PERIZIA DI STIMA DEGLI IMMOBILI SITI IN FLORIDIA

Via Salvatore Zappulla n.87

(edificio composto da piano terra, piano primo, piano secondo e lastrico solare)

Proc. Esecutiva immobiliare n. 202/2024 R.G.

Indice

1. Premessa pag.2

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza pag.2

3. Risposte ai quesiti pag.3

3.1 Individuazione del bene pag.3

3.1.1 Dati catastali e coordinate GPS pag.4

3.2 Descrizione complessiva e sintetica pag.5

3.3 Stato di possesso pag.8

3.4 Formalità, vincoli ed oneri giuridici pag.8

3.5 Regolarità edilizia ed urbanistica, agibilità, destinazione urbanistica e sanabilità pag.9

3.6 Attestazione di Prestazione Energetica pag.12

4. Valutazione del bene pag.12

4.1 Valore locativo del bene pag.15

5. Conclusioni pag.16

Allegati:

- **All.1 Comunicazioni alle parti**
- **All.2 Verbali sopralluogo**
- **All.3 Documentazione fotografica**
- **All.4 Documentazione Ufficio Tecnico**
- **All.5 Documentazione catastale**
- **All.6 Documentazione ispezioni ipotecarie**
- **All.7 Attestazione di Prestazione Energetica**
- **All.8 Atto di provenienza del bene**
- **All.9 Atti di compravendita di confronto assunti a sostegno della stima**

Via Monsignor Garana 18, 96100 Siracusa - tel. 3492697059, fax 0931756455 - p.i. 01603530898 - email: ilaria@architettoalessandra.it

1. Premessa

Con *"Decreto di nomina"* del 02/12/2024 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. 202/2024 R.G. Es., promossa da *Omissis* nei confronti di *Omissis*, e mi invitava ad accettare l'incarico, accettato dalla sottoscritta con dichiarazione depositata in data 09/12/2024.

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 Floridia, di cui all'istanza registrata al prot. n.20024 del 28/03/2025, richiedendo la seguente documentazione relativa all'immobile oggetto di accertamento (cfr. Allegato 4):
  - le pratiche edilizie/titoli edilizi relative all'unità immobiliare in oggetto, nonché al fabbricato di cui la stessa fa parte, le eventuali istanze presentate presso Codesto Ufficio ai sensi delle leggi n.47/'85, 724/'94 e 326/'03, comprese pratiche edilizie in sanatoria in itinere;
  - l'abitabilità/agibilità/S.C.A. dell'unità immobiliare, nonché del fabbricato di cui la stessa fa parte;
  - la eventuale ulteriore documentazione necessaria alla verifica della regolarità del bene ed in caso di esistenza di opere abusive, l'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi;
  - il certificato di destinazione urbanistica del bene.
- Presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa, Ufficio del Catasto, richiedendo (cfr. Allegato 5):
  - l'estratto di mappa catastale;
  - le visure storiche per unità immobiliare;
  - le planimetrie catastali;
  - la visura per soggetto.
- Presso la Conservatoria dei registri immobiliari, richiedendo (cfr. Allegato 6):
  - l'ispezione ipotecaria per dati catastali delle unità immobiliari che costituiscono il fabbricato;
  - l'ispezione ipotecaria per dati anagrafici del soggetto debitore.

In data 18/12/2024, come preventivamente concordato con il Custode nominato Avv. Alessandro Boscarino, ed in presenza dello stesso, ha eseguito il tentativo di accesso ai luoghi oggetto di causa, come descritto nel relativo verbale (cfr. Verbale n.1 – Allegato 2).

In occasione del suddetto tentativo di accesso è stato rilevato che l'immobile, che appariva disabitato,

Via Monsignor Garana 18, 96100 Siracusa - tel. 3492697059, fax 0931756455 - p.i. 01603530898 - email: ilaria@architettoalessandra.it

si presentava in gravi condizioni di conservazione e manutenzione, almeno per quanto attiene la facciata visibile dalla strada.

Da quanto è stato rilevabile dall'esterno tutte le pensiline aggettanti, che si sviluppano per quasi tutta l'ampiezza della facciata prospiciente il cortile di accesso, risultavano gravemente ammalorate ed a rischio di distacchi e crolli di materiale; sotto ciascuna delle pensiline risultavano installate delle reti di protezione che erano parzialmente strappate e divelte a causa del peso del materiale già distaccato e parzialmente crollato anche all'interno del cortile.

