

Relazione Consulenza Tecnica d'Ufficio Causa n°588/20

Ricorrente: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Il sottoscritto Ing. Antonella Caliandro con studio in Villa Castelli (BR), alla via G. Paisiello, 20, nominato C.T.U. relativamente alla causa in epigrafe, con udienza fissata il 18/10/2022, ha ricevuto mandato dal Giudice per rispondere sui seguenti quesiti:

1. Valutazione commerciale dell'immobile oggetto della domanda di divisione ai fini della vendita giudiziale e dello scioglimento della comunione.
2. Valutazione del valore locativo dell'immobile con decorrenza dalla domanda ad oggi, con specificazione del valore locativo mensile.

L'oggetto del procedimento è relativo ad una controversia legata al valore commerciale di un immobile, composto da n°1 Abitazione indipendente al Piano Rialzato, n°1 Vano Tecnico al Piano Interrato, n°1 Garage al Piano Terra distaccato dal fabbricato e relativo cortile di pertinenza attorno all'abitazione ubicata in via Umberto Maddalena n°9 a Brindisi, rione Casale.

Il termine entro il quale esperire l'incarico è di 60 giorni dalla data di inizio delle operazioni peritali. Sono state richieste n°2 proroghe, di giorni 40 in data 08/03/21, fissando il termine del 23/01/22 per l'invio della relazione alle parti costituite. Successivamente è stata inoltrata una seconda proroga in data 06/03/22, fissando nuovo termine fino al 16/04/22. In data 30/12/21 sono stati richiesti alle parti documenti aggiuntivi, nello specifico pratica edilizia (Nulla osta, Concessione edilizia, SCIA,...), visura planimetrica catastale, atto notarile conseguente a successione ereditaria; e le parti hanno regolarmente trasmesso quanto in loro possesso nei termini stabili. In data 30/03/2022, è stato effettuato un secondo sopralluogo, per procedere alla verifica e al confronto con le planimetrie in essere dell'immobile in contestazione. Infine il termine per la trasmissione della bozza di relazione alle parti è il 16 aprile 2022, fermo restando gli altri termini assegnati alle parti, rinviando la causa per l'esame della relazione definitiva all'udienza del 18 ottobre 2022.

L'inizio delle operazioni peritali è avvenuto:

- il giorno 3 Dicembre 2021 alle ore 15:30 presso il fabbricato oggetto di causa in via Umberto Maddalena n°9 a Brindisi.



Il secondo sopralluogo è avvenuto:

- il giorno 31 Marzo 2022 alle ore 15:00 presso il fabbricato oggetto di causa in via Umberto Maddalena n°9 a Brindisi.

CIO' PREMESSO

il C.T.U. esaminati i documenti e gli atti della causa, sentite le parti, presenta la:

RELAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Lo scrivente C.T.U., durante l'accesso presso l'immobile per cui è causa, alla presenza delle parti, come precisato nei verbali di accesso, ha potuto prendere visione dei luoghi ed essere edotto sugli avvenimenti pertinenti la causa in oggetto fino a tale data. Al termine della riunione è stato redatto un verbale (per ognuno dei sopralluoghi) sottoscritto dai presenti che si allega alla corrente relazione per farne parte integrante e sostanziale.

Si precisa che entrambe le parti non hanno nominato un Consulente Tecnico di Parte e che comunque, nei termini stabiliti dal Giudice, non hanno trasmesso allo scrivente CTU ing. A. Caliandro, osservazioni nel merito delle risposte ai quesiti.

1.0. Risposta al quesito n°1.

Di seguito, viene analizzato il 1° quesito: Valutazione commerciale dell'immobile oggetto della domanda di divisione ai fini della vendita giudiziale e dello scioglimento della comunione.

Situazione urbanistica immobile

Dal punto di vista urbanistico l'abitazione in villino oggetto di contenzioso civile, è regolarmente assentita con **Licenza di Costruzione n°111 Prot. n° 18022 del 18/07/1955**, e successiva **Concessione in Sanatoria**, ai sensi della Legge n°47/85, per ampliamenti abusivi, **n°415 del 04/06/1996**, con periodo di ultimazione delle opere abusive antecedente al 1967. L'unità immobiliare è ubicata nella zona B3, alla data del 28/02/85, del PRG vigente al momento dell'istanza di sanatoria. L'abitazione è stata edificata con inizio lavori alla data del 30/12/55 e terminata in data 02/10/56; le parti difformi invece risultano edificate in epoca ante 1967.

