

INDICE

PARTE PRIMA: Incarico e svolgimento delle operazioni peritali

- 1.1 – *Incarico*
- 1.2 – *Svolgimento delle operazioni di consulenza*

PARTE SECONDA: Descrizione dell'immobile oggetto di divisione (individuazione, ubicazione, caratteristiche e consistenza commerciale)

- 2.1 – *Individuazione ed ubicazione*
- 2.2 – *Caratteristiche*
 - 2.2.1 - *Fabbricato*
 - 2.2.2 – *Appartamento*
- 2.3 – *Consistenza commerciale*

PARTE TERZA: Risposte ai quesiti e conclusioni

- 3.1 – **QUESITO N°1: Descriva il C.T.U. l'immobile per cui è causa, corredando l'elaborato peritale di idonea documentazione fotografica e grafica.**

3.1.1 – *Risposta al quesito*

- 3.2 - **QUESITON°2: Dica il C.T.U. se il bene oggetto di causa sia comodamente divisibile e, previa determinazione del valore venale, predisponga un progetto di divisione in quote uguali**

3.2.1 – *Risposta al quesito*

3.2.1.1 - *Divisibilità dell'immobile*

3.2.1.2 – *Descrizione dei criteri di stima*

3.2.1.2 a – *Primo criterio: stima sintetica o comparativa*

3.2.1.2 b – *Secondo criterio: stima del valore normale*

3.2.1.3 – *Determinazione del valore venale dell'immobile*

3.2.1.3a - *Valutazione unitaria ottenuta adottando il primo criterio di stima*

3.2.1.3b – *Valutazione unitaria ottenuta adottando il secondo criterio di stima*

3.3 - CONCLUSIONI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Signor Giudice Dott.ssa GIUDITTA GUAGLIANONE

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

SEZIONE DISTACCATA DI SAN MARCO ARGENTANO

OGGETTO: causa civile n° vertente tra
e (attori) e (convenuto)

PARTE PRIMA

Incarico e svolgimento delle operazioni di consulenza

1.1 - Incarico

Con provvedimento del 21.11.2008 il sottoscritto ing. Giuseppe Infusini, iscritto all'Albo Professionale degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n°890 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Cosenza al n°1391, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella vertenza in oggetto, ed invitato a comparire all'udienza del 12.03.2009 per il prescritto giuramento e la formulazione dei quesiti.

Dopo aver prestato giuramento, la S.V. formulava i seguenti quesiti:

- 1) *Descriva il C.T.U. l'immobile per cui è causa, corredando l'elaborato peritale di idonea documentazione fotografica e grafica;*
- 2) *Dica il C.T.U. se il bene oggetto di causa sia comodamente divisibile e, previa determinazione del valore venale, predisponga un progetto di divisione in quote uguali.*

Per il deposito della relazione peritale, la S.V. concedeva 90 giorni dall'inizio delle operazioni peritali.

Nello stesso giorno il sottoscritto fissava l'inizio delle operazioni peritali per il 25.03.2009 alle ore 15:30 sui luoghi di causa.

Il verbale della visita di sopralluogo e delle indagini esperite è contenuto nella presente relazione nell'allegato N°7.

1.2 - Svolgimento delle operazioni di consulenza

Nel sopralluogo del 25.03.2009, il sottoscritto CTU, avvalendosi del proprio collaboratore di fiducia geom. Marco Fortunato, alla presenza dei legali delle parti, provvedeva ad un'attenta ricognizione dei luoghi, rilevando le caratteristiche geometriche dell'unità immobiliare interessata dai fatti di causa (All. N°5) ed annotando su separato foglio ogni altro particolare utile a definirne lo stato di conservazione e di consistenza; effettuava, altresì, rilievi fotografici al fine di rappresentare compiutamente lo stato dei luoghi (All. N°6, Foto dal N°1 al N°18).

Contemporaneamente all'avvio delle operazioni peritali e di indagine, il sottoscritto si

recava sia presso il Comune di S. Marco Argentano, sia presso l'Ufficio del Territorio (ex UTE) di Cosenza per reperire la necessaria documentazione tecnico ritenuta utile ai fini di causa.

Sulla scorta della documentazione agli atti di causa, attentamente studiata e vagliata per trarne ogni elemento utile, di quella reperita nonché degli esiti del sopralluogo ed rilievi effettuati, il sottoscritto ha tratto tutti gli elementi per poter rispondere ai quesiti formulati dal sig. Giudice.

PARTE SECONDA
Descrizione dell'immobile oggetto di divisione
(individuazione, ubicazione, caratteristiche e consistenza commerciale)

2.1 – Individuazione ed ubicazione

L'immobile oggetto di causa consiste in un appartamento con destinazione residenziale identificato in catasto urbano al foglio di mappa n°... particella n°.... sub 5, cat. A/4, cl. 3, vani 5, in ditta (proprietari per 1/3) e, vedovain qualità di usufruttuaria parziale.

