

PERIZIA DI STIMA DEGLI IMMOBILI SITI IN LENTINI
Via Caduti per la Pace nn.9 e 11, Edificio.C (autorimessa ed appartamento)
Proc. Esecutiva immobiliare n. 81/2023 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
3.1.1 Dati catastali e coordinate GPS	pag.3
3.2 Descrizione complessiva e sintetica	pag.4
3.3 Stato di possesso	pag.6
3.4 Formalità, vincoli ed oneri giuridici	pag.7
3.5 Regolarità edilizia ed urbanistica, agibilità, destinazione urbanistica e sanabilità	pag.8
3.6 Attestazione di Prestazione Energetica	pag.11
4. Valutazione dei beni	pag.11
4.1 Valore locativo dei beni	pag.16
5. Conclusioni	pag.18

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 Convenzione edilizia e Delibera di Consiglio Comunale n.7 del 16/02/2022 di approvazione del “Regolamento per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà [...]”
- All.7 documentazione catastale
- All.8 documentazione ispezioni ipotecarie
- All.9 Attestazione di Prestazione Energetica (APE)
- All.10 atto di provenienza dei beni
- All.11 atti di compravendita di confronto assunti a sostegno della stima

1. Premessa

Con "Decreto di nomina" del 07/10/2023 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. 81/2023 R.G. Es., promossa da *Aporti S.r.l.*, nei confronti del Sig. _____, e mi invitava ad accettare l'incarico, accettato dalla sottoscritta con dichiarazione depositata in data 10/10/2023.

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 Lentini, di cui all'istanza registrata al prot. gen. n.0023078 del 15/11/2023, richiedendo la seguente documentazione relativa agli immobili oggetto di accertamento:
 - o la concessione edilizia del 01.10.1998, rilasciata alla Società Cooperativa Edilizia De Gasperi a.r.l.;
 - o la convenzione urbanistica, la trascrizione della convenzione e la sussistenza di affrancazione trascritta ed i costi dell'affrancazione dei vincoli;
 - o le eventuali ulteriori pratiche edilizie e/o titoli edilizi rilasciati relativi alle unità immobiliari in oggetto, comprese istanze presentate ai sensi delle leggi n.47/'85, 724/'94 e 326/'03, ed anche pratiche edilizie in sanatoria in itinere;
 - o la certificazione di abitabilità/agibilità dei beni (e/o del fabbricato di cui gli stessi fanno parte);
 - o in caso di esistenza di opere abusive, l'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi;
 - o il certificato di destinazione urbanistica dei beni;
- presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa, Ufficio del Catasto, richiedendo (cfr. Allegato 7):
 - o le visure storiche per immobile;
 - o l'estratto di mappa catastale;
 - o le planimetrie catastali;
 - o la visura per soggetto;
- presso la Conservatoria dei registri immobiliari, richiedendo (cfr. Allegato 8):
 - o l'ispezione ipotecaria per dati catastali degli immobili;
 - o l'ispezione ipotecaria per dati anagrafici del soggetto debitore.

L'accesso ai luoghi, fissato per il 17/11/2023 concordemente con il Custode avv. Carmelo Cataudella e dallo stesso comunicato alle parti, è stato effettivamente svolto in data 19/12/2023, a cause delle allora

condizioni di salute del debitore, che risulta deceduto in data 13/12/2023, come riferito in sede di sopralluogo dal nipote Sig. _____ che ha consentito l'accesso ai luoghi.

In occasione del suddetto sopralluogo ho effettuato l'ispezione generale degli immobili ed i necessari rilevamenti fotografici e metrici, confrontando lo stato di fatto con la documentazione catastale già acquisita. L'accesso all'immobile è documentato con il 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 dei beni 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 dei beni (risposta al quesito "F")

I beni oggetto di accertamento nella procedura in questione, compresi in un unico lotto di vendita, sono un appartamento al piano primo e secondo ed una autorimessa al piano seminterrato, facenti parte del medesimo edificio a destinazione residenziale, ubicato nel comune di Lentini, provincia di Siracusa, in Via Caduti per la Pace.

Le due unità immobiliari sopra indicate hanno accessi differenti, ciascuno indentificato da un diverso numero civico.

