

PERIZIA DI STIMA DEGLI IMMOBILI SITI IN PACHINO

Via Messina nn.35 e 37 (villino e garage)

Proc. Esecutiva immobiliare n. 11/2024 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.5
3.4 Formalità, vincoli ed oneri giuridici	pag.6
3.5 Regolarità edilizia ed urbanistica, agibilità, destinazione urbanistica e sanabilità	pag.6
3.6 Attestazione di Prestazione Energetica	pag.10
4. Valutazione dei beni	pag.10
4.1 Valore locativo dei beni	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 atto di provenienza dei beni
- All.9 atti di compravendita di confronto assunti a sostegno della stima

1. Premessa

Con “*Decreto di nomina*” del 01/05/2024 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. 11/2024 R.G. Es., promossa dalla *Sig.ra Omissis* nei confronti del *Sig. Omissis*, e mi invitava ad accettare l’incarico, accettato dalla sottoscritta con dichiarazione depositata in data 02/05/2024.

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 Pachino, di cui all’istanza registrata al prot. gen. n.12604 del 16/05/2024, richiedendo la seguente documentazione relativa agli immobili oggetto di accertamento (cfr. Allegato 5):
 - o le pratiche edilizie e/o i titoli edilizi rilasciati relativi agli immobili, comprese eventuali pratiche edilizie in sanatoria in itinere; in caso di esistenza di opere abusive, l’indicazione della eventuale sanabilità e dei relativi costi;
 - o la certificazione di abitabilità/agibilità dei beni;
 - o il certificato di destinazione urbanistica;
- presso l’Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa, Ufficio del Catasto, richiedendo (cfr. Allegato 6):
 - 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 7):
 - o l’ispezione ipotecaria per dati catastali degli immobili;
 - o l’ispezione ipotecaria per dati anagrafici del soggetto debitore.

In data 11/05/2024, come concordato con il Custode nominato Avv. Dario D’Asaro e dallo stesso comunicato alle parti (cfr. nell’Allegato 1), ho eseguito il sopralluogo presso gli immobili oggetto di accertamento, effettuando l’ispezione generale 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 di sopralluogo contenuto nell’Allegato 2 alla presente relazione.

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

Ho altresì provveduto alla ricerca di atti di compravendita riguardanti unità immobiliari comparabili ai beni oggetto di stima ed ho quindi proceduto all'analisi ed alla elaborazione dei dati e dei documenti raccolti per la predisposizione della presente perizia.

3. Risposte ai quesiti

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

I beni oggetto di accertamento nella procedura in questione, compresi in un unico lotto di vendita e facenti parte di un unico fabbricato, sono un villino, costituito da piano terra, primo e secondo, e da un garage, sito al piano terra dell'edificio e di pertinenza del villino stesso. I beni sono ubicati in Via Messina nn.35 e 37, a Pachino (SR).

3.1.1 Dati catastali e coordinate GPS dei beni

In base alle ricerche effettuate presso i competenti uffici catastali (cfr. Allegato 6), le unità immobiliari in esame risultano essere censite presso:

Villino

- Ufficio catastale della Provincia di Siracusa, **Catasto Fabbricati**, foglio **5**, particella **1829**, subalterno **2**, categoria **A/7**, classe **1**, consistenza **13,5 vani**, superficie catastale totale **286 mq**, superficie catastale totale escluse aree scoperte **270 mq**, rendita **941,24 €**, indirizzo **Via Messina n.37**, piani **T-1-2 (terra, primo e secondo)**.

Garage

- Ufficio catastale della Provincia di Siracusa, **Catasto Fabbricati**, foglio **5**, particella **1829**, subalterno **1**, categoria **C/6**, classe **3**, consistenza **46 mq**, rendita **168,67 €**, indirizzo **Via Messina n.35**, piano **T (terra)**.

