

TRIBUNALE DI ROMA

– Sezione Liquidazioni Giudiziali –

Giudice Delegato: dott. Antonino La Malfa

Curatore: Dott. Francesco Iachetti

Liquidazione Giudiziale n. 185/2023

LI.CER di Cervoni Alfiero & C. Snc

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI

Esperto Estimatore:

Ing. Piero Ruspicioni

Sommario

01.	PREMESSA	2
02.	SOPRALLUOGO DEL 27/11/2023	3
03.	IL COMPENDIO IMMOBILIARE	4
04.	INQUADRAMENTO GEOGRAFICO E DESCRIZIONE DEI LUOGHI	6
05.	CRITERI DI STIMA DEI VALORI DEI FABBRICATI	10
06.	LA STIMA DEL VALORE DEI BOX	13
06.1.	METODOLOGIA DI STIMA APPLICATA	13
06.2.	I VALORI OMI REPERITI PRESSO L'ARCHIVIO DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE	13
06.3.	GLI ATTUALI VALORI DI MERCATO DELLA ZONA IN ESAME	15
06.4.	GLI INTERVENTI MANUTENTIVI NECESSARI	16
06.5.	STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE COMMERCIALE DEI BENI	17
07.	CONCLUSIONI	19
	ALLEGATI:	19
	INDICE DELLE FIGURE	19
	INDICE DELLE TABELLE	20



01. PREMESSA

Il dott. Francesco Iachetti, libero professionista con studio in Roma in Via Giovanni Nicotera n. 29, nominato quale Curatore della Liquidazione Giudiziale in epigrafe dal Giudice Delegato dott. Antonino La Malfa della Sezione Liquidazioni Generali del Tribunale Civile di Roma, data l'esistenza di beni immobili intestati alla ditta LI.CER di Cervoni Alfiero & C. Snc C.F. ██████████ in data 16/10/2023 presentava istanza al fine di essere autorizzato a nominare lo scrivente per la stima dei suddetti beni.

In data 17/10/2023 il Giudice Delegato autorizzava la nomina dello scrivente a Stimatore secondo artt. 129, c. 2 e 216 CCII Immobili (box auto) intestati alla LI.CER. di Cervoni Alfiero e C. s.n.c. e censiti al catasto fabbricati del Comune di San Felice Circeo (LT) al foglio 6, particella 562:

- a) Subalterno 1, cat. C/6, classe 5, mq. 26, r.c. Euro 88,62 - Via Roma n. 197 Piano S1;
- b) Subalterno 2, cat. C/6, classe 5, mq. 17, r.c. Euro 57,95 - Via Roma n. 197 Piano S1;
- c) Subalterno 3, cat. C/6, classe 5, mq. 43, r.c. Euro 146,57 - Via Roma n. 197 Piano S1;
- d) Subalterno 4, cat. C/6, classe 5, mq. 13, r.c. Euro 44,31 - Via Roma n. 197 Piano S1;
- e) Subalterno 5, cat. C/6, classe 5, mq. 14, r.c. Euro 47,72 - Via Roma n. 197 Piano S1;
- f) Subalterno 6, cat. C/6, classe 5, mq. 14, r.c. Euro 47,72 - Via Roma n. 197 Piano S1;
- g) Subalterno 7, cat. C/6, classe 5, mq. 14, r.c. Euro 47,72 - Via Roma n. 197 Piano S1;
- h) Subalterno 8, cat. C/6, classe 5, mq. 14, r.c. Euro 47,72 - Via Roma n. 197 Piano S1.



02. SOPRALLUOGO DEL 27/11/2023

Il giorno 27/11/2023 alle ore 10:30 il CTU dott. Iachetti e lo scrivente Estimatore, si sono recati in San Felice al Circeo (LT) alla Via Roma n.197 allo scopo di procedere alla formazione dell'inventario dei beni del debitore, ai sensi dell'articolo 195 CCII.

All'appuntamento fissato dal Liquidatore, si è presentato un incaricato dell'Amministratore del Condominio in cui insistono i beni da stimare al fine di aprire il cancello per l'accesso ai locali dei box.

Si è quindi proceduto alla individuazione e all'esame visivo dei sottoelencati beni oggetto della presente relazione censiti al catasto fabbricati del Comune di San Felice al Circeo al Foglio 6 particella 562:

- subalterno 1 mq. 26
- subalterno 2 mq. 17
- subalterno 3 mq. 43
- subalterno 4 mq. 13
- subalterno 5 mq. 14
- subalterno 6 mq. 14
- subalterno 7 mq. 14
- subalterno 8 mq. 14


Del tutto è stata fatta ampia ripresa fotografica.

Al termine delle attività è stato redatto il verbale riportato come Allegato 01 alla presente Relazione.



03. IL COMPENDIO IMMOBILIARE

Nell'Allegato 02 sono rese le visure catastali degli immobili oggetto di stima, mentre nell'Allegato 03 è riportato l'elaborato planimetrico del compendio con indicati, in maniera grossolana, i box oggetto di stima.



