

NOMINA

In data 21.05.2014, il G.O, Dott.ssa Brunella Converso nomina consulente d'ufficio la scrivente arch. Imma Pirozzi, iscritta all'Ordine degli Architetti di Cosenza al n. 240, inserita nel registro dei consulenti presso il Tribunale di Paola al n. 35, per verificare la vendibilità e determinare il valore di mercato dei beni eseguiti, rinviando la procedura all'udienza del 24 ottobre 2014.

OGGETTO DI NOMINA:

PROCEDURA ESECUTIVA n. 23/13 del REI - atto di pignoramento immobiliare depositato presso il Tribunale di Paola il 04/03/2013

Creditore procedente: Banca Nazionale del Lavoro S.p.a., rappresentata e difesa dall'Avvocato Paolo Piperno, del Foro di Roma, elettivamente domiciliata in Paola presso lo studio dell'Avv. G. Idone – Piazza del Popolo, 5 – Paola (CS)

Debitrice

Bene esecutato (dal fascicolo del Tribunale):

n. 1 unità abitativa collocata in c/da Fragalleto nel Comune di Diamante costituita da piano terra e primo piano, distinta catastalmente con subalterno 4, costituita da ampio ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, bagno, ripostiglio e lavanderia al piano terra e da tre camere da letto, bagno, ripostiglio e disimpegno, al primo piano, con annessa area di corte di pertinenza esclusiva, confinante nell'insieme con strada condominiale, con unità abitativa distinta con subalterno 3 e relativa corte di proprietà della società "La Fiera" s.a.s. di Savarese Emilia e C.", terreno residuo dalla costruzione di proprietà della medesima società e con proprietà ex Casmez.

Il fabbricato è censito nel Catasto Fabbricati, al Foglio 13, p.lla 963, sub graffati 4 e 8 (corte) – c/da Fragaletto snc, p. T-1, z.c. U, cat. A/2, cl. 1, vani 7, r.c. € 352,48.

PREMESSA

Nell'espletamento della funzione, la scrivente ha comunicato alle parti interessate, con raccomandate A/R, le date del sopralluogo per il giorno 21 luglio e, la successiva, per il giorno 25 agosto. In dette date l'immobile è risultato deserto. Per poter procedere al successivo sopralluogo è stato necessario chiedere proroga di gg. 30. Alla data del 15 settembre, la proprietaria dell'immobile, sig.r. [REDACTED] ha consentito l'accesso per lo svolgimento delle operazioni peritali. Successivamente, è stata chiesta ulteriore proroga di 20 gg. per adempiere alla normativa in merito alla produzione dell'attestato di prestazione energetica, ai sensi dei DD.LL.gs 192/05 e 63/13 (**All. 11**).

OSSERVAZIONI PRELIMINARI

La documentazione ex art. 567, comma 2 c.p.c., allegata agli atti del Tribunale, risulta completa.

PROVENIENZA

L'esecutata ha acquisito la proprietà dell'immobile con atto di compravendita (**All. 1**), redatto in Belvedere M.mo, in data 03/10/2006, presso lo studio del Notaio Stanislao Amato - rep. n. 110.571, racc. n. 26.467. Nell'atto d'acquisto, l'immobile, costituito da "*porzione immobiliare in Comune di Diamante alla Contrada Fragalieto, facente parte di un complesso edilizio residenziale, in corso di costruzione, costituito da più corpi di fabbrica e precisamente del corpo di fabbrica n. 2*", sviluppatesi su due piani terra e primo, "*costituita da ampio ingresso-soggiorno-pranzo-cucina, bagno, ripostiglio e lavanderia al piano terra e da tre camere da letto, bagno, ripostiglio e disimpegno, al primo piano, con annessa area di corte di pertinenza esclusiva, confinante nell'insieme con strada condominiale, unità abitativa distinta con il subalterno 3 e relativa corte di proprietà della società venditrice, con terreno residuo dalla costruzione di proprietà della medesima società e con proprietà ex CASMEZ*", è identificabile presso gli uffici del Territorio del Comune di Diamante con i seguenti riferimenti catastali:

COMUNE DI DIAMANTE – FOGLIO 13							
Ubicazione: Contrada Fragalieto snc							
PART.lla 963	SUB.	CAT.	CL.	Z.C.	VANI	RENDITA €	piano
	4	A/2	1	U	7	352,48	T-1
	8 (corte)						

L'immobile, venduto a corpo, è stato acquistato al prezzo di € 225.000,00 oltre IVA.