Le **coordinate GPS** che identificano, in via approssimativa, l'accesso pedonale al lotto su cui insiste il fabbricato (villino e relativo garage di pertinenza), sono le seguenti:

Latitudine **36°43'28.1"N**, Longitudine **15°05'59.3"E**.

Le **coordinate GPS** che identificano, in via approssimativa, l'accesso carrabile al lotto su cui insiste il fabbricato (villino e relativo garage di pertinenza), sono le seguenti:

Latitudine 36°43'27.7"N, Longitudine 15°05'59.4"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.



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

I beni oggetto della presente relazione sono un villino per civile abitazione ed il relativo garage di pertinenza accessoria, compreso nel medesimo corpo di fabbrica.

L'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari è costituito da piano terra, piano primo e piano secondo.

L'immobile è ubicato nel Comune di Pachino, in un'area di espansione, denominata “Tre Colli”, collocata a nord-est del centro urbano.

Il lotto su cui insiste il fabbricato è posto ad angolo fra la Via Messina, ad ovest, e la Via Catania, a nord.

Il suddetto lotto è dotato di due ingressi su Via Messina, contraddistinti dai numeri civici 35 e 37, di cui, rispettivamente, uno carrabile ed uno pedonale; ed è altresì dotato di un accesso carrabile su Via Catania.

L'ingresso al villino avviene dalla veranda coperta, esposta a nord-ovest. Dalla porta di ingresso è possibile accedere ai vani del piano terra ed alla scala che conduce ai piani superiori.

Riguardo la distribuzione interna, il piano terra è costituito da un corridoio/disimpegno, dal quale è possibile accedere alla cucina/pranzo (comprendente al suo interno un angolo cottura delimitato da muretti), avente complessivamente superficie di circa 35,00 mq, ad una camera/studio, di superficie pari a circa 14,00 mq, al bagno di circa 4,00 mq ed al locale garage. Il suddetto locale garage è internamente suddiviso in due vani, rispettivamente di circa 15,60 mq e circa 21,00 mq, ed è dotato di un bagno, di circa 4,00 mq.

Il piano primo è composto da un ampio vano soggiorno, di circa 45,00 mq, da cui si accede, da un lato, alla zona notte, in cui ci sono tre camere da letto ed altrettanti bagni, e dall'altro alla lavanderia, alla cucina con ripostiglio e ad un ulteriore bagno. Le camere da letto hanno, rispettivamente, superficie

pari a circa 16,00 mq, per quanto riguarda la camera con affaccio ad ovest, e di 12,00 mq, la camera con affaccio a nord e quella con affaccio ad est.

La lavanderia misura circa 5,70 mq, la cucina (compreso il ripostiglio ad essa annesso) circa 15,00 mq, ed il bagno circa 3,00 mq.

Al piano secondo è presente un vano ripostiglio, di circa 7,80 mq, affiancato al vano scale.

L'altezza interna dei piani è di 2,90 m.

Riguardo le pertinenze esclusive di ornamento, l'immobile è dotato di:

- una veranda coperta al piano terra (di circa 25,00 mq) su cui si affaccia l'accesso all'immobile,
- di un'ampia veranda al piano primo, che si sviluppa sui prospetti ovest, sud ed est, si estende per circa 39,00 mq ed è accessibile dal soggiorno, dalla cucina e dalla lavanderia,
- di tre balconi, di circa 3,70 mq ciascuno, accessibili, ognuno, da una delle tre camere da letto.

Al piano secondo è altresì presente un terrazzino, ai lati del quale è possibile accedere a due porzioni di sottotetto non abitabile, adibite a locale tecnico/ripostiglio.

L'immobile è inoltre dotato di un'area esterna di pertinenza, parzialmente adibita a giardino, che si sviluppa, attorno al fabbricato, per complessivi circa 500,00 mq.

In merito agli impianti, l'immobile è dotato di impianto di riscaldamento con radiatori e caldaia a gasolio; l'unità immobiliare è altresì provvista di condizionatori tipo split con unità esterna, di cui, uno nella cucina/pranzo al piano terra, uno per ciascuna delle tre camere da letto, ed uno nel locale garage.

