

ESAME DEI QUESITI

Tenendo presente quanto specificato nella CTU depositata lo scorso 10 gennaio, cui si fa necessariamente riferimento, si risponde ai quesiti formulati.

1)-Indichi il CTU il valore economico attuale del cespite oggetto di causa

Per effettuare tale quantificazione occorre considerare determinate caratteristiche dell'immobile quali ubicazione, rispetto delle norme di Piano Regolatore e di Regolamento Edilizio (è evidente che il mancato rispetto di leggi e/o regolamenti, o variazioni del costruito eseguite senza titolo - licenza edilizia, concessione, DIA, SCIA, permesso di costruire ecc. - cioè abusive, rappresentano un aspetto negativo nella valutazione del bene), appetibilità sul mercato, stato di manutenzione.

Nel caso in oggetto, come specificato nella CTU e documentato dalle foto, il bene è "allo stato rustico", risultando realizzati unicamente la struttura portante in c.a. ed alcuni tratti di muratura, esterna o di confine con le adiacenti cantine e con un vano scala. Pertanto, in fase di stima, ribadita la conformità urbanistica del bene relativamente alla volumetria complessiva ed alla sagoma, dopo averne quantificato il valore in condizioni di normale utilizzo, verrà considerato in detrazione l'importo indicato nella CTU relativo ai lavori necessari per renderlo, appunto, fruibile, quale al momento non è (nella CTU si faceva riferimento al bene frazionato, ma le opere da eseguire sono le stesse, immobile intero o frazionato che sia), e determinare quindi "*il valore economico attuale del cespite oggetto di causa*".

In merito alla stima vera e propria, una volta individuati i diversi tipi di superfici e/o volumi a disposizione e calcolatene le consistenze, verranno considerati i seguenti due procedimenti che, in base a quanto appurato nel corso degli anni, sono i più utilizzati per determinare il valore venale di un immobile.

Con il *metodo sintetico o comparativo* si considera l'analogia con altri immobili siti nella stessa zona o in zone che a questa possano paragonarsi, pur ritenendo che ogni immobile ha note proprie distintive e che i parametri di riferimento non sono



perfettamente omogenei. E quindi vengono utilizzati dei valori che rappresentano il frutto di ripetute indagini di mercato e che vanno poi adattati all'immobile da stimare.

Tale metodo, scarsamente applicabile per edifici industriali ove l'eterogeneità, e quindi la scarsa attendibilità dei confronti, rende spesso poco precisa la determinazione del loro valore di mercato, è invece quello più utilizzato nel caso di abitazioni, uffici e negozi, in quanto è più probabile riscontrare in tale campo somiglianza di caratteristiche tra un immobile ed un altro a parità di ubicazione e di superficie.

L'altro procedimento di stima è rappresentato dal *metodo analitico*, basato sulla capitalizzazione del presunto reddito netto ordinario (costituito, ad esempio, dal canone di affitto annuale, anch'esso ricavato tramite apposite indagini) di cui è capace il bene economico ad un tasso, fissato dallo stimatore, la cui determinazione è spesso motivo di contrasto poiché lo scarto di un solo punto comporta variazioni notevoli nel valore finale (il contrasto è determinato dal fatto che gli stimatori lo quantificano, appunto, in misura alquanto divergente).

Per ottenere il valore attuale del bene si adatteranno, per una valutazione la più oggettiva possibile, entrambi i metodi e poi dalla loro media verrà detratto, come sopra specificato, l'importo indicato nella CTU relativo ai lavori necessari per rendere il bene fruibile. Che, riprendendo sempre i concetti esposti nella CTU, è costituito ufficialmente (in base, cioè, a quanto illustrato dai documenti di progetto più recenti) da un locale commerciale con magazzino ed area esterna pertinenziale, attualmente distinto in Catasto al Foglio 23, particella 202, sub 26 e 339, ed ubicato nel Comune di BRACCIANO (Roma), Via dei LECCI snc, con accesso da Via dei PIOPPI. È situato al piano interrato rispetto agli edifici adiacenti, ma in realtà, come desumibile dalle foto, va considerato al piano terra.

