

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

SEZ. IV

R.G. 7204.2017

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
contro
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

G.U. Dott. ERNESTO ANASTASIO

C.T.U. Ing. LUIGI LANDOLFI

Ing. LUIGI LANDOLFI

Indirizzo: Via F. Renella n° 71 – 81100 Caserta

tel. 347 5277826

PEC: luigilandolfi@pec.it

Albo Ordine degli Ingegneri di Caserta - n° 3745

Albo Consulenti tecnici civili del Tribunale di S. Maria C. V. - n° 1367

Caserta, 15.06.2019



Ing. Luigi Landolfi – Via Fulvio Renella, 71 – 81100 - Caserta

347.5277826 – luigilandolfi@pec.it



PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Luigi Landolfi, nato a San Nicola la Strada (CE) il 14.10.1969 e residente in Caserta alla via F. Renella n°71, Cod.Fisc:_LNDLGU69R14I056L, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta al n°_3745 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio al n°_1367, con studio tecnico in Caserta alla Via F. Renella n°71, è stato nominato C.T.U. nel presente giudizio con ordinanza del 08.10.2018 e, ha prestato il giuramento di rito all'udienza del 11.01.2019.

L'incarico conferito al sottoscritto CTU è riassunto nei seguenti quesiti:

- 1. Il C.T.U., effettuato il sopralluogo sulle unità immobiliari costituenti la massa, ne descriva la consistenza, effettui gli opportuni rilievi fotografici e geometrici, anche al fine di verificare la corrispondenza dello stato dei luoghi con le risultanze catastali nonché la regolarità urbanistica;***
- 2. Rediga un progetto divisionale, evidenziando se la massa sia comodamente divisibile in natura oppure se essa sia praticamente indivisibile. In questo secondo caso, proceda alla quantificazione dei conguagli;***
- 3. Comunque, determini l'ammontare dell'indennità di occupazione dovuta nei rapporti interni tra i condividenti;***
- 4. Quant'altro utile ai fini di giustizia.***



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 14.02.2019 alle ore 15:30, il sottoscritto si è recato sui luoghi di causa, in Carinola (CE) alla via Fiume Savone n° 20, per dare inizio alle operazioni peritali.

A tale accesso sono risultati presenti i coniugi occupanti l'immobile oggetto di causa, il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX e la convenuta XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, quest'ultima unitamente al suo difensore, l'Avv. XXXXXXXXXXXXXXXX.

In presenza delle menzionate parti, il sottoscritto CTU ha effettuato un'attenta ricognizione dei luoghi finalizzata a verificare lo stato e la condizione degli immobili oggetto di lite, effettuando altresì il relativo rilievo fotografico e geometrico.

RISPOSTE AI QUESITI

- 1. Il C.T.U., effettuato il sopralluogo sulle unità immobiliari costituenti la massa, ne descriva la consistenza, effettui gli opportuni rilievi fotografici e geometrici, anche al fine di verificare la corrispondenza dello stato dei luoghi con le risultanze catastali nonché la regolarità urbanistica.***

Il compendio immobiliare oggetto di lite è ubicato in Carinola (CE), alla via Fiume Savone al civico n° 20.

Gli immobili che costituiscono i due livelli del fabbricato sono censiti al N.C.E.U. al foglio 69, part.IIIa 91, sub. 1-2-3 del comune di Carinola (CE).

Dalla documentazione agli atti e dalla documentazione catastale acquisita dal sottoscritto presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Caserta, risulta



che il compendio immobiliare è di proprietà dei coniugi Antonio Passaretti e Crescenza Bertolino.

Rispetto alle planimetrie catastali acquisite dal sottoscritto CTU, tali unità immobiliari presentano alcune difformità di cui in seguito si dirà.

Inoltre, a seguito delle ricerche effettuate dal sottoscritto, mediante formale richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico ed Urbanistico del Comune di Carinola, non risulta alcun titolo abilitativo ascrivibile ai proprietari degli immobili.

Il bene in oggetto è costituito da un edificio adibito a civile abitazione che si sviluppa su due livelli fuori terra, collegati da una scala interna, situata sul lato est del lotto su cui insistono gli immobili.

La restante superficie del lotto è costituita da un cortile ed un giardino pertinenziali.

Il lotto su cui insistono le ridette unità immobiliari confina a sud, ad est ed ovest con altrui proprietà; sul lato nord confina con la Via Fiume Savone dalla quale ha accesso.

La copertura è del tipo a falde inclinate, con la parziale presenza di un terrazzo orizzontale non praticabile a copertura del lato ovest dell'immobile sottostante.





Vista ortofotografica dei luoghi

Descrizione delle unità immobiliari

Il **piano terra** - di cui ai subalterni 1 e 3 della particella 91 - è costituito da:

- n° 2 vani situati sul lato nord del lotto, intermezzati da un androne, destinati ad autorimessa e cucina;
- n° 3 ulteriori vani situati lungo il lato ovest, adibiti a sala pranzo, camera da letto e cabina armadio, con annessi servizi igienici;
- n° 2 vani nell'angolo sud-ovest, interamente aperti sul cortile ed adibiti a deposito;
- un giardino nell'angolo sud-est ed un cortile pertinenziale pavimentato che percorre l'intero lotto, dall'accesso sulla strada pubblica fino al lato sud.

Dal rilievo effettuato, tale unità immobiliare si presenta in stato di buona manutenzione, ravvisabile nell'integrità degli intonaci, pavimentazioni, impianti ed infissi.





