

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio

Luogo, data Rende lì, 14.01.2016

Ill.mo Giudice Dott. ssa Francesca Goggiamani
I sez. Civile-Esecuzioni Immobiliari
Tribunale di Cosenza

Oggetto: procedimento [REDACTED] (R.G.
E. n.179/2013)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premessa

Con ordinanza del G.I., dott.ssa Manuela Morrone in data 27/03/2015, la sottoscritta Claudia Zito – regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cosenza e all'Albo dei Consulenti di questo Tribunale – è stata nominata consulente tecnico d'ufficio nel procedimento n. 179/2013 R.G.E. promosso [REDACTED]

Il giuramento di rito è avvenuto all'udienza del 07/07/2015 e in quella sede si è accettato l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti, di cui si rimanda al verbale di giuramento, in allegato alla presente:

Il termine assegnato per la consegna dell'elaborato peritale era stato fissato in giorni 60 prima dell'udienza, fissata il 15 dicembre 2015, reinviata ora al 07.06.2016. Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 17/07/2015 .

Dalla lettura degli atti di causa, le richieste di parte attrice riguardano in particolare la pendenza di euro 169.334,75, capitale residuo dall'ultima rata di mutuo fondiario pagato, a cui vanno sommati gli interessi di mora, assistito inoltre da ipoteca volontaria di euro 340.000,00; per i motivi suddetti, la [REDACTED] tramite il legale, [REDACTED] ha richiesto la messa in vendita dei due immobili pignorati, oggetto di procedura, chiedendo l'assegnazione in proprio favore della somma che si ricaverà dalla stessa vendita, al fine di compensare il debito attualmente in corso.

Si è proceduto a fare tutti gli accertamenti, richiesti dal caso.

Quadro delle attività svolte

Al fine dell'espletamento dell'incarico sono state condotte le seguenti attività:

- studio del fascicolo;
- convocazione delle parti per l'inizio delle operazioni peritali (17.07.2015)
- inizio ed esecuzione delle operazioni peritali giorno 17.07.2015 e sopralluoghi effettuati giorni 23 e 24 luglio 2015, 28 luglio 2015, 31 agosto 2015, 21 settembre 2015 e 17 e 18 novembre 2015.
- rilievo metrico;
- rilievo fotografico;
- accessi presso i seguenti uffici pubblici e privati:
 - Comune di Mendicino (CS), Comune di Castrolibero(CS), Ufficio Anagrafe Comune di Marano Principato(CS), Agenzia delle Entrate di Cosenza;
 - Studio Notarile Camilleri;
- analisi e valutazioni tecniche conseguenti alla verifica delle questioni sollevate;
- stesura, collazione e riproduzione della relazione di consulenza e dei relativi allegati come elencati e descritti.

Nel corso delle operazioni peritali è stata inoltre formata o acquisita la seguente documentazione:

- fascicolo tecnico riguardante sia l'immobile di Via Cimbri 17 in Castrolibero, sia il villino di via Verdi 15 in Mendicino e stralcio PSC/PRG



- certificato residenza di [REDACTED]
- Certificato di matrimonio dei due coniugi
- Attestazione dell' Ufficio del Registro- CS
- planimetrie, elaborato planimetrico, visure storiche dei due immobili
- certificato ipotecario a carico di [REDACTED]
- n°2 atti di compravendita
- dichiarazione circa l' immobile occupato per immobile di Castrolibero, da parte della Polizia Municipale di Castrolibero.
- Verifica vincoli e usi civici nelle zone interessate dagli immobili

Risposte ai quesiti

la documentazione di cui all' art. 572 comma " Cod. Proc. Civ comprende:

Mutuo ipotecario

Note di trascrizione n° 2105 (gen) del 15.07.09 e n° 14672 (gen) del 10.06.13

Note di trascrizione n° 25679 (gen) del 12.11.02

N° 905 (gen) del 10.01.03

N° 47 (gen) del 2.1.04

N° 1477 (gen) del 14.1.08

N° 9581 (gen) del 8.4.09

N° 21051(gen) del 15.07.09

N°29203 (gen) del 14.07.2010

N°14672 (gen) del 10.06.13

Certificato ipotecario n° CS96598 del 30.09.13

Certificato ipotecario n° CS96753 DEL 30.09.2013 CON NOTA DI TRASCRIZIONE N° 25679 GEN del 12.11.02

Certificato ipotecario n° CS 97184 del 30.09.13 con note di trascrizione n° 26918 gen. del 28.12.99, n°17801 gen. del 8.8.02, n° 905 gen. del 10.01.03

Visura storica per immobile del 5.08.13

Visura storica per immobile del 16.10.13

Visura storica per immobile del 3.9.13

-Ispezione ipotecaria telematica a carico di [REDACTED] in data 10/12/15 n° CS 114555/7, formalità di riferimento: trascrizione n°201740 del 1989 su immobile sito in Falconara Albanese (CS)-procedura chiusa.

- n° CS 114555/6 IPOTECA da mutuo su immobile di Mendicino dal 2009, oggetto di procedura

- n° CS 114555/5 IPOTECA da mutuo su immobile di Castrolibero dal 2008, anche oggetto di procedura.

- n° CS 114555/4 IPOTECA da mutuo ancora su autorimessa (C/6) del complesso di Mendicino dal 2004, oggetto di procedura .

elaborato planimetrico, planimetrie e visure storiche per immobile in data 31.08.15

fascicolo tecnico e stralcio PRG da Uff. Tecnico di Mendicino 24.07.15

fascicolo tecnico e stralcio PRG e PSC da Uff. Tecnico di Castrolibero 28.07.15 e 4.08.15

atti di compravendita per villino in Mendicino del 8.1.03 n° REP. 20457 e per appartamento in Castrolibero del 11.11.02 n° REP: 1990



4a) **villino in Mendicino:** l'immobile è stato raggiunto imboccando zona Serraspiga in Cosenza, da via Marconi, direzione Mendicino. Percorrendo la strada provinciale si entra in Mendicino e, proseguendo oltre località Pasquali, arrivati al quadrivio di Tivolille, si gira a sinistra per zona Ferrera, quindi a destra, all'incrocio, su via Virgilio. Si giunge, dopo circa 4 Km, in via Verdi, imboccandola sulla destra, entrando in piena zona residenziale. Esposizione dell'immobile è sui tre lati, est-nord-ovest. Da accertamento presso l'Agenzia delle Entrate ed Uff. Tecnico comunale, i dati catastali combaciano: foglio 12, particella 1000, sub 3-2-1. L'ingresso si trova su via Verdi, al civico 15, grazie a cancello pedonale, da dove si accede alla corte, indi alla veranda ove si trova il portone di ingresso blindato, sulla sinistra, o dritto, ad un cancelletto interno, che delimita la parte anteriore dalla parte retrostante della casa, ove c'è un'altra veranda con tettoia, aggiunta di seguito. Lateralmente ad essa, sulla destra, c'è una staccionata in legno, per questa porzione, a coprire la parte in altezza, oltre il recinto metallico, altrimenti scoperta. Tutta l'area dell'immobile, porzione di villetta bifamiliare, è circondata da recinto in metallo. Dal portone di ingresso, succitato, si accede ad un piccolo corridoio ove, sulla destra si ha l'ingresso alla cucina, sulla sinistra invece, a due diverse stanze, di cui una con balcone e finestra, l'altra sprovvista di aperture.

La cucina presenta un locale aggiuntivo ad uso bagno ed un altro ricavato sottoscala, adibito a lavanderia. Alla destra del locale cucina c'è una porta che dà accesso al locale di autorimessa, mentre frontalmente all'entrata della cucina, c'è un portone in PVC che consente l'ingresso alla veranda posteriore. Continuando dal corridoio, si prende una scala che conduce al primo piano, a cui si accede alla zona notte, in cui sono presenti 3 camere da letto, di cui una con balcone, le altre con finestre. Una stanza dà accesso diretto a piccolo bagno. Esiste poi un altro locale bagno, a sé stante, con finestra. Dal corridoio, in fondo a destra, si sale per il locale soffitta, ove sono presenti diverse aperture, di cui due tonde ad oblò. Al centro del locale è stata ricavata una parete divisoria in cartongesso, mentre in fondo a destra un bagno (sottotetto) ed a fianco una cavità adibita a deposito.

Dalla porta che dalla cucina dà accesso al seminterrato, si va attraverso una scala di ferro. Una volta giù c'è un'altra porta che delimita quindi l'intera scala. Sotto la scala, esiste un'altra porticina; in fondo, a sinistra della porta del garage (saracinesca) è stato ricavato un piccolo locale di deposito. Sono presenti due finestre nel seminterrato. Dalla saracinesca si esce all'area comune tra le due villette.

Circa gli impianti sono presenti riscaldamento con caldaia, termo camino e termosifoni, mentre il gas per cucinare è fornito da deposito interrato di gpl, installato nell'area del giardino. Sono stati aggiunti climatizzatori, poiché al momento il termo camino non è funzionante; altri impianti sono quello elettrico, idrico. Gli infissi di PT, piano I e soffitta sono in legno con doppi vetri, a parte le finestrelle di bagno annesso alla cucina e seminterrato. A parte la cucina e due dei bagni, gli interni sono sprovvisti di mobilio. La villetta è a circa 2 Km dal centro, ove sono i servizi e ad altri 3 Km circa dal centro storico, tramite rete stradale. La zona è occupata da villette di tipologia simile e nei dintorni ci sono aree di verde, come pure dalla strada principale, si nota la veduta della zona collinare.

N° vani=9,50; superficie commerciale: 156,35 mq



4b) appartamento in Castrolibero:

All'immobile di Castrolibero si giunge imboccando via degli Stadi a Cosenza, indi passando per la frazione di Andreotta, volgendo a destra dopo lo stadio e, oltrepassando a sinistra la rotonda, salendo verso il centro del paese, passando da via Puccini e per ultimo da via della Resistenza, si entra nella parte alta di Castrolibero. Dopo circa 2 Km, sulla sinistra, si vedono in posizione sopraelevata rispetto al piano stradale, due palazzine gemelle, di cui una delle due (visivamente quella non ristrutturata), è quella di nostro interesse per l'accertamento dell'immobile. Proseguendo oltre le palazzine a vista, si gira strettamente a sinistra e costeggiando una piccola chiesa, si arriva ad una strada senza uscita, ove in fondo, è il palazzo con civico 17 di via Cimbri, nel luogo in cui è l'appartamento al piano IV, int. 8, o meglio una mansarda con esposizione nord-est. La zona si trova a circa 3 Km dai servizi e circa 2 Km dal centro storico, in zona collinare panoramica, ad 1 Km mezzo da S.Lucia, prima di Marano Principato.

L'appartamento si presenta spoglio, privo di arredamenti, con un piccolo ingresso, due prime stanze, una a destra con parete sagomata e un'altra sinistra, entrambe con lucernari, procedendo altre due stanze, di cui quella a sinistra con balcone, mentre, quella a destra, oltrepassando il bagno, con finestra laterale trapezoidale. Il bagno presenta piccola finestra e a sinistra, oltre la colonna, un piatto doccia. L'appartamento si presenta privo di collegamenti di impianto termico. Predisposti collegamenti elettrici e idrici per il funzionamento; sono presenti i sanitari nel bagno. Dal sopralluogo sembra che l'appartamento non sia mai stato abitato né pulito dopo l'effettuazione dei lavori all'interno. In due delle stanze sono state ricavate delle aperture nella muratura, a mò di eventuale deposito. I dati della casa combaciano: foglio 6, particella n° 229, sub 14. Gli infissi sono in alluminio con vetro semplice.