Direzione Provinciale di Latina
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

Data: 13/01/2024
 Ora: 16:19:44
 Numero Pratica: T68329
 Pag: 1 - Fine

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappa	dat.
SAN FELICE CIRCEO		6	562		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
						Immobile Soppresso
1	VIA ROMA	197	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORMESSE
2	VIA ROMA	197	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORMESSE
3	VIA ROMA	197	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORMESSE
4	VIA ROMA	197	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORMESSE
5	VIA ROMA	197	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORMESSE
6	VIA ROMA	197	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORMESSE
7	VIA ROMA	197	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORMESSE
8	VIA ROMA	197	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORMESSE
9	VIA ROMA	197	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORMESSE

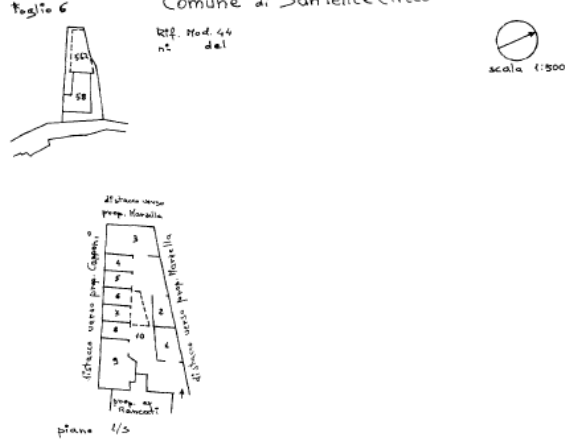
Misura telematica

Data catastale: 07/07/1986 - Data: 14/11/2013 - a: T360531 - R: Catasto: Tribunale

Foglio 6 Comune di San Felice Circeo

nt. Mod. 44
n. del

scala 1:500



n. 562 sub 1 - box auto
 " 2 - box auto
 " 3 - box auto
 " 4 - box auto
 " 5 - box auto
 " 6 - box auto
 " 7 - box auto
 " 8 - box auto
 " 9 - box auto
 " 10 - bene non censibile Comune al sub 1-2-3-4-5-6-7-8-9

Utile prodotto in atti
 Subito di indovra
 Data catastale: 07/07/1986 - Data: 14/11/2013 - a: T360531 - R: Catasto: Tribunale
 Data: 13/01/2024 - Ora: 16:19:44 - Numero Pratica: T68329 - Pag: 1 - Fine

Figura 1 - Risultanze catastali

Dalle stesse emerge che gli 8 box, ubicati al Piano Interrato del civico n. 197 di Via Roma di San Felice Circeo (LT), sono stati inizialmente censiti al Catasto Urbano del Comune al Foglio n. 6 Particella n. 562 con i subalterni dal n. 1 al n. 8 dall'originario proprietario, Sig. Alderano Bisciari, in data 07/07/1986 a seguito di frazionamento n. 5751/1986 in atti dal 30/03/1990.

In data 21/12/1989, a seguito di scrittura privata a rogito notaio Greco Renato in Valmontone (RM), Repertorio n. ██████ registrato in data 09/01/1990 al n. 30 (Voltura n. ██████ in atti dal 02/10/1998), la proprietà passò alla ██████.

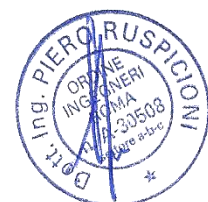
Infine, in data 03/02/1994 la ██████ trasferì la proprietà degli immobili alla LI.CER di Cervoni Alfiero & C. Snc mediante Atto di vendita a rogito notaio Greco Renato in Valmontone (RM), Repertorio n. 33711 – UR Registrato in data 18/02/1994 Volume 2V n. 52 (Voltura n. 4671.1/1994 in atti dal 02/10/1998).

Detti immobili, risultano ancora censiti al Catasto del Comune di San Felice Circeo (LT) al Foglio 6 Particella 562:



- a) Subalterno 1, cat. C/6¹, classe 5, mq. 26, r.c. Euro 88,62;
- b) Subalterno 2, cat. C/6, classe 5, mq. 17, r.c. Euro 57,95;
- c) Subalterno 3, cat. C/6, classe 5, mq. 43, r.c. Euro 146,57;
- d) Subalterno 4, cat. C/6, classe 5, mq. 13, r.c. Euro 44,31;
- e) Subalterno 5, cat. C/6, classe 5, mq. 14, r.c. Euro 47,72;
- f) Subalterno 6, cat. C/6, classe 5, mq. 14, r.c. Euro 47,72;
- g) Subalterno 7, cat. C/6, classe 5, mq. 14, r.c. Euro 47,72;
- h) Subalterno 8, cat. C/6, classe 5, mq. 14, r.c. Euro 47,72.

¹ Classe C/6: stalle, scuderie, rimesse e autorimesse



04. INQUADRAMENTO GEOGRAFICO E DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Il fabbricato a cui afferiscono gli immobili oggetto di contenzioso è sito a San Felice Circeo (LT), comune ubicato nell'Agro Pontino a circa 100 km a sud di Roma il cui territorio, di circa 3.140 ettari, si sviluppa in due aree ben definite: il promontorio del Circeo, 6 km, e la parte pianeggiante (all. 02 – Figura 01 02 03).

