

STUDIO DI INGEGNERIA DESTRADIS
ING. MICHELE DESTRADIS
VIA MARIO PAGANO, 56 - 72024 ORIA (BR)
P.IVA 02367360746 – TEL. 0831369190 – CELL. 3319956440
Pec: michele.destradis@ingpec.eu
Mail: michele.destradis@gmail.com



COMUNE DI FRANCAVILLA FONTANA

PROVINCIA DI BRINDISI

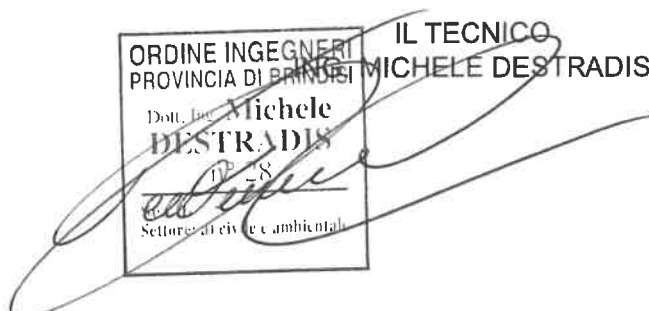
CENTRO DI CARICO INTERMODALE E DEI SERVIZI COMMERCIALI E REALI PER I
PRODOTTI ORTOFRUTTICOLI E PER L'AGRICOLTURA NELL'AREA ALLARGATA DI
FRANCAVILLA FONTANA (BR)

PERIZIA DI STIMA

COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE SUL CENTRO DI CARICO INTERMODALE CON
POSSIBILE TRASFORMAZIONE IN DIRITTO DI PROPRIETA'.



DATA: 24-02-2024



ING. MICHELE DESTRADIS
VIA MARIO PAGANO, 56 - 72024 ORIA (BR)
TEL. 0831369190 – CELL. 3319956440

1. PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Michele Destradis nato a Francavilla Fontana (Br) il 02-03-1986 e residente in Oria (Br) alla Via Mario Pagano n. 56, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brindisi al n. 28, con studio professionale in Oria (Br) alla Via Mario Pagano n. 56, per incarico ricevuto dal Comune di Francavilla Fontana (Br) con Determinazione n. 27 del 11-01-2024, per la redazione della perizia di stima "costituzione del diritto di superficie sul centro di carico intermodale con possibile trasformazione in diritto di proprietà".

Oggetto della presente relazione è la stima del diritto di superficie del Centro Intermodale di proprietà del Comune di Francavilla Fontana, per la quale l'Amministrazione con Delibera di Giunta n. 295 del 23/11/2023 ha espresso l'intenzione di procedere all'individuazione dei soggetti idonei attraverso procedura di evidenza pubblica alla cessione della proprietà superficiaria fermo restando di esercitare quest'ultimo l'opzione di acquisto del centro intermodale nella piena proprietà.

Il centro intermodale sarà oggetto di interventi edili da parte del cessionario volto al recupero funzionale e all'agibilità della struttura.

Il cessionario ha la possibilità di scomputare l'importo relativo ai lavori dal canone offerto per il diritto di superficie, nell'ipotesi di esercizio di acquisto, gli effetti dello scomputo saranno integralmente annullati, con la conseguenza che l'acquisto della proprietà sull'immobile si perfezionerà solo verso il pagamento del corrispettivo stabilito per la cessione del diritto di superficie e del prezzo di trasformazione di tale diritto in proprietà.

Per procedere con la stima del diritto di superficie prima e della trasformazione in piena proprietà dopo, sarà necessario avere come dati le superfici commerciali dei corpi di fabbrica all'interno del centro intermodale e il reddito lordo annuo che l'immobile può produrre nonché il saggio di capitalizzazione da applicare.

Il reddito netto annuo è un dato fondamentale per la stima del diritto di superficie che sarà determinato rapportandolo al saggio di capitalizzazione calcolato e agli anni di durata di tale diritto.

Il diritto di superficie è disciplinato dagli artt. 952-953-954-955 e 956 del codice civile e la stima verrà condotta in base ai criteri definiti dalla disciplina dell'estimo e relativamente all'oggetto.

Al riguardo è stata effettuata un'indagine, negli archivi comunali, per conoscere e comprendere tutta la sua storia. Si è poi voluto analizzare e quindi prendere visione del tessuto urbano e del contesto economico in cui è stato realizzato il Centro Intermodale, delle sue caratteristiche oggettive e soggettive e del suo stato conservativo.

2. ELEMENTI STORICI

Si riassumono gli elementi significativi, ed in sintesi, i percorsi amministrativi che ne hanno caratterizzato la realizzazione.

Il Comune di Francavilla Fontana propose ai sensi della legge 64/86 un progetto per la realizzazione di un "Centro di carico intermodale e di servizi commerciali e reali per i prodotti ortofrutticoli e per l'agricoltura in Francavilla Fontana (BR)" la cui previsione di spesa ammontava a Lire 30'000'000'000 che fu finanziato dal CIPE per Lire 12'000'000'000.