DESCRIZIONE CATASTALE

Dalla documentazione allegata agli atti nonché dalla visura storica per immobile effettuata in data 16/07/2014, risulta che l'esecutata è in possesso della piena proprietà del seguente bene:

Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Diamante:

- foglio 13 – part.IIa 963 – sub 4 e 8 – cat. A/2 – classe 2 – 7 vani – rend. 415,75 - indirizzo contrada Fragalietto SNC – piano T-1 (variazione di classamento dal 21/11/2006 e di rendita da € 352,48 a 415,76). **(All. 2)**

PREGIUDIZIEVOLI

L'ispezione ipotecaria, effettuata in data 16/07/2014 **(All. 3)**, non ha fatto riscontrare, a carico dei subalterni oggetto di pignoramento, ulteriori gravami oltre quelli della documentazione depositata dalla parte precedente.

Risultanze dell'Ispezione ipotecaria

Periodo d'ispezione: dal 18/12/1990 al 15/07/2014

Immobile: foglio 13 - p.IIa 963 - sub 4/8

1. TRASCRIZIONE del 05.10.2006 – R.P. 23012 - R.G. 34514. Atto tra vivi – **compravendita**.
2. ISCRIZIONE CONTRO del 05.10.2006 - R.P. 7071 – R.G. 34516. **Ipoteca** volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/04/2013 – R.P. 6367 - R.G. 8852. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAOLA – Repertorio 174 del 05/03/2013 - **Atto esecutivo o cautelare** – verbale di pignoramento immobili

INDICAZIONE DELLA QUOTA SOGGETTA AD ESECUZIONE

E' soggetta ad esecuzione la piena proprietà dell'esecutato.

STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'unità abitativa è risultata occupata dalla proprietaria.

DESCRIZIONE DEL CESPITE

Il complesso residenziale di cui fa parte l'unità abitativa oggetto di relazione si colloca in un'area di completamento residenziale ad est del centro urbano di Diamante, da cui è separato dalla SS 18 e dal tracciato ferroviario.



E' costituito da tre corpi di fabbrica che degradano sulla collina, con unità abitative realizzate con tipologia duplex, aggregate a schiera semplice parallela, con affaccio ad ovest, caratterizzate da ingressi autonomi, spazi privati di pertinenza all'aperto, muri in comune, fronte ovest a contatto con l'esterno e fronte est a contatto con il muro di contenimento del terrapieno. Ad accezione dei servizi tutti i vani interni affacciano ad ovest. L'unità abitativa, posta a sud della schiera, fa parte del "fabbricato 2", collocato in posizione centrale e comprendente sei alloggi. Si sviluppa su due livelli con scala interna realizzata in c.a., come la struttura dell'intero complesso, che collega la zona giorno del piano terra alla zona notte posta al primo piano.

Di recente costruzione, gli immobili sono stati ultimati nel 2006 (comunicazione di fine lavori del 27.05.2006 in allegato). Godono di posizione panoramica sul paesaggio urbano del Comune di Diamante, su un'area ad est dell'area cimiteriale. Vi si accede dalla Strada Statale ed è collegata, con strada comunale, al centro urbano da cui dista 500 ml e al mare, da cui dista 1 Km circa. L'immobile si inserisce in un contesto urbano attrezzato dei servizi essenziali e servizi turistici. Come l'area costiera dell'alto tirreno cosentino, Diamante, turisticamente appetibile, è centro di richiamo sia per il turismo locale e giornaliero che stagionale, rimanendo, tra i comuni della costa, quello che meno ha risentito della crisi, pur subendo una variazione di domanda con conseguente calo dell'offerta.

L'edificio, oggetto di relazione, è intonacato e tinteggiato e visivamente si presenta compatto e decoroso **(All. 4)**.

La copertura è realizzata a padiglione, con falde spioventi ricoperte di coppi.

Gronde, pluviali, discendenti e coprigiunto sono realizzati a vista e in rame.

Gli impianti idrico-sanitari sono collegati all'acquedotto e alla rete fognante comunale.