Situazione catastale immobile

Dal punto di vista catastale l'abitazione in villino è censita al **NCEU al Fg. 33, p.IIa 196**, con denuncia di variazione catastale alla data dell'**11/03/86**. L'immobile è accatastato in categoria A7 (Abitazione in villino), classe 3 ed ha una consistenza di 12 vani.

Descrizione dell'immobile

La costruzione è del tipo mista in muratura portante e c.a., realizzata in tufo (per le murature perimetrali), così come per le tramezzature interne, e solai misti latero-cementizi con l'interposizione di travetti precompressi (per la copertura). Gli intonaci esterni sono del tipo plastico rifiniti a spatola in mediocre stato di conservazione, con segni di umidità e piccole zone con distacco intonaco. Tutti gli ambienti sono dotati di finestre tali da permettere una buona illuminazione ed aerazione naturale. L'abitazione dispone di ampio cortile interno pertinenziale al piano terra (spiazzo esterno), di vano tecnico interrato, dispone altresì di lastrico solare di proprietà al piano di copertura (accessibile con scala esterna metallica per sola manutenzione). L'immobile risulta rifinito con pavimenti in graniglia di colore scuro, intonaci interni del tipo

Pag. 2 a 10

C.T.U. - ing. A. Caliandro, via G. Paisiello, 20, 72029 Villa Castelli (BR) cell. 334/8055753



civile. All'interno dei vani w.c. sono presenti sanitari in ceramica di colore bianco e rubinetteria di qualità economica. Nell'abitazione le pareti verticali risultano intonacate con intonaco del tipo civile liscio bianco, le pareti verticali dei bagni e del vano cucina risultano essere rivestite con piastrelle di colore chiaro. La pavimentazione delle verande risulta anch'essa realizzata in mattoni di tipo economico a sagoma quadrata. Gli infissi interni ed esterni dell'appartamento sono realizzati in legno di colore bianco, quelli esterni dispongono di vetro semplice e tapparelle in pvc di colore marrone. L'abitazione è dotata di impianto elettrico provvisto di interruttore magnetotermico differenziale, dispone altresì di impianto idrico-fognante, impianto di antenna televisiva, telefonico, di riscaldamento (comunque privi di certificati di conformità ai sensi della L.46/90, così come si evince dalla richiesta documentale dell'Ufficio Tecnico di Brindisi Prot. n°7010 del 18/09/2003). Inoltre si sottolinea l'assenza della dichiarazione relativa all'isolamento termico ai sensi della L.10/91 (sempre richiesta con la nota Prot. n°7010 del 18/09/03). L'altezza utile interna è pari a 3,50 ml, sebbene nei rilievi del secondo sopralluogo si è rilevata la presenza di controsoffittatura in alcuni vani, precisamente nel servizio igienico orientato a nord, nel corridoio, nella cucina e nello studio. Tale circostanza si è resa necessaria a seguito dello sfondellamento del solaio, anzitutto vetusto per età (66 anni), ben visibile nel vano soggiorno dove la caduta della parte inferiore dei blocchi di alleggerimento assieme all'intonaco appare evidente. Inoltre, il solaio di copertura non controsoffittato appare alla vista con avvallamenti e bombature che lasciano intendere una situazione statica non coerente con il principio di agibilità dell'immobile. L'abitazione ha accesso privato interno alla proprietà sul lato destro, oltre ad avere ingresso da pubblica strada, sia pedonale che carrabile, su via Umberto Maddalena, quest'ultima arteria stradale a notevole traffico veicolare in zona ben servita. L'unità immobiliare è composta al Piano Rialzato da studio, cucina, pranzo, soggiorno, salotto, n°3 stanze da letto, n°2 servizi igienici, un corridoio, due verande coperte; distaccato dal fabbricato vi è il garage con adiacente ripostiglio, e nel Piano Interrato la centrale termica con accesso da una scala all'interno della cucina tramite botola. Il garage è ubicato al piano terra con accesso da strada, tramite cancello metallico. Anche il solaio del garage è completamente compromesso e inagibile, sfondellato e puntellato per evitarne un crollo improvviso. Tutt'attorno all'immobile vi sono ampie aree di parcheggio, zone a verde pubblico, fermate di mezzi pubblici, servizi pubblici, farmacie, banche, supermercati, etc..