Prospetto su Via Fiume Savone

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

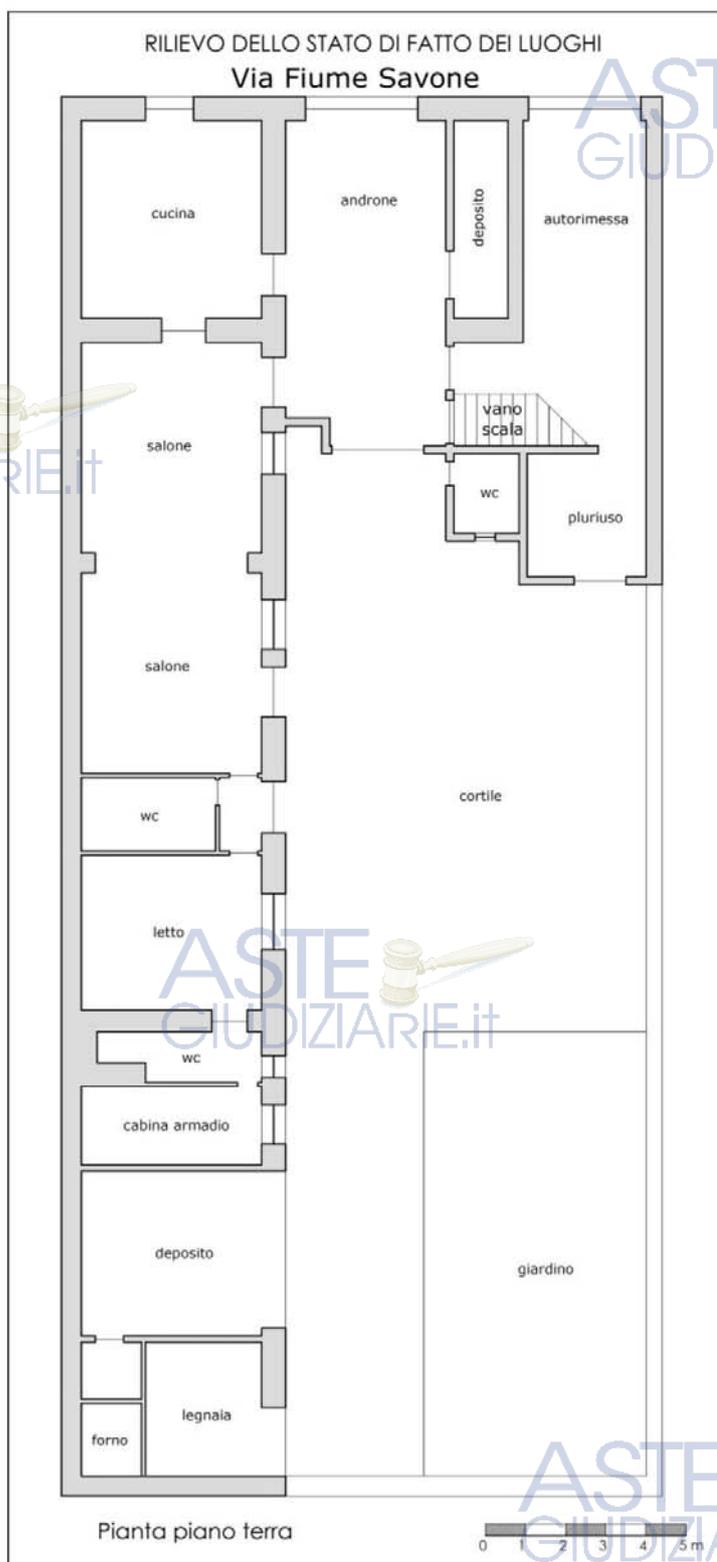
Ing. Luigi Landolfi – Via Fulvio Renella, 71 – 81100 - Caserta

347.5277826 – luigilandolfi@pec.it

6

Firmato Da: LANDOLFI LUIGI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 62caa







Vista dell'androne chiuso e pavimentato, verso l'ingresso dalla strada



Vista dell'androne chiuso e pavimentato, verso il cortile interno





Cortile interno verso il lato sud del lotto



Cortile interno visto dal lato sud





Vani posti sull'angolo sud-ovest del lotto (sub. 3)



Immobili visti dall'angolo sud-est del cortile interno





Piano terra e primo piano visti dal cortile interno



Salone al piano terra





Servizi igienici nella zona sud-ovest dell'immobile



Camera da letto al piano terra

Il **primo piano**, adibito a zona notte - di cui al subalterno 2 della particella

91 - è così costituito:

ASTE
GIUDIZIARIE.IT
Ing. Luigi Landolfi – Via Fulvio Renella, 71 – 81100 - Caserta

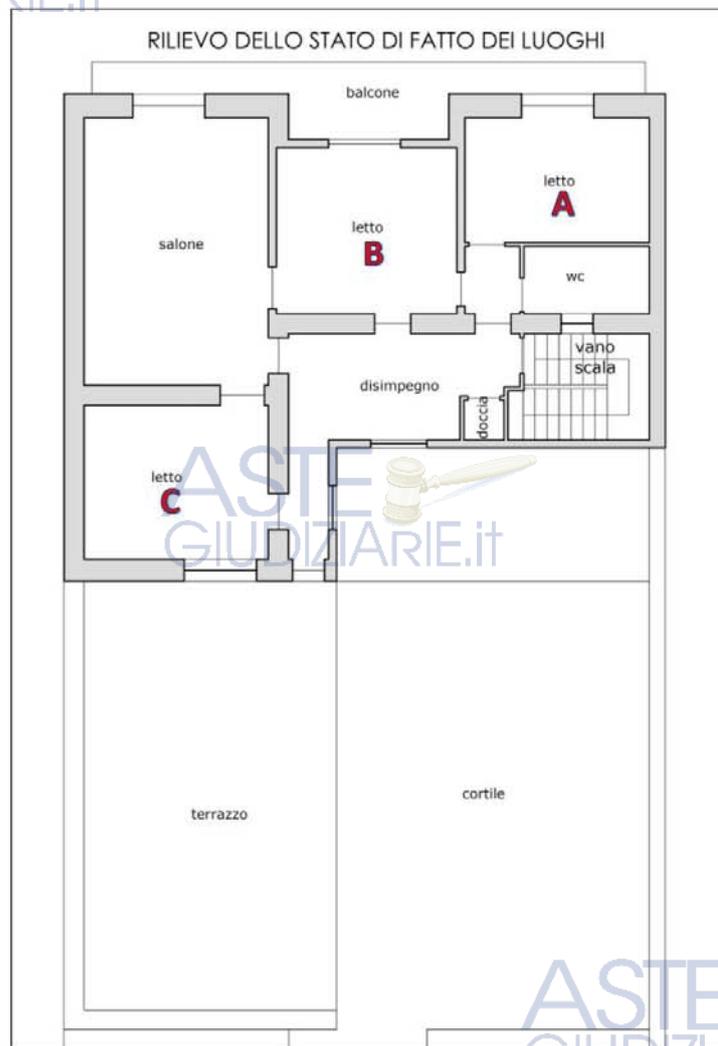
347.5277826 – luigilandolfi@pec.it

12



- n° 3 vani prospicienti via Fiume Savone, situati sul lato nord e destinati a camera da letto e salone, con annessi servizi igienici;
- n° 1 vano posto sul lato ovest, adibito a camera da letto;
- un disimpegno di collegamento tra la scala interna ed i vani di cui sopra;
- un terrazzo non praticabile a copertura dei vani sottostanti, situato sul lato ovest ed accessibile dal disimpegno mediante una porta.

Dal rilievo effettuato, anche tale unità immobiliare si presenta in stato di buona manutenzione.

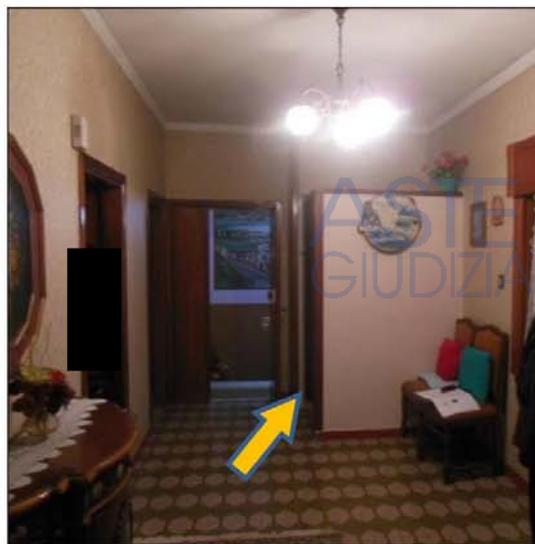


Planimetria dello stato di fatto del piano primo





Scala interna di collegamento dei due livelli



Vano doccia realizzato nel disimpegno all'ingresso del primo piano





Disimpegno al primo piano



Camera da letto – A –





Camera da letto – B -



Salone al primo piano





Camera da letto – C -



Servizio igienico al primo piano



Vista del cortile interno, del giardino e del terrazzo al primo piano

Corrispondenza dello stato dei luoghi con le risultanze catastali ed urbanistiche.