L'alloggio ha accesso autonomo lungo il lato ovest ed è circondato da ampia corte-giardino, delimitato da muretto realizzato con pietra a vista e ringhiera soprastante. La corte è in parte pavimentata in cotto, in parte è giardino con alberi ad alto fusto e piante arbustive. E' attrezzata con barbecue e alloggia fuori terra la bombola di gas che alimenta l'uso della cucina e la produzione dell'acqua calda. Non dispone di accessi carrabili, le auto restano parcheggiate lungo la strada o nell'area a sud di proprietà della ditta costruttrice.

Al **piano terra** sono collocati: la cucina, dalla quale si accede all'intercapedine utilizzata come ripostiglio e attrezzata con soppalco; il soggiorno, collegato alla cucina con ampia porta scorrevole. Dal soggiorno si accede all'antibagno, al bagno con doccia, al sottoscala utilizzato come ripostiglio (locali ciechi). Soggiorno e salotto si presentano come unico ambiente, diversamente articolati a differenziare le funzioni **(All. 4)**. Cucina, soggiorno e salotto sono esposti ad ovest.

Al **primo piano** sono collocate tre camere, due con balcone, tutte con affaccio ad ovest; il bagno e la scala sono stati realizzati ad est lungo il lato dell'intercapedine. Due finestre ad asola assicurano luce e aria **(All. 4)**.

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia.

E' predisposto l'impianto di riscaldamento, con bocchette per l'immissione dell'aria collocate sulle porte dei singoli locali, al primo piano, mai attivato dalla proprietaria (non è predisposti serbatoio per il gas).

I pavimenti sono realizzati in ceramica, come il rivestimento delle pareti della cucina e del bagno, queste montate a mosaico. Gli infissi interni sono in legno massello, quelli esterni in alluminio cromato, nonché il telaio della porta d'ingresso a vetro. La scala è rivestita con pietra di travertino bucciardato.

L'immobile, di recente costruzione, ad un'analisi visiva, si presenta in buono stato di conservazione, così come buono appare lo stato di manutenzione. Tuttavia, si osservano tracce di umidità sulla parte inferiore delle pareti che delimitano la cucina, sia internamente che esternamente, e solo in alcuni punti nel soggiorno-salotto, dovute a risalita di umidità dalle fondazioni, che ha comportato scrostazioni e perdita della tinteggiatura.

In fase di rilievo è emerso che il locale cucina ha un'altezza di ml 2,30. Il locale è stato progettato, accatastato e venduto con destinazione d'uso di lavanderia, pertanto non è conforme.

CONFINI

L'immobile confina a sud con proprietà dell'impresa costruttrice, a ovest con strada carrabile d'accesso condominiale, a nord con altra unità abitativa, sub 3 graffato 7. Ad est con terrapieno e strada condominiale del "Fabbricato 3".

CONSISTENZA

Il rilievo, che ha confermato sostanzialmente i dati catastali dell'alloggio, ha restituito i seguenti dati dimensionali, nel rispetto della documentazione amministrativa e catastale.

Per il calcolo della **superficie utile**, si è proceduto alla determinazione dei mq al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne:

CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE (al netto della muratura e le superfici di pertinenza omogeneizzate alla superficie principale)								
	VANI	MQ		VANI	MQ	Coeff. di ragguglio	TOT. MQ	
	Piano terra	Sogg./ salotto		44,75	primo piano		letto 1	16,49
bagno		4,59	letto 2	12,27				
rip.		2,6	letto 3	11,48				
cucina		14,31	bagno	4,80				
rip./inter.		14,8	ripostiglio	1,40				
			corridoio	3,83				
			scala	6,19				
			Tot. Mq	56,46			137,51	
				Balcone L. 1		4,06		
				Balcone L. 2		6,41		
				Tot. Mq		10,47	0,3	3,14
Corte			168,13				0,6	100,87
Superficie utile complessiva - mq							251,52	

TAB. 1

La superficie utile netta è pari a circa 137,51 mq. Comprensiva della superficie raggugliata delle pertinenze, è pari a circa 251,52.

Per il calcolo della consistenza dell'immobile ai fini della determinazione della **superficie commerciale**, si è tenuto conto:

- della superficie dei vani principali:

- della superficie accessoria a servizio diretto dei vani principali (intercapedine, lavanderia);
- della superficie di pertinenze esclusive di ornamento (balconi, patio, tettoie, corte, giardino).