Abitabilità dell'immobile

Durante il secondo sopralluogo si è potuta accertare la rispondenza dello stato dei luoghi alle piante in essere, sia urbanisticamente che catastalmente: il fabbricato risulta assentito in ogni sua parte. Le rilevazioni a farsi sono che:

- ✚ l'abitazione alla data del 13/09/1956 aveva regolare Permesso di Abitabilità n°829 conseguente alla Licenza di Costruzione n°111 Prot. n° 18022 del 18/07/1955;
- ✚ l'abitazione alla data del 18/09/2013 non ha regolare Certificato di Abitabilità conseguente alla Concessione in Sanatoria n°415 del 04/06/1996 per il quale il Comune di Brindisi ha richiesto integrazione documentale non presente agli atti (richiesta Prot. n°7010 del 18/09/2003);
- ✚ l'abitazione possiede un Certificato di Idoneità Statica di cui al DL 04/09/1987 n°367, obsoleto rispetto alla situazione statica esistente, in cui sono visibili evidenti segni di sfondellamento del solaio nel vano soggiorno dell'abitazione (così come riportato nella Documentazione Fotografica). Anche considerando la Vita Nominale ordinaria di un fabbricato pari a 50 anni, la vetustà del fabbricato oggetto di analisi è pari a 66 anni, e quindi il Certificato di Idoneità Statica risulta non rispondente alla situazione attuale.



Calcolo consistenza

I criteri di misurazione delle consistenze dell'immobile incidono direttamente sul valore economico dello stesso, pertanto, nella presente perizia di valutazione si è fatto riferimento alla principale normativa vigente: Norma UNI EN 15733:2011 e ss.mm.ii, DPR 138/1998 (criteri catastali). Per Superficie Convenzionale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla ponderazione delle superfici vendibili, che considera:

- la somma delle superfici coperte lorde compreso muri perimetrali;
- le superfici ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, sottotetto, box, ecc.).

Il tutto come dettagliato nella tabella seguente:

Piano	Destinazione	Sup. lorda [mq]	Coeff. ragguaglio	SCV [mq]
Rialzato	Abitazione	224,56	1,00	224,56
Terra	Garage	18,20	0,50	9,10
Terra	Ripostiglio	2,16	0,50	1,08
Interrato	C.T.	27,12	0,50	13,6
	Verande coperte 60%	34,08	0,60	20,45
	Piazzale interno 10% sino a 5 volte la Sup. Lorda Abitazione	373,07	0,10	37,31
	Lastrico solare* (edificabile)	224,56	0,20	44,91
				351,01

Tab. 1 Calcolo Superficie Convenzionale Vendibile (SCV)

Si precisa che le superfici sono state ragguagliate applicando quanto previsto dal D.P.R. 138/98 e, nello specifico, facendo riferimento alle unità immobiliari appartenenti al gruppo "R/2" (Abitazioni in villino e in villa) e ai criteri della Norma UNI EN 15733:2011. (*) Per la valutazione della consistenza del lastrico solare si è tenuto conto della edificabilità in sopraelevazione, pertanto il coefficiente di ragguaglio è stato incrementato dal 10% al 20%.

Valutazione commerciale dell'immobile

Dovendo valutare complessivamente il bene, ed esprimere quindi un giudizio di valore, è necessario stabilire il criterio di stima da adoperare. In questo caso la stima verrà eseguita in base al criterio del più probabile valore di mercato, in quanto detto criterio ha lo scopo di individuare quale somma di danaro potrebbe essere scambiata per un bene in un determinato mercato, in un determinato periodo. Si è proceduto quindi alla valutazione dell'immobile in oggetto con il metodo sintetico o comparativo, che consiste nell'accertare il mercato, riferito all'epoca di stesura della stima, in una libera contrattazione di compravendita, di immobili più o meno simili, aventi analoghe caratteristiche costruttive, rifiniture, livello di piano, dotazioni, contesto urbanistico-edilizio ed ubicazione analoghe all'immobile oggetto di stima. Dalle notizie assunte si è proceduto quindi all'attribuzione del valore del costo unitario al metro quadrato commerciale stimato.