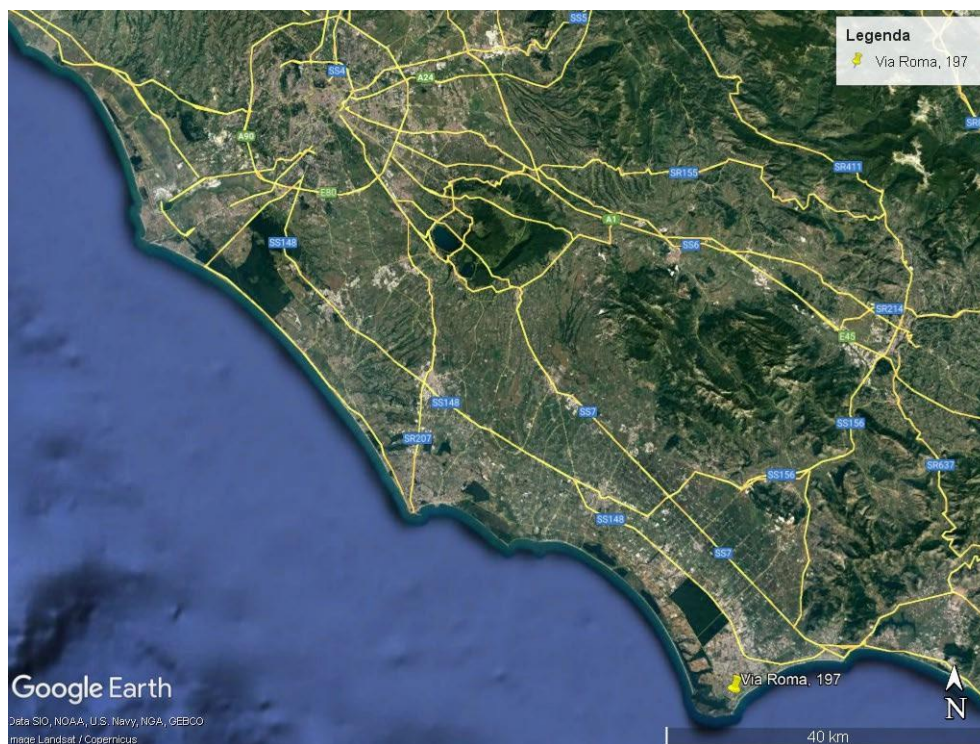


Figura 2 - Inquadramento geografico

L'edificio, edificato proprio nella zona pianeggiante alla Via Roma alla metà degli anni '80 del secolo scorso, è posizionato nel tratto compreso fra Via Sabaudia e Via Poniatowskj (cfr. Figura 3).



Figura 3 - Il fabbricato

Il locale garage, che ospita gli 8 box in esame, è ubicato nella zona retrostante il fabbricato al

piano interrato, a cui si giunge attraverso una rampa, ubicata a lato del fabbricato, che ha origine da Via Roma all'altezza del civico n. 197 (cfr. Figura 4).



Figura 4 – Rampa di accesso al garage

L'accesso all'autorimessa avviene mediante un cancello metallico manuale, la cui apertura è attualmente limitata a causa del passaggio di due tubazioni posticce di collegamento ad altrettante pompe di sollevamento, installate all'interno di un pozzetto realizzato nella zona di manovra del garage stesso, che scaricano all'interno di un chiusino a livello stradale



Figura 5 - Sistema di drenaggio precario

Il garage, di altezza netta pari a circa 2,33 mt, ha una superficie complessiva lorda di circa 375 mq e comprende, oltre agli 8 box oggetto di stima, un ulteriore box e una superficie dedicata a spazio di manovra.

Il pavimento è stato realizzato in cemento con una finitura di tipo industriale, le parti di tamponatura, realizzate fra un pilastro e l'altro della struttura in cemento armato, sono in blocchetti in cemento intonacati e tinteggiati a tempera di colore bianco.

Lo stato di conservazione dell'intera area è decisamente scarso, sia all'interno dei singoli box, che dell'area comune di manovra.

In particolare, sono evidenti:

- problemi di allagamento dei locali, che hanno causato l'installazione posticcia di pompe di drenaggio e sollevamento dell'acqua infiltratasi (cfr. Figura 5);
- importanti tracce di infiltrazioni di acqua provenienti dal solaio soprastante, che hanno causato l'ossidazione dei ferri di armatura della struttura e conseguente espulsione del copriferro dalle travi (cfr. Figura 6).



Figura 6 - Infiltrazioni e ammaloramenti

In merito a questa seconda problematica, il rappresentante del Condominio presente al momento del sopralluogo svolto, ha affermato che gli allagamenti, causati dalla risalita dell'acqua dal terreno sottostante, sarebbero frequenti se non fossero costantemente in funzione le pompe di sollevamento.

Nel corso del sopralluogo svolto è stato constatato che la rappresentazione grafica riportata nell'Elaborato planimetrico catastale, ancorché grossolana, corrisponde sostanzialmente allo stato di fatto dell'autorimessa riportata in Allegato 04.