È ubicato in un quartiere, cosiddetto Bracciano 2, un po' distante dal centro del Comune, ma relativo comunque ad una zona pienamente edificata (si ritiene di recente), abbastanza tranquilla dal punto di vista del rumore, con vari spazi destinati a verde e nella



quale, ad avviso del sottoscritto, un locale commerciale del genere (intero o frazionato) avrebbe la sua importanza. Nel contempo, va tenuta presente la notevole superficie del bene, quindi una minore appetibilità sul mercato, ragion per cui in fase di stima verrà considerato dal sottoscritto un importo per unità di superficie vicino ai valori minimi della zona per immobili analoghi.

Complessivamente il bene, tenendo presenti le indicazioni degli elaborati progettuali e quanto accertato nel sopralluogo dello scorso 18.11 e specificato nella CTU in merito all'attuale altezza, superiore a quella di progetto, è costituito da mq.1100 lordi destinati a locale commerciale + mq.655, sempre lordi, destinati a magazzino + mq.550 di area esterna pertinenziale.

Per rendere tra di loro omogenee tali superfici, coperte e scoperte, ed avere un'unica superficie complessiva convenzionale o cosiddetta "commerciale", è necessario moltiplicare le citate aree per appositi coefficienti di omogeneizzazione che nel caso specifico sono i seguenti (anche in considerazione delle indicazioni del Manuale dell'OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare): 1 per la superficie del locale commerciale, inclusi i servizi igienici, 0,50 per quella del magazzino e 0,20 per quella relativa all'area esterna. Determinando quindi una superficie "commerciale" pari a $\text{mq.}(1.100,00 + 655,00 \times 0,50 + 550,00 \times 0,20) = \text{mq.1.537,50}$. Da considerare per l'applicazione dei due metodi di stima.

Valutazione con il metodo sintetico – Dopo aver svolto opportune indagini ed aver effettuato idonee ricerche di mercato, consultando agenzie immobiliari e colleghi del settore (pur tenendo presente che nella zona in oggetto l'offerta per immobili di analoghe, notevoli dimensioni non è particolarmente rilevante), nonché appositi siti informativi, tra cui il più volte citato OMI dell'Agenzia del Territorio/Entrate (comunque utilizzato unicamente per avere indicazioni di larga massima, non certamente per orientare la stima), all'unità di superficie di un bene del genere può essere applicato un prezzo pari ad € **900,00**. Stabilito tenendone presenti le citate caratteristiche intrinseche ed, altresì, l'assenza di particolari vincoli.



Pertanto, applicando il *metodo sintetico*, si ha un valore del bene pari ad €/mq.900,00 x mq.1.537,50 = € 1.383.750,00. Valore che, si ribadisce, anche in riferimento a quello che verrà determinato con il *metodo analitico*, è relativo al bene stesso considerato in condizioni di funzionalità.

Valutazione con il metodo analitico – In questo caso, per risalire al valore dell'immobile, occorre applicare un tasso di capitalizzazione al relativo reddito netto, a sua volta quantificato partendo da un canone annuo d'affitto dal quale detrarre poi le varie, ipotetiche spese.

Nel caso specifico l'importo di locazione mensile per unità di superficie può essere valutato pari ad € 6,5, sempre determinato a seguito di apposite indagini, con le spese (manutenzione straordinaria, adeguamento periodico impianti ed attrezzature, con particolare riferimento alle questioni interessanti la sicurezza, sfitti ed inesigibilità, Irpef da corrispondere sul canone d'affitto ecc.) quantificabili in una percentuale pari al 40% del reddito lordo, cui aggiungere l'ammontare annuo per IMU, pari circa, in base in base ad un'ipotetica rendita catastale attuale (determinata dal sottoscritto in base all'effettiva destinazione del bene) ed alla relativa aliquota, a circa € 21.400,00. Ed, infine, il tasso di capitalizzazione da applicare al reddito netto così ricavato è considerato pari al 3,5 %.

Pertanto, riassumendo matematicamente tali dati, si ha un valore del bene calcolato in base al *metodo analitico* pari a:

$$[\text{€}/\text{mq}.6,5 \times \text{mq}.1.537,50 \times 12 \text{ (mesi)} \times (1 - 40\%) - \text{€ } 21.400,00] / 3,5\% = \text{€ } 1.444.428,60.$$

E quindi, effettuando la media tra i due valori, determinati con il *metodo sintetico* ed *analitico*, si ha un importo pari ad € (1.383.750,00 + 1.444.428,60)/2 = € 1.414.089,30. Dal quale, considerate le condizioni "al rustico" in cui si trova il bene e quindi detraendo i costi da sostenere per renderlo compiutamente utilizzabile, pari ad € 681.000,00 (importo lavori edili da eseguire indicati nella CTU), si ha il valore economico attuale del **locale commerciale + magazzino sito nel Comune di BRACCIANO (ROMA), Via dei LECCI snc, con accesso da Via dei PIOPPI, attualmente distinto in Catasto al Foglio**



23, particella 202, sub 26 e 339, pari ad € (1.414.089,30 – 681.000,00) = € 733.089,30, e quindi il valore della quota pignorata, 50%, è pari ad € 366.544,65.

La quantificazione dell'attuale valore del bene consente altresì di ricavare un prezzo unitario di stima pari ad € 733.089,30/mq.1.537,50 = €/mq.476,80 da utilizzare successivamente per rispondere a parte dell'ultimo quesito.

2)-Indichi se l'immobile è "comodamente divisibile" e in particolare:

A)-Se il frazionamento richieda opere complesse e di notevole costo (C. 4938/1981), precisando se il frazionamento catastale è possibile allo stato attuale dell'opera, senza necessità di completamento del progetto

L'immobile è "comodamente divisibile" in n.2 unità distinte (non di più) ed il frazionamento non richiederebbe "opere complesse e di notevole costo" o soluzioni tecniche particolari o comunque tali da comprometterne la funzionalità. È comunque importante precisare che, per mantenere l'attuale destinazione, locale commerciale + magazzino, in entrambe le unità derivate e consentirne la corretta fruibilità/abitabilità, occorre prevedere l'ubicazione di un secondo gruppo di locali igienici (oltre a quello attualmente previsto per il bene intero).

Nel contempo, si precisa che il frazionamento catastale non è attualmente possibile, dovendosi propedeuticamente predisporre un nuovo progetto per gli adempimenti di natura tecnico-urbanistica, con tutti gli elaborati necessari (planimetrie, sezioni, prospetti ante e post operam, estratti vari ecc., che tengano altresì nel debito conto le esigenze antincendio stabilite dalla normativa dei Vigili del Fuoco per beni di questo tipo, come evidenziato nella CTU), da depositare presso i competenti uffici comunali, e poi provvedere alla relativa realizzazione, almeno nei suoi aspetti principali (divisione geometrica dell'immobile, indicazione chiara delle n.2 entrate ecc.), in maniera tale da poter individuare con certezza le n.2 unità derivate. Dopo aver effettuato tali attività, si può procedere con il citato frazionamento catastale.



B)-Se il frazionamento consente di formare in concreto porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, non compromesso da servitù, pesi o altre limitazioni

Le n.2 unità derivate sarebbero tra di loro autonome, indipendenti e godibili liberamente, e dal frazionamento non deriverebbero servitù o vincoli particolari.

C)-Se sotto l'aspetto economico funzionale, la divisione incida sulla originaria destinazione del bene o comporti un sensibile deprezzamento del valore delle porzioni rispetto al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso (C. 11891/1998)

Il frazionamento, ovviamente opportunamente studiato, non incide sull'attuale destinazione del bene, locale commerciale + magazzino. In questo senso, il sottoscritto, utilizzando i documenti di progetto, ha redatto due elaborati grafici: nel primo (**All. n.1**) è indicato l'attuale unico immobile con le relative destinazioni, nel secondo (**All. n.2**), invece, ne è evidenziata una possibile divisione, ipotizzando n.2 nuovi locali commerciali + magazzini, ovviamente non aventi identiche superfici, conseguenza sia della particolare conformazione del bene, sia dell'attuale ubicazione della parte destinata a locale commerciale e di quella destinata a magazzino (si è cercato comunque, nei limiti del consentito, di renderle complessivamente quanto più possibile simili tra di loro). In tale elaborato si sono anche mantenute le entrate previste (erano già due) nel documento progettuale, mentre l'area esterna, per motivi geometrici, è stata annessa ad una delle n.2 unità derivate.

Con tale suddivisione è pertanto rimasta invariata la destinazione prevista, ritenendo altresì, in relazione alla "*normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso*", che un frazionamento del genere non comporterebbe deprezzamento delle unità derivate. Tutt'altro. Perché, come si è avuto modo di riscontrare effettuando idonea indagine di mercato per rispondere al quesito n.1, un bene con la superficie attuale, non indifferente, possiede un'appetibilità sul mercato forse uguale, ma certamente non superiore a quella



che avrebbero n.2 distinte unità con identica destinazione e superficie più o meno dimezzata, comunque molto inferiore.

3)-In caso di accertata comoda divisibilità del cespite predisponga il CTU un progetto di divisione in due quote uguali, anche eventualmente prevedendo il versamento di un conguaglio, nella misura strettamente necessaria

Come specificato in precedenza, è stato redatto dal sottoscritto un elaborato grafico (**All. n.2**) nel quale sono indicate le n.2 unità derivate con relative destinazioni. Cercando, come già illustrato, di renderle quanto più simili tra di loro (sia relativamente alla superficie con destinazione principale, cioè locale commerciale, sia in merito alla superficie complessiva e quindi alla conseguente valutazione economica), tenendo necessariamente presenti geometria dei luoghi ed esigenze tecnico-architettoniche. E quindi ben sapendo che *“la divisione in due quote uguali”* è, nel caso specifico, **oggettivamente** impossibile.

In base a tale progetto di divisione si hanno i seguenti n.2 immobili derivati:

- 1-Unità A** avente una superficie destinata a locale commerciale pari a mq.562,00, a magazzino pari a mq.262,00 e con l'area esterna di mq.550,00 (per motivi geometrici interamente accorpata a tale unità derivata). Quindi, applicando i coefficienti di omogeneizzazione utilizzati in precedenza per la valutazione dell'intero bene, si ha una superficie ragguagliata pari complessivamente a $\text{mq.}(562,00 + 262,00 \times 0,50 + 550,00 \times 0,20) = \text{mq.803,00}$;
- 2-Unità B** avente una superficie destinata a locale commerciale pari a mq.538,00 e a magazzino pari a mq.393,00. Quindi una superficie ragguagliata pari complessivamente a $\text{mq.}(538,00 + 393,00 \times 0,50) = \text{mq.734,50}$.

Applicando a tali valori il prezzo unitario, **€/mq.476,80**, determinato in base alla risposta al quesito n.1, si hanno le seguenti valutazioni delle n.2 unità ipotizzate a seguito del citato progetto di divisione:



1-Unità **A** €/mq.476,80 x mq.803,00 = € 382.870,40;

2-Unità **B** €/mq.476,80 x mq.734,50 = € 350.209,60.

E quindi, per una suddivisione in parti uguali, dal punto di vista economico, dell'attuale intero bene, il proprietario dell'Unità **A** deve corrispondere a quello dell'Unità **B** un conguaglio d'importo pari alla metà dei due valori, quindi € (382.870,40 – 350.209,60)/2 = € **16.330,40**.

Roma, 13 aprile 2022

il C.T.U.
dott. ing. FABRIZIO CAPRICCIOLI



Documenti allegati:

- 1-Elaborato grafico con indicazione bene attuale e relative destinazioni
- 2-Elaborato grafico con ipotesi di frazionamento e beni derivati con relative destinazioni
- 3-Parcella competenze e spese