N° vani=5; superficie commerciale=23 mq

5a)per immobile- Mendicino lettera c

5b) per immobile –Castrolibero lettera c.

Per entrambi gli immobili vi era imprecisione: per il primo diverso indirizzo, per il secondo n° civico mancante

6a)Durante il sopralluogo sono state constatate difformità rispetto al progetto presentato, con diversa distribuzione degli spazi senza richiesta di titolo abilitativo; inoltre è stata costruita tettoia, di cui non risulta richiesta di autorizzazione nel fascicolo tecnico, come pure non c'è traccia di collaudo statico, certificato di agibilità, attestazione di prestazione energetiche (APE). Presenza deposito GPL. Per sanare le difformità succitate, occorrono:

- ✓ CILA in sanatoria, per lavori già eseguiti, in merito alla diversa distribuzione degli spazi, nuovi locali etc.. con un costo di circa 1000,00 euro (Art. 6 del T.U. Dpr 380/01)
- ✓ Predisposizione della documentazione necessaria e/o mancante per ottenere il certificato di agibilità, con un costo del solo certificato, di circa 230,00 euro e sanzione per mancata presentazione dello stesso oltre il 61° giorno dall'ultimazione dei lavori di 464,00 euro (artt. 24 e 25 TUED)

Sono necessari i seguenti documenti, ai fini del Certificato di Agibilità (indi quelli mancanti sono da integrare):

- Aereofotogrammetria,
- Elaborati progettuali in scala 1:2000, 1:500, 1: 100,
- Planimetrie catastali e visura,
- Dichiarazione della salubrità degli ambienti e l'avvenuta prosciuga tura dei muri,
- Collaudo statico,
- Dichiarazione di accessibilità agli immobili,



-Copia della DI.RI., dichiarazione di rispondenza degli impianti installati, ai sensi del DM 37/08,

-APE, attestazione di prestazione energetiche

- ✓ Mancata SCIA tettoia, sanabile secondo art. 37 del TUED con sanzione da 516 a 10329 euro- Art. 46 Dpr/2001, punto 5 nel caso di procedure di esecuzioni immobiliari
- ✓ Dal sopralluogo si evince la mancanza della SCIA al Comando provinciale dei Vigili del Fuoco per serbatoio interrato di GPL, poiché pur chiedendone documentazione e capacità, le informazioni non erano a disposizione della sig.ra [REDACTED]. Importante è anche il controllo ai fini del TU per la sicurezza, le condizioni di corretta installazione, secondo Decreto del Min. dell'Interno del 14.05.2004, DPR 1.08.2011, n° 151 e DM 7.8.2012; costo SCIA in sanatoria per interventi diversi da edilizio, da 500 a 5000 euro.
- ✓ Variazione catastale, conseguenza di nuovi spazi e nuova distribuzione, al costo di circa 50 euro.

6b) Sono state rilevate difformità per quanto riguarda parte della distribuzione degli spazi rispetto al progetto, sanabile con CILA in sanatoria di circa 1000,00 euro, su lavori già eseguiti e con variazione catastale al costo di circa 50 euro.

7a) la zona ove si erige l' immobile in Mendicino è C8 espansione, da PRG, residenziale

7b) la zona ove si erige l' immobile in Castrolibero è indicata da PSC come AUBOa, esplicita nel Regolamento Edilizio all' art. 82 comma 1, precedentemente C1 del PRG.

8a) immobile –Mendicino: -Concessione edilizia n° 12/'94

-Concessione edilizia n°47/'96 in variante

-Concessione edilizia n°32/2000

-Relazione Tecnica

- Disegni architettonici in scala 1:100

- Planimetrie in scala 1:2000

- Planimetrie in scala 1:2000 per la variante di progetto

-Norme di edilizia antisismica Prot. Nr. 4114 del '94

- 2 Attestazioni di inizio lavori, di cui una ad uso Enel

- norme di edilizia antisismica prot. Nr. 10443 del '93

-relazione geologica

-Non sono presenti agibilità e collaudo statico.

Tutti gli abusi o difformità riscontrati sono stati evidenziati al punto 6.

8b)Immobile –Castrolibero:- Permesso a costruire del 27/2/'74 n° 443 volturata il 15/5/'80 con Prot. N° 3023/80

- Richiesta di trasformazione del sottotetto in mansarda abitabile il 30.09.86 con n°prot. 9001, accordata con prot. N°3019/'92 .

-Presentazione Modifica aperture al progetto, sui due prospetti dei fabbricati 19.10.95 n° 4858

-Licenza di abitabilità prot. N°6266 del 26/7/2002

- Collaudo statico del 27/5/'81 con prot. N° 11366.

-Planimetria su carta millimetrata

-Prospetti

Tutti gli abusi o difformità riscontrati sono stati evidenziati al punto 6.

9) e 10) Non trattandosi di terreni, non è possibile esplicitare tali punti richiesti.



11 a) Nell' immobile vivono, allo stato attuale, l' [redacted] di cui al Municipio di Cosenza, lo stato civile non risulta aggiornato.

11 b) Immobile inoccupato, grazie ad accertamento preventivo, eseguito dalla Polizia Municipale di Castrolibero, prima del sopralluogo.

12) Il contratto di mutuo fondiario degli immobili risulta intestato ad entrambi i coniugi (2009), come pure per gli stessi risulta il regime di separazione dei beni dal 2006. Di seguito alla separazione, sempre in merito a tal punto, da Ispezione ipotecaria, a carico di [redacted] ad ogni modo non risulta nessuna atto/cessione dell' immobile di Mendicino nei confronti della moglie. Pertanto rispondono entrambi del debito.

13a) Per quanto riguarda gli usi civici o demaniali nella zona ove sorge l'immobile di Mendicino, all' uff. tecnico del Comune, sono all'opera per mappare le zone per il PSC in versione definitiva. Pertanto da comunicazione al Comune di Mendicino da parte del Dip. Della Regione Calabria, contenzioso agli usi civici, n° 1019 del 10.10.2013, solo tale ufficio e il Commissariato agli usi civici, possono rilasciare attestazioni a riguardo. Facendo ricerche e recuperando materiale, quali relazioni riguardo la liquidazione del Commissario nella provincia di Cosenza, in particolare il Comune di Mendicino, la situazione risulta abbastanza complessa, poiché di usi civici ce ne sono poche. Da relazione degli usi civici del 1939 e del 1928, con planimetrie annesse, si rileva che Mendicino possiede vasto tenimento demaniale da diversi fondi. In particolare considerando il foglio 12, corrispondente alle zone di S. Paolo e Candelisi, e continuando a sud di esso, si ha menzione degli usi civici nelle zone di Pignanese, Difesa, Tavolara, Cozzolino, M. Cocuzzo, Fraine di Cocuzzo, Caselle, Scalille. In contemporanea ho contattato il Dipartimento Agricoltura della Regione Calabria, al fine di avere altre utili notizie e/o attestazioni a riguardo.

13b) Da esplorazione da me effettuata presso il geoportale del Comune di Castrolibero, inserendo i dati catastali, è risultata che la zona ove è stato edificato l'immobile di Via Cimbri 17, essere soggetta a vincolo PAI(zona soggetta a rischio frana, inondazione), con rischio R3, di cui allego interrogazioni e esiti ortofoto. Da attestazione non risultano usi civici nella zona, né vincoli storici ed artistici; risulta confermata la zona con R3.

14) Ai fini della presente valutazione sono stati messi a confronto due distinti criteri di valutazione estimativa, che, secondo la letteratura di settore, prendono in considerazione aspetti complementari: il metodo comparativo e quello per capitalizzazione dei redditi (1).

Per la descrizione della letteratura relativa al metodo della capitalizzazione dei redditi si è fatto riferimento alla seguente bibliografia:

Realfonzo A. (1994), *Teoria e metodo dell'estimo urbano*, Nis Roma; Forte F. De Rossi B. (1974), *Principi di economia e di estimo*, Etas, Milano; Orefice M. (1995). *Estimo*, Utet.

Per la determinazione del più probabile valore degli immobili la letteratura di riferimento considera il valor medio delle stime ottenute mediante i due metodi adottati.

Il metodo per capitalizzazione dei redditi si basa sul principio che il valore di un bene immobile sia proporzionale alla sua capacità di produrre reddito, trascurando però gli elementi oggettivi dell'immobile stesso; infatti non è detto che i parametri adottati, seppur validi per tutti gli immobili della zona, possano essere appropriati in relazione a particolari e diversi elementi strutturali non presenti negli altri casi.



Il presupposto economico su cui si basa la "valutazione per capitalizzazione dei redditi" è che un bene vale quanto rende e quindi esiste un'equivalenza tra il valore patrimoniale di un bene ed il reddito che questo è in grado di produrre.

L'operazione che consente di trasformare un valore di reddito in un valore capitale è quella, matematico-finanziaria, dell'accumulazione iniziale di redditi costanti, posticipati ed illimitati. Il principio della matematica finanziaria assume che non si possono addizionare, sottrarre o confrontare tra loro valori differiti nel tempo. L'accumulazione iniziale impone che le annualità (*operazioni finanziarie che si verificano ad intervalli annuali, "costanti" – il cui ammontare non varia; "posticipate" – poiché in ragione della scadenza vengono corrisposte alla fine dell'anno; "illimitate" – in ragione della durata della prestazione*) siano sommate e riportate al momento zero, assumendosi $A_0 = a/i$ (del capitale finanziario), dove A_0 è il capitale accumulato, 'a' è l'annualità, 'i' è il saggio d'interesse, ovvero il prezzo d'uso del capitale finanziario.

Se si assimila il valore di mercato di un dato immobile alla stregua di qualsiasi capitale e reddito connesso, ne consegue che l'operazione che sottende alla formula della capitalizzazione dei redditi, sia l'accumulazione iniziale di un reddito costante, posticipato e illimitato, impiegando un saggio di capitalizzazione "r" che riflette il prezzo d'uso del capitale immobiliare.

Nell'ambito della stima si assume che il reddito netto ed il saggio di capitalizzazione siano dati dal mercato e siano ordinari, ossia riferiti al reddito netto ordinario (che l'immobile genera in una situazione stazionaria, senza che elementi eccezionali ne determinino variazioni verso l'alto o verso il basso) e al saggio di capitalizzazione ordinario (che rifletta il rendimento proprio dell'immobile).

Ciò premesso, alla stima per capitalizzazione si perviene attraverso:

La stima del reddito lordo ordinario;

La stima delle spese in detrazione e conseguente determinazione del reddito netto;

La stima del saggio di capitalizzazione ordinario;

L'apporto delle aggiunte e detrazioni al saggio di capitalizzazione in funzione delle caratteristiche dell'immobile;

La formulazione del giudizio di stima.

Reddito netto

Il reddito netto o capitalizzabile è dato dal reddito lordo ordinario dell'immobile al netto di tutte le spese a carico della proprietà (spese in detrazione): $R_n = R_l - S$ (ove R_n è il reddito capitalizzabile, R_l è il reddito lordo annuo, S sono le spese in detrazione).

Il reddito lordo annuo dell'immobile non è altro che l'affitto annuale dell'immobile. Esso può essere stimato con riferimento alle fonti indirette e dirette (euro/mq-anno o euro/mq mese*12).

Spese in detrazione

La tab. 3 riporta le spese in detrazione al reddito lordo e la loro incidenza nella valutazione. E' evidente la non univoca quantificazione dell'incidenza di tali voci, come pure il fatto che si verifica un'evoluzione nel tempo della loro incidenza in ragione di cambiamenti tecnologici ed impiantistici oltre che di variazioni occorse nella normativa fiscale riferita alla figura del proprietario.