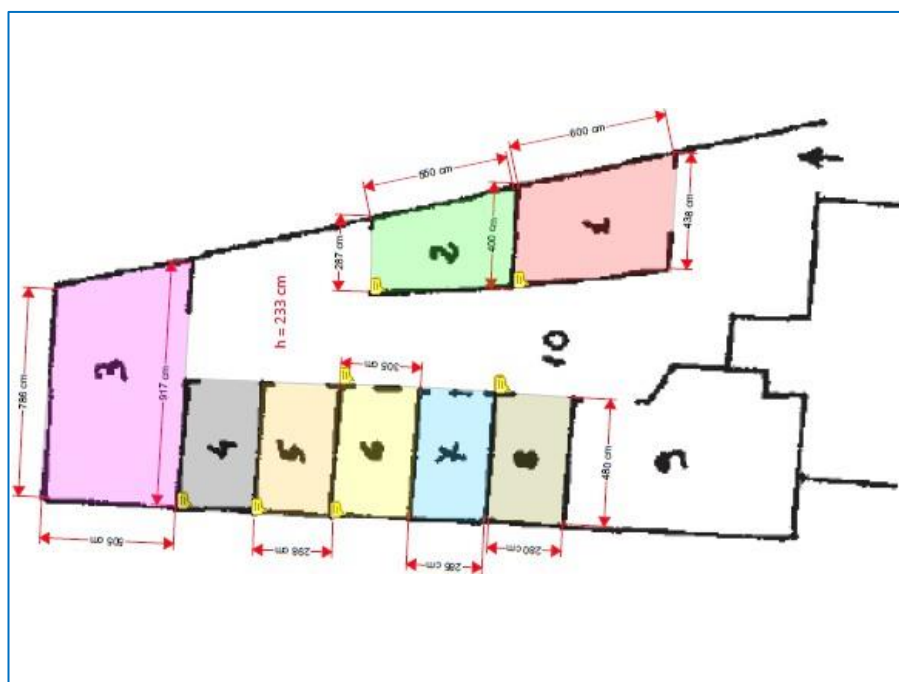


Figura 7 - Rilievo del garage

Le corrispondenti superfici dei box ospitati e dell'area di manovra, così come rilevate e rappresentate nell'Elaborato planimetrico, sono riportate nella Tabella 1

Sub.	Tipo	superficie (mq)
1	box	26
2	box	17
3	box	43
4	box	13
5	box	14
6	box	14
7	box	14
8	box	14
9	box	49
10	area manovra	125

Tabella 1 - Aree di pertinenza del garage



05. CRITERI DI STIMA DEI VALORI DEI FABBRICATI

I criteri di stima degli immobili sono molteplici, tra questi il criterio analogico, quello del costo di riacquisto o ricostruzione e del costo di riproduzione; tuttavia, nella pratica professionale, i metodi valutativi più utilizzati in ambito residenziale, possono essere sostanzialmente ricondotti alle due seguenti principali metodologie:

- Metodo della stima comparativa
Con il metodo di stima comparativa il valore dell'immobile viene a determinarsi prendendo a riferimento le quotazioni medie (al metro quadro) delle compravendite immobiliari, eseguite in una determinata zona territoriale e in un dato lasso temporale. Ai dati così rilevati vengono, poi, applicati dei moltiplicatori; essi hanno lo scopo di "correggere" il valore medio riducendolo o aumentandolo in funzione delle caratteristiche peculiari che riguardano il caso concreto.
- Metodo della capitalizzazione delle entrate nette esigibili e di attualizzazione dei flussi di cassa.

Essa è rappresentata, in particolare, dai canoni determinabili sulla base di situazioni note di mercato, oppure facendo riferimento alle entrate effettivamente conseguite e conteggiate sulla base dei contratti concretamente stipulati.

Nel caso si possa presumere, con l'ausilio di opportune ricerche di mercato, il valore di locazione annua per un dato fabbricato, sarà possibile stimare il valore di detto immobile procedendo alla capitalizzazione delle entrate nette determinate sulla base del reddito potenziale.

Il valore del saggio di capitalizzazione da introdurre può ritenersi congruo nella misura convenzionale del 4% con oscillazioni tra i valori del 6% e 2%. L'oscillazione tiene conto delle variabili che possono essere attribuite al cespite e tengono conto di vari fattori. L'analisi dei vari fattori determina un valore percentuale d'incremento o diminuzione del saggio di capitalizzazione convenzionale inversamente proporzionale al valore di mercato.

Partendo dal "Valore locativo annuo netto" V_{ln} , il "Valore di mercato" V_m è legato al "Saggio di capitalizzazione" S_c dalla seguente relazione:

$$V_m = V_{ln} : S_c$$

Il "Valore locativo annuo netto" V_{ln} è dato dal corrispondente importo lordo detratto di tutte le spese legate direttamente alla proprietà del bene nell'arco dell'anno quali tasse, imposte, manutenzioni (ove a carico del Conduttore), ecc, ma anche probabili come ad esempio il mancato pagamento del canone di locazione.