Il fabbricato è dotato inoltre di pannelli fotovoltaici posti sulla copertura del torrino scala.

La consistenza del bene e quindi le superfici interne sopra descritte, intese come superfici nette dei vani, sono state computate in riferimento alle planimetrie del fabbricato (catastali e relative ai progetti presentati), ed in base ad alcuni accertamenti metrici eseguiti in occasione dell'accesso ai luoghi.

Per quanto riguarda lo stato di conservazione e manutenzione del fabbricato si fa rilevare che sono presenti sia all'interno che all'esterno dell'immobile, segni diffusi, più o meno consistenti, di danni dovuti ad infiltrazioni (fessurazioni, rigonfiamenti, distacchi), che interessano in particolare il torrino scala (soffitto, pareti e rampa di accesso al piano secondo), alcune porzioni di soffitto del piano primo, e le pensiline aggettanti di copertura delle verande del piano primo.

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 all'Allegato 4.

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:

- o **Omissis** (debitore), nato a Pachino (SR) il _____ Codice Fiscale _____ che

gode della proprietà per l'intero (1000/1000).

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 al garage, dal debitore e dalla famiglia dello stesso.

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

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

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

- **Trascrizione** del 18/04/2018 – Registro Particolare 4280 Registro Generale 6163

Pubblico ufficiale Lazzara Angelo Repertorio 1696/1326 del 11/04/2018

ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

- **Rettifica a Trascrizione** del 26/06/2018 – Registro Particolare 7345 Registro Generale 10286

Pubblico ufficiale Lazzara Angelo Repertorio 1759/1381 del 20/06/2018

ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

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

- **Trascrizione** del 10/01/2024 – Registro Particolare 591 Registro Generale 735

Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale di Siracusa Repertorio 5075/2023 del 19/12/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nell'Allegato 7 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.

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 Pachino, registrata al prot. gen.

n.12604 del 16/05/2024, è stata acquisita la seguente documentazione relativa ai beni oggetto di accertamento (cfr. Allegato 5):

- Concessione per la esecuzione di opere n.83/89 del 19/06/1989, rilasciata alla ditta *Omissis*, quale variante alla concessione n.94/88;
- Elaborato grafico di cui alla Concessione n.83/89 del 19/06/1989;
- Pratica edilizia n.36/91, quale variante in corso d'opera alla concessione n.83/89, per la quale non risulta rilasciato il relativo titolo abilitativo edilizio;
- Elaborato grafico di cui alla Pratica edilizia n.36/91;
- Comunicazione prot.n.25025 del 17/07/2003, notificata alla ditta *Omissis*, in merito al rilascio della concessione edilizia relativa alla pratica n.36/91;
- Istanza di autorizzazione, di cui al prot. n.2695 del 26/01/2010, per la realizzazione di uno scivolo sul marciapiedi prospiciente il cancello di Via Catania, all'altezza del civico n.16;
- Certificato di destinazione urbanistica.

Per quanto concerne la **destinazione urbanistica della zona omogenea in cui ricade la particella catastale identificativa dei beni**, si specifica quanto segue:

i beni ricadono in **Zona residenziale "C0"** del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Pachino, come descritto nel relativo certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal competente ufficio tecnico (cfr. Allegato 5).

In merito alla **regolarità edilizia ed urbanistica**, il villino ed il garage ad esso annesso, presentano delle **difformità rispetto** all'ultimo titolo abilitativo edilizio rilasciato, ossia la **Concessione Edilizia n.83/89 del 19/06/1989**.

Le difformità riguardano:

- modifiche interne,
- modifiche ai prospetti,
- completa chiusura del vano scala di accesso al piano primo,
- modifica della sagoma della copertura a falde con la realizzazione di un torrino scala emergente e di un terrazzino.