All'appartamento si accede dal cancello pedonale identificato dal numero civico 11, sul tratto sud-ovest della strada, ed all'autorimessa si accede dal cancello carrabile posto lungo il tratto nord-ovest della stessa strada.

3.1.1 Dati catastali e coordinate GPS dei beni

In base alle ricerche effettuate presso i competenti uffici catastali (cfr. Allegato 7), le unità immobiliari in esame risultano essere censite presso:

Appartamento

- Ufficio catastale della Provincia di Siracusa, **Catasto Fabbricati**, foglio 67, particella 1957, subalterno 30, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 146 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 139 mq, rendita 402,84 €, indirizzo **Contrada Corderia snc**, piani 1-2 (**primo e secondo**).

Si precisa che, così come verificato in occasione del sopralluogo eseguito, l'attuale indirizzo è "Via Caduti per la Pace" ed il numero civico identificativo dell'ingresso al cancello pedonale

dell'edificio (da cui si accede a sua volta al vano scale) è il numero 11.

Autorimessa

- Ufficio catastale della Provincia di Siracusa, **Catasto Fabbricati**, foglio 67, particella 1957, subalterno 25, categoria C/6, classe 2, consistenza 35 mq, rendita 59,65 €, indirizzo **Contrada Corderia snc**, piano **SI (seminterrato)**.

Si precisa che, così come verificato in occasione del sopralluogo eseguito, l'attuale indirizzo è "Via Caduti per la Pace" ed il numero civico identificativo dell'ingresso al cancello carrabile che consente l'accesso al piano seminterrato dell'edificio è il numero 9.

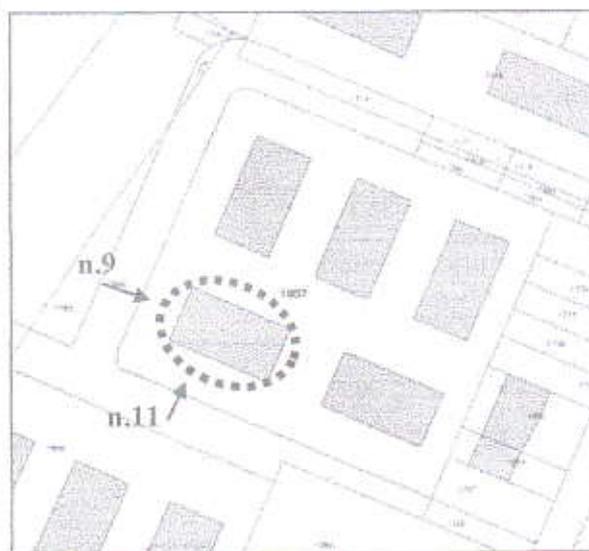
Le **coordinate GPS** che identificano, in via approssimativa, l'accesso al civico n.11 (appartamento) sono le seguenti:

Latitudine 37°17'24.9"N, Longitudine 14°59'24.2"E.

Le **coordinate GPS** che identificano, in via approssimativa, l'accesso al civico n.9 (autorimessa al piano seminterrato) sono le seguenti:

Latitudine 37°17'25.5"N, Longitudine 14°59'25.1"E

Stralcio dell'estratto di mappa catastale con l'individuazione del fabbricato che identifica l'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari in esame, e con la segnalazione dell'ubicazione dell'accesso carrabile alle autorimesse (civico n.9) e dell'accesso pedonale agli appartamenti (civico n.11).



3.2 Descrizione complessiva e sintetica dei beni (risposta al quesito "II")

Le unità immobiliari in esame fanno parte del complesso edilizio residenziale sito in Lentini, In Via Caduti per La Pace.

Il complesso edilizio è stato realizzato dalla Cooperativa Edilizia "De Gasperi", ammessa alle agevolazioni previste dalla L.R. n.79/1975.

Il complesso suddetto si compone di otto palazzine, identificate con le lettere da "A" ad "H", distribuite su due lotti (denominati "A" e "B") e precisamente cinque nel lotto A e tre nel lotto B, per complessivi trentadue alloggi.

Ciascuna palazzina è composta da quattro alloggi divisi su due piani fuori terra, oltre ad un sottotetto non abitabile e ad un piano seminterrato destinato alle autorimesse.

L'edificio di cui fanno parte i beni in esame fa parte del lotto A (sopra menzionato) ed è identificato dalla lettera "C".

Le due unità immobiliari oggetto di accertamento sono un appartamento, al piano primo e secondo (il secondo piano si riferisce al piano sottotetto non abitabile) ed una autorimessa al piano cantinato.

L'accesso all'appartamento avviene dal vano scala della palazzina, raggiungibile dal cancello pedonale, contraddistinto dal numero civico 11.

Il piano seminterrato, in cui si trova l'autorimessa, è raggiungibile tramite la rampa carrabile dal civico 9, o pedonalmente, dal vano scala della palazzina.

L'appartamento al piano primo, contraddistinto dall'interno numero 4, è composto da salone, cucina, due camere, una lavanderia-wc, un bagno ed un disimpegno/corridoio (che consente l'accesso alle due camere, alla lavanderia ed al bagno).

L'unità immobiliare è dotata di quattro balconi, rispettivamente, uno con affaccio dal salone (esposto ad est), uno con affaccio dalla cucina (esposto ad ovest), uno con affaccio dalla camera e dalla lavanderia ad essa adiacente (esposto a sud) ed uno con affaccio dall'altra camera (anch'esso esposto a sud).

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

La configurazione planimetrica e la distribuzione delle superfici è conforme al progetto autorizzato di cui alla Concessione Edilizia n.169 del 03/07/2003 rilasciata alla Cooperativa Edilizia "De Gasperi".

Il vano sottotetto al piano secondo, accessibile dal corpo scala della palazzina, è un ambiente unico che si trova allo stato grezzo, privo di pavimentazione e di finiture interne, come riscontrabile dal rilievo fotografico contenuto nell'Allegato 3.

L'autorimessa si presenta come unico vano, in difformità al progetto autorizzato che prevede una ripartizione interna dell'unità immobiliare, distinguendo autorimessa e cantina, e separando le stesse dallo scannafosso che, secondo il progetto autorizzato corre lungo tutto il lato del piano cantinato della palazzina su cui sono distribuite le autorimesse.

La distribuzione planimetrica e lo stato delle unità immobiliari sopra descritte sono riscontrabili dal rilievo fotografico, di cui all'Allegato 3, e dalle planimetrie di cui agli Allegati 4, 5 e 7.

I beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata agevolata, e sono stati realizzati dalla Cooperativa Edilizia "De Gasperi", giusta *Convenzione per la Concessione del Diritto di Superficie ai sensi della Legge n.865/1971, art.35* del 21/04/1995, n.19998 di Repertorio, n.11731 di Raccolta, e successivo *Atto integrativo di Convenzione* del 08/07/1998, n.23872 di Repertorio e n. 13596 di

Raccolta, prodotti in copia nell' Allegato 6 alla presente relazione.

La *Convenzione per la Concessione del Diritto di Superficie ai sensi della Legge n.865/1971, art.35* del 21/04/1995 risulta **trascritta a Siracusa in data 03/05/1995 ai numeri 6457/4806.**

L' *Atto integrativo di Convenzione* del 08/07/1998 risulta **registrato a Lentini il 14/07/1998 al numero 330.**

In merito ai **limiti imposti dalla convenzione**, riguardanti la determinazione del prezzo di vendita e del canone di locazione o eventuali diritti di prelazione, gli stessi **risultano decaduti** essendo trascorsi venticinque anni dalla data della stipula della convenzione stessa, **così come previsto dall'art.5 "Decadenza vincoli in convenzione" della Legge Regionale n.21 del 2 Ottobre 2020 "Norme in materia di cessione di aree alle cooperative edilizie e di cooperative di autorecupero"**, pubblicata sulla GU 3a Serie Speciale - Regioni n.9 del 27-02-2021.

Secondo quanto appreso presso l'ufficio tecnico del Comune di Lentini, per i beni in esame **non sussiste affrancazione dei vincoli**, i cui costi allo stato attuale devono essere computati in riferimento al *"Regolamento per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà ed eliminazione dei vincoli derivanti dalla originaria convenzione ai sensi della legge n.448 del 23/12/1998, art.31, commi 45 e seguenti, come modificato dall'art.22 - bis della legge n.108 del 29/07/2021"*, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.7 del 16/02/2022.

