

PIZZUTO Geom. Mario
C.T.U. presso il Tribunale di Larino
Largo Cavour 22 - Tel. Fax 0874719811 - 86046 Collepina (CB)
Codice Fiscale PIZZ MARIO/0106290086 - P.IVA 0306194086
E-mail: mario.pizzuto@outlook.it - Pec: mario.pizzuto@propec.it

Firmato digitalmente da
Mario Pizzuto

C.T.U. presso il Tribunale di Larino
C. - Cavour 22 - Collepina (CB)
86046 - C.F. - 0106290086

ORGANISMO DI MEDIAZIONE CIVILE TOTA CONSULTING s.r.l.

Procedimento n. 353/2023

Promossa da : [REDACTED] avv. Gianni Spina

Contro : [REDACTED] avv. Raissa Mancinone

BOZZA DI RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Comune di Terracina



Via Antica

Addi. 10.04.2024

IL C.T.U geom. Mario PIZZUTO

Collegio Professionale
Geometri e Geometri Agrari
di Terracina
N. 353/2023
Geom. Mario Pizzuto
[Signature]

STUDIO DI PROGETTAZIONE E CONSULENZA
ARCHITETTO VALERIO PIZZUTO - GEOMETRA MARIO PIZZUTO - DOTTORE COMMERCIALISTA PAOLO PIZZUTO
E-mail: mario.pizzuto@outlook.it - Pec: mario.pizzuto@propec.it

ORGANISMO DI MEDIAZIONE CIVILE

TOTA CONSULTING s.r.l. Sede di Termoli (CB), corso F.lli Brigida, n. 148

Mediatore incaricato dott.ssa Anna Maria SALVATORE

Procedimento n. 353/2023

Promossa da: [REDACTED] *con l'avvocato Gianni Spina*

Contro [REDACTED] *con l'avvocato Raissa Mancinone*

BOZZA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto Geom. Mario PIZZUTO, iscritto all'Ordine dei Geometri della Provincia di Campobasso e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Lano, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe, ha dato inizio alle operazioni peritali presso i luoghi di causa, in data 03.04.2024 alla presenza solo della signora [REDACTED] in assenza degli avvocati difensori e dei consulenti tecnici di parte non nominati.

Lo scrivente dopo aver ispezionato lo stato dei luoghi ed aver svolto i necessari rilievi delle unità immobiliari interessate, sia dal punto di vista metrico che fotografico, si pregia di rassegnare la presente relazione tecnica in ordine ai quesiti formulati in fase di mediazione dalle parti e dai loro assistenti in occasione del verbale al secondo incontro tra le parti avvenuto in data 26.02.2024.

Questi posti:

- *descrizione dell'immobile per cui è mediazione indicando titolarità e provenienza, dati catastali, ubicazione, esistenza di diritti reali a favore di terzi nonché il valore attuale catastale e di mercato (con diritto di visita dell'immobile previo congruo preavviso);*
- *accerti il nominato CTU se il bene sia comodamente divisibile o meno, in caso positivo predisposizione di progetto con formazione di lotti di uguale valore ed eventualmente il calcolo di conguaglio in denaro; in caso negativo predisponga un piano di vendita.*

LA RELAZIONE RISULTA COSÌ ARTICOLATA:

- premessa e scopo della consulenza
- identificazione e descrizione dei beni
- dati catastali e calcolo superficie commerciale
- profilo del mercato immobiliare
- criterio di stima
- calcolo del valore commerciale
- calcolo del valore locativo
- divisibilità dei beni
- piano di vendita
- note conclusive

ALLEGATI

- Verbale delle operazioni peritali al sopralluogo
- copia atto di compravendita - titolarità
- planimetria dello stato di fatto in relazione alle misure rilevate sul posto

- visure storiche, planimetriche ed elaborato planimetrico catastali
- ispezione ipotecaria presso la Conservatoria di Campobasso
- scheda della banca dati delle quotazioni immobiliari, valori O.M.I.
- repertorio fotografico

PREMESSA E SCOPO DELLA CONSULENZA

Scopo della presente consulenza tecnica d'ufficio è la valutazione di beni immobili aventi diversa destinazione d'uso, trattasi di un appartamento a destinazione residenziale al secondo piano della palazzina e di un locale rimessa al piano seminterrato.

La stima si necessita all'interno di una vertenza di separazione matrimoniale tra coniugi ed ha come finalità indotta anche l'individuazione di possibili divisioni "fisiche" degli immobili stessi, con indicazione dei relativi costi, sempre che ciò non comporti una svalutazione od uno svilimento delle unità immobiliari eventualmente interessate.

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

SITI NELLA CITTÀ DI TERMOLI (CB)

Anno di costruzione

L'edificio di tipologia residenziale di cui sono parti integranti anche l'appartamento ed il locale rimessa di che trattasi è stato realizzato in virtù della Concessione Edilizia n. 33 del 10.04.1985 e successiva variante n. 38 del 09.03.1988 dalla società cooperativa "Genziana" nell'ambito di un programma di edilizia economica e popolare di cui alla legge 167/1962.

Titolarità - Provenienza

In relazione alla loro titolarità si fa riferimento all'atto di compravendita per Notaio Vincenzo Greco del 23 aprile 2001, repertorio n. 62.589 e n. 14.522 di raccolta, i cui coniugi [REDACTED] regime di comunione legale dei beni acquistarono dal signor [REDACTED] la piena proprietà superficiale delle due unità immobiliari. La durata della proprietà superficiale è di novantanove anni, rinnovabile per altrettanti anni così come previsto nella convenzione a cui fa riferimento il Notaio rogante nel citato atto di compravendita, regio a Termoli l'8.05.2001 al n. 505 e trascritto a Campobasso il 23.05.2001 al n.5038/3956.

Descrizione dei beni

L'appartamento e la rimessa sono unità componenti un edificio residenziale plurifamiliare ubicato nella città di Termoli (di circa 35.000 abitanti) in via America n. 25, zona compresa tra la linea ferroviaria e la linea autostradale, semiperiferico al nucleo del centro cittadino con il quale è sufficientemente collegato come pure per tutti i servizi pubblici data l'entità della cittadina.

L'appartamento ad uso abitativo si sviluppa su di un unico livello al secondo piano della palazzina ed è composto da tre camere da letto, una sala, una cucina, un ripostiglio, un bagno, un piccolo wc, un ingresso e corridoio. Il locale rimessa invece si trova al piano semiatterrato e attualmente viene utilizzato come deposito in quanto l'accesso carrabile non è abbastanza agevole per essere usato come autorimessa.

L'intera palazzina di recente è stata interessata da lavori ancora in itinere

di ristrutturazione esterna con agevolazioni fiscali previste dal d.lgs 34/2020 Superbonus 110%.

Il pavimento dell'appartamento è in ceramica smaltata di vecchia fattura e nella parte centrale del corridoio e nei vani della zona notte a tratti risulta essere scollegato dal massetto sottostante manifestando segni di deterioramento che necessitano di una riparazione parziale o meglio di una sostituzione riguardante l'intera superficie interna.

I rivestimenti dei bagni e della cucina come pure i sanitari sono abbastanza datati, le pareti sono intonacate e pittate a civile.

Gli impianti idrico, elettrico e di scarico sottotavola sono completi e funzionanti, realizzati secondo le tecniche e norme dell'epoca di costruzione.

L'appartamento in virtù dei lavori del superbonus ha usufruito della sostituzione del portoncino d'ingresso, degli infissi con relativo cassonetto, dell'installazione delle tende esterne nei balconi. È stato installato l'impianto di aria condizionata con n. 2 split ed è stata sostituita la caldaia per l'impianto termico.

Sono previste ancora opere riguardanti la sostituzione di quelli esistenti in ghisa e l'installazione dei nuovi corpi scaldanti in alluminio, a volere dei proprietari.

Nella palazzina è stato installato l'impianto fotovoltaico ed è stato realizzato il cappotto termico sulle facciate con la relativa rasatura e tinteggiatura.

