

TRIBUNALE DI MANTOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. N. 110/2018

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Andrea GIBELLI

STIMA DEL VALORE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

- LOTTO UNICO -

PREMESSA

Il quesito giudiziale del 18/05/2018 chiede, al punto n. 9, di determinare il valore degli immobili pignorati. Il riscontro è stato pertanto fornito nell'elaborato peritale a cui la presente relazione di calcolo costituisce allegato.

Poiché la società esecutata risulterebbe titolare del solo diritto di superficie sui beni immobili oggetto di procedura fino alla data del 06/08/2035 (ai sensi del contratto a magistero del Segretario Generale del Comune di Suzzara rep. 7152 del 30/01/2009), si ritiene necessario procedere altresì alla determinazione del valore dei diritti per cui sia presuntivamente attuabile la vendita, ovvero del solo **diritto superficario con scadenza all'anno 2035**.

Resta pertanto esclusa la proprietà per l'area, che fa capo al Comune di Suzzara.

CRITERI DI VALUTAZIONE

Per quanto riguarda il complesso immobiliare costruito dal superficario sulle aree rese disponibili dal concedente ed oggetto di procedura, come determinato nell'elaborato peritale oggetto di mandato, allo stesso è attribuito un valore complessivo (aree pertinenti comprese) pari a:

Valore totale complesso immobiliare € 4.189.100,00

Considerato quindi il valore di mercato dell'intero complesso immobiliare (V_{tot}) pari ad € 4.189.100,00, in matematica finanziaria si ottiene il valore del rendimento dello stesso partendo dall'inversione della formula che produce il valore del bene attraverso il metodo di capitalizzazione illimitata, ovvero:

$$V_{tot} = R_n / r$$

Dove:

- R_n = Reddito netto del compendio a capitalizzazione illimitata
- r = Tasso di capitalizzazione del reddito che attualmente si può valutare pari al saggio d'investimento nel settore edilizio ovvero del 2%

Si ottiene quindi che

$$R_n = V_{tot} * r$$

$$R_n = € 4.189.100,00 * 0,02 = € 83.782,00$$

Il reddito netto del compendio a capitalizzazione illimitata ammonta pertanto ad € 83.782,00.

STIMA DEL VALORE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE
--

Nel nostro caso specifico (fatti savi i procedimenti e/o subprocedimenti connessi all'esecuzione immobiliare in corso) nell'anno 2035, alla scadenza del diritto di superficie, il Comune di Suzzara, oggi proprietario per l'area, diventerà anche proprietario delle costruzioni che sono state realizzate dalla concessionaria, riunendo a sé la piena proprietà dei beni.

Occorre considerare che, se la trasformazione in piena proprietà avverrà nell'anno 2035, ad oggi vi sono ancora 14 anni residui prima della scadenza del diritto di superficie.

Determinato quindi con le modalità sopra descritte il reddito netto del compendio a capitalizzazione illimitata (R_n) si procede ora a determinare il valore del diritto di superficie per un periodo di 14 anni (V_{ds}) con l'applicazione della formula estimativa:

$$V_{ds} = R_n * [(q^{14} - 1) / (r * q^{14})]$$

Dove:

- R_n = Reddito netto del compendio stimato a capitalizzazione illimitata, pari ad € 83.782,00
- r = Tasso di capitalizzazione al 2% = 0,02
- $q = 1+r$

Si perviene a determinare che il valore economico del diritto di superficie per il periodo di 14 anni è pari a:

$$V_{ds} = € 83.782,00 * [(1,02^{14}-1)/(0,02 * 1,02^{14})] = € 83.782,00 * 12,10624877 = € 1.014.285,73$$

CONCLUSIONI

Il valore economico del diritto di superficie per il periodo di 14 anni (ossia fino alla naturale scadenza della concessione), da porsi in vendita nell'ambito dell'esecuzione immobiliare R.G. n. 110/2018 (lotto unico) è pertanto stimato in € 1.014.285,73, che si arrotondano ad **€ 1.014.300,00** (diconsi Euro unmilionequattordicimilatrecento/00).

Suzzara, 11/01/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Zanini Guido Andrea
(Sottoscritto digitalmente)