentazione catastale (cfr. Allegato 5) la planimetria in atti risulta presentata in data 15/01/2004.

Ai fini della definizione dell'istanza di sanatoria sopra citata, ed all'esito del riesame della stessa, sarà dunque necessario procedere alla presentazione della corretta planimetria catastale dell'immobile.

In merito all'**esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità del bene** non risultano rilasciate dichiarazioni di agibilità o abitabilità del bene.

Nel caso di specie, tenuto conto della situazione urbanistico edilizia sopra esposta, eventuali certificati rilasciati prima dell'istanza di sanatoria, che è rappresentativa dello stato dei luoghi, non sarebbero da ritenere validi, essendo stati rilasciati per una situazione differente da quella attuale.

A seguito della definizione dell'istanza di sanatoria già presentata, previa eventuali modifiche e/o adeguamenti dell'immobile, 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 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, 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.”*

Per la valutazione è stato utilizzato il **metodo di confronto di mercato**, o *market comparison approach (MCA)*, o comparazione, che, quando il mercato è attivo, tra i procedimenti di stima *market oriented*, ossia basati sulle rilevazioni dei dati di mercato, rappresenta il modello estimativo più diretto ed affidabile.

La scelta del metodo è stata fatta in relazione al bene in esame, in base al fatto che l'attuale uso (/ destinazione) dell'immobile rappresenti il migliore uso possibile sul mercato, ed in funzione dei risultati dell'analisi di mercato eseguita.

Il metodo di confronto di mercato si basa sulla rilevazione del prezzo di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato del bene da stimare.

Il prezzo di mercato è rappresentato dal prezzo di compravendita espresso dal mercato immobiliare.

Il bene da valutare viene confrontato pertanto con compravendite di immobili simili recentemente concluse sul libero mercato.

Il suddetto procedimento di stima si basa su un insieme di aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari assunte per il confronto tra l'immobile oggetto di stima (anche denominato *subject*) e l'immobile o gli immobili di confronto (anche detti *comparabili*).

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 bene da stimare differiscono nell'ammontare).

Il prezzo corretto (in relazione agli aggiustamenti sopra menzionati) è il valore di mercato del bene riferito al prezzo del comparabile in esame.

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.

Le ricerche sono state eseguite in riferimento all'arco temporale relativo agli ultimi due anni e nel caso in questione, in base ai risultati ottenuti, con particolare riguardo alla tipologia edilizia, è stato scelto per il confronto un comparabile.

Ho perciò analizzato il contratto di compravendita ed ho scelto le caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento per le quali il bene di confronto ed il bene da valutare differiscono nell'ammontare.

Ho pertanto 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, e, tramite la sintesi valutativa, ho derivato il valore di mercato del bene oggetto di stima.

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

TABELLA DATI APPARTAMENTO			
Prezzo di mercato e caratteristica	Bene di confronto	Bene oggetto di valutazione	Informazione mercantile
	Via Vittorio Emanuele n.64	Via Grappa n.5	
Prezzo (€)	41 400,00 €		(prezzo ricavato da atto di compravendita - cfr. Allegato 8)
Data (mesi)	21	0	15% annuo
Superficie principale (mq)	114,00	161,00	Indice mercantile 1
Aree scoperte (mq)	2,00	13,00	Indice mercantile 0,30
Livello di Piano (n.)	1	2	Indice variazione piano 0,5%
Lastrico solare	58,00	163,00	Indice mercantile 0,15
Stato di conservazione/manutenzione Sufficiente: 1 - Discreto: 2	1	2	Costo marginale, definito forfettariamente, per passare da 1 a 2 = 12.000 €

