



**TRIBUNALE ORDINARIO DI MASSA**

**SEZIONE CONTENZIOSO CIVILE**

G.I.: Dott. Paolo Puzone .

Causa civile N.R.G. n° 1606/14

**PROMOSSA DA:**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Massa lì 14 Maggio 2016

\_\_\_\_\_  
*Presidente provinciale*



**ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA**  
*Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria*  
*iscritto registro regionale persone giuridiche private ex D.P.R. 10.02.2000 n. 361 in data 10.10.2013 al n. 902*





## PREMESSA

Nominato CTU, il giorno 10.11.2015 il sottoscritto, iscritto al Collegio dei Geom. di Massa Carrara, prestava giuramento di rito di fronte al G.I. dott. P. Puzone il quale poneva il seguente quesito:

*"Il CTU presa visione degli atti processuali nonché della documentazione prodotta ( e ovviamente senza prendere in considerazione alcun altro atto o documento non acquisito al giudizio), proceda alla stima dell'immobile per cui è causa all'attuale valore di mercato ed indichi il valore complessivo del cespite da dividere; verifichi la comoda divisibilità dell'immobile oggetto di giudizio in quote pari ciascuno al 50% dell'intero bene ed, in caso di risposta affermativa, rediga un progetto di divisione e di frazionamento.*

## INCONTRO PRELIMINARE E SOPRALLUOGHI

Il giorno 26.11.2015, come da verbale di udienza iniziavano le operazioni peritali (Cfr.all."A"), a mezzo mail il CTP di parte convenuta avvisava della propria assenza (Cfr.all."B"). Nella stessa seduta si conveniva di effettuare sopralluogo sul posto.

In data 25.02.2016 il CTU inviava, via mail, convocazione per il giorno 02.03.2016 presso il luogo del contendere(Cfr.all."C").

Nella data stabilita si incontravano i tecnici e veniva eseguito rilievo metrico e fotografico. In tale occasione veniva affron-





tato l'aspetto normativo sulla possibilità di frazionamento del fondo commerciale. A tal proposito il CTU si riservava di comunicare ai Ctp la data di accesso presso gli uffici pubblici. (Cfr.all."D")

In data 02.03.2016 il CTU inviava, via mail, comunicazione sulla prosecuzione delle operazioni peritali. (Cfr.all."E").

In data 08.03.2016 si incontravano il CTU ed entrambi i consulenti di parte presso gli uffici comunali e assieme conferivano con il tecnico istruttore il quale evidenziava come al momento non sia urbanisticamente possibile "dividere" il fondo per mancanza di aree da destinare a parcheggio, all'interno della proprietà, per garantire gli standard urbanistici richiesti. (Cfr.all."F").

Raccolti tutti i dati e terminati i lavori di sopralluogo, ho intrapreso la disamina della questione propostami nel mio studio.

**"proceda alla stima dell'immobile per cui è causa all'attuale valore di mercato ed indichi il valore complessivo del cespite da dividere; "**

### **Premessa**

Per procedere alla stima del bene lo scrivente si richiama alle recenti norme sulla definizione di **valore di mercato**, così come mutuata dal Regolamento (UE) n. 575/2013 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 26 giugno 2013, la quale recita che il valore di mercato è : "l'importo stimato al quale un immobile





*verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".*

La definizione che troviamo nella norma si richiama a quelle già inserite negli Standard Internazionali, Europei, nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa e da quanto riportato dalla Banca d'Italia e dalle Linee Guida dell'ABI.

Nel caso specifico il CTU dopo aver svolto sopralluogo e individuato il "segmento" di mercato nel quale inserire il bene ha inutilmente cercato almeno due "comparabili" per poter procedere alla stima con il "Market Comparison Approach<sup>1</sup>".

A tal proposito la norma UNI 11612<sup>2</sup> pubblicata nel dicembre del 2015 prevede che nel caso siano avvenute insufficienti, non rilevabili o inattendibili transazioni nel segmento di mercato di riferimento, potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (annunci immobiliari).

Nel caso de-quo lo scrivente, per le ragioni sopra esposte, stabilirà il valore di mercato sia con metodo sintetico compa-

---

<sup>1</sup> L'MCA è il più importante procedimento del metodo di confronto. E' una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima di tutti gli immobili che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici primarie e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici etc) a condizione che siano disponibili un numero sufficiente di recenti, documentate e attendibili transazioni.

<sup>2</sup> UNI 11612 stabilisce i principi ed i procedimenti funzionali alla stima del valore di mercato degli immobili, escludendo basi di valore diverse e tenendo conto delle principali specifiche provenienti dalle norme di riferimento e dagli standard internazionali, europei e nazionali, il tutto a beneficio dei soggetti coinvolti al fine di migliorare la qualità del servizio estimativo



rativo sulla base di immobili simili offerti in Vendita sia con il metodo del reddito (income approach) con capitalizzazione diretta.