L'appartamento si trova al piano secondo di un fabbricato residenziale sito nel centro urbano del Comune di S. Marco Argentano, via XX Settembre n°74, proprio nel punto in cui si incrocia la Via G. Matteotti; in particolare il fronte nord ed est del fabbricato prospettano, rispettivamente, su Via XX Settembre (All. N°6 – Foto N°1) e Via Matteotti, mentre il fronte ovest prospetta su area pertinenziale (All. N°6 – Foto N°2). Detto bene è pervenuto ai sig. con atto del in virtù del quale, subentrando nei diritti del defunto genitore, lo acquistavano dalla Gestione Case per Lavoratori (Gescal - INA Casa).

Unitamente al suddetto alloggio, la Gescal vendeva le quote proporzionali dell'edificio "*.....compresa l'area di pertinenza da considerare in ragione condominiale come per legge*" (confr. atto allegato al fascicolo di parte attrice ed All. N°6 – Foto N°2 ed All. N°1).

Prima osservazione

L'atto di che trattasi, contenuto nel fascicolo di parte attrice, evidenzia che la sig. ra moglie del defunto, interveniva oltre che per i minori, anche in proprio per il diritto d'usufrutto di sua spettanza. In conseguenza dell'avvenuto decesso della sig.ra (deceduta in data 02.12.2001), un eventuale atto traslativo dell'appartamento comporterà, preventivamente, l'effettuazione della procedura per la "riunione" dell'usufrutto.

Dal punto di vista urbanistico, in conseguenza della sua posizione centrale rispetto al centro abitato (limitrofa al centro storico) il fabbricato in cui è ubicato l'immobile da stimare, ricade in Zona Residenziale B1: - ristrutturazione, completamento e recupero (All. N°3), secondo il vigente Strumento Urbanistico del Comune di S. Marco Argentano.

Seconda osservazione

Come già risulta dalla Relazione Tecnica Estimativa in atti, non sono stati reperiti atti autorizzativi della costruzione (licenza edilizia), né alcuna documentazione in merito viene richiamata nell'atto di acquisto del

A tal proposito è utile far osservare che fino all'entrata in vigore della "Legge Ponte" n°765 del 6 agosto 1967, le costruzioni edilizie erano regolate dalla Legge n°1150 del 17.08.1942 che all'art. 31, primo comma, recita "Chiunque intenda eseguire nuove costruzioni edilizie, ovvero ampliare quelle esistenti o modificarne la struttura o l'aspetto, nei centri abitati ed ove esista il Piano Regolatore Comunale, anche dentro le zone di espansione di cui al n°2 dell'art. 7, deve chiedere apposita licenza al podestà del Comune". Non era necessario munirsi di licenza edilizia, quindi, per la realizzazione di opere al di fuori del centro abitato (o dalle zone di espansione urbana previste come tali nel Piano Regolatore Comunale approvato). L'unico obbligo bisognava osservare, in caso di edificazione dopo il 1962, (ricadendo il fabbricato in località sismica di seconda categoria secondo la classificazione di cui all'elenco allegato alla L. 25.11.1962, n°1684, ai sensi dell'art. 25 della stessa Legge) era il preavviso scritto, all'Ufficio del Genio Civile.

2.2 - Caratteristiche

2.2.1 - Fabbricato

Come già evidenziato l'appartamento da stimare fa parte di un vecchio edificio, costituente un unico corpo di fabbrica, la cui costruzione risale agli anni '60, costituito da tre piani fuori terra, con struttura portante mista in pietrame e mattoni pieni, orizzontamenti in latero-cemento e copertura con orditura primaria e secondaria in legno e sovrastante manto di copertura in coppi tradizionali. Per quanto riguarda la muratura portante, si può sicuramente affermare che è integra ed in buone condizioni: non sono, infatti, presenti lesioni e né si evidenziano cedimenti strutturali dei maschi murari.

La muratura esterna del fabbricato è perimetrata da un marciapiedi costituito da mattonelle di cemento e, lungo il fronte nord, l'accesso al corpo scala è distanziato da via XX Settembre da spazio pubblico carrabile e da altro marciapiedi (confr. All. N°6 - Foto N°1 e 2). Per quanto riguarda le altre caratteristiche tecnico-costruttive del fabbricato ed il loro stato di conservazione, di seguito si riporta quanto il sottoscritto ha ulteriormente rilevato.

Facciate esterne

Da informazioni assunte, dall'epoca della sua costruzione ad oggi, il fabbricato non ha mai subito interventi consistenti di manutenzione straordinaria, tali da modificare la consistenza e l'aspetto originariamente impresso. L'ispezione esterna ha evidenziato lo stato di degrado dell'intonaco esterno, limitato e localizzato a gran parte della parete ovest (All. N° 6 – Foto N°2) e lungo la zona di contatto tra le pareti perimetrali e la pavimentazione esterna (All. N°6 – Foto N°1); in particolare l'intonaco (del tipo tradizionale e tinteggiato) si presenta con ampie zone "annerite" o con altri segni che ne denotano l'alterazione (fessurazioni da incipiente distacco), nonché zone ove se ne denota il completo distacco. Lungo la facciata nord (quella principale), sono stati fissati i cavi delle reti elettrica, telefonica e le tubazioni per gas metano; quella posteriore presenta una canna fumaria in lamiera in avanzato stato ossidativo (All. N°6 - Foto N°3).

Prima osservazione

L'intonaco di cui sono costituite le facciate del fabbricato, sicuramente oggetto (non recentemente) di tinteggiatura, ha subito un progressivo deterioramento di tipo chimico-fisico indotto soprattutto dagli agenti esterni quali la luce, l'acqua meteorica ed il vento. In particolare l'acqua meteorica battente che favorisce, soprattutto, il verificarsi del fenomeno dell'umidità ascendente (o risalita capillare) e che può diventare acida per la presenza di gas inquinanti come quelli provenienti dal passaggio di autoveicoli, esercita la maggiore influenza. L'altro fattore può essere di tipo intrinseco, cioè dovuto alle peculiarità chimico-fisiche dei materiali costituenti l'intonaco ed il suo strato di supporto. In ogni caso l'alterazione dell'intonaco e della tinteggiatura si mostra, appunto, con il seguente degrado materico: alterazione cromatica diffusa del colore originario; formazione di macchie nere, subfiorescenze e scabrosità; formazione di piccole cavità e lesioni per azione diretta e ruscellamento di acque meteoriche.

Gronde e pluviali

Sono costituiti da lamiera zincata verniciata, ad esclusione del tratto terminale dei pluviali; presentano, in maniera diffusa, evidenti segni di alterazione e distacco della vernice.

Marciapiedi

Il marciapiedi che "racchiude" e delimita tutta la muratura esterna, è costituito (come già detto) da cordolo e mattonelle in cemento; il loro stato, come si può notare dai rilievi fotografici denota un degrado materico dovuto soprattutto all'azione dell'acqua di ruscellamento ed alla permeabilità dei materiali invecchiati. Pertanto la pavimentazione ha perso la sua compattezza e complanarità tanto da favorire la crescita di vegetazione spontanea (All. N°6 – Foto N°2). Tale stato contribuisce al verificarsi del fenomeno prima richiamato di umidità da "risalita capillare" e di "imbibimento" favorito dalla tipologia dei materiali costituenti il muro a contatto con il marciapiedi.

Infissi esterni

Sono del tipo singolo o doppio, differenziati nei tre livelli di cui è composto il fabbricato, le cui riquadrature sono prive di rivestimento (imbotti).

In particolare al terzo livello (corrispondente al secondo piano ove è ubicato l'appartamento oggetto di stima) risultano collocati un infisso più esterno costituito da ante in lamiera preverniciata colore testa di moro e vetro camera (appartamento oggetto di stima) e persiane ad ante (appartamento contiguo). Per quanto attiene l'appartamento oggetto di causa, l'infisso più esterno ha la funzione di "proteggere" l'infisso originale più interno, costituito da ante provviste di scuretti in legno verniciato e vetro semplice; detti infissi, in ogni caso, si presentano rinnovati e discretamente conservati.

Copertura

Il manto di copertura, come già specificato, è costituito da vecchi coppi e falde poggianti su sottostante orditura piccola e grossa in legno castagno. Il sottoscritto, in sede di sopralluogo, ha potuto accertare che sia l'orditura portante in legno che gli stessi coppi, presentano segni di degrado del tutto "naturale", trattandosi di strutture esistenti da circa 55 anni che, evidentemente, necessiterebbero di interventi di manutenzione straordinaria. Tale stato è testimoniato dall'esistenza di "puntellature" a carico delle travi del sottotetto (del tipo non abitabile) allo scopo di contenerne l'inflessione (confr. All. N°6 – Foto N°17-18).

Ingresso e vano scala

Il vano scala, posto centralmente al fabbricato ed a cui si accede tramite un portone in legno verniciato dotato di serratura automatica collegata all'impianto citofonico, è composto da due rampe di scale che si sviluppano per tre livelli in modo da disimpegnare l'ingresso ai due alloggi per piano. La pavimentazione dei pianerottoli è costituita da mattonelle di graniglia di marmo; quella dei gradini, similmente, dallo stesso materiale in pasta cementizia; la ringhiera è in ferro verniciato con corrimano in legno. Le pareti di detto vano scala risultano tinteggiate con due tipi di vernici: una a smalto sintetico, lungo una fascia che si estende fino a circa 1,50 mt dal piano di calpestio, l'altra, del tipo lavabile per interni, estesa sulla restante parte delle pareti (All. N°6 – Foto N°4-5).

L'intero ambiente, dotato di finestre poste in corrispondenza dei pianerottoli di riposo, nonché di impianto di illuminazione, sebbene ben conservato e curato, presenta a carico della pavimentazione, i segni del naturale e progressivo invecchiamento (variazione cromatica, assottigliamento del materiale, disallineamento delle connessure, perdita di uniformità della superficie).

2.2.2 – Appartamento

Complessivamente l'appartamento oggetto di stima costituisce un alloggio di civile abitazione composto da ingresso con disimpegno, cucina, bagno, soggiorno con balcone ed una stanza da letto. Dalle misure effettuate in loco la muratura perimetrale presenta spessori variabili tra 35 e 45 cm comprensivo dell'intonaco, ed un'altezza dei locali pari a mt. 3,05; è stata accertata, altresì, la sostanziale corrispondenza tra la planimetria catastale (allegata agli atti) e lo stato di fatto.

Detto appartamento presenta il lato est contiguo ad altro alloggio e quelli restanti esposti a nord (facciata principale), ovest e sud (facciate prospettanti su area di pertinenza).

I serramenti esterni sono costituiti da un portoncino d'accesso all'alloggio in legno verniciato, dotato di serratura di sicurezza e da finestre del tipo doppio, di cui quelle interne, originali (già descritte), con ante in legno provviste di scuretti e vetro semplice; quelle più esterne (anch'essa già descritte al paragrafo precedente) con ante in alluminio preverniciato e vetro camera.

Le porte interne sono tutte in legno castagno verniciato e (così come le finestre), presentano le vecchie ma funzionali maniglie metalliche per l'azionamento del meccanismo di chiusura-apertura. La pavimentazione risulta composta da due tipologie di materiali: mattonelle di graniglia di marmo nel soggiorno (All. N°6 – Foto N°6), nella camera da letto (All. N°6 – Foto N°10) e sul balcone; in gres porcellanato nei restanti ambienti (All. N°6 – Foto N°15). Per quanto attiene l'originaria pavimentazione in graniglia di marmo, sebbene l'uso ed il naturale invecchiamento ne abbiano alterato l'originario aspetto, il suo stato di conservazione è da ritenersi ordinario, per l'assenza di altri elementi degradativi.

I locali cucina e bagno risultano altresì completi di piastrelle in ceramica fino ad

un'altezza di cm 135; al di sopra di tale quota, nel locale bagno le pareti ed il soffitto sono state rivestite di perline in plastica di colore bianco, mentre nel locale cucina è stata applicata una pellicola in plastica colorata (All. N°6 – Foto N°8). Il locale bagno (in cui è presente anche uno scaldabagno elettrico) è corredato dei normali sanitari: vasca da bagno, vaso, bidet e lavabo, dotati degli accessori e della relativa rubinetteria in ottone cromato, tutti in normale stato di conservazione (all. N°6 – Foto N°12-13).

Per quanto attiene gli altri ambienti, il soggiorno presenta il rivestimento delle pareti con perline in plastica ed il soffitto con pannelli di polistirolo (All. N°6 – Foto N°7); la camera da letto presenta il rivestimento delle pareti con carta da parati di tipo corrente e del soffitto con pannelli di polistirolo come il soggiorno (All. N°6 – Foto N°11); il disimpegno, l'unico privo di rivestimento delle pareti, è rifinito con intonaco civile liscio tintecciato di colore bianco (All. N°6 – Foto N°14-15). Tutti i suddetti vani sono ben aerati ed illuminati per mezzo delle finestre precedentemente descritte.

Il piccolo balcone posto sul fronte ovest è dotato di parapetto in calcestruzzo cementizio con soprastante ringhiera in ferro; parte di detto balcone presenta una chiusura laterale, realizzata con prosecuzione degli elementi in ferro e pannelli in plexiglas, al fine di ovviare alle infiltrazioni delle acque piovane (All. N°6 - Foto N°16); la pavimentazione del balcone è quella originaria, anch'essa in mattonelle di graniglia di marmo.

Per quanto riguarda la dotazione impiantistica è stato accertato quanto di seguito elencato.

- a) Impianto idrico-sanitario: in normale stato di conservazione, linea di adduzione e di scarico acqua calda e fredda sottotraccia, allacciate alle rispettive reti pubbliche.
- b) Impianto elettrico: sebbene funzionante risulta parzialmente adeguato alla ex L. 46/90, limitatamente al locale disimpegno; di fatto detto impianto (in gran parte con conduttori a vista e con presenza del Enel nel disimpegno - All. N°6 – Foto N°14) necessita di un completo rifacimento che garantisca la conformità agli adempimenti delle vigenti norme.
- c) Impianto di riscaldamento: in discreto stato di conservazione, del tipo autonomo con tubazioni in rame sottotraccia, alimentato a gas metano, con caldaia murale esterna collocata sulla parete prospiciente il balcone; i radiatori sono in ghisa verniciata (All. N°6 – Foto N° 15-16).
- d) Impianto citofonico: funzionante, del tipo economico ed in normale stato di conservazione.

Prima osservazione

Gli interventi di manutenzione interna all'appartamento, specificatamente quelli di rivestimento delle pareti e del soffitto (soggiorno e bagno) nonché l'installazione delle ulteriori ante vetrate in alluminio preverniciato, sono stati finalizzati a contenere i consumi energetici (migliorando l'isolamento termico) e ad evitare il verificarsi del fenomeno della condensa (locale bagno).

Seconda osservazione

A giudizio dello scrivente, sulla base delle caratteristiche rilevate ed esposte, l'appartamento in esame è da classificarsi catastalmente A/3 (abitazioni di tipo economico). Non appare corretta, quindi, la classificazione, oggi, A/4 (abitazioni popolari) in considerazione del grado di finiture interne e di quelle degli spazi comuni (pavimenti, rivestimenti, porte, finestre, pezzi igienici, ecc. tutti di tipo economico).

Terza osservazione

In sede di sopralluogo è stato possibile accertare l'esistenza, nel vano cucina dell'appartamento di che trattasi, di una ripida scaletta in legno che, tramite una botola, permette l'accesso diretto a parte del sottotetto, corrispondente al perimetro dell'alloggio (All. N°6 – Foto N°9). Trattasi di un angusto spazio di ridotta altezza (da mt 2,40 a mt 0,90), allo stato completamente rustico, sottostante il manto di copertura (All. N°6- Foto N°17-18). Considerato che la concessione di tale spazio non risulta formalizzato con alcun atto e che, di fatto, trattasi di una parte comune, il sottoscritto ritiene sia corretto, ai fini della stima dell'appartamento, non valutarne la consistenza.

Per quanto attiene la superficie occupata dalla scaletta in legno, il sottoscritto ha ritenuto di computarla ai fini del calcolo della superficie commerciale, proprio perché trattasi di "un'aggiunta" autonoma dei proprietari per accedere al sottotetto e non una "condizione propria" dell'immobile.

2.3 – Consistenza commerciale

La consistenza commerciale dell'immobile oggetto di stima è stata calcolata seguendo i criteri di calcolo previsti nel DPR 23.03.1998, n°138, allegato C; in particolare:

-i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero;

-i muri di separazione con altra proprietà e con vano scala sono stati computati nella misura del 50%. Seguendo questo criterio la superficie commerciale, rilevata e rappresentata nell'All. N°5, risulta pari a mq 78,29 di cui mq 75,00 rappresenta la superficie lorda residenziale (Sr) dell'appartamento e mq 3,29 quella del balcone (superficie non residenziale Snr).

La superficie lorda ragguagliata dell'immobile, cioè la sua consistenza commerciale, si ottiene sommando alla superficie residenziale la superficie ragguagliata non residenziale del balcone, quest'ultima ottenuta applicando il coefficiente di ragguaglio 0,50:

consistenza commerciale $S_{comm} = Sr + 0,5 \times Snr = mq\ 75,00 + mq\ 3,29 \times 0,50 = mq\ 76,64$
valore che si arrotonda a **mq 76,50**

PARTE TERZA

Risposte ai quesiti e conclusioni

3.1 – QUESITO N°1: Descriva il C.T.U. l'immobile per cui è causa, corredando l'elaborato peritale di idonea documentazione fotografica e grafica

3.1.1 – Risposta al quesito

In merito a questo quesito, il sottoscritto ritiene di aver risposto nella seconda parte della presente Relazione, il cui contenuto, tuttavia, ritiene utile sintetizzare riportando una descrizione sintetica dello stato del fabbricato e di quello dell'immobile oggetto di causa.

Fabbricato

Il fabbricato, sebbene vetusto, presenta parti rinnovate (finestre), parti invecchiate ma ben conservate (muratura portante, vano scala, portone d'ingresso) e parti che abbisognerebbero di interventi edilizi di rinnovamento (intera copertura, parte dell'intonaco esterno, tinteggiatura, marciapiedi); in considerazione di questo ultimo aspetto, **il sottoscritto ritiene che il fabbricato in cui è situato l'immobile oggetto di causa, manifesti carenze sotto l'aspetto puramente manutentivo.**

Immobile oggetto di causa

Nel complesso l'appartamento, per quanto già specificato ed in conseguenza degli interventi di manutenzione ordinaria di cui è stato sicuramente oggetto (installazione di ulteriori finestre esterne, parziale rifacimento dei pavimenti, rivestimento delle pareti, del soffitto, dell'impianto di riscaldamento e, conseguentemente, della revisione di quello idrico-sanitario del bagno), presenta **caratteristiche e finiture di tipo economico in normale stato di conservazione e manutentivo**.

3.2 - QUESITON°2: Dica il C.T.U. se il bene oggetto di causa sia comodamente divisibile e, previa determinazione del valore venale, predisponga un progetto di divisione in quote uguali.

3.2.1 – Risposta al quesito

3.2.1.1 - Divisibilità dell'immobile

Lo scopo di un progetto di divisione è quello di assegnare ad ogni proprietario dei beni o porzioni di beni che rispettino il valore venale delle corrispondenti quote di proprietà, avendo cura di cercare di formare delle unità organiche ed autonomamente fruibili, evitando che con la divisione si possa apportare una diminuzione di valore al bene stesso, ma che anzi, trovino nella formazione in quote, una sistemazione razionale.

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche dell'immobile oggetto di stima, avendo accertato l'impossibilità di poter formare unità organiche autonomamente fruibili, il sottoscritto ritiene di poter affermare che **l'immobile di cui è causa non è comodamente divisibile, ma solamente vendibile al fine di dividere tra gli aventi diritto il ricavato in denaro**.

3.2.1.2 – Descrizione dei criteri di stima

Qualunque stima di immobili ha lo scopo di determinare il valore venale degli stessi, cioè l'entità corrispondente in moneta del valore che avrebbero gli immobili se immessi in commercio, in un regime di ordinarietà, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato. Oltre a basarsi sul principio delle condizioni di "ordinarietà" la stima deve anche basarsi su quello dell'"attualità e della permanenza"; in altre parole essa deve mirare alla determinazione di quel "valore congruo", o comunque commerciale del bene che, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto di incontro tra domanda ed offerta. La dottrina estimale indica, sostanzialmente, due diversi procedimenti per la determinazione di detto valore:

- 1) Stima sintetica o comparativa (denominato anche diretto o sintetico)
- 2) Stima indiretta o analitica

La prima si effettua comparando qualità e consistenza del bene da valutare rispetto a quelli, con le medesime caratteristiche, ubicati nella medesima zona, dei quali siano a conoscenza i prezzi di vendita attuali o recenti. La seconda, si effettua per capitalizzazione

dei redditi netti ritraibili e si svolge in tre fasi successive:

- a) calcolo del beneficio fondiario netto, soggetto a capitalizzazione;
- b) determinazione del saggio di capitalizzazione;
- c) eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale, per tenere conto di altre possibili, transitorie, attività o passività.

3.2.1.2 a – Primo criterio: stima sintetica o comparativa

L'applicazione di questo criterio di stima presuppone una razionale rispondenza tra reddito annuo dell'immobile e valore capitale (il tasso di capitalizzazione non viene fissato da precise disposizioni di legge), nonché un'ampia conoscenza dei redditi dei quali è necessario giudicarne la congruità, ordinarietà e continuità nel tempo da venire.

Poiché il sottoscritto ha potuto verificare, tramite indagini eseguite presso operatori immobiliari, che nella zona ove è ubicato l'immobile interessato sono avvenute delle compravendite di appartamenti simili a quelli in esame o ad esso riconducibili, accertando altresì, la presenza di un mercato che consente e fornisce elementi più che sufficienti ad individuare e creare un'apposita scala di valori nella quale inserire il bene da stimare, ritiene corretto ed appropriato utilizzare per la determinazione del valore venale dell'immobile di cui è causa, il **metodo diretto o sintetico**. D'altra parte il sottoscritto non ha riscontrato, nella zona, la sussistenza delle particolari condizioni che giustificerebbero l'adozione del secondo metodo di stima (stima diretta o analitica).

L'applicazione del metodo sintetico, di fatto, consiste in quattro fasi distinte:

- 1) ricercare il maggior numero possibile di beni analoghi a quello oggetto di stima per i quali sia possibile avere un prezzo certo, rapportato a valore unitario (metro quadrato);
- 2) ordinamento dei valori numerici raccolti collegandoli al bene analogo corrispondente;
- 3) scelta del bene analogo avente maggior numero di caratteristiche (sia intrinseche che estrinseche) simili al bene oggetto di stima;
- 4) determinazione del valore del bene aumentando o diminuendo il valore del bene di confronto (*attraverso coefficienti correttivi*) che differenziano quest'ultimo del valore di quelle caratteristiche (intrinseche ed estrinseche) di quello oggetto di stima, che si discostano dal bene di confronto.

Le richiamate caratteristiche intrinseche ed estrinseche (denominate anche caratteristiche economiche) si possono così individuare:

A) caratteristiche intrinseche:

consistenza complessiva, grado di finitura e stato di conservazione, caratteristiche costruttive e vetustà, dimensione dei vani, servizi interni ed accessori;

B) caratteristiche estrinseche:

mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), caratteristiche ubicazionali e servizi esterni (infrastrutture e servizi pubblici), condizioni climatiche e di salubrità.

Il valore unitario a metro quadrato di superficie coperta del bene si otterrà dall'applicazione della seguente formula:

$$V_x = V_{\max} \times (k_1 \times k_2 \times K_3 \times k_4) \quad \text{dove:}$$

V_x è il valore di mercato al mq del bene da stimare

V_{\max} è il valore di mercato al mq del bene di confronto, con massimo prezzo di mercato

k_1, k_2, K_3, k_4 sono i coefficienti correttivi (o di merito) che, riferiti al bene da stimare rispetto a quello di confronto, tengono conto:

- delle caratteristiche posizionali (accessibilità, panoramicità, contesto urbanistico);
- delle caratteristiche proprie (esposizione, luminosità, livello di piano);
- dello stato di conservazione e vetustà
- delle caratteristiche tecnologiche.

Osservazione

In conseguenza delle indagini di mercato, poiché per il caso in esame il valore del bene di confronto rappresenta il massimo prezzo di mercato, i suddetti coefficienti di merito non potranno essere superiori ad 1,00.

Il valore di mercato (V_m) del bene si otterrà, infine, moltiplicando la superficie commerciale calcolata secondo quanto riportato al paragrafo 2.3, per il valore V_x :

$$V_m = V_x \times S_{\text{comm}}$$

3.2.1.2 b – Secondo criterio: stima del valore normale

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare una seconda stima basata sull'utilizzo della Banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicate dalla "Agenzia del territorio – O.M.I." in modo da poter confrontare e mediare i due risultati ottenuti.