INCIDENZA DELLE SPESE IN DETRAZIONE										
	SPESE	MIN	MAX	MEDI A	MIN.	MAX	MEDI A	MIN.	MAX	MEDI A
1	MANUTENZIONE	2%	4%	3%	4%	8%	6%	2%	6%	4%
2	SERVIZI	2%	5%	3,5%	5%	8%	6,5%	2%	5%	3,5%
3	IMPRODUTTIVITA'	1%	4%	2,5%	2%	3%	2,5%	1%	3%	2%
4	ASSICURAZIONI	0%	0,5%	0,25%	1%	2%	1,5%	0,5%		0,5%
5	REINTEGRAZIONE	0%	1%	0,5%	2%	3%	2,5%	1%	2,5%	1,5%
6	AMMINISTRAZION E	0%	3%	1,5%	3%	4%	3%	0,5%	3%	1,75%
7	IMPOSTE	7%	11%	9%	10%	15%	12,5%	11,25%		11,25%
TOTALE		12%	28,5%	20,25 %	26%	43%	34,5%	17,8%	30,3%	24 %
fonti		Forte, De Rossi (ed. '79)			Michieli (ed. '93)			Realfonzo (ed. '96)		

Tab. 3

Le imposte

Gli autori concordano nel dare alle imposte l'incidenza maggiore.

L'imposta comunale sugli immobili, la cui base imponibile è calcolata sulla base del valore catastale, varia in funzione delle decisioni di ciascun Comune, con un'aliquota compresa fra il 4 e 7 per mille.

L'imposta sulle persone fisiche e sulle persone giuridiche, la cui base imponibile è il reddito dell'immobile, con aliquota determinata in base al reddito del contribuente.

Saggio di capitalizzazione

Il saggio di capitalizzazione riflette il prezzo d'uso del capitale impiegato nell'acquisto dei beni economici oltre che il livello di rischio connesso all'investimento immobiliare (il saggio aumenta all'aumentare del livello di rischio connesso all'investimento). E' ottenuto come il rapporto tra il reddito dell'immobile ed il suo prezzo. In ragione della natura lorda o netta del reddito considerato si ottiene un saggio di capitalizzazione lordo o netto.

La corretta stima del saggio di capitalizzazione può condizionare gli esiti della stima per capitalizzazione e viene effettuata mediante procedimento sintetico o analitico.

Stima del saggio di capitalizzazione

Il metodo più usato per la stima del saggio di capitalizzazione è quello analitico, mediante il quale, il saggio di capitalizzazione si determina a partire da un saggio medio di mercato al quale si sommano aggiunte e detrazioni: $r = rm + \Sigma A - \Sigma D$

Il valore medio del saggio è ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche.

Il metodo proposto dall'Orefice prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato, come riportato in Tab. 4, al quale si aggiunge una serie di coefficienti, positivi o negativi, dipendenti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile (le positive diminuiscono r; quelle negative lo aumentano).

SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE MEDIO			
	MIN	MAX	MEDIA
Centri di grande dimensione	0,50%	4,50%	2,50%
Centri di media dimensione	1,50%	5,50%	3,50%
Centri di limitata dimensione	2%	6%	4%

Tab. 4



Aggiunte e detrazioni

Per la determinazione delle aggiunte e delle detrazioni, Carlo Forte sistematizza tutti i contributi ascendenti e discendenti che influenzano il valore del saggio di capitalizzazione, ad esempio, interventi presumibili di manutenzione straordinaria, ubicazioni periferiche oppure, al contrario, particolari pregi architettonici, previsione di miglioramenti urbanistici.

Orefice, invece, propone di classificare gli incrementi e i decrementi al saggio in caratteristiche di localizzazione (posizionali estrinseche), di posizione (posizionali intrinseche), tipologiche (intrinseche) e produttive. Nella Tab. 5, sono identificati i contributi, minimo e massimo, relativi alle diverse caratteristiche che incidono sulla determinazione del tasso di capitalizzazione.

Limiti del metodo di stima per capitalizzazione

Il primo rischio connesso al procedimento analitico di stima per capitalizzazione dei redditi, che può rendere aleatoria la stima, è legato alla difficile ed incerta determinazione delle spese in detrazione. Gli operatori si orientano ad effettuare una stima considerando canoni annuali lordi e saggi di capitalizzazione lordi, esito del rapporto fra redditi lordi e valore patrimoniale. In questo caso le fonti indirette forniscono indicazioni sul saggio di capitalizzazione lordo dell'immobile.

Il secondo rischio è riconducibile al fatto che limitate variazioni del saggio possono determinare significative variazioni del valore.

Valutazione dell'immobile con il metodo per capitalizzazione dei redditi:

Il valore di mercato è ottenuto dividendo il reddito netto che il bene/capitale produce per il saggio di capitalizzazione: $V_m = R_n / r$.

Per la determinazione del reddito lordo si considera che le unità immobiliari ad uso abitazione sono, nel Comune di Mendicino prima e Castrolibero poi, si fa riferimento alle rispettive tabelle OMI per canone mensile medio di €/mq x mese.

La media delle spese, comprensiva delle imposte gravante sull'immobile, si considera nel caso 1 al 34,5 %, mentre per il caso 2 pari al 24% del reddito (tab. 3); mentre per la determinazione del saggio di capitalizzazione si è fatto riferimento alla tab. 4, in base alla quale si assume come saggio di capitalizzazione medio la media aritmetica fra i valori minimo e massimo riportati, a seconda delle dimensioni del centro abitato e, considerando il Comune di appartenenza dell'immobile centro di limitata dimensione, si adotta il saggio minimo pari al 2%. A questo si aggiungono i coefficienti, positivi o negativi (Orefice M. (1995). *Estimo*, Utet), dipendenti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

	AGGIUNTE E DETRAZIONI			Valori del caso 1	Valori del caso2
Caratteristiche di localizzazione o posizionali	1	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio trasporti	±0,22%	+0,11%	+0,10
	2	Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale	±0,28%	+0,28%	-0,10
	3	Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa.	±0,18%	+0,15%	+0,10



Estrinseche		Previsione di peggioramenti o miglioramenti ambientali			
	4	Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato.	±0,80%	+0,70%	+0,70
	5	Disponibilità di spazi pubblici utilizzabili a parcheggio.	±0,60%	+0,30%	+0,50
Caratteristiche di posizione o posizionali intrinseche	6	Caratteristiche di panoramicità	±0,36%	+0,25%	+0,36
		Caratteristiche di prospicienza e di luminosità	±0,20%	+0,10%	+0,15
	8	Quota rispetto al piano stradale – senza ascensore	±0,08%	- 0,08%	-0,08
	9	Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti	±0,06%	+0,06%	+0,06
Caratteristiche tipologiche o intrinseche	10	Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti	±0,16%	- 0,12%	-0,14
	11	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali	±0,12%	+0,08%	-0,16
	12	Età dell'edificio	±0,10%	- 0,05%	-0,10
Caratteristiche produttive	13	Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi)	±0,06%	-0,06%	-0,06
	14	Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	±0,04%	-0,03	-0,04
				+1,69%	+1,29%

Tab. 5

Caso 1: Villino sito in via Verdi, 15 in Mendicino (CS)

Destinazione d'uso		Abitazione di tipo ville-villino
Superficie commerciale		156 mq
Canone		4 €/mq per mese
Canone mensile		624 €
Reddito lordo annuo		7488,00€
Spese	34,5 % del reddito	2583,36 €
Saggio di capitalizzazione	2%+ (aggiunte e detrazioni) 1,69%	3,69%
Rn/r	(Rlordo – spese)/r	[7488-2583,36]/0,0369)
Valore di mercato €	4904,64/0,0369	€ 132917,07

Il valore di mercato dell'appartamento calcolato secondo il metodo per capitalizzazione dei redditi, come in tab. 6, risulta pari a € **132917,07**, restituendo un prezzo al mq di € **852** (€132917,07/156,35).

Il *metodo comparativo* a valore di mercato, si basa sui prezzi di vendita di beni analoghi a quello in oggetto prendendo in considerazione degli elementi strutturali ed oggettivi dell'immobile, escludendo la capacità del cespite di produrre reddito.

Valutazione dell'immobile con il metodo comparativo – Procedimento sintetico

Per la stima comparativa si è proceduto a mettere a confronto i prezzi espressi dalle *fonti dirette* (tecnici che operano sul territorio con provata esperienza nel settore) con quelli espressi dalle *fonti indirette* (informazioni e dati ricavati dall'Agenzia del Territorio).



Le fonti dirette, hanno confermato che sul territorio del Comune di Mendicino è abbastanza diffusa la tipologia dell'immobile preso in esame che in una zona urbana a poca distanza dal centro, che può essere raggiunto anche a piedi in circa 15 minuti. Gli operatori, come da letteratura, in materia, si sostiene che la tipologia dell'immobile oggetto di stima, per la crisi di settore, per la mancanza di un ascensore, non è un bene particolarmente appetibile.

Anche per quanto riguarda la definizione di parametri di prezzi unitari medi hanno dato responsi pressoché concordi riconoscendo, per gli edifici residenziali nell'area interessata, riferite a tipologie simili a quella oggetto di valutazione, come intervallo di prezzi unitari medi, i prezzi di 800,00-950,00 €/mq in presenza di rifiniture medie. Per quanto riguarda i box, i prezzi praticati variano da 400,00 fino a 550,00 €/mq.

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min.	Max.		Min.	Max.	
Abitazioni civili	NORMALE	800	1150	L	3	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	700	L	1,9	2,8	L
Box	NORMALE	400	550	L	2	2,8	
Ville e villini	NORMALE	750	1000	L	3,2	4,7	L

Le fonti indirette: Di seguito si riporta – per il confronto – la tabella con i valori delle varie tipologie di abitazioni civili di tipo residenziale, nell'area di Mendicino (CS) – tratta dalla "banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate – riferita al primo semestre del 2015.

I prezzi delle proposte di vendita, compatibili con il caso in specie, desunte da siti di agenzie immobiliari per proposte di vendita nel comune di Mendicino, così come selezionate in tab. seguente.

Agenzia Immobiliare "TECNOCASA"					
	Collocazione e via	piano	mq	€	€/mq
1	CANDELISE		186	138.000	742
2	S. PAOLO		250	185.000	740
3	C.DA TIVOLILLE		140	80.000	571
4	PASQUALI-MERENZATA	1	132	95.000	720
Agenzia Immobiliare "Casa.it"					
1	VIA STILLUZZO		200	178.000	890
2	VIA A. RENDANO		160	142.400	890
3	VIA PUCCINI		180	151.000	840
MEDIA DEI VALORI					696,14



hanno restituito il seguente probabile prezzo di mercato: € 675 (media fonti indirette, CONSIDERANDO VILLINI E BOX) + € 696,14 (media fonti dirette)/2=
= € 685/mq.

Pertanto:

appartamento+rimessa: $V_m = € 107099$ (mq 156,35 * € 685/mq).

Appartamento: $V_m = € 74733$ (109 * € 685/mq).

Rimessa: prezzo di mercato medio di 450,00/mq (mq 47,25) = € 21262

Per essere equiparato al valore calcolato con il metodo per capitalizzazione dei redditi, il valore desunto deve essere moltiplicato per un coefficiente di aggiustamento che detragga le spese per la ristrutturazione e per la conformità (richiesta del certificato di agibilità).