In merito alle informazioni utilizzate per l'individuazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di esecuzione, sono state reperite informazioni ed eseguite indagini mirate in loco presso:

- ✚ Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia del Territorio
- ✚ Operatori immobiliari operanti nel Comune di Brindisi

Dalle indagini effettuate in loco, per beni immobili aventi stessa ubicazione, nonché stessi servizi presenti in zona, si ricavano dei prezzi di mercato, per immobili in uno stato conservativo normale, che oscillano da un minimo € 859,00 ad un massimo di € 985,00 al metro quadrato di superficie commerciale.

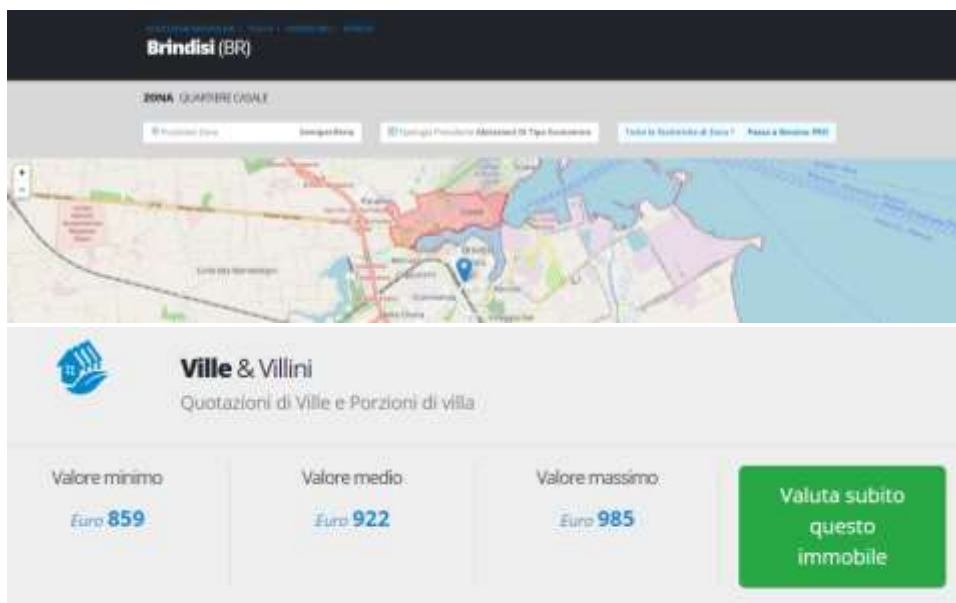


Fig. 1 Quotazioni Prezzi di vendita ville zona Casale (Fonte: <https://borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari/puglia/brindisi-provincia/brindisi/quartiere-casale/22071/>)



Fig. 2 Quotazioni Affitto ville zona Casale (Fonte: <https://borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari/puglia/brindisi-provincia/brindisi/quartiere-casale/22071/>)

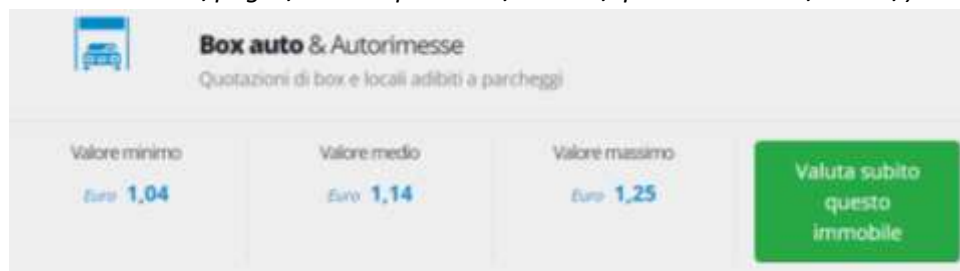


Fig. 3 Quotazioni affitti garage zona Casale (Fonte: <https://borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari/puglia/brindisi-provincia/brindisi/quartiere-casale/22071/>)



