

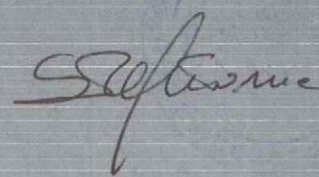
PERIZIA DI STIMA

Dei beni acquisiti al fallimento 1/2020 "Ciesse
Distribuzioni di Canzio Stefano"



Ing. Stefano Toma
Vico I La Martella 2 – Matera

Albo ingegneri n. 557



Stefano Toma

Perizia di stima

Premessa

Il sottoscritto Stefano Toma, iscritto all'ordine degli ingegneri di Matera al n. 557 in forza del mandato conferito del Giudice Delegato Dott.ssa Tiziana CARADOGNO, ha proceduto alla identificazione di 2 immobili, posti in Santeramo in Colle, ed alla stima del loro valore commerciale. Tali beni, di proprietà del sig. --- Omissis ---, sono stati acquisiti al fallimento della ditta “--- Omissis ---” n. 1/2020 Trib. MT.

Ai fini della vendita di detti beni, la Dott.ssa CARADOGNO, su istanza del curatore avv. Vincenzo VINCIGUERRA, ha conferito incarico al sottoscritto di stimarne il valore.

A tale scopo in data 29/04/2021 mi sono personalmente recato in Santeramo in Colle a prendere visione di detti beni nonché ad acquisire tutta la necessaria documentazione, anche fotografica.

Stima dei beni

Descrizione sommaria dei beni

I beni oggetto della presente perizia sono ubicati nel comune di Santeramo in Colle e consistono nello specifico:

1. Piena proprietà di un terreno, sito nella zona industriale di Santeramo in Colle, identificato in catasto al foglio 60 particelle 338, 341, 344, 347, 349, 351, 354, 357, 609, 654, 655, 657, 659; 2.

Usufrutto per la quota di 1/6 sui seguenti beni immobili:

- a. Deposito sito alla c.da D'Addosio identificato in catasto al foglio 29, part. 416, sub 4;
- b. Terreno sito alla c.da D'Addosio identificato in catasto al foglio 29, part. 446.

Di seguito si procederà ad una analitica valutazione per ciascuno di questi.

Detta stima è basata su quanto immediatamente rilevabile sui luoghi nonché dalla documentazione catastale, prescindendo da eventuali trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli, vincoli di qualsiasi tipo nonché da servitù non immediatamente rilevabili.

Terreno sito in Santeramo in Colle

Descrizione dell'immobile

L'immobile di cui al presente punto è costituito da due lotti adiacenti di terreno, denominati rispettivamente S6 e S12 della superficie totale di mq. 4.038 posti alla zona P.I.P. (Piano per

Investimenti Produttivi) di Santeramo in Colle alla contrada denominata Via Gioia, a quasi un chilometro dal centro abitato (all. 1).

Caratteristiche estrinseche

Detto terreno ricade nel piano per insediamenti produttivi regolamentati dall'articolo 27 della legge 865/71.

Trattasi di due lotti adiacenti posti a meno di 100 metri di distanza dalla S.P. 235 per Gioia del Colle. L'area, ricadente nel piano P.I.P. di Santeramo in Colle, appare completamente urbanizzata, dotata quindi delle infrastrutture viarie, rete fognante, rete elettrica.

Vi sono degli insediamenti produttivi posti nelle immediate vicinanze, ma gran parte dei lotti circostanti appaiono inutilizzati.

Il lotto S6 appare essere stato portato a quota strada per mezzo di un riempimento di terreno (all. 10). Tale dato è importante per l'eventuale acquirente che dovrà considerare il tipo di fondazione da realizzare in caso voglia sfruttarlo a fini edificatori.

Non sono presenti altre opere che possano incrementare il valore del lotto.

Dati catastali

Gli immobili di cui al presente punto sono censiti in catasto fabbricati al comune di Santeramo in Colle al foglio 160 particelle (all. 2):

Lotto S6

Particella	Superficie (mq.)
338	29
341	72
344	40
347	112
349	81
351	834
354	212
357	1.268
Totale	2.648

Lotto S12

Particella	Superficie (mq.)
609	27
654	5
655	195
657	3
659	1.160
Totale	1.390

Provenienza

Gli immobili sono stati acquistati dalla società “--- Omissis ---” dalla società “--- OMISSIS ---” amministrata dallo stesso sig. --- Omissis --- a mezzo di atto di compravendita stipulato il 3/4/2014, registrato a Gioia del Colle il 15/4/2014 e trascritto a Bari il 16/4/2014 ai nn. 13371/10444.

