

RELAZIONE DEL C.T.U. DOTT. ING. FEDERICO GIOVANNI

**TRIBUNALE ORDINARIO DI CALTAGIRONE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione n. 118/2011 G.E. Dott.ssa Daniela Angelozzi
contro: CRISCIONE ANDREA, VIA MADONNA DELLA VIA N.231/B CALTAGIRONE (CT)
promossa da: UNICREDIT S.P.A., VIA MINGHETTI N. 17 ROMA

R E L A Z I O N E
DI CONSULENZA TECNICA

Ill.mo Sig. G.E., Dott.ssa Daniela Angelozzi del Tribunale di Caltagirone,

Premessa:

con ordinanza pronunciata in data 22 11 2016 la S.V.I. richiamava me sottoscritto Dott. Ing. Federico Giovanni domiciliato in Caltagirone in via Lauretta n. 12, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia Regionale di Catania al n. A5701, per quesito aggiuntivo in qualità di Consulente Tecnico di Ufficio nella Causa Civile già promossa da UNICREDIT S.P.A., VIA MINGHETTI N. 17 ROMA contro CRISCIONE ANDREA, VIA MADONNA DELLA VIA N.231/B CALTAGIRONE (CT). Il sottoscritto dichiara di accettare l'incarico e di essere in grado di rispondere al

quesito unico:

valutare la congruità della richiesta di diminuzione del canone di locazione relativo all'immobile pignorato presentata dal debitore, da € 1.000,00 a € 700,00. In particolare indicare espressamente la conformità o meno agli attuali prezzi di mercato di entrambi gli importi, nonché se il mercato abbia registrato diminuzione dei canoni di locazione per le attività commerciali.

Il Giudice dell'Esecuzione ha inoltre disposto per il C.T.U.:

- che è fissato il termine di giorni trenta dalla data del 22 11 2016 per il deposito della relazione scritta.
- che sia redatta la relazione di stima a norma dell'art. 173 bis disp. Att. c.p.c..

SVOLGIMENTO DEL MANDATO

La attività di questo C.T.U. si è articolata secondo le seguenti tre fasi:

- 1) *verifica della consistenza del bene per attualizzarne la stima;*
- 2) *ricerca di mercato su immobili di stessa consistenza;*
- 3) *considerazioni generali e particolari per la determinazione di conformità e congruità dell'importo di locazione proposto.*

1 *(verifica della consistenza del bene per attualizzarne la stima);*

Con sopralluogo informale presso l'immobile oggetto di stima, il sottoscritto indagava sulla permanenza dei luoghi alla consistenza identificata in fase di sopralluogo del bene pignorato. In particolare l'immobile, oggetto di perizia, consiste in intero locale a piano terreno di circa 85mq lordi o 77mq netti così suddivisi: 43mq circa in attività bar-caffetteria; 16 mq circa in deposito; 10 mq circa in laboratorio; 8mq circa in servizi e disimpegni. Il locale è principalmente adibito ad attività commerciale e si trova nel Comune di Caltagirone in Provincia di Catania, in via Principe Umberto n. 132, una delle vie che fanno asse all'area di relativa nuova costruzione se consideriamo che è stata saturata intorno agli anni '50-'60, di prossimità al centro, e dove sono concentrate le attività commerciali, dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e fortemente attraversata da flussi viari ed economici. Il locale confina a nord-est con proprietà [REDACTED], a sud-est con via Principe Umberto, a sud-ovest con proprietà [REDACTED] e a nord-ovest con proprietà [REDACTED]. Il bene è così composto:



1. Attività di bar, caffetteria: di forma rettangolare di misura 11,50m x 3,70m si inserisce al piano terreno di una cortina di case che formano la cinta di prossimità del centro storico, pur mantenendo una posizione intermedia tra il centro e la zona di nuova concezione della città. È per questa sua posizione intermedia che la cortina costruita in cui è inserita ha caratteristiche costruttive che guardano più alla tradizione, le murature sono realizzate con blocchi di pietra locale rozzamente squadrati, legati con malta cementizia, successivamente rincocciate, sestiate ed intonacate sino al finito sia all'interno che all'esterno. L'architrave ed i ritzi della entrata principale sono in conci di pietra locale squadrata e giustapposta ad incastro, l'esterno è provvisto di tenda di protezione dai raggi solari, il portoncino di ingresso è costituito in elementi tubolari a sezione rettangolare in alluminio corten lucido e vetri a giorno antisfondamento. Il pavimento si erge dal livello del marciapiede con una alzata di circa 15 cm e l'interpiano è di circa 3,5m. L'interno è ben rifinito e le finiture sono di livello medio-alto, presenta superfici interne intonacate a stucco di colore panna o arancione a fantasia, pavimenti in gres porcellanato scuro posto in opera a rombo senza fuga e completo di battiscopa, presenta controsoffittature in pannelli di cartongesso su struttura autoportante in lamierino, stuccati al finito e provvisti di impianto elettrico a faretti ed impianto di condizionamento, i tramezzi sono realizzati in liste di forati da 8cm successivamente rinzaffati, sestiate, intonacati sino al finito e stuccati. L'impianto elettrico del tipo ad incasso su parete è ben funzionante e presenta quadro elettrico generale di sicurezza, è collegato a messa a terra di sicurezza. Gli infissi interni sono del tipo tamburato ad ante con finiture del tipo legno venghè scuro e ferramenta color ottone lucido. Nello spazio sottoscala è stato ricavato un deposito della larghezza di 1,20m che corre per tutta la lunghezza del locale, similmente rifinito, a cui si accede previo due porte che hanno le caratteristiche già riportate in descrizione.

2. Blocco laboratorio di gelateria e pasticceria: ad esso si accede previo ingresso laterale e nascosto al pubblico, è provvisto di porta dalle caratteristiche già descritte e quindi può essere funzionalmente isolato dal resto delle attività. È composto da due spazi di forma rettangolare di dimensioni 1,70m x 2,40m e 2,80m x 2,40m uniti tra loro da una larga apertura di larghezza 1,25m. L'interpiano è inferiore rispetto al locale precedentemente descritto attestandosi a circa 3m di altezza. Questo locale ha finiture simili a quelle già descritte in precedenza, è stato ottenuto creando un solaietto ad una corte interna. Il solaietto presenta una grande botola con struttura in alluminio e vetro apribile e in posizione centrale che funge da cambio d'aria e fonte di illuminazione.

3. Blocco servizi: vi si accede da uno spazio filtro che anticipa il blocco laboratorio, è costituito da un antibagno e successivi due bagni provvisti di vaso e lavabo. Per le sue dimensioni uno dei due bagni potrebbe essere adeguato all'uso per portatore di handicap. Entrambi i bagni sono provvisti di mattonelle ceramiche a terra ed alle pareti sino ad una altezza da terra di circa 1,6m. L'impianto idrico sanitario è ben funzionante, sia per le acque chiare che scure. Un bagno, il più grande, è provvisto di porta a scorrere mentre l'altro ha porta ad anta, entrambi hanno un impianto di riciclo dell'aria, le finiture e l'impianto elettrico sono similari a quelle già descritte in precedenza. L'altezza di interpiano è anche qui di circa 3m.

Non si evidenzia che negli ultimi anni siano stati eseguiti lavorazioni importanti ed innovanti per i locali *de quò* se non per la normale e rutinaria manutenzione ordinaria. Da ciò si evince che lo stato dei luoghi è quello già stimato in fase di pignoramento.