Pertanto, la valutazione di mercato più probabile risulta la seguente:

appartamento+rimessa: $V_m = € 107099 * 0,7 = € 74969$;

spesa presunta di € 32130.

Appartamento: $V_m = € 73733 * 0,7 = € 52313$;

spesa presunta di € 22420.

Rimessa: $V_m = € 21262 * 0,7 = € 14884$; spesa presunta di € 6418.

Valore medio tra i due metodi per il caso 1 : $(132917,07 + 74969)/2 = 207886/2 = 103943,00$ euro

Caso 2: mansarda al piano IV di via Cimbri 17, interno 8, in Castrolibero (CS)

Destinazione d'uso		Abitazione di tipo economico
Superficie commerciale		23 mq
Canone		2,55 €/mq per mese
Canone mensile		58,65 €
Reddito lordo annuo		704€
Spese	24 % del reddito	169 €
Saggio di capitalizzazione	2%+ (aggiunte e detrazioni) 1,29 %	3,29%
Rn/r	(Rlordo - spese)/r	[704-169]/0,0329
Valore di mercato €	535/0,0329	€ 16261,39

Il valore di mercato dell'appartamento calcolato secondo il metodo per capitalizzazione dei redditi, come in tab. 6, risulta pari a € **16261,39**, restituendo un prezzo al mq di € **707** (€16261,39/23).

Valutazione del caso 2 secondo il metodo comparativo

Le fonti dirette, hanno confermato che sul territorio del Comune di Castrolibero le quotazioni sono di circa 400 euro/mq. Gli operatori sono stati sostanzialmente concordi nell'affermare che la tipologia dell'immobile oggetto di stima, per la crisi di settore, per la mancanza di un ascensore, non è un bene particolarmente appetibile.

Le fonti indirette: Di seguito si riporta – per il confronto – la tabella con i valori delle varie tipologie di abitazioni civili di tipo residenziale, nell'area di Castrolibero (CS) – tratta dalla "banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate – riferita al primo semestre del 2015.



Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min.	Max.		Min.	Max.	
Abitazioni civili	NORMALE	550	800	L	2,3	3,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	450	600	L	2,1	3	L
Box	NORMALE	350	450	L	1,9	2,7	

Agenzia Immobiliare "TECNOCASA"						
Collocazione via	piano	mq	€	€/mq		
Via Cimbri	1	180	123.000	683,00		
c.da Serra Miceli	1	100	115.000	1150,00		
c.da Fontanesi	1	128	105.000	820,00		
Agenzia Immobiliare "Casa.it"						
c.da Fontanesei		60	21.750	362,00		
c.da S.lucia		100	36.250	362,500		
Via Roma-centro		70	42.525	607,00		
MEDIA DEI VALORI						664,00

hanno restituito il seguente probabile prezzo di mercato: € 525,00 (media fonti indirette) + € 664 (media fonti dirette)/2= **€ 594,5 euro/mq.**

Pertanto:

appartamento: $V_m = € 15272$ (mq 23x€ 664/mq).

Per essere equiparato al valore calcolato con il metodo per capitalizzazione dei redditi, il valore desunto deve essere moltiplicato per un coefficiente di aggiustamento che detragga le spese per la ristrutturazione e per la conformità (richiesta del certificato di agibilità).

Pertanto, la valutazione di mercato più probabile risulta la seguente:

appartamento: $V_m = € 15272 * 0,7 = € 10690;$

spesa presunta di € 4582.

Valore medio tra i due metodi per il caso 2: $(16261,39 + 4582)/2 = 20842,39/2 = 10421,19$ euro

15) non è possibile esplicitare tal quesito, non trattandosi di terreni, ma di fabbricati.

LEGENDA: con "a" accanto alla numerazione dei quesiti, è stato indicato l'immobile di Mendicino (CS)

con "b" accanto alla numerazione dei quesiti, è stato indicato l'immobile di Castroibero (CS)



La presente relazione, completa degli allegati sotto elencati, viene depositata unitamente a n.3 copie a disposizione delle parti.

Si restituiscono contestualmente i fascicoli delle rispettive produzioni legali ritirati in sede di giuramento.

Allegati

- verbale di giuramento;
- convocazione n° 3 sopralluoghi ufficiali, dei 6 realmente effettuati, con uno aggiuntivo per richiesta del fabbro, esclusivamente per foto serrature e un 7° per verifica residenza nuova dell' [REDACTED] a Marano Principato;
- n° 2 atti di compravendita
- elaborato planimetrico, planimetrie catastali e visure storiche immobili
- Ispezione ipotecaria
- Verbali dei sopralluoghi effettuati
- Documentazione reperita ad uff. Registro, Uffici Anagrafe di Marano Principato e Cosenza, accertamento occupazione immobile
- Altre comunicazioni effettuate
- n° 5 planimetrie immobili aggiornate;
- rilievi fotografici effettuati;
- n° 5 rendering
 - fascicolo tecnico e stralcio PRG per immobile di Mendicino
 - attestazione di mancata agibilità di immobile di Mendicino
 - attestazione vincoli storici, artistici ecc...
 - documentazione relativa agli usi civici per Mendicino da Commissariato liquidazione usi civici della Calabria
 - fascicolo tecnico, stralcio PRG e PSC per immobile di Castrolibero
 - foto accertamento cambio di residenza [REDACTED]
 - Comunicazioni postali tornate indietro al mittente, ovvero al CTU
 - n° 2 interrogazioni e 2 ortofoto della zona di via Cimbri 17 da geoportale del Comune di Castrolibero
- attestazione di usi civici e vincoli da parte del Comune di Castrolibero
 - ricevute delle comunicazioni e/o di richieste mancanti

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Claudia Zito



Ill.mo Giudice delle Esecuzioni

Dott.ssa Francesca Goggiamani

I sez. Civile-Esecuzioni Immobiliari

Tribunale Ordinario di Cosenza

OGGETTO: Chiarificazione ed integrazione alla relazione peritale CTU depositata il 14 gennaio 2016 di cui al n. 179/2013 R.G.E.

In ordine alla richieste di integrazione e chiarimento del 29.06.2016 a mezzo telefono dal-

l' Ill.mo G. E. e pec del 4.10.16 , ci si riporta integralmente alla consulenza tecnica d'ufficio depositata il 14.01.2016, relativa al n 179/2013RGE, integrando e approfondendo quanto segue.

In riferimento all'immobile sito in via Cimbri di Castrolibero (CS), al foglio particella n.°229 sub 6, identificato come **lotto B** ai fini della vendita, specifico che ha una superficie utile è di 77 mq. Per quanto concerne il calcolo della superficie commerciale. Anche se la mansarda non abitabile in origine è stata trasformata in A/2 è necessario considerare che secondo la norma UNI 10750 e il DPR 138/1998s.m.i., la superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m e altezza media inferiore a 2,40 m, non entra nel computo della superficie catastale e ne consegue la nullità dalla abitabilità concessa in quanto si è di fronte ad un'unità immobiliare di altezza media di 2,25 m.

Viceversa se si fa riferimento alla legge urbanistica regionale della Calabria n. 19/2002 s.m.i. secondo cui, all'art. 49, per il recupero dei sottotetti è consentita un'altezza media limite non inferiore a 2,20 m si può considerare che, a meno delle aree con altezza inferiore a 1,50 m, come evidenziate nel disegno di pianta in allegato, nel prospetto , all'uopo redatti, e, tenendo conto del valore del 30% di superficie considerabile per il balcone coperto, la superficie commerciale, avrà un valore pari a 123 mq, che per refuso era stato trascritto come "23 mq" nella succitata perizia



d'ufficio per mero errore di trascrizione/battitura che si è ripresentato ripetutamente nella relazione in parola solo a causa del programma adoperato nella relazione in oggetto.

L'utilizzazione di un foglio di calcolo di tipo elettronico, che utilizza degli automatismi, esegue i calcoli attraverso le formule contenute nelle celle. Questa non permette ictu oculi il controllo degli errori che dovessero propagarsi fra una cella e l'altra in caso di erronea battitura. Di conseguenza si innesca, nel processo di calcolo automatizzato di tipo iterativo – con molte ripetizioni successive – la propagazione anche di un piccolo errore di battitura o dello scambio di posizione fra un valore e l'altro producendo errori apparentemente incomprensibili. Tuttavia si evidenzia che i parametri estimativi usati, previsti dalla disciplina dell'estimo, nel calcolo sono gli stessi pur risultando modificate le stime, in modo particolare il valore marginale dell'unità di superficie (valore dell'immobile al metro quadro).

Pertanto ai fini della stima il valore di mercato più probabile viene aggiornata a 69119,00 euro tenendo conto del valor medio tra i metodi di stima e sottraendo le spese necessarie per la sistemazione dell'immobile relativamente agli interni e agli impianti/servizi, ristrutturazione dello stabile e la mancanza di ascensore.

Tenuto conto delle esigenze palesate per l'immobile trattato, si propongono dette precisazioni anche per la trattazione dell'immobile sito in Mendicino (CS), al foglio 12, particella 1000, sub 3-2-1, identificato con il **lotto A**, nell'omogeneizzazione delle superfici; pertanto la superficie utile è di 156 mq e la commerciale di 216 mq, con una valutazione di mercato corrispondente di 143805,00 euro. Si specifica inoltre che, ai fini del calcolo della consistenza dell'immobile e della determinazione della **superficie commerciale**, si è tenuto conto:

- della superficie dei vani principali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento: corte/giardino;

Le superfici di pertinenza sono state rese omogenee a quella principale utilizzando i coefficienti di ragguaglio.

CRITERI DI MISURAZIONE (riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138)

1. Vani principali e accessori diretti:

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne –perimetrali (queste ultime, fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità



immobiliare): i muri interni e quelli perimetrali esterni sono computati per intero, i muri in comunione sono computati nella misura massima del 50%.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98). Al calcolo delle superfici vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, al fine di ottenere un valore complessivo della superficie commerciale complessiva.

2. Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:

- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzera dello stesso.

Determinazione della superficie ponderata della superficie scoperta:

- 10%, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- 2% per superfici eccedenti detto limite.