Tenuto conto di quanto accertato è stata rappresentata al G.E. l'esigenza di far eseguire degli interventi di messa in sicurezza delle pensiline della facciata del fabbricato, allo scopo di poter accedere all'immobile e procedere quindi con le operazioni peritali. A tal riguardo sono stati allegati alla suddetta istanza tre differenti preventivi, richiesti ad altrettante imprese edili, per l'esecuzione dei lavori di messa in sicurezza della facciata del fabbricato.

A seguito dell'esecuzione degli interventi di messa in sicurezza della facciata, giusto provvedimento del G.E. del 28/01/2025, mi sono recata sui luoghi, in data 19/02/2025, unitamente al Custode nominato, eseguendo l'ispezione generale all'interno dell'immobile, come documentato nel Verbale n.2, contenuto nell'Allegato 2 alla relazione.

In data 06/03/2025, ho eseguito un ulteriore accesso ai luoghi, sempre alla presenza del Custode nominato, e come preventivamente comunicato alle parti (cfr. Allegato 1), eseguendo i rilievi fotografici ed alcuni accertamenti metrici, all'interno di ciascuna delle unità immobiliari facenti parte del fabbricato oggetto di accertamento, confrontando lo stato di fatto con la documentazione catastale già acquisita (cfr. Verbale n.3 - Allegato 2).

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 nella procedura in questione è un fabbricato indipendente, composto da piano terra, piano primo, piano secondo e lastrico solare, sito in Floridia (SR), Via Salvatore Zappulla n.87.

Le unità immobiliari che compongono il fabbricato, in ragione delle caratteristiche e delle condizioni delle stesse, così come verranno descritte nei seguenti paragrafi, sono ricomprese, nell'ambito della

Via Monsignor Garana 18, 96100 Siracusa - tel. 3492697059, fax 0931756455 - p.i. 01603530898 - email: ilaria@architettoalessandra.it

presente relazione, in un unico lotto di vendita.

3.1.1 Dati catastali e coordinate GPS del bene

In base alle ricerche effettuate presso i competenti uffici catastali (cfr. Allegato 5), il fabbricato in esame risulta essere censito catastalmente come segue:

Piano terra

- Ufficio catastale della Provincia di Siracusa, **Catasto Fabbricati**, foglio **17**, particella **290**, subalterno **3**, categoria **C/2**, classe **3**, consistenza **177 mq**, rendita **466,21 €**, indirizzo **Via Salvatore Zappulla n.87 (*)**, piano **T (terra)**.

Piano primo

- Ufficio catastale della Provincia di Siracusa, **Catasto Fabbricati**, foglio **17**, particella **290**, subalterno **4**, categoria **F/4**, indirizzo **Via Salvatore Zappulla nn.87-89 (*)**, piano **1 (primo)**.

Piano secondo

- Ufficio catastale della Provincia di Siracusa, **Catasto Fabbricati**, foglio **17**, particella **290**, subalterno **5**, categoria **A/3**, classe **2**, consistenza **6 vani**, superficie catastale totale **179 mq**, superficie catastale totale escluse aree scoperte **170 mq,** rendita **260,29 €**, indirizzo **Via Salvatore Zappulla n.89 (*)**, piano **2 (secondo)**.

Piano terzo

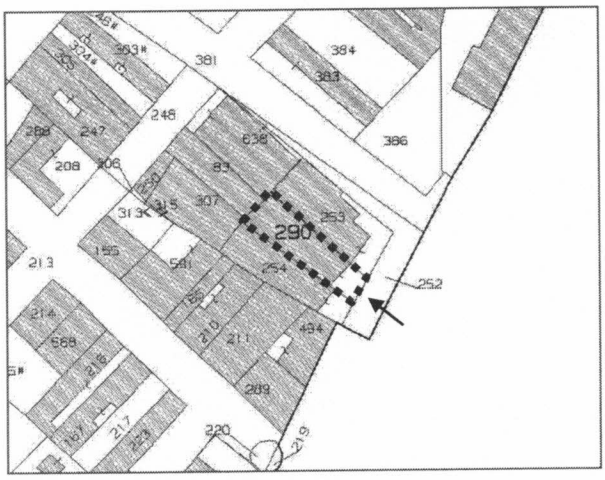
- Ufficio catastale della Provincia di Siracusa, **Catasto Fabbricati**, foglio **17**, particella **290**, subalterno **6**, categoria **F/5**, indirizzo **Via Salvatore Zappulla nn.87-89 (*)**, piano **3 (terzo)**.