Il "Valore Locativo Lordo" V_{ll} può essere rappresentato, nel caso di effettiva locazione, dal reale valore del canone di affitto oppure, più generalmente, deducendolo dalla conoscenza dei canoni in essere per altre unità immobiliari affittate nella medesima zona ed esprimendolo per unità di superficie (€/mq) V_{lu} . Pertanto conoscendo la superficie commerciale dell'immobile da valutare S_c il "Valore Locativo Lordo" sarà dato, nell'arco delle 12 mensilità, da:

$$V_{ll} = V_{lu} \times S_c \times 12$$

da cui detraendo i Costi C legati alla proprietà, il "Valore locativo annuo netto" sarà dato da:

$$V_{ln} = V_{ll} - C$$



In entrambi i casi esposti, la consistenza dell'immobile da stimare è resa in funzione della superficie commerciale, da indicarsi in mq, che rappresenta un valore convenzionale ottenuto tramite opportune correzioni ai valori di misura reali.

Ogni area in esame è valutata in maniera diversa al fine di omogeneizzare i valori e fornire il dato di superficie commerciale che sarà data dalla somma delle superfici coperte, delle quote percentuali delle pertinenze (cantine, locali tecnici, garage, posti auto, ecc) e delle superfici esterne a uso esclusivo quali, ad esempio, spazi verdi, di manovra, terrazze, paramstrate con l'ausilio di opportuni coefficienti correttivi di seguito riportati:

- Terrazze a livello fino a 25 mq: 30%
- Terrazze a livello oltre a 25 mq: 10%
- Terrazze fuori livello: 5%
- Aree esterne a verde fino alla concorrenza della superficie coperta: 10%
- Aree esterne a verde oltre la concorrenza della superficie coperta: 2 %
- Locali tecnici, di servizio, cantine, ecc.: 25%
- Posto auto coperto: 50% - 60%
- Posto auto scoperto: 25 %

Nel caso di immobili a destinazione terziaria (uffici e uffici strutturati), per l'omogeneizzazione delle superfici esclusive accessorie (archivi, depositi, cantine, soffitte e similari, posti auto coperti o scoperti e similari) vengono utilizzati i seguenti coefficienti:

- al 50% della superficie, se comunicanti con i locali principali;
- al 25% della superficie qualora non comunicanti.

Con il provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27 luglio 2007, in attuazione della Legge Finanziaria, si è stabilito di determinare attraverso un'esatta elaborazione di calcolo, basata su parametri e coefficienti prefissati, uno strumento numerico certo nel quale inserire l'elemento variabile costituito dai valori minimi e massimi di mercato attribuibile a immobili di simili caratteristiche e posizione geografica sia per quanto riguarda il valore stesso che per quanto riguarda il Valore locativo unitario. Tali valorizzazioni sono rilevate periodicamente dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e rese note attraverso il sito internet dell'Agenzia del Territorio.

Una volta determinata la superficie commerciale (data dalla somma delle superfici coperte, delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze e delle superfici esterne a uso esclusivo opportunamente dimensionate attraverso la correzione tramite opportuni coefficienti correttivi) la stessa moltiplicata per la valorizzazione al metro quadrato commerciale desunto dalle rilevazioni periodiche dell'Agenzia del Territorio (nel caso di valutazione con il metodo diretto) ovvero utilizzata per il calcolo indiretto, eventualmente confrontate con ulteriori dati reperibili dalle maggiori agenzie immobiliari, fornisce una stima dell'immobile estremamente attendibile.

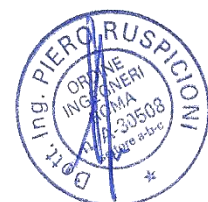
I diversi listini o osservatori immobiliari, sono pubblicati sulla base dei dati forniti dagli operatori del settore e costituiscono in pratica il valore ordinario medio dato dal rapporto tra la sommatoria dei prezzi di mercato e la superficie di fabbricati simili. Le quotazioni immobiliari sono espresse con valori commerciali unitari a metro quadrato di superficie.

Per la determinazione del valore di compravendita dell'immobile, i dati medi sopra trovati



sono corretti in funzione delle differenze che il bene oggetto di stima presenta rispetto alle caratteristiche medie dei fabbricati dei quali sono stati sopra riportati i relativi valori.

In particolare si tiene conto, per ciò che concerne i caratteri dell'intero immobile, sia del tessuto territoriale in cui è inserito il fabbricato, tenendo presente l'assetto urbanistico della zona con i suoi servizi e collegamenti, sia del tipo e della vetustà di questo.



06. LA STIMA DEL VALORE DEI BOX

06.1. Metodologia di stima applicata

Tra i metodi indicati nel Capitolo 05 si è ritenuto corretto utilizzare, stante la variabilità dei valori di locazione nel tempo essendo la zona nota meta di villeggiatura, il metodo di stima diretto.

Il primo passo, quindi, è stato quello di verificare presso le varie agenzie immobiliari di zona e sui portali dei maggiori operatori immobiliari, gli attuali annunci economici di immobili analoghi a quello in esame.

Purtroppo, al momento delle ricerche non era disponibile nessuna offerta di box o garage, sia in vendita che in affitto, su tutta la superficie del Comune di San Felice Circeo.

Parimenti, sono stati estratti dal portale dell’Agenzia delle Entrate i valori rilevati e messi a disposizione dall’OMI relativamente agli immobili ricadenti nella Zona C1 Semicentrale/Via Tommaso Tittoni-Lungomare Circe-Via XXIV Maggio-Tratto Via Sabaudia-Via Alcide de Gasperi, Microzona3 (cfr. allegato 06).

