

Determinazione del valore del diritto di superficie dei cespiti pignorati

In conseguenza del confronto tecnico-legale avuto con l'Ausiliario incaricato, avv Rando, si ritiene utile redigere la presente al fine di meglio e più esaurientemente poter disaminare la fattispecie valutativa trattata

Cespite 1 (unità abitativa)

Per il calcolo del valore del diritto di superficie attraverso la formula di seguito riportata, si è considerato il reddito ritraibile dalla locazione dell'unità abitativa, sulla base dei valori di locazione riportati nelle tabelle OMI. Per le abitazioni di tipo civile, in uno stato conservativo "normale" come lo è quello del cespite in oggetto, tali valori si attestano su un minimo di € 4/mq x mese ed un massimo di € 5,4/mq x mese. Si è pertanto considerato il valore di € 5,40/mq x mese.

Per cui si ottiene: € 5,20/mq x 176,86mq x 12 mesi = € 11.036,06 (reddito **R** generato dall'immobile).

A tale valore si portano in detrazione le spese medie affrontate dal superficario (**S**), stimate nell'ordine del 25% del reddito annuo generato dall'immobile.

Nel nostro caso € 11.036,06 x 25% = € 8.277,05

R-S = € 11.036,06 - € 2.759,02 = € 8.277,05 (arrotondato a € 8.300,00)

Sulla base del valore di mercato dell'immobile in piena proprietà, determinato con il metodo dei punti di merito e del reddito generato dalla locazione dell'u.i. sopra riportato, si ottiene un saggio di capitalizzazione pari a circa il 5% da ritenersi congruo ed in linea con la redditività di immobili simili presenti in zona:

$$r = \frac{€ 8.300,00}{€ 174.000,00}$$

Considerando una durata presumibile del diritto di superficie pari ad anni 99 (novantanove), avremo che il numero di anni residuo (n-m) sarà pari ad 78 ed applicando alla formula il saggio del 5%, si ottiene:

$$Vps = R - S \frac{q^{n-m} - 1}{rq^{n-m}}$$

Vps = € 8.300,00 x 19,55 = € 162.265,00 (arrotondato a € 162.000,00)

DESCRIZIONE SINTETICA

Valore del diritto di superficie dell'appartamento al piano attico (10° piano) di uno stabile per civili abitazioni ubicato nel Comune di Taranto, alla Via Circonvallazione dei Fiori n. 255/N articolato in sette vani e due bagni con annessi balconi e terrazzino di pertinenza, il tutto sviluppante una superficie utile pari a circa mq. 176 circa, riportata in Catasto al Comune di Taranto al fg. 300, p.lla 400 sub. 44.

Il cespite è attualmente occupato dall'esecutata, il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo, nella sua effettiva consistenza e comprensione, con ogni accessione e pertinenza, diritti, azioni e ragioni inerenti, servitù attive e passive, così come risultante dalla legge e dai titoli.

**Valore del diritto di superficie intero immobile: Euro
162.000,00**

Cespite 2 (box auto)

VALORE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

Per il calcolo del valore del diritto di superficie, anche in questo caso si è considerato si è considerato il reddito ritraibile dalla locazione del box, sulla base dei valori di locazione riportati nelle tabelle OMI su richiamate. Tali valori si attestano su un minimo di €. 3,6/mq x mese ed un massimo di €. 5,9/mq x mese. Si è pertanto considerato il valore di €. 4,00/mq x mese.

Per cui si ottiene: €. 4,00/mq x 18,00 mq x 12 mesi = €. 864,00 (reddito **R** generato dal cespite).

A tale valore si portano in detrazione le spese medie affrontate dal superficario (**S**), stimate nell'ordine del 25% del reddito annuo generato dall'immobile.

Nel nostro caso €. 864 x 25% = €. 216,00

R-S = €. 864,00 – €. 216,00 = €. 648,00 (arrotond. €. 650,00)

Considerando una durata presumibile del diritto di superficie pari ad anni 99 (novantanove), avremo che il numero di anni residuo (n-m) sarà pari ad 78 ed applicando alla formula il saggio del 5%, si ottiene:

$$V_{ps} = R - S \frac{q^{n-m} - 1}{rq^{n-m}}$$

Vps = €. 650,00 x 19,55 = €. 12.707,50 (arrotond. 12.700,00)

DESCRIZIONE SINTETICA

Valore del diritto di superficie di Box auto al piano seminterrato dello stabile per civili abitazioni ubicato nel Comune di Taranto, alla Via Circonvallazione dei Fiori n. 255/N, sviluppante una superficie di mq. 18, riportato in Catasto al Comune di Taranto al fg. 300, p.la 407 sub. 3.

Il cespite è attualmente nella disponibilità dell'esecutata, il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo, nella sua effettiva consistenza e comprensione, con ogni accessione e pertinenza, diritti, azioni e ragioni inerenti, servitù attive e passive, così come risultante dalla legge e dai titoli.

Valore del diritto di superficie: Euro 12.700,00

Rimanendo a completa disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti, ringrazio per la fiducia accordata.

Taranto, 8 settembre 2025

Geom. Maurizio POMES