Invece, dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio – Ufficio Provinciale di Brindisi - 2° semestre 2021 (identiche per 1° semestre 2021, 2° semestre 2020, 1° semestre 2020), si riporta per gli immobili a destinazione residenziale ed assimilabili ricadenti nell'area di appartenenza, per uno stato normale, un valore di mercato entro la forbice valutativa di minimo 1350,00 €/mq ed un massimo di 1500,00 €/mq.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1000	1250	L	5	6,3	N
Box	NORMALE	500	650	L	1,4	1,9	N
Ville e Villini	NORMALE	1350	1500	L	6,2	6,7	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA.
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato e di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo.
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare.

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Fig. 4 Quotazioni Prezzi di vendita e Affitti ville e garage - zona Casale

(Fonte: <https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php>) – Quotazioni vendita e affitti

Sulla base dei dati raccolti si è potuto stimare il valore di mercato come media assoluta tra i valori medi minimi e massimi, così come dettagliato nella seguente tabella:

Valori Indagini di mercato		
Riferimento	Valore di mercato min [€/mq]	Valore di mercato max [€/mq]
OMI Osservatorio mercato immobiliare (Agenzia delle Entrate) ville e villini	1350	1500
Borsino immobiliare Ville e villini	859	985
Media	1104,5	1242,5
Media assoluta tra valori medi minimi e massimi	1173,50 €/mq	

Tab. 2 Valutazione prezzo di vendita al metro quadrato

Per la determinazione del valore di mercato specifico, da attribuire all'immobile, i valori ottenuti dall'indagine di mercato, per un immobile in stato di conservazione normale, sono stati ponderati, facendo riferimento ai seguenti criteri di omogeneizzazione. Attualmente il fabbricato oggetto di stima si presenta in modesto o appena sufficiente stato di conservazione, necessitando di interventi di manutenzione straordinaria, in particolare per il rifacimento del solaio di copertura. Il predetto canone unitario è stato ottenuto omogeneizzando i valori di mercato reperiti mediante l'applicazione dei **coefficienti correttivi** di seguito specificati:



- ✚ **stato locativo:** da un coefficiente di merito del 100% (abitazioni libere) ad uno del - 5% (abitazioni locate stagionalmente). Nel caso specifico essendo l'immobile non locato il coefficiente sullo stato locativo è pari a $C_{SL}=0$.
- ✚ **piano:** da -25% con ascensore e senza (seminterrato) a +20% con ascensore, -20% senza ascensore (attico). Nel caso specifico essendo l'abitazione indipendente il coefficiente di piano è pari a $C_p= 0\%$.
- ✚ **stato di conservazione:** da -10% (da ristrutturare) a +10% (nuova costruzione). Nel caso specifico l'immobile è da ristrutturare (impianti privi di certificazione di conformità, infissi vetusti, mancanza di coibentazione necessaria al contenimento energetico, ...) pertanto il coefficiente sullo stato di conservazione è pari a $C_{SC}=-10\%$.
- ✚ **riscaldamento:** da +5% (autonomo) a -5% (assente). Nel caso specifico l'abitazione ha un impianto di riscaldamento autonomo quindi il coefficiente relativo al riscaldamento è pari a $C_R=+5\%$.
- ✚ **luminosità:** da +10% (molto luminoso) a -5% (poco luminoso). Nel caso specifico l'abitazione gode di una ottima illuminazione e quindi il coefficiente di luminosità è pari a $C_L=+10\%$ potendo usufruire di luce naturale su ogni lato del fabbricato.
- ✚ **esposizione e vista:** da +10% (esterna panoramica) a -10% (completamente interna). Nel caso specifico l'esposizione e la vista sono valutati con un coefficiente pari a $C_{EV}=0$ in quanto non risulta né panoramica e né completamente interna, bensì la villetta si affaccia su un'arteria a traffico a notevole traffico veicolare in zona ben servita.