Dall'analisi della documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico comunale è emerso che lo stato dei luoghi si presenta pressoché conforme al progetto di cui alla pratica edilizia n.36/91 (ossia la pratica riguardante il progetto presentato in variante rispetto alla Concessione Edilizia n.83/89), eccezion fatta per alcune modifiche interne e di prospetto. Per tale progetto risulta espresso parere favorevole della Commissione edilizia in data 08/07/2003, ma non risulta rilasciato alcun titolo abilitativo edilizio. Con lettera, notificata in data 25/07/2003, il Comune ha comunicato al Sig. *Omissis* la disponibilità di procedere al rilascio della concessione edilizia, previo versamento dei contributi previsti dalla Legge

28/01/1977 n.10. Alla suddetta comunicazione non fanno seguito ulteriori atti nell'ambito della pratica edilizia n.36/91.

Sotto il **profilo catastale**, il villino è pressoché conforme alla relative planimetrie catastali, ad eccezione di alcune difformità interne al piano terra, e della posizione di alcune aperture esterne.

Il garage si presenta invece difforme rispetto alla relativa planimetria catastale e le difformità riguardano la diversa distribuzione interna, la differente posizione della finestra sul prospetto esposto a nord e la mancata rappresentazione del muretto perimetrale della veranda esterna coperta posta ad est.

Le difformità rilevate, sopra menzionate, sono rappresentate graficamente nell'Allegato 4 alla presente relazione. Nel suddetto allegato sono state messe a confronto le planimetrie dell'ultimo titolo edilizio rilasciato (C.E. n.83/89), le piante catastali e quelle dell'ultima pratica edilizia presentata (Pratica n.36/91), con l'indicazione delle difformità riscontrate.

Riguardo la **sanabilità delle difformità riscontrate** le stesse possono essere regolarizzate mediante Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in sanatoria, ai sensi dell'art.37 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. (recepito dalla 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*"), corrispondendo una sanzione, poiché trattasi di interventi già realizzati.

Secondo quanto previsto dalla Legge 24 luglio 2024, n. 105 *Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, recante disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica. (24G00124)*, entrata in vigore il 28/07/2024, la sanzione è determinata dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento del valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio, in una misura, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro.

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

• <u>Marca da bollo per la presentazione della S.C.I.A.</u>	€ 16,00
• <u>Diritti di segreteria in atto applicabili al Comune di Pachino</u>	€ 120,00
• <u>Sanzione pecuniaria (*)</u>	€ 2.064,00
• <u>Competenze tecniche (a forfait)</u>	€ 2.000,00
TOTALE	€ 4.200,00

(*) Si precisa che, come sopra descritto, la sanzione sarà determinata, a seguito della presentazione della relativa pratica all'ufficio tecnico, dal responsabile del procedimento, nella misura compresa tra 1.032,00 € ed 10.328,00 €, e che pertanto la sanzione sopra riportata a scopo indicativo ed è stata definita, in via approssimativa, pari al doppio della sanzione minima, in relazione all'entità

delle opere difformi realizzate.

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 per ciascuna unità immobiliare, villino e garage)	100,00 €
• Competenze tecniche (a forfait)	500,00 €
TOTALE	600,00 €

In merito all'**esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dei beni in esame** non risulta rilasciata alcuna certificazione.

Si fa presente che, date le difformità rilevate rispetto all'ultimo progetto approvato con relativo titolo edilizio, si potrà procedere alla presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) ai sensi dell'art.3 del DLgs 25 novembre 2016, n.222, dopo aver eseguito la regolarizzazione tramite la relativa pratica edilizia.

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 per la produzione della documentazione necessaria ai sensi

della vigente normativa, 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.

In via approssimativa, i costi complessivi per la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) si stimano in € 3.000,00.

