

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 163/2024

promossa da:

████████████████████

Contro

██

G.E. dott.ssa Paola Amisano

INTEGRAZIONE RELAZIONE DI STIMA

Redatta dall'esperto nominato:

Arch. Agnese Lorenzo

Con studio in Alba (CN)

Via Augusto Dacomo n.4

Iscritto all'ordine degli architetti della provincia di Cuneo al n. 1169

Iscritto all'albo dei certificatori energetici della Regione Piemonte al n. 100719

e-mail: agnese.lorenzo@tiscali.it

p.e.c.: lorenzo.agnese@archiworldpec.it



In ottemperanza a quanto disposto dall'Ill.mo Giudice, si procede al ricalcolo del valore dell'immobile oggetto di stima, tenuto conto della natura del diritto di superficie e delle indicazioni fornite nel provvedimento, con particolare riferimento alla necessità di una determinazione analitica fondata su:

- valore della piena proprietà;
- reddito annuo lordo ritraibile;
- durata residua del diritto;
- ipotesi di estinzione del diritto alla scadenza.

1. VALORE DELLA PIENA PROPRIETA'

Il valore della piena proprietà del compendio immobiliare era stato determinato nella relazione originaria - cui si rinvia - in complessivi € 469.200,00.

2. REDDITO ANNUO LORDO

Al fine della presente valutazione, si è proceduto alla determinazione del reddito annuo lordo potenzialmente ritraibile dall'immobile, facendo riferimento ai valori locativi desunti dalle quotazioni OMI per immobili produttivi aventi caratteristiche analoghe per destinazione d'uso, ubicazione e stato manutentivo.

Dall'analisi delle quotazioni OMI è emerso un intervallo di valori locativi coerente con la tipologia del bene oggetto di stima. Il valore unitario adottato, pari a **€ 33,60/mq/anno**, deriva dalla **media puntuale dei valori minimo e massimo** rilevati per la specifica destinazione immobiliare nella zona di riferimento, risultando pertanto espressione del valore medio effettivo di mercato.

La superficie commerciale risulta pari a mq 782.

Ne deriva un **reddito annuo lordo** pari a:

€ 26.275,20

Il valore così determinato rappresenta il più probabile **reddito annuo lordo** ritraibile dall'immobile in condizioni ordinarie di mercato, in relazione a un utilizzo tipico e a una normale commerciabilità del bene, coincidente con il corrispondente **canone annuo lordo di locazione**.

Nella sua determinazione si è tenuto conto, in via implicita, dei possibili periodi di sfitto e dei costi ordinari di gestione e manutenzione, ritenuti compensati dall'adozione del valore unitario medio.

Tale importo costituisce pertanto la base reddituale di riferimento utilizzata ai fini della

successiva applicazione del metodo finanziario-reddituale per la determinazione del valore del diritto di superficie.

3. DURATA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

Il diritto di superficie ha durata complessiva pari a anni 99 decorrenti dal 1989.

Gli anni residui risultano pertanto pari a 62.

In assenza di elementi certi circa il rinnovo, si assume, in via prudenziale, l'estinzione del diritto alla scadenza.

4. CRITERIO DI VALUTAZIONE

La determinazione del valore del diritto di superficie è stata effettuata mediante attualizzazione dei redditi futuri, in coerenza con il metodo finanziario-reddituale comunemente adottato nella prassi estimativa per diritti reali a durata determinata.

In particolare, il diritto oggetto di stima consente il godimento economico del bene per un periodo limitato (anni residui 62), al termine del quale lo stesso si estingue. Ne consegue che il relativo valore deve essere determinato considerando esclusivamente i redditi conseguibili nel periodo di durata residua, opportunamente riportati al valore attuale.

Dal punto di vista della matematica finanziaria, tale procedimento si traduce nella determinazione del valore attuale di una rendita annua costante posticipata, mediante la seguente espressione:

$$V=R \cdot (1-(1+r)^{-n})/r$$

dove:

V = valore attuale del diritto

R = reddito annuo lordo

r = tasso di attualizzazione

n = durata residua del diritto

Il tasso di attualizzazione adottato è pari al 6,5%, espresso in forma decimale come 0,065.