A loro volta i predetti lotti furono acquistati dalla società “--- OMISSIS ---” dal Comune di Santeramo per mezzo di due separate convenzioni di cessione in proprietà di cui:

1. la convenzione relativa al lotto S6 stipulata in data 29/12/2004 con rogito del segretario Generale del Comune di Santeramo in Colle, repertorio 4101, registrata a Gioia del Colle il 4/1/2005 al n. 50 e trascritta a Bari il 30/12/2004 ai nn. 64863/41390;
2. la convenzione relativa al lotto S12-S13 stipulata in data 07/02/2007 con rogito del segretario Generale del Comune di Santeramo in Colle, repertorio 4274, registrata a Gioia del Colle il 21/02/2007 al n. 723 e trascritta a Bari il 12/02/2007 ai nn. 9604/6668. Tale convenzione riguardava i lotti S12 ed S13 per la superficie complessiva di mq. 4.348 dei quali è stata ceduta la superficie di mq. 2.958 residuando in testa al sig. --- Omissis --- la superficie di mq. 1.390. A loro volta i terreni pervennero al Comune di Santeramo in Colle in forza del decreto di espropriazione emesso dal

Dirigente del Settore LL.PP. n. 5/2007 del 3 settembre 2003 registrato a Gioia del Colle l'8 settembre 2003 al n. 6682 e trascritto a Bari in 10/settembre 2003 ai nn. 41414/29644, 41421/29651, 41429/29659 e 41442/29672.

Vincoli

Il terreno ricade in un'area che il Comune di Santeramo in Colle ha destinato ad attività produttive in base all'art. 27 della legge 865/71.

La convenzione stipulata per l'acquisto di tali terreni prevedeva una serie di obblighi a carico dell'acquirente, obblighi che, sempre secondo quanto riportato nella stessa convenzione, saranno a carico degli eventuali aventi causa.

In particolare la società acquirente si obbligava a richiedere al Comune, il rilascio del relativo permesso di costruire entro e non oltre tre mesi dalla data di acquisto.

A tale proposito già il 5 febbraio 2007 il Comune di Santeramo in Colle aveva espresso parere favorevole al progetto di un capannone artigianale di 7.622 mc. da realizzarsi sulla totalità dei lotti S6, S12 e S13.

Tale progetto prevedeva di vincolare a parcheggio una superficie di 4.283 mq. per la durata della costruzione stessa (all. 4).

Dal momento che tale costruzione non è stata più realizzata tale vincolo può ritenersi superato. Il Comune nella convenzione, ha altresì obbligato l'acquirente a dare inizio ai lavori di costruzione entro un anno dalla data di rilascio del permesso di costruire.

L'acquirente non potrà modificare la destinazione d'uso del fabbricato realizzato senza lo specifico consenso del Comune, indipendentemente dalla osservanza della normativa edilizia in materia.

L'acquirente non potrà prima del decorso di 5 anni dalla data di rilascio del certificato di agibilità volontariamente locare, ovvero alienare a nessun titolo, il diritto concesso, né il fabbricato realizzato in forza dello stesso, né consentire, neppure parzialmente, la costruzione a favore di terzi, di diritti reali di godimento sull'immobile ad eccezione dei casi in cui la costituzione di questi ultimi sia finalizzata ad ottenere mutui, finanziamenti e/o altre diverse agevolazioni. Durante il predetto quinquennio è consentita la sola cessione di aziende, totale o parziale.

È previsto che l'adempimento di ognuno degli obblighi su riportati, su richiesta motivata dell'acquirente può essere derogato, sospeso o prorogato con il consenso imprescindibile ed insindacabile del Comune di Santeramo in Colle.

In caso di inadempimento la convenzione si risolverà di diritto ai sensi degli articoli 1454 e seguenti del Codice Civile, previa diffida ad adempiere.

Criterio di stima

Il valore del terreno è fortemente condizionato dalle condizioni poste nelle convenzioni di cessione in proprietà.

