
TRIBUNALE DI CATANZARO

PROCEDURA ESECUTIVA

MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A

contro

[REDACTED]

N.R.G.E. 75/2017

GIUDICE dott.ssa Song Damiani

RELAZIONE

PERIZIA DI STIMA

CTU dott. ing. Francesco Olivadoti
Iscritto all'Albo della provincia di Catanzaro n.2054
C.F. LVDFNC68M19C352L- P.iva 02588950796



dott. ing. Francesco Olivadoti
Via A. Daniele, 35 -Catanzaro
Tel 0961.723640 - cell 333.3673919
P IVA 02588950796

TRIBUNALE CIVILE DI CATANZARO
PROCEDURA ESECUTIVA NRGE 75/2017
MONTE DEI PASCHI DI SIENA SpA
contro


Ill.mo Sig. Giudice dott.ssa Song Damiani

Premessa

Il sottoscritto dott. ing. Francesco Olivadoti, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro al n° 2054 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Catanzaro al n° 1713, nominato esperto stimatore per la procedura esecutiva in epigrafe, prestato il giuramento di rito e ricevuto l'incarico di cui al provvedimento del 17.07.2017, redige la presente relazione in ordine alla verifica della completezza della documentazione ed ai punti 1, 2 e 3 del mandato conferitogli.

Controllo preliminare

Il sottoscritto CTU ha proceduto alla verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., dalla quale è risultato quanto segue.

Il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile sostitutiva che risale sino ad un atto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

I dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato nonché l'estratto di mappa catastale sono riportati nella certificazione notarile sostitutiva depositata dal creditore procedente.



dott. ing. Francesco Olivadoti
Via A. Daniele, 35 -Catanzaro
Tel 0961.723640 - cell 333.3673919
P IVA 02588950796

Svolgimento delle operazioni peritali

In data 28.07.2017, come concordato per vie brevi con il Custode giudiziario dott. Massimo Feroletto, il sottoscritto ha promosso l'inizio delle operazioni peritali in data 02.08.2017 presso l'immobile oggetto della procedura esecutiva.

In data 02.08.2017 (cfr. all. 1), alla presenza del sig.ra Anna Barberio, assistita dall'avv. Pietro Mancuso, il sottoscritto CTU ha effettuato un'ispezione visiva dei luoghi, sia all'interno che all'esterno dell'immobile oggetto della procedura, successivamente ne ha effettuato il rilievo fotografico (cfr. all. 1.A) nonché un rilievo metrico.

Infine, il sottoscritto ha informato i presenti che l'eventuale esigenza di effettuare un ulteriore sopralluogo sarebbe stata comunicata tramite posta elettronica. Allo scopo l'avv. Mancuso ha fornito il proprio recapito pec, pietromancuso@legalmail.it.

Nei giorni successivi, allo scopo di determinare il valore di mercato dell'immobile, il sottoscritto CTU ha condotto un'indagine di mercato tramite consultazione della banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Catanzaro (cfr. all. 2) nonché un'intervista ad alcuni operatori del mercato immobiliare locale.

In data 21.09.2017 (cfr. all. 3 e 4) il sottoscritto ha effettuato un'ispezione ipotecaria ed ha acquisito le visure catastali (storica ed attuale), nonché la planimetria dell'immobile depositata presso l'Agenzia delle Entrate di Catanzaro.

Nella stessa data (cfr. all. 5) il sottoscritto CTU ha richiesto al Comune di Simeri Crichi - Settore Urbanistica l'accesso e l'estrazione in copia della documentazione di archivio relativi all'immobile oggetto della procedura, nonché, il rilascio del Certificato di destinazione urbanistica dello stesso immobile.

In data 25.09.2017 (cfr. all. 6), facendo seguito alla richiesta del sottoscritto del 21.09.2017, il Comune di Simeri Crichi - Area tecnica-Urbanistica - ha fornito il Certificato di destinazione Urbanistica.

In data 04.10.2017 (cfr. all. 7 e 8), facendo seguito alla richiesta del sottoscritto del 21.09.2017, il Comune di Simeri Crichi - Area Tecnico Urbanistica - ha fornito la copia del Permesso



dott. ing. Francesco Olivadoti
Via A. Daniele, 35 -Catanzaro
Tel 0961.723640 - cell 333.3673919
P IVA 02588950796

a costruire n. 37 del 26.07.2005 corredata degli elaborati grafici di progetto, copia della Convenzione per la concessione dell'area in diritto di superficie nel P.I.P. tra la [REDACTED] e lo stesso Comune nonché copia del relativo Regolamento comunale.

1. **Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene**

Il diritto reale pignorato è la piena proprietà per la quota 1000/1000 dell'opificio industriale sito in Simeri Crichi (CZ) - località Apostolello.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello di titolarità degli esecutati in forza dell'atto di scissione trascritto in loro favore.

Il bene pignorato è identificato al Catasto fabbricati del Comune di Simeri Crichi (CZ) foglio 23 p.lla 564 sub. 3 e cat. D/7.

Esso è confinante ad EST con la p.lla 340 dello stesso foglio e sugli altri tre lati con la strada di viabilità dell'area industriale "San Francesco" (cfr. all. 4).