(*) Si precisa che, rispetto ai numeri civici relativi agli indirizzi indicati nelle rispettive visure catastali delle unità immobiliari che costituiscono il fabbricato, così come riscontrato sui luoghi al momento delle ispezioni eseguite, sul pilastro compreso tra il cancello carrabile e quello pedonale, sono indicati il numero "87" e, al di sotto dello stesso, il "65".
Verificando i numeri progressivi riportati lungo lo stesso lato della strada, il numero corretto sarebbe il "65".

Le **coordinate GPS** che identificano, in via approssimativa, l'accesso al cortile di pertinenza del fabbricato, sono le seguenti:

Latitudine **37°05'21.6"N**,

Longitudine **15°08'45.0"E**.



Stralcio dell'estratto di mappa catastale con l'individuazione dell'immobile oggetto di accertamento.

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

Il fabbricato oggetto della presente relazione si trova nella periferia nord occidentale del centro urbano del comune di Floridia.

L'area in cui ricade il bene, così come si può evincere dal certificato di destinazione urbanistica (cfr. Allegato 4), rientra nella zona "B" del vigente piano regolatore generale, ossia nell'ambito delle "aree parzialmente o totalmente edificate".

Il fabbricato in esame insiste su un lotto di circa 250,00 mq, avente forma rettangolare, con prevalente sviluppo longitudinale.

L'edificio è realizzato in aderenza ad altri fabbricati, su tre lati del lotto, ed è arretrato rispetto al filo stradale.

L'immobile è dotato di un solo fronte su strada, che si sviluppa sul lato corto del lotto, di larghezza pari a circa 6 m e con esposizione sud-est.

L'accesso al bene avviene da un cortile di circa 34,00 mq, dotato di un cancello carrabile e di uno pedonale.

L'edificio, realizzato con struttura intelaiata in cemento armato e solai in latero cemento, è composto da tre livelli fuori terra (piano terra, piano primo e piano secondo).

Il piano terra è un locale unico, che si estende per complessivi 180,00 mq circa e che si presenta allo stato grezzo, completamente privo di finiture interne. L'unità immobiliare è dotata di un'ampia apertura di ingresso, con infisso in ferro.

La destinazione d'uso del piano terra è quella di deposito/magazzino: tale destinazione si evince dai dati catastali identificativi dell'unità immobiliare ed è altresì indicata nell'elaborato del progetto allegato all'istanza di sanatoria (della quale è stata presa visione presso l'ufficio tecnico comunale e per la quale non è stato rilasciato il relativo titolo edilizio, come verrà meglio precisato nei paragrafi seguenti).

Via Monsignor Garana 18, 96100 Siracusa - tel. 3492697059, fax 0931756455 - p.i. 01603530898 - email: ilaria@architettoalessandra.it

A fianco dell'apertura del locale del piano terra è ubicato il portoncino che consente di accedere al vano scala che conduce ai piani superiori del fabbricato.

Il piano primo è una unità immobiliare catastalmente definita "in corso di definizione". Si tratta di un ambiente unico, interamente allo stato grezzo, privo di finiture ed impianti, ad eccezione della pavimentazione dello spazio di ingresso, che si estende per circa 14,00 mq.

Il piano secondo è un appartamento composto da cinque vani e due bagni.

Il vano di ingresso, avente superficie pari a circa 14,00 mq, è l'unico dotato di affaccio su strada ed è dotato di un balcone (analogo a quello del piano sottostante).

Dal vano di ingresso, attraverso un lungo corridoio di distribuzione, interrotto, a metà circa, da una porta, è possibile accedere alle altre stanze, collocate tutte sullo stesso lato dell'unità immobiliare.

La prima stanza è un vano cieco, di circa 43,00 mq. I vani a seguire sono tutti dotati di affaccio nel cavedio interno, di circa 20,00 mq, che si sviluppa nell'angolo nord-est del lotto.

I vani suddetti sono una cucina di circa 16,80 mq, due bagni, rispettivamente di 5,70 mq e 10,00 mq circa, e due camere, rispettivamente, di 9,00 e 22,00 mq.

Il lastrico solare si sviluppa a copertura di tutto il fabbricato.

La consistenza del bene e quindi le superfici interne sopra descritte, intese come superfici nette dei vani, sono state computate in riferimento alla pianta catastale, che era già in possesso della sottoscritta al momento dell'esecuzione del sopralluogo, e di cui è stata verificata la rispondenza con lo stato dei luoghi, mediante gli accertamenti metrici in loco.

L'edificio versa in gravi condizioni di degrado ed abbandono, come è possibile evincere dai rilievi fotografici, contenuti nell'Allegato 3 ala presente relazione.