Il "Centro di carico intermodale e di servizi commerciali e reali per i prodotti ortofrutticoli e per l'agricoltura in Francavilla Fontana (BR)" nel seguito "Centro di carico intermodale" fu ubicato in zona agricola a ridosso sia della circonvallazione per Taranto-Brindisi, che della linea ferroviaria dello stato Taranto-Brindisi, nonché nelle immediate vicinanze della nuova viabilità, al tempo in fase di realizzazione, da parte dell'Amministrazione Provinciale, con l'obiettivo di un più rapido collegamento con lo scalo aereo di Grottaglie.

Dal punto di vista urbanistico l'area oggetto di intervento risultava tipizzata come zona agricola con previsione nel nuovo P.R.G. come "area a servizio PIP" e distinta catastalmente ai fogli 131 particella 41 e foglio 132 particella 29 e 98 del Comune di Francavilla Fontana.

Le aree divennero di disponibilità del Comune di Francavilla in virtù dei decreti del Sindaco n. 166 del 16 agosto 1993 e n. 10 del 19 gennaio 1994.

Il progetto esecutivo, prevedeva l'esecuzione dei seguenti lavori inerenti la realizzazione di:

- A. Un corpo di fabbrica destinato a uffici e servizi vari che si sviluppa su due livelli aventi forma a "L" con superficie coperta pari a 826 mq e volume di 6198 mc;
- B. Due corpi di fabbrica modulari, ognuno dei quali contenete n°6 locali (celle) destinati alla lavorazione dei prodotti agricoli con superficie coperta di 4 795 mq ed un volume di 32600 mc;
- C. Un corpo di fabbrica contenente n°8 celle frigo destinato alla conservazione e stoccaggio dei prodotti agricoli;
- D. Ingresso con alloggio per il custode ed annesse apparecchiature per le operazioni di pesatura;
- E. Impianti tecnologici: impianti idrici, impianti di annaffiamento e lavaggio dei piazzali, impianti fognari, impianti antincendio, impianti di recupero acque bianche, impianto di depurazione, impianto di distribuzione gasolio autotrazione, cabina elettrica, impianti di illuminazione interna ed esterna.
- F. Arredi: dotazioni di arredo per ufficio, locali di lavorazione, sale riunioni etc
- G. Dotazioni informatiche: attrezzature informatiche individuali e per il collegamento in rete.



**ORTOFOTO – VISTA AEREA
CENTRO INTERMODALE
Fonte GOOGLE MAPS**

Il progetto esecutivo fu approvato con D.D.G.G.C.C n° 60 del 27 aprile 1991 e n°71 del 26 giugno 1991; la costruzione venne autorizzata con Concessione Edilizia n° 334 rilasciata in data 15 settembre 1993.

Dopo diverse vicissitudini amministrative con la convenzione stipulata con atto n°3693 di repertorio in data 13 settembre 1993, registrata a Brindisi il 27 settembre 1993 al n° 1962 mod. I, il Comune di Francavilla Fontana affidava in concessione all'ATI con capogruppo l'Impresa EMME COSTRUZIONI E SERVIZI di Casarano (LE) l'esecuzione e la gestione dei lavori per l'importo onnicomprensivo di Lire 12'000'000'000 chiavi in mano.

Con Deliberazione n°191 del 24.05.2005 la Giunta Comunale prendeva atto della trasformazione dell'ATI Concessionaria in società a responsabilità limitata denominata CLIOS.

Durante l'esecuzione dei lavori, per far fronte ad esigenze impreviste, si rese necessaria la redazione di una perizia di variante approvata con Deliberazione della Giunta Comunale n°1066 in data 20 luglio 1994 e successiva presa d'atto n°9/91 dell'1° Gennaio 1995 del Nucleo Ispettivo del Ministero del Bilancio. Detta Perizia si è resa necessaria per l'adozione di tecnologie edilizie, per la realizzazione dei capannoni delle cellule di lavorazione, facendo ricorso a strutture interamente prefabbricate in sostituzione di strutture miste, gettate in opera e prefabbricate, come previsto dal progetto originario. Fu inoltre redatto nuovo progetto per l'adeguamento alle normative sugli impianti elettrici, alla normativa antincendio e per l'aggiornamento delle attrezzature ed impianti inerenti l'informatica in relazione alle nuove tecnologie sopravvenute, rispetto a quanto previsto in sede di progettazione, in considerazione della rapida evoluzione delle tecnologie informatiche; a seguito delle perizie il quadro economico dell'opera risultò invariato a quello di progetto.

Il Ministero del Bilancio e della Programmazione Economica nominò, con proprio decreto n. 1/2286 in data 29.04.1994, la Commissione di collaudo che, in corso d'opera, effettuò n. 7 visite di collaudo, l'ultima delle quali in data 23.09.2005, sebbene programmata per il 27.02.1999.

A conclusione della sua attività, la Commissione di collaudo, con verbale sottoscritto in data 10.12.2007 ed approvato con D.D. n. 215 in data 13.02.2007, in dipendenza della mancata esecuzione di alcune opere pur previste in convenzione e del rilevato notevole degrado funzionale degli impianti, dei servizi e delle infrastrutture per vetustà tecnologica, mancato funzionamento, invecchiamento e non rispondenza alle vigenti normative, certificò solamente che la documentazione contabile era coerente con le lavorazioni effettivamente eseguite, ma ritenne l'intera opera non collaudabile, in quanto non sussistevano i requisiti minimi di funzionalità e sicurezza degli impianti, servizi ed infrastrutture.