Al valore di questa seconda stima si perviene utilizzando le quotazioni unitarie dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della provincia di Cosenza, Comune di S. Marco Argentano, zona Centrale - Via Negroni, Matteotti, Vittorio Emanuele, P.zza Garibaldi.

Osservazione

E' bene precisare che l'utilizzo di tali quotazioni trova applicazione nella tassazione sugli immobili in compravendita, determinata dal "valore normale" individuato secondo quanto previsto dal provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27.07.2007. Per valore normale, si intende il valore di mercato calcolato sui valori individuati dall'Agenzia stessa. L'organismo di riferimento per calcolare il valore normale nelle compravendite è l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), che ha il quadro delle valutazioni di tutto il territorio italiano nella sua banca dati. La banca dati dell'OMI è aggiornata con cadenza semestrale, e nelle schede in essa contenute sono riportati i valori minimi e massimi delle unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale, commerciale riferite a zone omogenee (in mancanza, a zone limitrofe), con uno stato di manutenzione e conservazione normale. Da queste schede, quindi, è possibile determinare il valore normale di un immobile, espresso in euro/mq, applicando alcuni coefficienti correttivi che tengono conto del taglio della superficie, del livello del piano e della categoria catastale, e questo secondo le modalità indicate nell'Allegato al provvedimento.

Il calcolo del valore normale si effettua prendendo come riferimento i valori ricavati dalle schede dell'OMI, si ricaverà con l'applicazione di coefficienti correttivi per fare in modo che il valore calcolato si avvicini il più possibile alle caratteristiche peculiari dell'immobile stesso. In pratica, il valore normale dell'immobile oggetto di compravendita è determinato dal prodotto fra la superficie espressa in metri calcolata ai sensi dell'allegato C al decreto del Presidente della Repubblica n. 138 del 23 marzo 1998, ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'OMI e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile.

Utilizzando questo secondo metodo di stima il valore di mercato del bene, denominato “*valore normale unitario*”, sarà determinato dall'applicazione della seguente formula:

$$\text{valore norm. unit.} = \text{val OMI min} + (\text{val OMI max} - \text{val OMI min}) \times K$$

dove val OMI min e val OMI max indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in euro/mq nella banca dati dell'OMI e K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), calcolato secondo la seguente formula:

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$$

dove:

K1 (taglio superficie)

Fino a 45 mq = 1

Oltre 46 mq fino a 70 mq = 0,8

Oltre 70 mq fino a 120 mq = 0,5

Oltre 120 mq fino a 150 mq = 0,3

Oltre 150 mq = 0

K2 (livello di piano)

Piano seminterrato = 0

Piano terra = 0,2

Piano primo = 0,4

Piano intermedio = 0,5

Piano ultimo = 0,8

Piano attico = 1

Quindi il *valore normale* del bene si otterrà moltiplicando il *valore normale unitario* per la sua superficie:

$$\text{VALORE NORMALE} = \text{valore normale unitario} \times \text{superficie (mq)}$$

Infine al valore normale calcolato, tenendo conto di tutto quanto finora descritto, si dovrà applicare il coefficiente di adeguamento della categoria catastale, per effetto della conversione da categoria catastale a tipologia edilizia OMI. Tale coefficiente è pari a 1,05 per tipologie A/4, abitazione popolare, corrispondente ad abitazione economica OMI (come nel caso dell'immobile oggetto di causa).

3.2.1.3 – Determinazione del valore venale dell'immobile

3.2.1.3a – Valutazione unitaria ottenuta adottando il primo criterio di stima

Le indagini eseguite nella zona (e quelle limitrofe) ove è ubicato il fabbricato interessato, finalizzate ad assumere informazioni sui prezzi medi di mercato di unità immobiliari similari oggetto di compravendita (già ampiamente tratta al parag. 3.2.1.2 a) hanno evidenziato l'esistenza di un mercato relativo a compravendite di nuovi appartamenti nonché di appartamenti di non recente costruzione ma ristrutturati a nuovo. L'immobile interessato ai fatti di causa rappresenta senza dubbio un “bene appetibile” dal mercato immobiliare principalmente grazie alla sua particolare ubicazione (centrale rispetto al centro

abitato, limitrofa al centro storico, facilmente accessibile – confr. stralcio aerofotogrammetrico All. N°2) per i servizi ivi esistenti (viabilità, trasporto pubblico, illuminazione, presenza di parcheggi, aree a verde attrezzato, ecc..) e per la connotazione urbanistica di buon livello ivi riscontrata (zona urbanizzata con presenza di diverse attività commerciali ed edifici pubblici: Ufficio PT, Municipio, Tribunale, Chiese, ecc..).