L'accesso all'appartamento avviene sia dalla scala condominiale a rampe che dall'ascensore.

Il locale seminterrato destinato a rimessa è servito da un impianto idrico con relativo lavandino e dall'impianto elettrico, le pareti sono intonacate e pittate a civile, il pavimento è abbastanza datato ed è del tipo brecciato, l'ingresso è protetto da una porta basculante in metallo di colore grigio.

Al piano seminterrato si accede lo stesso dalla scala interna, dall'ascensore e da una rampa carribile esterna collegata al piazzale condominiale.

A servizio dell'appartamento e del locale seminterrato vi è un'area superficaria di proprietà del Comune di Termoli così come descritta nell'atto di compravendita, la quale nell'accatastamento è stata censita come corte comune a tutti i condomini (si allega elaborato planimetrico).

Conformità edilizia

Dai rilievi svolti in loco e dalla presa visione della planimetria catastale risulta una lieve difformità relativa alla realizzazione di un divisorio in sala per mezzo del quale sono stati creati due ambienti separati e cioè una sala più piccola ed una cameretta. Tale difformità ovviamente ai fini della commerciabilità del bene dev'essere oggetto di sanatoria amministrativa con relativo atto di aggiornamento catastale.

Le spese per sanare tale difformità onnicomprensive di spese professionali per la presentazione della C.I.L.A. in sanatoria, dell'atto di aggiornamento catastale all'Agenzia del Territorio di Campobasso e gli oneri da pagare al Comune di Termoli sono a carico di entrambe le parti in causa.

DATI CATASTALI - CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

I beni risultano essere censiti al N.C.F.U. del Comune di Termoli

intestati a :

1) - COMUNE di Termoli, 00067530709, proprietario per l'area quota 1/1

2) - [REDACTED]

cod. fiscale [REDACTED] proprietaria superficiaria per 1/2

3) - [REDACTED]

cod. fiscale [REDACTED] proprietario superficiario per 1/2

APPARTAMENTO AD USO ABITATIVO :

Via America n. 25, piano 2°

FG.	PART.	SUB	CAT.	CONS.	RENDITA
12	749	22	A/2 cl.3	• 5,5	€ 596,51

RIMESSA :

Via America n. 25, piano S1

FG.	PART.	SUB	CAT.	CONS.	RENDITA
12	749	14	C/6 cl.3	22 m ²	€ 113,62

Sulla base della documentazione fornita si perviene alla seguente individuazione delle superfici commerciali vendibili del bene in questione (superficie lorda in pianta comprensiva delle murature interne e d'ambito)

LOCALI	SUP. LORDA	COEFF. POND.	SUP.COMM.
Appartamento	116,00 mq.	1,00	116,00 mq.
balconi	13,50 mq.	0,30	max 4,00 mq.
Rimessa	26,00 mq.	0,50	13,00 mq.
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			133,00 mq.
Superficie commerciale calcolata in base al D.P.R. n. 138/98 All. "C"			

Il coefficiente di ponderazione (terza colonna da sinistra) permette di apprezzare la fruibilità effettiva dei locali di volta in volta indagati in

relazione alla loro tangibile appetibilità sul mercato, ponendo pari a 1,00 quelli aventi le caratteristiche ordinarie in relazione alla specifica destinazione d'uso (altezza, luminosità, estensione, piano ecc.).

PROFILO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Gli ultimi anni del decennio 2012-2022 hanno rappresentato per il mercato immobiliare un periodo di crisi che ha trovato origine nell'instabilità socio economica e nella diminuzione del potere di acquisto delle famiglie.

Diversamente, a partire dal 2023 si sono potuti rilevare alcuni segnali indicativi di una ripresa stabile dei prezzi delle abitazioni in particolare nella città di Ternoli dove si stanno consolidando sempre di più delle vere e proprie bolle speculative, soprattutto nel centro storico cittadino, a dimostrazione che il picco della crisi originatasi tra il 2012-2022, era ormai stato raggiunto e finalmente passato.