A tal proposito la Commissione di collaudo suddetta così si esprimeva:

".....che, comunque, alla data odierna, a fronte del complessivo buono stato di conservazione delle strutture ed opere murarie in genere, si è riscontrato un notevole degrado funzionale degli impianti, dei servizi, e delle infrastrutture per vetustà tecnologica, mancato funzionamento, invecchiamento e non rispondenza alle attuali normative; Che per dette circostanze vengono meno i requisiti minimi di funzionalità e sicurezza degli impianti, servizi ed infrastrutture. Che pertanto i lavori non sono collaudabili sotto il profilo tecnico-funzionale " .

Dalla lettura del collaudo tecnico amministrativo del 10 dicembre 2007 emerge che nel corso delle visite di collaudo effettuate durante il periodo di esecuzione dei lavori non furono completati i lavori per un importo pari a Lire 146'000'000 (€ 75'000) di seguito riportati:

- sistemazione esterna (spandimento di terreno vegetale nelle aiuole con messa a dimora di piante, pavimentazione marciapiedi, rubinetti impianto annaffiamento) Lire 58'000'000;
- impianto di depurazione, Lire 2'000'000;
- completamento ingresso principale (impianto elettrico, automazione cancelli, impianto bilici) Lire 9'000'000;
- casa custode (cancelletto di ingresso, caldaia murale a gas) Lire 3'000'000;
- cellule di lavorazione (battiscopa ai servizi, scaldabagni, wc mostrine uscita di sicurezza capannoni) Lire 5'000'000;
- impianto antincendio (cassette, estintori, segnaletica e collaudo VVF) Lire 25'000'000;
- palazzina uffici (battiscopa, pitturazione soffitto porticato, lucidatura pavimentazione porticato, collaudo ascensori, allestimento bar) Lire 10'000'000;
- completamento arredo (specchi, lavabo, panche spogliatoi, lettiga pronto soccorso, lavastoviglie bar) Lire 15'000'000

Sempre dagli atti di collaudo si evince che non furono fornite le seguenti attrezzature: impianto distribuzione carburanti e che necessitava di completamento l'impianto di depurazione.



3. STATO DELL'ARTE

L'intera area di forma rettangolare si presenta interamente recintata da struttura muraria. Tutta la superficie interna destinata a piazzali di deposito containers, zone destinate al transito ed alla manovra e parcheggi è asfaltata per **mq 37'400** ad eccezione della parte destinata ai servizi ferroviari non realizzati.

Il centro di carico intermodale è costituito da:

- Corpo di Fabbrica destinato ad uffici;
- Corpo di Fabbrica destinato alla lavorazione dei prodotti agricoli;
- Corpo di fabbrica per la conservazione e stoccaggio dei prodotti agricoli (celle frigo);
- Alloggio del custode;
- Guardiola;
- Cabina pesa;
- Zone esterne.

Lo stato conservativo in generale si può ritenere al limite dell'ordinario, poiché evidenzia la vetustà realizzativa quanto a conservazione e stato d'uso. Tale condizione, certamente destinata ad incrementarsi nel tempo necessita di interventi radicali ed urgenti.

Corpo di fabbrica destinato a uffici si articola su tre livelli per un totale di 2072 mq:

- 1) piano interrato di **189 mq**;
- 2) piano terra di **839 mq**;
- 3) piano primo di **1044 mq**.

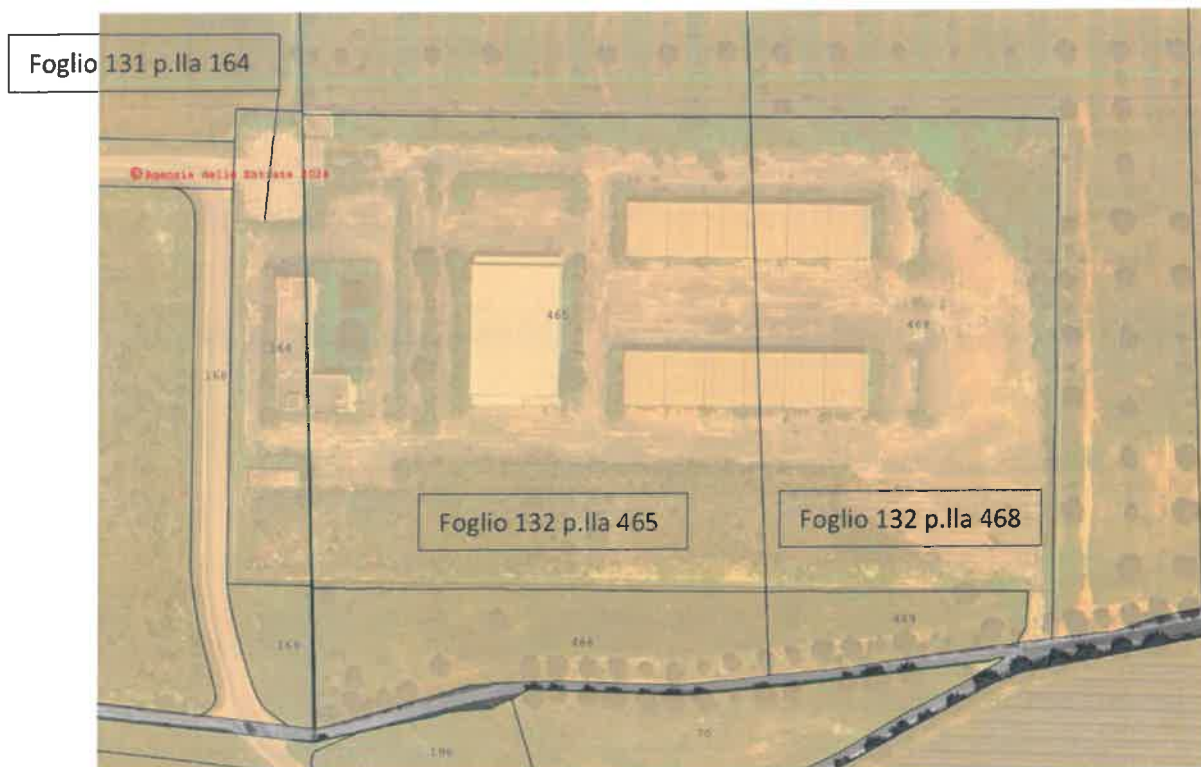
La struttura portante dell'edificio è costituita da travi e pilastri in calcestruzzo armato e le strutture orizzontali e di copertura da solai in latero-cemento.