Nel corso degli accessi eseguiti sui luoghi di causa, il sottoscritto CTU ha potuto constatare l'esistenza di difformità tra lo stato di fatto dei luoghi e le planimetrie catastali sia al piano terra che al piano primo.

Difatti, segnatamente al **piano terra**, come da planimetria di seguito riportata, è dato constatare la presenza di:

- chiusura dell'androne di ingresso carrabile dalla strada pubblica e successiva realizzazione di un vano chiuso ad ingresso pedonale (cfr. **lettera A**);

- demolizione di muratura interna ed apertura di un varco carrabile sulla strada pubblica per la realizzazione di una autorimessa con accesso dalla strada stessa (cfr. lettera B);
- sostituzione della porta sulla strada pubblica con una finestra (cfr. lettera C);
- modifica della sistemazione interna degli ambienti nella camera da letto (cfr. lettera D);
- chiusura del vano aperto sul cortile per la realizzazione di una cabina armadio a servizio della camera da letto (cfr. lettera E).



Prospetto su Via Fiume Savone – stato di fatto al 2019



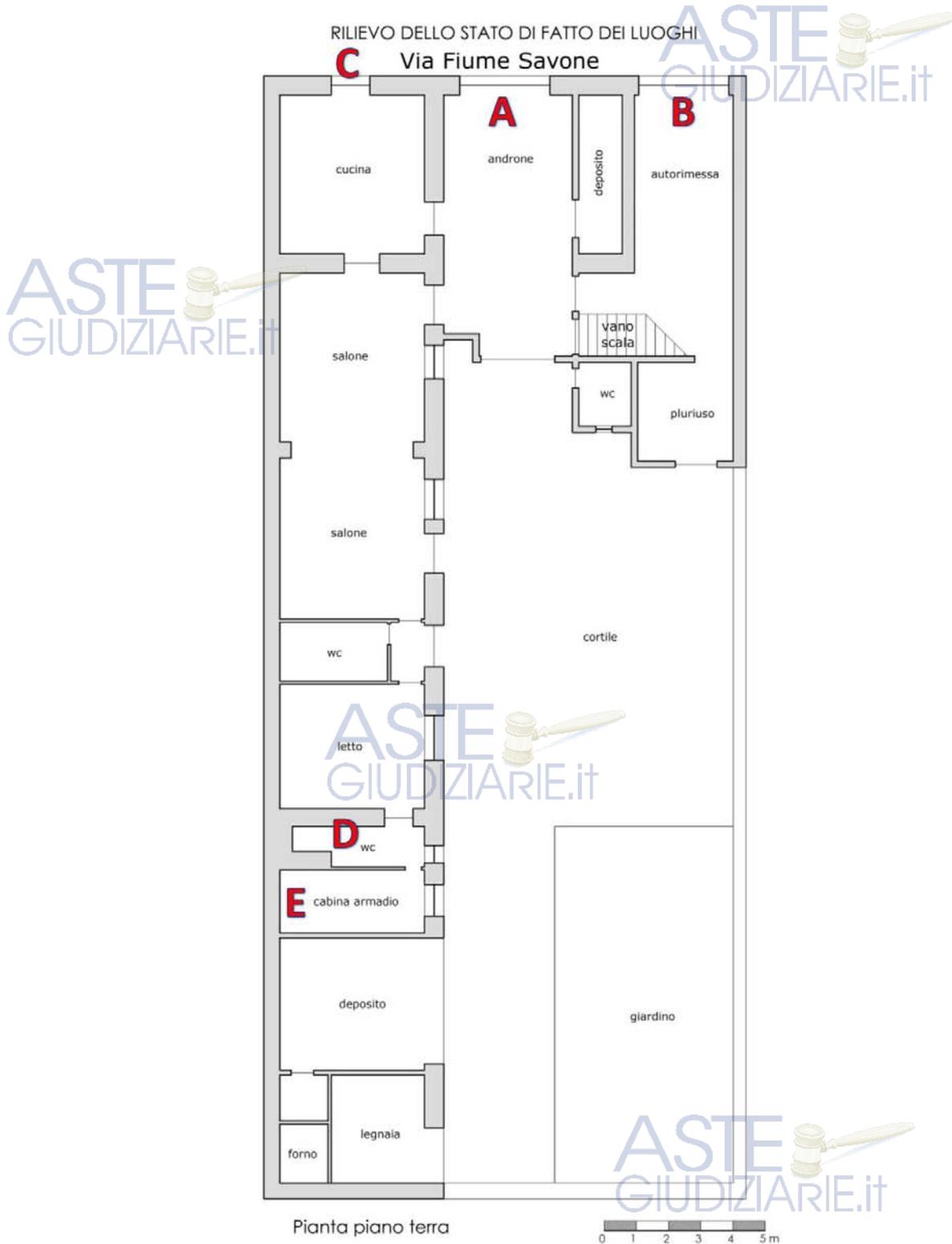
Prospetto su Via Fiume Savone – immagine Google del 2010

