

TRIBUNALE ORDINARIO DI TRAPANI

SEZIONE ORDINARIA CIVILE

Dott. C. S. Hamel

Contenzioso Civile nr. 2764/2019 R.G.

INTEGRAZIONE ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

- ❖ **Intesa San Paolo SpA**, parte attrice, difesa dall'Avv. Giuseppe Cusumano
contro
- ❖ **Scaduto Giuseppe**, convenuto, difeso dagli Avv.ti Luigi Giacomo Messina e Ignazio Ardagna
- ❖ **Intesa San Paolo SpA**, convenuta, contumace
- ❖ **Scaduto Giuseppe**, convenuta, difesa dall'Avv. Sebastiano Sallemi

PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Biagio Daidone, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Trapani al nr. 1294, con studio in Trapani nella via Livio Bassi nr. 115, veniva nominato CTU all'udienza del 07/06/2022 in relazione al contenzioso civile iscritto al nr. 2764/2019 R.G. promosso da **Intesa San Paolo SpA** contro **Scaduto Giuseppe**, successivamente con verbale d'udienza del 16/11/2022 il Giudicante disponeva che il consulente tecnico d'ufficio provvedesse alle *ipotesi di stima richieste dalla parte attrice nelle osservazioni critiche, fornendo diverse ipotesi di calcolo alternative rispetto a quella già determinata nella relazione tecnica.*



INDIVIDUAZIONE E CONSISTENZA IMMOBILIARE

Per come già relazionato nella consulenza tecnica depositata in data 31/10/2022 lo scrivente aveva posto in evidenza l'incongruenza tra l'immobile concesso a garanzia identificato catastalmente, nel contratto di mutuo fondiario all'art. 4, con il mappale 10 p.lla 111 sub. 4 correlata al NCT con la p.lla 884, ed l'individuazione dei confini catastali da parte del Notaio descrivendone un compendio immobiliare avente una maggior consistenza di superficie degli spazi esterni che, in parte piantumati ed in parte pavimentati con battuto di cemento, interesserebbero anche le p.lle 885, 876 e 895 del medesimo foglio di mappa 10.



Immagine satellitare tratta da Google Earth



Stante le considerazioni sopra esposte nel proseguo si procederà alla determinazione della consistenza dei beni oggetto di contenzioso dapprima basandosi solamente sull'effettiva individuazione catastale (foglio 10 p.lla 111 sub. 4 correlata al NCT con la p.lla 884) dei beni riportati nel contratto di mutuo fondiario a firma del notaio D. Pizzo del 15/09/2011 rep. n. 22443, successivamente se ne valuterà la relativa consistenza sulla scorta della descrizione dei confini così come riportati nell'atto di mutuo, ossia *via Verderame da sud, da ovest con proprietà degli eredi di* e da nord con *proprietà*



Planimetria del NCT di Paceco mappale 10 scala 1:2000



a) L'immobile **censito al NCEU mappale 10 p.lla 111 sub. 4**, correlata al NCT con la p.lla 884, risulta costituito da una villa unifamiliare di antica costruzione che insiste su di un lotto di terreno dalla sagoma planimetrica pressoché regolare, assimilabile ad un trapezio, interamente recintato con un muro in pietrame informe.

Nell'insieme confina a sud con la via Verderame, a est e nord con la proprietà di :

o suoi aventi causa, a ovest con la proprietà o suoi aventi causa.

Sviluppa una superficie lorda complessiva (comprensiva delle murature, logge, taverne ... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile) di circa **mq 237,34** per come di seguito determinata:

- Abitazione piano terra 126,60 mq;
- Abitazione piano primo 77,91 mq;
- Terrazza scoperta 38,20 mq x 0,15 (coefficiente di ragguaglio) = 5,73 mq
- Area esterna insistente sulla p.lla 884 di pertinenza del fabbricato superficie catastale 108,40 mq x 0,25 (coefficiente di ragguaglio) = 27,10 mq

b) L'immobile descritto nel contratto di mutuo risulterebbe costituito oltre che dal bene identificato in catasto con il **mappale 10 p.lla 111 sub. 4**, correlata al NCT con la p.lla 884, anche dalle aree libere esterne contraddistinte con le **p.lle 885** della superficie catastale di 6,00 mq, **876** della superficie catastale di 731,00 mq e **895** della superficie catastale di 40,00 mq.

La p.lla 876 risulta in parte pavimentata al grezzo con un battuto di cemento ed in parte piantumata con alberi di ulivo, quest'ultima dell'estensione di circa 485,00 mq, stante la fotointerpretazione del 10/06/2006 (allegato A.2) a cura del SIN (Sistema Informativo



Nazionale per lo sviluppo dell'agricoltura); altresì sull'area di sedime della p.lla 876 insiste una veranda di circa 26,00 mq.