Determinazione della superficie di balconi terrazze e similari:

- 30% fino a 25 mq, se comunicanti con i vani principali ed accessori
- 10% oltre i 25 mq, se comunicanti con i vani principali ed accessori
- 15% fino a 25 mq, se **non** comunicanti con i vani principali ed accessori
- 5% oltre i 25 mq, se **non** comunicanti con i vani principali ed accessori

Determinazione della superficie di pertinenze accessorie (cantine, soffitte e assimilate)

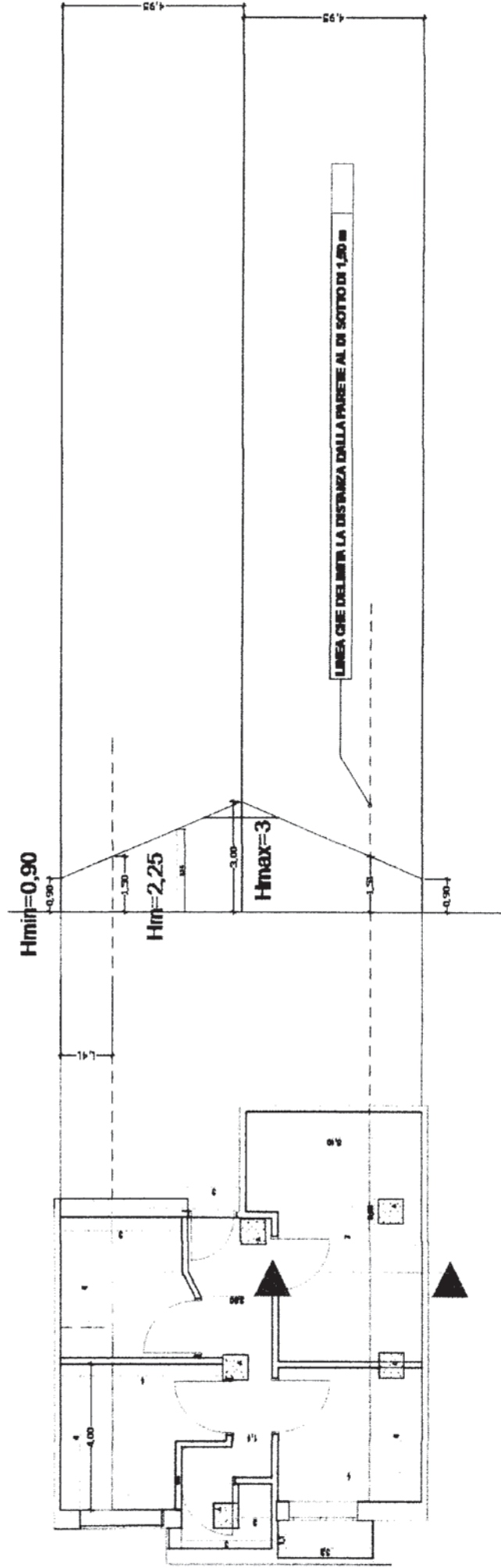
- 50% della superficie, se comunicanti con i vani principali ed accessori
- 25% della superficie se non comunicanti

Forniti i dettagli precedenti, alla presente, a completamento, si allegano tabella riassuntiva, come richiesta al punto 15, disegno esplicativo relativo all'immobile al lotto B, aggiornamento del calcolo estimativo all'uopo redatti, ristampa della relazione peritale rettificata.

5/10/2016

Il CTU

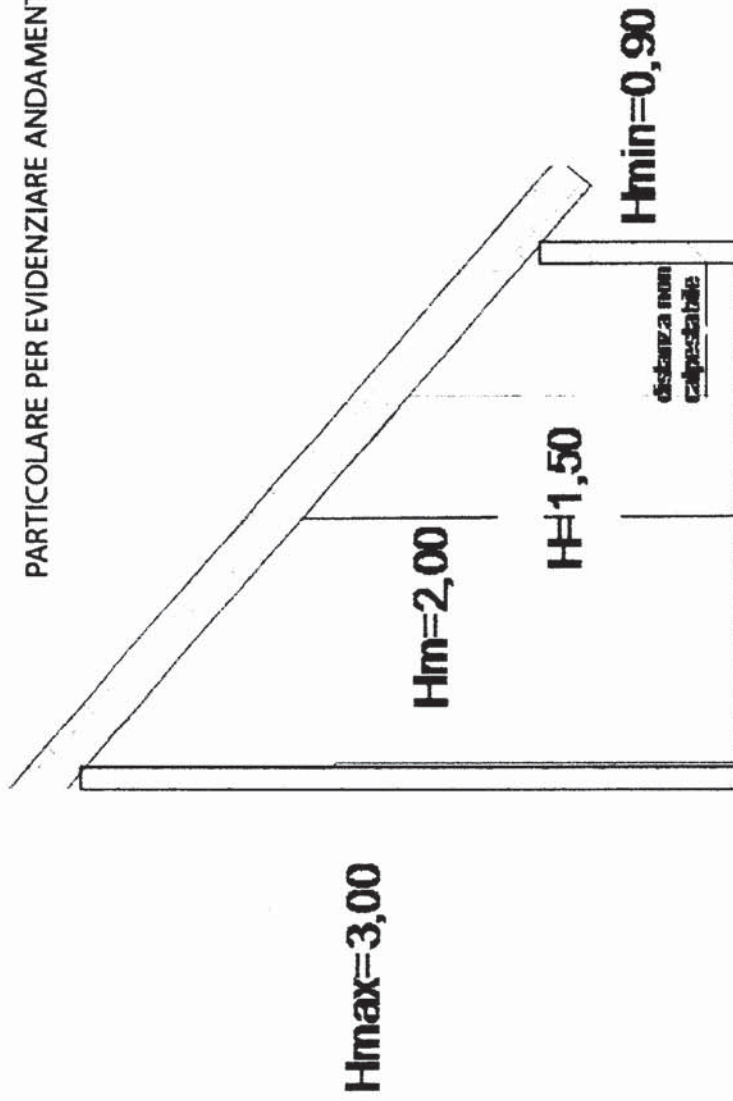




RGE 179/2013
 PIANTA CASTROLIBERO PIANO IV INT 8 VIA CIMBRI
 17
 SCALA 1:100
 DISEGNATO DA ING. CLAUDIA ZITO
 STATO DEL DIRSGNO REV 2



PARTICOLARE PER EVIDENZIARE ANDAMENTO STANZE IN ALTEZZA



Firmato Da: ZITO CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 77ff7a71553b1509c3cdab4f790a67

Allegato al punto 15

FOGLIO RIASSUNTIVO DATI PER L'ORDINANZA DI VENDITA DEI DUE BENI

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA N. 179/2013 R.G.E. -Incarico del 07/07/2015

DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE	Villino -LOTTO A
COMUNE	MENDICINO (CS)
FOGLIO DI MAPPA N.°	12
LOTTO MENDICINO	A
PARTICELLA N.°	1000
SUBALTERNO N.°	3
CLASSE	1
CATEGORIA CATASTALE	A/7
RENDITA	553,90 EURO
SUBALTERNO N.°	3
ZONA CENSUARIA	
SUBALTERNO N.°	2
CLASSE	2
CATEGORIA CATASTALE	C/6
RENDITA	309,10 EURO
SUBALTERNO n°	1 (corte)
CONSISTENZA CATASTALE RISCONTRATA	9,50
Mq UTILI	156
Mq COOMERCIALI	216
PREZZO BASE	Euro 143805,00
NATURA E TITOLARITÀ DEL DIRITTO	PIENA PROPRIETÀ
AGIBILITÀ	MANCANTE

DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE	Appartamento in condominio sito al quarto piano (SOTTOTETTO)-LOTTO B
COMUNE	CASTROLIBERO (CS)
FOGLIO DI MAPPA N.°	6
LOTTO CASTROLIBERO	B
PARTICELLA N.°	229
SUBALTERNO N.°	14
CLASSE	1
ZONA CENSUARIA	1
CONSISTENZA CATASTALE RISCONTRATA	5 vani
CATEGORIA CATASTALE	A/2
RENDITA	Euro 361,52
Mq UTILI	77
Mq COMMERCIALI	123
PREZZO BASE	Euro 69119,00
NATURA E TITOLARITÀ DEL DIRITTO	PIENA PROPRIETÀ
AGIBILITÀ	LICENZA N° 6266 DEL 26.07.2002

Rende li 05.10.2016

Il CTU, Dott. Ing Claudia Zito.

Pec: claudia.zito.mec39@ingpec.eu



INTEGRAZIONE della relazione di consulenza tecnica d'ufficio

Rende lì, 05.10.2016.2016

Ill.mo Giudice dott. Ssa Francesca Goggiamani
I sez. Civile-Esecuzioni Immobiliari
Tribunale di Cosenza

Oggetto: [REDACTED] (R.G. E.
n.179/2013)

INTEGRAZIONE RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premessa

Con ordinanza del G.I., dott.ssa Manuela Morrone in data 27/03/2015, la sottoscritta Claudia Zito – regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cosenza e all'Albo dei Consulenti di questo Tribunale – è stata nominata consulente tecnico d'ufficio nel procedimento n. 179/2013 R.G.E. promosso da [REDACTED]

Il giuramento di rito è avvenuto all'udienza del 07/07/2015 e in quella sede si è accettato l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti, di cui si rimanda al verbale di giuramento, in allegato alla presente:

Il termine assegnato per la consegna dell'elaborato peritale era stato fissato in giorni 60 prima dell'udienza, fissata il 15 dicembre 2015. Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 17/07/2015 .

Dalla lettura degli atti di causa, le richieste di parte attrice riguardano in particolare la pendenza di euro 169.334,75, capitale residuo dall'ultima rata di mutuo fondiario pagato, a cui vanno sommati gli interessi di mora, assistito inoltre da ipoteca volontaria di euro 340.000,00; per i motivi suddetti, la Carime SpA, tramite il legale, Avv. Antonello Bisceglia, ha richiesto la messa in vendita dei due immobili pignorati, oggetto di procedura, chiedendo l'assegnazione in proprio favore della somma che si ricaverà dalla stessa vendita, al fine di compensare il debito attualmente in corso.

Si è proceduto a fare tutti gli accertamenti, richiesti dal caso.

Quadro delle attività svolte

Al fine dell'espletamento dell'incarico sono state condotte le seguenti attività:

- studio del fascicolo;
- convocazione delle parti per l'inizio delle operazioni peritali (17.07.2015)
- inizio ed esecuzione delle operazioni peritali giorno 17.07.2015 e sopralluoghi effettuati giorni 23 e 24 luglio 2015, 28 luglio 2015, 31 agosto 2015, 21 settembre 2015 e 17 e 18 novembre 2015.
- rilievo metrico;
- rilievo fotografico;
- accessi presso i seguenti uffici pubblici e privati:
 - Comune di Mendicino (CS), Comune di Castrolibero(CS), Ufficio Anagrafe Comune di Marano Principato(CS), Agenzia delle Entrate di Cosenza;
 - Studio Notarile Camilleri;
- analisi e valutazioni tecniche conseguenti alla verifica delle questioni sollevate;



- stesura, collazione e riproduzione della relazione di consulenza e dei relativi allegati come elencati e descritti.
- Nel corso delle operazioni peritali è stata inoltre formata o acquisita la seguente documentazione:
- fascicolo tecnico riguardante sia l'immobile di Via Cimbri 17 in Castrolibero, sia il villino di via Verdi 15 in Mendicino e stralcio PSC/PRG
 - certificato residenza di [REDACTED]
 - Certificato di matrimonio dei due coniugi
 - Attestazione dell' Ufficio del Registro- CS
 - planimetrie, elaborato planimetrico, visure storiche dei due immobili
 - certificato ipotecario a carico di [REDACTED]
 - n°2 atti di compravendita
 - dichiarazione circa l' immobile occupato per immobile di Castrolibero, da parte della Polizia Municipale di Castrolibero.

Risposte ai quesiti

**LEGENDA: con "a" accanto alla numerazione dei quesiti, è stato indicato l' immobile di Mendicino (CS)
con "b" accanto alla numerazione dei quesiti, è stato indicato l' immobile di Castrolibero (CS)**

1a) e 1b)la documentazione di cui all' art. 572 comma " Cod. Proc. Civ comprende:

- Mutuo ipotecario
- Note di trascrizione n° 2105 (gen) del 15.07.09 e n° 14672 (gen) del 10.06.13
- Note di trascrizione n° 25679 (gen) del 12.11.02
 - N° 905 (gen) del 10.01.03
 - N° 47 (gen) del 2.1.04
 - N° 1477 (gen) del 14.1.08
 - N° 9581 (gen) del 8.4.09
 - N° 21051(gen) del 15.07.09
 - N°29203 (gen) del 14.07.2010
 - N°14672 (gen) del 10.06.13
- Certificato ipotecario n° CS96598 del 30.09.13
- Certificato ipotecario n° CS96753 DEL 30.09.2013 CON NOTA DI TRASCRIZIONE N° 25679 GEN del 12.11.02
- Certificato ipotecario n° CS 97184 del 30.09.13 con note di trascrizione n° 26918 gen. del 28.12.99, n°17801 gen. del 8.8.02, n° 905 gen. del 10.01.03
- Visura storica per immobile del 5.08.13
- Visura storica per immobile del 16.10.13
- Visura storica per immobile del 3.9.13
- Ispezione ipotecaria telematica a carico di [REDACTED] in data 10/12/15 n° CS 114555/7, formalità di riferimento: trascrizione n°201740 del 1989 su immobile sito in Falconara Albanese (CS)-procedura chiusa.
 - n° CS 114555/6 IPOTECA da mutuo su immobile di Mendicino dal 2009, oggetto di procedura
 - n° CS 114555/5 IPOTECA da mutuo su immobile di Castrolibero dal 2008, anche oggetto di procedura.



