



**TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA
II^a SEZIONE CIVILE**

- XXXXXXXXX -

CAUSA CIVILE R.G. 2191/2001

RELAZIONE

PREMESSA

Con ordinanza emessa il il giorno 28 marzo 2017 la S.V. ha disposto la nomina del sottoscritto quale C.T.U. nella causa promossa da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, formulando i seguenti quesiti: 1) “xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx”; 2) “*Ove i beni non siano comodamente divisibili, determini il loro attuale valore di mercato, indicando gli elementi di stima e di confronto utilizzati per la valutazione*”.

Attività del C.T.U.

Le operazioni peritali sono state eseguite presso lo studio del sottoscritto in data 11 gennaio 2018 e sono stati nominati i CTP xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx...

Risposta ai quesiti: premessa

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Si procederà, pertanto, come verbalizzato dalle parti, alla stima del più probabile valore dei due beni immobili dell’asse ereditario, costituiti da un appartamento

per civile abitazione posto in fregio alla Via Arcovito al numero civico 14/A e da un fondo rustico sito in località Arangea di Gallina di 7.934,00 metri quadrati di superficie.

1) DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO IN VIA ARCOVITO 14/A E CRITERIO DI STIMA

L'immobile di che trattasi è costituito da un appartamento per civile abitazione posto al primo piano (secondo piano fuori terra) di un fabbricato di maggiore consistenza a quattro elevazioni, comprensivo di balconi, ubicato nel Comune di Reggio Calabria ad angolo tra la Via Girolamo Tagliavia e la Via Gerolamo Arcovito, con ingresso da quest'ultima dal numero civico 14/A. Il tutto è riportato al N.C.E.U., al foglio 128 della Sezione Urbana di Reggio Calabria – particella 118 – sub 4 – zona censuaria 1 - categoria A/2 – classe 2 – consistenza 7 vani – rendita € 885,72 – intestato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. L'epoca di costruzione del fabbricato in esame, risale verosimilmente al 1957, mantenendo, pertanto, le caratteristiche strutturali ed architettoniche dell'epoca. Il fabbricato, sia internamente che esternamente in buone condizioni di manutenzione, risulta dotato di ascensore e di allaccio alla rete del gas metano per riscaldamento. Le strutture portanti sono in conglomerato cementizio armato, i muri di tamponamento in mattoni forati; il solaio di copertura è a struttura mista in calcestruzzo armato e laterizi a nervature parallele. I due balconi dell'appartamento oggetto di stima sono posti sui due prospetti, con affaccio sulle sopradette Vie e sono definiti da un parapetto in ferro battuto verniciato di colore bianco; tutti gli infissi interni ed esterni sono in legno verniciati di colore bianco. L'unità immobiliare fruisce dei principali servizi primari: rete idrica, smaltimento fognario, elettrica, telefonica e TV, ed è composto da un salone, una cucina, un servizio WC, due camere da letto, uno studio, una sala pranzo, un

corridoio di disimpegno, un piccolo ripostiglio. Le opere di rifinitura interna sono di tipo medio, le cui caratteristiche estetico-funzionali risalgono agli anni 60/70 e presentano vari segni di degrado e di vetustà. Le pavimentazioni degli interni si presentano, per la maggior parte, in piastrelle di graniglia; nel bagno invece sono in ceramica e nei balconi esterni in marmo bianco. Sui pavimenti, ad eccezione di quello della cucina e del bagno, è stata posta una moquette di colore marrone, la quale presenta vari strappi e una notevole usura. Quasi la totalità delle pareti sono rivestite con carta da parati, la quale presenta vari distacchi; gli ambienti rimanenti presentano delle coloriture per pareti e soffitto con pittura lavabile di tipo Ducotone. L'impianto elettrico, non a norma per le vigenti normative, è in assonanza con la struttura dell'epoca, mentre nel servizio Wc sono presenti infiltrazioni di acqua, probabilmente provenienti dalla colonna di scarico dei piani superiori del fabbricato. La superficie utile, al netto dei muri, misura 106,22 metri quadrati circa; la superficie lorda ragguagliata misura 154,00 metri quadrati circa. L'appartamento si trova nel centro storico della città di Reggio Calabria ad un centinaio di metri dal Castello Aragonese, uno dei principali siti archeologici della città di Reggio Calabria. L'appartamento, inoltre, è ubicato nei pressi del Tribunale di Reggio Calabria (Corte di appello), di Scuole (Galileo Galilei, Principe di Piemonte, San Vincenzo, ecc.) ed a poche decine di metri dalla nota Piazza Carmine. Tale contesto ambientale, nel quale sussiste una destinazione sia di tipo residenziale che commerciale, è caratterizzato da una zona completamente urbanizzata dotata di servizi primari e secondari; in esso vi sono frequenti richieste di locazione sia per l'ubicazione di pregio (centro storico della città), sia per la vicinanza con importanti edifici pubblici. Tali condizioni intrinseche ed estrinseche, conferiscono all'immobile in esame un'ottima appetibilità da parte degli operatori economici del settore immobiliare, stimolati dalla sicurezza dell'investimento.