Nell'insieme l'intera proprietà confina a sud con la via Verderame, a est con la p.lla 1173, a nord con la p.lla 1123 di proprietà _____ (ex proprietà _____ e a ovest con la proprietà _____ o suoi aventi causa.

Sviluppa una superficie lorda complessiva (comprensiva delle murature, logge, taverne ... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile) di circa **mq 339,26** determinata nel modo seguente:

- Abitazione piano terra 126,60 mq;
- Abitazione piano primo 77,91 mq;
- Terrazza scoperta 38,20 mq x 0,15 (coefficiente di ragguglio) = 5,73 mq;
- Area esterna insistente sulla p.lla 884 di pertinenza del fabbricato della superficie catastale pari a 108,40 mq x 0,25 (coefficiente di ragguglio) = 27,10 mq;
- Area esterna insistente sulla p.lla 885 di pertinenza del fabbricato della superficie catastale pari a 6,00 mq x 0,25 (coefficiente di ragguglio) = 1,50 mq;
- Area esterna insistente sulla p.lla 895 di pertinenza del fabbricato della superficie catastale pari a 40,00 mq x 0,25 (coefficiente di ragguglio) = 10,00 mq;
- Area esterna insistente sulla p.lla 876 di pertinenza del fabbricato (al netto dell'area della veranda e del lotto coltivato ad uliveto) della superficie catastale pari a (731,00 mq – 26,00 mq – 485,00 mq) x 0,25 (coefficiente di ragguglio) = 55,00 mq;
- Veranda insistente sulla p.lla 876 della superficie lorda di 26,00 mq x 0,60 (coefficiente di ragguglio) = 15,60 mq;



- Lotto di terreno coltivato ad uliveto insistente sulla p.lla 876 di pertinenza del fabbricato (al netto dell'area della veranda e dell'area pavimentata cementata) superficie catastale 485,00 mq da raggugliare:
 - $126,60 \text{ mq} \times 0,10$ (coefficiente di ragguglio fino alla concorrenza della superficie lorda coperta dal fabbricato) = 12,66 mq;
 - $(485,00 \text{ mq} - 126,60 \text{ mq}) \times 0,02$ (coefficiente di ragguglio eccedente la superficie lorda coperta dal fabbricato) = 7,16 mq.

VALORE DI MERCATO ALL'EPOCA DELLA STIPULA DEL CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO E CRITERIO DI STIMA

Ai fini della determinazione del valore del bene, inteso come il più provabile valore di mercato, tra i diversi metodi della dottrina estimativa lo scrivente ritiene opportuno impiegare il così detto metodo **sintetico-comparativo** mediandolo con il metodo della **capitalizzazione del reddito**.

○ **Stima sintetico-comparativa.** Valutate le peculiarità dell'immobile, definiti gli elementi distintivi-specifici del bene in sé stesso (caratteristiche intrinseche) ed analizzato il contesto territoriale ed ambientale dov'è inserito (caratteristiche estrinseche), si è proceduto ad un'attenta analisi del mercato immobiliare, con riferimento temporale all'epoca della stipula del contratto di mutuo fondiario (settembre 2011), acquisendo informazioni presso agenzie immobiliari, operatori del settore ed osservatori del mercato immobiliare di Paceco.

Confrontando l'immobile in esame con altri simili che sono stati oggetto di compravendita all'interno dello stesso segmento di mercato, è stato individuato il valore



unitario riferito al mq di superficie lorda (€/mq), che oscillava in tale periodo tra i 1.200,00 €/mq e 1.4000 €/mq.

Successivamente sono stati individuati e determinati dei coefficienti di differenziazione, che tengono conto dei fattori intrinseci, estrinseci, di natura economica e tecnica, i quali opportunamente elaborati consentono di ottenere un unico coefficiente di merito.

Applicando al valore di mercato determinato in precedenza il coefficiente di differenziazione si ottiene il valore medio unitario di mercato al mq (di superficie lorda) più probabile che l'immobile avrebbe avuto in un libero mercato di compravendita.

Per la determinazione del valore dei beni oggetto di contenzioso si procederà sia alla valutazione degli immobili (V1.1) identificati al NCEU mappale 10 p.lla 111 sub. 4 concessi in garanzia così come identificati catastalmente nel contratto di mutuo fondiario a firma del notaio D. Pizzo rep. n. 22443, nonché alla stima del compendio (V1.2) con l'aggiunta delle aree esterne identificate al NCT con il mappale 10 p.lle 876-885-895.