In seguito invece al mantenimento ed ulteriore innalzamento dei valori hanno contribuito il successivo stato di recessione dell'economia e la relativa crisi borsistica, legata anche alla congiuntura internazionale, con un forte ritorno al mattone quale bene rifugio, ritorno incentivato dai crescenti investimenti nel comparto edilizio residenziale, favoriti anche da una sorta di deregulation amministrativa (SCIA, super DIA, CILA e contributi Superbonus 110%).

Questa situazione comporta una grande fluttuazione del mercato, spesso sospinta più dal sentimento che dalla ragione, con presenza di puntuali

impegnate difficilmente valutabili in termini di redditività reale dell'investimento.

CRITERIO DI STIMA

Sulla base di un'indagine di mercato condotta attraverso contatti con operatori del settore ed agenzie immobiliari e mediante l'approfondimento di fonti emirografiche, facendo riferimento ai parametri della banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate nel Comune di Termoli (scheda parametri che si allega) è possibile determinare il più probabile valore di mercato in considerazione dei fattori intrinseci ed estrinseci dei beni.

In ultimo una volta analizzati i diversi criteri valutativi, si rileva che il procedimento di stima attendibile ed utilizzato è quello cosiddetto "sintetico comparativo" o "comparativo diretto" fondato su di un giudizio di equivalenza economica tra i beni interessati ed altri a questi simili.

Per la valutazione del prezzo unitario/mq. lo scrivente ritiene fare riferimento alla valutazione dell'O.M.I. per la città Termoli mediando i valori minimi e massimi previsti per le abitazioni di tipo civile (categoria catastale A/2) e per i box (categoria catastale C/6).

CALCOLO DEL VALORE COMMERCIALE

Dalla media dei valori stimati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I.) risulta che il prezzo al [mq.] per l'appartamento di che trattasi è pari ad euro 1.155,00/mq. mentre quello della rimessa (o box) è pari ad euro 700/mq.

Per quanto concerne le migliorie apportate dai lavori previsti dal superbonus 110% esse vengono stimate in aggiunta nella misura del 18,5% del valore complessivo stimato dei beni.

Il valore unitario applicato per mq. è pari alla media dei valori massimi e minimi indicati nella tabella delle previsioni dell'O.M.I. riferiti all'anno 2023 (con un incremento del valore complessivo per il primo semestre del 2024 di circa il 2,5%).

In considerazione di una superficie commerciale complessiva si applica lo stesso prezzo unitario sia per l'appartamento che per la rimessa, avremo quindi:

appartamento mq. 120,00 x 1.155,00 €/mq = euro 138.600,00

autorimessa mq. 13,00 x 1.155,00 €/mq = euro 15.015,00

valore stimato = euro 153.615,00

- aumentato del 2,5% per il primo semestre 2024, si ha :

153.615,00 x 2,5% (euro 3.840,38) = ad euro 157.455,38

- aumentato del 18,5% in virtù dei lavori del superbonus 110% :

pertanto euro 157.455,38 x 18,5% si ha un incremento di euro 29.129,25. Infine il valore complessivo stimato è di euro 157.455,38 + euro 29.129,25 = **ad euro 186.584,63.**

CALCOLO DEL VALORE LOCATIVO

Sulla scorta di quanto accertato, anche se non espressamente richiesto nei quesiti posti, per dare completezza alla C.T.U. lo scrivente procede alla valutazione del canone locativo annuo dei beni in riferimento ai parametri previsti dall' C.M.I. con lo stesso criterio di stima interpolando il valore minimo con quello massimo previsto per [mq.].

- Per la rimessa il valore minimo è di euro 3,20/mq. , quello massimo è di euro 4,80/mq. per un valore medio di euro 4,00/mq. che moltiplicato per la superficie commerciale per dodici mensilità si ottiene il valore locativo annuo pari a : $\text{mq. } 13,00 \times 4,00/\text{mq.} \times 12 = \text{ad euro } 624,00$ per anno;
- Per l'appartamento il valore minimo è di euro 3,60/mq. quello massimo è di euro 5,40/mq. con un valore medio di euro 4,50/mq. che moltiplicato per la superficie commerciale per dodici mensilità si ottiene il valore locativo annuo pari a : $\text{mq. } 120,00 \times 4,50/\text{mq.} \times 12 = \text{ad euro } 6.480,00$ per anno.