Lo scrivente, in seguito al sopralluogo eseguito il 19 Luglio 2018, è venuto a

conoscenza di ulteriori fattori (mancanza utilizzo ascensore) ed ha verificato che, effettivamente, l'appartamento per civile abitazione sito in Via Arcovito, si presentava in condizioni di manutenzione ben peggiori rispetto all'anno 2010. La condizione della facciata condominiale, si presenta in condizioni precarie e, quanto prima, necessiterà di intervento di ristrutturazione edilizia.

Stima del più probabile valore di mercato

Le indagini di mercato delle locazioni all'attualità, estese a parecchi operatori economici del luogo presso emeroteche (anche digitali) hanno confermato, a causa della crisi economica che ha investito il nostro Paese negli ultimi anni, che per l'appartamento in questione, situato in zona, i prezzi a metro quadrato/mese variano da € 4,00 a € 6,00; tale dato mostra una flessione economica notevole rispetto a qualche anno addietro in cui i prezzi di locazione avevano raggiunto un massimo di € 10,00 mq/mese.

CALCOLO DELLE SUPERFICI

CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE RAGGUAGLIATA			
Superficie residenziale			
Ambienti		superfici	
Camera		15,12	
Camera		22,40	
Camera		16,80	
Camera		16,80	
Cucina		11,62	
Corridoio		16,36	
Ripostiglio		1,00	
Bagno		5,04	
Sommano	mq	105,14	105,14
Ambiente	Superfici originarie	Coefficienti di ragguaglio	Superfici ragguagliate
Balconi	4,32	0,25	1,08
Sommano le superfici delle pertinenze mq			1,08
TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA		mq	106,22

Si procederà alla stima del più probabile valore di mercato dell'immobile in trattazione, in funzione della capitalizzazione del reddito netto, sulla base dei fitti teorici come sopra accertati. Con riferimento al reddito netto ricavabile, bisogna detrarre dal canone annuo lordo le seguenti causali di spesa, se necessarie:

- Amministrazione
- Assicurazione
- Sfitto e inesigibilità
- Manutenzione ordinaria interna
- ICI
- IRPEF

Per quanto riguarda il saggio di capitalizzazione negli investimenti immobiliari urbani, esso ammette variazioni entro limiti di quattro punti, tra un valore minimo del 2,00% ad un massimo del 6,00%, dipendenti dal rischio che comporta l'investimento. Nel nostro caso, considerate le influenze positive e negative, si ritiene equo scegliere quale saggio di capitalizzazione il valore del 2,50%, ritenuto congruente in relazione alla mancanza di rischi dell'operazione commerciale. Svolgendo le operazioni aritmetiche, si ha:

Superficie utile ragguagliata	mq	106,22	-
Valore locatizio per metro quadrato	€	6,00	-
Reddito mensile lordo =	106,22	€ 6,00	€ 637,32
Reddito annuo lordo =	€ 637,32	12	€ 7.647,84
Detrazioni dal canone annuo lordo per:			
Amministrazione	1,00%		
Assicurazione	0,20%		
Sfitto e inesigibilità	0,50%		
Manutenzione ordinaria	1,00%		
Vetustà	1,00%		
IMU	10,00%		

Sommano	13,70%		
Importo della detrazione =	€ 7.647,84	-13,70%	-€ 1.047,75
Detrazione per IRPEF con aliquota del 10%			
€ 7.647,84	€ 7.647,84	-10%	-€ 764,78
Sommano le detrazioni			-€ 1.812,54
Reddito annuo netto	€ 7.647,84	-€ 1.812,54	€ 5.835,30
VALORE DEL BENE 1 PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO ANNUO NETTO AL SAGGIO DEL 2,50% =			
	€ 5.835,30		0,025
VALORE PROBABILE	€ 233.412,08		
IN CIFRA TONDA	€ 233.000,00		

Dividendo l'importo complessivo di € 233.000,00 per i metri quadrati di superficie lorda ragguagliata, pari a mq 154,00 circa, si ottiene il valore per metroquadrato:

€ 233.000,00 / mq 154,00 = 1.500,00 circa €/mq

Il prezzo di tali immobili, al metro quadrato, trova riscontro approssimativamente nei valori OMI della provincia di Reggio Calabria (i quali indicano, per questa zona e per abitazioni civili, prezzi per metro quadrato che variano da un minimo di € 940,00 ad un massimo di € 1.400,00; si specifica che questi valori sono "medi" e variano in base ai fattori di appetibilità di un determinato immobile.

Il probabile valore di mercato come sopra determinato, tuttavia, sarebbe tale se l'immobile si trovasse in condizioni ordinarie rispetto ad immobili simili della zona con le stesse caratteristiche strutturali.

Da tale valore, pertanto, andranno detratti i costi dei lavori di adeguamento per

condurre l'appartamento alla condizione "ordinaria" di immobili simili della zona. Pertanto, si stima che tali lavori di adeguamento (eliminazione carta da parati e moquette, pitturazione pareti, levigatura pavimenti, eliminazione infiltrazioni di acqua dalla colonna di scarico del WC e rifacimento bagno e cucina, pitturazione pareti, ristrutturazione degli infissi in legno interni ed esterni, impianto elettrico a norma ecc.), adeguamento ascensore e ristrutturazione della facciata ammalorata, incidano per un ammontare di € 43.000,00.

Detraendo tale somma dal valore ottenuto in precedenza si avrà:

Valore probabile: 233.000,00 - € 43.000,00 = € 190.000,00.

Il più probabile valore dell'appartamento, in definitiva, risulta pari ad € 190.000,00, tiene conto dello stato di fatto in cui si trova l'immobile ed è congruente rispetto alle attuali quotazioni del mercato immobiliare per immobili simili in quella determinata zona.

<u>Valore appartamento in Reggio Calabria - Via Arcovito = € 190.000,00</u>
--

2)DESCRIZIONE DEL TERRENO IN LOCALITA' ARANGEA DI GALLINA E CRITERIO DI STIMA

L'appezzamento di terreno in oggetto, sito in località Arangea di Gallina, si estende per una superficie di 7.934 m² ed è identificato nel N.C.T. del Comune di Reggio Calabria, Sezione di Gallina, al foglio 3, particella 1533, qualità agrumeto di seconda classe, Reddito dominicale Euro 225,37, Reddito agrario Euro 106,54. Tale terreno, pianeggiante, è situato nella periferia sud della città di Reggio Calabria in una zona completamente urbanizzata caratterizzata da una certa importanza in quanto, ad una distanza di circa 500 metri, è ubicato

l'Aeroporto Dello Stretto Tito Minniti, fondamentale scalo di collegamento delle provincie di Reggio Calabria e Messina. Nei pressi del fondo oggetto di stima, inoltre, al quale si accede comodamente dalla Via Abate Sant'Elia attraverso un cancello, sono stati realizzati numerosi edifici residenziali. Il terreno di coltura, di tessitura di medio impasto, al momento del sopralluogo, si trovava in pessime condizioni di mantenimento; ovunque erano presenti, infatti, erbe infestanti che raggiungevano un metro di altezza e piante da frutto, in particolare agrumi, che presentavano vari segni di fitopatie quali il malsecco, malattia quest'ultima che è frequente negli agrumeti abbandonati da anni. Nel fondo, inoltre, un fazzoletto di terreno, di circa 50 metri quadrati di superficie, era coltivato con piante da orto dagli attuali detentori e, nella parte Est della particella, al confine con la particella 2044, un fabbricato rurale, quasi allo stato di rudere, era utilizzato come ricovero per animali.

Stima del più probabile valore di mercato

Per quanto attiene la valutazione commerciale del bene, si ritiene opportuno effettuare la stima secondo il valore di mercato utilizzando i dati ottenuti da una ricerca relativa alla zona in questione. Tale stima, secondo il più probabile valore venale dell'unità immobiliare, consiste nel formulare un giudizio di stima sul più probabile prezzo di mercato del bene, conseguibile in una normale contrattazione di compravendita. Al fine di pervenire a tale determinazione, si applicherà il criterio sintetico-comparativo sulla base di elementi acquisiti presso emeroteche, presso agenzie immobiliari, presso indagini effettuate in loco ed in studi notarili e sulla scorta di tutti i parametri possibili di raffronto. Per giungere ad un'equa valutazione dell'immobile, pertanto, occorre analizzarne le caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Tra le caratteristiche estrinseche di un'area, tutte quelle condizioni esterne ed estranee all'immobile,

oggetto di stima, vanno considerate:

- a- L'ubicazione;
- b- Le condizioni climatiche, igieniche e la salubrità della zona in cui esso risiede;
- c- La destinazione urbanistica
- d- L'urbanizzazione del lotto (servizi ed infrastrutture);
- e- Realtà economico-sociale della zona (densità e distribuzione della popolazione, ecc.);
- f- situazione oggettiva del mercato immobiliare.

Le caratteristiche estrinseche non agiscono sul singolo immobile, ma esercitano il loro effetto sul valore di tutti gli immobili di una determinata zona che presenti caratteristiche omogenee.

Le caratteristiche intrinseche, sono invece quelle interenti all'immobile stesso, pertinenti solo ed unicamente all'immobile in questione, tra cui l'accesso, l'eventuale presenza di irrigazione, la presenza di terrazze, muri a secco, fabbricati rurali, ecc.

Tutte queste condizioni, siano esse intrinseche o estrinseche, incidono sul valore dell'immobile, in quanto agiscono direttamente sul reddito o sulla potenziale collocazione dello stesso sul mercato stesso.

Si deve premettere, inoltre, che per quanto attiene la destinazione urbanistica ottenuta presso l'Ufficio dell'Urbanistica di Reggio Calabria, essa, di carattere agricolo - P.R.G. "E" attività primarie e "D" terziario direzionale - non può essere presa in considerazione, poiché il terreno oggetto di stima ricade in "TDU- Zona urbanizzabile" (art.2. comma 3 punto a L.R. 19/02) del nuovo P.R.G. (Piano Regolatore Generale) di imminente entrata in vigore. La prima fase di realizzazione di quest'ultimo, infatti, è già da alcuni mesi concretizzata e pubblicata presso l'Ufficio dell'Urbanistica di Reggio Calabria e, tra qualche tempo, diventerà operativa la seconda fase, ovvero la definitiva entrata in vigore. Il mercato immobiliare dei terreni agricoli, pertanto, alla luce di ciò, ha

subito uno stravolgimento tale che il valore degli stessi non tiene conto dell'attuale destinazione urbanistica ma di quella che, a breve, sarà operativa. Per quanto attiene al terreno oggetto di stima, esso, come sopra esposto, ricade in una zona rilevante completamente urbanizzata caratterizzata da tutti i servizi primari e secondari (rete idrica, elettrica fognaria, gas, ecc.) ed ha giacitura pianeggiante e, pertanto, possiede un notevole valore. Pertanto si assume, per le sopraesposte regioni, come valore di mercato più probabile, il prezzo di € 50,00 al metro quadrato, ritenuto congruo per terreni ricadenti in quella zona con medesime caratteristiche; questo dato è confermato da informazioni ricevute dalle ultime compravendite nella zona in esame.

Quest'ultima, peraltro, è caratterizzata da "vincolo inibitore aeroportuale" che impone limiti sullo sviluppo in altezza di eventuali edifici civili.

Moltiplicando l'importo al metro quadrato sopra considerato per la superficie totale del fondo, si ottiene il più probabile valore di mercato:

Valore terreno in Arangea di R.C. = mq 7.934,00 (superficie) × € 50.00
(prezzo per metro quadrato) = € 396.500,00 (in cifra tonda)

Valore terreno in Arangea (RC) = € 396.500,00

CONCLUSIONI

Lo scrivente, per le motivazioni indicate in precedenza, non può ottemperare al quesito n. 1 (a, b, c).

Il sottoscritto, invece, riguardo il quesito n. 2, ovvero, "Ove i beni non siano comodamente divisibili, determini il loro attuale valore di mercato, indicando gli elementi di stima e di confronto utilizzati per la valutazione", come indicato nella presente relazione, precisa che i valori di mercato all'attualità dei beni

immobili in trattazione sono i seguenti:

- 1) Appartamento per civile abitazione in Reggio Calabria - Via Arcovito,14/A, identificato nel N.C.E.U di RC al Foglio 128, part. 118, sub. 4 =
€ 190.000,00;
- 2) Terreno rustico in Arangea di Reggio Calabria, identificato nel N.C.T.di RC (Sez. GNA) al Foglio 3, part. 1533 = € 396.500,00.

Il sottoscritto si augura che il lavoro eseguito possa essere di valido ausilio alla Giustizia e resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento o integrazione. La presente relazione, composta da n. 17 pagine dattiloscritte, comprensiva n. 10 riprese fotografiche a colori e di un allegato, viene trasmessa in Cancelleria tramite Posta Elettronica Certificata, unitamente alla CTU, alle osservazioni ricevute dai Sigg. Avvocati ed alla parcella dei compensi spettanti al sottoscritto. Quanto precede, in fede, e ad evasione dell'incarico conferitomi.

Reggio Calabria, 04 Febbraio 2019

Il C. T. U.
Dott. Agr. Daniele Salutari