

Quesito n. 12: *procedere alla valutazione dei beni.*

LOTTO n. 6:

- **1/1 fabbricato per attività commerciali** in Tito alla C.da Santa Loja al piano terra, in catasto al **foglio 14, p.lla 1244, sub 15**, p.t., cat. D/8, R.C. euro 13.300,00 (valore cast. € 837.900,00); **(Ristorante)**

L'importo verrà calcolato in €/mq., tenendo conto dello stato dell'immobile, della vetustà, del grado di rifiniture, e del grado di commerciabilità, nonché della **superficie commerciale** che con riferimento al Codice delle Valutazioni Immobiliari (*edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate*)

è così calcolata:

1. **Superfici coperte calpestabili comprensive dei muri interni ed esterni dell'unità principale** (comunemente chiamata "superficie coperta lorda"):

100% superfici calpestabili
35% sottotetti non abitabili (mansarda)
100% superfici pareti divisorie interne (non portanti)

50% superfici pareti di confine con altre unità immobiliari, locali condominiali interni; 100 % delle pareti di perimetrali (nel caso di murature portanti di confine o perimetrali vengono computate fino ad un massimo di 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione)

I locali principali ed accessori con altezza utile inferiore a 150 cm non vengono computate

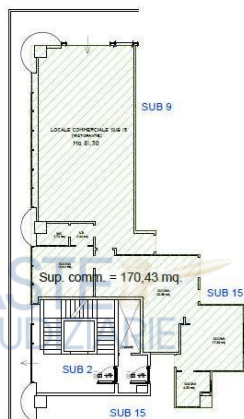
Gli elementi di collegamento verticali vengono computati una sola volta nella misura pari alla propria proiezione orizzontale indipendentemente dal numero di piani.

2. **Superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini** (comunemente chiamate "superfici scoperte"):

25% balconi e terrazze scoperte
35% balconi e terrazze coperte
35% patii e porticati
60% verande
15% giardini di appartamento
10% corti e cortili (Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2%)
15% Giardini e aree di pertinenza di "appartamento" (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%)

10% Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini" Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%





Superficie commerciale = 220,36 mq.

All. n. 29.6 – planimetria stato dei luoghi SUB 15

Superficie commerciale locale commerciale PT - ristorante: 170,43 mq.

Tenendo conto di tutte le qualità intrinseche ed estrinseche per il locale commerciale pignorato nonché i prezzi unitari utilizzati per locali simili si ha:

VALUTAZIONE INDAGINE DI MERCATO (vendita)

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 900,00 €/mq.	MASSIMO 1.000,00 €/mq.	PARAMETRO UTILIZZATO 950,00 €/mq.	
Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq.	Valore
Deposito - magazzino	Terra	170,43 mq.	950,00 €/ mq.	€ <u>161.908,50</u>
Totale valore locale commerciale			(in cifra tonda)	€ <u>162.000,00</u>

Il valore medio di affitto è, invece:

VALUTAZIONE INDAGINE DI MERCATO (affitto)

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima		MINIMO 2,00 €/mq./mese	MASSIMO 4,00 €/mq./mese	PARAMETRO UTILIZZATO 3,00 €/mq./mese
Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq./mese	Affitto mensile
Deposito - magazzino	Terra	170,43 mq.	3,00 €/ mq./mese	€ <u>511,29</u>
Totale affitto mensile			(in cifra tonda)	€ <u>520,00</u>

Tenendo conto dei valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, utilizzando il valore medio di mercato, in quanto lo stato conservativo è discreto:

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: POTENZA Comune: TITO

Fascia/zona: Suburbana/ZONA INDUSTRIALE - TITO SCALO - C.DA SERRA - C.DA S. LOJA - C.DA FRASCHE

Codice di zona: E1 - Microzona catastale n.: 2 -Tipologia prevalente: Capannoni Tipici

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Centri commerciali	OTTIMO	660	800	L	2,1	2,8	L
Magazzini	NORMALE	210	320	L	0,6	1	L
Negozi	NORMALE	800	1050	L	2,6	3,6	L

Si ha:

VALUTAZIONE OMI (vendita)

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima		MINIMO 800,00 €/mq.	MASSIMO 1.050,00 €/mq.	PARAMETRO UTILIZZATO 925,00 €/mq.
Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq.	Valore
Deposito - magazzino	Terra	170,43 mq.	925,00 €/ mq.	€ <u>157.647,75</u>
Totale valore locale commerciale			(in cifra tonda)	€ <u>157.700,00</u>

Il valore medio di affitto è, invece:

VALUTAZIONE OMI (affitto)

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima		MINIMO 2,6 €/mq./mese	MASSIMO 3,6 €/mq./mese	PARAMETRO UTILIZZATO 3,00 €/mq./mese
Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq./mese	Affitto mensile
Deposito - magazzino	Terra	170,43 mq.	3,00 €/ mq./mese	€ <u>511,29</u>
Totale affitto mensile			(in cifra tonda)	€ <u>520,00</u>

Come si può osservare, le risultanze dell'indagine di mercato sono pressoché identiche pertanto, per la definizione di un equo valore, la stima verrà effettuata mediando la "valutazione indagine di mercato" con la "valutazione OMI", ovvero:

VALORE TOTALE DEI BENI PIGNORATI del Lotto n. 6:

a) – STIMA VENDITA

$$€ [(162.000,00 + € 157.700,00)]/2 = € 159.850,00$$

in cifra tonda € 159.850,00

A tale somma andrà detratto l'importo occorrente per la sanatoria e la variazione catastale che, come riportato nel quesito n. 6, ammonta ad € 5.600,00

Ovvero:

$$€ 159.850,00 - € 5.600,00 = € 154.250,00$$

- Considerando le effettive possibilità di realizzo, nonché le necessità di rialzo imposte dal sistema di vendita, si ritiene opportuno proporre una valore a base d'asta ridotto del 10%

Ovvero:

$$154.250,00 - (154.250,00 \times 0,10) = € 138.825,00$$

- Tenendo conto dell'assenza di garanzia per vizi occulti, a tale somma viene decurtato un ulteriore 5% pertanto si ha:

Ovvero:

$$€ 138.825,00 - (€ 138.825,00 \times 0,05) = € 131.883,375$$

Tenendo conto che, allo stato attuale il locale commerciale è in stato di abbandono, che sono presenti beni mobili di proprietà della Ditta Company s.r.l. interessati dal Fallimento 32/2021 che andrebbero rimossi, a tale somma viene decurtato un ulteriore 15% pertanto si ha:

Ovvero:

$$€ 131.883,375 - (€ 131.883,375 \times 0,15) = € 112.100,812$$

che in c.t. diventa

PREZZO A BASE D'ASTA del LOTTO N. 6: € 113.000,00 **(diconsi centotredicimila/00)**

b) – STIMA AFFITTO MENSILE

€ [(520,00 + € 520,00)]/2 = € 520,00 (mensili) che in c.t. diventa

€ 520,00 (mensili) (diconsi cinquecentoventi/00 mensili)

Pertanto, in conseguenza del nuovo prezzo a base d'asta del lotto n. 6, il valore complessivo del compendio pignorato risulta essere:

€ (67.000,00+788.000,00+186.000,00+198.000,00+765.000,00+113.000,00+738.000,00) = € 2.855.000,00

PREZZO A BASE D'ASTA del COMPENDIO PIGNORATO:

€ 2.855.000,00

(diconsi duemilioniottocentocinquantacinquemila/00)