Operativamente si è applicata la formula $V = Vu \times S \times Ki$

dove V è il valore di mercato dell'immobile da stimare

Vu è il Valore unitario al mq di superficie lorda €/mq par a 1.300,00 (media di 1.200,00 €/mq e 1.4000 €/mq)

S è la superficie lorda e Ki è il prodotto dei coefficienti di differenziazione.

I coefficienti di differenziazioni assunti sono: il coefficiente relativo al piano, allo stato conservativo, all'affaccio, all'esposizione, alla vista ed allo stato conservativo dell'intero fabbricato.

Per cui si ha:



$V_{1.1} = V_u \times S \times K_i = 1.300,00 \text{ €/mq} \times 237,34 \text{ mq} \times 1,083 = 334.150,98 \text{ €}$ cifra che viene arrotondata a **€ 334.000,00** (euro trecentotrentaquattromila/00)

$V_{1.2} = V_u \times S \times K_i = 1.300,00 \text{ €/mq} \times 339,26 \text{ mq} \times 1,083 = 477.644,15 \text{ €}$ cifra che viene arrotondata a **€ 477.000,00** (euro quattrocentosettantasettemila/00).

o ***Stima analitica per capitalizzazione dei redditi.*** Il metodo per capitalizzazione dei redditi si basa sul presupposto economico secondo il quale 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 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 ed 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.

Pertanto la 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.

Il reddito netto è dato dal reddito lordo ordinario dell'immobile al netto di tutte le spese a carico della proprietà:

$$R_n = R_l - S_p$$

dove

R_n è il reddito capitalizzabile

R_l è reddito lordo annuo

S_p sono le spese in detrazione

Il reddito lordo annuo dell'immobile non è altro che l'affitto annuale dell'immobile.

Le spese in detrazione al reddito lordo e la relativa incidenza vengono evidenziate nella tabella seguente.



Incidenza delle spese in detrazione										
Fonti		Forte/De Rossi			Michieli			Realfonzo		
Spese		min	max	media	min	max	media	min	max	media
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	Improduttività	1%	4%	2,5%	2%	3%	2,5%	1%	3%	2%
4	Assicurazioni	0%	0,5%	0,25%	1%	2,0%	1,5%	0,5%		0,5%
5	Reintegrazioni	0%	1%	0,5%	2%	3%	2,5%	1%	2,5%	1,5%
6	Amministrazione	0%	3%	1,5%	3%	4%	3%	1%	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%	18%	30,3%	24%

Per quanto concerne il saggio di capitalizzazione, questi riflette il prezzo d'uso del capitale impiegato nell'acquisto dei beni economici oltre che il livello di rischio connesso all'investimento immobiliare.

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 di mercato al quale si sommano aggiunte e detrazioni $r = r_m + \Sigma A - \Sigma D$.

Il valore 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 in funzione delle dimensioni del centro abitato 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	2,00%	6,00%	4,00%



Per la determinazione delle aggiunte e delle detrazioni, 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.

In tabella sono identificati i contributi, minimo e massimo, relativi alle diverse caratteristiche che incidono sulla determinazione del tasso di capitalizzazione.

Aggiunte e Detrazioni		
Caratteristiche di localizzazione	1. Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti	± 0,22%
	2. Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici etc.)	± 0,28%
	3. Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali	± 0,18%
	4. Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato.	± 0,08%
	5. Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	± 0,06%
Caratteristiche di posizione	1. Caratteristiche di panoramicità	± 0,36%
	2. Caratteristiche di prospicienza e di luminosità	± 0,20%
	3. Quota rispetto al piano stradale	± 0,08%
	4. Dimensioni sub-ordinarie o super-ordinarie degli spazi coperti o scoperti.	± 0,06%



Caratteristiche tipologiche	1. Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti	± 0,16%
	2. Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali	± 0,12%
	3. Età dell'edificio	± 0,10%
Caratteristiche produttive	1. Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi)	± 0,06%
	2. Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	± 0,04%

Da indagini condotte è emerso che il valore di locazione, attribuibile per metro quadro di superficie utile lorda (superficie delimitata dal perimetro esterno dell'unità immobiliare misurata al netto delle murature esterne e al lordo delle tramezzature divisorie interne con l'aggiunta della superficie ponderata delle pertinenze) nel secondo semestre 2011, è pari a 3,80 €/mq per gli immobili adibiti a civile abitazione.

La media delle spese, comprensiva delle imposte gravante sull'immobile, si considera pari al 24% del reddito; considerando invece il Comune di appartenenza dell'immobile rientrante nella casistica dei centri di media dimensione, si adotta il saggio minimo pari al 3,00% a cui si aggiungono i coefficienti, positivi o negativi dipendenti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, che ammontano a -0,44%.

Analogamente per come già operato nella determinazione del valore dei beni oggetto di contenzioso, si procederà dapprima alla valutazione (V2.1) degli immobili concessi in garanzia e per come meglio identificati catastalmente nel contratto di mutuo fondiario del 15/09/2011, per poi proseguire con la stima del compendio (V2.2) con l'aggiunta delle aree esterne confinanti censite in catasto al mappale 10 p.lle 876-885-895.



Pertanto si è operato come di seguito:

$$V2.1 = Rn/r$$

$$Rl = 3,80 \text{ €/mq} \times 237,34 \text{ mq} \times 12 = 10.822,70 \text{ €}$$

$$Sp = 24\% \text{ di } Rl = 10.822,70 \text{ €} \times 24 / 100 = 2.597,44 \text{ €}$$

$$Rn = 10.822,70 \text{ €} - 2.597,44 \text{ €} = 8.225,26 \text{ €}$$

$$V2.1 = Rn/r = 8.225,26 \text{ €} / 0,0256 = 321.299,21 \text{ €}$$
 cifra che viene arrotondata a €

321.000,00 (euro trecentoventuntomila/00).

$$V2.2 = Rn/r$$

$$Rl = 3,80 \text{ €/mq} \times 339,26 \text{ mq} \times 12 = 15.470,65 \text{ €}$$

$$Sp = 24\% \text{ di } Rl = 15.470,65 \text{ €} \times 24 / 100 = 3.712,86 \text{ €}$$

$$Rn = 15.470,65 \text{ €} - 3.712,86 \text{ €} = 11.757,39 \text{ €}$$

$$V2.2 = Rn/r = 11.757,39 \text{ €} / 0,0256 = 459.273,04 \text{ €}$$
 cifra che viene arrotondata a €

459.000,00 (euro quattrocentocinquantanovemila/00).

I valori ottenuti con i due metodi differiscono tra di loro per non più del 10% pertanto è possibile riconciliarli procedendo ad una operazione di media aritmetica ottenendo:

$$V1 = (V1.1+V1.2) / 2 = (\text{€ } 334.000,00 + \text{€ } 321.000,00) / 2 = \text{€ } 327.500,00$$
 (euro trecentoventisettemilacinquecento/00)

$$V2 = (V2.1+V2.2) / 2 = (\text{€ } 477.000,00 + \text{€ } 459.000,00) / 2 = \text{€ } 468.000,00$$
 (euro quattrocentosessantottomila/00)

CONCLUSIONI

Sulla scorta delle analisi suesposte si può affermare che il valore degli immobili ricadenti nel comune di Paceco identificati al NCEU foglio 10 p.lla 111 sub. 4, alla data del



15/09/2011 di stipula del contratto di mutuo fondiario, ammonta ad **€ 327.500,00** (euro trecentoventisettemilacinquecento/00), mentre se viene considerato il compendio costituito non solo dell'edificio unifamiliare ma anche dai lotti di terreno limitrofi, censiti in catasto terreni al mappale 10 p.lle 876, 885 e 895, si ottiene un valore che ammonta ad **€ 468.000,00** (euro quattrocentosessantottomila/00).

Tanto il sottoscritto rilascia ad integrazione dell'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento tecnico.

La presente relazione si compone di n. 14 facciate, oltre l'allegato A.2.

Trapani, lì 14/01/2023



Il CTU
Arch. Biagio Daidone



IN ANOMALIA[Legenda](#) [Stampa](#)

Allegato A.2

Dati GIS particellaInfo 3D 

Pz.	Cat.	Stato Cens.	Stato GIS	Sup. Porz. (Mq)	Sup. GIS (Mq)	Sup. Suolo (Mq)	DX	DY	Edif.	Orient.	Pend.	Quota (mt)
				731	618	485			2- AGRICOLA	NO	1%	22
				731	618	485						

Dati GIS appezzamenti

Pz.	N	El.	Ut.	Dettaglio	Area (Mq)	Unar	S.
<u>1</u>	3	19	420-OLIO		485		
					485		

Dati GIS piante

Pz.	N	Imp.	P	El.	Ut.	Dettaglio
	1	13	3	19	420-OLIO	

Stato lavorazione particelle LPIS

Pz.	Sopralluogo	Back Office	Segn. prod.	Segn. ISRI	Controlli
					