Infatti tale terreno, oltre a quanto detto sopra, sulla base di quanto prescritto nelle convenzioni, ed a meno di future modifiche legislative, potrà essere ceduto soltanto:

1. a soggetti che siano in possesso di tutti i requisiti soggettivi ed oggettivi previsti dal regolamento comunale di assegnazione delle aree ricadenti nell'area P.I.P. e previa escussione della lista dei soggetti inclusi nella graduatoria degli aspiranti all'assegnazione di lotti;
2. ad un prezzo che dovrà essere giudicato congruo dall'Ufficio Tecnico Erariale di Bari, ovvero dalla struttura tecnica comunale di Santeramo. Detta riserva è stata posta dal Comune per contrastare eventuali acquisti a fini speculativi.

La doppia condizione posta dal Comune di Santeramo, pur se probabilmente non limita il prezzo di vendita del terreno in sede di asta immobiliare, ne condiziona fortemente il prezzo in caso di successiva rivendita da parte dell'acquirente.

Tale vincolo di prezzo potrà eventualmente essere tolto solo a seguito di un intervento normativo nazionale, cosa che peraltro è già avvenuta con l'emanazione della Legge 12 luglio 2011 n. 106, (conversione del Decreto sullo Sviluppo 2011) e la conseguente aggiunta dei commi 49-bis e 49-ter all'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998 n. 448.

A seguito di ciò il vincolo di prezzo posto dalla legge 865/71 è stato rimosso con riferimento solo ad unità abitative e loro pertinenze, mentre permane con riferimento alle aree industriali.

Ad oggi, da informazioni assunte presso il Comune di Santeramo dal sottoscritto, non vi è una lista di richiedenti ed il prezzo che viene ritenuto congruo dallo stesso Comune è di € 25,83 a mq. (all. 5). Tale è il prezzo a cui il Comune di Santeramo cede in proprietà i terreni nell'area P.I.P. e che non deve essere superato in caso di successiva rivendita.

Nello stesso atto di compravendita stipulato nel 2014 fra la società “--- OMISSIS ---” e la società “-- OMISSIS ---” è stato indicato il prezzo complessivo di € 104.301,54 pari a € 25,83 a metroquadro.

Stima del valore del terreno

Sulla base di quanto sopra, ai fini della stima del valore terreno, il sottoscritto non ritiene di poter superare il valore indicato dal Comune di Santeramo dal momento che:

1. vi è presenza di lotti di terreno che, come sopra accennato, il Comune cede al prezzo di € 25,83 a metroquadro;
2. non vi è, allo stato attuale, possibilità di rivenderlo ad un prezzo superiore a € 25,83 a metroquadro; pertanto a parere del sottoscritto il valore del terreno è di:

$$4.038 \text{ mq.} \times 25,83 = 104.301,54$$

Diritto di usufrutto

Descrizione dell'immobile

L'usufrutto di cui alla presente stima riguarda due beni immobili ovvero:

1. un deposito sito in Santeramo in Colle della superficie di circa 357 mq posto al primo piano seminterrato di un edificio isolato composto da piano seminterrato, piano terra, primo piano e piano sottotetto.
2. il terreno, della superficie complessiva di 11.448 mq. che circonda il fabbricato di cui sopra, e da cui lo stesso fabbricato ha accesso.

I predetti beni sono posti nella periferia nord dell'abitato, a circa 2 km dal centro cittadino.

I due immobili costituiscono un complesso unitario in comproprietà con altri membri della famiglia - -- Omissis ---, costituito da una villa ed un ampio giardino recintato avente accesso da un cancello automatico.

Il terreno, sebbene riportato in catasto come agricolo assolve in realtà la funzione di ornamento del fabbricato principale con piante ed alberi aventi essenzialmente funzione decorativa e non finalizzata alla produzione di frutta.

Caratteristiche estrinseche

Il fondo, secondo quanto riportato in catasto ha una estensione complessiva di 11.448 mq. mentre il deposito posto al piano seminterrato ha una superficie catastale di 357 mq.

Quest'ultimo ha una forma pressoché rettangolare e all'interno misura circa 17,5 x 20 m.

Parte del locale, per una superficie di circa 227 mq. ha una altezza interna di 5,10 metri mentre la restante parte di 130 mq. ha una altezza interna di 2,05 metri.

Ad esso si accede attraverso un ingresso carrabile largo circa 5 metri protetto da una serranda motorizzata e radiocomandata.

Il vano deposito ha rifiniture molto semplici, adeguate alla funzione di deposito con solo alcune pareti intonacate.

Dati catastali

Il deposito di cui al presente punto è censito in catasto fabbricati al comune di Santeramo in Colle al foglio 29 particella 416 sub 4 in testa al sig. --- Omissis ---in ragione di 1/6 dell'usufrutto.

Il terreno circostante invece è censito in catasto terreni al comune di Santeramo al foglio 29 particella 446 (all. 6).

Va osservato che i dati riportati in catasto riguardanti la proprietà **sono sicuramente errati o incompleti.**

La nuda proprietà, secondo quanto riportato in catasto risulterebbe infatti divisa fra:

<u>Titolare</u>	<u>Quota</u>
--- Omissis ---	1/3
--- Omissis ---	1/6
--- Omissis ---	1/3
Totale	5/6

Come si vede rimane non attribuita la quota di 1/6 della nuda proprietà.

Stesso discorso per quanto riguarda l'usufrutto che risulta diviso fra:

<u>Titolare</u>	<u>Quota</u>
--- Omissis ---	2/3
--- Omissis ---	1/6
Totale	5/6

Anche qui si vede come rimanga non attribuita la quota di 1/6 dell'usufrutto.

Questa premessa è fatta per chiarire che, prima di procedere alla vendita della quota di usufrutto, è **indispensabile condurre una accurata ispezione presso i registri immobiliari** per verificare la reale consistenza dei diritti reali sui predetti immobili.

Appare altresì indispensabile condurre una accurata indagine presso il Comune di Santeramo per verificare la legittimità dello stesso immobile.

Provenienza

La quota di usufrutto pervenne al sig. --- Omissis --- per atto di donazione del padre --- Omissis --- del 9/11/2018 redatto dal Notaio Nicola Grassano (n. rep. 46003).

Criterio di stima

Esistono due modalità per la stima dell'usufrutto.

La prima, tipicamente utilizzata ai fini del pagamento delle imposte, la seconda basata sul valore di mercato del bene.

Modalità 1

Il valore dell'usufrutto viene calcolato moltiplicando la rendita annua per il coefficiente stabilito in relazione all'età dell'usufruttuario.

Il titolare dell'usufrutto è nato il 12/2/1965 ed ha quindi 56 anni.

All'età di 56 anni è associato un coefficiente pari a 65.

Per rendita annua si intende il valore della piena proprietà del bene in questione moltiplicato per l'interesse legale, attualmente 0,01%.

Il valore della piena proprietà viene determinato moltiplicando la Rendita Catastale per il coefficiente relativo alla categoria di immobile cui appartiene quello in esame.

Il deposito ha una rendita catastale di 479,38 da cui deriva un valore (catastale) dell'immobile di:

$$479,38 \times 115,50 = € 55.368,39$$

Potremo trascurare il valore dell'usufrutto del terreno costituendo questo una mera pertinenza del fabbricato.

Considerando il tasso di interesse legale attuale, pari al 0,01% possiamo stimare la rendita annua:

$$55.368,39 \times 0,01\% = € 553,68$$

Il valore della rendita annua va moltiplicato per il coefficiente legato all'età visto sopra:

$$553,68 \times 65 = 35.989,20$$

Questo è il valore complessivo dell'usufrutto, che dovrà essere ridotto proporzionalmente alla quota posseduta dal sig. --- Omissis --- Stefano, ovvero:

$$35.989,20 / 6 = \mathbf{5.998,20}$$

Tale è il valore dell'usufrutto calcolato secondo la procedura utilizzata normalmente ai fini del pagamento delle imposte.

Modalità 2

Per stimare il valore dell'usufrutto del deposito procederemo determinando il più probabile valore di locazione del bene in questione.

Si è tenuto conto delle rifiniture interne, dell'ubicazione periferica, nonché delle informazioni acquisite presso l'Osservatorio del Mercato immobiliare (OMI) gestito dalla Agenzia del Territorio.

Anche in questo caso potremo trascurare il valore dell'usufrutto del terreno costituendo questo una mera pertinenza del fabbricato.

Il valore di locazione così ottenuto lo divideremo per la quota di usufrutto indicata (1/6), infine dovremo moltiplicare il tutto per la aspettativa di vita del titolare.