La somma dei coefficienti correttivi è pari a:

$$C_{TOT} = C_{SL} + C_p + C_{sc} + C_R + C_L + C_{EV} = 0 + 0 - 0,10 + 0,05 + 0,10 + 0 = 0,05$$

Il prezzo al metro quadrato pertanto andrà moltiplicato per il coefficiente correttivo totale (C_{TOT}) di 1,05.

In definitiva applicando i coefficienti di omogeneizzazione si ottiene:

$$\text{Prezzo Immobile} = \text{Prezzo/mq} \times C_{TOT} \times SCV$$

$$\text{Prezzo Immobile} = 1173,50 \text{ €/mq} \times 1,05 \times 351,01 \text{ mq} = 432.505,75 \text{ €}$$

Il valore unitario è stato indicato in condizioni di idoneità statica, tenuto conto delle caratteristiche specifiche e delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile. Questo prezzo deve essere decurtato per le somme necessarie alla sostituzione del solaio dell'abitazione e del solaio del garage, considerando un prezzo medio di mercato pari a €/mq 300. Pertanto:

- ✚ Decurtazione per sostituzione solaio abitazione mq 224,56 x €/mq 300 = € 67.368,00
- ✚ Decurtazione per sostituzione solaio garage mq 18,20 x €/mq 300 = € 5.460,00

La decurtazione è necessaria in quanto è evidente lo sfondellamento del solaio, e pertanto la messa in sicurezza dell'abitazione, conseguente alla vetustà dell'edificio (fabbricato di 66 anni). Il villino negli anni passati non è stato interessato da interventi strutturali significativi, neanche a seguito dell'evolversi della normativa sismica nella progettazione strutturale.

A seguito della decurtazione per la sostituzione solaio, il prezzo dell'immobile è pari a:

$$\text{Prezzo Immobile} = 432.505,75 - 67.368,00 - 5460,00 = \mathbf{359.677,75 \text{ €}}$$



2.0. Risposta al quesito n°2.

Di seguito, viene analizzato il 2° quesito: *Valutazione del valore locativo dell'immobile con decorrenza dalla domanda ad oggi, con specificazione del valore locativo mensile.*

L'abitazione può essere locata, previa messa in sicurezza del solaio, pertanto tale valutazione sarà fatta nell'ipotesi che i proprietari abbiano ottemperato a proprie spese alla abitabilità dei locali alla data dell'01/02/2020. Il proprietario dovrebbe rimuovere le cause di pericolo accertato per evitare danni a persone e/o cose.

La determinazione del più probabile valore di locazione dell'immobile è da intendersi dalla data della domanda ad oggi, pertanto dalla data del **01/02/2020**.

Calcolare il canone di locazione consiste nel considerare gli elementi certi (superfici dei locali e relative pertinenze) e nel valutare teoricamente gli elementi di qualità e di ubicazione dell'immobile che influiscono sul valore dell'immobile stesso. Per calcolare il più probabile valore locativo si procede col ricercare le quotazioni delle locazioni al metro quadro di immobili, nella fattispecie ville e villini, che presentano le medesime caratteristiche, sia di conservazione che di ubicazione, dei beni in oggetto.

Per il calcolo del valore locativo deve essere calcolata la consistenza in metri quadri di superficie netta, con acquisizione dei dati dai grafici e dalle planimetrie in possesso, calcolando la superficie al netto delle murature. Per questa valutazione il valore locativo del garage è stato calcolato a priori, senza ragguagliare la superficie, in quanto potrebbe essere locato anche ad altra persona.

In merito alle informazioni utilizzate per l'individuazione del più probabile valore locativo del bene oggetto di esecuzione, sono state reperite informazioni ed eseguite indagini mirate in loco presso:

- ✚ Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia del Territorio (vedi Fig. 2, 3)
- ✚ Operatori immobiliari operanti nel Comune di Brindisi (vedi Fig. 4)

Sulla base dei dati raccolti si è potuto stimare il valore di locazione dell'abitazione come media assoluta tra i valori medi minimi e massimi, così come dettagliato nella seguente tabella:

Valori Indagini di mercato		
Riferimento	Valore di mercato min [€/mq x mese]	Valore di mercato max [€/mq x mese]
OMI Osservatorio mercato immobiliare (Agenzia delle Entrate) ville e villini	6,2	6,7
Borsino immobiliare Ville e villini	3,94	4,58
Media	5,07	5,64
Media assoluta tra valori minimi e massimi	5,36 €/mq x mese	

Tab. 3 Valutazione prezzo di locazione al metro quadrato per mese - Abitazione

Il valore di locazione specifico, da attribuire all'immobile, non è stato ponderato, in quanto si è ipotizzato che la locazione abbia preveduto una preventiva manutenzione dell'immobile e che pertanto l'immobile fosse in stato conservativo normale.



Allo stesso modo, è possibile stimare il valore di locazione del garage come media assoluta tra i valori medi minimi e massimi, così come dettagliato nella seguente tabella:

Valori Indagini di mercato		
Riferimento	Valore di mercato min [€/mq x mese]	Valore di mercato max [€/mq x mese]
OMI Osservatorio mercato immobiliare (Agenzia delle Entrate) ville e villini	1,4	1,9
Borsino immobiliare Ville e villini	1,04	1,25
Media	1,22	1,58
Media assoluta tra valori minimi e massimi	1,4 €/mq x mese	

Tab. 4 Valutazione prezzo di locazione al metro quadrato per mese - Garage

Al valore locativo dell'abitazione e del garage deve essere aggiunto il fitto per l'utilizzo delle pertinenze, omogeneizzando le superfici nette a mezzo dei coefficienti di ragguglio (già utilizzati in precedenza per la determinazione della superficie commerciale vendibile). Nello specifico:

Piano	Destinazione	Sup. netta [mq]		SU [mq]
Rialzato	Abitazione	192,20		192,20
Terra	Garage	15,36		15,36
		Sup. netta [mq]	Coeff. ragguglio	SU [mq]
Terra	Ripostiglio	1,44	0,50	1,08
Interrato	C.T.	15,24	0,50	7,62
	Verande coperte 60%	34,08	0,60	20,45
	Piazzale interno 10% sino a 5 volte la Sup. Lorda Abitazione	373,07	0,10	37,31
				66,46**

Tab. 5 Calcolo Superficie Utile Locabile (SU)

(**) Per le superfici utili locative delle pertinenze si considera il valore di fitto utilizzato per il garage pari ad 1,4 €/mq x mese.

Utilizzando lo stesso coefficiente correttivo totale C_{TOT} pari a 1,05 (soltanto per l'abitazione), il canone mensile di locazione sarebbe quindi:

$$\text{Canone mensile} = 192,20 \text{ mq} \times 5,36 \text{ €/mq} \times \text{mese} \times 1,05 + [(15,36 \text{ mq} + 66,46 \text{ mq}) \times 1,4 \text{ €/mq} \times \text{mese}] = \mathbf{1196,25 \text{ €/mese}}$$

Sulla base delle ipotesi locative considerate, si potrebbero considerare i seguenti valori annui locativi, a partire dalla data del 01/02/2020:

- ✚ **Valore di locazione ordinario anno 2020** = € 1196,25 * 11 = € 13.158,75
- ✚ **Valore di locazione ordinario anno 2021** = € 1196,25 * 12 = € 14.355,00
- ✚ **Valore di locazione ordinario anno 2022** = € 1196,25 * 5 = € 5.981,25



Nella situazione reale, però, il valore locativo è zero, non essendo l'immobile attualmente abitabile visto lo sfondellamento del solaio in alcune parti dell'abitazione.

3.0. Elenco degli allegati

Alla presente relazione sono allegati e fascicolati a parte:

3.1 Allegato n°1 - Verbale di accesso + Verbale di sopralluogo n°2

3.2 Allegato n°2 – Documentazione fotografica

3.3 Allegato n°3 - Progetto depositato all'UTC + Visure Catastali + Abitabilità del 1956

3.4 Allegato n°4 - Richiesta integrazione documentale per il rilascio agibilità (Prot.7010 del 18/09/03)

Con la presente relazione, costituita da 10 pagine dattiloscritte e 4 allegati, lo scrivente C.T.U. ritiene di avere assolto completamente il mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Il C.T.U.

Ing. Antonella Caliandro

Iscritto al n° 1471 dell'albo degli Ingegneri della provincia di Brindisi