Ne deriva il termine $(1 + r) = 1,065$, che rappresenta il fattore finanziario annuo utilizzato per la capitalizzazione e, inversamente, per l'attualizzazione dei flussi futuri.

In altri termini, tale fattore esprime il rapporto tra valore presente e valore futuro del denaro nel tempo: più il flusso è lontano nel tempo, minore è il suo valore attuale.

Il criterio adottato trova fondamento nella dottrina estimativa consolidata, secondo cui il valore di un diritto reale limitato nel tempo è pari al valore attuale dei redditi futuri ritraibili.

Tale impostazione risulta coerente con il Codice delle Valutazioni Immobiliari, con la manualistica estimativa (Manuali di Estimo – FrancoAngeli), nonché con gli standard internazionali (IVSC e RICS).

Il metodo risulta particolarmente appropriato nel caso in esame, in quanto il diritto di superficie è caratterizzato da durata determinata e perdita del bene alla scadenza, rendendo non applicabile un modello di capitalizzazione perpetua.

Il tasso di attualizzazione del 6,5%, adottato nel presente elaborato, appare coerente con la tipologia dell'immobile, il rischio locativo e la natura temporanea del diritto.

5. DETERMINAZIONE ANALITICA DEL VALORE

Applicando i parametri sopra indicati, si procede come segue.

Reddito annuo lordo:

$$R = € 26.275,20$$

Tasso di attualizzazione:

$$r = 6,5\% = 0,065$$

Durata residua:

$$n = 62 \text{ anni}$$

Calcolo del fattore finanziario:

$$(1 + r) = 1,065$$

$$(1 + r)^{-n} = (1,065)^{-62} \approx 0,0201$$

$$1 - 0,0201 = 0,9799$$

$$0,9799 / 0,065 = 15,07$$

Il coefficiente ottenuto (15,07) rappresenta il fattore di attualizzazione della rendita, ossia il valore attuale complessivo di una serie di redditi annui costanti distribuiti su 62 anni.

Determinazione del valore:

$$V = 26.275,20 \times 15,07$$

$$V \approx € 395.366,26$$

Il valore sopra determinato mediante formula finanziaria risulta coerente con la verifica analitica dei flussi di reddito attualizzati anno per anno, come dettagliatamente riportato nell'Allegato 1 – Tabella di attualizzazione della rendita temporanea, il cui valore cumulato finale coincide con quello ottenuto mediante il procedimento sintetico.

6. ADEGUAMENTI

- riduzione per vendita forzata pari al 5%;
- detrazione costi per sanatoria pari a € 4.000,00.

Valore finale:

€ 395.366,26 × 0,95 = € 375.597,95

€ 375.597,95 – € 4.000,00 = € 371.597,95

7. CONCLUSIONI

A seguito di arrotondamenti, il valore del diritto di superficie è pertanto pari a:

€ 372.000,00 (Euro trecentosettantaduemila/00).

8. CANONE DI MERCATO

In ottemperanza al quesito formulato dall'III.mo Giudice, si restituisce il valore del canone di mercato dell'immobile oggetto di stima, determinato in **€ 26.275,20 annui** (pari a € 33,60/mq/anno).

Per i criteri estimativi e le modalità di determinazione del suddetto valore si rinvia a quanto già esposto al precedente punto 2, ove il canone è stato puntualmente quantificato ai fini del calcolo del valore del diritto di superficie.

ALLEGATO 1 – VERIFICA ANALITICA DELLA RENDITA TEMPORANEA (62 ANNI)

Tabella di attualizzazione completa dei redditi annui (R = € 26.275,20, r = 6,5%), ai fini della verifica del valore ottenuto mediante formula finanziaria.