Le condizioni di conservazione e manutenzione sono scarse, sia per quanto riguarda l'involucro esterno, che per quanto riguarda l'interno delle unità immobiliari, che, allo stato attuale, come rilevato in sede dei sopralluoghi eseguiti, non risultano fruibili in condizioni di sicurezza.

Le unità immobiliari sono infatti oggetto al loro interno di infiltrazioni d'acqua, che hanno avviato un processo di deterioramento delle componenti strutturali dell'edificio.

L'intradosso dei solai di tutti i piani, a causa delle infiltrazioni, è oggetto del fenomeno del cosiddetto "sfondellamento". Segni evidenti di sfondellamento sono, in particolare, rilevabili al piano secondo nella cucina e nell'ultima camera, e, al piano primo ed al piano terra, in prossimità del cavedio interno al lotto (che nel caso del piano terra è coperto con un solaio composto da mattoni in vetrocemento).

Il fenomeno dello sfondellamento dell'intradosso dei solai latero cementizi, sopra menzionato, riguarda il distacco e la caduta di intonaco (ove presente), causata dall'ossidazione dei ferri di armatura che, aumentando di volume, provocano l'espulsione della malta copriferro e la caduta della parte inferiore delle pignatte in laterizio, detta "fondello".

Il fenomeno dello sfondellamento, una volta innescato, si evolve nel tempo, generando improvvisi

Via Monsignor Garana 18, 96100 Siracusa - tel. 3492697059, fax 0931756455 - p.i. 01603530898 - email: ilaria@architettoalessandra.it

distacchi e conseguenti crolli, la cui imminenza ed entità non è prevedibile. Il materiale che si stacca e cede in uno sfondellamento può raggiungere pesi consistenti.

Riguardo i fenomeni di degrado sopra descritti, si riportano di seguito alcune foto rappresentative dello stato dei luoghi, più ampiamente riscontrabile nell'Allegato 3 alla presente relazione.