Tali dati di identificazione catastale non presentano difformità formali con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

L'esatta identificazione del fabbricato industriale oggetto del pignoramento è stata effettuata dal sottoscritto CTU mediante sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale (cfr. all. 9):



Figura n. 1: Sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale (cfr. all. 2)



dott. ing. Francesco Olivadoti
 Via A. Daniele, 35 -Catanzaro
 Tel 0961.723640 - cell 333.3673919
 P IVA 02588950796

L'**area di ubicazione** dell'opificio industriale è la Zona Industriale "San Francesco" del Comune di Simeri Crichi (CZ), raggiungibile percorrendo la SP16 e distante pochi chilometri dalla SS 106, quindi, con ottimi collegamenti viari.

L'**area esterna**, di pertinenza dell'opificio, ha una forma irregolare vagamente trapezoidale, non è recintata su tutti i lati ed è pavimentata con un battuto di cemento solo nella parte intorno al capannone.

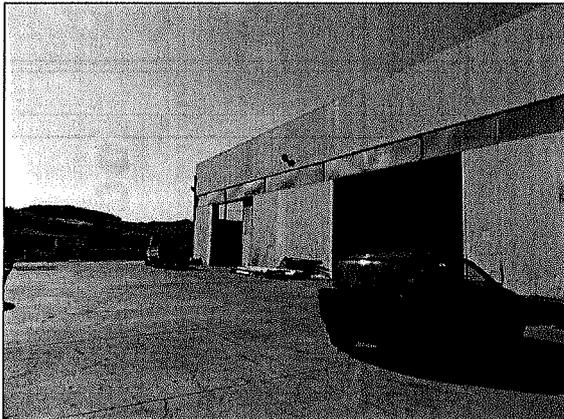


Foto n. 1- Lato sud Capannone



Foto n. 2- Lato sud Capannone

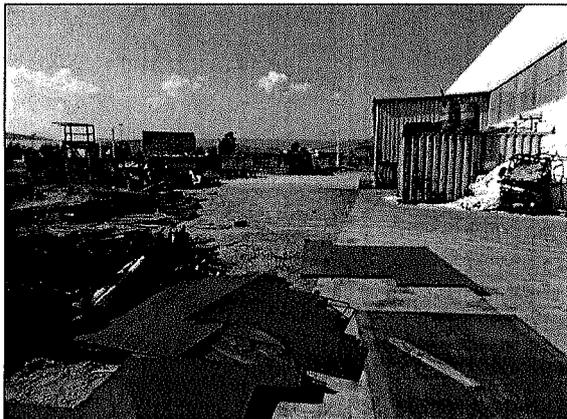


Foto n. 3 -Area esterna lato ovest

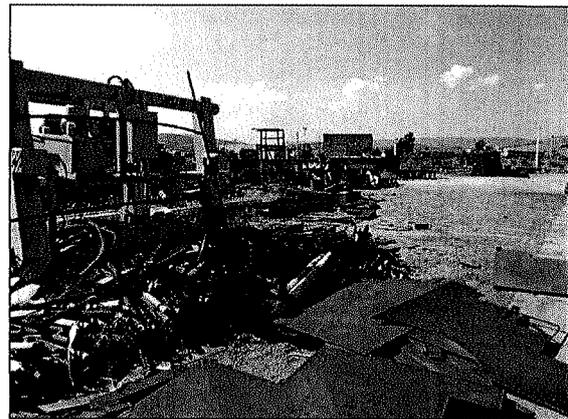


Foto n. 4- Area Esterna lato ovest

L'**opificio industriale**, costruito con Autorizzazione edilizia SPUN n. 37 del 26.07.2005, è adibito ad uso industriale per attività metalmeccaniche.

Dal fronte sud si accede all'area di lavorazione, attraverso n.4 portoni a scorrimento del tipo coibentato, in lamiera di acciaio; mentre sul lato nord vi è un accesso a servizio degli uffici.

Il capannone ha struttura portante in acciaio a quattro campate, è ad una sola elevazione fuori terra, ha dimensioni in pianta di 61x55 m.



dott. ing. Francesco Olivadoti
Via A. Daniele, 35 -Catanzaro
Tel 0961.723640 - cell 333.3673919
P IVA 02588950796

La copertura e le pareti esterne sono costituite da pannelli coibentati in lamiera d'acciaio; il pavimento è in battuto di cemento e, lungo tutto il perimetro dell'opificio, vi sono finestre a nastro.

All'interno si distinguono la zona di lavorazione e la zona dedicata ad uffici e magazzini.

La zona "uffici", localizzata sul lato nord del capannone, è su due livelli, ciascuno avente una superficie di circa 75 mq ed un'altezza di 2,60 m.

Il piano superiore è accessibile, tramite scale in acciaio, sia dall'interno del capannone che dall'esterno; si compone di tre uffici, un bagno ed una reception; ha i pavimenti in parquet laminato, le pareti intonacate al civile e tinteggiate ed i serramenti esterni in alluminio. Il piano terra è adibito a magazzini ed uffici, presenta i pavimenti in ceramica, le pareti intonacate al civile e tinteggiate ed i serramenti esterni in alluminio.