Anno	Reddito annuo (€)	Fattore attualizzazione $1/(1+r)^n$	Valore attuale (€)	Valore cumulato (€)
1	26,275.20	0.938967	24,671.55	24,671.55
2	26,275.20	0.881659	23,165.77	47,837.32
3	26,275.20	0.827849	21,751.90	69,589.22
4	26,275.20	0.777323	20,424.32	90,013.54
5	26,275.20	0.729881	19,177.76	109,191.31
6	26,275.20	0.685334	18,007.29	127,198.60
7	26,275.20	0.643506	16,908.25	144,106.85
8	26,275.20	0.604231	15,876.30	159,983.15
9	26,275.20	0.567353	14,907.32	174,890.47
10	26,275.20	0.532726	13,997.48	188,887.95
11	26,275.20	0.500212	13,143.18	202,031.13
12	26,275.20	0.469683	12,341.01	214,372.14
13	26,275.20	0.441017	11,587.80	225,959.94
14	26,275.20	0.414100	10,880.57	236,840.51
15	26,275.20	0.388827	10,216.49	247,057.00
16	26,275.20	0.365095	9,592.95	256,649.96
17	26,275.20	0.342813	9,007.47	265,657.42
18	26,275.20	0.321890	8,457.72	274,115.14
19	26,275.20	0.302244	7,941.52	282,056.66
20	26,275.20	0.283797	7,456.82	289,513.48
21	26,275.20	0.266476	7,001.71	296,515.19



22	26,275.20	0.250212	6,574.38	303,089.57
23	26,275.20	0.234941	6,173.12	309,262.70
24	26,275.20	0.220602	5,796.36	315,059.06
25	26,275.20	0.207138	5,442.59	320,501.65
26	26,275.20	0.194496	5,110.42	325,612.07
27	26,275.20	0.182625	4,798.51	330,410.58
28	26,275.20	0.171479	4,505.65	334,916.22
29	26,275.20	0.161013	4,230.65	339,146.88
30	26,275.20	0.151186	3,972.44	343,119.32
31	26,275.20	0.141959	3,729.99	346,849.32
32	26,275.20	0.133295	3,502.34	350,351.66
33	26,275.20	0.125159	3,288.58	353,640.24
34	26,275.20	0.117520	3,087.87	356,728.11
35	26,275.20	0.110348	2,899.41	359,627.53
36	26,275.20	0.103613	2,722.45	362,349.98
37	26,275.20	0.097289	2,556.29	364,906.27
38	26,275.20	0.091351	2,400.27	367,306.54
39	26,275.20	0.085776	2,253.78	369,560.32
40	26,275.20	0.080541	2,116.22	371,676.55
41	26,275.20	0.075625	1,987.07	373,663.61
42	26,275.20	0.071010	1,865.79	375,529.40
43	26,275.20	0.066676	1,751.91	377,281.32
44	26,275.20	0.062606	1,644.99	378,926.31
45	26,275.20	0.058785	1,544.59	380,470.90
46	26,275.20	0.055197	1,450.32	381,921.22
47	26,275.20	0.051828	1,361.80	383,283.02



48	26,275.20	0.048665	1,278.69	384,561.71
49	26,275.20	0.045695	1,200.65	385,762.36
50	26,275.20	0.042906	1,127.37	386,889.73
51	26,275.20	0.040287	1,058.56	387,948.29
52	26,275.20	0.037829	993.95	388,942.24
53	26,275.20	0.035520	933.29	389,875.53
54	26,275.20	0.033352	876.33	390,751.86
55	26,275.20	0.031316	822.84	391,574.70
56	26,275.20	0.029405	772.62	392,347.33
57	26,275.20	0.027610	725.47	393,072.80
58	26,275.20	0.025925	681.19	393,753.99
59	26,275.20	0.024343	639.62	394,393.60
60	26,275.20	0.022857	600.58	394,994.18
61	26,275.20	0.021462	563.92	395,558.10
62	26,275.20	0.020152	529.51	396,087.61

Totale valore attualizzato: € 396,087.61

Il valore cumulato finale risulta coerente con quello determinato mediante formula sintetica (coefficiente $\approx 15,07$).