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

(risposta al quesito “VIII”)

Per il villino oggetto della presente relazione non è stato possibile redigere l'Attestazione di Prestazione Energetica, poiché l'immobile, al momento del sopralluogo eseguito è risultato provvisto di impianto termico, ma dotato di un libretto di impianto non aggiornato e privo di codice catastale che attesti la registrazione catastale dell'impianto. Il libretto di impianto sopra menzionato non è pertanto da ritenere valido poiché non conforme alla normativa vigente in materia, ossia al D.P.R.16 aprile 2013, n.74 *Regolamento recante definizione dei criteri generali in materia di esercizio, conduzione, controllo, manutenzione e ispezione degli impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva degli edifici e per la preparazione dell'acqua calda per usi igienici sanitari, a norma dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e c), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192*, entrato in vigore il 12 luglio 2013.

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** 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 fabbricato 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 del villino con annesso garage, ho proceduto all'analisi del segmento di mercato immobiliare relativo ad unità immobiliari confrontabili ai beni in esame, nella medesima zona in cui gli stessi ricadono.

Dall'indagine eseguita, relativamente agli ultimi ventiquattro mesi circa, è stato possibile evincere la presenza di un numero ridotto di compravendite immobiliari, nella zona appartenente al territorio di Pachino e denominata “Tre Colli”, in cui insistono i beni oggetto di stima. Dall'indagine suddetta è altresì emerso che la zona suddetta è attualmente priva di offerte di affitto.

Si tratta di un'area prevalentemente a destinazione residenziale, ubicata a nord-est del centro urbano di Pachino, caratterizzata in prevalenza da edifici isolati su lotto, mono e bifamiliari, di consistenza particolarmente elevata, realizzati prevalentemente tra gli anni '80 e '90 del 1900, che non rispondono alle oramai mutate esigenze e condizioni socio – economiche.

Per il caso di specie, tenendo conto di quanto desunto dall'analisi del segmento di mercato in questione, sono state selezionate due compravendite riguardanti immobili confrontabili ai beni da stimare, ubicati nella medesima zona in cui gli stessi ricadono.

Si riporta di seguito la tabella con i dati desunti dai contratti sopra menzionati e contenuti nell'Allegato 9 alla presente relazione.

TABELLA DATI unità immobiliari di confronto		
UBICAZIONE	A – Via Enna nn.3/5	B – Contrada Cozzi s.n.c.
DATA DEL CONTRATTO	31/05/2023	27/03/2023
PREZZO	215.000,00 €	250.000,00 €
SUPERFICIE (*)	214,40 mq	354,08 mq

Note alla TABELLA DATI:

(*) Riguardo alla “superficie” indicata, si precisa che si tratta della superficie commerciale, che 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" (quali pertinenze di ornamento), computata come differenza fra la "superficie catastale totale" e la "superficie catastale totale escluse aree scoperte";
- la superficie, omogeneizzata attraverso l'uso del relativo indice mercatile (0,50), dei "garage" (quali pertinenze accessorie);
- la superficie, omogeneizzata attraverso l'uso del relativo indice mercatile (0,10 fino al quintuplo della superficie principale e 0,02 per la eventuale superficie eccedente il quintuplo), del terreno/giardino di pertinenza.

Dai contratti suddetti è stato desunto il **prezzo medio di compravendita, espresso in €/mq, dei beni di confronto**, che risulta pari, in cifra tonda, a: **854,40 €/mq**.

La scelta del suddetto valore è stata supportata anche dalle risultanze dell'indagine di mercato estesa agli ultimi dati dell'osservatorio del mercato immobiliare, aggiornati al secondo semestre del 2023, ed all'esame delle offerte in vendita, attualmente pubblicate, opportunamente ridotte del gap tra domanda ed offerta, che secondo i dati statistici, desunti da <https://www.idealista.it/news/statistiche/sconti-immobiliari/vendita/province>, relativo alla provincia di Siracusa (non ci sono attualmente dati disponibili per i comuni) è del 24,5%.