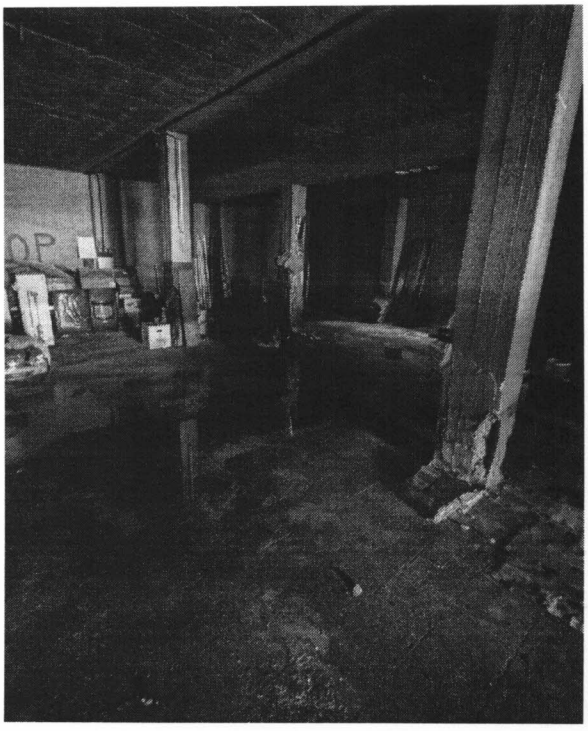


Foto piano terra

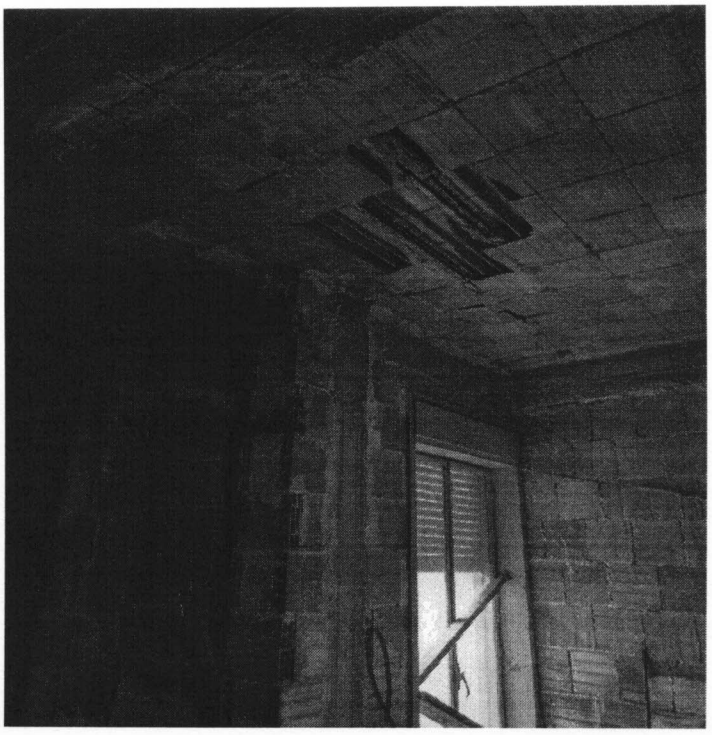


Foto piano primo



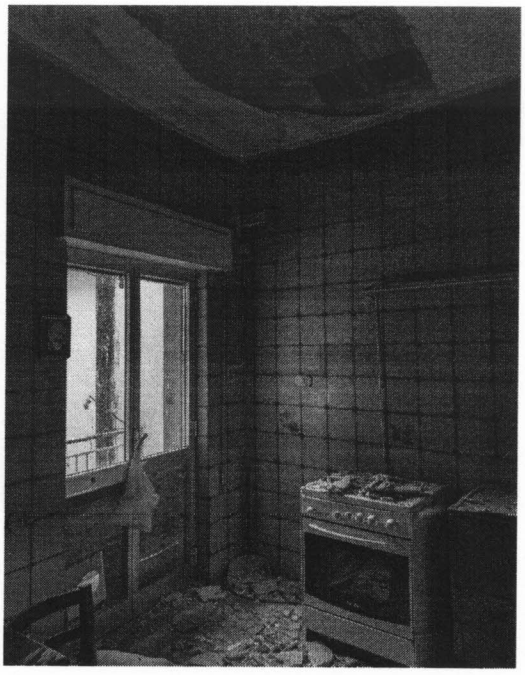


Foto piano secondo

Via Monsignor Garana 18, 96100 Siracusa - tel. 3492697059, fax 0931756455 - p.i. 01603530898 - email: ilaria@architettoalessandra.it

3.3 Stato di possesso del bene (risposta al quesito "**III**")

Le unità immobiliari facenti parte del fabbricato oggetto di accertamento, come si evince dalla documentazione acquisita, risultano tutte intestate a:

- ***Omissis*** (debitrice), Floridia (SR) il , Codice Fiscale proprietaria per l'intero (1/1).

Così come si evince dalla documentazione in atti, la Sig.ra *Omissis* risulta deceduta in data 19/08/1986.

Gli eredi lasciati dalla Sig.ra *Omissis* sono il marito Sig. *Omissis*, deceduto anch'egli in data 1, ed i figli *Omissis* e *Omissis*. Considerato la rinuncia all'eredità da parte di *Omissis* e tenuto conto della decorrenza dei termini per *Omissis* (senza che la stessa si esprimesse al riguardo) è stato nominato curatore dell'eredità giacente l'avv. *Omissis*.

Si fa presente che tutte le unità immobiliari facenti parte del fabbricato in esame risultano disabitate ed in stato di degrado ed abbandono, come descritto nella presente relazione, nonché nella documentazione prodotta a seguito degli accessi effettuati (cfr. Allegati 2 e 3).

L'avv. *Omissis*, Custode nominato, detiene il possesso delle chiavi di accesso al bene.

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

Il fabbricato oggetto della presente relazione, in funzione dell'esito delle ricerche eseguite, risulta gravato dalle seguenti formalità, pubblicate presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Siracusa, Servizio di Pubblicità Immobiliare (cfr. Allegato 6):

- ***vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art.586 c.p.c.***.
  - **Iscrizione** del 04/03/2010 – Registro Particolare 1536 Registro Generale 5753
    Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 428 del 05/03/1990
    IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO
  - **Trascrizione** del 14/06/2024 – Registro Particolare 9174 Registro Generale 11557
    Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale di Siracusa Repertorio 2711 del 28/05/2024
    ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- ***vincoli che resteranno a carico dell'acquirente***
  - **Trascrizione** del 07/02/2024 – Registro Particolare 2131 Registro Generale 2687
    Pubblico ufficiale Tribunale di Siracusa Repertorio 4346 del 04/10/2023

Via Monsignor Garana 18, 96100 Siracusa - tel. 3492697059, fax 0931756455 - p.i. 01603530898 - email: ilaria@architettoalessandra.it

Si precisa che le formalità sopra elencate fanno riferimento alla particella catastale 290, identificativa dell'intero fabbricato; dalle ricerche eseguite infatti non sono emerse formalità riferite ai singoli subalterni, come si può riscontrare dalle ispezioni contenute nell'Allegato 6.

