

**VALUTAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO
DELL'UNITÀ IMMOBILIARE SITA IN
SPERLONGA (LT) VIA MADONNELLA n.7**
Concordato Preventivo N.43/2021 - Benucci Holding srl

Data 20/09/2023

Realty Advisory S.p.A.

Sede Legale e Amministrativa Via Manfredo Camperio 10 - 20123 Milano, T +39 02 84076750

Direzione Via Sicilia 42 - 00187 Roma, T +39 06 39740456

C.F. e P.IVA 08117460967 - **pec** cbcommercial@legalmail.it

cbcommercial.it

Scopo

Lo scopo del presente lavoro è verificare la congruità commerciale del valore indicato nella perizia giurata dell'Ing. Pasolini, allegata alla Proposta e al Piano Concordatario, ed attribuire al cespite il prezzo che rappresenta il più probabile valore al fine della vendita sul libero mercato.

Premessa

La valutazione assume come completi e veritieri i documenti trasmessi dalla Committente, nonché, i dati riportati nella perizia giurata redatta dall'Ing. Vincenzo Pasolini ed in particolare quelli relativi alle consistenze, agli usi, allo stato manutentivo e ad ogni altra caratteristica dell'immobile.

La presente valutazione si basa sul presupposto che gli immobili siano regolari da un punto di vista edilizio, catastale ed urbanistico, privi di vincoli, ipoteche, servitù e passività di ogni genere e tipo salvo quelle eventualmente indicate nella perizia dell'Ing. Pasolini.

Si precisa che ai fini della presente valutazione Drive-by è stato effettuato il sopralluogo esterno il giorno 20-09-2023. Non sono state effettuate verifiche e/o analisi relative ad aspetti tecnici, urbanistici, catastali, legali e fiscali. Non sono state effettuate verifiche sulle strutture, sulla conformità di tutti gli impianti, sulla presenza di cemento-amianto o altri materiali nocivi o dannosi per la salute.

Criteria, metodologie estimative e fonti

Le assunzioni ed i parametri adottati si riferiscono al mese di settembre 2023.

L'analisi svolta ha compreso le seguenti fasi:

- Analisi dell'asset
- Selezione dei criteri metodologici
- Individuazione e analisi di informazioni/fonti di mercato
- Valutazione volta ad attribuire il più probabile valore di mercato sulla base dei comparables ponderati per lo specifico immobile, della descrizione dell'asset, della situazione locativa e della nostra conoscenza del mercato di riferimento

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono le seguenti:

- "Market Comparison Approach" che esprime il valore di un immobile attraverso la comparazione dei prezzi relativi a transazioni di beni comparabili nella stessa località di riferimento, tenendo conto dello stato d'uso e delle caratteristiche intrinseche dell'immobile.
- "Income Approach" che determina il valore di un immobile attraverso la capitalizzazione diretta del reddito locativo che è in grado di generare ad un tasso lordo che tiene conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile nel contesto di mercato (ubicazione, caratteristiche intrinseche, stato manutentivo e locativo in quella data) e che rappresenta il rendimento atteso da un investitore in funzione dello specifico livello di rischio percepito.

- «Discounted Cash Flow» che determina il valore di un immobile in funzione del reddito o dei flussi di cassa che esso è in grado di generare.

Tale approccio considera il reddito generato dal contratto di locazione dell'immobile, i costi annuali a carico del proprietario (es. gestione, IMU, assicurazioni), quelli necessari per l'esecuzione delle manutenzioni straordinarie, il periodo di vacancy parziale o totale prima di una successiva locazione a livelli di mercato e la vendita una volta che l'immobile è stato nuovamente locato a valori di mercato. Le spese di vendita vengono detratte dal valore finale.

I flussi netti sono scontati ad un appropriato tasso di sconto che tiene conto dei rischi specifici dell'immobile e delle altre variabili assunte nel flusso di cassa.

La stima del valore di mercato è stata effettuata adottando il metodo di valutazione più idoneo alle caratteristiche dell'immobile.

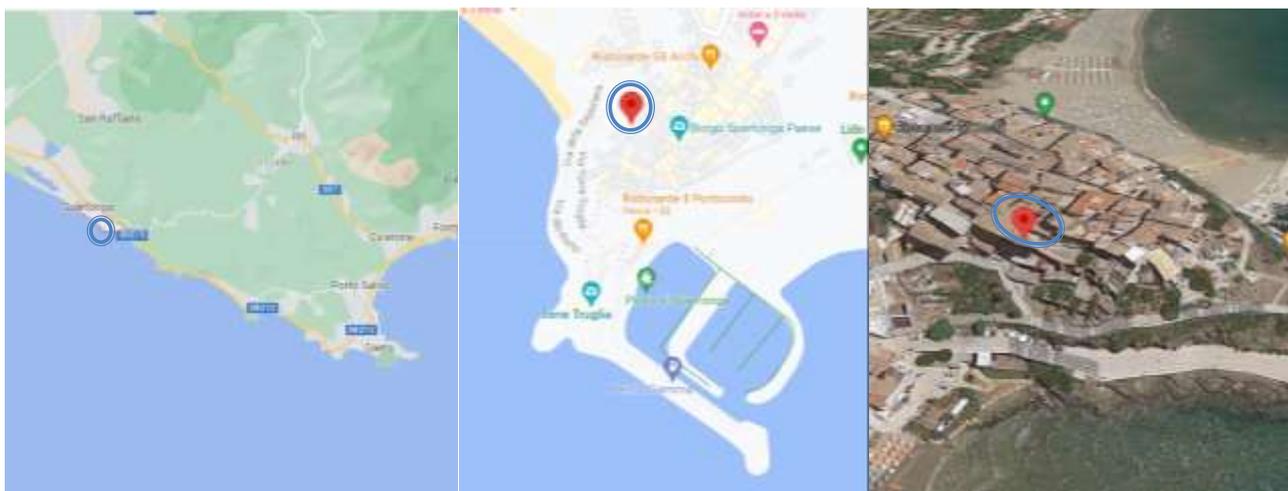
Sono state prese in esame le seguenti fonti:

- Perizia Ing. Pasolini
- Comparabili
Rappresentano l'offerta sul mercato (Annunci presenti sui principali portali immobiliari) e non tengono conto della trattabilità media presunta che viene espressa in fase di proposta di acquisto e che si attesta orientativamente in un range compreso tra il 5- 10% della richiesta.
- OMI Osservatorio Mercato immobiliare Agenzia delle Entrate
Rappresenta il venduto con riferimento al secondo semestre 2022.
- Conoscenza diretta del mercato di riferimento da parte di CB Commercial

Localizzazione

Indirizzo: Via Madonnella, 7

Comune: Sperlonga Provincia: Latina Regione: Lazio



Descrizione

Descrizione

“ Oggetto di stima è un locale oggi in categoria catastale C1, che anticamente era il mulino della cittadina. Ha una altezza interna di 12 metri ed al suo interno sono ancora visibili le antiche macine in pietra. Ha una superficie complessiva di 124 mq catastali distribuita su di un piano terra dove insistono tre locali e un bagno ed un piano primo cui si accede attraverso una scala interna. I locali si affacciano su di un ballatoio a doppia altezza. Le rifiniture interne sono di altissima qualità e fascino in quanto riprendono le tipologie dell'epoca.” (fonte Perizia Ing. Pasolini)

Stato Manutentivo

“L'immobile si presenta in ottimo stato di conservazione. Nel corso del sopralluogo non sono emersi inconvenienti di nessun genere a testimonianza di una accurata gestione immobiliare e costante manutenzione.” (fonte: Perizia Ing. Pasolini)

Identificativo Catastale

Unità immobiliare sita in Sperlonga (Latina) Sperlonga (Latina) - Via Madonnella 7 o 9 - P.T e soppalco censita al catasto fabbricati di Sperlonga al foglio 11 - particella 99 sub 5

Urbanistica

Legittimità Urbanistica: “Locale commerciale di mq 120 effettivi (o destinabile ad abitazione) utilizzato in origine per mulino e poi per discoteca, inserito in fabbricato d'epoca del centro storico di Sperlonga, all'interno di un antichissimo borgo, edificato sicuramente con legittimità urbanistica in data anteriore al 01.09.1967. Per una superficie utile di mq 80,00 è stata presentata Domanda di Condono Edilizio ai sensi della Legge 47/85 per uso RESIDENZIALE registrata con prot.2422 del 24.3.1986 cui però non ha ancora fatto seguito né la variazione catastale per abitazione né il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria per superficie utile abitabile. Inoltre, esiste Nulla Osta Regionale in riferimento al regime vincolistico.” (Fonte – Perizia Ing. Pasolini)

Consistenze

	Sup. Lorda (mq)	Coeff. %	Sup. Commerciale (mq)
Piano Terra	70	100	70
Soppalco	54	50	27
Sup. Commerciale			97

Comparabili

	Vendita €/mq	
	Min	Max
Asking portali	4.000 €	10.000 €
OMI	2.200 €	3.200 €

Valutazione

Metodologia: "Market Comparison Approach"

Valore euro/mq: 5.000 €

Il più probabile valore di mercato è circa:

EURO 485.000

Visure Catastali

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 14/07/2023

Dati della richiesta	Comune di SPERLONGA (Codice: I892)
Catasto Fabbricati	Provincia di LATINA Foglio: 11 Particella: 99 Sub.: 5

INTESTATO

1 (BENUCCI HOLDING S.R.L. Sede in ROMA (RM))	0947401009*	(1) Proprietà 1/1
----------------------------------------------	-------------	-------------------

Unità immobiliare dal 21/12/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		11	99	5			C/1	10	40 m ²	Totale: 124 m ²	Euro 1.573,78	VARIAZIONE del 21/12/2016 Pratica n. LT0170902 in atti dal 21/12/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 52575.1/2016)
Indirizzo		VIA MADONNELLA n. 7 Piano 1										
Nota				Partita				Mod.58		-		
Annotazioni		di studio: correzione su dati identificativi e anagrafici del protocollo di presentazione planimetria n. 5330/1986										

Mappali Terreni Catastali
Codice Comune 8892 - Foglio 11 - Particella 99

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		11	99	5			C/1	10	40 m ²	Totale: 88 m ²	Euro 1.573,78	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Indirizzo		VIA MADONNELLA n. 7 Piano 1										
Nota				Partita				Mod.58		-		

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 14/07/2023

Situazione dell'unità immobiliare dal 31/08/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		11	99	5			C/1	10	40 m ²		Euro 1.373,78	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/08/2015 Pratica n. LT0164632 in atti dal 31/08/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA - VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 80655.1/2015)
Indirizzo		VIA MADONNELLA n. 7 Piano 1										
Nota				Partita				Mod.58		-		

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		11	99	5			C/1	10	40 m ²		L. 2.660.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		VIA MADONNELLA n. 7 Piano 1										
Nota				Partita		1000207		Mod.58		-		

Situazione degli intestati relativa ad atto del 26/06/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		11	99	5			C/1	10	40 m ²		Euro 0,78 L. 1.516	VARIAZIONE del 26/06/1986 in atti dal 07/12/1995 VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE (n. 3330.1/1986)
Indirizzo		VIA MADONNELLA n. 7 Piano 1										
Nota				Partita		1000207		Mod.58		-		

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 14/07/2023

Situazione degli intestati relativa ad atto del 14/01/1981 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		11	99	5			C/6	3	40 m ²		L. 116	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/01/1981 in atti dal 10/07/1987 (n. 12875/1981)
Indirizzo		VIA MADONNELLA n. 7 PIANO 1										
Nota		Partita 1006207 Mod.58 -										

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		11	99	5			C/6	3	40 m ²		L. 116	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		VIA MADONNELLA n. 7 Piano 1										
Nota		Partita 988 Mod.58 -										

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 16/02/2017

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BENUCCI HOLDING S.R.L. Sede in ROMA (RM)	08437401009*	(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA		Atto del 16/02/2017 Pubblico ufficiale RUSSO MARIAGRAZIA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 13824 - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE Nota presentata con Modello Unico n. 3525 1/2017 Registro PI di LATINA in atti dal 01/03/2017	

Situazione degli intestati dal 22/12/2016

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BENUCCI IMMOBILIARE - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA Sede in ROMA (RM)	05699131008*	(1) Proprietà 1/1 fino al 16/02/2017
DATI DERIVANTI DA		Atto del 22/12/2016 Pubblico ufficiale RUSSO MARIAGRAZIA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 13770 - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n. 19600 1/2016 Registro PI di LATINA in atti dal 23/12/2016	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 14/07/2023

Situazione degli intestati dal 29/12/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BENUCCI IMMOBILIARE S.A.S. DI GARGIULO TOMMASO E C. Sede in ROMA (RM)	05699131008*	(1) Proprietà 1/1 fino al 29/12/2016
DATI DERIVANTI DA		Atto del 29/12/2003 Pubblico ufficiale DE LUCA MARCO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 21883 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 716 1/2004 Registro PI di LATINA in atti dal 14/01/2004	

Situazione degli intestati relativa ad atto del 14/01/1981 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MAZZA Lena nata a VENEZIA (VE) il 19/08/1946	MZZLRA46M59L7360*	(1) Proprietà fino al 29/12/2003
DATI DERIVANTI DA		Atto del 14/01/1981 Pubblico ufficiale DR MARZO LENA Sede FORMIA (LT) Repertorio n. 13286 - UT. Sede FORMIA (LT) Registrazione n. 464 registrato in data 29/01/1981 - Voltura n. 12879/1981 in atti dal 10/07/1987	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PALAZZO Kinadio nato a CASTELFORTE (LF)		(99) Da verificare per 926 fino al 14/01/1981
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Planimetrie Catastali

Data presentazione: 26/06/1986 - Data: 14/07/2023 - n. T302096 - Richiedente: PRNRSL67D41H301D

MODULINO 2. 19. 004. 007	MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO <small>(L. 1865/1968 - ART. 10 - 11)</small>	Mod. 2 (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) <div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 30px; height: 30px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin: 0 auto;"> Lire 150 </div>
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SPERLONGA Via MADONNELLA Ditta MAZZA LAURA naba a VENEZIA il 10/08/1986 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di LATINA		
ORIENTAMENTO SCALA DI 1:100		
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO		
DATA PROT. N° <p style="text-align: center; font-size: 1.2em;">5330/86</p>	Foglio 11 Part. 9/5	Compiuta dal L. ARCH. <small>(Firma, nome e cognome del notaio)</small> ROCCO SALVATORE FAIOLA Iscritto all'Albo degli ARCH. della Provincia di SPERLONGA ARCHITETTI DATA DI LATINA Firma: <i>[Firma]</i> FACIA R. SALVATORE 333

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 26/06/1986 - Data: 14/07/2023 - n. T302096 - Richiedente: PRNRSL67D41H301D
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Lapini 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/07/2023 - Comune di SPERLONGA(1892) - < Foglio 11 - Part. 9/5 - Subalterno 5 >
 VIA MADONNELLA n. 7 Piano T

Foto