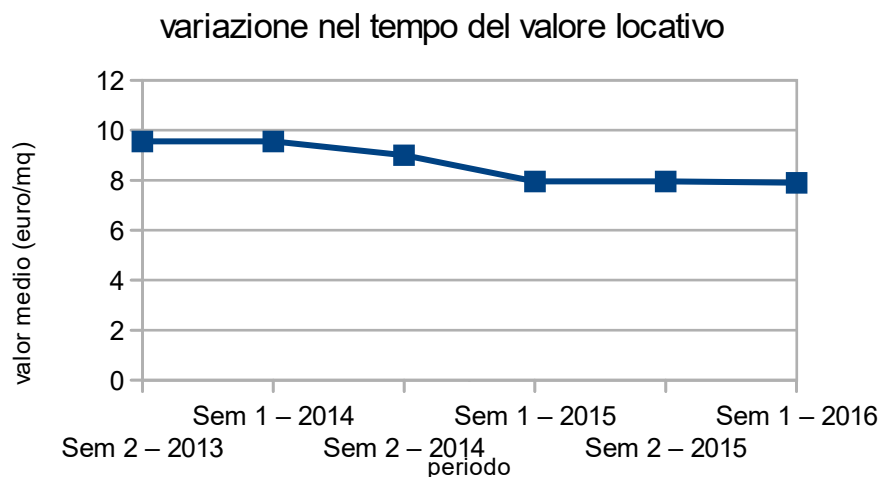
2 (ricerca di mercato su immobili di stessa consistenza);

Le caratteristiche del mercato dei fabbricati adibiti al commercio sono molteplici. Sebbene abbia una struttura generale simile a quella degli altri mercati immobiliari esso è sicuramente più rarefatto. Generalmente non si ha la possibilità di ottenere dati omogenei per il fatto che questi beni di per se non sono omogenei per localizzazione, mentre si nota una certa omogeneità per tipologia. A questo si aggiunga che, anche se i prezzi risultano sicuramente più trasparenti, la domanda e la offerta sono molto rarefatte, e subiscono la sorte di una tipizzazione segmentata per localizzazione e dimensione. I fattori che influiscono sul valore dei fabbricati e sul relativo canone di affitto sono molteplici e diversificati: dalla semplice situazione congiunturale dell'economia o fiscalità generale immobiliare attuale, alla politica urbanistica locale e facilità di accesso al credito. Altri fattori sono considerati di ordine particolare, quali: dimensione, tipologia e specificità di allocazione di impianti, loro localizzazione, conservazione, caratteristiche costruttive e flessibilità ad adattare a nuova attività, condizioni per la libera fruizione ed uso, vicinanza a flussi viari e turistici. Dovendo pervenire ad una valutazione di valore del bene e/o alla determinazione del congruo canone di locazione, non è indifferente la scelta dell'aspetto economico ottimale, che si riverbera sul più probabile valore di mercato. La scelta del procedimento estimativo passa quindi attraverso la ragionevolezza del metodo, di modo che la valutazione sia proporzionata alla qualità ed alla numerosità dei dati a disposizione e, qualora i dati non permettano di completare la valutazione, essa deve essere completata tramite ragionamento. Nel nostro caso si è attinto ai dati forniti dalla banca della Agenzia delle Entrate: questi sono desunti dalla stessa utilizzando il metodo per comparazione diretta, dove il parametro di confronto è generalmente il prezzo al metro quadro. Il periodo scelto per attingere dati è dal secondo semestre del 2013 al primo semestre del 2016. Questa scelta è dovuta alla relativa omogeneità dei valori che per quanto riguarda il periodo di testa, cioè secondo semestre 2013-primo semestre 2014, e di coda, cioè secondo semestre 2015- primo semestre 2016, risultano invariati e senza oscillazioni. Per la ricerca di mercato e quindi per la scelta dei fabbricati similari al caso di studio si è considerata una fascia o zona centrale che abbia come tipologia costruttiva prevalente l'abitazione civile, anche adibita al commercio, e si è preso in considerazione la tipologia di nostro interesse cioè quella commerciale con stato conservativo ottimale (All.1).



Nel nostro caso si è proceduto verificando la flessione negli anni dei canoni locativi per esercizi commerciali del tipo in analisi attingendo dati dai valori espressi dalla Agenzia delle Entrate nel periodo 2013-2016 (All.1), si sono calcolate le singole variazioni percentuali dei valori locativi della stessa zona del locale in analisi e, fatto salvo il canone pattuito dai contraenti che si è preso come dato di partenza, si è calcolato l'adeguamento dello stesso alla flessione trovata dei canoni (All.2).