Nell'Allegato 6 alla presente relazione, oltre all'ispezione ordinaria relativa ai subalterni catastali identificativi delle unità immobiliari che compongono il fabbricato, è contenuta l'ispezione ordinaria riferita ai dati anagrafici del soggetto debitore.

L'area su cui ricade l'edificio oggetto di accertamento non risulta sottoposta a vincoli, come si evince dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal competente ufficio tecnico comunale (cfr. Allegato 4).

3.5 Regolarità edilizia ed urbanistica, agibilità/abitabilità e destinazione urbanistica del bene e sanabilità delle difformità riscontrate (risposta ai quesiti "**VI**" e "**VII**")

In seguito all'istanza inoltrata all'ufficio tecnico del Comune di Floridia, di cui al prot. n.20024 del 28/03/2025, è stato possibile prendere visione della documentazione inerente la domanda di concessione in sanatoria presentata in data 31/12/1986 prot. n. 20473, riguardante il "*Progetto in sanatoria (L.R. n.7 del 29/2/80) - Costruzione di una casa per civile abitazione in Floridia, C.da Finaiti, di proprietà della Sig.ra Omissis. Via S. Zappulla 87-89*", ai sensi della L.47/85.

L'ufficio non ha consentito l'acquisizione di copia della documentazione suddetta, ad eccezione dell'ultima comunicazione trasmessa dall'ufficio alla ditta (comunicazione prot. n.25026 del 22/12/2004, contenuta in copia nell'Allegato 4), poiché riguarda una pratica edilizia, che è stata oggetto di istruzione da parte dell'ufficio tecnico, ma per la quale non risulta rilasciato il relativo titolo abilitativo edilizio.

E' stato acquisito il Certificato di destinazione urbanistica del bene.

Per quanto concerne la **destinazione urbanistica** della zona omogenea in cui ricade l'immobile, si specifica quanto segue:

il fabbricato in esame ricade in **Zona "*B – Aree parzialmente o totalmente edificate*"** del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Floridia, soggetta alle prescrizioni di cui all'articolo 8.1 delle Norme Tecniche di Attuazione, come riportate nel relativo certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal competente ufficio tecnico (cfr. Allegato 4).

Via Monsignor Garana 18, 96100 Siracusa - tel. 3492697059, fax 0931756455 - p.i. 01603530898 - email: ilaria@architettoalessandra.it

In merito alla **regolarità edilizia ed urbanistica, il fabbricato oggetto di esecuzione risulta allo stato attuale edificato in assenza del relativo titolo abilitativo edilizio.**

Per l'istanza di sanatoria sopra citata non risulta infatti rilasciata la relativa concessione edilizia.

Dall'esame della pratica eseguita presso l'ufficio tecnico, l'elaborato grafico del progetto presentato è apparso conforme allo stato dei luoghi.

Nel corso dei sopralluoghi eseguiti, l'immobile è stato osservato confrontandolo con le planimetrie catastali, attualmente disponibili (ossia piano terra e piano secondo), ed è risultato conforme alle stesse.

Le planimetrie catastali sono coerenti con l'elaborato grafico del progetto in sanatoria presentato.

Da quanto riferito in sede di interlocuzione con il responsabile dell'ufficio tecnico di Floridia, l'istanza di sanatoria è da intendersi accolta, ma, ai fini del rilascio del relativo titolo abilitativo edilizio, occorre l'integrazione delle somme da corrispondere a titolo di oblazione, nonché degli oneri di urbanizzazione, del costo di costruzione e delle marche da bollo, oltre che della documentazione mancante.

Dall'ultima lettera, relativa alla richiesta di integrazioni, risalente all'anno 2004, inviata dal comune alla ditta "*Omissis*", già succeduto alla Sig.ra *Omissis*, deceduta nel 1986, risultano i dati seguenti:

- Integrazione dell'oblazione € 8.161,69, oltre l'interesse legale dal 01/10/1987;
- Oneri di urbanizzazione € 1.992,50
- Costo di costruzione € 2.124,72
- N.3 marche da € 11,00
- N.3 marche da € 0,52
- N.1 marca di € 51,65 per diritti di segreteria
- € 187,93 per nota di trascrizione
- N.2 copie rilievo in sanatoria, perizia giurata, certificato idoneità statica
- Visura catastale, autorizzazione allaccio acque reflue
- Autocertificazione antimafia.