I Corpi di fabbrica destinati alla lavorazione dei prodotti agricoli, sono in numero di due per una superficie complessiva di **2438 mq**, articolati ciascuno in **n°6 unità** indipendenti (cellule lavorative base) della superficie di **mq 400,00** ognuna dotata di servizi igienici e spogliatoi divisi per sesso oltre che di un ufficio.

Il Corpo di fabbrica per la conservazione e stoccaggio dei prodotti agricoli (celle frigo) è realizzato in acciaio zincato a caldo con manto di copertura realizzato con elementi in lamiera di acciaio grecata zincata e preverniciata. Le lattonerie di completamento nonché la mantovana perimetrale ed i canali di gronda sono in lamiera di acciaio zincata di vari spessori. All'interno trovano posto, distribuite da un corridoio di servizio n°8 celle frigo di dimensioni interne in pianta pari a circa mt 15,0x13,50 ed altezza interna pari a mt 6,30. Le pareti ed il soffitto delle celle frigo sono realizzate con pannelli prefabbricati costituiti da lamiere a diverso profilo contenenti resine poliuretaniche espanse. Per il fabbricato risulta previsto apposito impianto elettrico interno, esterno e di emergenza comandato da quadro di protezione.

4. IDENTIFICATIVI CATASTALI

Per quanto concerne gli identificativi catastali, i corpi di fabbrica che insistono all'interno del Centro Intermodale non sono stati censiti al catasto fabbricati.



Il Centro di Carico Intermodale è stato realizzato, come si nota nella figura sovrastante, all'interno del comune di Francavilla Fontana su aree censiti al Catasto Terreni al Foglio 131 particella 164 e al Catasto Terreni al Foglio 132 particelle 465-468.

Le particelle numero 465 e 468 del foglio 132 sono intestate in piena proprietà al Comune di Francavilla Fontana (Br) mentre la particella numero 164 del foglio 131 è intestata alla signora LAVARRA Gabriella per una quota pari a 50/100 di piena proprietà, e alla signora LAVARRA Giuseppina per una quota pari a 50/100 di piena proprietà.

Situazione aggiornata al : 24/02/2024
Immobile selezionato

Catasto: Terreni Comune: FRANCAVILLA FONTANA Codice: D761
Foglio:131 Particella:164

Elenco Intestati

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
LAVARRA GABRIELLA nata a RIMINI (RN) il 28/12/1932	LVRGRL32T68R294G	Proprietà	500/1000	
LAVARRA GIUSEPPINA nata a MARTINA FRANCA (TA) il 30/01/1930	LVRGPP30A70E986R	Proprietà	500/1000	

ING. MICHELE DESTRADIS
VIA MARIO PAGANO, 56 - 72024 ORIA (BR)
TEL. 0831359190 - CELL. 3319956440

Situazione aggiornata al : 24/02/2024
Immobile selezionato

Catasto: Terreni Comune: FRANCAVILLA FONTANA Codice: D761
Foglio:132 Particella:468

Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
+	COMUNE DI FRANCAVILLA FONTANA con sede in FRANCAVILLA FONTANA (BR)	00176620745	Proprietà	1/1	

Situazione aggiornata al : 24/02/2024
Immobile selezionato

Catasto: Terreni Comune: FRANCAVILLA FONTANA Codice: D761
Foglio:132 Particella:465

Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
+	COMUNE DI FRANCAVILLA FONTANA con sede in FRANCAVILLA FONTANA (BR)	00176620745	Proprietà	1/1	