Il valore di mercato dei beni oggetto di stima è stato pertanto determinato, moltiplicando il prezzo medio di compravendita sopra indicato, per la superficie commerciale degli stessi.

Si precisa che, in coerenza ai calcoli eseguiti per la determinazione del prezzo medio di compravendita dei beni di confronto, la superficie commerciale dei beni da stimare è stata computata in base ai relativi dati catastali estratti dalle rispettive visure catastali degli stessi.

Il valore di mercato stimato per le unità immobiliari in esame è pertanto il seguente:

354,30 mq x 854,40 €/mq = 302.713,92 € ed in cifra tonda 302.700,00 € (Valore di mercato dei beni)

Al valore di mercato così determinato vanno effettuate le seguenti correzioni/detrazioni:

1. per lo stato di conservazione e manutenzione in cui versa l'edificio, con particolare riferimento agli ammaloramenti per infiltrazioni riscontrati in alcune porzioni di solaio del piano primo, del vano scala e del torrino scala, oltre che nei prospetti, specie nelle pensiline aggettanti della copertura;
2. per le spese necessarie per la regolarizzazione sotto il profilo edilizio-urbanistico e catastale, precedentemente descritte nel paragrafo 3.5 della presente relazione.

Le correzioni/detrazioni sono le seguenti:

1. per lo stato di conservazione e manutenzione, in relazione alla situazione rilevata, nonché alla consistenza dell'immobile si ritiene di applicare una detrazione, definita in via forfettaria, del 15% del valore stimato, pari, in cifra tonda ad € 45.400,00;
2. le spese per la regolarizzazione dei beni, precedentemente computate, ammontano complessivamente a
 - costi per la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in sanatoria **€ 4.200,00**
 - costi per il nuovo accatastamento **€ 600,00**
 - costi per la Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) **€ 3.000,00**
 - TOTALE** **€ 7.800,00**

Effettuando quindi le detrazioni, di cui ai punti "1" e "2" sopra citati, computate in complessivi € 53.200,00, dal più probabile valore di mercato dei beni, si ottiene:

302.700,00 € - 53.200,00 € = 249.500,00 € (valore finale 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, anche in riferimento a zone omogenee limitrofe a quella in cui ricadono gli immobili ed a tipologie affini, 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 sfitto ed inesigibilità, da sottrarre al reddito lordo per la determinazione del reddito netto annuo.

Al fine di determinare il valore locativo degli immobili, è stata considerata la superficie commerciale, che è stata computata in 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.

Considerate le suddette precisazioni di carattere generale, nel caso in oggetto, in base alla tipologia ed alla destinazione degli immobili, ossia unità immobiliare indipendente, a destinazione residenziale, dotata di pertinenze esclusive (compreso il garage, quale pertinenza accessoria ad uso esclusivo del villino), ed in funzione delle misurazioni desunte dai dati catastali dei beni, in coerenza con quanto già indicato al precedente paragrafo 4 (confrontate con alcuni rilievi eseguiti sui luoghi), si hanno i calcoli di seguito riportati:

- la superficie commerciale dei beni, è pari a $[270,00 \text{ mq} + (0,30 \times 16,00 \text{ mq}) + (0,50 \times 59,00 \text{ mq}) + (0,10 \times 500,00 \text{ mq})] = \mathbf{354,30 \text{ mq}}$ (come già indicata nel precedente paragrafo 4).

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 2,1 €/mq x mese.

Il reddito lordo annuo, è dunque il seguente:

$2,1 \text{ €/mq} \times \text{mese} \times 354,30 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = \mathbf{8.928,36 \text{ €}}$ (reddito lordo annuo)

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

$8.928,36 \text{ €} - 30\% = 6.249,85 \text{ €}$ ed in cifra tonda **6.250,00 €** (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 i beni** è pari ad **€ 249.500,00** (villino ed annesso garage, siti in Pachino, Via Messina nn.35-37).

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

Siracusa, 24/09/2024

L'esperto incaricato
Arch. Ilaria Alessandra