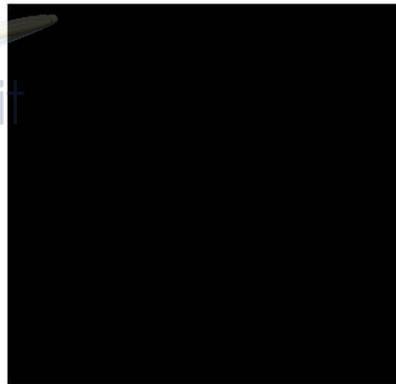


CORTE DI APPELLO DI CATANIASECONDA SEZIONE CIVILE

CAUSA N.2377/2018

ASTE
GIUDIZIARIE.itRELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

La Corte riunita in camera di consiglio, a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 29.03.2021, così come si legge in seno all'ordinanza del 19.04.2021, richiama il sottoscritto geom. Filippo Cimino, C.T.U. già nominato nel precedente grado di giudizio, affidandogli l'incarico di rispondere, sotto il vincolo del già prestato giuramento, ai seguenti quesiti:

"1) accerti il CTU qual è l'attuale valore dell'immobile sito in Floridia, via Garibaldi n.6, angolo via Matteotti e piazza Marconi, in catasto al foglio 25, part. n.5903 sub 7, e riferisca se l'immobile presenta eventuali variazioni rispetto allo stato documentato nella precedente relazione;

2) accerti il c.t.u. qual è l'attuale valore locativo dell'immobile sopra indicato."

ASTE
GIUDIZIARIE.it

In data 10 maggio 2021 alle ore 15,30, avevano inizio le operazioni di sopralluogo, le quali proseguivano e si concludevano il giorno 16 giugno 2021, come risulta dai verbali redatti in unico foglio uso bollo che si allega alla presente.

Nel corso dei sopralluoghi il sottoscritto procedeva ad effettuare tutte le constatazioni, gli accertamenti ed i rilievi fotografici in n.26 foto, necessari all'espletamento dell'incarico ricevuto.

Concluse le operazioni peritali lo scrivente ha redatto la presente relazione suddivisa nelle seguenti parti:

Descrizione dell'immobile

Stima dell'immobile

A) Metodo sintetico comparativo

B) Metodo sintetico: Osservatorio Mercato Immobiliare
(OMI)

C) Metodo analitico: Capitalizzazione dei redditi

Determinazione del valore venale del bene

Stima del valore locativo

A) Metodo sintetico comparativo

B) Metodo sintetico: Osservatorio Mercato Immobiliare
(OMI)

C) Metodo analitico: Capitalizzazione dei redditi

Determinazione dell'attuale valore locativo del bene



RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI IN SENO AL MANDATO

D' INCARICO

Oggetto della presente è l'appartamento collocato al quarto piano, di fronte salendo le scale, dell'edificio condominiale ubicato a Floridia (SR) avente accesso dal civico 6 di via Giuseppe Garibaldi.

Appartamento in Floridia, via Garibaldi n.6, piano quarto

Si riportano di seguito, sommariamente, le caratteristiche più significative del cespite per cui è causa.

L'appartamento è ubicato al quarto piano di un edificio residenziale che si eleva per sette piani fuori terra, si compone di ingresso-soggiorno, corridoio, vano cucina, w.c.-lavanderia, w.c.-bagno, ripostiglio e quattro vani, per una superficie lorda complessiva (compresi muri e mezzi di pertinenza) di mq.163,00, oltre a un balcone di mq.11,00 posto sul lato sud ed un terrazzino di mq.2,20 posto sul lato nord. Le caratteristiche costruttive comprendono struttura portante in cemento armato; intonaci tradizionali; infissi esterni in parte in legno e in parte in alluminio anodizzato con finitura effetto legno; infissi interni in legno; pavimento di marmo a tappeto; il vano cucina ha le pareti rivestite in ceramica; il w.c.-bagno è provvisto di normali pezzi igienico-sanitari (vaso, bidet,



lavandino e vasca) e ha le pareti rivestite con piastrelle di ceramica per quasi l'intera altezza; il w.c.-lavanderia è provvisto di vaso igienico e pilozza e ha le pareti piastrelate con ceramica fino all'altezza di mt.1,50.