In particolare, riguardo i costi di affrancazione, occorre fare riferimento all'art.12 del suddetto regolamento, che, a pagina 9, prevede che **il corrispettivo di affrancazione [...] non può superare il limite massimo di euro 5.000,00 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000,00 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati. [...].**

La Delibera di Consiglio Comunale n.7 del 16/02/2022, comprensiva del regolamento sopra citato, è contenuta in copia nell' Allegato 6 alla presente relazione.

3.3 Stato di possesso degli immobili (risposta al quesito "III")

Gli immobili oggetto di accertamento, come si evince dalla documentazione acquisita, risultano intestati a:

- _____ (debitore), nato a _____ il _____ Codice Fiscale _____
_____ SI, che gode della proprietà superficiaria per l'intero (1/1) in regime di separazione dei beni.

La proprietà dell'area è invece in capo al Comune di Lentini per l'intero (1000/1000), giusta Convenzione per la Concessione del Diritto di Superficie ai sensi della Legge n.865/1971, art.35 del 21/04/1995 e successivo Atto integrativo di Convenzione del 08/07/1998, n.23872.

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 ed utilizzato unitamente all'autorimessa dalla Sig.ra _____, assegnataria dell'immobile, in qualità di ex moglie del Sig. _____, come è stato riferito, in sede di sopralluogo, dall'avv. Marco Gazzola, rappresentante legale della Sig.ra _____.

Il Sig. _____ risulta deceduto in data 13/12/2023, come riferito in occasione del sopralluogo dal nipote dello stesso, Sig. _____, nonché dall'avv. Gazzola, legale della Sig.ra _____.

3.4 Formalità, vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni (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 8):

➤ *vincoli che resteranno a carico dell'acquirente*

- **Trascrizione** del 06/08/2004 – Registro Particolare 11753 Registro Generale 18117
Pubblico ufficiale Dagnino Riccardo Repertorio 19692/3162 del 08/07/2004
ATTO TRA VIVI – ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA
- **Annotazione** del 27/11/2004 – Registro Particolare 2552 Registro Generale 28684
Pubblico ufficiale Dagnino Riccardo Repertorio 18677/2963 del 22/04/2004
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – FRAZIONAMENTO IN QUOTA

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

- **Iscrizione** del 01/04/2020 – Registro Particolare 650 Registro Generale 4854
Pubblico ufficiale Leone Carmelo Repertorio 25825 del 31/03/2020
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CESSIONE A
GARANZIA DI MUTUTO CONDIZIONATO
- **Trascrizione** del 03/05/2023 – Registro Particolare 6519 Registro Generale 8448
Pubblico ufficiale Uff. Giud. Tribunale di Siracusa Repertorio 1085 del 03/04/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Si precisa che nell'elenco delle formalità a carico, rispettivamente, delle due unità immobiliari, vi sono altre iscrizioni di ipoteca legale, di cui è stata fatta la cancellazione totale, così come riscontrabile nei relativi documenti contenuti nell'Allegato 8.

Nell'Allegato 8 alla presente relazione, oltre all'ispezione ordinaria relativa ai dati identificativi catastali degli immobili, è contenuta l'ispezione ordinaria che riporta l'elenco sintetico delle formalità in cui è presente il soggetto debitore.

Per quanto riguarda gli **oneri di natura condominiale**, si precisa che, secondo quanto riferito in sede di sopralluogo, il fabbricato di cui fanno parte i beni, composto complessivamente da quattro appartamenti ed altrettanti autorimesse, non è un condominio costituito.

L'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dei beni, così come dichiarato, ammonta ad € 300,00, ossia € 25,00 mensili; non sussistono spese straordinarie già deliberate, né spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia.

In merito ai **vincoli gravanti sui beni** si fa presente che, così come confermato nel certificato di destinazione urbanistica (cfr. Allegato 5) e come emerso dalla consultazione della piattaforma "Paesaggistica Sicilia" della Soprintendenza BB.CC.AA. di Siracusa, la particella catastale identificativa del fabbricato di cui i beni fanno parte, ricade interamente nell'ambito del Paesaggio Locale PL04, sottoposto al Livello di tutela 1, Contesto 4b, del vigente Piano Paesaggistico, e rientra anche interamente nell'ambito di "Aree di interesse archeologico" di cui all'art.142, lettera "m", del D.Lgs n.42/04.

