



RELAZIONE TECNICA DI PERIZIA IMMOBILIARE

Chiarimenti alle osservazioni svolte da Agenzia delle Entrate Riscossione

Il sottoscritto Architetto Luzzi Pietro, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Cosenza al n ° 1045, su incarico del sig. [REDACTED] il

[REDACTED] a eseguito in data 30.08.2022 una Perizia Tecnica di Stima Immobiliare consegnata allo stesso Committente.

In data 07.06.2023 sono stato contattato dalla Dott.ssa Rosanna Petrucci, quale liquidatore della pratica Proc. n.1/2022 R.G.I.C. del Tribunale di Castrovillari comunicandomi:

che l'Agenzia delle Entrate Area Riscossione con lettera a firma Lucia Granzotto ha comunicato alla Liquidatrice richiesta di chiarimenti "*....magazzino commerciale cat. C/1....*" identificato catastalmente al foglio di mappa n. 54 p.lla 115 sub 1 categoria C1 ubicato nel comune di Plataci precisando quanto segue : << *..... ai fini della determinazione del valore di mercato immobiliare in questione, è stato assunto un valore di mercato di euro 580,00/mq, su cui sono stati applicati i correttivi sopra indicati, che risulta essere due volte il valore max OMI di euro 290,00/mq rilevato nel II semestre 2022...>>*

In data 06.06.2023 il Giudice Delegato Dott. Alessandro Paone ha disposto: << *...che il Liquidatore sottoponga le osservazioni svolte da Agenzia delle Entrate Riscossione al Perito acquisendo chiarimenti da quest'ultimo >>;*

Dall'assunto di quanto sopra comunicatomi, il sottoscritto, lette le osservazioni di Agenzia Entrate Riscossione relazione quanto segue:

CHIARIMENTI

Il valore di mercato dei beni presenti nella relazione tecnica di perizia immobiliare del 30.08.2022 è stato ricavato, per come precisato nella stessa relazione, non solo dalla lettura dei dati OMI di Agenzia delle Entrate ma anche da ricerche di mercato, consultazione di tecnici operanti sul territorio locale, oltre che dalla conoscenza diretta del territorio comunale di Plataci. Nella stessa Perizia Tecnica viene specificato che : << *.....visionati i dati OMI del comune di Plataci e dei comuni limitrofi, da ricerche di mercato effettuate presso operatori della zona e su notizie assunte presso tecnici operanti in loco, ed in relazione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni, a cui sono stati aggiunti dei coefficienti di merito correttivi per meglio identificare l'attuale prezzo di mercato dei beni oggetto della presente stima. Dai dati espostiviene fuori che il valore attuale in regime di libero mercato dei beni>>. Visionati i dati catastali dei beni oggetto di stima si è constatato che l'immobile adibito a ristorante risulta censito catastalmente nel comune di Plataci al Fl. n°54 P.lla 115 Categoria C/1 Classe U Consistenza 445 mq. Dall'analisi generale delle categorie catastali appartenenti al gruppo C si constata che rientrano nella **Categoria***

Catastale C/1 Negozi e botteghe, ovvero quei locali dove la vendita si accompagna con prestazioni di servizio come, ad esempio, trattorie e ristoranti, pizzerie, panetterie, bar, caffè, ecc.

Rientrano nella **Categoria Catastale C/2 i Magazzini**, i fienili agricoli e non agricoli, i locali di deposito, le soffitte e cantine disgiunte dall'abitazione, quei locali dove si esercita la vendita all'ingrosso di merci, manufatti, prodotti, derrate, ecc.

Entrambe le categorie catastali appartengono agli immobili del gruppo C destinati ad uso commerciale. Bisogna però distinguere i locali di categoria C/1 destinati a Negozi, ovvero quei locali di maggior pregio e finitura architettonica che vengono utilizzati per un commercio diretto, per condurre affari e per esercitare la vendita al pubblico di cui fa parte il Ristorante, dai locali di categoria C/2 Magazzini destinati a deposito, fienili agricoli e non agricoli di minor pregio e finitura architettonica destinati alla vendita di merci, prodotti, derrate, ecc. che altro non sono che locali adibiti al solo stoccaggio e rimessaggio di merci e prodotti.

Fatta questa distinzione sugli immobili a destinazione ordinaria appartenenti alla categoria catastale del gruppo C sono stati visionati i valori O.M.I. presenti in banca dati di Agenzia Entrate. Si nota nella banca dati che per il comune di Plataci sono presenti due tipologie con destinazione commerciale. A) Tipologia Negozi e B) Tipologia Magazzini.

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	180	240	L	0,9	1,2	L
Negozi	NORMALE	430	580	L	2,8	3,9	L

(Tabella comune di Plataci estratta da banca dati OMI Agenzia Entrate quotazioni anno 2022 II° semestre)

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	240	290	L			

(Tabella comune di Plataci estratta da banca dati OMI Agenzia Entrate quotazioni anno 2022 II° semestre)

Il valore di mercato Tipologia Negozio a cui appartiene il locale Ristorante identificato catastalmente Fl 54, P.lla 115 Sub 1 Cat. C/1 varia da un min. di 430,00 €/mq ad un max di 580,00 Euro/mq.