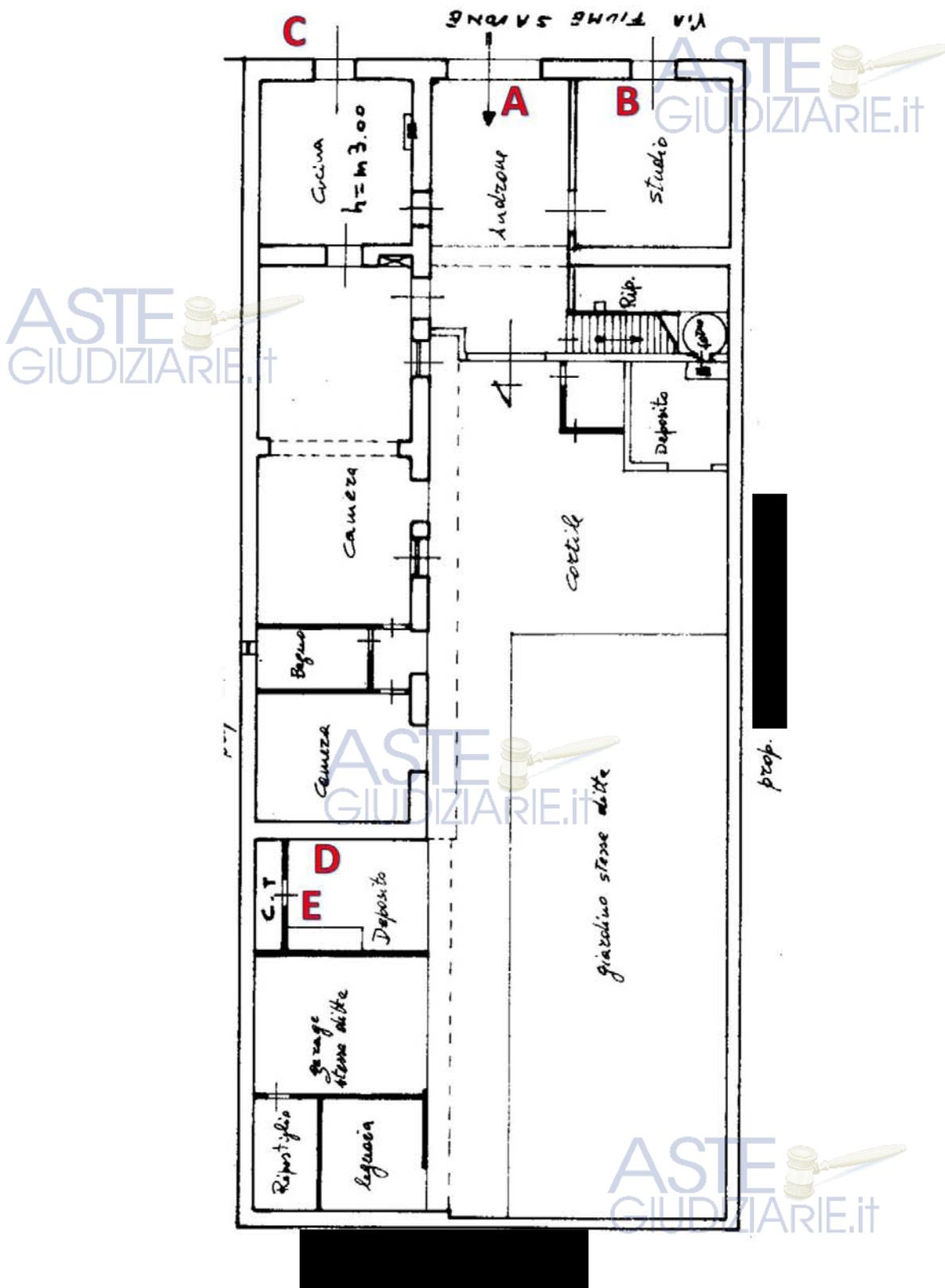
(porta lato ovest sostituita con finestra e diversa tinteggiatura della facciata)



PLANIMETRIE CON INDICAZIONE DELLE DIFFORMITÀ RISCOSE

RILIEVO DELLO STATO DI FATTO DEI LUOGHI
Via Fiume Savone





Segnatamente al **piano primo**, che la planimetria catastale riporta essere costituita da 5,5 vani ed un servizio con un balcone ed un terrazzo, il sottoscritto ha potuto constatare l'esistenza di difformità consistente in:

- creazione di una doccia chiusa in muratura nel disimpegno (*cfr. lettera F*).

Alla luce di quanto rilevato e sopra riportato, è evidente che l'immobile, oggi oggetto di causa, è difforme rispetto a quanto riportato nei documenti catastali.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



PLANIMETRIE CON INDICAZIONE DELLE DIFFORMITÀ RISCOENTRE

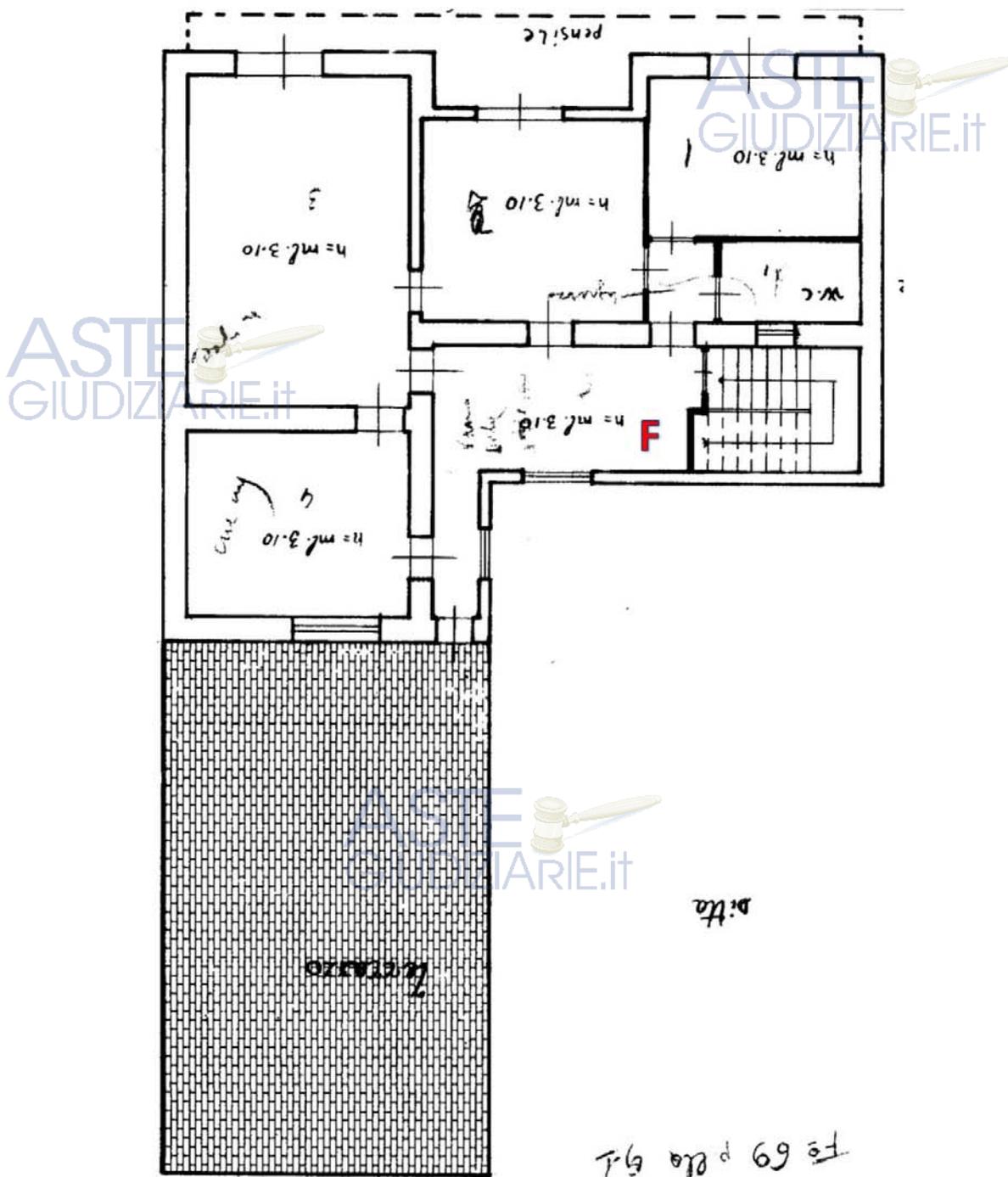
RILIEVO DELLO STATO DI FATTO DEI LUOGHI



Pianta piano primo

0 1 2 3 4 5 m





Planimetria catastale del primo piano – sub. 2



2. Rediga un progetto divisionale, evidenziando se la massa sia comodamente divisibile in natura oppure se essa sia praticamente indivisibile. In questo secondo caso, proceda alla quantificazione dei conguagli.