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 Lentini, di cui al prot. gen. n.0023078/2023 del 15/11/2023, presso lo stesso ufficio, ho preso visione delle tre pratiche edilizie riguardanti il complesso di edifici di cui fa parte il fabbricato in cui si trovano l'appartamento e l'autorimessa oggetto della presente relazione.

Le pratiche suddette, presentate dalla Cooperativa Edilizia "DE GASPERI" a.r.l., riguardano la costruzione di otto palazzine per un totale di n.32 alloggi sociali e n.32 autorimesse.

La prima pratica edilizia è la numero 138 del 1995, la seconda, in variante rispetto alla prima, è la pratica n.73 del 1997 e l'ultima, anch'essa in variante, è la pratica n.10 del 2003, a cui fa capo l'ultimo

titolo edilizio rilasciato per l'edificazione del complesso edilizio residenziale.

La Cooperativa Edilizia "DE GASPERI", con decreto assessoriale regionale n.691 del 15/05/1993 è stata inclusa nel programma di edilizia convenzionale agevolata, di cui alle leggi regionali 20/12/75 n.79 e 19/12/77 n.95 ed ha ottenuto la concessione da parte del Comune di Lentini, del diritto di superficie sul terreno edificabile sito in C.da Corderia (oggi Via Caduti per La Pace), di cui alla *Convenzione per la Concessione del Diritto di Superficie ai sensi della Legge n.865/1971, art.35 del 21/04/1995, n.19998 di Repertorio, n.11731 di Raccolta, ed al successivo Atto integrativo di Convenzione del 08/07/1998, n.23872 di Repertorio e n. 13596 di Raccolta.*

A seguito della presa visione dei fascicoli inerenti le tre pratiche edilizie sopra menzionate, è stata acquisita la seguente documentazione relativa ai beni oggetto di accertamento (cfr. Allegato 5):

- Concessione Edificatoria n.169 del 03/07/2003 rilasciata alla ditta Gagliano Alfio, in qualità di presidente pro-tempore della Coop. Edilizia "DE GASPERI";
- Relazione tecnica illustrativa allegata alla Concessione Edificatoria n.169 del 03/07/2003;
- *Tavola 2 – Planimetria generale. Edifici A-B-C-D-E* allegata alla Concessione Edificatoria n.169 del 03/07/2003;
- *Tavola 3 – Pianta piano cantinato. Edifici A-B-C-D-E* allegata alla Concessione Edificatoria n.169 del 03/07/2003;
- *Tavola 5 – Pianta piano primo. Edifici A-B-C-D-E* allegata alla Concessione Edificatoria n.169 del 03/07/2003;
- *Tavola 6 – Pianta piano copertura. Edifici A-B-C-D-E* allegata alla Concessione Edificatoria n.169 del 03/07/2003;
- *Tavole 7 ed 8 – Prospetti. Edifici A-B-C-D-E* allegata alla Concessione Edificatoria n.169 del 03/07/2003;
- *Tavola 14 – Sezioni Longitudinale e trasversale. Edificio tipo* allegata alla Concessione Edificatoria n.169 del 03/07/2003;
- *Atto integrativo di Convenzione del 08/07/1998, n.23872 di Repertorio e n. 13596 di Raccolta;*
- Certificato di Agibilità n.28/2006 del 17/05/2006;
- Certificato di destinazione urbanistica.

La *Convenzione per la Concessione del Diritto di Superficie ai sensi della Legge n.865/1971, art.35 del 21/04/1995, n.19998 di Repertorio, n.11731 di Raccolta*, non presente nei fascicoli delle pratiche edilizie, è stata acquisita presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Siracusa.

Per quanto concerne la destinazione urbanistica della zona omogenea in cui ricade gli immobili, si specifica quanto segue:

i beni ricadono in **Zona "CE3-2" (sottozona edilizia estensiva)** del vigente Piano Regolatore

Generale del Comune di Lentini, soggetta alle disposizioni di cui agli articoli 44 e 47 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 delle unità immobiliari**, in base a quanto riscontrato nel corso dell'ispezione eseguita, si rappresenta quanto segue:

- **l'appartamento si presenta conforme** al progetto di cui alla Concessione Edificatoria n.169 del 03/07/2003;
- **l'autorimessa presenta alcune difformità** rispetto al progetto di cui alla Concessione Edificatoria n.169 del 03/07/2003; le difformità riguardano l'assenza del tramezzo che, in progetto, separa l'autorimessa dalla cantina, nonché l'assenza della parete che separa l'autorimessa dallo scannafosso perimetrale, con il conseguente ampliamento della superficie dell'unità immobiliare.

Sotto il **profilo catastale**, la situazione è analoga a quella sopra descritta, ossia l'appartamento è conforme alla relativa planimetria catastale (a sua volta conforme al progetto autorizzato), mentre lo stato di fatto dell'autorimessa si presenta difforme rispetto alla relativa planimetria catastale (che è conforme al progetto autorizzato).

Le difformità relative all'autorimessa sono rappresentate graficamente nell'Allegato 4 alla presente relazione.

Riguardo la **sanabilità delle difformità riscontrate per l'autorimessa** al piano seminterrato, le stesse **non possono essere oggetto di regolarizzazione** poiché sono tali da determinare una violazione delle superfici convenzionali, così come descritte nella relazione tecnica del progetto autorizzato (cfr. Allegato 5), assegnate a ciascun alloggio in conformità ai requisiti imposti dalla L.R. n.79/75.

Ai fini della regolarizzazione dell'autorimessa occorre pertanto prevedere la riduzione in pristino del progetto autorizzato, mediante la realizzazione delle tramezzature interne mancanti, in coerenza alle superfici assegnate all'alloggio.

I costi per la riduzione in pristino dello stato autorizzato dell'autorimessa, computati, in via approssimativa, in riferimento ai prezzi del vigente prezzario regionale, nonché ai correnti prezzi di mercato, sono stimati, in cifra tonda in € 2.000,00.

In merito all'**esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dei beni** risulta rilasciata la **Certificazione di Agibilità n.28/2006 del 17/05/2006**, che riguarda tutto il complesso edilizio

residenziale di cui fanno parte le unità immobiliari in esame, ossia le otto palazzine distinte con le lettere da A ad H.

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

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

L'Attestazione di Prestazione Energetica è prodotta in copia nell'Allegato 8 alla presente relazione.

L'autorimessa rientra tra le tipologie di immobili inclusi nell'Appendice A "*Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE*", di cui al D.M. 26 giugno 2015 "*Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici*", per cui non è stato predisposto l'attestato di prestazione energetica.

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

La presente valutazione è eseguita in conformità agli **Standard valutativi**, ossia alle "best practices" o procedure valutative riconosciute, 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** 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 ai beni in esame ed in funzione dei risultati dell'analisi di mercato eseguita dalla sottoscritta, è il **market comparison approach (MCA)**, o comparazione.

Il **market comparison approach**, tra i procedimenti di stima *market oriented*, ossia basati sulle

rilevazioni dei dati di mercato, secondo la gerarchia di affidabilità dei modelli stessi, rappresenta il modello estimativo più affidabile.

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

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

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

Per i beni oggetto di stima ho pertanto proceduto all'analisi del segmento di mercato immobiliare del quale gli stessi fanno parte, ricercando i comparabili, ossia contratti recenti di compravendita di immobili confrontabili a quelli oggetto di valutazione.

I beni in questione, ossia l'appartamento e l'autorimessa, sono stati ricompresi all'interno di un unico lotto di vendita, per la connessione funzionale tra gli stessi, in relazione alla quale l'autorimessa rappresenta una pertinenza dell'unità abitativa.

La suddetta assunzione è supportata anche dagli esiti dell'indagine di mercato, dalla quale non sono emerse compravendite relative a sole autorimesse, bensì diverse compravendite riguardanti unitamente appartamento ed autorimessa di pertinenza.

Nel caso di specie sono stati assunti per il confronto tre atti di compravendita riguardanti beni raffrontabili a quelli in esame.