Le superfici accessorie e di pertinenza sono state rese omogenee a quella principale utilizzando opportuni coefficienti di ragguaglio.

CRITERI DI MISURAZIONE (riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138)

1. Vani principali e accessori diretti:

Si è determinata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne – perimetrali (queste ultime, fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare): i muri interni e quelli perimetrali esterni sono computati per intero, mentre i muri in comunione sono computati nella misura massima del 50%.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

2. Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si è misurata fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento è stata considerata la superficie fino al confine della proprietà ovvero, quando delimitata da un muro di confine in comunione, fino alla mezzeria dello stesso.

Determinazione della superficie ponderata

La superficie di balconi, terrazzi e similari è determinata (qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori):

- **nella misura del 30%, fino a mq. 25;**
- *nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;*

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile - giardini/aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento - è pari:

- **al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;**
- *al 2% per superfici eccedenti detto limite.*

3. pertinenze accessorie

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, la superficie si misura al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune ovvero di altra destinazione o proprietà.

Determinazione della superficie ponderata

La superficie delle pertinenze accessorie è pari:

- **al 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;**
- **al 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.**

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE					
		DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE DI PONDERAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE
Piano terra	Vani principali	Pranzo	62,35	1	62,35
		Salotto			
		Bagno			
		Scala			
	Sup. accessorie	ripostiglio			
		Intercapedine	19,58	0,25	4,90
		lavanderia	18,74	0,5	9,37
	Pertinenze esclusive di ornamento	Corte /giardino	180,66	0,1	18,07
Piano primo	Vani principali	Scala	67,21	1	67,21
		Letto 1			
		Letto2			
		Letto 3			
		Bagno			
		Ripostiglio			
	disimpegno				
Sup. accessoria	Balconi L.1 L.3	11,76	0,3	3,53	
					165,43

TAB. 2

La superficie commerciale è pari a circa mq 165,43.

CONFORMITA' EDILIZIA

Dalla documentazione prodotta presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Diamante (di cui si allega verbale di consegna atti amministrativi) è emerso che l'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare:

- ricade in zona B9 della Variante Riequilibrio 2001 del PRG, approvata con Decreto del D.G. del Dipartimento Urbanistica della Regione Calabria n° 2494 del 17/03/2004, con destinazione d'uso di "Completamento residenziale" **(All. 5)**.
- ricade in zona sottoposta a vincolo sismico ai sensi del D.L. n. 64/74 e suc. DD.MM., idrogeologico ed è interessata da vincoli artistici, storici e paesaggistici ai sensi del D.Lgs n. 42/2004 e ss.mm.
- è stato realizzato in forza delle seguenti autorizzazioni:

- concessione edilizia n. 26 - prot. 5202 del 01/09/2000 per "esecuzione dei lavori di un fabbricato indicato con il numero 2 nella planimetria generale ...": variante di complesso residenziale; **(All. 6)**
- concessione edilizia n. 35 prot. 7039 del 31/10/2000: variante di copertura; **(All. 7)**
- permesso di costruire n. 24 - prot. 5752 del 07/06/2005: completamento – fabbricato n. 2 in c/da Fragalleto; **(All. 8)**
- certificato di collaudo statico, acquisito agli atti dell'ufficio comunale competente il 22/02/2006;
- elaborati grafici per richiesta variazioni interne – DIA - del 30/03/2006;
- autocertificazione di realizzazione opere in conformità del progetto approvato; **(All. 9)**
- autorizzazione di scarico fogna;
- conformità impianti;
- certificato di agibilità del 07/06/2006, rilasciato ai sensi del decreto legge 22 gennaio 2008 n.37 (ex legge 46/90 art. 9), attestante le condizioni di sicurezza, igiene e salubrità degli ambienti. **(All. 10)**

Non è conforme al progetto la destinazione d'uso della cucina, ricavata dal locale lavanderia.

CRITERI DI VALUTAZIONE DEL CESPITE

Ai fini della presente valutazione sono stati messi a confronto due distinti criteri di valutazione estimativa, che, secondo la letteratura di settore, prendono in considerazione aspetti complementari: il *metodo comparativo* e quello per *capitalizzazione dei redditi* (1).