L'estensione totale dei terreni è di 70533 mq così suddivisi:

foglio 131 particella 164 = 6424 mq

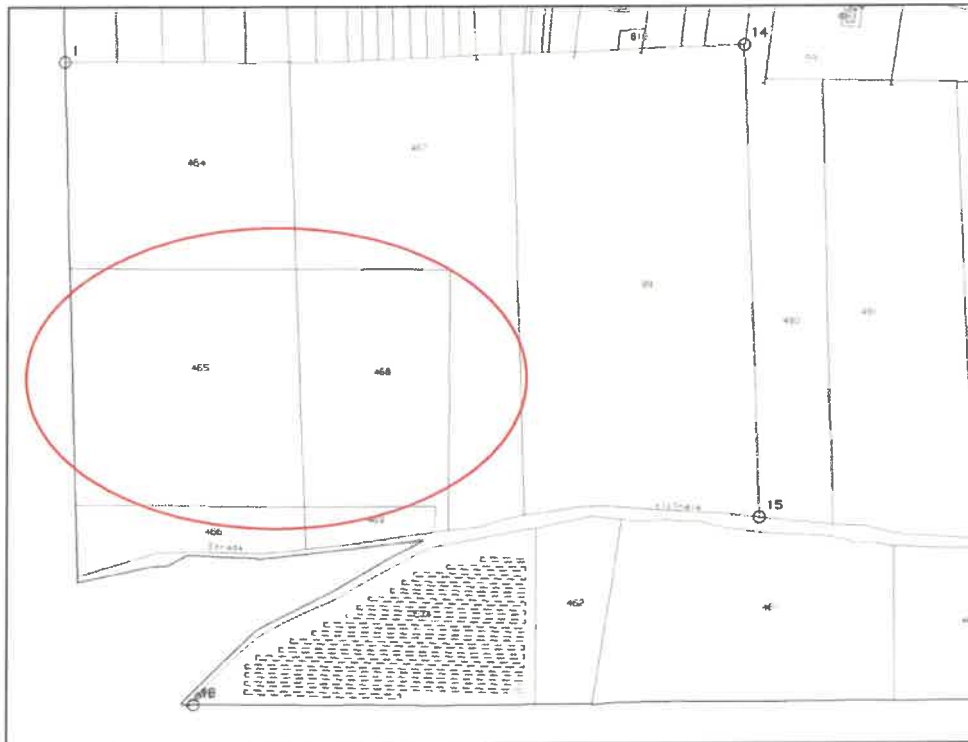
Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
131	164		PASC CESPUG	1	0	64	24	Euro: 9,95	Euro: 4,98

foglio 131 particella 164 = 38639 mq

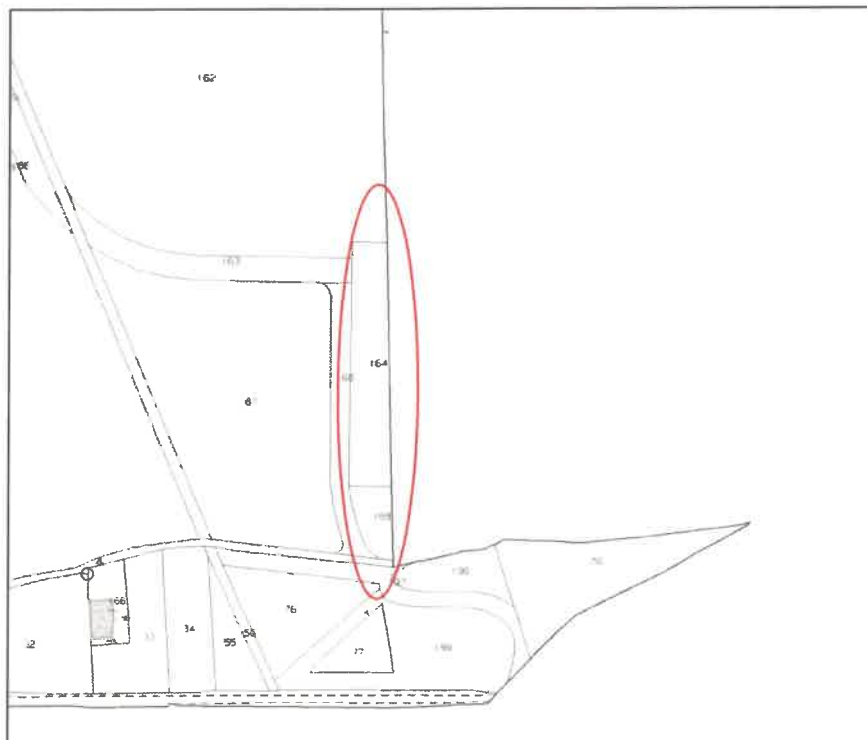
Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
132	465		ULIVETO	4	3	86	39	Euro: 69,84	Euro: 69,84

foglio 131 particella 164 = 25470 mq

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
132	468		ULIVETO	4	2	54	7	Euro: 45,93	Euro: 45,93



STRALCIO CATASTALE FOGLIO 132 P.LLE 465-468
Fonte: AGENZIA DELLE ENTRATE - SISTER



STRALCIO CATASTALE FOGLIO 131 P.LLE 164-169
Fonte: AGENZIA DELLE ENTRATE - SISTER

ING. MICHELE DESTRADIS
 VIA MARIO PAGANO, 56 - 72024 ORIA (BR)
 TEL. 0831369190 - CELL. 3319956440

5. DETERMINAZIONE DEL REDDITO NETTO

Per la determinazione del reddito netto annuo si devono definire le consistenze di tutti i corpi di fabbrica e delle zone esterne del Centro Intermodale.

Per la determinazione della consistenza si deve innanzi tutto definire il parametro unitario di riferimento che, in questo caso, viene identificato con il metro quadrato commerciale, cioè al lordo delle murature ovvero delle opere similari. La superficie commerciale viene determinata sommando alla superficie dell'unità principale, la superficie ragguagliata delle pertinenze.

Per il calcolo della superficie commerciale si è preso come riferimento i dati riportati all'interno delle planimetria in mio possesso, poiché è stato impossibile eseguire un sopralluogo e quindi un rilievo metrico a causa dell'inaccessibilità all'area.

È riportato di seguito il riepilogo delle superfici commerciali:

Superficie Coperta: 9312 Mq

Superficie Scoperta: 61221 Mq

In sintesi:

- Corpo di Fabbrica destinato ad uffici: 2072 Mq
sup. commerciale: 2072 Mq
- Corpo di Fabbrica destinato alla lavorazione dei prodotti agricoli: 4800 Mq
sup. commerciale: 4800 Mq
- Corpo di fabbrica per la conservazione e stoccaggio dei prodotti agricoli: 2326 Mq
sup. commerciale: 2326 Mq
- Alloggio Custode: 90 Mq
sup. commerciale: 90 Mq
- Guardiola: 15 Mq
sup. commerciale: 15 Mq
- Cabina Pesa: 9 Mq
sup. commerciale: 9 Mq
- Zone Esterne: 62000 Mq
sup. commerciale: 6200 Mq

Per le zone esterne (aree scoperte) si adotta un coefficiente pari al 10%, pari a quello generalmente adottato per le aree di pertinenza esclusiva.

La sommatoria di tutte le superfici commerciali è pari a **15512 Mq**.

Per la valutazione del Centro Intermodale sono state utilizzate le fonti dell'Agenzia delle Entrate. I valori per le locazioni rilevate a metro quadrato, per il comune di Francavilla Fontana, alla data del primo semestre 2023 (ultimo dato disponibile), risultano dal seguente prospetto:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: BRINDISI

Comune: FRANCAVILLA FONTANA

Fascia/zona: Suburbana/FG.114-115-116-117-134 ZONA INDUSTRIALE

Codice di zona: E3

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Produttiva



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	270	400	L	1,3	1,9	N

Considerato che il Centro Intermodale è posizionato in zona Suburbana ed ha particolari peculiarità come l'ottima posizione con i collegamenti stradali.

Considerato lo stato di degrado e abbandono del Centro Intermodale oltre alla vetustà dei corpi di fabbrica.

Considerato il risultato della interrogazione alla banca dati delle quotazioni immobiliari, dove con uno stato conservativo NORMALE il valore minimo di locazione è pari a 1,3 €/mq x mese.

Ne consegue che il valore di locazione preso come riferimento ammonta a 0,9 €/mq x mese.

Si ritiene altresì che il valore sopra individuato per il Centro possa essere confermato anche dal reale andamento del mercato attualmente riscontrabile nella realtà del Comune di Francavilla Fontana.

Si procede, alla formulazione del più probabile valore locativo annuo all'attualità, finalizzato alla formulazione del giudizio di stima in esame.

- Reddito mensile lordo del Centro Intermodale
 $15512 \text{ Mq} \times 0,9 \text{ €/mq} = 13960,80 \text{ €/mese}$
- Reddito annuo lordo del Centro Intermodale
 $13960,80 \text{ €/mese} \times 12 = 167529,60 \text{ €/anno}$

Per la valutazione del Reddito netto annuo del centro Intermodale possiamo affermare che coincide con il reddito annuo lordo considerato che l'amministrazione non avrà spese di gestione.

- Reddito annuo netto del Centro Intermodale
 $13960,80 \text{ €/mese} \times 12 = 167529,60 \text{ €/anno}$

6. DETERMINAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

Alla luce della valutazione sopra esposta si introduce nel presente processo di stima, la determinazione del valore relativo al diritto di superficie inerente al Centro Intermodale come previsto dalla deliberazione della giunta comunale.

Come detto in premessa, la delibera di giunta comunale alla lettera d) punto 2, prevede che l'operatore che si aggiudicherà la gara dovrà realizzare con spese a proprio carico delle opere volte al recupero funzionale e all'agibilità della struttura.

Tali spese saranno scomputati dal corrispettivo stabilito per la cessione del diritto di superficie solo in caso di ultimazione a regola d'arte dei lavori, come certificata dal competente organo dirigenziale dell'ente proprietario.

Ciò detto e premesso si passa pertanto ad esporre i criteri operativi per la determinazione del diritto di superficie.

Il valore del diritto di superficie dipende dalle seguenti variabili:

- REDDITO NETTO ANNUO;
- COSTO DELLE OPERE CHE IL SUPERFICIARIO ANDRÀ A REALIZZARE E CHE L'AMMINISTRAZIONE RICONOScerà NELL'IMPORTO COMPLESSIVO;
- TASSO DI CAPITALIZZAZIONE;
- DURATA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE;

Il valore del diritto di superficie è desumibile quale differenza tra l'ammontare attualizzato dei redditi netti annui che il concedente sarebbe chiamato a corrispondere all'amministrazione ed il valore attualizzato delle opere realizzate con gli interventi di recupero.

Specificatamente il riferimento proprio della matematica finanziaria è il seguente:

Attualizzazione annualità riferita ad un periodo di 50 anni:

$$Vds = \frac{[Rn * (q^n - 1)]}{r * q^n}$$

dove:

Rn: valore del reddito netto annuo = 167529,60 €/anno

r: tasso di capitalizzazione pari al 2,5%

n: durata del diritto pari a 50 anni

q: 1 + r pari ad (1 + 2,5%)

$$Vds = \frac{[167529,60 * (1,025^{50} - 1)]}{0,025 * 1,025^{50}} = 4.747.533,14 \text{ €}$$

Il valore del canone concessorio attualizzato corrisponde a **4.750.000,00 euro**.

A Tale valore sarà scomputato il costo delle opere che il superficiario dovrà eseguire per il recupero funzionale e per l'agibilità dell'intera struttura.

7. TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA'

Per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà bisogna calcolare il Valore venale attualizzato del Centro Intermodale. Scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile all'attualità. Il criterio di stima adottato, in relazione allo scopo della presente stima, tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in esame e si basa sull'analisi della domanda e dell'offerta nel mercato di beni simili. La formulazione di un giudizio di valore, secondo la dottrina, deve svolgersi in tre distinti momenti:

- individuazione del tipo economico del valore da stimare;
- scelta di uno o più procedimenti di stima;
- individuazione di dati elementari reali e di eventuali dati ipotizzati.

Il giudizio emerge dall'esecuzione dei calcoli previsti dai procedimenti adottati, utilizzando i dati reali e quelli ipotetici e ciò consentirà la determinazione del tipo economico ricercato. Viene quindi utilizzato, al fine di determinare un valore di mercato ipotizzabile come il più probabile valore di mercato, il metodo diretto sintetico comparativo.

La metodologia posta in essere per la stima dell'immobile, presuppone un'adeguata disponibilità di campioni di dati relativi al mercato delle compravendite di immobili simili per tipologia, caratteristiche ed ubicazione, strettamente omogenei e quanto più possibile completi ed attendibili.

Al fine di reperire una serie di dati di mercato localizzati nella stessa zona di quello in esame ovvero in zone limitrofe, relativi ad unità immobiliari libere con la medesima destinazione di quelle oggetto di stima, si sono condotte indagini nell'ambito delle seguenti fonti:

- offerte di compravendita;
- atti di compravendita;
- pubblicazioni specializzate del settore.

Si evidenzia che sono state effettuate inoltre rilevazioni di natura indiretta basate sui principali osservatori del mercato immobiliare nell'ambito nazionale e di natura diretta basate sui principali osservatori locali di mercato quali agenzie immobiliari.

Tra le fonti che forniscono dati tecnico-economici sintetici del mercato immobiliare italiano, si ritiene di dover far particolare riferimento ai parametri tecnico – economici del segmento di mercato relativo all'unità immobiliare in oggetto contenuti nel database dell'OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, aggiornato semestralmente dall'Agenzia del Territorio e resi disponibili sul sito internet www.agenziaterritorio.gov.it.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: BRINDISI

Comune: FRANCAVILLA FONTANA

Fascia/zona: Suburbana/FG 114 - 115 - 116 - 117 - 134 ZONA INDUSTRIALE

Codice di zona: E3

Microzona catastale n. 2

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	270	400	L	1,3	1,9	N

ING. MICHELE DESTRADIS
VIA MARIO PAGANO, 56 - 72024 ORIA (BR)
TEL. 0831369190 - CELL. 3319958440

Si ritiene tale fonte particolarmente attendibile e completa per la copertura territoriale, la trasparenza delle metodologie di indagine, elaborazione e aggiornamento e la sua riconosciuta autorevolezza.

Presso agenzie immobiliari locali sono stati reperiti una serie di dati di mercato localizzati nella stessa zona dell'immobile in esame e nelle zone limitrofe, relativi ad unità immobiliari libere con destinazione d'uso diversa dal residenziale e con caratteristiche ordinarie (sono stati scartati dati di mercato relativi ad immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche molto distanti dall'immobile in esame).

Il sistema sintetico comparativo consiste nel formulare il più probabile valore di mercato mediante il confronto dell'immobile oggetto della valutazione con analoghi immobili aventi caratteristiche oggettive, soggettive, ubicazionali simili tramite un parametro di raffronto che solitamente è il metro quadrato commerciale.

Determinante per questa metodologia è l'indagine di mercato che consente di definire una scala di valori all'interno della quale andare a collocare l'immobile oggetto della stima.

Conseguentemente dopo un'indagine effettuata personalmente sul posto tra mediatori immobiliari e tra le offerte di privati e quelle riportate sulla stampa locale, come detto in precedenza, si usa il metro quadro commerciale come parametro di comparazione, ovvero quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato. Da suddetta ricerca si evidenzia, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, il seguente valore medio di mercato.

Tale scelta di indagine pur avendo ridotto il numero delle offerte disponibili, ha certamente condotto ad un campione più qualificato e più simile al bene oggetto della stima.

Tale indagine ha condotto ad un'offerta media, che ridotta di un 5% circa per tener conto della "trattativa" tra le parti, immancabile e ordinaria in ogni negozio immobiliare, conduce ad un valore unitario più probabile pari ad €/mq 500.

Per il piano primo si dovrebbe considerare una riduzione del valore unitario per la minor versatilità e difficoltà d'uso dovuta al fatto stesso di essere soggetta ai collegamenti verticali; diversamente si dovrebbe considerare un aumento del valore unitario per tener conto della quota parte destinata ad uffici e sala rappresentanza.

In considerazione delle diverse incidenze delle destinazioni d'uso della superficie del piano, si è valutato essere sostanzialmente compensati aumenti e riduzioni adottando pertanto il medesimo valore unitario del piano terra.