Il valore di mercato max OMI di Euro 290,00/mq, a cui molto probabilmente ad avviso dello scrivente fa riferimento Agenzia Entrate, è riferito al valore di mercato Tipologia Magazzini il cui valore di mercato è diverso dal valore di mercato Tipologia Negozio alla cui categoria appartiene il locale Ristorante identificato con la **Categoria Catastale C/1** e non C/2. Si evidenzia che nella richiesta chiarimenti di Agenzia Entrate Riscossione il locale Ristorante in oggetto viene indicato come tipologia magazzino commerciale e non come tipologia negozio: << ctg. C/1 (magazzino commerciale), Foglio n. 54, Part.lla n.115 sub.1 sito nel comune di Plataci (Cs)....>>.

Elenco immobili a destinazione ordinaria appartenenti alla Categoria Catastale del gruppo C

GRUPPO C	
C/1	Negozi e botteghe
C/2	Magazzini e locali di deposito
C/3	Laboratori per arti e mestieri
C/4	Fabbricati e locali per esercizi sportivi (senza fine di lucro)
C/5	Stabilimenti balneari e di acque curative (senza fine di lucro)
C/6	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)
C/7	Tettoie chiuse od aperte

Breve descrizione locale Ristorante - Foglio di mappa n. 54 P.lla 115 sub 1 Cat. C/1

Il locale Ristorante risulta ubicato in C.da Piano del Giudice a ridosso della strada provinciale S.P. 159 che collega la S.S. 106 Jonica ai comuni di Villapiana e Plataci in zona panoramica da cui si vede tutta la Piana di Sibari, il mar Ionio, il Basso Ionio Cariatense fino ad arrivare ai Mercati Saraceni di Punta Alice ubicati nel comune di Cirò distanti in linea d'aria circa 100 km. Lo stesso locale per la sua strategica posizione è passaggio obbligatorio per arrivare a Plataci, essendo sostanzialmente situato a metà strada tra il centro storico del comune di Villapiana ed il centro del comune di Plataci. Il valore OMI di mercato destinazione commerciale tipologia Negozi categoria catastale C/1, simile al locale Ristorante oggetto di stima, viene indicato da Agenzia Entrate per il centro storico del comune di Villapiana confinante con il comune di Plataci e distante 5 km circa dal Ristorante del sig. ████████ compreso tra un min. 680,00 €/mq e max. 950,00 €/mq.

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	230	355	L	1,2	1,7	L
Negozi	NORMALE	680	950	L	4,1	6,6	L

(Tabella comune di Villapiana Centro Storico banca dati OMI Agenzia Entrate quotazioni anno 2022 II° semestre)

Allo stato attuale il locale Ristorante si presenta in ottime condizioni, realizzato con struttura portante in cemento armato e copertura in legno lamellare a faccia vista con tavolato e capriate in

legno senza pilastri centrali, rivestito all'esterno con pietra a faccia vista, mattoni in cotto ed infissi in alluminio anodizzato di color bronzo e pavimentazione interna in gres porcellanato. Questo per lo stato di conservazione e tipologia costruttiva non può essere considerato come Tipologia prevalente di abitazioni di tipo economico. Lo stesso è costituito da : a) una sala interna molto ampia attrezzata con tavoli e sedie in legno massello la cui capienza è di circa duecento posti a sedere adatta per banchetti e matrimoni; b) un angolo bar ubicato nella sala ristorante rivestito in legno attrezzato con macchinetta di caffè, due lavandini, frigoriferi, macchina ghiaccio, vetrina frigorifero, scaffali, sedute in legno massello e tavolino in legno per apericena, ecc.; c) un caminetto in pietra ubicato nella sala ristorante; d) numero sei wc; e) un' ampio locale cucina attrezzato con fuochi, friggitoria, forni, cappe fumi , banchi in acciaio inox, scaffali, forno per cucina, ecc. e) un locale pizzeria attrezzato con banco pizze, forno elettrico, impastatrice, ecc.; f) una zona grigliera brace per carne attrezzata con griglia in acciaio; g) impianto di riscaldamento interno a fan coil collegato all'esterno ad una centrale termica che funziona sia a legno che pellet. Antistante il locale ristorante risulta presente un piazzale esterno in cemento molto ampio che circonda il locale ristorante delimitato da una recinzione in legno con pilastrini in cemento rivestiti da pietra che viene attrezzato nel periodo estivo con tavoli e sedie destinato a pranzo e/o cena all'aperto.

CONCLUSIONI

Dai dati esposti nella presente Perizia Tecnica di chiarimento il sottoscritto riconferma quanto già relazionato nella precedente Perizia Tecnica Estimativa. Rimanendo a disposizione del Giudice Delegato per eventuali chiarimenti è gradita cogliere l'occasione per porgere distinti saluti.

Con Osservanza

Plataci 24.06.2023

IL C.T.P.
Architetto Luzzi Pietro



Firmato digitalmente da:
LUZZI PIETRO
Firmato il 24/06/2023 19:20
Seriale Certificato: 20261
Valido dal 01/12/2020 al 01/12/2023
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA