



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

98/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

INTRUM ITALY S.P.A. PROCURATORE DI INTESA SANPAOLO S.P.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Natali Antonio Ivan

CUSTODE:

Avv. Anna De Nitto

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/08/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

RAFFAELLA GRASSI

CF:GRSRFL79B67F152T

con studio in SAN VITO DEI NORMANNI (BR) Via Zandonai, 50

telefono: 0831985720

email: ing.raffaella.grassi@gmail.com

PEC: grassi.raffaella@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 98/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Supermercato a TORRE SANTA SUSANNA Via Latiano 229, della superficie commerciale di **399,85** mq per la quota di

- 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di valutazione è situata in zona residenziale del Comune di Torre Santa Susanna (BR), zona residenziale nella periferia Nord.

Realizzato negli anni '90, il supermercato gode su due lati di affacci liberi e si sviluppa la piano terra. L'accesso all'immobile, oggetto di perizia, avviene direttamente al piano strada. Si compone da: un ampio spazio vendita di superficie pari a 350,00 mq, un piccolo bagno ed un locale tecnico. Al piano interrato è ubicato un locale adibito a deposito.

L'altezza utile interna è pari a 3,70 ml.

Il locale commerciale è in condizioni mediocri. L'esposizione e la posizione sono buone.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 486 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 417 mq, rendita 3.833,45 Euro, indirizzo catastale: VIA LATIANO n. 229 , piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze:

L'immobile così come rappresentato in Catasto, confina rispettivamente con:

lato Nord: altra proprietà (altra unità immobiliare)

lato Sud: affaccio libero su Via Giuseppe Grassi

lato Est: affaccio libero su via Latiano

lato Ovest: altra proprietà (altra unità immobiliare)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **393,50 m²**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **0,00 m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 177.925,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 150.880,00
Data della valutazione: 23/08/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria n. 2210 del 30/06/2008 a favore: *** DATO OSCURATO *** , contro: *** DATO OSCURATO *** ; per Euro 750.000,00 di cui Euro 500.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 12 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Di Gregorio Francesco, Notaio in Mesagne, in data 25/06/2008 rep.45197/14109.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento Immobiliare n. 12933 del 07/08/2023 a favore: *** DATO OSCURATO *** , e contro: *** DATO OSCURATO *** , Pubblico Ufficiale: Unep Tribunale di Brindisi, in data 28/07/2023 rep.2006.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Aldo Gargano di Manduria, stipulato il 12/04/1990 rep. 17099 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brindisi il 24/04/1990 al n.5569 di formalità, da potere di Galiano Luigi nato a Francavilla Fontana (BR) il 01/01/1922.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N°1480/N

VARIANTE del 19/04/1990 avente ad oggetto: variante di destinazione d'uso da stabilimento vinicolo a negozio e lievi modifiche.

AGIBILITA 'del 13/05/1991 protocollo n.56.

VARIANTE del 05/07/1990 al progetto approvato dalla C.E.C. (Commissione Edilizia Comunale) del 19/04/1990, avente ad oggetto la variazione di destinazione d'uso da opificio a negozio e n°2 locali garage; lievi modifiche interne ed ai prospetti; rifacimento delle coperture.

SANATORIA DI OPERE EDILIZIE ABUSIVE n°155, concessione n.1062 del 14/06/2005.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF – Programma di Fabbricazione adottato in forza di delibera C.C. n. 33/11.10.1972, con D.P.G.R. n. 1203 in data 17.07.1973, l'immobile ricade in Zona B di Completamento

Norme tecniche di attuazione ed indici:

a) -È ammesso il completamento, la sopraelevazione e la ricostruzione dei fabbricati esistenti nonché la costruzione di nuovi edifici nei lotti ancora ineditati, per destinazione residenziale, di attività pubbliche e di interesse pubblico, quali uffici, negozi, studi professionali, autorimesse e parcheggi pubblici ecc.

Sono escluse le attività artigianali rumorose e comunque moleste, e le attività industriali;

b) -L'indice di fabbricabilità massimo è di metri cubi cinque di costruzione per ogni metro quadrato di lotto fabbricabile.

Le costruzioni che alla data dell'approvazione del presente Piano di Fabbricazione, consistono di un solo piano fuori terra possono essere sopraelevate di un piano, fino all'altezza massima totale di n.9,00 metri, semprechè la nuova superficie coperta a piano primo non superi il 60%-70% dell'area totale del lotto, e previa approvazione di studi particolareggiati.

c) -In ogni caso la superficie coperta massima non potrà superare il 60%-70% della superficie totale del lotto.

d) -L'altezza massima degli edifici non può superare i mt. 12, e comunque non può essere superiore alla larghezza stradale.

È consentito inoltre risvoltare l'altezza della facciata degli edifici lungo le strade laterali per una lunghezza minima di m 4 e comunque non superiore alla larghezza della strada più stretta.

e) -È prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m.10 fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

È consentita la deroga a tale prescrizione soltanto per i prospetti stradali, qualora di inseriscano in un allineamento preesistente, su strade di larghezza inferiore a m.10 e previa approvazione di studi particolareggiati.

La nuova superficie coperta a piano primo non superi il 70% dell'area totale del lotto

f) -Non possono essere consentite sopraelevazioni, trasformazioni, ampliamenti e ricostruzioni, se non si provvede alla sistemazione di parcheggi in area privata direttamente accessibili dalla pubblica via, pari a un metro quadrato per ogni venti metri cubi di costruzione complessiva

g) - Va rispettato il 6° comma dell'art.17 della legge 6/08/67 n°765. In alternativa l'Amministrazione Comunale potrà procedere alla redazione di appositi studi particolareggiati ai sensi della Circolare dell'Assessorato Regionale all'Urbanistica e LL. PP n°344 in data 4/6/72.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- modifiche distributive interne, nella planimetria sono indicate partizioni diverse da quelle presenti nello stato rilevato, in quanto il vano in cui sono ubicati il bagno ed il locale tecnico è stato suddiviso anziché essere un unico ambiente;

- presenza di botola di collegamento tra il piano terra ed il piano interrato non indicata in planimetria;

- parete divisoria tra il supermercato e l'unità immobiliare confinante da realizzare in muratura, in quanto attualmente è realizzata in legno amovibile.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) per modifiche interne e ripristino di muro divisorio.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione pecuniaria per modifiche interne (art. 6-bis comma 5 - D.P.R. 380/200): €1.000,00
- Diritti di segreteria per presentazione della CILA per opere già eseguite: €75,00
- Onorario professionista oltre IVA e cassa: €1.500,00
- Costo di realizzazione di muro divisorio: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

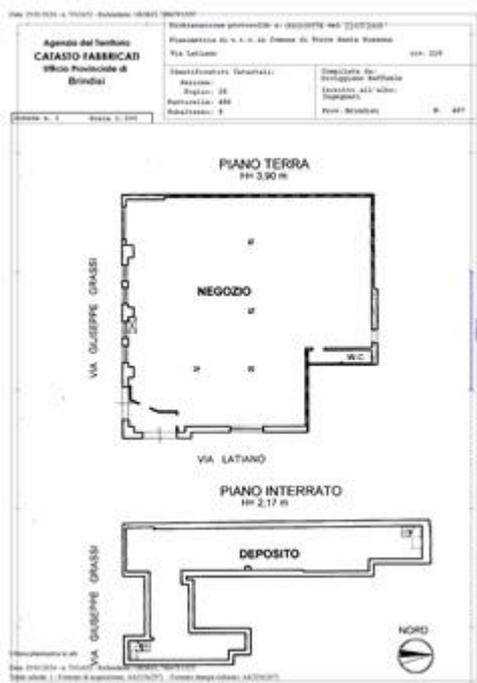
- modifiche distributive interne, nella planimetria sono indicate partizioni diverse da quelle presenti nello stato rilevato, in quanto il vano in cui sono ubicati il bagno ed il locale tecnico è stato suddiviso anziché essere un unico ambiente;
 - presenza di botola di collegamento tra il piano terra ed il piano interrato non indicata in planimetria
- Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento catastale in seguito presentazione della C.I.L.A. postuma in sanatoria.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Diritti catastali per presentazione docfa: €150,00
- Onorario per tecnico professionista per la redazione della variazione catastale oltre IVA e cassa previdenziale: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN TORRE SANTA SUSANNA VIA LATIANO 229

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

Supermercato a TORRE SANTA SUSANNA Via Latiano 229, della superficie commerciale di **399,85** mq per la quota di

- 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di valutazione è situata in zona residenziale del Comune di Torre Santa Susanna (BR), zona residenziale nella periferia Nord.

Realizzato negli anni '90, il supermercato gode su due lati di affacci liberi e si sviluppa la piano terra. L'accesso all'immobile, oggetto di perizia, avviene direttamente al piano strada. Si compone da: un ampio spazio vendita di superficie pari a 350,00 mq, un piccolo bagno ed un locale tecnico. Al piano interrato è ubicato un locale adibito a deposito.

L'altezza utile interna è pari a 3,70 ml.

Il locale commerciale è in condizioni mediocri. L'esposizione e la posizione sono

buone.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 486 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 417 mq, rendita 3.833,45 Euro, indirizzo catastale: VIA LATIANO n. 229 , piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze:

L'immobile così come rappresentato in Catasto, confina rispettivamente con:

lato Nord: altra proprietà (altra unità immobiliare)

lato Sud: affaccio libero su Via Giuseppe Grassi

lato Est: affaccio libero su via Latiano

lato Ovest: altra proprietà (altra unità immobiliare)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

al di sotto della media 

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CARATTERISTICHE GENERALI E COSTRUTTIVE

L'immobile oggetto di valutazione è un supermercato censito al NCEU del Comune di Torre Santa Susanna (BR) al Foglio 28, Particella 486 Sub 9, avente categoria catastale C/1. Esso è costituito da un ampio spazio vendita, un piccolo bagno, un locale tecnico ubicati al piano terra; e da un deposito posto al piano interrato.

Il fabbricato presenta strutture portanti in c.a., solai in latero-cemento; copertura piana; le tamponature esterne con paramento esterno intonacato.

Il locale commerciale gode su 2 lati di affacci liberi ad angolo su via Latiano e via Giuseppe Grassi.

L'ambiente presenta pavimentazione in gres porcellanato dim. 29,50 x 29,50 cm.

Il locale bagno, presenta la stessa pavimentazione dello spazio di vendita, con le pareti interamente rivestite per un'altezza di circa 2,00 mt da piastrelle. Il bagno dotato di un solo vaso in appoggio con cassetta esterna e da un lavandino del tipo sospeso. I due sanitari sono separati da una porta a soffietto; presenta una apertura verso l'esterno di piccole dimensioni che permette l'ingresso nel locale bagno di aria ed in parte di luce.

Nel locale tecnico sono ubicati i quadri elettrici. L'altezza utile interna è pari a ml.

3,70.

La superficie lorda complessiva occupata dal supermercato risulta pari 350,00 mq.

Le pareti dell'immobile sono tinteggiate di colore bianco, le due porte, del bagno e del locale tecnico, sono di colore bianco del tipo tamburata con pannello di finitura verniciato in bianco.

Tutti i serramenti esterni sono in ferro verniciato a vetro singolo con apertura manuale. La porta di ingresso è a due ante scorrevoli provvista di fotocellule per apertura automatica e di una porta di emergenza con apertura verso l'esterno e maniglione antipanico. Il telaio dell'infisso di ingresso è in alluminio verniciato di colore nero e vetro singolo. I due vani di accesso sono provvisti di serrande avvolgibili con funzionamento meccanico.

Il piano interrato è collegato al piano terra attraverso due scale: una è accessibile dall'unità immobiliare confinante il bene pignorato, l'altra è ubicata all'interno dello spazio di vendita ed è coperta da una botola in metallo la cui apertura è ostruita dalla presenza degli scaffali.

Il piano interrato ha la pavimentazione in piastrelle aventi dimensioni dim. 45,00 x 45,00 cm.

Le pareti e i soffitti sono intonacate a civile e tinteggiate.

Dotazioni Impianti

L'impianto di riscaldamento viene garantito da due condizionatori posizionati a muro nel locale. Sono presenti infine anche tre ventilatori installati a soffitto.

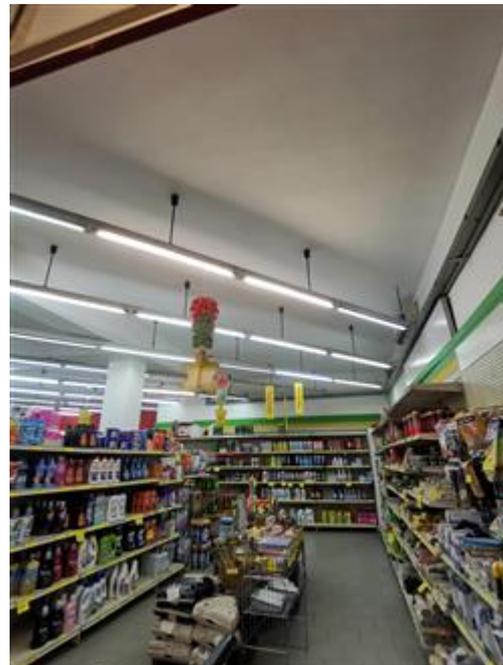
Le adduzioni acqua per servizi igienici seguono tracciati interni alle pareti.

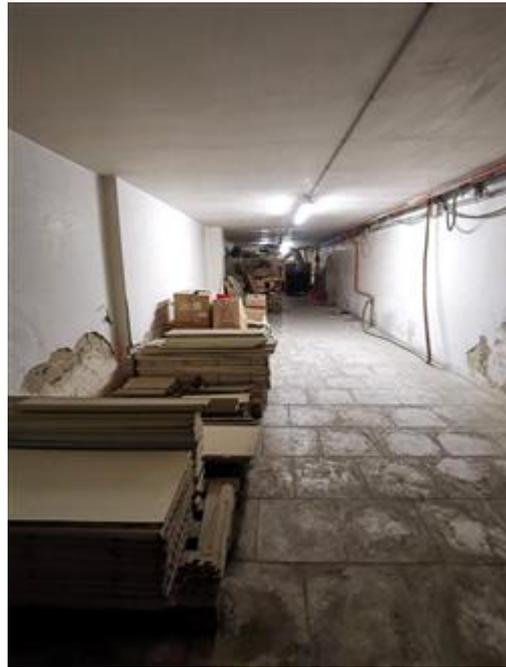
L'impianto elettrico è realizzato a vista, all'interno di canaline, in conformità delle norme vigenti al momento della realizzazione, tutti i frutti sono con scatole esterne.

Stato Di Conservazione Dell'immobile

L'immobile presenta complessivamente un discreto stato di conservazione così come il fabbricato che presenta un aspetto solido e decoroso. Le piastrelle della pavimentazione interna sono pressoché sbeccate ed alcune sono micro lesionate. L'intradosso del soffitto dello spazio di vendita presenta in alcuni punti, visibili ritocchi di pittura che farebbe pensare alla presenza di macchie di umidità provenienti dal lastrico solare che necessita di intervento di manutenzione. Le pareti del piano interrato presentano visibili macchie di umidità di risalita con distacchi evidenti di intonaco. In alcuni punti si notano efflorescenze, probabilmente causate dalla non presenza di trombe di ventilazione o aperture finestrate che garantirebbero il ricambio d'aria.

Lo stato di conservazione e manutentivo dell'appartamento è mediocre. L'esposizione e la posizione sono buone.



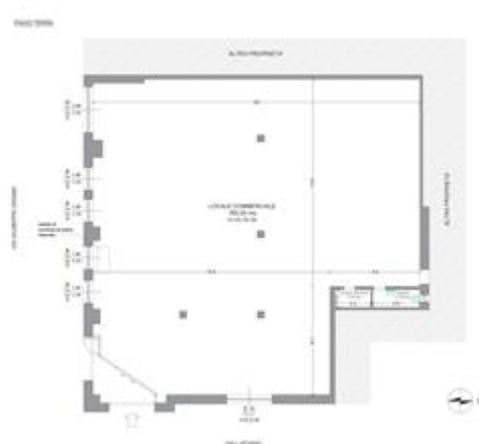


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SUPERMERCATO	350,00	x	100 %	=	350,00
BAGNO	3,00	x	100 %	=	3,00
LOCALE TECNICO	2,40	x	100 %	=	2,40
DEPOSITO INTERRATO	127,00	x	30 %	=	38,10
Totale:	482,40				393,50



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di procedere alla stima dei beni, si è proceduto al sopralluogo, agli accertamenti ed ai riscontri diretti tendenti ad acquisire tutti gli elementi conoscitivi utili per verificare, non solo l'ubicazione degli immobili di cui occorre determinare il valore di mercato in un preciso momento storico, ma anche la consistenza, la posizione e tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche da mettere comparativamente a confronto con quelle di analoghi beni. Preso atto della natura, della destinazione dell'immobile e della consistenza, tenuto conto dello stato di manutenzione e di conservazione in cui si trovano delle particolari finiture, considerata la zona urbana ove è situato ed il grado di appetibilità, svolte le indagini relative al mercato attuale di immobili simili o similmente ubicati assumendo opportune informazioni presso le agenzie immobiliari che esercitano nella zona, eseguiti i conteggi delle superfici complessive, tenuto in debito conto che la valutazione deve prevedere anche dei costi aggiuntivi necessari per gli interventi da effettuare, la metodologia che conduce alla valutazione si deve basare sul confronto tra beni economici, che può avvenire secondo due diverse modalità, **diretta** o **indiretta**, da cui discendono i ben noti procedimenti sintetici o analitici.

A causa dell'opacità del mercato delle categorie catastali C/1, della sua limitata dinamicità e della conseguente impossibilità di individuare un congruo numero di fabbricati comparabili di prezzo noto, recentemente compravenduti, con caratteristiche analoghe ai fabbricati in stima e ubicati nella stessa zona o in altre zone similari, non è risultato impossibile applicare nella valutazione il metodo diretto (comparativo).

Per determinare il più probabile valore di mercato si opererà, quindi, con metodologia indiretta, attraverso il procedimento del **valore di trasformazione**, inteso come metodo di stima del valore di mercato e perciò condotto con riferimento all'ordinarietà.

Vi è poi da riconoscere che i vincoli urbanistici e la particolarità stessa del bene, limitano la possibilità di una sua agevole collocazione, limitando l'immediata visibilità di una destinazione ordinaria sul mercato.

Cionondimeno, si riconoscono i pregi per la quale può ipotizzarsi una destinazione

nell'ambito del mercato locale vicina al piccolo imprenditore che non dispone di rilevanti risorse finanziarie necessarie per trasformare radicalmente il bene, ma dotato delle risorse economiche per renderlo produttivo tenendo in debito conto i difetti di una struttura staticamente inadeguata alle normative vigenti e mantenuta in cattive condizioni.

La particolarità del bene comporta che alla determinazione del valore si giunga attraverso l'analisi dei fattori che concorrono alla produzione del bene stesso. Per cui, l'utilizzo delle metodologie indirette per la stima del valore di mercato si attua proprio mediante:

- l'approccio tecnico del costo (cost approach), ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene sommando ad esso il valore di mercato del suolo, tenuto conto del livello di deprezzamento maturato.

Fondamentalmente l'applicazione di questo criterio ricorre per quegli immobili urbani che non hanno un mercato proprio, in considerazione della loro specifica destinazione e quando non si ritiene opportuno adottare il criterio del valore di trasformazione, ovvero per i fabbricati distrutti parzialmente o totalmente a seguito di un sinistro e per i quali è richiesta la determinazione del danno subito.

Altra metodologia applicabile al caso de quo è il valore di surrogazione ch'è quello che viene attribuito all'immobile urbano che si stima pari al prezzo di mercato di un altro immobile che può surrogare o sostituire quello da valutare ritenuto di pari utilità. Da tale criterio discende anche il procedimento estimativo detto "a costo deprezzato" di un fabbricato e cioè il valore di costo di riproduzione diminuito dal costo necessario per rendere tale immobile, spesso vetusto ed obsoleto (non in tale caso), analogo a quello di cui si ipotizza la ricostruzione.

Stima del Valore di Riproduzione deprezzato

Il più probabile valore di ricostruzione non è altro che il più probabile valore ordinario di costruzione, con tecniche e prezzi attuali, di un complesso immobiliare esistente o già esistito; tale metodo, consiste nel determinare il valore del complesso stesso in base alla somma di tutte le spese che occorrono o sono occorse a un imprenditore ordinario per produrlo, perciò, è chiamato anche valore di riproduzione o ricostruzione. Le spese a cui normalmente l'imprenditore va incontro sono quelle sostenute per:

- acquisto dei materiali, dei semilavorati e dei prodotti finiti, noleggi per gru, betoniere, impalcature metalliche, manodopera ecc., il tutto sinteticamente riassumibile nel Costo di Costruzione (Cc) del fabbricato, nel quale confluiscono anche le spese di progettazione e di direzione lavori;
- oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché oneri afferenti al contributo commisurato al costo di produzione secondo la legislazione vigente;
- interessi passivi, i cosiddetti “oneri di finanziamento”, questi ultimi calcolati in applicazione del saggio di interesse ricorrente sul mercato ovvero quello che gli Istituti di credito chiedono agli imprenditori per concedere prestiti.

Esistendo nel settore delle costruzioni un mercato dei profitti, è ovvio che nel valore di ricostruzione deve essere incluso anche il più probabile profitto normale dell'imprenditore ordinario, cosiddetto “utile”. Il valore di riproduzione di un fabbricato può essere richiesto, a seconda delle esigenze pratiche o peritali, tanto a nuovo come in determinate condizioni di vetustà.

Nel problema estimale in esame, è evidente che il valore di riproduzione a nuovo dovrà essere opportunamente deprezzato e cioè adeguato allo stato di conservazione, di obsolescenza funzionale attuale dell'impianto esistente.

Il valore secondo il criterio di “riproduzione deprezzato”, si ottiene allora sommando al costo di riproduzione a nuovo opportunamente deprezzato (Ccd) dell'immobile, il valore dell'area (Va) nonché gli oneri connessi al mancato utilizzo del capitale impegnato nell'acquisto dell'area.

Di seguito se ne richiamano succintamente la formula generale e le definizioni dei termini che vi compaiono:

$$\mathbf{V_o = Ccd + V_a + O_a}$$

Ove:

1. Ccd = K (1-D) Costo di costruzione deprezzato

dove:

1. K Costo di costruzione o riproduzione a nuovo del fabbricato
2. D Coefficiente di deprezzamento totale riferibile alla vetustà e allo stato di manutenzione delle opere edili, strutturali e degli impianti civili e tecnologici

2. Va Valore dell'area
3. Oa Oneri connessi al mancato utilizzo del capitale impegnato nell'acquisto dell'area

Inoltre, il costo di riproduzione a nuovo totale (K) è determinato, solitamente, dai seguenti fattori:

$$K = Cc + Ou + Op + Of + Up$$

Ove:

1. Cc Costo di costruzione/produzione diretto dell'intervento edilizio che si vuole riprodurre, comprensivo del profitto d'impresa (del costruttore) e di una quota di "imprevisti"
2. Ou Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, contributo di smaltimento rifiuti, contributo commisurato al costo di costruzione (produzione) di cui sopra.
3. Op Spese di progettazione, di direzione lavori e di commercializzazione (eventuali) del fabbricato
4. Of Oneri finanziari
5. Up Utile del promotore finanziario

Si riassumono di seguito le ipotesi di lavoro assunte a base dei calcoli per la determinazione del valore di riproduzione deprezzato dell'immobile, desunte dalla "parte I – Identificazione e descrizione del bene".

Valore area (Va)

Per la valutazione del terreno attraverso il metodo "sintetico comparativo" si condurrà il confronto tra il terreno in esame ed altri simili per caratteristiche, ubicazione, ecc., di cui siano noti i prezzi. Non essendoci mercato per i terreni ricadenti nell'area interessata, sono stati presi in considerazione esclusivamente proposte di vendita di suoli ricadenti in zone diverse ma dello stesso comune. Si ritiene di fare utile riferimento alle proposte di vendita di questi suoli, come termine di confronto, avendo caratteristiche sufficientemente simili ed ubicazioni verosimilmente paragonabili.

Si terrà, ovviamente, anche conto delle differenze tra questo ed i suoli proposti a

raffronto attraverso dei coefficienti incrementativi o riduttivi dei parametri unitari sopra esposti, espressione di elementi di mercato oggettivamente riscontrati nelle indagini condotte, associati ad esperienza e sensibilità tecnico-estimale.

Il procedimento di omogeneizzazione è dettagliatamente esposto nella tabella riportata di seguito.

In sintesi, si sono applicati i seguenti coefficienti:

1. *fattore temporale*: è un coefficiente applicato ai termini di raffronto per tener conto della capacità contrattuale tra la domanda e le offerte proposte all'attualità; i coefficienti di aggiornamento, prudenzialmente, sono stati stimati in circa cinque punti percentuali.

2. *ubicazione*: come è ovvio, il valore unitario di un suolo decresce o aumenta a seconda della posizione e della zona in cui è ubicato, per mancanza di elementi di raffronto nella zona B (urbana della città) i tre lotti presi in considerazione sono collocati in zona D (di completamento), quindi estrema periferia. Pertanto, si applica un coefficiente maggiorativo di circa dieci punti percentuali.

TABELLA COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE						
N.	RAFFRONTO	CONSISTENZA MQ	VALORE UNITARIO €/mq	Capacità contrattuale	COEFFICIENTE DI UBICAZIONE	VALORE UNITARIO €/mq omogeneizzato
1	LOTTO DI SUOLO di m2 233: € 39.000	1,05	167,40	1,05	0,90	166,10
2	LOTTO DI SUOLO di m2 320: € 45.000	1,05	141,00	1,05	0,90	139,91
3	Lotto di suolo di mq 270: € 30.000	1,05	111,00	1,05	1,05	128,50

Valore medio dei terreni comparabili € 144,833 [(166,10+139,90+128,50) /3].

Si ritiene pertanto di adottare, per il terreno in oggetto, il parametro unitario in c.t. di € 145,00 (centoquarantacinque/00).

Ne consegue la seguente valutazione:

consistenza m ²	Valore €/m ²	(Va) €
----------------------------	-------------------------	--------

355	145,00	€ 51.475
-----	--------	----------

Oneri finanziari sul costo di acquisto dell'area (Ofa)

Si presuppone la sussistenza di un equilibrato rapporto di mezzi propri e mezzi di terzi, il che – secondo una prassi tradizionalmente invalsa – si traduce in acquisto dell'area con soldi propri ed edificazione a mezzo di denaro di prestito (mutuo, ecc.) nonché di anticipazioni della clientela per acquisti “sulla carta”.

Si adotta un parametro pari al 10% del valore dell'area.

Ne consegue la seguente valutazione:

O. fin. Costo area	51.475x 0,10	(Ofa) € 5.147,50
--------------------	--------------	------------------

Valore area comprensivo degli oneri finanziari (Va)

consistenza m ²	(Va+Ofa)	(Va) €
355	51.475+5.147,50	€ 56.622,5

Costo di Costruzione (Cc)

Considerata la tipologia del bene in esame, di datata concezione, si ritiene di adottare il parametro unitario facendo riferimento ai costi determinati per un complesso edilizio per scuola media riportato nella pubblicazione “Tipologie Edilizie” redatto dal Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano ed edito dalla DEI anno 2018, ultima pubblicazione. Tale scelta è condizionata dalla particolarità del bene che non trova collocazione in nessuna pubblicazione specializzata nel campo edilizio.

In tale studio sono riportati i costi di produzione di vari organismi edilizi e quello che viene preso in considerazione è costituito dalla edilizia tipologia “D” capannoni industriali, verosimilmente applicabile al caso in esame, ad un solo piano.

Dall'esame delle tabelle relative ai costi, risulta che il costo a nuovo dell'intervento preso a raffronto, è di €/m². 320,00. La scelta viene data dai dati ricavati da Internet e dal bollettino della regione Puglia che fornisce valori per capannoni in muratura da 200,00 a 320,00 mq. Applicando una media dei valori individuati si ha 260,00 mq.

Ne consegue la seguente valutazione:

Consistenza m ²	Valore €/m ²	(Cc) €
355	260,00	€ 92.300

Spese tecniche di progettazione, oneri professionali (Op)

Comprende gli oneri professionali, il costo complessivo dell'attività di promotore ed include anche gli allacciamenti, le consulenze, la progettazione, la direzione lavori e la gestione della sicurezza, gli imprevisti, le spese di commercializzazione e le varie.

Vista la legge 143/1949, considerato quanto esplicitato dal testo elementi di estimo (G. Medici), nonché sulla base delle indicazioni provenienti dal settore (specificatamente testo "Lo sviluppo immobiliare" di T. Somacasa – Ed. Aspesi – Scenari Immobiliari) si assumono nel 7% del Costo di Costruzione.

Ne consegue la seguente determinazione:

Costo di Costruzione	A percentuale 7%	Oneri Professionali
€ 92.300,00	0,07	€ 6.461,00

Oneri di urbanizzazione (Ou)

Da una indagine effettuata presso il comune di Torre Santa Susanna, a cui è deputato l'incameramento degli oneri di urbanizzazione, relativamente alla quantificazione degli oneri dovuti per un intervento di nuova edificazione assimilabile a quello in argomento, tenuto conto della destinazione urbanistica, è prevista corresponsione di oneri di urbanizzazione pari ad €/m² 11,20 per la superficie utile del piano terra, e €/m² 11,20 x 0,60 per il piano interrato. Si abbatte la consistenza del 10% per tenere conto della superficie occupata da murature e tramezzature.

Ne consegue la seguente determinazione:

Oneri di urbanizzazione	€/m ² 11,20	Oneri
M ² 355-10% =319,50	M ² 388,08 x €/m ² 11,20	€ 4.346,50
127-10% x0,60= 68,58		

Oneri finanziari (Of)

Si presuppone la sussistenza di un equilibrato rapporto di mezzi propri e mezzi di terzi, il che, secondo una prassi tradizionalmente invalsa, si traduce in acquisto del complesso con soldi propri e edificazione a mezzo di denaro in prestito (mutuo, ecc.) nonché di anticipazioni della clientela per acquisti "sulla carta". Sulla base di valutazioni recentemente effettuate si è mediamente riscontrata, per quanto attiene

gli Oneri finanziari sul costo di acquisto del complesso e gli Oneri finanziari sul costo di costruzione e professioni, un'incidenza pari al 8% sul costo di Costruzione, analogo all'indice determinato sull'area.

Valutazione (Of)

Costo di costruzione	92.300,00x0,08	€ 7.384,00
----------------------	----------------	-------------------

Totale dei costi di produzione diretta (Cpd)

Il totale dei costi di produzione diretta è dato dalla seguente formula:

$$\text{Cpd} = \text{Va} + \text{Ou} + \text{Cc} + \text{Op} + \text{Of}$$

Va	€ 56.622,50
Ou	€4.346,50
Cc	€ 92.300,00
Op	€6.461,00
Of	€7.384,00
Totale (Cpd)	€ 167 114,00

Utile del promotore (Up)

L'utile del promotore costituisce il profitto complessivo al lordo delle imposte che egli ritrae dall'impiego di tutti i capitali e viene incamerato al momento della vendita.

Pertanto, all'importo del Cpd deve aggiungersi l'utile dell'investitore che, generalmente rapportato al valore del progetto di sviluppo immobiliare (ricavi da vendita), e tenuto conto della destinazione d'uso pubblico del cespite si assume, ragionevolmente, applicando un coefficiente (rilevato dal testo elementi di estimo G. MEDICI) nella misura minima del 10%: $U = 10\%$ di Cpd attribuendo una analoga remunerazione del capitale (oneri finanziari).

Ne consegue la seguente determinazione:

Utile del promotore	Cpd € 167 114,00x 0,10	€ 16.711,40
----------------------------	------------------------	--------------------

Totale Costi (K)

K = (Cpd + Up) 167 114,00+16.711,40	€ 183.825,40
--	---------------------

- **Calcolo del deprezzamento per vetustà e stato manutentivo sul costo di ricostruzione al nuovo del costruito**

Il valore di costo ricavato con la metodologia sopra esposta, riguarda quello relativo ad un immobile simile per tipologia ed ubicazione a quello attuale, ma considerato nuovo, adeguato alle normative e completo di tutte le dotazioni e servizi accessori.

In effetti la fotografia dell'immobile risulta diversa da un nuovo ipotetico immobile per quanto attiene le caratteristiche di stato conservativo, dovute essenzialmente alla vetustà delle strutture.

Nel caso specifico, si ritiene che al calcolo del deprezzamento per vetustà debba concorrere una unica macro categoria di opere, e cioè:

- opere edili (strutture, allestimenti, rifiniture, urbanizzazioni).

Il coefficiente di deprezzamento per vetustà è stato desunto dalla formula empirica messa a punto dai tecnici di costruzioni industriali per l'Unione Europea degli Esperti Contabili e riportata in tab. 8.2 del Testo di estimo di Marcello Orefice, vol. 2°, Estimo Industriale:

$$D = [(A + 20)^2 / 140] - 2,86$$

Dove: D; deprezzamento in percentuale del valore a nuovo; A; età in anni della categoria espressa in percentuale sulla vita utile della stessa.

Tale formula viene applicata all'unica macro categoria secondo il rapporto di ciascuna tra la vita utile ed il periodo di esecuzione.

- Opere edili e strutturali: durata vita utile di anni 100.

L'anno di costruzione del bene in oggetto è il 1990.

Dalla applicazione del coefficiente di abbattimento si ricava il deprezzamento da applicare al costo di costruzione per tener conto dei fattori di vetustà rispetto al complesso considerato a nuovo, pari al 55,00% (anni 34).

L'applicazione di tale coefficiente sul costo a nuovo ad esclusione del "fattore area", comporta un abbattimento (V2) in termini di valore come segue:

$$V1 \text{ (valore fabbricati esclusa l'area)} = K - (Va) = € 183.825,40 - 56.622,5 = € 127.202,90$$

$$V2 \text{ (vetustà)} = €127.202,90 \times 0,050 = € 6.360,15$$

$$Ccd \text{ (costo di costruzione deprezzato)} = (V1 - V2) = €127.202,90 - 6360,15 = € 120.842,76$$

Valore commerciale dell'immobile

Quanto sopra esposto il valore commerciale del complesso immobiliare in argomento risulta come segue:

Valore commerciale del complesso immobiliare $V_o = C_{cd} + V_a$	€120.842,76+56.622,50= € 177.465,26
---	-------------------------------------

Sulla scorta del valore sopra determinato, si attribuisce **all'intera unità immobiliare in argomento** il valore complessivo in cifra tonda di: **€ 180.000,00 (centoottantamila/00)**.

ALTRA METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

Nel caso specifico si ritiene valido e maggiormente rispondente alle esigenze di stima dell'immobile applicare il metodo analitico attraverso l'approccio finanziario basato sulla capitalizzazione dei redditi attribuibili al bene.

A tale scopo, il canone di locazione sarà determinato quale valore di surrogazione per investimenti immobiliari sul mercato locale di un capitale immobiliare costituito, con riferimento al bene in esame, dal valore degli immobili allo stato in cui si trovano.

Determinazione del reddito

Il bene da valutare, come già descritto presenta una caratteristica fondamentale: essere destinato ad opificio per lavorazioni meccaniche ubicato nel centro cittadino, fattore che ha influenzato la scelta metodologica estimativa.

In particolare, è stato ricercato contratto di locazione di immobili assimilabili per l'uso dell'immobile. Però, data la particolarità del bene non è stato possibile individuare canoni di locazione assimilabili.

Pertanto, nella indagine si terrà conto dei valori desunti da listini editi da operatori specializzati, fra i quali in primo luogo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.); ed individuato il canone di affitto effettivo corrisposto, equivalente al canone ordinario che il mercato apprezza per la tipologia di bene ad uso industriale.

Nello specifico il contratto si ipotizza essere costante ed illimitato nel tempo, rilevato che i contratti ad uso attività commerciale hanno durata 6 più 6 rinnovabili.

Pertanto, si ha:

Zona OMI E fascia periferica, valore di locazione (€/mq mese) minimo € 3,2 massimo € 4,1. Non si ritiene opportuno applicare il valore locativo medio € 3,6 per tener conto, come detto nella descrizione innanzi fatta, del fattore manutentivo -15%, ubicazionale -10%, nonchè della scarpa fruibilità di tutti gli spazi dell'intero fabbricato -15%. Pertanto si ha: € 3,6- 15%-10%-15% = €/mq mese 2,34

Per il piano interrato si ritiene applicare un abbattimento sulla consistenza del 70% della superficie di mq 127 che sono totalmente interrati, bassi in altezza e privi di aerazione.

$Mq\ 355 \times 2,34 = \text{€/mese } 830,70$

piano interrato $mq\ 127 \times 0,30 = mq\ 38,10$

Per quanto innanzi detto in considerazione dello stato manutentivo e che non si hanno dati certi per quanto riguarda i locali depositi, si ritiene applicare un canone minimo di €/mq 1,00 mese.

Pertanto si ha: $38,10 \times 1,00 = \text{€/mese } 38,10$

$\text{€ } 830,70 + 38,10 = 868,80 \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 10.425,60 \text{ C}_{\text{annuo}}$

Determinazione del tasso di fruttuosità

L'analisi dello specifico mercato immobiliare cui appartiene l'immobile in stima non fornisce dati sufficienti a rilevare in modo analitico il saggio di fruttuosità, pertanto si opera una determinazione di tipo indiretto, riconducibile metodologicamente al procedimento di costruzione del saggio per aggiunte e detrazioni dal saggio medio.

Si fa riferimento in particolare al mercato degli immobili a uso commerciale, scelta dettata dal verosimile utilizzo del bene, e il saggio medio di fruttuosità è desunto dai valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riferiti al 1° semestre 2023 e riguardanti il settore dei fabbricati a destinazione abitativa con riferimento alla zona D1. Nello specifico il saggio medio riferito al metro quadro netto rilevato per la zona D1 è pari all'5,6%.

Considerata la particolarità del bene in riferimento alla zona dell'Osservatorio Immobiliare, evidenziato altresì che il bene da valutare non è un'abitazione, che trattasi di categoria speciale non valorizzata dall'Osservatorio Immobiliare ubicati nel centro urbano, che la fattispecie è un supermercato, si ritiene congruo applicare un saggio di fruttuosità lordo del 5,6%.

Valore dell'immobile

Seguendo il procedimento analitico per capitalizzazione dei redditi, il più probabile valore di mercato può essere determinato applicando la relativa formula come segue:

$$V=C_{\text{annuo}} / r$$

Pertanto si ha: € 10.425,60/0,056= € 186.171,43 ed in cifra tonda **€ 185.000,00 (centottantacinquemila/00)**.

Da tali determinazioni deriva che il valore stimato dovrebbe essere la media tra le due metodologie adottate, considerato che le metodologie adottate hanno portato pressoché allo stesso risultato, si ritiene applicare al bene in argomento il valore complessivo di **€ 185.000,00 (centottantacinquemilamila/00)**.

Detto valore è stato, quindi, determinato:

- In funzione dei mq effettiva realizzabile,
- Tenendo conto che tale metratura sarà di tipo attività produttive,
- In base ai costi di produzione ricavati da pubblici listini ordinariamente praticati sul mercato e a valori di mercato dei manufatti realizzabili.
- Al valore di mercato dell'edificio è stato poi sottratto il deprezzamento per vetustà.

In base a tali presupposti e seguendo il processo logico e metodologico fin qui esplicitato, il più probabile valore di mercato all'attualità del complesso in oggetto – considerato libero da qualsivoglia onere, peso, gravame o servitù – è stato determinato, in cifra tonda, in **€185.000,00 (centottantacinquemila/00)**, valore che deriva da un processo di stima sommaria.

A conforto delle operazioni di calcolo sin qui condotte si fa riferimento ai valori OMI per il Comune di Torre santa Susanna, che riporta valori minimi di immobili in ordinario stato manutentivo da € 560,00 mq fino ad un massimo di € 680,00.

Nella fattispecie, trattandosi di immobile non ubicato in un contesto urbanistico adeguato, si ritiene opportuno applicare il valore minimo alla consistenza del manufatto, pertanto si ha: mq 355x € 560,00 = € 198.800,00. Considerato il fatto che, per il calcolo dei valori OMI, non stati valorizzati negozi ubicati in periferia ma nel centro abitato, il valore che sarà assunto nella stima del bene può

considerarsi in linea con i valori OMI.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **185.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 185.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 185.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è quello sintetico comparativo, attribuendo il più probabile valore di mercato. Il valore di riferimento viene determinato attraverso un'analisi comparativa di valori di beni simili e tiene conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, considerando anche lo stato di conservazione del bene. Inoltre si è tenuto conto anche dei valori ricavati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torre Santa Susanna (BR), ufficio tecnico di Torre Santa Susanna (BR), osservatori del mercato immobiliare AGENZIA DELLE ENTRATE, ed inoltre: BORSINO IMMOBILIARE

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	393,50	0,00	185.000,00	185.000,00
				185.000,00 €	185.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene non è divisibile.

Riduzione del 1% per lo stato di occupazione:	€. 1.850,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 5.225,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 177.925,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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:	€. 26.688,75
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 350,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 6,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 150.880,00

data 23/08/2024

il tecnico incaricato
RAFFAELLA GRASSI