

**Esec. Immob.
R.G.E. 48/21**

Promossa da
FEDAIA SPV S.R.L.
Contro
Omissis

CTU
ARCH. MAURO CACIOPPO

TRIBUNALE DI LATINA CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELEGATO:

EX RUOLO GIUDICE

DOTT. MARCO GIULIANO AGOZZINO

CUSTODE:

AVV. ANGELA CICERANO



[ALLEGATO N. 2]

**Metodo di Stima del compendio immobiliare oggetto della procedura in oggetto
ubicato in Viale Adriatico n.10 n.12 trav. Viale Tirreno, Cisterna di Latina (LT).**

INDICE

Premessa	pag.03
Determinazione delle superfici ragguagliate.....	pag.05
Metodo di stima del compendio immobiliare.....	pag.06
Conclusioni.....	pag.11

- PREMESSA

OGGETTO:

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio relativa alla stima dei beni immobili ricompresi nell'attivo della presente procedura e qui elencati:

- 1) Locale Commerciale cat. C/1 identificato al Fg.162 part. 956 Sub.30;
- 2) Locale Commerciale cat. C/1 identificato al Fg.162 part. 956 Sub.31;

PREMESSO

Che con provvedimento del Giudice Dott. Marco Giuliano Agozzino in data 25/04/2021 veniva nominato il sottoscritto arch. Mauro Cacioppo, nato a Latina il 20/06/1974, con studio in via Eugenio di Savoia n.24, iscritto all'albo degli architetti della provincia di Latina con il n.904, C.T.U. per quanto indicato in oggetto e che il giorno 30/04/2021 lo stesso prestava giuramento;

Che in data 07/10/2021 veniva fissato il sopralluogo di accesso ai luoghi che ha avuto esito negativo per assenza della parte debitrice, che in data 01/04/2022 veniva fissato il secondo sopralluogo di accesso ai luoghi che ha avuto esito positivo con l'ausilio della forza pubblica e fabbro per apertura serrande.

Che erano presenti il Custode Avv. Angela Cicerano, la forza di pubblica sicurezza e il fabbro incaricato dell'apertura delle serrande dei due locali commerciali.

Ciò premesso il C.T.U. Esaminati gli atti e i documenti del caso, svolte tutte le necessarie indagini presso i pubblici uffici presenta la propria relazione peritale:

- DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

DATI CATASTALI

I beni risultano censiti al Catasto del Comune di Cisterna di Latina al Foglio 162

	Fg.	Particella	Sub	Cat.	Consistenza/Sup.catastale	Rendita
1- Locale Commerciale (Sub.30)	162	956	30	C/1	93/102	E. 2.017,28
	Fg.	Particella	Sub	Cat.	Consistenza/ Sup.catastale	Rendita
2- Locale Commerciale (Sub.31)	162	956	31	C/1	99/108	E. 2.147,43

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI RAGGUAGLIATE

Per il calcolo della consistenza degli immobili oggetto di valutazione è stata utilizzata la superficie estrapolata dalle planimetrie catastali. Nel seguente quadro sinottico sono meglio evidenziate le superfici estrapolate.

Tip.	Sup. calp.mq.	S.l.	C.p.	S.b.
Locale Sub.30	92,09	102,42	1	102,42
Tot. sup. conv. (S.b.)				
Tot.				102,42

Nota Superficie estrapolata dalla ricostruzione digitale della planimetria catastale.*

Tip.	Sup. calp.mq.	S.l.	C.p.	S.b.
Locale Sub.31	96,07	107,54	1	107,54
Tot. sup. conv. (S.b.)				
Tot.				107,54

Nota Superficie estrapolata dalla ricostruzione digitale della planimetria catastale.*

METODI DI STIMA (INTRODUZIONE)

In conseguenza delle caratteristiche tipologiche e dello stato di fatto dei beni immobili in questione si rende necessaria la scelta dell'ideale metodologia di valutazione finalizzata ad una corretta formulazione del giudizio di stima, in ragione del contesto economico in cui essa si colloca. Nel caso in questione si ritiene opportuno procedere alla stima attraverso il seguente procedimento:

STIMA DEL VALORE DI MERCATO PER COMPARAZIONE DIRETTA;

STIMA DEL VALORE DI MERCATO PER COMPARAZIONE DIRETTA

Il procedimento per "comparazione diretta" consiste sostanzialmente nella valutazione diretta, per comparazione, di beni simili (per tipologia, ubicazione, destinazione d'uso) dal prezzo noto.

Procedimento di stima:

$$Vmb = Po \times Sb$$

Dove

Vmb = Valore di mercato del bene oggetto di stima;

Po = Prezzo unitario ordinario rilevato dal mercato;

Sb = Superficie Convenzionale del bene oggetto di stima;

Per quanto riguarda la valutazione delle unità immobiliari in oggetto, da condurre con il procedimento di stima comparativo diretto, attraverso la consultazione di fonti dirette, indirette (dati agenzia del territorio osservatorio del mercato immobiliare, banca dati agenzie immobiliari), è stato possibile determinare i seguenti probabili prezzi unitari ordinari di mercato correnti (Po) ottenuti per confronto con beni simili a quello in esame (negli aspetti localizzativi e tipologici).

1 - Unità commerciale Fg.162 part.956 Sub.30

DATI AGENZIA DELLE ENTRATE (fonte OMI, osservatorio mercato immobiliare ANNO 2021 2°sem.):

tipologia	Valori Prezzi €/mq.		
	Minimo	massimo	medio
Locale Commerciale	495	990	742,5

DATI AGENZIE IMMOBILIARI:

tipologia	Sup. mq.	Prezzo dichiarato €/mq	Agenzie
Locale comm. 1	190	789,47	Immobiliare.it
Locale comm. 2	65	846,15	Immobiliare.it
Locale comm. 3	70	1.428,57	Immobiliare.it
media		1.021,39	

Dalle quotazioni sopra riportate vengono calcolati i valori medi per ciascun indicatore dai quali si desume il valore medio totale.

Fonte	Quotazione (€/mq.)
	medio
OMI	742,5
Agenzie immobiliari	1.021,39
Valore medio	881,94

Nota: Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile sono stati utilizzati come riferimenti per la stima, i valori desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia delle Entrate e la banca dati di alcune agenzie immobiliari.

In relazione alle considerazioni sopra formulate in merito all'individuazione di prezzi unitari ordinari (Po) e delle superfici convenzionali (Sb), il valore di mercato, (Vmb) del bene oggetto della presente stima, risulta, così come segue determinato:

Locale Commerciale

$$Vmbf = Po \times Sb$$

$$\mathbf{Vmbf} = 881,94 \text{ (€/mq.)} \times 102,42 \text{ mq.} = 90.328,29 \text{ €}$$

Il valore dell'immobile viene ridotto del 5% in quanto necessita di interventi di manutenzione (vedi infiltrazione d'acqua piovana) e per il fatto che va riscattata la proprietà dell'area che attualmente è del Comune di Cisterna di latina.

$$\mathbf{Vmb\ finale} = \text{€ } 90.328,29 - 5\% = \mathbf{\text{€ } 85.811,88}$$

2 - Unità commerciale Fg.162 part.956 Sub.31

DATI AGENZIA DELLE ENTRATE (fonte OMI, osservatorio mercato immobiliare ANNO 2021 2° sem.):

tipologia	Valori Prezzi €/mq.		
	Minimo	massimo	medio
Locale Commerciale	495	990	742,5

DATI AGENZIE IMMOBILIARI:

tipologia	Sup. mq.	Prezzo dichiarato €/mq	Agenzie
Locale comm. 1	190	789,47	Immobiliare.it
Locale comm. 2	65	846,15	Immobiliare.it
Locale comm. 3	70	1.428,57	Immobiliare.it
media		1.021,39	

Dalle quotazioni sopra riportate vengono calcolati i valori medi per ciascun indicatore dai quali si desume il valore medio totale.

Fonte	Quotazione (€/mq.)
OMI	medio 742,5
Agenzie immobiliari	1.021,39
Valore medio	881,94

Nota: Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile sono stati utilizzati come riferimenti per la stima, i valori desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia delle Entrate e la banca dati di alcune agenzie immobiliari.

In relazione alle considerazioni sopra formulate in merito all'individuazione di prezzi unitari ordinari (Po) e delle superfici convenzionali (Sb), il valore di mercato, (Vmb) del bene oggetto della presente stima, risulta, così come segue determinato:

Locale Commerciale

$$Vmbf = Po \times Sb$$

$$\mathbf{Vmbe} = 881,94 \text{ (€/mq.)} \times 107,54 \text{ mq.} = 94.843,82 \text{ €}$$

Il valore dell'immobile viene ridotto del 5% in quanto necessita di interventi di manutenzione (vedi infiltrazione d'acqua piovana) e per il fatto che va riscattata la proprietà dell'area che attualmente è del Comune di Cisterna di latina.

$$\mathbf{Vmb\ finale} = \text{€ } 94.843,82 - 5\% = \mathbf{\text{€ } 90.101,62}$$

- CONCLUSIONI GENERALI

A chiusura del presente giudizio estimativo, il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di valutazione è di euro **175.913,5**

Beni	Valore (€)
1 - Unità commerciale Fg.162 part.956 Sub.30	85.811,88
2 - Unità commerciale Fg.162 part.956 Sub.31	90.101,62
Tot.	<u>175.913,5</u>