Per quanto concerne il piazzale, conformemente al DL 138/98 si valuta pari al 10% del valore unitario adottato per la valutazione dell'immobile.

Sviluppo Superficie lorda: 70533 Mq

Sviluppo Superficie commerciale: 15512 Mq

Totale = $15512 \text{ Mq} \times 500 \text{ €/Mq} = 7.756.000,00 \text{ €} = 7.800.000,00 \text{ €}$

Il valore stimato in € 7.800.000,00 è riferibile ad una compravendita che trasferisce l'immobile nella sua interezza cioè costruzione ed area di sedime sulla quale la stessa è realizzata.

Ipotizzando che il centro intermodale si rivaluti nel tempo almeno per effetto della inflazione monetaria e che come saggio di anticipazione si adotti il valore del 3% aliquota corrente per un mutuo ipotecario a lunga scadenza che si rivaluti periodicamente in relazione proprio all'andamento inflattivo.

Il valore attuale del diritto del concedente sul fabbricato vale:

$$Vdp = \frac{Vv}{q^n}$$

dove:

Vv: valore venale del Centro Intermodale = 7.800.000,00 €/anno

r: tasso di capitalizzazione pari al 3,0%

n: anni residui del diritto di superficie

q: 1 + r pari ad (1 + 3,0%)

Per cui volendo calcolare il valore di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà prima dei 50 anni, ad esempio al ventiduesimo (22) anno di diritto di superficie, esso sarà pari a:

$$Vdp = \frac{7.800.000}{1,03^{(50-22)}} = 4.070.762,00 \text{ €}$$



8. CONCLUSIONI

L'attività tecnico estimale conduce immancabilmente ad un dato di sintesi che è un valore, cioè un numero, che esprime un giudizio di stima basato su prezzi già verificatisi.

Diversamente dal prezzo, che è un dato storico perché equivale alla quantità di denaro con cui un bene è già stato scambiato, il giudizio di stima rappresenta una previsione in quanto rappresenta il prezzo più probabile con cui, in condizioni ordinarie, un bene verrà scambiato.

Con questa premessa il risultato della elaborazione estimale rappresenta il più probabile prezzo di mercato che possa realizzarsi tra tutti i valori attribuibili al medesimo bene in un determinato periodo in funzione dell'aspetto economico del valore di mercato.

Quale conclusione dell'attività estimale espletata, si formulano delle osservazioni ritenute significative per meglio comprendere la natura dell'immobile oggetto della valutazione.

Ci troviamo davanti ad un bene la cui vendita non comporta il passaggio della piena proprietà nella sua interezza ma solo del "diritto di superficie" la cui durata è stabilita in anni 50 e della possibilità di esercitare l'opzione di acquisto dell'immobile entro la predetta scadenza temporale.

Questa peculiarità comporta un indubbio onere futuro per l'acquirente.

Tutto quanto esposto, si rassegna la presente relazione tecnico-estimativa con la quale il più probabile valore di mercato del Centro Intermodale oggetto di stima, è stato stimato in € 7.800.000,00 (settemilionitotocentomila), mentre il valore del diritto di superficie per un periodo pari a 50 anni è stato stimato in € 4.750.000,00 (quattromilionisettecentocinquanta).

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà in un preciso periodo di tempo, prima della predetta scadenza temporale, è stimato con la formula:

$$Vdp = \frac{Vv}{q^n}$$

dove:

Vv: valore venale del Centro Intermodale = 7.800.000,00 €/anno

r: tasso di capitalizzazione pari al 3,0%

n: anni residui del diritto di superficie

q: 1 + r pari ad (1 + 3,0%)

Oria, 24-02-2024



IL TECNICO

ING. MICHELE DESTRADIS

Repertorio n. 18917

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventiquattro il giorno ventinove del mese di febbraio

(29.2.2024)

— In Francavilla Fontana (BR) e nel mio studio.

— Innanzi a me Avv. Giuseppina Balestra, Notaio in Francavilla Fontana, iscritta al Collegio Notarile di Brindisi, con studio alla via Mulini n. 7,

E' COMPARSO

- l'ingegnere Michele DESTRADIS, nato a Francavilla Fontana (BR) il 2 marzo 1986 e residente in Oria alla via Mario Pagano n. 56 (codice fiscale: DST MHL 86C02 D761K), iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brindisi al n. 28.

Il comparente, della cui identità personale io Notaio sono certa, mi presenta la perizia che precede, chiedendomi di asseverarla con giuramento, ai sensi dell'art. 1 del R.D.L. 14 luglio 1937 n. 1666.

Quindi deferisco il giuramento al comparente, previa seria ammonizione da me Notaio data allo stesso sulle conseguenze delle dichiarazioni mendaci o reticenti e sull'obbligo di dichiarare la verità.

Il comparente presta quindi il giuramento, pronunciando le parole: "Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico ricevuto, e quindi redatto la perizia sopra riportata, al solo scopo di far conoscere la verità".

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto scritto in parte da persona di mia fiducia con sistema elettronico ed in parte di mio pugno, su un foglio per una pagina, del quale ho dato lettura al costituito che lo approva e lo sottoscrive con me Notaio ora che sono le ore venti

Giuseppina Balestra

Michele Destradis