Per la determinazione del più probabile valore degli immobili è considerato il valor medio delle stime ottenute mediante i due metodi adottati.

Il *metodo comparativo* a valore di mercato, si basa sui prezzi di vendita di beni analoghi a quello in oggetto prendendo in considerazione degli elementi strutturali ed oggettivi dell'immobile, escludendo la capacità del cespite di produrre reddito.

Il *metodo per capitalizzazione dei redditi* si basa sul principio che il valore di un bene immobile sia proporzionale alla sua capacità di produrre reddito, trascurando però gli elementi oggettivi dell'immobile stesso; infatti non è detto che i parametri adottati, seppur validi per tutti gli immobili della zona, possano essere appropriati in relazione a particolari e diversi elementi strutturali non presenti negli altri casi.

Il presupposto economico su cui si basa la "valutazione per capitalizzazione dei redditi" è che un bene vale quanto rende e quindi esiste un'equivalenza tra il valore patrimoniale di un bene ed il reddito che questo è in grado di produrre.

L'operazione che consente di trasformare un valore di reddito in un valore capitale è quella, matematico-finanziaria, dell'accumulazione iniziale di redditi costanti, posticipati ed

(1) Per la descrizione della letteratura relativa al metodo della capitalizzazione dei redditi si è fatto riferimento alla seguente bibliografia:
Realfonzo A. (1994), *Teoria e metodo dell'estimo urbano*, Nis Roma; Forte F. De Rossi B. (1974), *Principi di economia e di estimo*, Etas, Milano; Orefice M. (1995). *Estimo*, Utet.

illimitati. Il principio della matematica finanziaria assume che non si possono addizionare, sottrarre o confrontare tra loro valori differiti nel tempo. L'accumulazione iniziale impone che le annualità (*operazioni finanziarie che si verificano ad intervalli annuali, "costanti" - il cui ammontare non varia; "posticipate" - poiché in ragione della scadenza vengono corrisposte alla fine dell'anno; "illimitate" - in ragione della durata della prestazione*) siano sommate e riportate al momento zero, assumendosi $A_0 = a/i$ (del capitale finanziario), dove A_0 è il capitale accumulato, 'a' è l'annualità, 'i' è il saggio d'interesse, ovvero il prezzo d'uso del capitale finanziario.

Se si assimila il valore di mercato di un dato immobile alla stregua di qualsiasi capitale e reddito connesso, ne consegue che l'operazione che sottende alla formula della capitalizzazione dei redditi, sia l'accumulazione iniziale di un reddito costante, posticipato e illimitato, impiegando un saggio di capitalizzazione "r" che riflette il prezzo d'uso del capitale immobiliare.

Nell'ambito della stima si assume che il reddito netto ed il saggio di capitalizzazione siano dati dal mercato e siano ordinari, ossia riferiti al reddito netto ordinario (che l'immobile genera in una situazione stazionaria, senza che elementi eccezionali ne determinino variazioni verso l'alto o verso il basso) e al saggio di capitalizzazione ordinario (che rifletta il rendimento proprio dell'immobile).

Ciò premesso, alla stima per capitalizzazione si perviene attraverso:

1. La stima del reddito lordo ordinario;
2. La stima delle spese in detrazione e conseguente determinazione del reddito netto;
3. La stima del saggio di capitalizzazione ordinario;
4. L'apporto delle aggiunte e detrazioni al saggio di capitalizzazione in funzione delle caratteristiche dell'immobile;
5. La formulazione del giudizio di stima.

Reddito netto

Il reddito netto o capitalizzabile è dato dal reddito lordo ordinario dell'immobile al netto di tutte le spese a carico della proprietà (spese in detrazione): $R_n = R_l - S$ (ove R_n è il reddito capitalizzabile, R_l è il reddito lordo annuo, S sono le spese in detrazione).

Il reddito lordo annuo dell'immobile non è altro che l'affitto annuale dell'immobile. Esso può essere stimato con riferimento alle fonti indirette e dirette (euro/mq-anno o euro/mq mese*12).

Spese in detrazione

La tab. 3 riporta le spese in detrazione al reddito lordo e la loro incidenza nella valutazione. E' evidente la non univoca quantificazione dell'incidenza di tali voci, come pure il fatto che si verifica un'evoluzione nel tempo della loro incidenza in ragione di cambiamenti tecnologici ed impiantistici oltre che di variazioni occorse nella normativa fiscale riferita alla figura del proprietario.