Si fa presente che, dall'esame della pratica risulta che le due copie del rilievo in sanatoria sono state già depositate.

Al netto degli elaborati grafici sopra menzionati, al fine del rilascio del titolo sono necessarie le integrazioni sopra elencate, che occorrerà opportunamente aggiornare all'attualità.

In particolare, l'ammontare dell'integrazione dell'oblazione dovrà essere aumentato dell'interesse legale, computato dal 01/10/1987 ad oggi; le marche da bollo da € 11,00 saranno da € 16,00; la trascrizione non è più obbligatoria; l'autorizzazione allaccio acque reflue, dovrà riguardare l'allaccio alla rete pubblica, anziché l'uso del pozzo nero, come indicato nell'elaborato presentato nell'ambito

Via Monsignor Garana 18, 96100 Siracusa - tel. 3492697059, fax 0931756455 - p.i. 01603530898 - email: ilaria@architettoalessandra.it

della pratica di sanatoria.

I costi necessari al rilascio del titolo edilizio in sanatoria, si possono pertanto stimare, in via approssimativa, come segue:

- Integrazione dell'oblazione _____ € 8.161,69
- Interesse legale dal 01/10/1987 al 14/04/2025, ai sensi di legge _____ € 11.169,30
- Oneri di urbanizzazione _____ € 1.992,50
- Costo di costruzione _____ € 2.124,72
- N.3 marche da € 16,00 _____ € 48,00
- N.3 marche da € 0,52 _____ € 1,56
- N.1 marca di € 51,65 per diritti di segreteria _____ € 51,65
- Perizia giurata e certificato di idoneità statica (competenze tecniche a forfait)_____ € 2.500,00
- Autorizzazione all'allaccio alla rete di pubblica fognatura (competenze tecniche a forfait + costi di realizzazione) _____ € 2.000,00

TOTALE _____ € 28.049,42

Sotto il profilo **catastale**, le planimetrie del piano terra e del piano secondo risultano coerenti con lo stato dei luoghi.

Rispetto all'attuale stato dei luoghi, occorre prevedere la predisposizione ed il relativo deposito dell'elaborato planimetrico del fabbricato.

I **costi** per la predisposizione e presentazione del suddetto elaborato possono preventivarsi pari alle relative competenze tecniche, che, determinate in via forfettaria, possono essere stimate pari ad **€ 600,00**.

In merito all'**esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità del bene, non** risulta rilasciata e/o presentata alcuna autorizzazione o asseverazione in quanto il fabbricato è attualmente privo del relativo titolo abilitativo edilizio.

La Segnalazione Certificata di Agibilità dovrebbe essere presentata all'esito del completamento della pratica in sanatoria, e del rilascio del relativo titolo edilizio.

A tal riguardo si precisa che il fabbricato nelle attuali condizioni di conservazione e manutenzione in cui versa non può essere oggetto di certificazione di agibilità, se non dopo l'esecuzione di interventi di risanamento dei locali interni, che attualmente non risultano fruibili in condizioni di sicurezza, come già descritto nel paragrafo 3.2 della presente relazione.

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

Per l'appartamento posto al piano secondo del fabbricato è stata redatta l'Attestazione di Prestazione Energetica, dalla quale risulta che la classe energetica di appartenenza dello stesso è la classe "F".

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

Il piano terra ed il piano primo dell'edificio, rispettivamente "deposito (categoria C/2)" ed "unità in corso di definizione (categoria F/4)", rientrano 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 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 intellegibili 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 nel presente rapporto di valutazione, in relazione ai beni in questione ed al fatto che l'attuale uso degli stessi sia da ritenere il miglior uso possibile, ed in funzione dei risultati dell'analisi di mercato eseguita dalla sottoscritta, è il **metodo di stima diretto basato sul confronto di mercato**.

Il *metodo del confronto di mercato*, tra i procedimenti di stima *market oriented*, ossia basati sulle

Via Monsignor Garana 18, 96100 Siracusa - tel. 3492697059, fax 0931756455 - p.i. 01603530898 - email: ilaria@architettoalessandra.it