Anche in questo caso, però, la rilevazione effettuata dall’OMI non ha rilevato alcun dato relativamente alla compravendita e/o locazione di box o garage non solo nell’ultimo periodo, ma anche nei semestri precedenti.

La ricerca è stata quindi estesa alla limitrofa Zona D2 Periferica/Tratto via Sabaudia-Via Verdi-Via Montenero-Via delle Allodole e alla Zona Extraurbana R1/Zona agricola del Comune in cui sono state effettivamente rilevate compravendite di box auto.

Conseguentemente, per dare compiuta risposta all’incarico ricevuto è stato utilizzato il metodo di stima diretto utilizzando i dati minimi e massimi del valore al mq dei valori di mercato dei box così come rilevati dall’OMI nel I semestre 2023² relativamente alle Zone D2 e R1 del Comune di San Felice Circeo, limitrofe alla Zona C1 in cui ricadono gli immobili oggetto di stima.

06.2. I valori OMI reperiti presso l’archivio dell’Agenzia delle Entrate

Nella banca data dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI - del portale dell’Agenzia delle Entrate, sono disponibili le quotazioni immobiliari semestrali, per ogni delimitata zona territoriale omogenea³ (zona OMI) di ciascun comune.

Esse sono sintetizzate in un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq,

² Ultimo dato disponibile

³ La Zona OMI rappresenta una porzione della fascia territoriale che riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. Tale uniformità viene tradotta in omogeneità dei valori di mercato delle unità immobiliari compresi in un intervallo con uno scostamento tra valore minimo e valore massimo, di regola, non superiore al 50%.



dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione; nel caso in cui per una stessa tipologia sono valorizzati più stati di conservazione è comunque specificato quello prevalente.

Gli immobili oggetto della presente Relazione sono ricadenti nella Zona OMI del Comune di San Felice Circeo (LT) Semicentrale/Via Tommaso Tittoni-Lungomare Circe-Via XXIV Maggio-Tratto Via Sabaudia-Via Alcide de Gasperi, Microzona3.

Come indicato nel precedente paragrafo 06.1, però, in tale Zona OMI non sono disponibili valori di mercato e/o di locazione di box; sono quindi stati estratti i relativi valori di mercato per le limitrofe zone:

- D2: Zona Periferica/Tratto via Sabaudia-Via Verdi-Via Montenero-Via delle Allodole
- R1: Zona Extraurbana/Zona agricola del Comune

riportati nell’Allegato 06 e riassunti nella Tabella 2.

Periodo		Zona D2 (€/mq)		Zona R1 (€/mq)	
anno	semestre	min	max	Min	Max
2023	I	740	100	460	690
2022	II	750	1100	470	700
2022	I	740	1100	465	690
2021	II	740	1100	465	690
2021	I	740	1100	465	690
2020	II	740	1100	465	690
2020	I	740	1100	255	380

Tabella 2 – Valori di mercato rilevati dall’OMI per i box

Come si può osservare, mentre i prezzi nella zona R1, più periferica, hanno avuto importanti fluttuazioni, quelli dei box ricadenti nella zona D2, più centrale, hanno sostanzialmente visto inalterati i prezzi di compravendita.

Per tali Zone OMI, sono inoltre resi disponibili per il I semestre 2023 gli ulteriori valori riportati nell’Allegato 06, indicati rispettivamente in Tabella 3, per le varie tipologie edilizie presenti.

Zona D2					Zona R1				
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max				Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1400	1650	L	Abitazioni civili	Normale	820	1200	L
Abitazioni civili	Ottimo	1600	2250	L	Abitazioni di tipo economico	Normale	640	940	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	820	1200	L	Box	Normale	460	690	L
Box	Normale	740	1100	L					
Ville e Villini	Normale	1400	1850	L					

Tabella 3 - Valori OMI I semestre 2023



06.3. Gli attuali valori di mercato della zona in esame

Come già indicato nel paragrafo 06.1, al momento delle ricerche non era disponibile nessuna offerta di box o garage, sia in vendita che in affitto, su tutta la superficie del Comune di San Felice Circeo, così come non risultavano disponibili analoghi dati messi a disposizione dall’OMI relativamente agli immobili ricadenti nella Zona C1 Semicentrale/Via Tommaso Tittoni-Lungomare Circe-Via XXIV Maggio-Tratto Via Sabaudia-Via Alcide de Gasperi, Microzona3 in cui ricadono i box in esame.

Detti valori, come esplicitato nel precedente paragrafo 06.2, sono invece disponibili per le adiacenti Zone OMI D2 e R1 le quali, però, registrano dati molto diversi tra di loro.

Al fine di determinare quali fossero i valori di mercato OMI maggiormente attendibili nella stima dei prezzi dei box in esame, sono stati ricercati gli annunci degli appartamenti in vendita lungo Via Roma in modo da paragonare le reali offerte con i dati riferiti alle due zone OMI D2 e R1 (cfr. Figura 8).