INCIDENZA DELLE SPESE IN DETRAZIONE										
	SPESE	MIN	MAX	MEDIA	MIN.	MAX	MEDIA	MIN.	MAX	MEDIA
1	MANUTENZIONE	2%	4%	3%	4%	8%	6%	2%	6%	4%
2	SERVIZI	2%	5%	3,5%	5%	8%	6,5%	2%	5%	3,5%
3	IMPRODUTTIVITA'	1%	4%	2,5%	2%	3%	2,5%	1%	3%	2%
4	ASSICURAZIONI	0%	0,5%	0,25%	1%	2%	1,5%	0,5%		0,5%
5	REINTEGRAZIONE	0%	1%	0,5%	2%	3%	2,5%	1%	2,5%	1,5%
6	AMMINISTRAZIONE	0%	3%	1,5%	3%	4%	3%	0,5%	3%	1,75%
7	IMPOSTE	7%	11%	9%	10%	15%	12,5%	11,25%		11,25%
	TOTALE	12%	28,5%	20,25%	26%	43%	34,5%	17,8%	30,3%	24 %
	fonte	Forte, De Rossi (ed. '79)			Michieli (ed. '93)			Realfonzo (ed. '96)		

Le imposte

Gli autori concordano nel dare alle imposte l'incidenza maggiore.

- L'imposta comunale sugli immobili, la cui base imponibile è calcolata sulla base del valore catastale, varia in funzione delle decisioni di ciascun Comune, con un'aliquota compresa fra il 4 e 7 per mille.
- L'imposta sulle persone fisiche e sulle persone giuridiche, la cui base imponibile è il reddito dell'immobile, con aliquota determinata in base al reddito del contribuente.

Saggio di capitalizzazione

Il saggio di capitalizzazione riflette il prezzo d'uso del capitale impiegato nell'acquisto dei beni economici oltre che il livello di rischio connesso all'investimento immobiliare (il saggio aumenta all'aumentare del livello di rischio connesso all'investimento). E' ottenuto come il rapporto tra il reddito dell'immobile ed il suo prezzo. In ragione della natura lorda o netta del reddito considerato si ottiene un saggio di capitalizzazione lordo o netto.

La corretta stima del saggio di capitalizzazione può condizionare gli esiti della stima per capitalizzazione e viene effettuata mediante procedimento sintetico o analitico.

Stima del saggio di capitalizzazione

Il metodo più usato per la stima del saggio di capitalizzazione è quello analitico, mediante il quale, il saggio di capitalizzazione si determina a partire da un saggio medio di mercato al quale si sommano aggiunte e detrazioni: $r = rm + \sum A - \sum D$

Il valore medio del saggio è ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche.

Il metodo proposto dall'Orefice prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato, come riportato in Tab. 4, al quale si aggiunge una serie di coefficienti, positivi o negativi, dipendenti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile (le positive diminuiscono r ; quelle negative lo aumentano).

SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE MEDIO			
	MIN	MAX	MEDIA
Centri di grande dimensione	0,50%	4,50%	2,50%
Centri di media dimensione	1,50%	5,50%	3,50%
Centri di limitata dimensione	2%	6%	4%

Tab. 4

Aggiunte e detrazioni

Per la determinazione delle aggiunte e delle detrazioni, Carlo Forte sistematizza tutti i contributi ascendenti e discendenti che influenzano il valore del saggio di capitalizzazione, ad esempio, interventi presumibili di manutenzione straordinaria, ubicazioni periferiche oppure, al contrario, particolari pregi architettonici, previsione di miglioramenti urbanistici.

Orefice, invece, propone di classificare gli incrementi e i decrementi al saggio in caratteristiche di localizzazione (posizionali estrinseche), di posizione (posizionali intrinseche), tipologiche (intrinseche) e produttive. Nella Tab. 5, sono identificati i contributi minimo e massimo relativi alle diverse caratteristiche che incidono sulla determinazione del tasso di capitalizzazione.