Per un'adeguata risposta al quesito che precede, va premesso che il concetto di "comoda divisibilità" di un immobile postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso.

Nella fattispecie che ci occupa, esaminato lo stato di fatto dei luoghi e le difformità urbanistiche rilevate su cui meglio *supra*, risulta palese che ogni ipotesi di divisibilità dell'unità immobiliare indicata comporterebbe il dover fronteggiare problemi tecnici dalle soluzioni solo in parte praticabili e, in ogni caso, eccessivamente onerose anche in ragione dei profili di illegittimità urbanistica riscontrati.

Nel contempo tale frazionamento comporterebbe in ogni caso un deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero.

Né va taciuto che un ipotetico frazionamento, evidentemente, anche costosi e consistenti interventi volti a realizzare una diversa distribuzione interna degli ambienti, con un adeguato numero di vani cucine e servizi igienici con relativi impianti, tanti quante sono le unità abitative



ricavabili, accesso alle varie unità, quindi altrettante servitù, realizzazione di parcheggi, nonché le necessarie verifiche tecniche relative alla struttura esistente sulla quale intervenire.

Si procede quindi alla determinazione dell'attuale valore di mercato degli immobili.

ASTE GIUDIZIARIE.it DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

La stima e la valutazione del compendio immobiliare ha tenuto conto delle caratteristiche dell'unità abitativa.

Nel caso in esame, il criterio di stima da adottare è quello per l'individuazione del "più probabile valore di mercato", inteso come rapporto di equivalenza tra la moneta ed un dato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso in un dato momento e in un determinato mercato.

Per quanto riguarda la metodologia estimativa che si utilizzerà per l'individuazione del valore suddetto, si premette che la moderna scuola estimativa italiana ha definitivamente dimostrato che i diversi procedimenti utilizzabili per le valutazioni costituiscono, in sostanza, un unico e solo metodo di stima fondato essenzialmente sul confronto.

Per la determinazione della stima in oggetto, in base ai dati ed alle informazioni che è stato possibile reperire, si utilizzerà il procedimento di "**stima diretta**" e di "**capitalizzazione dei redditi netti**". La capitalizzazione dei redditi si basa sull'accumulazione finale di una serie di redditi annui, costanti ed infiniti, e dal successivo sconto all'attualità di tale accumulazione ad un opportuno saggio di interesse detto "saggio di capitalizzazione".



Infine, si medierà il valore di mercato, ottenuto dai due procedimenti di stima, in modo tale da ottenere il più probabile valore di mercato delle proprietà in oggetto.

VALORE DI MERCATO unità immobiliare sub 1-3

La *tabella_1*, di seguito riportata, riassume lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare oggetto di stima, indicando nella prima colonna il piano di riferimento, nella seconda la funzione del vano, nella terza la superficie lorda del vano, nella quarta il coefficiente riduttivo, nella quinta la superficie convenzionale e nell'ultima riga la superficie totale convenzionale.

Tabella_1

Piano	Funzione	Superficie Lorda (mq)	Coeff. Riduttivo	Sup. Conv. (mq)
TERRA	scala interna	14.05	0,50	7.03
"	cucina	32.93	1,00	32.93
"	androne	35.29	0,35	12.35
"	deposito	10.75	0,25	2.69
"	autorimessa	22.62	0,50	11.31
	pluriuso	12.49	1,00	12.49
	salone	62.72	1,00	62.72
	wc	4.39	1,00	4.39
	wc	10.92	1,00	10.92
	wc	8.93	1,00	8.93
	letto	23.66	1,00	23.66
	cabina armadio	12.21	1,00	12.21
"	dep.+forno+legnaia	45.81	0,50	22.91
"	cortile (161.89 mq)	25.00 +	0,10	2.50
	cortile	136.89	0,02	2.74
	giardino (69.50 mq)	25.00 +	0,15	3.75
	giardino	44.50	0,05	2.23
"	vano interrato	35.00	0,10	3.5
	TOTALE			239.26

TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE = 239,26 mq



Stima per comparazione diretta della proprietà.

Ai fini del calcolo del valore di mercato degli immobili bisogna tener conto di alcuni elementi che modificano il valore dello stesso.

Essi sono: la tipologia, la qualità dell'edificio, l'esposizione alla luce, il rumore, la manutenzione interna, il riscaldamento, parcheggi di proprietà, vicinanza di verde pubblico e mezzi pubblici. In tale caso si sono considerati i parametri che più si avvicinano alla struttura oggetto della stima.

La *tabella_2*, che segue, riporta le percentuali di tali elementi che determineranno un coefficiente di adeguamento della superficie.

Tabella_2

ELEMENTI CHE MODIFICANO IL VALORE DI UN IMMOBILE		
Elementi di modifica	coefficiente +/-	
	Tipologia	unifamiliare
Qualità edificio	buono	3%
Esposizione Luce	su 2 lati	2%
Rumore	zona non rumorosa	4%
Senza ascensore	in nessun piano	-5%
Manutenzione interna	buona	3%
Riscaldamento	autonomo	4%
Parcheggi in strada	buono	3%
Parcheggio interno	cortile pertinenziale	4%
Vicinanza verde pubblico	lontano	-5%
Vicinanza mezzi pubblici	lontano	-5%
	TOTALE	11%

la *superficie convenzionale* dell'unità immobiliare in oggetto è di **239,26** mq; per il calcolo del valore di mercato si deve tener conto della *superficie commerciale* che è data dalla seguente formula:

$$\text{Sup. Convenzionale} \times \text{Coeff. d'adeguamento} = \text{Sup. Commerciale}$$