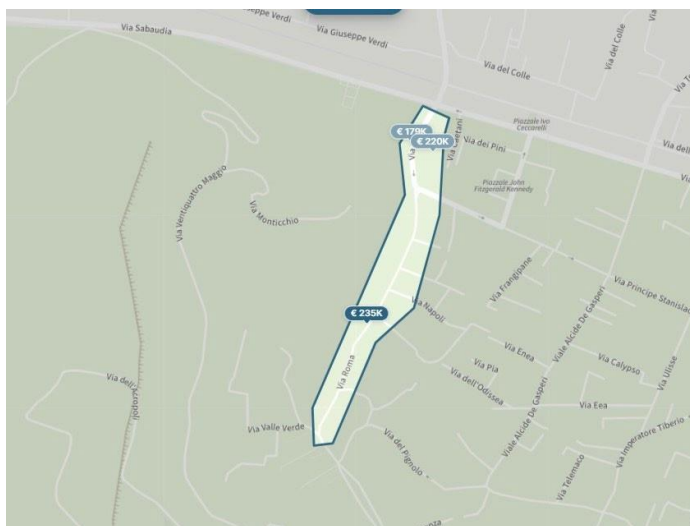


Figura 8 - Zona di indagine di annunci immobiliari

In particolare sono stati rinvenuti sui portali dei principali operatori economici di compravendita immobiliare 3 annunci di appartamenti limitrofi ai box in esame che sono riportati nell’Allegato 07 i cui dati essenziali sono sintetizzati nella Tabella 4

Immobile	Richiesta	mq	€/mq
n.1	235.000,00	109	2.155,96
n.2	179.000,00	66	2.712,12
n.3	220.000,00	79	2.784,81

Tabella 4 - Prospetto di riepilogo annunci economici di appartamenti in vendita

La Banca d’Italia, trimestralmente, pubblica il Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia basato sui risultati dell’indagine sul mercato delle abitazioni presso oltre 1.400 agenzie immobiliari sparse sul territorio nazionale.

Fra i tanti aspetti analizzati, nel report viene indicato il divario registrato fra prezzi di vendita

offerti e domandati, spesso con ripartizione geografica per macro aree (Nord Ovest, Nord Est, Centro, Sud e Isole) e densità abitativa (aree urbane e non).

Nel report del 23/05/2023 (cfr. allegato 08), riferito al I trimestre 2023, nella Tabella di pagina 6 è riportato il Rapporto tra prezzo pagato all’acquisto e prezzo inizialmente richiesto dal venditore che evidenzia negli ultimi trimestri una riduzione media intorno all’8,5%.

Appare chiaro, anche applicando la suddetta riduzione, che i valori immobiliari unitari di appartamenti attualmente proposti in vendita siano estremamente simili a quelli massimi rilevati dall’OMI per le Abitazioni civili della Zona D2, come evidente dal raffronto dei dati riportati nella Tabella 4 con quelli di Tabella 3.

06.4. Gli interventi manutentivi necessari

Come emerso nel corso del sopralluogo svolto, il garage in cui sono ospitati i box oggetto di stima è affetto da problematiche che ne pregiudicano il normale utilizzo e che debbono essere necessariamente risolte mediante l’esecuzione di interventi manutentivi straordinari inerenti:

- la rimozione delle cause determinanti le infiltrazioni di acqua dal solaio di copertura e le conseguenti attività di risanamento delle opere murarie sottostanti;
- la realizzazione del sistema definitivo di raccolta e sollevamento delle acque di risalita dal terreno di sedime.

Senza entrare nel dettaglio dell’analisi dei costi e in via del tutto parametrica e forfetaria, gli importi necessari al superamento delle suindicate problematiche possono essere stimati in:

- eliminazione delle infiltrazioni dal solaio e relative opere di risanamento: € 15.000,00;
- realizzazione del sistema definitivo di raccolta e smaltimento acqua: € 10.000,00;

per un totale di 25.000,00 € circa in cifra tonda.

Detto importo dovrà essere ripartito proporzionalmente in funzione dei relativi millesimi di proprietà dei vari box privati ospitati nel garage.

Tale ripartizione può essere ipotizzata in funzione delle effettive superfici di ciascun box, così come rappresentato in Tabella 5

Sub.	Tipo	superficie (mq)	%	Ripartizione
1	box	26	12,75%	3.186,27
2	box	17	8,33%	2.083,33
3	box	43	21,08%	5.269,61
4	box	13	6,37%	1.593,14
5	box	14	6,86%	1.715,69
6	box	14	6,86%	1.715,69
7	box	14	6,86%	1.715,69
8	box	14	6,86%	1.715,69
9	box	49	24,02%	6.004,90
Totale		204	100,00%	25.000,00

Tabella 5 - Ripartizione delle spese straordinarie



06.5. Stima del più probabile valore commerciale dei beni

Come già indicato, il metodo di stima prescelto per la determinazione del più probabile valore di mercato dei box oggetto di stima è quello diretto.

Non essendo attualmente disponibili dati di offerta relativi alla vendita di immobili comparabili in tutto il Comune di San Felice Circeo, è necessario partire dai valori unitari minimi e massimi rilevati dall'OMI.

Purtroppo, nella Zona OMI C1 in cui ricadono gli immobili oggetto di stima, non sono disponibili dati relativi ai valori commerciali e/o di locazione di box, che sono stati invece registrati per le limitrofe Zone OMI D2 e R1.