Avendo, dunque, a disposizione tutti i dati tecnici ed economici, attenti con meticolosità, il sottoscritto è in grado di pervenire al più probabile valore di mercato dell'immobile in questione. Per appartamenti simili a quello oggetto di causa, di non recente costruzione, ristrutturati a nuovo, il prezzo di mercato unitario massimo rilevato è di € 800,00 al mq; a detto prezzo vanno applicati i coefficienti di merito relativi alle diverse caratteristiche riscontrate nell'immobile da stimare, che il sottoscritto ha così individuato

- k_1 caratteristiche posizionali (accessibilità, panoramicità, contesto urbanistico) = 1,00
- k_2 caratteristiche proprie (esposizione, luminosità, livello di piano) = 0,95
- k_3 stato di conservazione e vetustà = 0,80 (riferito anche al fabbricato nel suo complesso)
- k_4 caratteristiche tecnologiche = 0,90

Richiamando la formula del paragr. 3.2.1.2 a: $V_x = V_{max} \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4)$ si ottiene il valore unitario più probabile dell'appartamento oggetto di stima:

$$V_x = € 800,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 0,80 \times 0,90 = € 547,20/mq$$

valore che si arrotonda ad **€ 550,00/mq**

3.2.1.3b – Valutazione unitaria ottenuta adottando il secondo criterio di stima

La banca dati delle quotazioni immobiliari prevede, per il Comune di S. Marco Argentano, relativo al 2° semestre 2008, per abitazioni di tipo economico, valori oscillanti tra un minimo di € 550,00/mq ad un massimo di € 800,00 /mq. Detti valori vengono rivalutati del 10% per riferirli al 2° semestre 2009, tenuto conto dell'incremento Istat e della dinamica immobiliare della zona; pertanto, in cifra tonda, le quotazioni di riferimento a cui attingere saranno:

- quotazione minima rivalutata: € 600,00/mq
- quotazione massima rivalutata: € 880,00/mq

Ricavando il coefficiente K:

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4 = (0,5 + 3 \times 0,5) / 4 = 0,50 \text{ essendo per l'immobile in esame:}$$

$K_1 = 0,5$ in quanto la superficie è ricompresa tra 70 e 140 mq

$K_2 = 0,5$ in quanto l'appartamento è collocato al secondo piano del fabbricato

Il valore normale unitario sarà dunque uguale a:

$$\text{Valore norm. unit.} = € 600,00 + (€ 880,00 - € 600,00) \times 0,50 = € 740,00/mq$$

Applicando il coefficiente di adeguamento della categoria catastale, per effetto della conversione da categoria catastale (abitazione di tipo popolare) a tipologia edilizia OMI (abitazione di tipo economica), si ottiene:

$$\text{Valore normale unitario corretto} = € 740,00 / 1,05 = € 704,76/\text{mq}$$

valore che si arrotonda a **€ 705,00/mq**

Per tener conto della vetustà e delle caratteristiche tecnologiche dell'appartamento, nonché dello stato manutentivo del fabbricato e della sua tipologia costruttiva, di cui si è già detto al par. 2.2, al valore sopra ottenuto si applica la detrazione del 15%, ottenendo, in definitiva il valore unitario più probabile:

$$€ 705,00/\text{mq} - 15\% \times € 705,00/\text{mq} = € 599,25/\text{mq}$$

valore che si arrotonda a **€ 600,00/mq**

3.3 - CONCLUSIONI

Stabilita l'indivisibilità dell'immobile, adottando i criteri di stima ampiamente descritti al par. 3.2.1.2, sulla base delle oggettive considerazioni svolte e delle valutazioni rigorosamente eseguite (i cui risultati sono tra loro compatibili e, peraltro, anche condivisibili sulla base dell'esperienza del sottoscritto), mediando i due valori unitari precedentemente ottenuti ed applicando la formula esposta al par. 3.2.1.2, si ottiene:

$$(€ 550,00 + € 600,00)/2 = € 575,00/\text{mq}$$

$$V_m = V_x \times S_{\text{comm}} = € 575,00 \times \text{mq } 76,50 = \underline{\underline{€ 43.987,50}}$$

Pertanto il probabile valore attuale di mercato (valore venale), congruo, dell'immobile di cui è causa è pari ad **€ 43.987,50** (dicansi euro quarantatremilanovecentottantasette//50).

Alla presente relazione sono allegati:

ALLEGATO N°1 – Planimetria catastale fg. 17 – p.lla 553 (sc. 1:1.000)

ALLEGATO N°2 – Aerofotogrammetria dei luoghi (sc. 1:2.000)

ALLEGATO N°3 – Stralcio dello strumento urbanistico (sc. 1:5.000)

ALLEGATO N°4 – Visura catastale dell'immobile oggetto di causa

ALLEGATO N°5 – Pianta dell'immobile oggetto di causa (sc. 1:50)

ALLEGATO N°6 – Rilievi fotografici (foto dal N°1 al N°18) con planimetrie indicative dei punti di vista fotografici

ALLEGATO N°7 – Verbale della visita di sopralluogo

Ritenendo di aver assolto il mandato conferito dalla S.V.I., con rigore scientifico e con la dovuta diligenza, rassegno la presente relazione, ringraziandoLa per la fiducia accordatami,

rimanendo comunque a disposizione per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione viene depositata in cancelleria in triplice copia, unitamente ai fascicoli di causa delle parti, il cui prelievo era stato autorizzato dal sig. Giudice.

Rende, li 26.06.2009

IL C.T.U.
(dott. ing. Giuseppe Infusini)