Sono presenti gli impianti idrico ed elettrico provvisto di quadro generale.

In ordine alla presenza o meno di variazioni rispetto allo stato documentato nella precedente relazione del sottoscritto, datata 08.10.2013, si fa rilevare che non sono state rilevate modifiche nella distribuzione degli ambienti interni, in merito si rileva la difformità riscontrata tra lo stato di fatto dell'unità immobiliare e la planimetria catastale, datata 27.07.1973, nel dettaglio il piccolo ingresso presente sul documento catastale risulta nella realtà accorpato all'adiacente vano soggiorno, la demolizione del tramezzo divisorio, la cui originaria collocazione è ancor oggi testimoniata dalla striscia di pavimentazione posta diversamente rispetto a quella circostante (v. foto n.3), ha generato pertanto un unico ambiente (v. foto nn.1-2). Tale difformità era già sussistente all'epoca della precedente relazione.

L'unica variazione riscontrata rispetto a quanto accertato dallo scrivente nel 2013 è quella riguardante



lo stato di conservazione dell'appartamento, oggi gravemente interessato da fenomeni di condensa e muffa che hanno letteralmente invaso le pareti, il soffitto e i serramenti del vano cucina, del w.c.-lavanderia, del bagno ed in maniera più circoscritta del corridoio (v. foto nn.5-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19); tali inconvenienti rendono invivibile l'alloggio, sia per lo sgradevole odore che si percepisce stando nei predetti locali, sia per le conseguenze che potrebbero ripercuotersi sulla salute di chi lo abita.

La persistenza di tale condizione farà, inevitabilmente, decadere le condizioni minime di abitabilità dell'immobile, che già oggi non è considerabile locabile.

Dati catastali

Il bene è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Floridia al foglio 25, particella 5903 sub.7, cat. A/2 cl.3, consistenza 7 vani, rendita €.542,28.

Stima dell'immobile

Metodi di valutazione adottati per la determinazione del più probabile valore medio di mercato.

Il sottoscritto tecnico nel rispetto dei moderni orientamenti della dottrina estimativa, ai fini della stima del bene in oggetto procederà all'applicazione di tre criteri di valutazione differenti coi quali verranno



determinati tre differenti valori dalla cui media aritmetica scaturirà il più probabile valore di mercato. Dal valore scaturito verrà poi decurtata la percentuale del 10% per le insalubri condizioni accertate, tale decurtazione potrà essere reintegrata una volta sanati i pregiudizi oggi presenti.

A) Metodo sintetico comparativo

Suole definirsi metodo comparativo quel procedimento che perviene alla valutazione di un bene applicando alla superficie dello stesso il prezzo unitario medio corrente nel mercato di riferimento in relazione ad ubicazione, appetibilità, stato di consistenza e finitura.

Preventivamente per l'applicazione di tale metodo si è dovuto procedere ad una serie di accertamenti ed indagini conoscitive sul mercato di Floridia, onde conoscere l'appetibilità del bene in oggetto sul mercato nonché relativamente all'entità, al particolare momento in esame, della domanda e dell'offerta, parametri questi essenziali nella formazione nonché oscillazione e determinazione dei prezzi unitari medi di mercato.

Da tali indagini sono scaturite delle serie di valori che, rapportati all'unità di consistenza dell'immobile in oggetto, avuto riguardo a tutte le caratteristiche prima elencate, hanno fornito comparativamente il più probabile valore medio di mercato



del bene.

Dalla formazione delle serie suddette sono stati esclusi tutti i valori eccezionali affinché le stesse rispecchino l'espressione di un libero mercato.

Dalle accurate indagini svolte sul luogo è scaturito che il mercato di riferimento segnala per beni di tipologia edilizia pari a quello in oggetto, ma in un ordinario stato di manutenzione e conservazione, un valore unitario medio di € 700,00 per mq. di superficie lorda.