#### **Note alla TABELLA DATI:**

- riguardo il “prezzo”, la “data” ed il “livello di piano”, i dati indicati sono stati desunti dall’atto di compravendita del bene assunto a sostegno della stima, contenuto nell’Allegato 8 alla presente relazione;
- riguardo la “superficie principale” e le “aree scoperte”, sono stati utilizzati i dati catastali sia per il bene da stimare che per il comparabile, al fine di rendere omogenee le misure messe a confronto;
- riguardo la superficie relativa al “lastrico solare”, si precisa che sono stati utilizzati i dati desunti dalla relativa planimetria catastale nel caso del bene da stimare, mentre nel caso dell’immobile di confronto, non essendo allegata all’atto alcuna planimetria, è stata visionata (dalla relativa foto aerea) la pianta copertura del fabbricato di cui il bene fa parte, ed è stata assunta (in base alla quota di proprietà) il 50% della superficie catastale dell’appartamento;
- 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/o dell’ultimo titolo edilizio rilasciato, in base ai dati desumibili dall’atto di compravendita e dalle visure catastali storiche; nel caso di specie è stato assunto lo stato di conservazione/manutenzione “sufficiente” per il comparabile, la cui epoca di realizzazione risulta di circa un ventennio antecedente rispetto al bene da stimare; si precisa che per il bene oggetto di valutazione lo stato “discreto” è stato assunto in relazione all’immobile nel suo complesso, costituito dall’appartamento al piano secondo e dal soprastante terrazzo al piano terzo ed in considerazioni anche delle condizioni dell’esterno del fabbricato (prospetti).

<b>TABELLA PREZZI MARGINALI</b>	
<b>Prezzo di mercato e caratteristica</b>	<b>Bene di confronto</b>
Data (mesi)	- 506,14 €
Superficie principale (mq)	345,00 €
Aree scoperte (mq)	103,50 €
Livello di Piano (n.)	207,00 €
Lastrico solare	51,75 €
Stato di conservazione/manutenzione Sufficiente: 1 - Discreto: 2	12 000,00 €

**Note alla TABELLA PREZZI MARGINALI:**

- il prezzo marginale della “data” è espresso con il saggio di variazione mensile dei prezzi del segmento di mercato preso in considerazione ed è calcolato rispetto al prezzo rilevato dal relativo atto di compravendita;
- per quanto riguarda la “superficie principale”, il prezzo marginale è assunto pari al prezzo medio determinato per l’immobile di confronto come rapporto tra il prezzo di vendita e la relativa superficie commerciale, determinata in relazione agli indici mercantili desunti dal mercato ed indicati nella tabella dati;
- il prezzo marginale delle “aree scoperte” è calcolato come prodotto del relativo indice mercantile per il prezzo marginale della superficie principale;
- il prezzo marginale del “livello di piano” è computato in base al relativo rapporto mercantile, considerando un’aliquota per piano piano forfettariamente pari a 0,50 e distinguendo la posizione dell’immobile da valutare rispetto all’immobile di confronto;
- il prezzo marginale del “lastrico solare” è calcolato come prodotto del relativo indice mercantile per il prezzo marginale della superficie principale; l’indice è stato scelto in funzione del fatto che il lastrico solare non è direttamente comunicante con la superficie principale dell’immobile (quale superficie dei vani principali e accessori diretti);
- il prezzo marginale dello “stato di conservazione/manutenzione” è assunto pari al costo, definito forfettariamente, per interventi di manutenzione e/o di adeguamento che permettano di passare dallo stato “sufficiente” di conservazione e manutenzione, allo stato “discreto”.

TABELLA DI VALUTAZIONE	
Prezzo e caratteristica	Bene di confronto
Prezzo	41 400,00 €
Data (mesi)	10 628,89 €
Superficie principale (mq)	16 215,00 €
Aree scoperte (mq)	1 138,50 €
Livello di Piano (n.)	207,00 €
Lastrico solare	5 433,75 €
Stato di conservazione/manutenzione Sufficiente: 1 - Discreto: 2	12 000,00 €
<b>Prezzo corretto</b>	<b>87 023,14 €</b>

Il valore di mercato del bene è stimato pari ad € 87.023,14, ed in cifra tonda ad € 87.000,00.

Al **valore di mercato stimato** per il bene in esame si ritiene di **applicare una riduzione in ragione dell'attuale situazione urbanistico edilizia**, di cui al paragrafo 3.5 della presente relazione, per la quale non è possibile allo stato attuale la determinazione esatta dei costi necessari alla definizione dell'istanza di sanatoria ed al rilascio del relativo titolo abilitativo edilizio (che includere costi connessi alle competenze tecniche per la produzione della documentazione necessaria al riesame della pratica, costi amministrativi, e costi per eventuali adeguamenti che dovessero essere richiesti, in particolare in riferimento alle condizioni aero-illuminanti dell'appartamento) **nonché delle condizioni del piano terzo** che si presenta parzialmente allo stato grezzo e da cui sono derivate le infiltrazioni all'appartamento sottostante (attualmente risolte con un rimedio di carattere provvisorio).