La rappresentazione fotografica dell'interno del capannone è la seguente (cfr. all. 1.A):

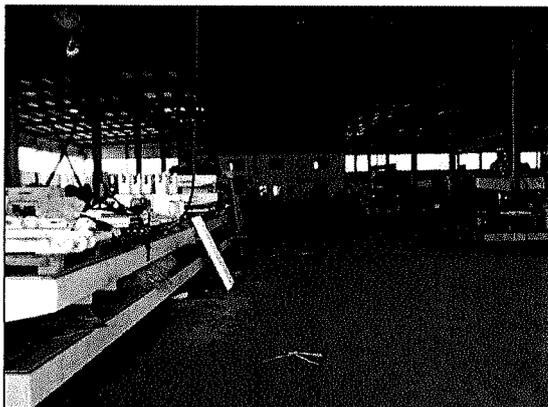


Foto n. 5- Zona di lavorazione



Foto n. 6- Zona di lavorazione



Foto n. 7- Zona degli uffici

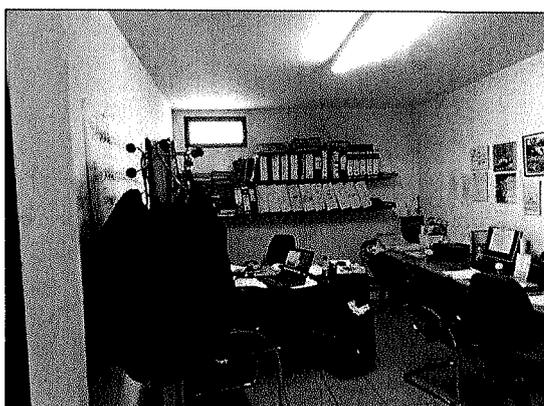


Foto n. 8- Ufficio al piano terra



dott. ing. Francesco Olivadoti
Via A. Daniele, 35 -Catanzaro
Tel 0961.723640 - cell 333.3673919
P IVA 02588950796

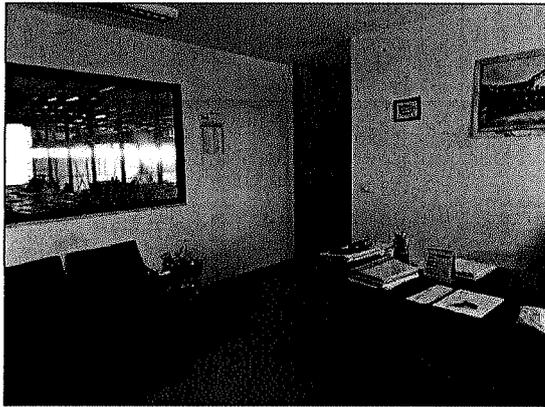


Foto n. 9- Reception

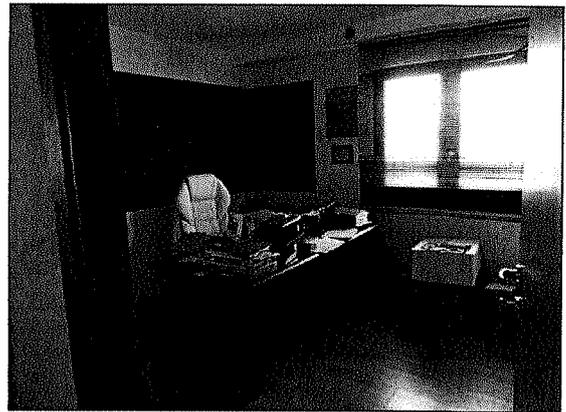


Foto n. 10- Ufficio al piano primo



Foto n. 11- Ufficio al piano primo



Foto n. 12- Bagno

La **superficie commerciale**, determinata sulla base degli attuali coefficienti di omogeneizzazione o di ragguglio rispetto alla superficie lorda per tale tipologia, è così costituita:

	superficie lorda, mq	coeff. ponderazione	superficie commerciale, mq
Superfici coperte	3.300	100%	3.300
Area esterna ²	7.941	10%	794
Superficie commerciale, mq			4.094

Per quanto riguarda gli **impianti tecnologici**, il capannone è dotato di impianto elettrico, impianto idrico e di vasca Imhoff per il trattamento degli scarichi, in quanto l'area industriale non è dotata di rete fognaria.

Inoltre, nella zona di lavorazione è presente un impianto di

² Il valore della superficie esterna è pari alla differenza tra l'area totale in diritto di superficie (11.241 mq) e l'area di sedime (3.300 mq).



dott. ing. Francesco Olivadoti
Via A. Daniele, 35 -Catanzaro
Tel 0961.723640 - cell 333.3673919
P IVA 02588950796

aspirazione fumi e 5 carroporti, di cui due con portata di 10 tonnellate e tre con portata di 5 tonnellate.

Le **condizioni di manutenzione**, sia all'interno sia all'esterno del capannone, sono discrete.

Lo stato reale dei luoghi rilevato dal sottoscritto CTU in occasione del sopralluogo è conforme con la planimetria catastale (cfr. all. 1).

2. **Il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari**

Il titolo di proprietà del bene, in capo alla debitrice esecutata, è il seguente:

- Atto di scissione di società a responsabilità limitata, mediante trasferimento di parte del patrimonio in una società preesistente, del 14.06.2013 a firma del Notaio Rocco Guglielmo di Catanzaro rep. 149907/30087, trascritto a Catanzaro il 24.06.2013 ai NN. 9196/6367.

Con tale atto è pervenuto l'immobile in proprietà superficiaria da potere della [redacted] con sede in Simeri Crichi (CZ), C.F. [redacted]

Alla [redacted] pervenuto il terreno, sul quale è stato realizzato l'immobile, per l'intera proprietà in forza di:

- Convenzione per Atto pubblico amministrativo, per la concessione del diritto di superficie nel P.I.P. del 27.04.2005 rep. 11/2005, trascritto il 28.05.2005 ai nn. 13581/7795 da potere dell'Amministrazione comunale di Simeri Crichi (CZ).