I valori immobiliari rilevati nelle sopra citate due zone sono tra loro estremamente diversi; è pertanto necessario determinare un criterio per stabilire quale set di dati sia correttamente utilizzabile.

A tale scopo sono stati reperiti rinvenuti sui portali dei principali operatori economici di compravendita immobiliare alcuni annunci di appartamenti proposti in vendita.

I relativi valori commerciali unitari sono stati paragonati con i corrispondenti valori rilevati dall'OMI per le limitrofe Zone OMI D2 e R1, consentendo di stabilire che i reali valori commerciali di immobili ubicati in prossimità del fabbricato ospitante i box in esame sono molto prossimi a quelli massimi rilevati dall'OMI per le Abitazioni Civili in Zona D2 nel I semestre 2023.

Conseguentemente, si ritiene ragionevole assumere come valore commerciale unitario dei box da stimare quello rilevato dall'OMI nel I semestre 2023 nella Zona D2 pari, per tale tipologia e in condizioni normali, fra 740,00 €/mq e 1.100,00 €/mq; ovvero, mediamente, a 920,00 €/mq.

Conseguentemente, il più probabile valore di mercato dei box in esame, ove fossero in normale stato manutentivo, sarebbe (cfr. Tabella 6)

Sub.	Tipo	superficie (mq)	Stima
1	box	26	23.920,00
2	box	17	15.640,00
3	box	43	39.560,00
4	box	13	11.960,00
5	box	14	12.880,00
6	box	14	12.880,00
7	box	14	12.880,00
8	box	14	12.880,00

Tabella 6 - Stima del più probabile valore di mercato di box in condizioni normali

a cui dovranno essere detratti i costi stimati per gli interventi ineludibili di risanamento.

Riprendendo i costi di tali interventi valutati nel precedente paragrafo 06.4, il più probabile valore commerciale dei box oggetto di stima è determinabile, in cifra tonda, nella misura riportata in Tabella 7:

Sub.	Tipo	superficie (mq)	Stima	Spese	Valore commerciale
1	box	26	23.920,00	3.186,27	20.700,00
2	box	17	15.640,00	2.083,33	13.600,00
3	box	43	39.560,00	5.269,61	34.300,00
4	box	13	11.960,00	1.593,14	10.400,00
5	box	14	12.880,00	1.715,69	11.200,00
6	box	14	12.880,00	1.715,69	11.200,00
7	box	14	12.880,00	1.715,69	11.200,00
8	box	14	12.880,00	1.715,69	11.200,00

Tabella 7 - Stima del più probabile valore commerciale dei box all'attualità



07. CONCLUSIONI

A seguito delle attività svolte relativamente al quesito formulato, effettuati tutti i necessari sopralluoghi ed espletata ogni altra opportuna indagine, il sottoscritto conclude che:

- Il più probabile valore commerciale dei box ubicati nel Comune di San Felice Circeo (LT) alla Via Roma n. 197, identificati al Catasto Fabbricati al Foglio n. 6 Particella n. 562, sia:

Sub.	Tipo	superficie (mq)	Valore commerciale
1	box	26	20.700,00
2	box	17	13.600,00
3	box	43	34.300,00
4	box	13	10.400,00
5	box	14	11.200,00
6	box	14	11.200,00
7	box	14	11.200,00
8	box	14	11.200,00

Con la stesura della presente Relazione di Stima il sottoscritto ritiene di aver assolto all'incarico ricevuto dall'ill.mo Liquidatore dott. Francesco Iachetti.

Roma, 15/01/2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
ing. Piero Ruspicioni



Allegati:

01. Verbale di inizio delle operazioni peritali
02. Visure catastali storiche
03. Elaborato planimetrico
04. Rilievo
05. Immagini
06. Quotazioni OMI
07. Annunci immobiliari di appartamenti in Via Roma
08. Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia

Indice delle Figure

FIGURA 1 - RISULTANZE CATASTALI

4

CTU: ing. Piero Ruspicioni

Pag. 19 di 21



FIGURA 2 - INQUADRAMENTO GEOGRAFICO	6
FIGURA 3 - IL FABBRICATO	6
FIGURA 4 – RAMPA DI ACCESSO AL GARAGE	7
FIGURA 5 - SISTEMA DI DRENAGGIO PRECARIO	7
FIGURA 6 - INFILTRAZIONI E AMMALORAMENTI	8
FIGURA 7 - RILIEVO DEL GARAGE	8
FIGURA 8 - ZONA DI INDAGINE DI ANNUNCI IMMOBILIARI	15

Indice delle Tabelle

TABELLA 1 - AREE DI PERTINENZA DEL GARAGE	9
TABELLA 2 – VALORI DI MERCATO RILEVATI DALL'OMI PER I BOX	14
TABELLA 3 - VALORI OMI I SEMESTRE 2023	14
TABELLA 4 - PROSPETTO DI RIEPILOGO ANNUNCI ECONOMICI DI APPARTAMENTI IN VENDITA	15
TABELLA 5 - RIPARTIZIONE DELLE SPESE STRAORDINARIE	16
TABELLA 6 - STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DI BOX IN CONDIZIONI NORMALI	17
TABELLA 7 - STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE COMMERCIALE DEI BOX ALL'ATTUALITÀ	18