- n° CS 114555/4 IPOTECA da mutuo ancora su autorimessa (C/6) del complesso di Mendicino dal 2004, oggetto di procedura .

-elaborato planimetrico, planimetrie e visure storiche per immobile in data 31.08.15

-fascicolo tecnico e stralcio PRG da Uff. Tecnico di Mendicino 24.07.15

-fascicolo tecnico e stralcio PRG e PSC da Uff. Tecnico di Castrolibero 28.07.15 e 4.08.15

-atti di compravendita per villino in Mendicino del 8.1.03 n° REP. 20457 e per appartamento in Castrolibero del 11.11.02 n° REP: 1990

4a) **villino in Mendicino:** l' immobile è stato raggiunto imboccando zona Serraspiga in Cosenza, da via Marconi, direzione Mendicino. Percorrendo la strada provinciale si entra in Mendicino e, proseguendo oltre località Pasquali, arrivati al quadrivio di Tivolille, si gira a sinistra per zona Ferrera, quindi a destra, all' incrocio, su via Virgilio. Si giunge, dopo circa 4 Km, in via Verdi, imboccandola sulla destra, entrando in piena zona residenziale. Esposizione dell' immobile è sui tre lati, est-nord-ovest. Da accertamento presso l' Agenzia delle Entrate ed Uff. Tecnico comunale, i dati catastali combaciano: foglio 12, particella 1000, sub 3-2-1. L'ingresso si trova su via Verdi, al civico 15, grazie a cancello pedonale, da dove si accede alla corte, indi alla veranda ove si trova il portone di ingresso blindato, sulla sinistra, o dritto, ad un cancelletto interno, che delimita la parte anteriore dalla parte retrostante della casa, ove c'è un'altra veranda con tettoia, aggiunta di seguito. Lateralmente ad essa, sulla destra, c'è una staccionata in legno, per questa porzione, a coprire la parte in altezza, oltre il recinto metallico, altrimenti scoperta. Tutta l'area dell' immobile, porzione di villetta bifamiliare, è circondata da recinto in metallo. Dal portone di ingresso, succitato, si accede ad un piccolo corridoio ove, sulla destra si ha l'ingresso alla cucina, sulla sinistra invece, a due diverse stanze, di cui una con balcone e finestra, l'altra sprovvista di aperture.

La cucina presenta un locale aggiuntivo ad uso bagno ed un altro ricavato sottoscala, adibito a lavanderia. Alla destra del locale cucina c'è una porta che dà accesso al locale di autorimessa, mentre frontalmente all'entrata della cucina, c'è un portone in PVC che consente l'ingresso alla veranda posteriore. Continuando dal corridoio, si prende una scala che conduce al primo piano, a cui si accede alla zona notte, in cui sono presenti 3 camere da letto, di cui una con balcone, le altre con finestre. Una stanza dà accesso diretto a piccolo bagno. Esiste poi un altro locale bagno, a sé stante, con finestra. Dal corridoio, in fondo a destra, si sale per il locale soffitta, ove sono presenti diverse aperture, di cui due tonde ad oblò. Al centro del locale è stata ricavata una parete divisoria in cartongesso, mentre in fondo a destra un bagno (sottotetto) ed a fianco una cavità adibita a deposito.

Dalla porta che dalla cucina dà accesso al seminterrato, si va attraverso una scala di ferro. Una volta giù c'è un'altra porta che delimita quindi l'intera scala. Sotto la scala, esiste un'altra porticina; in fondo, a sinistra della porta del garage (saracinesca) è stato ricavato un piccolo locale di deposito. Sono presenti due finestre nel seminterrato. Dalla saracinesca si esce all' area comune tra le due villette.



Circa gli impianti sono presenti riscaldamento con caldaia, termo camino e termosifoni, mentre il gas per cucinare è fornito da deposito interrato di gpl, installato nell'area del giardino. Sono stati aggiunti climatizzatori, poiché al momento il termo camino non è funzionante; altri impianti sono quello elettrico, idrico. Gli infissi di PT , piano I e soffitta sono in legno con doppi vetri, a parte le finestrelle di bagno annesso alla cucina e seminterrato. A parte la cucina e due dei bagni, gli interni sono sprovvisti di mobilio. La villetta è a circa 2 Km dal centro, ove sono i servizi e ad altri 3 Km circa dal centro storico, tramite rete stradale. La zona è occupata da villette di tipologia simile e nei dintorni ci sono aree di verde, come pure dalla strada principale, si nota la veduta della zona collinare.

N° vani=9,50; superficie commerciale: 216 mq

4b) appartamento in Castrolibero:

All' immobile di Castrolibero si giunge imboccando via degli Stadi a Cosenza, indi passando per la frazione di Andreotta, volgendo a destra dopo lo stadio e, oltrepassando a sinistra la rotonda, salendo verso il centro del paese, passando da via Puccini e per ultimo da via della Resistenza, si entra nella parte alta di Castrolibero. Dopo circa 2 Km, sulla sinistra, si vedono in posizione sopraelevata rispetto al piano stradale, due palazzine gemelle, di cui una delle due(visivamente quella non ristrutturata), è quella di nostro interesse per l'accertamento dell' immobile. Proseguendo oltre le palazzine a vista, si gira strettamente a sinistra e costeggiando una piccola chiesa, si arriva ad una strada senza uscita, ove in fondo, è il palazzo con civico 17 di via Cimbri, nel luogo in cui è l'appartamento al piano IV, int. 8, o meglio una mansarda con esposizione nord-est. La zona si trova a circa 3 Km dai servizi e circa 2 Km dal centro storico, in zona collinare panoramica, ad 1 Km mezzo da S.Lucia, prima di Marano Principato.

L'appartamento si presenta spoglio,privo di arredamenti, con un piccolo ingresso, due prime stanze, una a destra con parete sagomata e un'altra sinistra, entrambe con lucernari, procedendo altre due stanze, di cui quella a sinistra con balcone, mentre, quella a destra, oltrepassando il bagno, con finestra laterale trapezoidale. Il bagno presenta piccola finestra e a sinistra, oltre la colonna, un piatto doccia. L'appartamento si presenta privo di collegamenti di impianto termico. Predisposti collegamenti elettrici e idrici per il funzionamento; sono presenti i sanitari nel bagno. Dal sopralluogo sembra che l'appartamento non sia mai stato abitato né pulito dopo l' effettuazione dei lavori all' interno. In due delle stanze sono state ricavate delle aperture nella muratura, a mò di eventuale deposito. I dati della casa combaciano: foglio 6, particella n° 229 , sub 14. Gli infissi sono in alluminio con vetro semplice.

N° vani=5; superficie commerciale =123 mq

5a)per immobile- Mendicino lettera c

5b) per immobile –Castrolibero lettera c.

Per entrambi gli immobili vi era imprecisione: per il primo diverso indirizzo, per il secondo n° civico mancante

6a)Durante il sopralluogo sono state constatate difformità rispetto al progetto presentato, con diversa distribuzione degli spazi senza richiesta di titolo abilitativo; inoltre è stata costruita tettoia, di cui non risulta richiesta di autorizzazione nel fascicolo tecnico, come pure non c'è traccia di collaudo statico, certificato di agibilità, attestazione di prestazione energetiche (APE). Presenza deposito GPL. Per sanare le difformità succitate, occorrono:



CILA in sanatoria, per lavori già eseguiti, in merito alla diversa distribuzione degli spazi, nuovi locali etc.. con un costo di circa 1000,00 euro (Art. 6 del T.U. Dpr 380/01)

Predisposizione della documentazione necessaria e/o mancante per ottenere il certificato di agibilità, con un costo del solo certificato, di circa 230,00 euro e sanzione per mancata presentazione dello stesso oltre il 61° giorno dall'ultimazione dei lavori di 464,00 euro (artt. 24 e 25 TUED)

Sono indi necessari i seguenti documenti ai fini del Certificato di Agibilità (indi quelli mancanti sono da integrare):

- Aereofotogrammetria,
- Elaborati progettuali in scala 1:2000, 1:500, 1: 100,
- Planimetrie catastali e visura,
- Dichiarazione della salubrità degli ambienti e l'avvenuta prosciuga tura dei muri,
- Collaudo statico,
- Dichiarazione di accessibilità agli immobili,
- Copia della DI.RI., dichiarazione di rispondenza degli impianti installati, ai sensi del DM 37/08,
- APE, attestazione di prestazione energetiche

Mancata SCIA tettoia, sanabile secondo art. 37 del TUED con sanzione da 516 a 10329 euro

Art. 46 Dpr/2001, punto 5 nel caso di procedure di esecuzioni immobiliari

Mancata SCIA al Comando provinciale dei Vigili del Fuoco per serbatoio interrato di GPL, poiché pur chiedendone documentazione e capacità, le informazioni non erano a disposizione della sig.ra ██████████. Controllo ai fini del TU per la sicurezza, le condizioni di corretta installazione, secondo Decreto del Min. dell'Interno del 14.05.2004, DPR 1.08.2011, n° 151 e DM 7.8.2012; costo SCIA in sanatoria per interventi diversi da edilizio, da 500 a 5000 euro.

Variazione catastale, conseguenza di nuovi spazi e nuova distribuzione, al costo di circa 50 euro.

6b) Sono state rilevate difformità per quanto riguarda parte della distribuzione degli spazi rispetto al progetto, sanabile con CILA in sanatoria di circa 1000,00 euro, su lavori già eseguiti e con variazione catastale al costo di circa 50 euro.

7a) la zona ove si erige l' immobile in Mendicino è C8 espansione, da PRG, residenziale

7b) la zona ove si erige l' immobile in Castrolibero è indicata da PSC come AUBOa, esplicita nel Regolamento Edilizio all' art. 82 comma 1, precedentemente C1 del PRG.

8a) immobile –Mendicino: -Concessione edilizia n° 12/'94

- Concessione edilizia n°47/'96 in variante
- Concessione edilizia n°32/2000
- Relazione Tecnica
- Disegni architettonici in scala 1:100
- Planimetrie in scala 1:2000
- Planimetrie in scala 1:2000 per la variante di progetto
- Norme di edilizia asismica Prot. Nr. 4114 del '94
- 2 Attestazioni di inizio lavori, di cui una ad uso Enel
- norme di edilizia asismica prot. Nr. 10443 del '93
- relazione geologica



-Non sono presenti agibilità e collaudo statico.
8b)Immobile –Castrolibero:- Permesso a costruire del 27/2/'74 n° 443 volturata il 15/5/'80 con Prot. N° 3023/80

- Richiesta di trasformazione del sottotetto in mansarda abitabile il 30.09.86 con n°prot. 9001, accordata con prot. N°3019/'92 .

