

CESIM - Organismo di Mediazione

Relazione di Consulenza Tecnica



Il Consulente Tecnico

Ing. Giulio MAMBELLI

A handwritten signature in blue ink, reading "Ing. Giulio Mambelli".

Milazzo, li 13/07/2020

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1. Premessa

Con verbale redatto in occasione della seduta di mediazione del 12/02/2020, presso la sede di [redacted] (organismo di mediazione), nel procedimento [redacted] [redacted] materia di Divisioni, vertente [redacted] (stante) con [redacted] (parte invitata), il sottoscritto Ing. Giulio Mambelli, con studio in Milazzo in Piazza Nastasi n. 5, veniva nominato Consulente Tecnico nel Procedimento di Mediazione, al quale veniva conferito il seguente mandato, che testualmente recita:

“Le Parti conferiscono l’incarico all’ingegnere Mambelli di stimare il valore dell’immobile e di verificare la sussistenza della possibilità di divisione di questo in due parti uguali e con quali modalità e costi”.

Inoltre nel mandato si stabilì altresì come *“l’ing. Mambelli procederà ad inviare il preventivo della sua prestazione professionale a mezzo Pec ai difensori delle Parti, i quali avranno cura di confermare l’accettazione dello stesso per conto dei propri assistiti a mezzo Pec di risposta entro il termine che verrà indicato dallo stesso dott. Mambelli”*.

Infine l’organismo di mediazione rappresentato dal mediatore dott. [redacted] rinviò il procedimento a data da destinarsi in seguito alla comunicazione dell’ing. Mambelli del termine delle operazioni o ove vi sia ulteriore necessità.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Pertanto ancor prima di fissare il giorno delle operazioni peritali, lo scrivente inviò in data 13/12/2020 ai legali delle Parti una comunicazione tramite Pec indicante l’offerta per le prestazioni professionali richieste, da accettare entro il 19/02/2020. Avendo ricevuto dai legali l’accettazione dell’offerta entro i termini stabiliti, lo scrivente convocò le Parti, tramite invio di Pec del 24/02/2020 (vedi in *Allegato C* invio e ricevute pec), per l’inizio delle operazioni peritali da tenersi sui luoghi giorno 04/03/2020 alle ore 15,30.

[REDACTED]

Le operazioni di consulenza, così come previamente comunicato, iniziarono giorno 04/03/2020 alle ore 15,30 presso i luoghi oggetto di Mediazione siti in Milazzo in Via del Marinaio d'Italia n. 56, "Condominio Blu Residence – Corpo B" (vedi *Allegato verbale di sopralluogo*). In tale occasione ebbi la presenza delle seguenti persone:

[REDACTED]

occasione del verbale di mediazione del 12/02/2020 [REDACTED]

[REDACTED]

Alla presenza continua degli Intervenuti effettuai un rilievo planimetrico e fotografico dei luoghi prendendo appunti su separati fogli.

Successivamente avendo la necessità di reperire documentazione relativa all'immobile presso gli Enti preposti, chiusi le operazioni peritali alle ore 16,20, riservandomi di effettuarne delle altre, previo avviso alle Parti se ne avessi ravvisato la necessità.

Successivamente, vista l'emergenza "covid" e l'impossibilità quindi di effettuare l'accesso agli atti presso il Comune di Milazzo, proposi alle parti di espletare la relazione senza effettuare tale operazione, inviando una Pec in data 18/05/2020 ai legali delle stesse; poiché [REDACTED] rispose che desiderava che tutte le verifiche stabilite venissero eseguite, lo scrivente fece istanza al comune in data 20/05/2020 di accesso agli atti (*Allegato C*). Pertanto l'ufficio tecnico del Comune di Milazzo, persistendo l'emergenza "covid", mi diede appuntamento per giorno 01/07/2020 per la visione documentale richiesta, che nei giorni successivi mi fu consegnata in copia (*Allegato C*).

RISPOSTE ai quesiti

3.1. Individuazione dell'immobile oggetto di Stima

L'immobile da stimare, ai fini di una corretta valutazione della divisione ereditaria, è così individuato:

- 1) *Appartamento al P. 2°, sito in Milazzo (ME) in via del Marinaio d'Italia n. 56 – censito in catasto al Fg. n. 5, Partic. n. 1196, sub 39;*

Di seguito si descrive analiticamente il bene immobile suindicato, effettuando la relativa stima.

3.2 - Appartamento al piano 2°, sito in Via del Marinaio d'Italia n. 56

L'appartamento è posto al piano secondo (3° elevazione f.t.) di un fabbricato a sei elevazioni f.t. sito in Milazzo in Via del Marinaio d'Italia n. 56.

Il fabbricato ricade nel P.R.G. del Comune di Milazzo approvato con D.A.R.T.A. n. 434 del 09/06/1993 in “Zona B0a – Residenziale del Centro urbano totalmente edificata a meno di lotti interclusi” disciplinata dall'art. 7 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Verifica Urbanistica e Catastale e conformità progetti:

Si tratta di un fabbricato realizzato in forza di Concessione Edilizia n. 29/77 del 12/04/1977 e successiva Autorizzazione Edilizia in Variante n. 3696 del 21/04/1980. Inoltre l'edificio è provvisto di Autorizzazione di Abitabilità rilasciata dal Comune di Milazzo in data 26/09/1980.

In base all'accertamento effettuato dallo scrivente, l'immobile oggetto della presente perizia, risulta conforme da un punto di vista urbanistico rispetto ai progetti depositati ed autorizzati dal Comune di Milazzo (vedi Alleg. C).

Catastalmente l'appartamento è censito al Foglio n. 5, particella n. 1196 sub 39, Cat A/2, Classe 7, Consistenza 5,5 vani, Rendita 298,25 del Comune di Milazzo. Si precisa come la planimetria catastale dell'appartamento risulti conforme allo stato di fatto dell'immobile (vedi Alleg. C).

Caratteristiche distributive e costruttive:

L'appartamento in oggetto è posto al piano 2° di un fabbricato a 6 e.f.t. denominato “Condominio Blu Residence – Corpo B”, e presenta i seguenti confini: ad ovest con vano scala ed appartamento Altra Ditta stesso fabbricato, a Nord e ad Est con spazio di isolamento fabbricato su area parcheggio fabbricati, e a sud con appartamento Altra Ditta e spazio isolamento su cortile stesso fabbricato.

L'appartamento risulta provvisto di balcone lungo il lato nord e lungo il lato corto posto ad est, ove è stata realizzata una chiusura in alluminio e vetro comunque non regolarizzata e pertanto non valutabile nella stima dell'immobile. L'immobile, da un punto di vista distributivo, risulta così composto (vedi planimetria Alleg. A1):

Destinazione	Superficie Netta - mq	Esposizione	Condizioni	Foto
PIANO PRIMO				
Ingr. Corridoio	11,80	interno	Buone	5
Soggiorno	21,21	nord	Buone	1
Cucina	15,68	nord	Buone	2
Letto 2	14,10	nord	Buone	3
Letto 1	18,80	nord-est	Buone	4
Ripostiglio	3,55	interno	Buone	6
Bagno	8,87	sud	Buone	7-8
WC	5,19	sud	Buone	9
TOTALE	99,20 mq	SUPERFICIE NETTA		

Premesso che per superficie commerciale si intende quella corrispondente alla proprietà immobiliare, quindi l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni e considerando per metà i muri di confine con appartamenti vicini e parti condominiali, si determinerà adesso la superficie commerciale lorda dell'appartamento. L'appartamento ha una superficie commerciale pari a 114,36 mq, cui va aggiunta la superficie commerciale del balcone ottenuta moltiplicando la superficie lorda di 29,79 mq x il coefficiente 0,25, che sarà pertanto pari a 7,45 mq.

Quindi la Superficie Commerciale complessiva dell'appartamento sarà:

$$S_c = (114,36 \text{ mq} + 7,45 \text{ mq}) = 121,81 \text{ mq}$$

Da un punto di vista costruttivo l'edificio è stato realizzato con struttura in cemento armato con telaio a maglie chiuse e tampognature esterne in laterizi forati e solai in latero-cemento, mentre le tramezzature interne risultano realizzate con laterizi dello spessore di 10 cm, con intonaci esterni ed interni del tipo civile. L'unità immobiliare presenta un'altezza interna pari a circa 2,93 ml.

La pavimentazione dell'appartamento è stata realizzata con piastrelle in gres ceramico tipico delle costruzioni dell'epoca; analogamente le pareti della cucina, del bagno e del wc risultano essere rivestite con piastrelle di gres ceramico per un'altezza rispettivamente di circa 2,20 ml (cucina), 2,26 ml (bagno) e 2,23 ml (wc). Gli infissi esterni sono in legno e vetro semplice, provvisti di cassonetto in legno con tapparelle oscuranti in plastica; mentre le porte interne sono in legno tamburato.

Il bagno è provvisto degli apparecchi igienico-sanitari in gres-porcellanato (vaso, bidet, lavabo e vasca da bagno), mentre nel wc lavanderia si ha la presenza di una doccia. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia e regolarmente allacciato alla rete ENEL. L'appartamento non è provvisto di impianto di riscaldamento e neanche di allaccio alla rete del gas; l'acqua calda sanitaria è assicurata dalla presenza di uno scaldabagno elettrico ed il riscaldamento/raffrescamento avviene tramite pompe di calore installate nei diversi vani.

L'appartamento all'interno si presenta in buono stato conservativo, mentre la facciata esterna del fabbricato ed il balcone, compreso sottobalcone e ringhiera, presentano diffusi ammaloramenti, con diffusi distacchi d'intonaco, e numerose macchie d'umidità dovute ad infiltrazioni meteoriche (*vedi foto 10-11-12-13 e 14*); pertanto l'esterno del fabbricato necessiterebbe di lavori di manutenzione, peraltro già all'ordine del giorno dell'Assemblea Condominiale, come risulta da informazioni assunte con l'Amministratore p.t. del Condominio.

Metodo di stima dell'immobile e determinazione valore unitario:

Definite le caratteristiche dell'immobile, al fine di determinare il valore dello stesso, ho ritenuto opportuno utilizzare quale criterio di valutazione, il *metodo diretto di stima per comparazione di valori unitari*. Il procedimento utilizzato è stato quello di ricercare il valore unitario, cioè il costo di unità di superficie per l'immobile alla data odierna (infatti l'analisi di mercato sulla base degli importi indicati all'epoca dei contratti di compravendita, peraltro realizzati in anni differenti, e poi rivalutati potrebbe risultare fuorviante rispetto al reale valore di mercato). Pertanto la determinazione del valore unitario è stata effettuata, operando direttamente sul mercato, da indagini informative presso notai, operatori economici ed agenzie immobiliari, ed osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che hanno fornito dati certi sulla base di contrattazioni effettivamente verificatesi nelle zone prossime a quelle interessate, che hanno consentito di ottenere il valore medio di mercato. Dall'analisi effettuata il sottoscritto ha potuto ricavare la tabella sottostante (*vedi valori di alcune vendite immobiliari in Allegato C*):

DESTINAZIONE RESIDENZIALE - VALORI UNITARI (COSTO UNITA' DI SUPERFICIE) RIFERITI ALLA ZONA DI MILAZZO (centro storico - porto)			Tabella
FONTE DATI	PREZZI UNITARI €/mq		MEDIA PREZZI €/mq
	MIN	MAX	
Italcasa Milazzo	900	1.100	1.000
Tecnocasa Milazzo	1.000	1.200	1.100
Infocasa	1.050	1.200	1.125
Agenzia del Territorio - Osservatorio Mercato Immobiliare www.agenziaterritorio.it	950	1.400	1.175

Operando una media dei valori di cui sopra, si avrà: $V_m = \Sigma P_n/n$

Pertanto il Valore medio unitario di mercato sarà:

$$V_m = (1.000,00 + 1.100,00 + 1.125,00 + 1.175,00) / 4 = 1.100,00 \text{ €/mq}$$

Sulla base delle ricerche effettuate dallo scrivente, questo appena ottenuto è il valore medio di mercato che non è comunque sufficiente; infatti, per la valutazione dell'immobile, si dovranno determinare dei coefficienti correttivi, effettuando tre passaggi di scala nell'area geografica di riferimento alle nostre analisi, e precisamente: per *la zona*, che esprime dei valori generici di appetibilità commerciale, per *l'edificio*, il quale esprime dei valori di incidenza diretta sulla rendita, e per *l'unità immobiliare*, la quale esprime valori di rendita.

Coefficienti relativi alla zona

Per comodità di riferimento si indica con δ i coefficienti relativi alla zona; e rispettivamente δ_1 , δ_2 , δ_3 , quelli riferiti alle caratteristiche posizionali, funzionali ed estetiche, elaborando la seguente tabella:

ZONA: CARATTERISTICHE POSIZIONALI δ_1		
Caratteristica	Distanza	Coefficiente
Centralità: Crocevia cuore della zona come riferimento per il calcolo della distanza	Tra 1,01 e 3,00 Km	1,10
Totale coefficiente δ_1		1,10
ZONA: CARATTERISTICHE FUNZIONALI δ_2		
Funzione	Tipo	Coefficiente
Fognatura, Adduzione idrica, Linea elettrica e telefono (SI)	Primaria	1,00
Linee di autobus (presenza)	Secondaria	1,00
Negozi (assenza)	Terziaria	1,00
Totale coefficiente δ_2		1,00
ZONA: CARATTERISTICHE ESTETICHE δ_3		
Caratteristica o proprietà estetica	Coefficiente	
Di visuale: Panoramicità generale	0,98	
Totale coefficiente δ_3		0,98
II COEFFICIENTE GLOBALE DELLA ZONA, ottenuto moltiplicando i coefficienti esaminati risulta essere: $\delta = \delta_1 * \delta_2 * \delta_3$		1,08

Coefficienti relativi all'edificio

Per quanto riguarda l'edificio si indica con Δ i coefficienti relativi all'edificio; e rispettivamente Δ_1 , Δ_2 , Δ_3 , Δ_4 quelli riferiti alle caratteristiche funzionali, estetiche, sociali e di conservazione, elaborando la seguente tabella:

EDIFICIO: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Δ_1			
Impianto			Coefficiente
Elettrico, Idraulico (presente)			1,00
Totale coefficiente Δ_1			1,00
EDIFICIO: CARATTERISTICHE ESTETICHE Δ_2			
Elemento architettonico - buono			Coefficiente
Facciata (nell'insieme)			0,99
Totale coefficiente Δ_2			0,99
EDIFICIO: CARATTERISTICHE SOCIALI Δ_3			
Parametro			Coefficiente
Medie			0,98
Totale coefficiente Δ_3			0,98
EDIFICIO: CONSERVAZIONE Δ_4			
Elemento	Lavori	Tipo intervento	Coefficiente
Parti comuni	Varie porzioni di edificio vanno manutenzionate; la facciata e soprattutto i balconi, le ringhiere ed i sottobalconi sono ammalorati	consistente	0,90
Totale coefficiente Δ_4			0,90
II COEFFICIENTE GLOBALE DELL'EDIFICIO, ottenuto moltiplicando i coefficienti esaminati risulta essere: $\Delta=\Delta_1*\Delta_2*\Delta_3*\Delta_4$			0,87

Coefficienti relativi all'unità immobiliare

Per quanto riguarda l'unità immobiliare si indica con Ω i coefficienti relativi; e rispettivamente Ω_1 , Ω_2 , Ω_3 , Ω_4 quelli riferiti alle caratteristiche funzionali, estetiche, posizionale, dimensionale, e di conservazione, elaborando la seguente tabella:

ALLOGGIO: ASPETTI FUNZIONALI Ω_1		
Aspetto funzionale	Livello di qualità	Coefficiente
Illuminazione, Dimensione ambienti	buona	1,00
Totale coefficiente Ω_1		1,00
ALLOGGIO: VARIANTI ESTETICHE Ω_2		
Caratteristica	Livello di qualità	Coefficiente
Portone ingresso - porte interne - piastrelle wc, Pavimentazioni	discrete	0,98
Impianto riscaldamento assente	-	0,90
Totale coefficiente Ω_2		0,88
ALLOGGIO: VARIANTI POSIZIONALI Ω_3		
Varianti	Livello di qualità	Coefficiente
Edifici con ascensore (già analizzati a livello edificio)		---
Totale coefficiente Ω_3		---
ALLOGGIO: VARIANTI DIMENSIONALI Ω_4		
Taglio dimensionale dell'alloggio		Coefficiente
		1,10
Totale coefficiente Ω_4		1,10
ALLOGGIO: VARIANTI CONSERVAZIONE Ω_5		
Buono		Coefficiente
		1,00
Totale coefficiente Ω_5		1,00
II COEFFICIENTE GLOBALE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE, ottenuto moltiplicando i coefficienti esaminati risulta essere: $\Omega = \Omega_1 * \Omega_2 * \Omega_3 * \Omega_4 * \Omega_5$		0,97

Pertanto, terminata l'analisi dei coefficienti correttivi, il valore unitario dell'unità immobiliare oggetto di stima sarà dato dalla formula:

$$V_u = V_m * \delta * \Delta * \Omega \quad \text{dove} \quad V_u = \text{Val. unitario corretto} - V_m = \text{Val. medio}$$

$\delta, \Delta, \Omega = \text{Coefficienti correttivi}$

Quindi: $V_u = 1.100,00 \text{ €/mq} * 1,08 * 0,87 * 0,97 = 1.002,55 \text{ €/mq}$

Si evidenzia come nella determinazione del valore di tale immobile abbiano influito sia le condizioni esterne del fabbricato che necessitano certamente di interventi urgenti di manutenzione straordinaria, e come si sia tenuta nella dovuta considerazione la distribuzione dell'immobile, compreso l'affaccio certamente infelice presente nel bagno, che è ubicato direttamente su balcone di altra proprietà (foto n. 8).

Moltiplicando infine il valore unitario ora ricavato per la superficie commerciale precedentemente determinata otterremo il valore dell'unità commerciale oggetto di stima, dato dalla formula:

$$V_i = V_u * S_c \quad \text{dove} \quad V_i = \text{Val. Immobile} \quad V_u = \text{Val. unitario corretto}$$

$S_c = \text{Superficie Commerciale}$

Quindi si avrà:

$$V_i = 1.002,55 \text{ €/mq} * 121,81 \text{ mq} = \text{€ } 122.120,62$$

(Diconsi Euro CENTOVENTIDUEMILA Centoventi / 62)

4. Verificare la sussistenza della possibilità di divisione dell'immobile in due parti uguali e con quali modalità e costi

L'appartamento esaminato presenta tutti i vani con un affaccio lungo un unico balcone lato nord, ad eccezione di una piccola parte, consistente nei due servizi igienici, disposta sul lato interno sud; in pratica i servizi igienici sono posti entrambi su uno stesso lato dell'immobile.

Facendo un'analisi approfondita e provando a realizzare diverse ipotesi progettuali, purtroppo, vista la distribuzione dell'immobile, a parere dello scrivente risulta praticamente impossibile suddividere l'immobile in due porzioni uguali senza penalizzare fortemente una delle due parti.

Una eventuale suddivisione appare quindi oltre che difficoltosa anche certamente non conveniente sotto il profilo economico, e pertanto non appare possibile suddividere l'appartamento in due parti uguali.

5. Conclusioni e riepilogo immobili stimati

In conclusione, si riporta di seguito il riepilogo dell'immobile stimato, consistente in un unico lotto:

- 1) Appartamento sito in Via Del Marinaio D'Italia n. 85, posto al Piano 1°, censito in catasto al Fg. n. 5, Partic. n. 1196, Sub 39, Categoria A/2;

Superficie Commerciale = 121,81 mq Valore = € 122.120,62

Tanto dovevo per quanto richiestomi.

**In allegato : Allegato A – Elaborati grafici;
Allegato B – Documentazione Fotografica;
Allegato C – Documentazione immobile**

Milazzo, lì 13/07/2020

Il Consulente Tecnico di Mediazione
Ing. Giulio MAMBELLI