Stima dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

Come criterio si è consultata la banca dati delle quotazioni dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) gestito dalla Agenzia del Territorio, ente assolutamente imparziale.

Il compendio è costituito da una unità immobiliare avente destinazione deposito.

L'osservatorio, aggiornato al secondo semestre 2020, non fornisce dati sulla zona in cui ricade il fabbricato (Zona Agricola R1) ma possiamo fare riferimento ai dati di una zona adiacente (Periferica D1) distante circa 300 metri in linea d'aria dall'immobile oggetto della stima, a condizione di ridimensionarne il valore (all. 8).

L'OMI rileva per i garage situati nella zona D1 valori di locazione compresi fra 1,40 e 2,10 €/mq a mese.

Facciamo a questo punto alcune considerazioni per determinare il valore di mercato del bene, bilanciando aspetti positivi e negativi rispetto ad una normale autorimessa sita nella zona D1, cui fanno riferimento i valori osservati dall'OMI:

1. Il locale in oggetto è mediamente più alto di una normale autorimessa. Se infatti una normale autorimessa ha una altezza di circa 2,60 metri, una parte del locale in questione ha una altezza interna di 5,10 m. Questo aspetto fa aumentare il valore rispetto ad una normale autorimessa;
2. Il locale non è particolarmente ben rifinito. Questo aspetto invece ne riduce il valore;
3. Il locale è fuori dalla zona D1 e posto poco più distante dal centro di circa 300 metri. Anche questo aspetto ne riduce il valore;
4. Il locale è considerevolmente più grande di una normale autorimessa, che di solito ha una superficie di 20/30 mq, e pertanto è più difficile da locare. Anche questo ultimo aspetto ne riduce il valore.

Le considerazioni di cui sopra portano ad ipotizzare che il locale in oggetto abbia un valore di mercato inferiore al valore minimo indicato dall'OMI del 20% ovvero

$$1,40 \times 0,80 = 1,12 \text{ €/mq}$$

Questo valore va moltiplicato per la superficie del deposito ottenendo il suo più probabile valore di locazione, ovvero:

$$1,12 \times 357 = \text{€ } 400,00 \text{ a mese Da}$$

cui discende una rendita annua lorda di:

$$400,00 \times 12 = \text{€ } 4.800,00 \text{ Tale}$$

sarebbe la rendita di locazione per l'intero deposito. La quota corrispondente ad 1/6 sarebbe di:

$$4.800,00 / 6 = \text{€ } 800,00$$

A ciò occorrerà togliere una quota di tasse sul reddito (20%) ed una quota relativa all'IMU che, calcolata con riferimento all'anno in corso (2021) è di 142 euro circa.

In totale la rendita annua netta riferita alla quota di 1/6 dell'usufrutto sarà:

$$800 - 160 - 142 = 498,00 \text{ euro annui.}$$

Il valore della rendita va moltiplicato per la aspettativa di vita del titolare dell'usufrutto che oggi ha 56 anni.

La formula che tiene conto di tutti questi fattori è:

$$Vu = \frac{Ru \cdot (q^n - 1)}{r \cdot q^n}$$

Dove:

Vu= valore dell'usufrutto;

Ru= Rendita annua netta (€ 498,00);

n = aspettativa di vita dell'usufruttuario (24 anni);

r= tasso di sconto (3%);

q=1+r (1,03);

Sostituendo si ottiene Vu = **Valore dell'usufrutto = € 8.361,16**

Valore dell'usufrutto

Con i procedimenti visti ai paragrafi precedenti abbiamo ricavato due valori diversi dell'usufrutto.

Per stimare quale sia il valore più probabile possiamo fare una media dei due valori sopra trovati ottenendo:

$$\text{Valore usufrutto} = \frac{5.998,20 + 8.361,16}{2} = \text{€ 7.179,68}$$

Conclusioni

Sulla base di quanto sopra argomentato possiamo riepilogare i valori di stima dei beni sopra descritti

<u>Bene</u>	<u>Ubicazione</u>	<u>Valore commerciale</u>
Terreno sito in zona P.I.P.	Santeramo in Colle	104.301,50
Usufrutto	Santeramo in Colle	7.179,68
Totale		111.481,18

Si rimette la presente relazione redatta al solo scopo di far conoscere la verità.

Matera 29/6/2021

Il tecnico

(Stefano Toma)

Stefano Toma