Limiti del metodo di stima per capitalizzazione

Il primo rischio connesso al procedimento analitico di stima per capitalizzazione dei redditi, che può rendere aleatoria la stima, è legato alla difficile ed incerta determinazione delle spese in detrazione. Gli operatori si orientano ad effettuare una stima considerando canoni annuali lordi e saggi di capitalizzazione lordi, esito del rapporto fra redditi lordi e valore patrimoniale. In questo caso le fonti indirette forniscono indicazioni sul saggio di capitalizzazione lordo dell'immobile.

Il secondo rischio è riconducibile al fatto che limitate variazioni del saggio possono determinare significative variazioni del valore.

Valutazione dell'immobile con il metodo per capitalizzazione dei redditi:

Il valore di mercato è ottenuto dividendo il reddito netto che il bene/capitale produce per il saggio di capitalizzazione: $V_m = R_n / r$.

Per la determinazione del reddito lordo si considera che le unità immobiliari ad uso abitazione sono attualmente locabili ad un canone mensile medio di €/mq x mese 5,55, valori ricercati sul mercato locale che rientrano nei valori OMI.

La media delle spese, comprensiva delle imposte gravante sull'immobile, si considera pari al 24% del reddito (tab. 3); mentre per la determinazione del saggio di capitalizzazione si è fatto riferimento alla tab. 4, in base alla quale si assume come saggio di capitalizzazione medio la media aritmetica fra i valori minimo e massimo riportati, a seconda delle dimensioni del centro abitato e, considerando il Comune di appartenenza dell'immobile - centro di limitata dimensione – si considera il saggio medio pari al 4%. A questo si aggiungono i coefficienti, positivi o negativi (Orefice M. (1995). *Estimo*, Utet), dipendenti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

		AGGIUNTE E DETRAZIONI		
Caratteristiche di localizzazione o posizionali estrinseche	1	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio trasporti	± 0,22%	+ 0,10
	2	Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale	± 0,28%	- 0,14
	3	Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativi. Previsione di peggioramenti o miglioramenti ambientali	± 0,18%	/
	4	Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato.	± 0,8%	+ 0,2%
	5	Disponibilità di spazi pubblici utilizzabili a parcheggio.	± 0,6%	+ 0,01%
Caratteristiche di posizione o posizionali intrinseche	6	Caratteristiche di panoramicità	± 0,36%	+ 0,18%
	7	Caratteristiche di prospicienza e di luminosità	± 0,20%	+ 0,10%
	8	Quota rispetto al piano stradale	± 0,08%	/
	9	Dimensioni subordinarie o superordinate degli spazi coperti o scoperti	± 0,06%	/
Caratteristiche tipologiche o intrinseche	10	Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti	± 0,16%	/
	11	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali	± 0,12%	- 0,06%
	12	Età dell'edificio	± 0,10%	+ 0,06%

Caratteristiche produttive	13	Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi)	± 0,06%	/
	14	Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	± 0,04%	/
				+ 0,45%

Tab. 5

Il saggio di capitalizzazione si assume pari a 4,45%.
Ne consegue la seguente valutazione:

PART.LLA 963 - sub 4 e sub 8 graffati		
Destinazione d'uso		abitazione
Superficie commerciale		mq 165,43
Canone €/mq per mese		5,55
Canone mensile		€ 918,14
Reddito lordo annuo		€ 11.017,68
Spese	24% del reddito	€ 2.644,24
Saggio di capitalizzazione	4%+ 0,45% (aggiunte e detrazioni)	4,45%
Rn/r	Rlordo - spese/r	
Valore di mercato €	11.017,68 -2.644,24/0,0445	€ 188.167,19

Tab. 6

Il valore di mercato calcolato secondo il metodo per capitalizzazione dei redditi, come in tab. 6, risulta pari a **€ 188.167,19** (/mq 165,43 determina un prezzo di € 1.137,44/mq).

Valutazione dell'immobile con il metodo comparativo – Procedimento sintetico

Per la stima comparativa si è proceduto a mettere a confronto i prezzi espressi dalle fonti dirette (tecnici che operano sul territorio con provata esperienza nel settore) con quelli espressi dalle fonti indirette (informazioni e dati ricavati dall'Agenzia del Territorio) **(All. 11)**.