### **Descrizione**

Il bene in oggetto è situato a Massa in piazza IV Novembre località "stazione" . Il fondo è inserito in un fabbricato destinato a piano terra a commerciale mentre ai piani superiori a residenziale. Edificato originariamente ante-guerra e successivamente ristrutturato si presenta in buono stato di manutenzione.

La zona è servita da viabilità ordinaria con servizio pubblico (autobus) e privato (taxi) ben organizzato. La vicinanza alla stazione ferroviaria caratterizza urbanisticamente l'intera area fornendo un arredo urbano completato con un buona concentrazione di parcheggi pubblici.

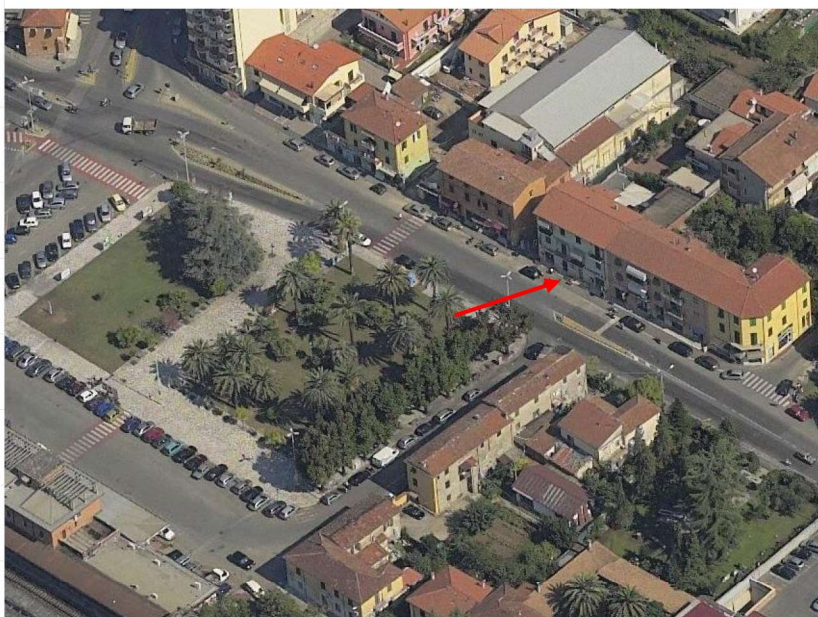


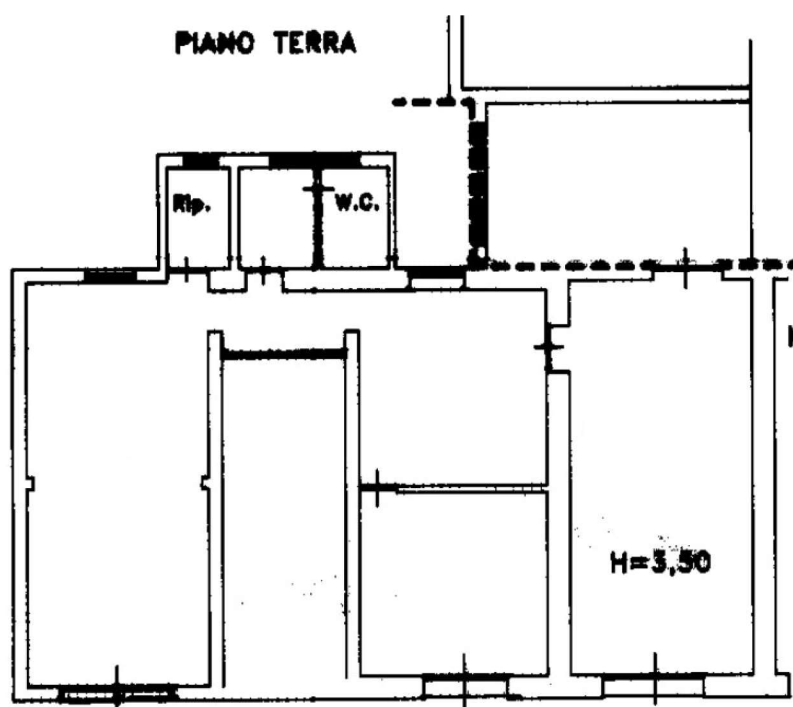
Foto 1



Il fondo prospetta direttamente su Piazza IV Novembre con due vetrine e un accesso di servizio.



Internamente il fondo è costituito da tre grandi vani collegati tra loro di cui uno con ulteriore ambiente posto sul retro, il tutto corredato da anti-wc , wc e piccolo ripostiglio.



**Piazza IV Novembre**

La pavimentazione interna è in parte in gres porcellanato e in parte in graniglia , intonaco a civile . Impianto elettrico in





parte sottotraccia e in parte con canalette esterne, impianto idraulico di media consistenza.

L'immobile presenta finiture di buon livello e risulta in buone condizioni di manutenzione e conservazione .

## VALORE DI MERCATO

### 1. Valore di mercato con metodo sintetico - comparativo

Stante il fatto che il bene si trova inserito nel contesto di un area sufficientemente attrezzata e qualificata nel PRG è possibile applicare il criterio di stima basato sul confronto con valori di mercato correnti in zona, per edifici aventi le medesime caratteristiche ( *bench - marking*).

Si è pertanto applicato in via diretta tale metodo, avendo rilevato la superficie sul posto e confrontata con la planimetria catastale.

#### Ragguaglio superfici:

Destinazione	Superficie	Coeff. di ragguaglio	Sup. ragguagliata
Negozio	Mq. 130,00	1.00	Mq. 130,00
		<b>Totale Mq.</b>	<b>Mq. 130,00</b>

#### 1.1 - Valore attuale di mercato

Sulla base dei prezzi correnti di mercato (valori attuali di più frequente incontro di domanda ed offerta nella zona) la categoria d'immobili in questione (~~residenziale~~ **commerciale**<sup>3</sup>) spunta mediamente il valore di €/mq. 2.100,00.

<sup>3</sup> Mero errore di battitura, correzione avvenuta in rilettura dopo la consegna della bozza alle parti.





Con riferimento alla consistenza dell'immobile, nonché all'attuale intensità della domanda ed al livello dell'offerta nella zona, si ha pertanto:

$$\text{€/mq. } 2.100,00 \times \text{mq. } 130,00 = \text{€. } 273.000,00$$

Il valore così determinato può essere riparametrato sulla base dei seguenti coefficienti di correzione, calibrati al caso specifico:

Posizione geografica	-
Posizione commerciale	+ 0.03
Vetustà / Stato di manutenzione	-
Grado di finitura	+ 0.03
Servizi a rete	-
Collegamenti	+ 0.02
Raggiungibilità / Accessibilità	- 0.02
Condominialità	-
Vincoli e servitù	-
Impianti interni-esterni / Efficienza energetica	- 0.05
Area esterna	-
Dimensioni / Forma	+ 0.02

Il valore attuale di mercato dell'immobile è pertanto il seguente:

$$\text{€. } 273.000,00 \times (+0.03) = \text{€. } 281.190,00 \text{ arr. } \text{€. } 280.000,00$$

**€. 280.000,00**





## 2. METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Tale procedura di stima indiretta si elabora mediante l'attualizzazione della redditività netta, futura, ordinaria e prevedibile, calcolata in ragione di un numero di anni sufficientemente esteso o illimitato ad un saggio di capitalizzazione ragionevolmente indicato dal mercato o desunto mediante indagini economiche.

*"La formula della capitalizzazione dei redditi  $V = RNA/r$  è valida e applicabile in caso di redditi determinati in tempi sufficientemente recenti o in casi di particolare stagnazione di mercato."*<sup>4</sup>

Nel caso specifico lo scrivente ha individuato in prossimità del fondo in oggetto e facenti parte dello stesso "segmento" immobiliare alcuni fondi commerciali conoscendone il fitto mensile e i metri quadrati del fondi :

**Tab.1**

N°	€/mese	Superficie	€/mq.	Reddito Lordo Annuo
Fondo 1	€.523,00	~ Mq.40	€.13,05	€. 6.276,00
Fondo 2	€.600,00	~ Mq.45	€.13,66	€. 7.200,00
Fondo 3	€.900,00	~ Mq.72	€.12,50	€. 10.800,00

Per calcolare il **Reddito Netto Annuo** si applica la seguente formula:

<sup>4</sup> Flavio Paglia "stima e rating immobiliare" EPC LIBRI, Roma, 2005, pag.88.





**RNA<sup>5</sup> = RLA - Spese**

**RLA<sup>6</sup> = Reddito Lordo Annuo**

**Spese = Spese a carico della proprietà**

Per la determinazione delle spese, nel caso specifico, considerando l'assenza delle spese condominiali (che generalmente si aggirano tra il 5% e il 7%) si può ragionevolmente applicare una percentuale media del 28% pertanto:

**Tab.2**

N°	Reddito Lordo Annuo	Spese (%)	Reddito Netto Annuo
<b>Fondo 1</b>	€. 6.276,00	28	€.4.518,72
<b>Fondo 2</b>	€. 7.200,00	"	€.5.184,00
<b>Fondo 3</b>	€. 10.800,00	"	€. 7.776,00

Il fondo commerciale da stimare "subject" ha una superficie di circa mq.130,00 facendo una media dei tre fondi presi a campione risulta un reddito lordo a metro quadrato di :

€/mq=(13,05+13,66+12,50)/3= **€/mq.12,96** (vedi terza colonna Tab.1)

Il nostro "subject" avrà un reddito lordo mensile di:

mq.130,00 x €. 12,96 = €. 1.684,80

**Reddito Lordo Annuo:**

RAL= €. 1.684,80 x 12 = €. 20.217,60

**Reddito Netto Annuo:** (vedi terza colonna Tab.2)

€.20.217,60 x 28% = 5.660,93 **RNA=20.217,60-5.660,93= €. 14.556,67**

<sup>5</sup> RNA= Reddito Netto Annuo

<sup>6</sup> RLA=Reddito Lordo Annuo





Ricavato il Reddito Netto Annuo e applicando, per la zona di interesse, un saggio di capitalizzazione ordinario del 5% il valore del bene sarà:

$$V = RNA/r$$

$$V = 14.556,67/0.05 = \text{€} .291.133,40 \text{ arr. } \text{€} .290.000,00$$

**Valore di mercato € .290.000,00**

### 2.1 Verifica ordinarietà saggio di interesse applicato.

Nella stessa zona è in vendita da diverso tempo un fondo commerciale di circa mq.120,00 ad un prezzo richiesto di € .300.000,00 con margini di trattativa fino a € .270.000,00-280.000,00.

Con ragionevole certezza, si può supporre, che la trattativa possa attestarsi su un valore di circa € .275.000,00.

Pertanto applicheremo la formula per ricavare il saggio di interesse r:

$$r = \frac{\frac{RNA}{Sa}}{\frac{Px}{Sx}} =$$

Dove:

RNA= Reddito Netto Annuo

Sa= superficie totale

Px= Valore totale

Sx=superficie totale





Pertanto avremo:

Saggio capitalizzazione fondo 1:

$$r1 = \frac{\frac{RNA}{Sa}}{\frac{Px}{Sx}} = \frac{\frac{4.518}{40}}{\frac{275.000}{120}} = 0.0493 \Rightarrow 4,93\%$$

Saggio capitalizzazione fondo 2:

$$r2 = \frac{\frac{RNA}{Sa}}{\frac{Px}{Sx}} = \frac{\frac{5.040}{45}}{\frac{275.000}{120}} = 0.0488 \Rightarrow 4,88\%$$

Saggio capitalizzazione fondo 3:

$$r3 = \frac{\frac{RNA}{Sa}}{\frac{Px}{Sx}} = \frac{\frac{7.776}{72}}{\frac{275.000}{120}} = 0.0471 \Rightarrow 4,71\%$$

Mediando i tre risultati avremo:

$$r = \frac{r1 + r2 + r3}{3} = \frac{0.0493 + 0.0488 + 0.0471}{3} = 0.0484 \Rightarrow 4,84\%$$

Dal confronto con i dati rilevati dal mercato immobiliare della zona abbiamo verificato che il saggio di interesse prodotto risulta essere del 4,84 %.

Pertanto il valore di mercato del fondo commerciale in questio-





ne risulta essere:

$$V = RNA/r$$

$$V = 14.556,67/0.0484 = \text{€} .300.757,65 \text{ arr. } \text{€} .300.000,00$$

Valore di mercato € .300.000,00

I valori calcolati rientrano nella tolleranza accettabile pertanto provvederemo a mediare :

**Valore di mercato determinato con il metodo della capitalizzazione diretta :**

$$V = (\text{€} .290.000,00 + \text{€} .300.000,00) / 2 = \text{€} . 295.000,00$$

**Conclusioni: Valore di mercato del bene**

Il valore di mercato del fondo ottenuto con il metodo di sintetico comparativo di € .280.000,00 risulta ampiamente accettabile rispetto al valore ottenuto con il metodo della capitalizzazione dei redditi di € .295.000,00, rientrando infatti nel 5% di tolleranza.

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto di causa si ottiene mediando il valore ottenuto con il metodo sintetico comparativo e con il metodo della capitalizzazione dei redditi ovvero:

$$V = (\text{€} .280.000,00 + \text{€} . 295.000,00) / 2 = \text{€} . 287.500,00$$

**Diconsi euro duecentottantasettemilacinquecento/00**

Massa 14.05.016

Il tecnico:





Allegati:

All."A": verbale di inizio operazioni peritali;

All."B": mail tecnico di parte;

All."C": prosecuzione operazioni peritali;

All."D": Verbale sopralluogo del 02.03.2016;

All."E": mail convocazione ;

All."F": verbale del 08.03.2016

Estratto di mappa;

Planimetria catastale;

Visura catastale;