-Presentazione Modifica aperture al progetto, sui due prospetti dei fabbricati 19.10.95 n° 4858

-Licenza di abitabilità prot. N°6266 del 26/7/2002

- Collaudo statico del 27/5/'81 con prot. N° 11366.

-Planimetria su carta millimetrata

-Prospetti

9) e 10) Non trattandosi di terreni, non è possibile esplicitare tali punti richiesti, se non ai fini della distinzione per la vendita.

11 a) Nell' immobile vivono, allo stato attuale, [REDACTED]

11 b) Immobile inoccupato, grazie ad accertamento preventivo, eseguito dalla Polizia Municipale di Castrolibero, prima del sopralluogo.

12) sentenza: in attesa di riscontro da parte del Tribunale di Cosenza, allego ricevuta richiesta effettuata

[REDACTED]

13a) Per quanto riguarda i diritti di godimento nella zona ove sorge l'immobile di Mendicino, all' uff. tecnico del Comune, sono all'opera per mappare le zone per il PSC in versione definitiva. Pertanto da comunicazione al Comune di Mendicino da parte del Dip. Della Regione Calabria, contenzioso agli usi civici, n° 1019 del 10.10.2013, solo tale ufficio e il Commissariato agli usi civici, possono rilasciare attestazioni a riguardo. (in attesa di risposta ufficiale, alla presente allego ricevute richieste effettuate)

13b) Da esplorazione da me effettuata presso il geoportale del Comune di Castrolibero, inserendo i dati catastali, è risultata che la zona ove è stato edificato l'immobile di Via Cimbri 17, essere soggetta a vincolo PAI(zona soggetta a rischio frana, inondazione), con rischio R3, di cui allego interrogazioni e esiti ortofoto. Per quanto riguarda attestazione sugli usi civici, manca anche questa attestazione, per mancate risposte dagli uffici contattati (in attesa di risposta ufficiale, alla presente allego ricevute richieste effettuate)

14) Ai fini della presente valutazione sono stati messi a confronto due distinti criteri di valutazione estimativa, che, secondo la letteratura di settore, prendono in considerazione aspetti complementari: il metodo comparativo e quello per capitalizzazione dei redditi (1).



Per la descrizione della letteratura relativa al metodo della capitalizzazione dei redditi si è fatto riferimento alla seguente bibliografia:

Realfonzo A. (1994), *Teoria e metodo dell'estimo urbano*, Nis Roma; Forte F. De Rossi B. (1974), *Principi di economia e di estimo*, Etas, Milano; Orefice M. (1995). *Estimo*, Utet.

Per la determinazione del più probabile valore degli immobili la letteratura di riferimento considera il valor medio delle stime ottenute mediante i due metodi adottati.

Il metodo per capitalizzazione dei redditi si basa sul principio che il valore di un bene immobile sia proporzionale alla sua capacità di produrre reddito, trascurando però gli elementi oggettivi dell'immobile stesso; infatti non è detto che i parametri adottati, seppur validi per tutti gli immobili della zona, possano essere appropriati in relazione a particolari e diversi elementi strutturali non presenti negli altri casi.

Il presupposto economico su cui si basa la "valutazione per capitalizzazione dei redditi" è che un bene vale quanto rende e quindi esiste un'equivalenza tra il valore patrimoniale di un bene ed il reddito che questo è in grado di produrre.

L'operazione che consente di trasformare un valore di reddito in un valore capitale è quella, matematico-finanziaria, dell'accumulazione iniziale di redditi costanti, posticipati ed illimitati. Il principio della matematica finanziaria assume che non si possono addizionare, sottrarre o confrontare tra loro valori differiti nel tempo. L'accumulazione iniziale impone che le annualità (*operazioni finanziarie che si verificano ad intervalli annuali, "costanti" – il cui ammontare non varia; "posticipate" – poiché in ragione della scadenza vengono corrisposte alla fine dell'anno; "illimitate" – in ragione della durata della prestazione*) siano sommate e riportate al momento zero, assumendosi $A_0 = a/i$ (del capitale finanziario), dove A_0 è il capitale accumulato, 'a' è l'annualità, 'i' è il saggio d'interesse, ovvero il prezzo d'uso del capitale finanziario.

Se si assimila il valore di mercato di un dato immobile alla stregua di qualsiasi capitale e reddito connesso, ne consegue che l'operazione che sottende alla formula della capitalizzazione dei redditi, sia l'accumulazione iniziale di un reddito costante, posticipato e illimitato, impiegando un saggio di capitalizzazione "r" che riflette il prezzo d'uso del capitale immobiliare.

Nell'ambito della stima si assume che il reddito netto ed il saggio di capitalizzazione siano dati dal mercato e siano ordinari, ossia riferiti al reddito netto ordinario (che l'immobile genera in una situazione stazionaria, senza che elementi eccezionali ne determinino variazioni verso l'alto o verso il basso) e al saggio di capitalizzazione ordinario (che rifletta il rendimento proprio dell'immobile).

Ciò premesso, alla stima per capitalizzazione si perviene attraverso:

La stima del reddito lordo ordinario;

La stima delle spese in detrazione e conseguente determinazione del reddito netto;

La stima del saggio di capitalizzazione ordinario;

L'apporto delle aggiunte e detrazioni al saggio di capitalizzazione in funzione delle caratteristiche dell'immobile;

La formulazione del giudizio di stima.

Reddito netto

Il reddito netto o capitalizzabile è dato dal reddito lordo ordinario dell'immobile al netto di tutte le spese a carico della proprietà (spese in detrazione): $R_n = R_l - S$ (ove R_n è il reddito capitalizzabile, R_l è il reddito lordo annuo, S sono le spese in detrazione).



Il reddito lordo annuo dell'immobile non è altro che l'affitto annuale dell'immobile. Esso può essere stimato con riferimento alle fonti indirette e dirette (euro/mq-anno o euro/mq mese*12).

Spese in detrazione

La tab. 3 riporta le spese in detrazione al reddito lordo e la loro incidenza nella valutazione. E' evidente la non univoca quantificazione dell'incidenza di tali voci, come pure il fatto che si verifica un'evoluzione nel tempo della loro incidenza in ragione di cambiamenti tecnologici ed impiantistici oltre che di variazioni occorse nella normativa fiscale riferita alla figura del proprietario.

INCIDENZA DELLE SPESE IN DETRAZIONE										
	SPESE	MIN	MAX	MEDI A	MIN.	MAX	MEDI A	MIN.	MAX	MEDI A
1	MANUTENZIONE	2%	4%	3%	4%	8%	6%	2%	6%	4%
2	SERVIZI	2%	5%	3,5%	5%	8%	6,5%	2%	5%	3,5%
3	IMPRODUTTIVITA'	1%	4%	2,5%	2%	3%	2,5%	1%	3%	2%
4	ASSICURAZIONI	0%	0,5%	0,25%	1%	2%	1,5%	0,5%		0,5%
5	REINTEGRAZIONE	0%	1%	0,5%	2%	3%	2,5%	1%	2,5%	1,5%
6	AMMINISTRAZION E	0%	3%	1,5%	3%	4%	3%	0,5%	3%	1,75%
7	IMPOSTE	7%	11%	9%	10%	15%	12,5%	11,25%		11,25%
TOTALE		12%	28,5%	20,25 %	26%	43%	34,5%	17,8%	30,3%	24 %
Fonti		Forte, De Rossi (ed. '79)			Michieli (ed. '93)			Realfonzo (ed. '96)		

Tab. 3

Le imposte

Gli autori concordano nel dare alle imposte l'incidenza maggiore.

L'imposta comunale sugli immobili, la cui base imponibile è calcolata sulla base del valore catastale, varia in funzione delle decisioni di ciascun Comune, con un'aliquota compresa fra il 4 e 7 per mille.

L'imposta sulle persone fisiche e sulle persone giuridiche, la cui base imponibile è il reddito dell'immobile, con aliquota determinata in base al reddito del contribuente.

Saggio di capitalizzazione

Il saggio di capitalizzazione riflette il prezzo d'uso del capitale impiegato nell'acquisto dei beni economici oltre che il livello di rischio connesso all'investimento immobiliare (il saggio aumenta all'aumentare del livello di rischio connesso all'investimento). E' ottenuto come il rapporto tra il reddito dell'immobile ed il suo prezzo. In ragione della natura lorda o netta del reddito considerato si ottiene un saggio di capitalizzazione lordo o netto.

La corretta stima del saggio di capitalizzazione può condizionare gli esiti della stima per capitalizzazione e viene effettuata mediante procedimento sintetico o analitico.



Stima del saggio di capitalizzazione

Il metodo più usato per la stima del saggio di capitalizzazione è quello analitico, mediante il quale, il saggio di capitalizzazione si determina a partire da un saggio medio di mercato al quale si sommano aggiunte e detrazioni: $r = rm + \Sigma A - \Sigma D$

Il valore medio del saggio è ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche.

Il metodo proposto dall'Orefice prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato, come riportato in Tab. 4, al quale si aggiunge una serie di coefficienti, positivi o negativi, dipendenti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile (le positive diminuiscono r; quelle negative lo aumentano).

SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE MEDIO			
	MIN	MAX	MEDIA
Centri di grande dimensione	0,50%	4,50%	2,50%
Centri di media dimensione	1,50%	5,50%	3,50%
Centri di limitata dimensione	2%	6%	4%

Tab. 4

Aggiunte e detrazioni

Per la determinazione delle aggiunte e delle detrazioni, Carlo Forte sistematizza tutti i contributi ascendenti e discendenti che influenzano il valore del saggio di capitalizzazione, ad esempio, interventi presumibili di manutenzione straordinaria, ubicazioni periferiche oppure, al contrario, particolari pregi architettonici, previsione di miglioramenti urbanistici.

Orefice, invece, propone di classificare gli incrementi e i decrementi al saggio in caratteristiche di localizzazione (posizionali estrinseche), di posizione (posizionali intrinseche), tipologiche (intrinseche) e produttive. Nella Tab. 5, sono identificati i contributi, minimo e massimo, relativi alle diverse caratteristiche che incidono sulla determinazione del tasso di capitalizzazione.

Limiti del metodo di stima per capitalizzazione

Il primo rischio connesso al procedimento analitico di stima per capitalizzazione dei redditi, che può rendere aleatoria la stima, è legato alla difficile ed incerta determinazione delle spese in detrazione. Gli operatori si orientano ad effettuare una stima considerando canoni annuali lordi e saggi di capitalizzazione lordi, esito del rapporto fra redditi lordi e valore patrimoniale. In questo caso le fonti indirette forniscono indicazioni sul saggio di capitalizzazione lordo dell'immobile.

Il secondo rischio è riconducibile al fatto che limitate variazioni del saggio possono determinare significative variazioni del valore.



Valutazione dell'immobile con il metodo per capitalizzazione dei redditi:

Il valore di mercato è ottenuto dividendo il reddito netto che il bene/capitale produce per il saggio di capitalizzazione: $V_m = R_n / r$.

Per la determinazione del reddito lordo si considera che le unità immobiliari ad uso abitazione sono, nel Comune di Mendicino prima e Castrolibero poi, si fa riferimento alle rispettive tabelle OMI per canone mensile medio di €/mq x mese.

