

TRIBUNALE DI NAPOLI

SEZIONE FALLIMENTARE

G.D. Dr. Ilaria GRIMALDI

Fallimento n° 303/2015

PERIZIA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI
redatta ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. e L.132/2015

IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI PANTELLERIA (TP) alla
via S.P. N. 54 - LOCALITÀ PUNTA SAN LEONARDO

INTEGRAZIONE

CURATORE FALLIMENTARE: AVV. MAURO MAROBBIO
DOTT. GIOVANNI MONTAPERTO

Firmato digitalmente da
fulvio errichiello

C.T.U. : Arch. Fulvio ERRICHELLO

CN = errichiello fulvio
O = Ordine degli Architetti
di Napoli/80018580631
T = Architetto
SerialNumber =
IT:RRCFLV75C25G812D
e-mail = errichiello.f@libero.it
C = IT

2.2 integrazione n.2: - *chiarisca in cosa consistano le aree di cui la società risulti titolare del solo diritto di superficie, essendo di proprietà del Pubblico Demanio, se le stesse sono state considerate nella stima e in che misura, l'eventuale durata limitata del diritto di superficie, la possibilità che l'aggiudicatario ottenga il rinnovo della concessione demaniale e il trasferimento del diritto di proprietà dal demanio.*

Le aree di cui la società risulta titolare del solo diritto di superficie, rappresentano una porzione dell'intero complesso in costruzione. Esse si sviluppano su una superficie di circa mq 1632.93 e sono posizionate sul lato nord-ovest del lotto, prospicienti l'ingresso su via S.P.54. Consistono in un'area scoperta (mq 1430.24) e parti di manufatti in corso di costruzione (mq 202.69), come rappresentato nell'immagine 01.



Immagine 01 - planimetria generale

Le aree sono identificate al N.C.E.U. del comune di Pantelleria al foglio 1 p.lla 811 sub 2 e da 4 a 11 (intestate alla società con sede in alla via p.iva 3 (Proprietà superficaria per 1000/1000) e DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO, RAMO MARINA con sede in PALERMO C.F.: 06340981007 - Proprietà per l'area) (*allegato - documentazione catastale.*).

Per le stesse aree risulta essere stata rilasciata dall'Assessorato Territorio ed Ambiente della Regione Sicilia, una **CONCESSIONE DEMANIALE IN SANATORIA N. 2405/09 N. REG. 244 ANNO 2009. La durata della concessione è di anni 6 (sei) e precisamente riferita al periodo tra il 22/06/2007 e il 21/06/2013. Il canone complessivo per tale periodo risulta pari ad € 29'365.86, di cui già versati € 14'161.51 (canone periodo 22/06/2007 - 21/06/2010). (*allegato - copia Concessione Demaniale*),**

In merito alla "possibilità di ottenere il rinnovo della concessione demaniale", tale rinnovo può essere richiesto, previa risoluzione di eventuali problematiche con la concessione scaduta (es. restante parte del canone eventualmente da versare e indennità di abusiva occupazione di suolo demaniale dal periodo tra il 22/06/2013 alla data della richiesta nuova concessione demaniale). Tuttavia, non essendo cambiato né il quadro normativo, né lo stato dei luoghi, ed essendo già stata rilasciata concessione demaniale per gli stessi immobili, esiste concreta possibilità di ottenere il rinnovo della concessione demaniale. Il costo indicativo da sostenere per ottenere il rinnovo sarà dato dalla seguente sommatoria:

- eventuale canone pendente precedente Concessione da versare.....	€ 15'204,35
- indennità di abusiva occupazione periodo dal 22/06/2013	
al 01/10/2016 = (si stima circa € 15.00 al giorno per giorni 1198	
ipotizzando la data del 01/10/2016).....	€ 18'000,00
- canone rinnovo concessione.....	€ 30'000,00
TOTALE DA VERSARE PER RINNOVO CONCESSIONE DEMANIALE (ipotizzando data di inizio concessione 01/10/2016).....	€ 63'204,35

Per quanto riguarda invece il "*trasferimento del diritto di proprietà dal demanio*", bisogna affrontare l'iter della "*sdemanzializzazione di un bene*". Su istanza del richiedente, l'Amministrazione Pubblica valuta la possibilità di dichiarare la cessata funzione pubblica a cui il bene era riservato. Dopodiché, tramite apposita Delibera del Consiglio Comunale, il bene viene trasferito dal Patrimonio Indisponibile dell'Ente proprietario, al patrimonio disponibile, per poi essere ceduto a terzi. Il prezzo di vendita viene poi stabilito dall'amministrazione o tramite l'Agenzia delle Entrate, in base al valore di mercato attuale del bene.

Vista la consistenza del bene, per lo stesso si può ipotizzare la seguente valutazione:

- area scoperta di mq 1430.24 x €/mq 100.00 (costo unitario terreno edificabile)	
=.....	€ 143.000,00
- porzioni di corpi di fabbrica in costruzione (rappresentano la parte del complesso meno completata. Si stima fase avanzamento lavori al 40%) = mq 202.69 x € 700,00 (40% prezzo unitario di costruzione €/mq 1'750.00) =	€ 141'883,00
TOTALE DA VERSARE PER TRASFERIMENTO DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ DAL DEMANIO	
.....	€ 284'883,00

Il costo totale da sostenere per rinnovare la Concessione Demaniale e trasferire il diritto di proprietà dal Demanio può essere considerato pari a:

- TOTALE DA VERSARE PER RINNOVO CONCESSIONE DEMANIALE (ipotizzando data di inizio concessione 01/10/2016).....	€ 63'204,35
- TOTALE DA VERSARE PER TRASFERIMENTO DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ DAL DEMANIO	€ 284'883,00
	TOTALE € 348'087,35

Nello specifico lo scrivente aveva già tenuto conto della problematica inerente le aree demaniali nella relazione di stima depositata. **In particolare era stata apportata una detrazione in percentuale del valore di stima ricercato pari al 3% = € 346'428.00.** Il valore complessivo del bene stimato e riportato nella relazione di stima a pag. 13, è risultato pari a:

CALCOLO VALORE COMPLESSIVO LOTTO UNICO.

Valore al mq.....	€ 13'821'600,00
Oneri per il completamento delle opere.....	€ 2'374'000,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica.....	€ 0,00
Spese condominiali insolute.....	€ 0,00
Coefficiente stato d'uso e manutenzione.....	1,00
Coefficiente stato di possesso.....	1,00
deprezzamento per oneri aree demaniali (3%).....	€ 346'428,00
deprezzamento per assenza garanzia vizi occulti (5%).....	€ 577'380,00
Totale valore complessivo..... [(€ 13'821'600,00 - € 2'274'000,00) x 1,00 x 1,00] - € 346'428,00 - € 577'380,00 =	€ 10'623'792,00 .

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, lo scrivente spera di aver fornito in maniera chiara ed esauriente le integrazioni richieste.

Napoli 08 settembre 2016

Il consulente tecnico

(Arch. Fulvio ERRICHELLO)

ELENCO ALLEGATI:

- ALLEGATO 01 - RICHIESTA INTEGRAZIONE**
- ALLEGATO 02 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE**
- ALLEGATO 03 - COPIA CONCESSIONE DEMANIALE**