

TRIBUNALE DI CATANZARO

Esecuzioni immobiliari

Procedura esecutiva n. 70/2022

Oggetto: Risposta al quesito posto dal Giudice nell'udienza del 06/04/2023

Quesito: Il Giudice *“dispone che l'Esperto stimatore provveda al calcolo del valore d'uso dell'immobile per un decennio stabilendo un possibile canone locatizio annuale.*

CONTEGGIO ESTIMATIVO E VALUTAZIONE

Valore capitalizzazione redditi

Si procede alla valutazione dell'immobile oggetto di causa, ricorrendo all'applicazione del criterio di stima analitico. La stima analitica del valore di un immobile si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre, basandosi sul concetto della surrogabilità tra il valore di mercato di un bene e la sua redditività futura riportata all'attualità.

Nella determinazione del valore locativo dell'immobile, oggetto di causa, il sottoscritto considerando i valori, così come riportati dal sito della Banca dati delle quotazioni immobiliari per la zona periferica quartiere Gagliano, semestre ultimo pubblicato, tipologia abitazione civile, Categoria Catastale A/4, stato di fatto dell'immobile è pervenuto al ad un valore medio di 2,6 € / mq .



Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: CATANZARO

Comune: CATANZARO

Fascia/zona: Periferica/GAGLIANO

Codice zona: D11

Microzona: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | Normale | 660 | 930 | L | 2,4 | 3,6 | N |
| Abitazioni di tipo economico | Normale | 610 | 830 | L | 2,2 | 3 | N |
| Box | Normale | 330 | 465 | L | 1,7 | 2,4 | N |
| Posti auto coperti | Normale | 230 | 330 | L | 1,1 | 1,6 | L |
| Posti auto scoperti | Normale | 185 | 230 | L | ,8 | 1 | L |
| Ville e Villini | Normale | 740 | 1100 | L | 3,1 | 4,6 | N |

Utilizzando un valore medio abbiamo: $2,6 \text{ €/mq} \times 109 \text{ mq} = 283,40 \text{ €}$ valore locativo mensile.

Inoltre effettuando un'indagine di mercato dai riscontri dell'offerta immobiliare in affitto, consultando il sito <https://www.immobiliare.it/affitto-case/catanzaro/gagliano/immobiliare.it>, è risultato che nella zona in cui ricade l'immobile oggetto di causa, vi sono richieste di locazione per appartamenti di varie tipologie e quadrature, che variano da 380 € per quadratura di 140 mq, a 350 € per 80 mq. Per un valore che varia da 2,7€/mq a 4,7 €/mq pari a un valore medio di 3,7 €/mq.

Operando una media tra i due valori trovati abbiamo: $(2,6 \text{ €} + 3,7 \text{ €}) / 2 = 3,15 \text{ €/mq}$

Tenendo conto di tutti i valori locativi su indicati si è giunti alla previsione, ragionevolmente fondata, che nel caso specifico per l'immobile oggetto di causa, è possibile stabilire una rendita mensile lorda di € 343,35€ arrotondati pari a 345,00 € pari ad un canone lordo annuo di € 4140,00.



Da tale cifra, detratte le spese di gestione immobiliare a carico del proprietario (spese di manutenzione, assicurazione, oneri fiscali ecc.), analiticamente tradotte nella **percentuale del 30%**, ne consegue che il **reddito annuo netto corrisponde a € 2898,00**.

La valutazione del saggio di capitalizzazione deve essere contenuta negli attuali limiti dell'investimento immobiliare: tale valore normalmente si aggira intorno al 4,5% - 7,5 % in relazione al tipo di abitazione e alla sua disponibilità sul mercato, nel caso in esame si considera adeguato un saggio di capitalizzazione pari a 5,5%.

Dalla capitalizzazione del reddito annuo netto, considerando il **saggio di capitalizzazione pari al 5,5%**, si ottiene :

$$\underline{V = € 2898,00 : 0,055 = € 52.690,91 \text{ arrotondati pari a } € 52.690,00}$$

Valore D'uso

Nel caso specifico, abbiamo un immobile completamente abusivo e non sanabile, "le nullità" di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'articolo 46 del D.P.R. n 380/2001), tale immobile può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita. Il valore di un immobile abusivo non sanabile deve essere calcolato come "Valore d' Uso", il cui valore è sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare.



Di fatto non è stato accertato il Decreto di Demolizione, pertanto tale immobile ha un proprio commercio “praeter legem”, e conserva un apprezzabile “Valore d’Uso”, perché il rischio della demolizione è estremamente remoto.

In quest’ottica si procede alla stima del Valore d’Uso dell’immobile per un decennio.

Per la determinazione del valore d’uso, si ritiene opportuno utilizzare la stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l’immobile è in grado di produrre nei successivi dieci anni.

Il sottoscritto ha utilizzato la formula adoperata per calcolare il valore d’uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata, ovvero:

$$**Af = a (qn-1)/r**$$

Dove:- **Af** è il valore finale del bene; **a** è il reddito netto annuo, **q** è il montante unitario; **n** sono le annualità, **r** è il saggio di capitalizzazione.

Utilizzando il valore locativo annuo netto (pari a 5.754 €), determinato in precedenza con il procedimento di stima analitica e avremo :

$$**Af= 2898,00 € x (1,0550-1)/0,055= 37312,62 €**$$

Pertanto il Valore d’Uso stimato dell’immobile oggetto di causa è pari a € 37.312,62.

Tale valore, per assenza di garanzia per vizi, viene inoltre corretto ed adeguato come segue:

| Adeguamento e correzione | Modalità determinazione | Valore |
|---------------------------------|--------------------------------|--------------------|
| Per assenza di garanzia di vizi | Pari al 5% del valore di stima | € 35.446,40 |



Prezzi al metro quadro delle zone di Catanzaro

Nel corso del mese di Marzo 2023, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita a Catanzaro è stato più alto nella zona **Catanzaro Lido, Fortuna, Corvo, Germaneto**, con € 1.311 per metro quadro. Al contrario, il prezzo più basso è stato nella zona **Siano, Pontegrande, Sant'Elia** con una media di € 794 al metro quadro.

Nello stesso mese, il prezzo richiesto per gli immobili in affitto a Catanzaro è stato più alto nella zona **Catanzaro Lido, Fortuna, Corvo, Germaneto**, con € 8,44 al mese per metro quadro. Il prezzo più basso, invece, è stato nella zona **Sala, Santa Maria** con una media di € 5,09 al mese per metro quadro.

| Zone | Vendita(€/m ²) | Affitto(€/m ²) |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Centro Storico, San Leonardo, Stadio, Pontepiccolo | 950 | 5,81 |
| Siano, Pontegrande, Sant'Elia | 794 | 5,12 |
| Catanzaro Lido, Fortuna, Corvo, Germaneto | 1.311 | 8,44 |
| Sala, Santa Maria | 844 | 5,09 |
| Mater Domini, De Filippis, Cavita, Gagliano | 899 | 5,2 |

Avendo assolto all'incarico ricevuto, rimetto la presente e resto a disposizione per eventuali chiarimenti.

Catanzaro il 15/04/2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Valerio AIELLO



AIELLO
Valerio
Ordine degli
Ingegneri della
Provincia di
Catanzaro
Ingegnere
15.04.2023
16:03:07
GMT+00:00