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, trattandosi di un edificio pluripiano, composto complessivamente da tre livelli, di cui due a destinazione abitativa (piano primo e piano secondo) ed uno destinato a magazzino (piano terra), ho proceduto all'analisi del segmento di mercato immobiliare relativo ad unità immobiliari confrontabili agli appartamenti in esame, facenti parte di edifici composti da appartamenti e magazzini e/o garage al piano terra, nella medesima zona in cui il bene ricade.
Dall'indagine suddetta, eseguita in riferimento agli ultimi ventiquattro mesi circa, sono state selezionate tre compravendite di unità immobiliari, confrontabili a quelle che compongono l'edificio in esame, ricadenti nella medesima zona.
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 Zappulla n.31**	**B – Corso Giuseppe Di Vittorio n.54**	**C – Corso Giuseppe Di Vittorio n.50-52**
Data contratto	20/06/2024	09/02/2023	27/03/2025
Prezzo	55.000,00 €	78.000,00 €	93.000,00 €
Superficie commerciale	105,40 mq	87,40 mq	93,70 mq

Note alla TABELLA DATI:
Riguardo la "superficie commerciale" indicata si precisa che la stessa è stata computata utilizzando i dati catastali estratti dagli atti di compravendita degli immobili di confronto.

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: **802,26 €/mq** ed in cifra tonda **800,00 €/mq.**
Il più probabile valore del bene si ottiene moltiplicando il prezzo medio ottenuto per la superficie commerciale dell'edificio; nel caso di specie si evidenzia che, rispetto al valore medio ottenuto, si considera l'ipotesi che il fabbricato si trovi in normali condizioni di manutenzione e conservazione.

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

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

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

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

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

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

Considerate le suddette precisazioni di carattere generale, nel caso in oggetto, i calcoli sono stati eseguiti in funzione delle misurazioni desunte dai dati catastali del bene nel suo complesso (in riferimento ai vari piani di cui lo stesso è composto), in coerenza con le superfici commerciali computate nell'ambito della determinazione del prezzo medio da applicare, come sopra determinato.

Il valore di mercato stimato per il fabbricato, nell'ipotesi che lo stesso versasse in normali condizioni di conservazione e manutenzione, è pertanto il seguente:
448,85 mq x 800,00 €/mq = 359.080,00 € ed in cifra tonda 359.000,00 €

Tenuto conto che le attuali condizioni in cui versa l'edificio, già descritte al paragrafo 3.2 della presente relazione, non lo rendono attualmente fruibile, neppure parzialmente, al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene, è necessario scomputare dal valore precedentemente determinato, il costo complessivo dei lavori necessari di risanamento/ristrutturazione/completamento della palazzina in questione.

Si riporta di seguito la tabella dei costi, stimati in via approssimativa, riguardanti gli interventi minimi di riparazione, risanamento e ristrutturazione, nonché per rendere abitabile il piano primo, finalizzati a rendere fruibile il fabbricato.

TABELLA COSTI RISTRUTTURAZIONE	
a. HARD COST	**Costo**
Interventi di ristrutturazione lastrico solare e risanamento/ripristino intradosso dei solai interpiano	€ 125.000,00
Interventi edilizi vari di riparazione/ristrutturazione/completamento	€ 85.000,00
Impianti idrico ed elettrico	€ 20.000,00
Totale a.	**€ 230.000,00**
b. COMPETENZE TECNICHE	
Oneri professionali (5% di "a.")	€ 11.500,00
Totale b.	**€ 11.500,00**
Totale a. + b.	**€ 241.500,00**
Imprevisti (10% del totale "a. + b.")	**€ 24.150,00**
TOTALE	**€ 265.650,00**

Al valore stimato, sopra riportato e pari a 359.000,00 €, **occorre dunque detrarre** le **spese necessarie di regolarizzazione** al fine dell'ottenimento del titolo edilizio in sanatoria (stimate in 28.049,42 €) **e di ristrutturazione** (stimate in 265.650,00 €), precedentemente descritte, che ammontano complessivamente a 293.699,42 € ed in cifra tonda 293.700,00 €.

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

359.000,00 € - 293.700,00 € = 65.300,00 € (valore stimato per il fabbricato, al netto delle decurtazioni).

4.1 Valore locativo del bene

Per quanto riguarda il valore locativo del bene, considerato che lo stato di conservazione e manutenzione in cui versa l'immobile, sono tali da non consentirne la fruizione in sicurezza (così come descritto nei precedenti paragrafi ed in particolare nel paragrafo 3.2 della presente relazione) si ritiene che il fabbricato, allo stato attuale, non possa esprimere alcun valore locativo, neanche per singola unità immobiliare, poiché le condizioni di degrado, suddette, interessano tutti i piani dell'immobile.

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 **€ 65.300,00** (edificio composto da piano terra, piano primo, piano secondo e lastrico solare, sito in Floridia, Via Salvatore Zappulla n.87).

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

Siracusa, 15/04/2025

L'esperto incaricato
Arch. Ilaria Alessandra