La media delle spese, comprensiva delle imposte gravante sull'immobile, si considera nel caso 1 al 34,5 %, mentre per il caso 2 pari al 24% del reddito (tab. 3); mentre per la determinazione del saggio di capitalizzazione si è fatto riferimento alla tab. 4, in base alla quale si assume come saggio di capitalizzazione medio la media aritmetica fra i valori minimo e massimo riportati, a seconda delle dimensioni del centro abitato e, considerando il Comune di appartenenza dell'immobile centro di limitata dimensione, si adotta il saggio minimo pari al 2%. A questo si aggiungono i coefficienti, positivi o negativi (Orefice M. (1995). *Estimo*, Utet), dipendenti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

	AGGIUNTE E DETRAZIONI			Valori del caso 1	Valori del caso 2
Caratteristiche di localizzazione o posizionali estrinseche	1	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio trasporti	±0,22%	+0,11%	+0,10
	2	Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale	±0,28%	+0,28%	-0,10
	3	Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsione di peggioramenti o miglioramenti ambientali	±0,18%	+0,15%	+0,10
	4	Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato.	±0,80%	+0,70%	+0,70
	5	Disponibilità di spazi pubblici utilizzabili a parcheggio.	±0,60%	+0,30%	+0,50
Caratteristiche di posizione o posizionali intrinseche	6	Caratteristiche di panoramicità	±0,36%	+0,25%	+0,36
		Caratteristiche di prospicienza e di luminosità	±0,20%	+0,10%	+0,15
	8	Quota rispetto al piano stradale – <i>senza ascensore</i>	±0,08%	- 0,08%	-0,08
	9	Dimensioni subordinarie o superordinate degli spazi coperti o scoperti	±0,06%	+0,06 %	+0,06
Caratteristiche tipologiche o intrinseche	10	Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti	±0,16%	- 0,12%	-0,14
	11	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali	±0,12%	+0,08%	-0,16
	12	Età dell'edificio	±0,10%	- 0,05%	-0,10
Caratteristiche produttive	13	Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi)	±0,06%	-0,06%	-0,06
	14	Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	±0,04%	-0,03	-0,04
				+1,69%	+1,29%



Tab. 5

Caso 1: Villino sito in via Verdi, 15 in Mendicino (CS)

Destinazione d'uso		Abitazione di tipo ville-villino
Superficie commerciale		216 mq
Canone		4 €/mq per mese
Canone mensile		864 €
Reddito lordo annuo		10368,00€
Spese	34,5 % del reddito	3577 €
Saggio di capitalizzazione	2%+ (aggiunte e detrazioni) 1,69%	3,69%
Rn/r	(Rlordo – spese)/r	[10368-3577]/0,0369)
Valore di mercato €	6971/0,0369	€ 184038

Il valore di mercato dell'appartamento calcolato secondo il metodo per capitalizzazione dei redditi, come in tab. 6, risulta pari a € **132917,07**, restituendo un prezzo al mq di € **852** (€184038/216).

Il *metodo comparativo* a valore di mercato, si basa sui prezzi di vendita di beni analoghi a quello in oggetto prendendo in considerazione degli elementi strutturali ed oggettivi dell'immobile, escludendo la capacità del cespite di produrre reddito.

Valutazione dell'immobile con il metodo comparativo – Procedimento sintetico

Per la stima comparativa si è proceduto a mettere a confronto i prezzi espressi dalle fonti dirette (*tecnici che operano sul territorio con provata esperienza nel settore*) con quelli espressi dalle fonti indirette (informazioni e dati ricavati dall'Agenzia del Territorio).

Le fonti dirette, hanno confermato che sul territorio del Comune di Mendicino è abbastanza diffusa la tipologia dell'immobile preso in esame che in una zona urbana a poca distanza dal centro, che può essere raggiunto anche a pied in circa 15 minuti. Gli operatori, come da letteratura, in materia, si sostiene che la tipologia dell'immobile oggetto di stima, per la crisi di settore, per la mancanza di un ascensore, non è un bene particolarmente appetibile.

Anche per quanto riguarda la definizione di parametri di prezzi unitari medi hanno dato responsi pressoché concordi riconoscendo, per gli edifici residenziali nell'area interessata, riferite a tipologie simili a quella oggetto di valutazione, come intervallo di prezzi unitari medi, i prezzi di 800,00-950,00 €/mq in presenza di rifiniture medie.

Per quanto riguarda i box, i prezzi praticati variano da 400,00 fino a 550,00 €/mq.



Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Mi	Ma		Mi	Max.	
		n.	x.		n.		
Abitazioni civili	NORMALE	800	1150	L	3	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	700	L	1,9	2,8	L
Box	NORMALE	400	550	L	2	2,8	
Ville e villini	NORMALE	750	1000	L	3,2	4,7	L

Le fonti Indirette: Di seguito si riporta – per il confronto – la tabella con i valori delle varie tipologie di abitazioni civili di tipo residenziale, nell'area di Mendicino (CS) – tratta dalla "banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate – riferita al primo semestre del 2015.

I prezzi delle proposte di vendita, compatibili con il caso in specie, desunte da siti di agenzie immobiliari per proposte di vendita nel comune di Mendicino, così come selezionate in tab. seguente.

Agenzia Immobiliare "TECNOCASA"					
	Collocazione e via	piano	mq	€	€/mq
1	CANDELISE		186	138.000	742
2	S. PAOLO		250	185.000	740
3	C.DA TIVOLILLE		140	80.000	571
4	PASQUALI-MERENZATA	1	132	95.000	720
Agenzia Immobiliare "Casa.it"					
1	VIA STILLUZZO		200	178.000	890
2	VIA A. RENDANO		160	142.400	890
3	VIA PUCCINI		180	151.000	840
	MEDIA DEI VALORI				696,14

hanno restituito il seguente probabile prezzo di mercato: € 675 (media fonti indirette, CONSIDERANDO VILLINI E BOX) + € 696,14 (media fonti dirette)/2=



€ 685/mq.

Pertanto:

appartamento+rimessa: $V_m = € 147960$ (mq 216 * € 685/mq).

Appartamento: $V_m = € 115080$ (168 * € 685/mq).

Rimessa: prezzo di mercato medio di 450,00€/mq (mq 47,25) = € 21262

Per essere equiparato al valore calcolato con il metodo per capitalizzazione dei redditi, il valore desunto deve essere moltiplicato per un coefficiente di aggiustamento che detragga le spese per la ristrutturazione e per la conformità (richiesta del certificato di agibilità).

Pertanto, la valutazione di mercato più probabile risulta la seguente:

appartamento+rimessa: $V_m = € 147960 * 0,7 = € 103572$;

spesa presunta di € 44388.

Appartamento: $V_m = € 115080 * 0,7 = € 80556$;

spesa presunta di € 36168.

Rimessa: $V_m = € 21262 * 0,7 = € 14884$; spesa presunta di € 6418.

**Valore medio tra i due metodi per il caso 1 : $(103572 + 184038) / 2 =$
= 143805,00 euro**

Caso 2: mansarda al piano IV di via Cimbri 17, interno 8, in Castrolibero (CS)

Destinazione d'uso		Abitazione di tipo economico
Superficie commerciale		123 mq
Canone		2,55 €/mq per mese
Canone mensile		314 €
Reddito lordo annuo		3768 €
Spese	24 % del reddito	904 €
Saggio di capitalizzazione	2%+ (aggiunte e detrazioni) 1,29 %	3,29%
Rn/r	(Rlordo - spese)/r	[3768-904]/0,0329)
Valore di mercato €	2864/0,0329	€ 87052,00

Il valore di mercato dell'appartamento calcolato secondo il metodo per capitalizzazione dei redditi, come in tab. 6, risulta pari a € **87052,00**, restituendo un prezzo al mq di € **707** (€ 87052/123).

Valutazione del caso 2 secondo il metodo comparativo

Le fonti dirette, hanno confermato che sul territorio del Comune di Castrolibero le quotazioni sono di circa 400 euro/mq. Gli operatori sono stati sostanzialmente concordi nell'affermare che la tipologia dell'immobile oggetto di stima, per la crisi di settore, per la mancanza di un ascensore, non è un bene particolarmente appetibile.

Le fonti indirette: Di seguito si riporta – per il confronto – la tabella con i valori delle varie tipologie di abitazioni civili di tipo residenziale, nell'area di Castrolibero (CS) – tratta dalla "banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate – riferita al primo semestre del 2015.



Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min.	Max.		Min.	Max.	
Abitazioni civili	NORMALE	550	800	L	2,3	3,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	450	600	L	2,1	3	L
Box	NORMALE	350	450	L	1,9	2,7	

Agenzia Immobiliare "TECNOCASA"					
	Collocazione via	piano	mq	€	€/mq
	Via Cimbri	1	180	123.000	683,00
	c.da Serra Miceli	1	100	115.000	1150,00
	c.da Fontanesi	1	128	105.000	820,000
Agenzia Immobiliare "Casa.it"					
	c.da Fontanesei		60	21.750	362,00
	c.da S.lucia		100	36.250	362,500
	Via Roma-centro		70	42.525	607,00
MEDIA DEI VALORI					664,00

hanno restituito il seguente probabile prezzo di mercato: € 525,00 (media fonti indirette) + € 664 (media fonti dirette)/2= **€ 594,5 euro/mq.**

Pertanto:

appartamento: $V_m = € 73123$ (mq 123 x € 594,5/mq).

Per essere equiparato al valore calcolato con il metodo per capitalizzazione dei redditi, il valore desunto deve essere moltiplicato per un coefficiente di aggiustamento che detragga le spese per la ristrutturazione e per la conformità (richiesta del certificato di agibilità).

Pertanto, la valutazione di mercato più probabile risulta la seguente:

appartamento: $V_m = € 73123 * 0,7 = € 51186;$

spesa presunta di € **21937.**

Valore medio tra i due metodi per il caso 2: $(87052 + 51186)/2 =$

$= 138238/2 = \mathbf{69119 \text{ euro}}$



15) non è possibile esplicitare tal quesito, non trattandosi di terreni, ma per la descrizione dei fabbricati ad uso vendita, sarà Lotto A e lotto B.

La presente relazione, completa degli allegati sotto elencati, viene depositata unitamente a n.3 copie a disposizione delle parti.

Si restituiscono contestualmente i fascicoli delle rispettive produzioni legali ritirati in sede di giuramento.

Allegati

- verbale di giuramento;
- convocazione n° 3 sopralluoghi ufficiali, dei 6 realmente effettuati, con uno aggiuntivo per richiesta del fabbro, esclusivamente per foto serrature e un 7° per verifica residenza nuova dell'██████████ a Marano Principato;
- n° 2 atti di compravendita
- elaborato planimetrico, planimetrie catastali e visure storiche immobili
- Ispezione ipotecaria
- Verbali dei sopralluoghi effettuati
- Documentazione reperita ad uff. Registro, Uffici Anagrafe di Marano Principato e Cosenza, accertamento occupazione immobile
- Altre comunicazioni effettuate
- n° 5 planimetrie immobili aggiornate;
- rilievi fotografici effettuati;
- n° 5 rendering
 - fascicolo tecnico e stralcio PRG per immobile di Mendicino
 - attestazione di mancata agibilità di immobile di Mendicino
 - attestazione vincoli storici, artistici ecc...
 - fascicolo tecnico, stralcio PRG e PSC per immobile di Castrolibero
 - foto accertamento cambio di residenza ██████████
 - Comunicazioni postali tornate indietro al mittente, ovvero al CTU
 - n° 2 interrogazioni e 2 ortofoto della zona di via Cimbri 17 da geoportale del Comune di Castrolibero
 - foglio riassuntivo dati utile ai fini della vendita
 - ricevute delle comunicazioni e/o richieste mancanti.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Claudia Zito