Ho perciò analizzato i contratti di compravendita trovati e, sulla base delle caratteristiche degli immobili oggetto di stima ed anche dei dati rilevabili dagli atti stessi, ho scelto le caratteristiche immobiliari per i quali gli immobili di confronto ed i beni da valutare differiscono nell'ammontare.

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

Una volta eseguita l'analisi dei prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari, ho redatto la tabella di valutazione, nella quale sono state svolte le operazioni di confronto tra gli immobili rilevati ed 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 APPARTAMENTO					
Prezzo di mercato e caratteristica	A Via Ugo La Malfa n.3	B Via Gennaro di Macco n.1	C Via Gela n.51	Beni oggetto di valutazione Via Caduti per La Pace n.11	Informazione mercantile
Prezzo (€)	60 000,00 €	85 000,00 €	75 000,00 €		(prezzi ricavati da atti di compravendita - cfr. Allegato 11)
Data (mesi)	15	31	1		0,8% annuo
Superficie principale (mq)	142,00	87,00	107,00	139,00	Indice mercantile 1
Aree scoperte (mq)	13,00	5,00	3,00	7,00	Indice mercantile 0,30
Livello di Piano (n.)	1	1	2	1	Indice variazione piano 0,5%
Garage di pertinenza	0,00	13,00	41,00	35,00	Indice mercantile 0,50
Stato di conservazione/manutenzione Sufficiente: 1 - Buono: 2	2	2	1	2	Costo marginale, definito forfaitariamente, 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 dai relativi atti di compravendita dei beni confrontabili assunti a sostegno della stima, contenuti nell'Allegato 11 alla presente relazione;
- riguardo la "superficie principale", le "aree scoperte" ed il "garage di pertinenza", si precisa che sono stati utilizzati i dati catastali sia per i beni da stimare che per i comparabili, al fine di rendere omogenee le misure messe a confronto;
- come "superficie principale" è stata assunta la "superficie catastale totale escluse aree scoperte";
- come superficie "aree scoperte" è stata indicata la differenza fra la "superficie catastale totale" e la "superficie catastale totale escluse aree scoperte";
- come superficie del "garage di pertinenza" è stata assunta la consistenza indicata nella visura catastale del subalterno che identifica il garage;
- 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 dagli atti di compravendita e dalle indagini eseguite per i beni da stimare; nel caso di specie è stato assunto lo stato di conservazione/manutenzione "sufficiente" per il comparabile "C", la cui epoca di realizzazione risulta di circa un ventennio antecedente rispetto agli altri beni (sia comparabili che da stimare).

TABELLA PREZZI MARGINALI			
Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C
Data (mesi)	396,34 €	561,48 €	495,43 €
Superficie principale (mq)	411,24 €	411,24 €	411,24 €
Aree scoperte (mq)	123,37 €	123,37 €	123,37 €
Livello di Piano (n.)	- €	- €	373,13 €
Garage di pertinenza	205,62 €	205,62 €	205,62 €
Stato di conservazione/manutenzione Sufficiente: 1 - Buono: 2	12 000,00 €	12 000,00 €	12 000,00 €

Note alla TABELLA PREZZI MARGINALI:

- il prezzo marginale della "data" è espresso con il saggio di variazione mensile dei prezzi del segmento di mercato preso in considerazione ed è calcolato, per ciascun comparabile, rispetto ai prezzi rilevati dal relativo atto di compravendita;
- per quanto riguarda la "superficie principale", il prezzo marginale è assunto pari al prezzo medio minimo tra i prezzi medi determinati per ciascuno degli immobili di confronto (ciascuno computato come rapporto tra il prezzo di vendita e la relativa superficie commerciale, determinata in relazione agli indici mercantili desunti dal mercato ed indicati nella tabella dati);
- il prezzo marginale delle "aree scoperte" è calcolato come prodotto del relativo indice mercantile per il prezzo marginale della superficie principale;
- il prezzo marginale del "livello di piano" è computato in base al relativo rapporto mercantile, considerando un'aliquota per piano piano forfettariamente pari a 0,50 e distinguendo la posizione dell'immobile da valutare rispetto all'immobile di confronto;
- il prezzo marginale del "garage di pertinenza" è calcolato come prodotto del relativo indice mercantile per il prezzo marginale della superficie principale;
- il prezzo marginale 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 "buono".