Applicando tale valore si avrà:

$\text{mq.} 163,00 \times \text{€} 700,00 = \text{€} 114.100,00.$

B) Metodo sintetico: Osservatorio Mercato Immobiliare
(OMI)

Con questo metodo si determina la stima dei beni adottando valori unitari medi selezionati sulla base degli intervalli di valori contenuti nelle banche dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio, dette quotazioni immobiliari individuano intervalli di valori, massimo e minimo, per unità di superficie riferite ad unità immobiliari ordinarie classificate in una determinata tipologia edilizia e situate in un ambito territoriale omogeneo.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di



carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia del Territorio.

L'Osservatorio segnala un range di valori che va da un minimo di €.650,00 ad un massimo di €.900,00 per mq. di superficie lorda, considerando la tipologia edilizia dell'edificio nel quale insiste il cespite e la sua particolare collocazione in zona lievemente decentrata, si adotta un valore di fascia media di €.730,00 per mq. di superficie lorda;

Applicando tale valore si avrà:
mq.163,00 x €.730,00= €.118.990,00.

C) Metodo analitico: Capitalizzazione dei redditi

La stima per capitalizzazione del reddito prende avvio dal presupposto che un bene vale per quello che rende, la formula risolutiva è la seguente:

$$Vm = Rn / i_c$$

Ove: Rn= reddito netto ordinario annuo continuativo fornito dall'immobile depurato delle spese di manutenzione, amministrazione e imposte, quantificabili nel 10% del reddito lordo; i_c = saggio di capitalizzazione (riconducibile al saggio di rischiosità dell'investimento immobiliare).



Il reddito annuo fornito da un immobile è quello derivante dalla locazione dell'immobile stesso, alle condizioni di mercato vigenti al momento della valutazione.

Il canone annuo di locazione deve essere ordinario e può essere un canone reale (se l'immobile è realmente concesso in locazione) o presunto (attraverso l'attribuzione presuntiva del più probabile canone di locazione annuo).

Normalmente la ricerca del saggio di capitalizzazione avviene per via empirica, esso, per fabbricati urbani, oscilla tra il 3% e il 6%. Valori più bassi del saggio si hanno per immobili di prestigio, a basso rischio d'investimento, liberi da vincoli di locazione, ecc.; valori più elevati del saggio si registrano viceversa per immobili di basso prestigio, ubicati in zone decentrate, con scarsi collegamenti, soggetti a vincoli di locazione, ecc.

Dalle indagini mercuriali svolte sul luogo e presso operatori immobiliari, è scaturito che il mercato di riferimento segnala per tale bene un fitto medio mensile presunto di €.450,00.

Applicando tale valore si avrà:

Reddito netto annuo: €.450,00 x 12 mesi= €.5.400,00 -
10%= €.4.860,00



Saggio di capitalizzazione adottato: 4%

$V_m = \text{€} .4.860,00 / 0,04 = \text{€} .121.500,00.$

Determinazione del valore venale del bene

Per tutto quanto sopra esposto, il valore venale del bene in oggetto, considerandolo in ordinarie condizioni manutentive, è quello che scaturisce dalla media aritmetica dei valori determinati con i criteri di stima affrontati superiormente, come appresso espletata.

Valore venale:

$[A) \text{€} .114.100,00 + B) 118.990,00 + C) \text{€} .121.500,00] / 3 = \text{€} .118.196,67$ in tondo € .118.200,00, che rappresenta il valore medio di mercato del cespite in oggetto, considerandolo in ordinarie condizioni di manutenzione e conservazione, al fine di riportarlo invece alle sue reali pessime condizioni accertate e descritte nella superiore relazione, si applica una decurtazione del 10%, ossia di € .11.820,00, che potrà essere revocata nel momento in cui le criticità verranno sanate.

Per quanto sopra:

$\text{€} .118.200,00 - \text{€} .11.820,00 = \text{€} .106.380,00,$ che identificano il più probabile attuale valore medio di mercato dell'immobile.