Le fonti dirette, hanno confermato che sul territorio del Comune di Diamante, dove è stato realizzato il complesso, è abbastanza diffusa la tipologia della “casa a schiera”, bene immobile che in una zona collinare di pregio paesaggistico, è abbastanza richiesta nelle azioni di compravendita e che, di fatto, proprio le caratteristiche ambientali influenzano il valore del prezzo degli immobili in questo territorio. Gli operatori sono stati sostanzialmente concordi nell'affermare che la tipologia dell'immobile oggetto di stima, nonostante la crisi di settore, resti ancora un bene appetibile.

Anche per quanto riguarda la definizione di parametri di prezzi unitari medi hanno dato responsi pressocchè concordi riconoscendo, per gli edifici residenziali

nell'area oltre la SS 18 e dintorni, come intervallo di prezzi unitari medi, i prezzi di 1200-1300 €/m² in presenza di rifiniture medie, con punte possibili di 1500 €/m², in riferimento al nuovo edificato e con rifiniture medio-alte.

Le fonti indirette: Di seguito si riporta – per il confronto – la tabella con i valori delle varie tipologie di abitazioni civili di tipo residenziale, nell'area periferica di Diamante - tratta dalla "banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate - riferita al secondo semestre del 2013.

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min.	Max.		Min.	Max.	
Abitazioni civili	NORMALE	1250	1550	L	5	6,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	870	1250	L	3,9	5,5	L
Ville e villini	NORMALE	1250	1550	L	5	6,1	L

Il confronto dei valori recuperati, desunte dalle fonti dirette e indirette per un immobile con rifiniture medie, determina un prezzo di mercato pari a **€ 231.602,00** (mq 165,43x€ 1.400,00/mq=).

Per essere equiparato al valore calcolato con il metodo per capitalizzazione dei redditi, il valore desunto deve essere moltiplicato per un coefficiente di aggiustamento che detragga le spese per il ripristino della destinazione d'uso della lavanderia, come da progetto, nonché l'eliminazione della risalita di umidità lungo i muri perimetrali del locale lavanderia e parte del soggiorno. Pertanto

$$V_m = 231.602,00 \times 0,9 = \text{€ } 208.441,80.$$

I due metodi di stima utilizzati, uno analitico e l'altro sintetico, come già detto in precedenza, prendono in considerazione aspetti complementari.

Ai fini della determinazione del più probabile valore dell'immobile si è tenuto conto sia degli elementi strutturali e oggettivi sia della capacità dell'immobile di produrre reddito.

La media dei valori, determinata con i due metodi di ricerca, restituisce il Valore di mercato più probabile dell'immobile:

$$V_m = (\text{€ } 189.873,92 + \text{€ } 208.441,80) / 2 = \text{€ } 199.157,86 = \text{€ } \mathbf{199.200,00}.$$

Alla presente relazione si allega l'attestato energetico, redatto ai sensi del D.Lgs 192/2005, e L. 90/2013 **(All. 12)**.

Ad evasione dell'incarico ricevuto, lo stimatore ha redatto la su estesa perizia che consta di 15 pagine, oltre gli allegati:

1. Atto di compravendita;
2. visure storiche per immobile: - foglio 13, part. 963 sub 4 e sub 8; planimetrie e piante catastali;
3. ispezioni ipotecarie: - foglio 13, part. 963 sub 4 e sub 8;
4. rilievo e fotografie dello stato dei luoghi;
5. PRG: tavola di azionamento; norme tecniche di attuazione;
6. verbale di consegna copia atti amministrativi; concessione edilizia n. 26 - prot. 5202/00; piante di progetto.
7. concessione edilizia n. 35 prot. 7039/00; piante di progetto;
8. permesso di costruire n. 24 - prot. 5752/05; relazione di progetto; planimetria generale; piante; prospetti.
9. certificato di collaudo statico; elaborati grafici – DIA/2006; relazione di progetto; piante; dichiarazione di conformità.
10. conformità impianti; autorizzazione scarichi; certificato di agibilità.
11. quotazioni Omi; verbali di sopralluogo.
12. attestato energetico APE.

Ciò è quanto in fede e con serena coscienza il CTU rassegna in espletamento all'incarico ricevuto.

Nel comunicare la propria disponibilità per ogni ulteriore chiarimento, il CTU ringrazia per la fiducia che le è stata accordata.

Belvedere M.mo, 14/11/2014

F.to Il CTU
(arch. Imma PIROZZI)