La detrazione suddetta è definita, in via forfettaria, nella misura complessiva del 15% di riduzione del valore di mercato stimato.

Effettuando quindi la detrazione del 15% dal più probabile valore di mercato del bene, si ottiene:

**87.000,00 € - 13.050,00 € = 73.950,00 € ed in cifra tonda 74.000,00 € (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 gli immobili ricadono, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi.

Ho assunto pari complessivamente al 30% le spese per manutenzione, per assicurazioni, per ammortamento, per imposte, di amministrazione e detrazioni per sfiti ed inesigibilità, da sottrarre al reddito lordo per la determinazione del reddito netto annuo.

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

Per quanto riguarda il calcolo della superficie commerciale del bene, ho fatto riferimento alla manualistica (Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed ai parametri utilizzati dal corrente mercato immobiliare.

La superficie commerciale di un immobile viene computata come somma della *superficie dei vani principali e accessori diretti* e della superficie omogeneizzata delle *pertinenze esclusive di ornamento e/o delle pertinenze esclusive accessorie a servizio* dell'unità immobiliare.

La superficie dei vani principali e degli accessori diretti si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni, che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50 % e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Per quanto riguarda le pertinenze esclusive di ornamento, la superficie omogeneizzata per balconi, terrazze e similari, nel caso in cui le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, va computata nella misura del 30 % della superficie, fino a 25 mq, nella misura del 10%, per la quota eccedente i 25 mq; nel caso, invece di pertinenze non comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, la superficie omogeneizzata va computata nella misura del 15 % della superficie, fino a 25 mq, e nella misura del 5 % per la quota eccedente i 25 mq.

Considerate le suddette precisazioni di carattere generale, nel caso in oggetto, in base alla tipologia ed alla destinazione degli immobili, ossia unità immobiliare a destinazione residenziale dotata di pertinenze esclusive, è stata considerata la superficie desunta dalle planimetrie catastali, di cui, in sede di sopralluogo, è stata appurata la rispondenza allo stato dei luoghi.

Si riportano di seguito i calcoli per la determinazione della superficie commerciale:

- 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 **162,00 mq**;

- la superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento, ossia i due balconi a piano secondo (che misurano, rispettivamente, circa 3,20 mq, il balcone su via Grappa, e 3,70 mq il balcone sul retro del fabbricato) ed il terrazzo al piano terzo (non direttamente comunicante con i vani principali e che si estende complessivamente per circa 169,00 mq) è la seguente:

- Balconi 30% (6,90 mq) = **2,07 mq**

$$\text{Terrazzo [15\% (25,00 mq) + 5\% (144,00 mq)]} = \mathbf{10,95 \text{ mq}}$$

La superficie commerciale dell'immobile è pertanto pari a: **162,00 mq + 2,07 mq + 10,95 mq = 175,02 mq** ed in cifra tonda **175,00 mq**.

In funzione delle analisi condotte ed in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame, il valore di locazione individuato ai fini del computo del valore locativo è pari a 1,7 €/mq x mese.

Il reddito lordo annuo, è dunque il seguente:

$$1,7 \text{ €/mq x mese} \times 175,00 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = \mathbf{3.570,00 \text{ € (reddito lordo annuo)}}$$

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

$$3.570,00 \text{ €} - 30\% = 2.499,00 \text{ € ed in cifra tonda } \mathbf{2.500,00 \text{ € (reddito netto annuo).}}$$

## **5. Conclusioni**

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

- **il valore di mercato stimato per il bene** è pari ad € **74.000,00** (appartamento al piano secondo e soprastante terrazzo al piano terzo, sito in Melilli, frazione di Villasmundo, Via Grappa n.5).

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

Siracusa, 29/04/2024

L'esperto incaricato  
*Arch. Ilaria Alessandra*