3. **Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento**

Allo stato attuale il bene pignorato è occupato dalla debitrice esecutata [redacted]



dott. ing. Francesco Olivadoti
Via A. Daniele, 35 -Catanzaro
Tel 0961.723640 - cell 333.3673919
P IVA 02588950796

4. **Il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2005, fornendo elementi documentali di riscontro**

Il criterio di stima adottato è il "criterio del più probabile valore di mercato".

Il procedimento di stima seguito è quello sintetico-comparativo, che si fonda sulla comparazione dell'immobile da valutare con altri immobili di caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto la superficie.

Le indagini di mercato si sono rivolte alle seguenti fonti:

- OMI- Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (II semestre 2016);
- Operatori del mercato immobiliare locale.

I valori immobiliari unitari di riferimento per la stima, che sono stati reperiti dall'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, sono riportati nella tabella seguente (cfr. all. 2):

Periodo di riferimento: Anno 2016- Semestre II				
Comune: SIMERI CRICHI (CZ)				
Fascia/zona: Suburbana- Località APOSTOLELLO- S. FRANCESCO Zona: E5				
Tipologia edilizia	Stato conservativo	Valori di mercato (€/mq)		N/L
		min	max	
Capannoni industriali	Scadente	600	800	N
Capannoni tipici	Normale	400	450	N

Si fa rilevare che il segmento immobiliare relativo agli edifici destinati alla produzione è suddiviso in due tipologie edilizie: i capannoni tipici ed i capannoni industriali.

Sebbene da un punto di vista funzionale e strutturale non esista una differenziazione netta tra di loro, si può dire che il capannone tipico è una struttura adibita esclusivamente ad attività industriale e/o artigianale ad un solo livello di piano, con superficie coperta compresa tra 600÷1000 mq e superficie scoperta almeno doppia di quella coperta ed altezza media non superiore a circa 6/8 m.

Ed invece, il capannone industriale è una struttura adibita ad attività imprenditoriale anche a carattere industriale, anche a più livelli di piano, con superficie compresa tra 1000÷6000 mq e superficie scoperta almeno doppia di quella coperta ed altezza media anche superiore a circa 6/8 m.



dott. ing. Francesco Olivadoti
Via A. Daniele, 35 -Catanzaro
Tel 0961.723640 - cell 333.3673919
P IVA 02588950796

Inoltre, sotto l'aspetto catastale gli immobili industriali sono generalmente inseriti nella categoria " immobili a destinazione speciale":

- D/1 Opifici;
- D/7 fabbricati costruiti o adattati per esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

Pertanto, l'immobile oggetto della valutazione, classificato catastalmente D/7, è da ricomprendersi nella categoria dei capannoni industriali.

I valori unitari di mercato di immobili analoghi, reperiti tramite l'intervista ad Operatori del mercato immobiliare locale, risultano congrui con i dati OMI su riportati.

5. **Al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati**

Il bene pignorato è costituito dal capannone ben descritto nella precedente risposta al quesito n. 1, alla quale si rimanda per ragioni di brevità.

Ciò premesso, stante le caratteristiche dello stesso bene, il sottoscritto ha potuto formare un unico lotto di vendita individuato e descritto nel seguente prospetto sintetico:

LOTTO UNICO: piena proprietà per la quota 1000/1000 di **un opificio industriale** in Simeri Crichi (CZ)-loc. Apostolello- Area P.I.P.;

è costruito su un terreno in diritto di superficie, di pertinenza dell'opificio, con una forma irregolare vagamente trapezoidale;

all'interno dell'opificio si distinguono la zona di lavorazione e la zona "uffici e magazzini", localizzata sul lato nord del capannone ed a due livelli di piano;

confina ad EST con la p.lla 340 dello stesso foglio catastale e sugli altri tre lati con la strada di viabilità dell'area industriale "San Francesco";

è riportato al **C.F. del Comune di Simeri Crichi (CZ) foglio 23 p.lla 564 sub. 3 e cat. D/7;**

lo stato attuale dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale;



dott. ing. Francesco Olivadoti
Via A. Daniele, 35 - Catanzaro
Tel 0961.723640 - cell 333.3673919
P IVA 02588950796

è stato costruito con Autorizzazione edilizia SPUN "PERMESSO A COSTRUIRE UN CAPANNONE PER ATTIVITA' INDUSTRIALE" n. 37 del 26.07.2005, a cui non è conforme lo stato attuale dei luoghi in ordine alla situazione di fatto della zona dedicata ad uffici e magazzini;
non risulta ordine di demolizione.

6. **In caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguaglio**

Il diritto reale pignorato è la piena proprietà per la quota 1000/1000 di **un opificio industriale** in diritto di superficie sito in Simeri Crichi (CZ) - loc. Apostolello, Area P.I.P..

L'attuale proprietario è la società eseguita:

- [REDACTED] con sede in Simeri Crichi (CZ), Cod. F. [REDACTED]

Ciò premesso, si ritiene non necessaria la verifica della possibilità di una divisione in natura del bene.

7. **L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato**

Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- Atti di asservimento urbanistico e cessione di cubatura: **Nessuno**
- Altre limitazioni d'uso:

Convenzione per Atto pubblico amministrativo, per la concessione del diritto di superficie nel P.I.P. del 27.04.2005 rep. 11/2005, trascritto il 28.05.2005 ai nn. 13581/7795 da potere dell'Amministrazione comunale di Simeri Crichi (CZ).



dott. ing. Francesco Olivadoti
Via A. Daniele, 35 -Catanzaro
Tel 0961.723640 - cell 333.3673919
P IVA 02588950796

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

- **Iscrizioni:**

Iscrizione volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di MPS Banca per l'Impresa SpA con sede in Firenze, co [REDACTED] sede in Simeri Crichi (CZ), a firma del Notaio Rocco Guglielmo di Catanzaro in data 08.02.2006 rep. 128747, iscritto a Catanzaro in data 09.02.2006 ai nn. 2671/291

Importo ipoteca: 1.200.000,00 €

Importo capitale: 600.000, 00 €.

- **Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da verbale pignoramento immobili Rep. N. 2587 del 24.05.2017 a favore di MPS Capital Services Banca per le Imprese Spa con sede in Firenze, contro [REDACTED] trascritto a Catanzaro in data 21.06.2017 ai nn. 7956/6083.

- **Altre trascrizioni: Nessuna**

- **Altre limitazioni d'uso: Nessuna**

Altri Vincoli ed oneri:

- **Vincoli da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso:**

Convenzione per Atto pubblico amministrativo, per la concessione del diritto di superficie nel P.I.P. del 27.04.2005 rep. 11/2005, trascritto il 28.05.2005 ai nn. 13581/7795 da potere dell'Amministrazione comunale di Simeri Crichi (CZ)

- **Vincoli ed oneri connessi con il carattere storico-artistico: Nessuno.**

8. **La verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli**

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Il debitore pignorato gode del diritto di proprietà sul bene pignorato, realizzato su terreno concesso in diritto di superficie.



dott. ing. Francesco Olivadoti
 Via A. Daniele, 35 -Catanzaro
 Tel 0961.723640 - cell 333.3673919
 P IVA 02588950796

9. **La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente**

Il sottoscritto CTU ha proceduto all'acquisizione presso il competente Ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo corredato dei grafici di progetto (cfr. all. 7). Dall'esame di detto provvedimento è risultato quanto segue:

- Gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo sono PERMESSO A COSTRUIRE UN CAPANNONE PER ATTIVITA' INDUSTRIALI n. 37/2005 SPUN del 26.07.2005 sul terreno individuato in catasto al foglio 23, p.lle 339, 348, 353 e 357 per la realizzazione di un capannone ad un unico piano fuori terra di forma rettangolare e con all'interno un corpo adibito ad uffici e magazzini.
- Lo stato di fatto attuale è rispondente alle previsioni del provvedimento autorizzativo, a meno del prospetto lato nord e della struttura interna dedicata ad uffici e magazzini, che ha dimensioni in pianta ridotte rispetto al progetto autorizzato.

Tali difformità sono state individuate dal confronto tra la planimetria dello stato reale dei luoghi e la planimetria di progetto:

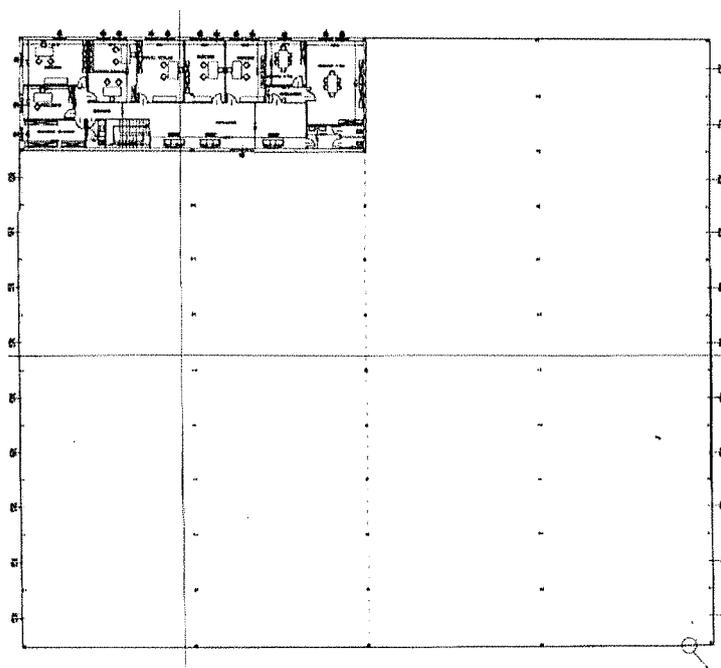


Figura n. 2: Planimetria di progetto (cfr. all. 7)



dott. ing. Francesco Olivadoti
 Via A. Daniele, 35 -Catanzaro
 Tel 0961.723640 - cell 333.3673919
 P IVA 02588950796

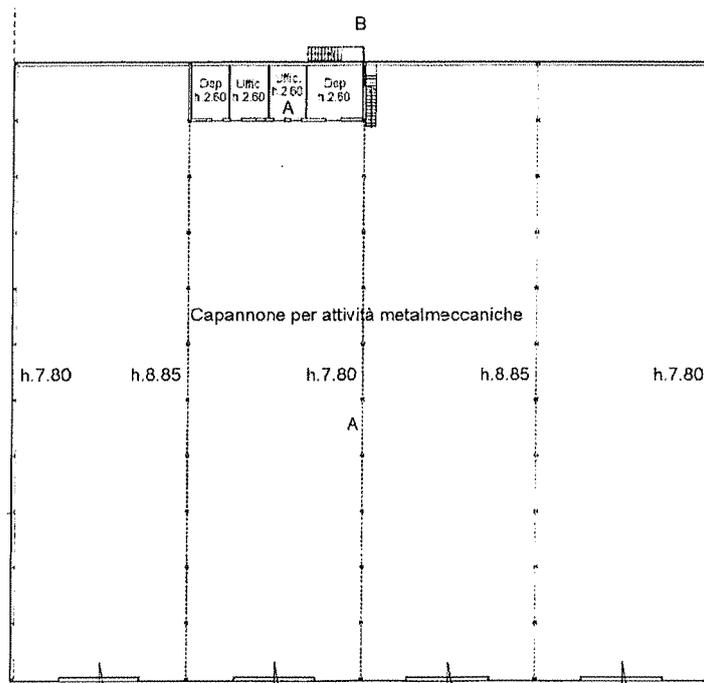


Figura n. 3: Planimetria dello stato attuale, conforme alla planimetria catastale (cfr. all. 4)

Inoltre, dall'indagine effettuata dal sottoscritto CTU presso l'Ufficio tecnico comunale competente, non è risultata alcuna richiesta di certificato di agibilità.

10. **In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono ...**

Per regolarizzare le difformità riscontrate è necessario istruire una pratica edilizia insanatoria.

Il costo di regolarizzazione è così formato:

- Sanzione amministrativa: non determinabile
- Imponibile competenze professionali: non determinabile
- Diritti di segreteria: 103,29 €
- Diritti SUAP Calabria: 60-100 €.

Si evidenzia che non è possibile quantificare compiutamente tale costo in quanto le prime due voci dipendono dal costo di realizzazione dell'opera da sanare, la cui determinazione necessita della redazione del progetto della stessa opera.



dott. ing. Francesco Olivadoti
Via A. Daniele, 35 -Catanzaro
Tel 0961.723640 - cell 333.3673919
P IVA 02588950796

Successivamente, si deve regolarizzare l'edificio secondo la normativa sismica ed il costo non può essere definito in questa sede in quanto necessita della redazione del progetto.

11. **La verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione e quindi al rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica)**

L'immobile pignorato è dotato dei seguenti impianti tecnologici:

- *impianto elettrico*
- *impianto idrico-sanitario*
- *vasca Imhoff per il trattamento degli scarichi*
- *impianto di aspirazione fumi a servizio della zona di lavorazione.*

Per quanto riguarda le dichiarazioni di conformità di questi impianti, obbligatorie per legge, la debitrice esecutata ha fatto presente di non possederli.

Trattandosi di una costruzione realizzata prima del 27.03.2008, tali dichiarazioni possono essere sostituite con dichiarazioni di rispondenza.

Per quanto riguarda l'A.P.E., il sottoscritto CTU ha accertato l'assenza di tale documento. Il costo per l'acquisizione dell'attestazione della prestazione energetica è di circa 700 €.

12. **Valutazione del bene**

Il valore di mercato del bene pignorato è stato determinato con il criterio del più probabile valore di mercato, applicando il procedimento di stima sintetico-comparativo con termine di confronto la superficie.

Dall'analisi dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate si è individuato un range di valori immobiliari unitari di riferimento per immobili analoghi a quello in oggetto pari a 600-800 €/mq (cfr. § 4).

I valori unitari di mercato di immobili analoghi, reperiti tramite l'intervista ad Operatori del mercato immobiliare locale, sono congrui con i suddetti valori OMI (cfr. § 4).

Il valore unitario di mercato dell'opificio industriale è determinato tenendo conto delle *caratteristiche locazionali*



dott. ing. Francesco Olivadoti
 Via A. Daniele, 35 -Catanzaro
 Tel 0961.723640 - cell 333.3673919
 P IVA 02588950796

(ubicazione dell'immobile nel contesto territoriale in rapporto alle infrastrutture, ai servizi, ecc.) e territoriali, caratteristiche tipologiche relative al quadro classificatorio delle proprietà edilizie dell'immobile (superfici, stato di manutenzione, impianti, ecc.) e caratteristiche economiche relative alle condizioni e alle limitazioni d'uso dell'immobile (libero o affittato, servitù, ecc.).
Pertanto, il valore unitario di mercato dell'immobile è stimato pari a 600,00 €/mq.

Si fa rilevare che tale valore unitario di mercato è riferibile ad una compravendita che trasferisce l'immobile nella sua interezza, cioè costruzione ed area di sedime su cui la stessa è stata realizzata.

Il capannone oggetto della valutazione estimativa, invece, è stato realizzato su un suolo concesso in diritto di superficie dal Comune di Simeri Crichi.

La Convenzione per la concessione dell'area in diritto di superficie nel P.I.P. è stata stipulata il 27.04.2005 tra la [redacted] il Comune di Simeri Crichi (cfr. all. 8)³. Nella Convenzione sono stati fissati l'area data in concessione pari a 11.241,00 mq; l'indennità una tantum di 186.150,96 € ed il termine di 99 anni per il diritto di superficie, oltre il quale per legge spetta l'acquisizione in proprietà del fabbricato da parte del Comune concedente.

La compravendita di questo capannone andrebbe quindi a trasferire la sola proprietà dell'immobile e non del suo sedime che resterebbe comunque di proprietà comunale.