TABELLA DI VALUTAZIONE			
Prezzo e caratteristica	A	B	C
Prezzo	60 000,00 €	85 000,00 €	75 000,00 €
Data (mesi)	- 5 945,12 €	- 17 406,00 €	- 495,43 €
Superficie principale (mq)	- 1 233,72 €	21 384,51 €	13 159,70 €
Aree scoperte (mq)	- 740,23 €	246,74 €	493,49 €
Livello di Piano (n.)	- €	- €	373,13 €
Garage di pertinenza	7 196,71 €	4 523,65 €	- 1 233,72 €
Stato di conservazione/manutenzione Sufficiente: 1 - Buono: 2	- €	- €	12 000,00 €
Prezzo corretto	59 277,63 €	93 748,90 €	98 550,90 €

SINTESI DI STIMA			
D% = (max-min)/min < 10%		66,25%	>10%
		d%	
Valore di Mercato media fra A, B e C	83 859,15	66,25%	>10%
Valore di Mercato media tra B e C	96 149,90	5,12%	<10%

Il valore di mercato dei beni è stimato pari ad € 96.149,90, ed in cifra tonda ad € 96.100,00.

Al valore stimato, sopra riportato, occorre detrarre:

1. il costo di affrancazione per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà (considerato che le compravendite assunte per il confronto riguardano la piena proprietà dei beni);
2. le spese necessarie alla **regolarizzazione** dell' autorimessa.

1. Per quanto riguarda il costo di affrancazione, così come descritto nel paragrafo 3.2 della presente relazione, lo stesso, come previsto nel regolamento comunale, "non può superare il limite massimo di euro 10.000,00 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati", come il caso di specie.

Tale costo sarà determinato dall'ufficio competente al momento dell'istanza, pertanto, ai fini della stima, si prevede di detrarre, un costo forfettario di € 7.500,00.

2. Le spese necessarie alla regolarizzazione dell' autorimessa, precedentemente descritte nel paragrafo 3.5, ammontano ad € 2.000,00.

Effettuando quindi la detrazione della somma delle spese di cui ai suddetti punti "1" e "2", computate in complessivi € 9.500,00, dal più probabile valore di mercato dei beni, si ottiene:

$96.100,00 \text{ €} - 9.500,00 \text{ €} = \underline{86.600,00 \text{ €}}$ (valore stimato per i beni, al netto delle decurtazioni).

4.1 Valore locativo dei beni

Per la stima del valore locativo dei beni 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 sfitti ed inesigibilità, da sottrarre al reddito lordo per la determinazione del reddito netto annuo.

Al fine di determinare il valore locativo degli immobili, è stato altresì necessario computarne la superficie commerciale.

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

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

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

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

Per quanto riguarda le pertinenze esclusive di ornamento, la superficie omogeneizzata per balconi,

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

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

Considerate le suddette precisazioni di carattere generale, nel caso in oggetto, in base alla tipologia ed alla destinazione degli immobili, ossia unità immobiliare a destinazione residenziale dotata di pertinenze esclusive (compresa l'autorimessa, quale pertinenza accessoria dell'appartamento), ed in funzione delle misurazioni desunte dai dati catastali dei beni, si hanno i calcoli di seguito riportati:

- la superficie commerciale dei beni, è pari, in cifra tonda, a 158,60 mq.

In funzione delle analisi condotte ed in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni 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:

$$2,5 \text{ €/mq x mese} \times 158,60 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = 4.758,00 \text{ € (reddito lordo annuo)}$$

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

$$4.758,00 \text{ €} - 30\% = 3.330,60 \text{ € ed in cifra tonda } 3.330,00 \text{ € (reddito netto annuo)}$$

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 i beni** è pari ad € 86.600,00 (appartamento ed autorimessa, siti in Lentini, Via Caduti per La Pace).

I beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata agevolata, e le relative indicazioni al riguardo sono contenute nel paragrafo 3.2 della presente relazione.

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

Siracusa, 21/02/2024

L'esperto incaricato
Arch. Ilenia Alessandra