Stima del valore locativo

Analogamente a quanto fatto per la stima del valore venale dell'immobile, ai fini della determinazione del



valore locativo si procederà all'applicazione di tre criteri di valutazione differenti coi quali verranno determinati tre differenti valori dalla cui media aritmetica scaturirà il più probabile valore di locazione.

A) Metodo sintetico comparativo

Preventivamente per l'applicazione di tale metodo si è dovuto procedere ad una serie di accertamenti ed indagini conoscitive sul mercato di Floridia, onde conoscere l'appetibilità del bene in oggetto sul mercato nonché relativamente all'entità, al particolare momento in esame, della domanda e dell'offerta, parametri questi essenziali nella formazione nonché oscillazione e determinazione dei prezzi unitari medi di mercato.

Da tali indagini sono scaturite delle serie di valori che, rapportati all'unità di consistenza dell'immobile in oggetto, avuto riguardo a tutte le caratteristiche prima elencate, hanno fornito comparativamente il più probabile canone di locazione medio.

Dalle accurate indagini svolte sul luogo è scaturito che il mercato di riferimento segnala per beni di tipologia edilizia pari a quello in oggetto, ma in un ordinario stato di manutenzione e conservazione, un fitto medio mensile di €.450,00.



B) Metodo sintetico: Osservatorio Mercato Immobiliare

(OMI)

Con questo metodo si determina il fitto mensile adottando valori unitari medi selezionati sulla base degli intervalli di valori contenuti nelle banche dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio, dette quotazioni immobiliari individuano intervalli di valori, massimo e minimo, per unità di superficie riferite ad unità immobiliari ordinarie classificate in una determinata tipologia edilizia e situate in un ambito territoriale omogeneo.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia del Territorio.

L'Osservatorio segnala un range di valori che va da un minimo di €.2,70 ad un massimo di €.3,80 per mq. di superficie lorda, considerando la tipologia edilizia dell'edificio nel quale insiste il cespite e la sua particolare collocazione in zona lievemente decentrata, si adotta un valore di fascia media di €/mq.3,00.

Applicando tale valore si avrà:



mq.163,00 x €.3,00= €.489,00.

C) Metodo analitico: Capitalizzazione dei redditi

La stima per capitalizzazione del reddito prende avvio dal presupposto che un bene vale per quello che rende, la formula risolutiva è la seguente:

$$Vm = Rn / i_c$$

Ove: Rn= reddito netto ordinario annuo continuativo fornito dall'immobile depurato delle spese di manutenzione, amministrazione e imposte, quantificabili nel 10% del reddito lordo; i_c= saggio di capitalizzazione (riconducibile al saggio di rischiosità dell'investimento immobiliare).

Il reddito annuo fornito da un immobile è quello derivante dalla locazione dell'immobile stesso, alle condizioni di mercato vigenti al momento della valutazione.

Il canone annuo di locazione deve essere ordinario e può essere un canone reale (se l'immobile è realmente concesso in locazione) o presunto (attraverso l'attribuzione presuntiva del più probabile canone di locazione annuo).

Normalmente la ricerca del saggio di capitalizzazione avviene per via empirica, esso, per fabbricati urbani, oscilla tra il 3% e il 6%. Valori più bassi del saggio si hanno per immobili di prestigio, a



basso rischio d'investimento, liberi da vincoli di locazione, ecc.; valori più elevati del saggio si registrano viceversa per immobili di basso prestigio, ubicati in zone decentrate, con scarsi collegamenti, soggetti a vincoli di locazione, ecc.

Essendo già a conoscenza sia del valore di mercato che del saggio di capitalizzazione, ricavati nel precedente capitolo inerente la stima del bene, è possibile risalire al canone di locazione applicando la formula inversa:

$$Rn = Vm \times i_c$$

Ossia:

Reddito netto annuo: €.118.200,00 x 0,04= €.4.728,00, col quale è possibile ottenere il reddito lordo reintegrando le spese di manutenzione, amministrazione e imposte, ottenendo quindi un valore di €.5.253,33.

Ottenuto il reddito lordo, il fitto mensile è agevolmente ricavabile dividendo lo stesso per le dodici mensilità, ossia, €.5.253,33 / 12= €.437,78.