Pertanto, per giungere al corretto valore dell'immobile nello stato in cui si trova (cioè un fabbricato costruito in diritto di superficie su area di terzi piuttosto che in piena proprietà) si deve detrarre, dal valore più probabile di mercato dell'immobile in piena proprietà, il valore residuo di riscatto che dovrebbe corrispondersi al Comune concedente del diritto di superficie per la sua trasformazione in diritto di proprietà.

La base normativa che consente tale trasformazione è costituita dall'art. 11 della legge 273/2002, che ha sostituito il comma 64 dell'art. 3 della legge 662/1996 come segue: <<I comuni possono cedere in proprietà le aree già concesse in diritto di superficie

³ Si fa rilevare che dall'ispezione condotta presso il Comune di Simeri Crichi non è risultato l'Atto di cessione del diritto di superficie alla debitrice eseguita da parte della [redacted] già superficiaria del suolo convenzionato. Pertanto occorre rilevare tale posizione.



dott. ing. Francesco Olivadoti
 Via A. Daniele, 35 -Catanzaro
 Tel 0961.723640 - cell 333.3673919
 P IVA 02588950796

nell'ambito dei piani delle aree destinate a insediamenti produttivi di cui all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865. Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato con delibera del consiglio comunale, in misura non inferiore alla differenza tra il valore delle aree da cedere direttamente in diritto di proprietà e quello delle aree da cedere in diritto di superficie, valutati al momento della trasformazione di cui al presente comma. La proprietà delle suddette aree non può essere ceduta a terzi nei cinque anni successivi all'acquisto».

In sostanza, il valore di riscatto del diritto di superficie per la sua trasformazione in diritto di proprietà, che si dovrebbe corrispondere al Concedente, si quantifica attraverso la stima differenziale tra valore attuale dell'area ceduta in diritto di piena proprietà (valore di mercato) e quello, sempre all'attualità, per la concessione in diritto di superficie di aree analoghe, per caratteri di edificabilità ed ubicazionali, a quella ceduta.

Di seguito si riporta tutta la procedura di calcolo eseguita per giungere alla determinazione del valore dell'immobile nello stato di diritto in cui si trova.

Il valore attuale di piena proprietà dell'immobile è pari al prodotto del valore unitario di mercato già stimato (600,00 €/mq) e della superficie commerciale dello stesso immobile (4.094 mq):

$\text{Valore attuale di piena proprietà dell'immobile} = 600,00 \text{ €/mq} \times 4.094,00 \text{ mq} = 2.456.400,00 \text{ €}$
--

Il valore di piena proprietà dell'area all'attualità, non disponendo di dati di mercato diretti, può considerarsi quota parte (20%) del valore attuale complessivo di piena proprietà dell'immobile:

$\text{Valore di piena proprietà dell'area all'attualità} = 0,20 \times \text{Valore di piena proprietà dell'immobile all'attualità}$

Sostituendo i valori, si ottiene:

$\text{Valore di piena proprietà dell'area all'attualità} = 0,20 \times 2.456.400,00 \text{ €} = 614.100,00 \text{ €}$
--

Il valore attuale dell'area concessa in diritto di superficie è stimata pari alla somma del valore attualizzato dell'indennità una tantum corrisposta nel 2005 dal superficario al Comune concedente e



dott. ing. Francesco Olivadoti
Via A. Daniele, 35 -Catanzaro
Tel 0961.723640 - cell 333.3673919
P IVA 02588950796

del valore attualizzato del diritto dello stesso Comune sul fabbricato.

Il valore attualizzato del diritto del Comune sul fabbricato corrisponde al valore del fondo (capannone con area) al momento dell'estinzione della convenzione superficiaria, scontato di tanti anni quant'è la durata residua della concessione.

Nell'ipotesi che il fabbricato sia mantenuto in ordinario stato di manutenzione e sottoposto ai periodici interventi di manutenzione, tale da conservarsi nell'attuale stato fino al termine della convenzione di concessione di diritto di superficie, il valore futuro può ritenersi pari a quello attuale.

Inoltre, nell'ipotesi che l'immobile si rivaluti nel tempo almeno per l'effetto dell'inflazione monetaria, il saggio di anticipazione può essere pari all'aliquota corrente per un mutuo ipotecario a lunga scadenza (2%).

Di conseguenza, il valore attualizzato del diritto del Comune sul fabbricato è così determinato:

$$\text{Valore attualizzato del diritto del Comune sul fabbricato} = \text{Valore futuro dello stesso diritto} \times \frac{1}{q^n}$$

dove $q = 1 + i$; $i = 0,02$; $n = 2017 - 2005 = 12$ ed $m = (99 - n) = 87$.

Sostituendo i valori, si ottiene:

$$\text{Valore attualizzato del diritto del Comune sul fabbricato} = (2.456.400,00 - 614.100,00) \text{ €} \times (1/1,02^{87}) = 328.961,75 \text{ €}$$

Il valore attualizzato dell'indennità una tantum, corrisposta nel 2005 dal superficiario al Comune concedente, è pari a:

$$\text{Valore attualizzato della indennità una tantum} = \text{Indennità una tantum corrisposta nel 2005} \times q^n$$

dove $q = 1,02$; ed $n = 2017 - 2005 = 12$.