Si propone un diagramma di sintesi in cui si evince la flessione del mercato locativo per attività commerciali in edifici simili a quello di studio:



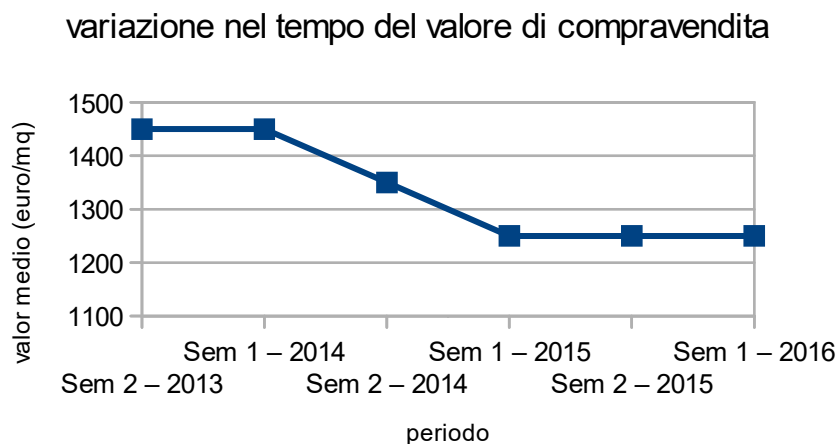
Come metodo di confronto invece si è proceduto verificando la flessione negli anni dei valori di vendita di esercizi simili per la stessa zona del locale in analisi attingendo dati dai valori espressi dalla Agenzia delle Entrate nel periodo 2013-2016 (All.1), poi attraverso la formula analitica inversa per la capitalizzazione del canone di locazione annuo:

$$Ca = Vf \times r$$

dove: Vf è il valore del fabbricato, Ca è il canone annuo, r è il saggio medio di rendimento.

si è ottenuto il valore più probabile di locazione annuo di locali simili nella zona e di conseguenza quello mensile (All.3). Per ciò che riguarda la scelta del saggio medio di rendimento, si è scelto di attribuire un valore del 9%; questo valore è fortemente influenzato da varie condizioni che ne determinano l'incremento o il decremento tra cui, oltre alle contingenze attuali, anche: centralità rispetto al centro urbano, trasporti, presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale, qualificazione dell'ambiente esterno, livello di inquinamento ambientale e presenza di verde, disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio, caratteristiche di panoramicità, caratteristiche di prospicenza e di luminosità, quota rispetto al piano stradale, dimensioni non ordinarie di spazi coperti o scoperti, grado di rifinitura interna ed esterna, necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria, età dell'edificio, possibilità di dilazioni nei pagamenti, suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione, etc..

Si propone un diagramma di sintesi in cui si evince la flessione del mercato di compravendita per attività commerciali in edifici simili a quello di studio:



Infine si è proceduto alla comparazione dei due metodi al fine di rafforzare o mitigare il valore di scelta finale del canone mensile per il locale in esame.

Del confronto si è prodotto uno schema di sintesi che di seguito si propone:

media tra i due metodi	€ 812,05
valore canone più prossimo a quello reale	€ 800,00
differenza tra i due metodi	€ 30,35
var % netta del val locativo tra il 2013 e il 2016	-20%
valore attuale del bene immobiliare	€ 106.250,00

CONCLUSIONI

Si è proceduto a rispondere pedissequamente al quesito posto, compresa la determinazione della congruità del canone di locazione per il bene *de quò*. Il valore stimato ha sempre come riferimento una distribuzione di probabilità, la quale può assumere caratteristiche diverse indipendentemente dall'abilità dell'operatore e del metodo usato. Nel nostro caso si sono usati valori espressi dalla Agenzia delle Entrate nel periodo 2013-2016 calcolando la flessione nel tempo di canoni locativi e la flessione nel tempo di prezzi di mercato di locali similari, inoltre è stato usato il metodo di stima per capitalizzazione del valore locativo annuo (*formula inversa*) per ottenere un valore di locazione mensile congruo col mercato attuale, i due metodi sono stati intersecati ed il confronto è riuscito positivamente avendo ottenuto cifre molto simili con scarto di poche decine di euro (€30,35).