Determinazione dell'attuale valore locativo del bene

Per tutto quanto sopra esposto, il valore locativo del bene in oggetto è quello che scaturisce dalla media aritmetica dei valori determinati con i criteri di stima affrontati superiormente, come appresso espletata.

Valore locativo:



[A) €.450,00 + B) 489,00 + C) €.437,78] / 3= €.458,93 in
tondo **€. 460,00**, che identificano il valore locativo medio
di mercato del cespite in oggetto, considerandolo in
ordinarie condizioni di manutenzione e conservazione.

È doveroso far rilevare che in questo caso,
diversamente da quanto fatto dallo scrivente in occasione
della stima, non verrà attuata alcuna decurtazione di
valore per le insalubri condizioni in cui versa il
cespite, poiché di fatto lo stesso, nel suo attuale stato
di fatto, non è da considerarsi locabile.

Tanto lo scrivente doveva in espletamento
all'incarico ricevuto.

Siracusa 30.07.2021



ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL C.T.U.

Geom. Filippo Cimino

Si allegano:

- Rilievo fotografico
- Rilievo planimetrico



Risposta alle osservazioni di parte appellante:

In ordine al punto 1) delle osservazioni, avente per oggetto la ubicazione del cespite, lo scrivente nella relazione che precede non dichiara una collocazione "decentrata" ma "lievemente decentrata", tale affermazione trova fondamento dalla conformazione cittadina del Comune di Floridia, ove quasi la totalità dell'intero territorio urbano densamente edificato ricade nel perimetro comprendente il centro storico, appare evidente che su una zona che si estende in larghezza per quasi 900 metri, un edificio che dista meno di 90 metri dal confine edificato sud cittadino, non può essere valutato alla stregua di uno che invece affaccia sulla centralissima piazza del Popolo, tale differenza di contesto si riflette, doverosamente, sull'appetibilità e indi sul valore di mercato. Pertanto, la definizione "lievemente decentrata" appare valida e necessaria.

In ordine al valore unitario medio adottato dallo scrivente, ossia €.730,00 al mq., si precisa innanzitutto che i valori suggeriti dall'OMI sono riferiti alla superficie lorda degli immobili, che tiene conto esclusivamente delle superfici coperte, e non alla superficie commerciale che invece tiene conto anche delle pertinenze esclusive come balconi e verande; secondariamente, in merito al suddetto valore unitario lo



scrivente specifica, nella propria relazione, di voler adottare un valore di fascia media, considerando, come già precisato, la collocazione in prossimità del confine sud del centro storico, nonché l'assenza di caratteristiche di particolare pregio sia sull'edificio, di tipologia costruttiva più recente rispetto al resto del contesto, che all'interno dell'appartamento, dotato di rifiniture ordinarie.

Alle superiori considerazioni se ne somma un'ulteriore, quella relativa all'ampiezza dell'immobile, nel mercato immobiliare il valore al mq. si riduce man mano che la superficie di un'unità immobiliare aumenta, pertanto a parità di caratteristiche estrinseche un immobile più piccolo avrà un valore al mq. più elevato rispetto a uno più grande, questo accade perché l'appartamento più grande richiede un maggiore investimento economico e conseguentemente, nella stragrande maggioranza dei casi, una minore possibilità di accesso al credito poiché mutui più elevati richiedono maggiori garanzie, determinando una cerchia più ristretta di possibili acquirenti, che di fatto si traduce, statisticamente, in una dilatazione dei tempi di vendita, al fine di compensare tale potenziale dilatazione temporale il mercato immobiliare quindi compie una contrazione del valore unitario.



Dovendo lo scrivente determinare la stima del valore di mercato del cespite in oggetto, tale stima non può esimersi dal rispettare tali dettami poiché lo scopo del C.T.U. è quello di trovare l'esatta attuale collocazione mercatoriale dello stesso.

In merito alla richiesta di specificare le date a partire dalle quali sono intervenute le eventuali variazioni del valore dell'immobile e del suo valore locativo, lo scrivente ritiene che per poter dare un'esauritiva e precisa risposta si renderebbero necessarie approfondite indagini di mercato, che però esulano dal mandato ricevuto, le stesse, oltre che non avere alcuna valenza ai fini dell'incarico conferito dal Giudice, si discostano eccessivamente dall'attuale mandato, pertanto necessiterebbero di un'estensione dello stesso, rappresentando di fatto un ulteriore nuovo quesito e non una osservazione alla relazione inviata alle parti.

In ordine al punto 2) delle osservazioni, lo scrivente ribadisce quanto dettagliato nel precedente punto 1) in merito alla scelta dei valori unitari adottati per la determinazione del valore di mercato e del fitto presunto.

In merito invece alle previsioni di crescita segnalate dall'OMI, così come dichiarato nelle



osservazioni, il mandato ricevuto dallo scrivente richiede di determinare gli attuali valori di mercato e locativo dell'immobile in oggetto, pertanto basandosi su dati concreti riscontrabili oggi, tralasciando quindi qualsivoglia previsione che in quanto tale non necessariamente troverà effettivo riscontro nella realtà e comunque non nell'immediato. Inoltre la grande disponibilità di immobili invenduti per la crescita dei prezzi, dichiarata sempre in seno alle osservazioni di parte, da un lato non fa altro che confermare l'esigenza di adeguare l'offerta all'effettiva attuale domanda.

In merito alle degradate condizioni manutentive dell'immobile, causate dalla forte presenza di muffa che persiste su pareti e soffitti di numerosi ambienti, lo scrivente nella superiore relazione ha applicato la decurtazione del 10% al valore di mercato scaturito, al fine di quantificare sinteticamente la spesa massima da dover affrontare per risanare le superfici ammalorate, costi che, nel peggiore dei casi, comprenderanno la pulizia con prodotti specifici di tutte le superfici, anche con rimozione e ripristino dello strato di intonaco nei punti più critici, nonché tinteggiatura dell'intero appartamento, dovranno altresì essere valutate le condizioni di parte dei serramenti in legno che in atto, visivamente, appaiono gravemente rovinati, lavori che



dovranno essere eseguiti da una ditta specializzata e che richiederanno probabilmente la preventiva presentazione presso gli uffici comunali della relativa pratica.

È doveroso precisare che nel paragrafo riguardante la stima del cespite, lo scrivente ha comunque indicato anche l'attuale valore di mercato dello stesso in condizioni ordinarie, senza tener conto quindi degli inconvenienti e della decurtazione, che è stata inserita allo scopo di consegnare un quadro completo del bene.

In ordine al punto 3) delle osservazioni, nel quale si parla di superbonus 110% lo scrivente conferma la possibilità di valutare il ricorso a tali agevolazioni per l'attuazione di una profonda ristrutturazione dell'immobile.

In merito alla richiesta finale avanzata nelle osservazioni, ossia indicare il valore dell'immobile e quello locativo, tenendo conto della sua effettiva ubicazione e consistenza e anche delle sue prospettive di valorizzazione nel breve/medio periodo, lo scrivente, per tutto quanto sopra esposto, conferma le considerazioni e indi le valutazioni attuate nel corso della propria relazione, valutazioni rapportate all'attualità, si ritiene altresì di non poter operare alcuna previsione di stima per il futuro, vicino o lontano che sia, sia per restare fedele all'incarico ricevuto, sia per il delicato



periodo che stiamo vivendo, che continua a subire repentine e inaspettate modificazioni in ogni campo e quello immobiliare non è certamente esente da possibili imprevedibili flessioni.

Parte appellata non ha prodotto osservazioni.

Tanto lo scrivente doveva in espletamento all'incarico ricevuto.

Siracusa 05.10.2021

IL C.T.U.
Geom. Filippo Cimino

Si allega:

- Rilievo fotografico
- Rilievo planimetrico
- Verbali di sopralluogo
- Comunicazioni alle parti
- Ricevuta di trasmissione bozza perizia

- Proroga termine deposito concessa

