

PERIZIA DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.56/20 Reg. G. Es.

PREMESSA

Il sottoscritto arch. BONCRISTIANO Matteo, in qualità di CTU nella procedura iscritta al numero 56/2020 presso il Tribunale di Foggia, con la presente redige la nuova stima del compendio pignorato, al fine di determinare il valore del *Diritto di Superficie*, in ottemperanza con quanto richiesto dal Giudice Claudio Caruso nell'udienza del 15 gennaio 2025.

Nella relazione peritale depositata in data 03 marzo 2022, il sottoscritto, anche attraverso la documentazione in atti, ha provveduto alla stima del bene (Lotto 1) valutando la piena proprietà. Il Lotto 1, costituito dalle unità immobiliari A e B, rispettivamente Opificio industriale ed abitazione, presentava alla data del deposito della perizia, un valore di mercato, in piena proprietà, pari ad euro 645.000,00 euro.

Le due unità immobiliari risultano essere realizzate con diritto di superficie su area appartenente al Comune di San Severo, giusta Convenzione del 08.09.1987, registrata in data 24.09.1987.

Dalla richiamata convenzione tra il Comune di San Severo ed il signor [REDACTED] in particolare all'articolo 9, si legge che il Diritto di Superficie, oggetto della convenzione, viene stipulato per la durata di 99 anni, rinnovabile alla scadenza per un ulteriore periodo, non superiore a 99 anni.

Inoltre la convenzione recita quanto segue: *"In caso di rinnovo della concessione il corrispettivo verrà determinato nel prezzo di esproprio dell'area, secondo la normativa vigente al momento, aumentato della spesa prevista con stima per il rinnovamento e l'adeguamento delle urbanizzazioni"*.

Considerato che il corrispettivo per il rinnovo sopra indicato non può essere ad oggi calcolato poiché non si conoscono né i prezzi di esproprio né quelli relativi all'adeguamento delle urbanizzazioni presenti alla data del futuro rinnovo, si valuterà l'eventualità che alla scadenza del termine di durata della concessione il diritto di superficie dovrà ritenersi estinto.

CRITERI DI VALUTAZIONE

La nuova stima si propone quindi di determinare il diritto di superficie per il Lotto 1 partendo dal valore del diritto di superficie a tempo illimitato.

In tale ipotesi per calcolare il valore del DIRITTO DI SUPERFICIE limitato ad "n" anni dovrà determinarsi l'accumulazione iniziale dei redditi ritraibili al saggio commerciale, potendo godere il superficiario dei redditi solo per il tempo rimanente.

Il saggio commerciale di capitalizzazione è il rapporto tra il reddito annuo dell'immobile (Lotto 1) ed il valore della piena proprietà.

Poiché la convenzione non stabilisce un prezzo di locazione, per determinare il reddito annuo il sottoscritto, anche mediante indagini di mercato presso gli operatori immobiliari della zona e tramite la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ha proceduto all'assunzione del valore unitario di prezzo al mq per la locazione, che risulta pari ad euro 1,60. Premesso che la superficie commerciale del Lotto 1, come da perizia, risulta essere pari a 1.272,00 mq, il valore della locazione mensile risulta pari a:

$$1.272,00 \times 1,60 = 2.035,20 = 2.000,00 \text{ euro (Valore di locazione mensile)}$$

Il reddito annuo (R) del Lotto 1 sarà uguale a:

$$R = 2.000 \times 12 = 24.000,00 \text{ (Reddito annuo di locazione)}$$

In considerazione di un reddito annuo ritraibile per il Lotto 1 pari ad euro 24.000,00 euro ed in considerazione del valore della piena proprietà pari ad euro 645.000,00, possiamo, tramite il loro rapporto sopra richiamato, individuare il saggio di capitalizzazione "r" pari a:

$$r = R/V = 24.000,00/645.000,00 = 0,03721$$

Utilizzando la formula estimativa dell'accumulazione iniziale dei redditi si ha:

$$\mathbf{Vds = R \times (1+r)^{(n-m)} - 1 / r (1+r)^{(n-m)}}$$

dove R = reddito annuo lordo percepibile = € 24.000,00

$r = \text{saggio commerciale di capitalizzazione} = 3,721\%$

$n = \text{anni di durata della concessione del diritto} = 99$

$m = \text{anni trascorsi dall'inizio del diritto alla data della perizia (1987-2022)} = 35$

sostituendo i valori si ottiene:

Valore del diritto di superficie = $V_{ds} = € 582.754,00$

CONCLUSIONI

Si può quindi concludere che esperite tutte le necessarie informazioni ed eseguiti tutti i necessari controlli per pervenire alla determinazione del $V_a = \text{Valore del Lotto 1}$ con la perizia di stima allegata e redatta in data 03.03.2022 si è potuto determinare con le usuali procedure estimative il Valore del reddito netto dell'area $R = € 24.000,00$ da cui si è determinato il valore del diritto di superficie pari a $V_{ds} = € 582.754,00$

VALORE COMPLESSIVO LOTTO 1 IN DIRITTO DI SUPERFICIE = 582.754,00 EURO

Tanto dovevo per incarico conferito.

07.03.2025

Arch. Matteo Boncristiano



The stamp is circular with the text "ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI" around the top edge and "della Provincia di Foggia" around the bottom edge. In the center, it reads "Matteo Boncristiano ARCHITETTO" and "Sezione An° 1209".