E' possibile quindi affermare che per il bene oggetto di perizia la variazione di canone sia giustificata, in particolare si è calcolato che il valore del canone più congruo per il periodo in cui si scrive sia di €800,00; ciò scaturisce da una analisi puntuale avendo verificato che il mercato immobiliare ha subito negli ultimi anni una reale flessione locativa verso il basso di circa il 20% netto.

Avendo espletato completamente il mandato conferitomi, ringrazio la S.V.I.ma per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Caltagirone li 20 12 2016

Il Consulente Tecnico
(Dott.Ing. Federico Giovanni)



ALLEGATI:

- A) Allegato 1: interrogazioni tabellate su mercato immobiliare 2013-2016 AA EE;
- B) Allegato 2: variazione flessionale nel tempo del mercato locativo;
- C) Allegato 3: variazione flessionale nel tempo del mercato di compravendita;
- D) Notula delle competenze e delle spese.



ALLEGATO 1: INTERROGAZIONI TABELLATE SU MERCATO IMMOBILIARE 2013-2016 AA – EE;

Provincia: CATANIA Comune: CALTAGIRONE

Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA : ARNO -B.LUCIA -CIRCONVALLAZIONE -M.MILAZZO - MADONNA DELLA VIA - VIA DELL`AUTONOMIA – PRINCIPE UMBERTO

Codice di zona: D5 Microzona catastale n.: 4 Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Anno 2016 - Semestre 1

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	OTTIMO	900	1600	L	5,8	10	L

Anno 2015 - Semestre 2

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	OTTIMO	900	1600	L	5,9	10	L

Anno 2015 - Semestre 1

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	OTTIMO	900	1600	L	5,9	10	L

Anno 2014 - Semestre 2

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	OTTIMO	1000	1700	L	7	11	L

Anno 2014 – Semestre 1

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	OTTIMO	1100	1800	L	7,2	11,9	L

Anno 2013 - Semestre 2

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	OTTIMO	1100	1800	L	7,2	11,9	L

□ Note:

□ 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)

□ Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

□ 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

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.





Allegato 2: variazione flessionale nel tempo del mercato locativo

<i>periodo</i>	<i>Valore locativo negozio ottimale (euro/mq)</i>			<i>Var % annua</i>	<i>Adeguamento annuale canone di affitto</i>
	<i>val medio</i>	<i>val min</i>	<i>val max</i>		
Sem 2 – 2013	€ 9,55	€ 7,20	€ 11,90	0,00	€ 1.000,00
Sem 1 – 2014	€ 9,55	€ 7,20	€ 11,90	0,00	€ 1.000,00
Sem 2 – 2014	€ 9,00	€ 7,00	€ 11,00	-5,76	€ 942,41
Sem 1 – 2015	€ 7,95	€ 5,90	€ 10,00	-11,67	€ 832,46
Sem 2 – 2015	€ 7,95	€ 5,90	€ 10,00	0,00	€ 832,46
Sem 1 – 2016	€ 7,90	€ 5,80	€ 10,00	-0,63	€ 827,23



Allegato 3: variazione flessionale nel tempo del mercato di compravendita

periodo	Valore vendita negozio ottimale (euro/mq)			Var % annua	Adeguamento annuale valore immobiliare (85mq lordi)	Canone mensile
	val medio	val min	val max			
Sem 2 – 2013	€ 1.450,00	€ 1.100,00	€ 1.800,00	0,00	€ 123.250,00	€ 924,38
Sem 1 – 2014	€ 1.450,00	€ 1.100,00	€ 1.800,00	0,00	€ 123.250,00	€ 924,38
Sem 2 – 2014	€ 1.350,00	€ 1.000,00	€ 1.700,00	-6,90	€ 114.750,00	€ 860,63
Sem 1 – 2015	€ 1.250,00	€ 900,00	€ 1.600,00	-7,41	€ 106.250,00	€ 796,88
Sem 2 – 2015	€ 1.250,00	€ 900,00	€ 1.600,00	0,00	€ 106.250,00	€ 796,88
Sem 1 – 2016	€ 1.250,00	€ 900,00	€ 1.600,00	0,00	€ 106.250,00	€ 796,88