Sostituendo i valori, si ottiene:

$$\text{Valore attualizzato della indennità una tantum} = 186.150,96 \text{ €} \times 1,02^{12} = 236.084,43 \text{ €}$$

Per cui, complessivamente si può determinare il valore attuale dell'area concessa in diritto di superficie che, come si è già detto, è pari alla somma del valore attualizzato del diritto del Comune sul fabbricato e del valore attualizzato dell'indennità una



dott. ing. Francesco Olivadoti
Via A. Daniele, 35 -Catanzaro
Tel 0961.723640 - cell 333.3673919
P IVA 02588950796

tantum corrisposta all'atto della stipula della convenzione del diritto di superficie:

<p>Valore attuale dell'area concessa = 328.961,75 € + 236.084,43 € = in diritto di superficie = 565.046,18 €</p>
--

Il prezzo di riscatto che dovrebbe riconoscersi al Comune concedente per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà dell'area, a termine di legge, si ribadisce che è dato dalla differenza tra il valore di piena proprietà dell'area all'attualità ed il valore dell'area concessa in diritto di superficie all'attualità:

<p>Prezzo di riscatto che al Comune concedente</p>	=	Valore attuale di piena proprietà dell'area	-	Valore attuale di diritto di superficie dell'area
--	---	--	---	---

Sostituendo i valori già determinati:

<p>Prezzo di riscatto che dovrebbe riconoscersi al Comune concedente</p>	=	614.100,00 € - 565.046,18 € = 49.053,82 €
--	---	---

Tale valore deve essere abbattuto per la presenza del vincolo di non poter cedere l'area in piena proprietà a terzi per un periodo di cinque (5) anni dall'acquisto.

Il deprezzamento è calcolato con il procedimento dell'interesse composto, assumendo come saggio netto il 7,5%, pari all'interesse monetario di un prestito di breve durata. Quindi:

<p>Deprezzamento del prezzo di riscatto per vincolo dei primi 5 anni</p>	=	Prezzo di riscatto che dovrebbe riconoscersi al Comune concedente	x	$(1 - 1/(1 + r)^n)$
--	---	---	---	---------------------

dove $r = 0,075$; ed $n = 5$.

Sostituendo i valori, si ottiene:

<p>Deprezzamento del prezzo di riscatto per vincolo dei primi 5 anni</p>	=	49.053,82 € x $(1 - 1/(1 + 0,075)^5)$ = 14.884,96 €
--	---	--

Il valore residuo del prezzo di riscatto che dovrebbe riconoscersi al Comune concedente risulta pari alla differenza tra il suddetto prezzo di riscatto ed il suo deprezzamento. Pertanto:

<p>Valore residuo prezzo riscatto che dovrebbe riconoscersi al Comune</p>	=	Prezzo riscatto che dovrebbe riconoscersi al Comune	-	Deprezzamento del prezzo di riscatto per vincolo dei primi 5 anni
---	---	---	---	---



dott. ing. Francesco Olivadoti
Via A. Daniele, 35 -Catanzaro
Tel 0961.723640 - cell 333.3673919
P IVA 02588950796

Sostituendo i valori, si ottiene:

Valore residuo prezzo = 49.053,82 € - 14.884,96 € = 34.168,86 €
riscatto che dovrebbe
riconoscersi al Comune

Tutto ciò determinato, il valore del capannone nello stato di diritto in cui si trova (cioè un fabbricato costruito in diritto di superficie su area di terzi piuttosto che in piena proprietà) è dato dal valore attuale di mercato dell'immobile in piena proprietà decurtato del valore residuo di riscatto, che dovrebbe riconoscersi al Comune concedente per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà. Utilizzando i valori calcolati si ottiene:

Valore del capannone = 2.456.400,00 € - 34.168,86 € = 2.422.231,14 €
nello stato di diritto in
cui si trova

Si evidenzia che il valore stimato del capannone in diritto di superficie è condizionato dalla relativa Convenzione stipulata in origine con il Comune di Simeri Crichi e dal relativo Regolamento comunale (cfr. all. 8).

In conclusione:

Immobilabile	Superficie commerciale	Valore immobile in diritto di superficie	Valore diritto e quota
Capannone in diritto di superficie	4.094 mq	2.422.231,00 €	2.422.231,00 €

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

363.335,00 €

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

- regolarizzazione urbanistica (pratica edilizia in sanatoria) non determinabile⁴
- regolarizzazione idoneità sismica non determinabile⁵
- acquisizione A.P.E. 700,00 €

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

nessuno

Spese cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

nessuna

Prezzo a base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 2.058.196,00 €

Arrotondato a 2.058.000,00 €

⁴ Costo non determinabile in quanto alcune sue voci dipendono dal costo di realizzazione dell'opera da sanare e, quindi, del suo progetto

⁵ Costo non determinabile in quanto necessità della redazione di un progetto



dott. ing. Francesco Olivadoti
Via A. Daniele, 35 -Catanzaro
Tel 0961.723640 - cell 333.3673919
P IVA 02588950796

Nel ringraziare la S.V.Ill.ma per la fiducia accordatagli, il sottoscritto CTU ritiene di aver adempiuto all'incarico conferito e resta a disposizione per ogni chiarimento.

Catanzaro, 09.10.2017.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio



Allegati:

1. Verbale inizio operazioni peritale del 02.08.2017
- 1.A Documentazione fotografica del 02.08.2017
2. Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate- II semestre 2016
3. Ispezione ipocatastale
4. Visure e planimetria catastali
5. Richieste documentazione all'Ufficio tecnico del Comune di Simeri Crichi
6. Certificato di destinazione urbanistica dell'immobile
7. Permesso a costruire n. 37 del 26.07.2005 con elaborati di progetto
8. Convezione di concessione area in diritto di superficie nel P.I.P: con relativo Regolamento comunale
9. Sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale