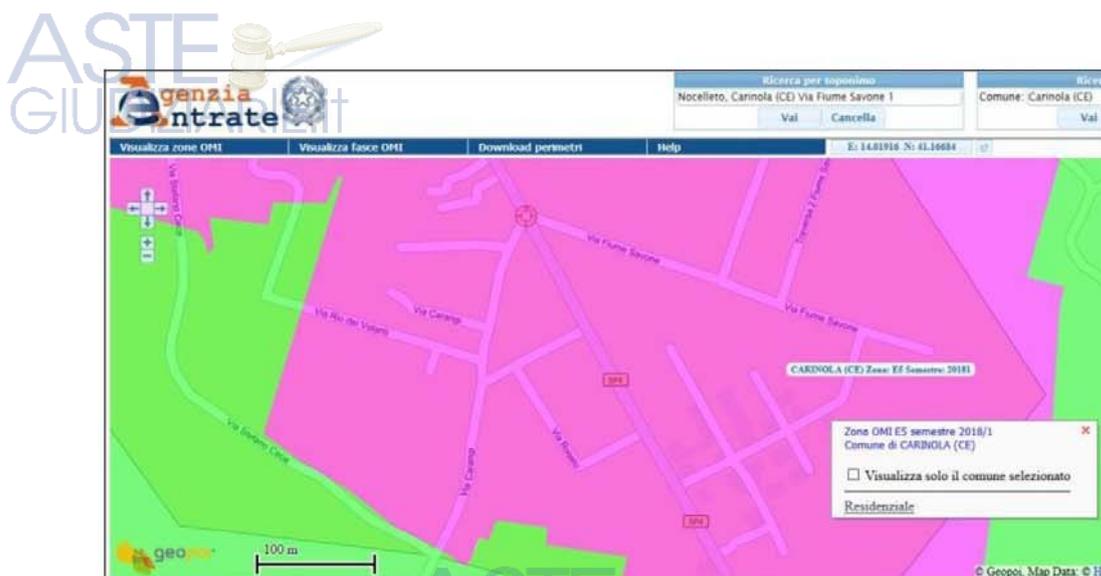
Sup. Convenzionale = **239,26** mq

Coefficiente d'adeguamento = **11%**

Per cui: **239,26** mq + **11%** = **265,58** mq

quindi la superficie commerciale è:

SUPERFICIE COMMERCIALE = 265,58 mq



Zona OMI E5 – Comune di Carinola – Via Fiume Savone

Dai dati reperiti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il "II semestre 2018" relativi alla zona censita come "E5/Suburbana/LOCALITA' NOCELLETO" in cui è sito l'immobile considerato, si può asserire che il costo a mq di una unità simile (abitazioni civili di tipo normale) e con stato conservativo NORMALE, viene comunemente riconosciuto oscillare tra un valore minimo per mq di superficie convenzionale pari ad €/mq **500,00** e un valore massimo pari ad €/mq **750,00**.

Per la stima, in base allo stato conservativo di media NORMALE, si assume un valore pari a: **650,00 €/mq**.



Pertanto, per la stima diretta eseguita, il valore di mercato degli immobili, comprendente il valore dell'appartamento è pari a:

Superficie commerciale x costo/mq

$$265,58 \text{ mq} \times 650,00 \text{ € /mq} = 172.627,00 \text{ €}$$

Stima per comparazione indiretta.

La determinazione del reddito netto.

La prima operazione necessaria per l'applicazione del metodo consiste nella definizione del "reddito medio netto annuo ordinario" ritraibile dal bene oggetto di stima. Nel caso di unità immobiliari a destinazione abitativa, la determinazione del "canone locativo ordinario" può essere effettuata, attraverso la metodica introdotta dalla legge n°392/1978 ovvero attraverso un'analisi dei prezzi di locazione medi di mercato.

Dai dati reperiti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il "II semestre 2018" relativi alla zona censita come "E5/Suburbana/LOCALITA' NOCELLETO" in cui è sito l'immobile considerato, si può asserire che, il costo a mq per locazione di un fabbricato per abitazione di tipo normale e stato conservativo normale, viene comunemente riconosciuto oscillare tra un valore minimo per *mqxmese* di superficie convenzionale pari a **1,6 €/mqxmese** e un valore massimo pari ad **2,4 €/mqxmese**.

Nel caso specifico, dopo un'analisi comparativa tra i fattori positivi e negativi che l'immobile presenta, si è scelto un prezzo di locazione base pari a **2,10 €/mqxmese** che, moltiplicato per i **265,58** mq di superficie commerciale prima desunta, fornisce un valore pari a:

557,72 €/mese (Cm)

relativo alla locazione dell'appartamento, per un reddito lordo annuo (RI) calcolato come:



$$RI = Cm \times 12 = 557,72 \times 12 = \text{€ } 6.692,64.$$

La determinazione del valore di mercato.

Sul reddito lordo annuo desunto in precedenza, è necessario operare delle detrazioni percentuali per effetto delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, dei servizi, delle assicurazioni, dell'ammortamento e delle imposte e tasse (*vedi tabella_3*)

Tabella_3

Categoria di Spesa	Percentuale di incidenza
Sm - Manutenzione ordinaria e straordinaria	15,00%
Sam - Servizi e amministrazione	0,50%
Si - Alee per sfitti e inesigibilità	0,00%
Sa – Assicurazioni	0,00%
Samm.to - Aliquote di ammortamento	0,00%
I - Aliquote per imposte e tasse	16,00%
TOTALE Sv	31,50%

il calcolo del reddito netto è dato dalla seguente formula:

$$\text{Reddito Netto (Rn)} = \text{Reddito Lordo (RI)} - \text{Categoria di Spesa (Sv)}$$

Pertanto il reddito medio netto annuo è valutato in

$$Rn = 6.692,64 \text{ €} - (6.692,64 \text{ €} \times 31,50\%)$$

$$Rn = 6.692,64 \text{ €} - 2.108,18 \text{ €} = \text{€ } 4.584,46$$

Il saggio di capitalizzazione del reddito netto

Il “saggio di capitalizzazione” si definisce come il prezzo d’uso, riferito allo stesso periodo di tempo di un’unità di risparmio trasformato in “capitale” (cioè, investito nell’acquisto di un bene economico). Esso si configura, quindi, come l’elemento in grado di collegare l’entità del fondo



di beni (cioè il suo “valore istantaneo”) al flusso (del reddito) attraverso la relazione:

$$V_m = \frac{R_n}{r}$$

dove **Rn** è il reddito annuo netto che il bene produce ed **r** il saggio di capitalizzazione.

Una costante serie di rilevazioni condotte in molti centri urbani simili al caso specifico, fornisce per **Rn** un valore medio del 3,00%. Partendo da tale valore medio è possibile analizzare una serie di aggiunte e detrazioni (*sostanzialmente coincidenti con le caratteristiche “negative” o “positive” della specifica unità immobiliare*) che agiscono, ciascuna con segno positivo (*aggiunte*) o negativo (*detrazioni*) su tale saggio medio. Le caratteristiche che più sensibilmente appaiono intervenire sulla definizione dello specifico saggio sono oggi le seguenti (*vedi tabella 4*):

Tabella_4

Caratteristiche di localizzazione urbana	Range	Valore Adottato
Centralità dell'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti.	± 0,22%	+0,10%
Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc.) a distanza pedonale.	± 0,28%	+0,12%
Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	± 0,18%	-0,10%
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato.	± 0,08%	-0,08%
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio.	± 0,06%	-0,05%
TOTALE	± 0,82%	-0,23%
Caratteristiche di tipo posizionale		
Caratteristiche di panoramicità	± 0,36%	-0,02%
Caratteristiche di prospicienza e di luminosità	± 0,20%	-0,05%
Quota rispetto al piano stradale	± 0,08%	-0,05%
Dimensioni sub/superordinarie degli spazi coperti o scoperti	± 0,06%	0,00%
TOTALE	± 0,70%	-0,12%
Caratteristiche tecnologiche		
Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza dei servizi.	± 0,16%	-0,10%



Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali.	± 0,12%	+0,06%
Età dell'edificio	± 0,10%	+0,08%
TOTALE	± 0,38%	+/- 0,10%
Caratteristiche produttive		
Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi)	± 0,06%	0,00%
Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	± 0,04%	-0,06%
TOTALE	± 0,10%	-0,06%

Per un totale pari a:

$$-0,09 - 0,12 + 0,04 - 0,06 = -0,23\%$$

Il saggio di capitalizzazione ordinario è pari al **2,90%**. A questo applichiamo un decremento pari allo **0,23%**, ottenendo un saggio di capitalizzazione pari a **2,67%**.

Utilizzando la formula $V_m = \frac{R_n}{r}$, caratteristica della metodologia di stima utilizzata, si ottiene pertanto:

$$V_m = 4.584,46 / 2,67 \times 100 = \text{€ } 171.702,62.$$

Il “più probabile valore di mercato” dell'appartamento in oggetto, è dato dalla media dei valori calcolati con i due metodi di stima (**diretto e indiretto**) e quindi è:

$$V_m \text{ (stima diretta)} = \text{€ } 172.627,00$$

$$V_m \text{ (stima indiretta)} = \text{€ } 171.702,62$$

$$V_m = (V_m \text{ (stima diretta)} + V_m \text{ (stima indiretta)}) / 2 = \text{€ } 172.164,81.$$

Concludendo, sulla base della stima effettuata, può dirsi che il valore di mercato dell'immobile ammonta ad € 172.164,81.



VALORE DI MERCATO unità immobiliare sub 2

La *tabella_1*, di seguito riportata, riassume lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare oggetto di stima, indicando nella prima colonna il piano di riferimento, nella seconda la funzione del vano, nella terza la superficie utile del vano, nella quarta il coefficiente riduttivo, nella quinta la superficie convenzionale e nell'ultima riga la superficie totale convenzionale.

Tabella_1

Piano	Funzione	Superficie Lorda (mq)	Coeff. Riduttivo	Sup. Conv. (mq)
PRIMO	Scala interna	10.69	0,50	5.35
"	Letto A e B	42.67	1,00	42.67
"	Salone	40.25	1,00	40.25
"	Letto C	24.98	1,00	24.98
"	Disimpegno	23.77	1,00	23.77
"	Doccia	1.56	1,00	1.56
"	Wc	7.75	1,00	7.75
"	Balcone	15.64	0,25	3.91
"	Terrazzo (76.70 mq)	25.00 +	0,35	8.75
"	Terrazzo	51.70	0,10	5.17
	TOTALE			164.16

TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE = **164,16 mq**

Stima per comparazione diretta della proprietà.

Ai fini del calcolo del valore di mercato degli immobili bisogna tener conto di alcuni elementi che modificano il valore dello stesso.

Essi sono: la tipologia, la qualità dell'edificio, l'esposizione alla luce, il rumore, la manutenzione interna, il riscaldamento, parcheggi di proprietà, vicinanza di verde pubblico e mezzi pubblici. In tale caso si sono considerati i parametri che più si avvicinano alla struttura oggetto della stima.



La *tabella_2*, che segue, riporta le percentuali di tali elementi che determineranno un coefficiente di adeguamento della superficie.



Tabella_2

ELEMENTI CHE MODIFICANO IL VALORE DI UN IMMOBILE		
Elementi di modifica	coefficiente +/-	
	Tipologia	unifamiliare
Qualità edificio	buono	3%
Esposizione Luce	su 2 lati	2%
Rumore	zona non rumorosa	4%
Senza ascensore	in nessun piano	-5%
Manutenzione interna	buona	3%
Riscaldamento	autonomo	4%
Parcheggi in strada	buono	3%
Parcheggio interno	cortile pertinenziale	4%
Vicinanza verde pubblico	lontano	-5%
Vicinanza mezzi pubblici	lontano	- 5%
	TOTALE	11%

la *superficie convenzionale* dell'unità immobiliare in oggetto è di **164,16** mq; per il calcolo del valore di mercato si deve tener conto della *superficie commerciale* che è data dalla seguente formula:

$$\text{Sup. Convenzionale} \times \text{Coeff. d'adeguamento} = \text{Sup. Commerciale}$$

$$\text{Sup. Convenzionale} = \mathbf{164,16} \text{ mq}$$

$$\text{Coefficiente d'adeguamento} = \mathbf{11\%}$$

$$\text{Per cui:} \quad \mathbf{164,16} \text{ mq} + \mathbf{11\%} = \mathbf{182,22} \text{ mq}$$

quindi la superficie commerciale è:

$$\text{SUPERFICIE COMMERCIALE} = \mathbf{182,22} \text{ mq}$$

Dai dati reperiti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il "II semestre 2018" relativi alla zona censita come



“E5/Suburbana/LOCALITA` NOCELLETO” in cui è sito l’immobile considerato, si può asserire che il costo a mq di una unità simile (abitazioni civili di tipo normale) e con stato conservativo NORMALE, viene comunemente riconosciuto oscillare tra un valore minimo per mq di superficie convenzionale pari ad €/mq **500,00** e un valore massimo pari ad €/mq **750,00**.

Per la stima, in base allo stato conservativo di media NORMALE, si assume un valore pari a: **650,00 €/mq**.

Pertanto, per la stima diretta eseguita, il valore di mercato degli immobili, comprendente il valore dell’appartamento è pari a:

Superficie commerciale x costo/mq

182,22 mq x 650,00 € /mq = 118.443,00 €

Stima per comparazione indiretta.

La determinazione del reddito netto.

La prima operazione necessaria per l’applicazione del metodo consiste nella definizione del “reddito medio netto annuo ordinario” ritraibile dal bene oggetto di stima. Nel caso di unità immobiliari a destinazione abitativa, la determinazione del “canone locativo ordinario” può essere effettuata, attraverso la metodica introdotta dalla legge n°392/1978 ovvero attraverso un’analisi dei prezzi di locazione medi di mercato.

Dai dati reperiti dall’Osservatorio Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate per il “II semestre 2018” relativi alla zona censita come “E5/Suburbana/LOCALITA` NOCELLETO” in cui è sito l’immobile considerato, si può asserire che, il costo a mq per locazione di un fabbricato per abitazione di tipo normale e stato conservativo normale, viene comunemente riconosciuto oscillare tra un valore minimo per



$m q x m e s e$ di superficie convenzionale pari a **1,6 €/mqxmese** e un valore massimo pari ad **2,4 €/mqxmese**.

Nel caso specifico, dopo un'analisi comparativa tra i fattori positivi e negativi che l'immobile presenta, si è scelto un prezzo di locazione base pari a **2,10 €/mqxmese** che, moltiplicato per i **182,22** mq di superficie commerciale prima desunta, fornisce un valore pari a:

382,66 €/mese (Cm)

relativo alla locazione dell'appartamento, per un reddito lordo annuo (RI) calcolato come:

$$RI = Cm \times 12 = 382,66 \times 12 = \text{€ } 4.591,92.$$

La determinazione del valore di mercato.

Sul reddito lordo annuo desunto in precedenza, è necessario operare delle detrazioni percentuali per effetto delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, dei servizi, delle assicurazioni, dell'ammortamento e delle imposte e tasse (vedi tabella_3)

Tabella_3

Categoria di Spesa	Percentuale di incidenza
Sm - Manutenzione ordinaria e straordinaria	15,00%
Sam - Servizi e amministrazione	0,50%
Si - Alee per sfitti e inesigibilità	0,00%
Sa - Assicurazioni	0,00%
Samm.to - Aliquote di ammortamento	0,00%
I - Aliquote per imposte e tasse	16,00%
TOTALE Sv	31,50%

il calcolo del reddito netto è dato dalla seguente formula:

$$\text{Reddito Netto (Rn)} = \text{Reddito Lordo (RI)} - \text{Categoria di Spesa (Sv)}$$

Pertanto il reddito medio netto annuo è valutato in



$$R_n = 4.591,92 \text{ €} - (4.591,92 \text{ €} \times 31,50\%)$$

$$R_n = 4.591,92 \text{ €} - 1.446,45 \text{ €} = \mathbf{3.145,47 \text{ €}}$$



Il saggio di capitalizzazione del reddito netto

Il “saggio di capitalizzazione” si definisce come il prezzo d’uso, riferito allo stesso periodo di tempo di un’unità di risparmio trasformato in “capitale” (cioè, investito nell’acquisto di un bene economico). Esso si configura, quindi, come l’elemento in grado di collegare l’entità del fondo di beni (cioè il suo “valore istantaneo”) al flusso (del reddito) attraverso la relazione:

$$V_m = \frac{R_n}{r}$$

dove **Rn** è il reddito annuo netto che il bene produce ed **r** il saggio di capitalizzazione.

Una costante serie di rilevazioni condotte in molti centri urbani simili al caso specifico, fornisce per **Rn** un valore medio del 3,00%. Partendo da tale valore medio è possibile analizzare una serie di aggiunte e detrazioni (sostanzialmente coincidenti con le caratteristiche “negative” o “positive” della specifica unità immobiliare) che agiscono, ciascuna con segno positivo (aggiunte) o negativo (detrazioni) su tale saggio medio. Le caratteristiche che più sensibilmente appaiono intervenire sulla definizione dello specifico saggio sono oggi le seguenti (vedi tabella 4):

Tabella_4

Caratteristiche di localizzazione urbana	Range	Valore Adottato
Centralità dell’ubicazione dell’immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti.	± 0,22%	+0,10%
Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc.) a distanza pedonale.	± 0,28%	+0,12%
Qualificazione dell’ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni	± 0,18%	-0,10%



di peggioramenti o miglioramenti ambientali.		
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato.	± 0,08%	-0,08%
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio.	± 0,06%	-0,05%
TOTALE	± 0,82%	-0,23%
Caratteristiche di tipo posizionale		
Caratteristiche di panoramicità	± 0,36%	-0,06%
Caratteristiche di prospicienza e di luminosità	± 0,20%	-0,10%
Quota rispetto al piano stradale	± 0,08%	-0,08%
Dimensioni sub/superordinarie degli spazi coperti o scoperti	± 0,06%	0,00%
TOTALE	± 0,70%	-0,24%
Caratteristiche tecnologiche		
Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza dei servizi.	± 0,16%	-0,10%
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali.	± 0,12%	+0,06%
Età dell'edificio	± 0,10%	+0,08%
TOTALE	± 0,38%	-0,10%
Caratteristiche produttive		
Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi)	± 0,06%	0,00%
Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	± 0,04%	-0,06%
TOTALE	± 0,10%	-0,06%

Per un totale pari a:

$$- 0,01 - 0,24 + 0,04 - 0,06 = - 0,43\%$$

Il saggio di capitalizzazione ordinario è pari al **2,90%**. A questo applichiamo un decremento pari allo **0,25%**, ottenendo un saggio di capitalizzazione pari a **2,65%**.

Utilizzando la formula $V_m = \frac{R_n}{r}$, caratteristica della metodologia di stima utilizzata, si ottiene pertanto:

$$V_m = 3.145,47 / 2,65 \times 100 = \text{€ } 118.696,98.$$

Il “più probabile valore di mercato” dell'appartamento in oggetto, è dato dalla media dei valori calcolati con i due metodi di stima (**diretto e indiretto**) e quindi è:



V_m (stima diretta) = € 118.443,00

V_m (stima indiretta) = € 118.696,98

$V_m = (V_m \text{ (stima diretta)} + V_m \text{ (stima indiretta)}) / 2 = € 118.569,99.$

Concludendo, sulla base della stima effettuata, può dirsi che il valore di mercato dell'immobile ammonta ad €_118.569,99.

Per cui, il valore totale del compendio immobiliare è pari alla somma dei valori stimati:

$V_{tot} = € 172.164,81 + € 118.569,99 = € 290.734,80$

3. Comunque, determini l'ammontare dell'indennità di occupazione dovuta nei rapporti interni tra i dividendi.

INDENNITA' DI OCCUPAZIONE – unità immobiliare (sub 1-2-3)

Superficie commerciale = 447,80 mq (cfr. calcolo seguente)

Anno	Valori OMI €/mqx mese	Canone mensile	Canone mensile rivalutato	Canone annuo rivalutato
1998	2	895.60	1259.21	15110.52
1999	2	895.60	1243.09	14917.08
2000	2	895.60	1217.12	14605.44
2001	2	895.60	1180.40	14164.80
2002	2	895.60	1154.43	13853.16
2003	2	895.60	1123.98	13487.76
2004	2	895.60	1102.48	13229.76
2005	2	895.60	1085.47	13025.64
2006	2.25	1007.55	1194.95	14339.40
2007	2.45	1097.11	1281.42	15377.04
2008	2.45	1097.11	1246.32	14955.84



2009	2.45	1097.11	1227.67	14732.04
2010	2.45	1097.11	1211.21	14534.52
2011	2.40	1074.72	1161.77	13941.24
2012	2.4	1074.72	1125.23	13502.76
2013	2.1	940.38	963.89	11566.68
2014	2	895.60	912.62	10951.44
2015	2	895.60	919.78	11037.36
2016	2	895.60	917.09	11005.08
2017	2	895.60	909.03	10908.36
2018	2	895.60	900.97	10800.84
TOTALE				280.046,76

Tale importo va imputato al 50% a ciascun dividendo, quindi per un importo pari ad € **140.023,38**.

Il sottoscritto CTU, espletato l'incarico ricevuto, rassegna la presente relazione completa di allegati.

Nel ringraziare per la fiducia accordata, resta a disposizione per eventuali chiarimenti in merito.

Caserta, 15.06.2019

Il C.T.U.

Ing. Luigi Landolfi