Il canone complessivo annuo della rimessa e dell'appartamento è pari a : $\text{euro } 624,00/\text{anno} + \text{euro } 6.480,00/\text{anno} = \text{ad euro } 7.104,00/\text{annuo}$ che dividendolo per 12 mensilità si ottiene un canone mensile di euro $7.104,00 : 12 = \text{ad euro } 592,0$.

DIVISIBILITA' DEI BENI

Dalla planimetria conforme allo stato dei luoghi redatta sulla base dei rilievi svolti, dopo una attento studio di fattibilità circa la divisibilità

dell'appartamento, anche con attribuzione di somme perequative, lo scrivente ritiene che l'appartamento per la sua conformazione non sia fisicamente divisibile in due abitazioni distinte e separate, a meno di una variazione d'uso diversa da quella abitativa con esborso di importanti somme di denaro per i lavori edilizi da realizzare in relazione alle necessità oltre a tutte le spese per le autorizzazioni che una diversa destinazione d'uso comporterebbe. Tale considerazione si riferisce alla rimessa che attualmente mostra un uso non agevole per box auto necessitando di una divisione in due cantine per un utilizzo più consono che comporterebbe una svalutazione sia della rimessa stessa che dell'appartamento.

PIANO DI VENDITA

La relazione che precede già delinea un piano di vendita degli immobili, ovviamente nel caso che detto piano possa concretizzarsi bisogna munirsi dei documenti necessari per la stipula dell'eventuale compravendita e sono integrativi a quanto allegato alla presente relazione, nel caso di specie sono:

- Copia Concessione Edilizia e varianti
- Certificato di abitabilità
- Titolo di provenienza (copia atto di acquisto)
- Certificazione ipotecaria (liberalità)
- C.I.L.A. edilizia in sanatoria approvata dal Comune di Termoli
- Attestazione di prestazione energetica
- Planimetria catastale aggiornata conforme allo stato dei luoghi e visura catastale aggiornata

- Documenti di riconoscimento e codici fiscali dei contraenti.

N.B. = la presentazione della sanatoria edilizia, l'obbligatorietà dell'atto di aggiornamento catastale (a seguito anche dei lavori del Bonus 110%) sono pratiche necessarie per regolarizzare e rendere conformi i beni alle leggi vigenti in materia. Chiaramente i costi andrebbero detratti dal valore complessivo stimato.

NOTE CONCLUSIVE

- 1) - Il valore complessivo stimato dei beni appartamento + rimessa è di euro 186.584,63.
- 2) - Il valore stimato del canone annuo è di euro 7.104,00 : 12 = ad un canone mensile di euro 592,00.
- 3) - La sanatoria amministrativa e l'atto di aggiornamento catastale si rendono necessari ai fini di un'eventuale vendita, (a meno di modifiche legislative delle attuali norme) con tutte le altre certificazioni necessarie.
- 4) - Dalle visure ipotecarie si evince che non ci sono iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico dei beni oggetto di causa.
- 5) - L'eventuale forzata divisione dell'appartamento comporterebbe ingenti esborsi di denaro sia per la realizzazione dei lavori che per le pratiche amministrative, oltre ad incorrere in una congrua svalutazione dei beni penalizzante per entrambe le parti.
- 6) - I lavori di efficientamento energetico Bonus 110% hanno interessato tutta la palazzina e sono ancora in via di completamento.

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione di stima rendendosi disponibile per ulteriori chiarimenti. Allega nel contempo l'usuale documentazione di corredo e quella a lui prodotta dalle parti.

Add. 10.04.2024

Con osservanza

Il CTM/CTU, Geom. Mario PEZZUTO

