

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Integrazione Perizia di Stima

Esperto stimatore: Arch. Giuliani Angelo

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Elena Saviano

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 22 / 2024

promossa da

contro

PREMESSA

Il bene oggetto di locazione è un immobile:

- Fabbricato industriale ubicato a Cisterna di Latina (LT) - via fieramonti snc (Coord. Geografiche: 41°34'14.28"N 12°51'1.46"E)

DESCRIZIONE

Il complesso immobiliare è costituito da un fabbricato principale a destinazione commerciale/logistica e da un fabbricato secondario a destinazione residenziale, entrambi insistenti sulla medesima particella fondiaria e funzionalmente collegati, presente un piazzale asfaltato per manovra mezzi e spazio di parcheggio. Il complesso ha una recinzione perimetrale con accesso carrabile.



L'area è ubicata nell'agglomerato di Cisterna di Latina Consorzio per lo Sviluppo Industriale Roma Latina, con buona accessibilità alla viabilità principale a circa 7 km dalla Casa Comunale .

Il complesso è un capannone industriale con uffici e un fabbricato secondario composto da un alloggio custode e da un' officina sono realizzati con struttura modulare prefabbricata, composta da elementi standard prodotti in fabbrica (pilastri, travi, pannelli) e assemblati in cantiere.

Il corpo principale è costituito da un ampio spazio produttivo -magazzino e un'area destinata agli uffici, su due livelli e spogliatoio.

La rifinitura degli uffici dei servizi igienici e dello spogliatoio sono buone con pavimentazione in gres e le superficie in elevazione sono in pittura lavabili.

la pavimentazione dell'area a magazzino presenta una pavimentazione ad uso industriale con pittura sulle pareti.

L'alloggio del custode presenta una pavimentazione in gres e pittura lavabile sulle pareti, l'officina presenta una pavimentazione ad uso industriale e pittura lavabile sulle pareti

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della locazione, appartiene ai seguenti esecutati:

-

CONFINI



L'immobile confina a Nord con la particella 632 senza delimitazione del confine, a Sud particelle 621 e 622 ad Ovest particella 721 551 e ad Est 547 f.20 N.C.E.U di Cisterna di latina



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	655	1		D1				15742 €		
	20	655	2		A3	1	4 vani	71 mq	177,66 €		
	20	655			E						

Corrispondenza catastale

negli uffici del piano superiore dell'immobile pignorato è presente solo una parete che delimita un nuovo ufficio, rispetto alla planimetrie presenti in C.S.I ROMA- LATina, non verificabile con quelle depositate in Comune di Cisterna di latina, in quanto non è stata rinvenuta presso il comune la documentazione necessaria a verificarne la regolarità urbanistica e la conformità dei progetti presentati al comune rispetto allo stato dei luoghi.

CONSISTENZA

Il bene oggetto di stima è un capannone industriale destinato a deposito e movimentazione merci, sviluppato in parte su piano rialzato e dotato di superfici ad uso ufficio distribuite su due livelli, avente locale ad uso abitazione custode ed officina e locale tecnico , con piazzale e area a verde.

Superfici capannone

-Piano rialzato

Superficie complessiva: mq 1.432,80

Superficie uffici compresa nel piano: mq 180,35

La restante superficie è destinata a lavorazioni, deposito, movimentazione merci e locali tecnici.

-Piano T1 (primo piano)

Superficie uffici: mq 180,35

Destinata a funzioni direzionali, amministrative e gestionali, collegata internamente al piano rialzato.

-Superfici alloggio e officina e locale tecnico

abitazione custode : mq 69.99

officina: mq 129.74

locale tecnico mq:16.90

Spazi esterni

Area a verde

Superficie complessiva: mq 1.471,19

Disposta lungo il perimetro del lotto, con funzione estetica e di mitigazione.



-Piazzale, parcheggi e area di manovra
Superficie complessiva totale : mq 5.788,62

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente correttivo	Superficie Convenzionale	Piano
Opifici - capannone	1252,45 mq	1	1252,45 mq	
Opifici - officina	129,74 mq	1	129,74 mq	
Uffici 1	180,35 mq	1	180,35 mq	piano rialzato
Uffici 2	180,35 mq	1	180,35 mq	T1
piazzale / spazio manovra	5788,62 mq	0,3	1736,59 mq	
superficie a verde	1471,19 mq	0,18	264,81 mq	
Abitazione - custode	69,66 mq	1	69,66 mq	
Locale tecnico	16,90 mq	0,20	3,38 mq	
Totale superficie convenzionale:			3817,33 mq	
Superficie convenzionale complessiva:			3817,33 mq	

*il tutto pari ad una Superficie convenzionale coma da tabella su, complessiva di mq **3817,33**.*

STIMA

Criteri di Stima

La metodologia estimativa rappresenta l'insieme delle tecniche e degli strumenti attraverso cui si formula il giudizio di stima. In generale, le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene sono sostanzialmente due tipi:

metodologia diretta: è basata sulla comparazione, ed è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti ad un periodo prossimo a quello della stima. Il procedimento consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato. Per poter adottare questo procedimento, è quindi condizione assoluta la sussistenza dei seguenti presupposti, propri dalla stima sintetica comparativa: o che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare); che i prezzi degli immobili assunti per la comparazione siano recenti, vale a dire siano riferiti ad un'epoca in cui il potere di acquisto della moneta ed il volume della domanda e dell'offerta sul mercato di quei tipi di immobili erano gli stessi di quelli attuali; o che l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto siano situati nella stessa zona o in zone equiparabili; o che i prezzi degli immobili venduti recentemente siano ordinari e non viziati, cioè siano stati realizzati in normali contrattazioni di compravendita e non influenzate da particolari condizioni; o che i parametri tecnici (superficie o volume) siano uniformi sia per l'immobile da stimare che per



quelli assunti per la comparazione o comunque siano in qualche modo valutabili e quantificabili le differenze.

Metodologie indirette: sono attuate attraverso procedimenti analitici e si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, individuando uno degli altri valori (di seguito indicati) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.

Esistono differenti metodologie e tipologie di valori:

Capitalizzazione del reddito: la stima analitica può trovare pratica e razionale applicazione allorché è possibile determinare con sufficiente approssimazione il canone annuo netto di affitto dell'immobile. Quindi è indispensabile: o determinare il canone annuo netto da capitalizzare; o scegliere il saggio di capitalizzazione; o capitalizzare il canone annuo netto. È condizione essenziale, quindi, che nella zona il mercato degli affitti relativi ad immobili analoghi a quello da stimare sia abbastanza attivo, al fine di poter accertare per via comparativa, assumendo come parametro tecnico la superficie od il volume, il giusto canone dell'immobile da stimare, sia esso affittato o meno al momento della stima.

Valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato dal mercato; il valore ricercato sarà quindi definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e i costi, oneri e spese di trasformazione. Si adotta questo criterio quando il fabbricato è suscettibile di trasformazione e la suscettività è evidente ed apprezzata dal mercato. Il valore di trasformazione non è altro che la differenza tra il probabile valore di mercato del fabbricato trasformato ed il costo della trasformazione.

Valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità: in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato. Il valore di surrogazione è quello che viene attribuito all'immobile urbano che si stima pari al prezzo di mercato di un altro immobile che può surrogare o sostituire quello da valutare ritenuto di pari utilità.

METODOLOGIE ESTIMATIVE ADOTTATE

La presente ha lo scopo di determinare il più probabile valore dell'immobile, tenuto conto della normativa vigente, intendendosi per probabile valore quel valore che avrebbe la maggiore probabilità, tra quelle possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda e offerta in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato.

Il C.T.U., ritiene che i metodi di stima che più si adattano al caso sono quelli:

- della "stima sintetica", che consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato, paragonando l'immobile in oggetto con immobili aventi le stesse similari caratteristiche tecniche, strutturali, e di destinazione di quelle da valutare, con le eventuali detrazioni e le aggiunte del caso. Dalla comparazione si ricavano indici unitari al metro quadro, che permettono di risalire al prezzo di mercato, sia dei fabbricati che dei terreni.
- Trattandosi di immobile a destinazione strumentale (categoria catastale D/1 o D/7) capace di produrre un reddito autonomo, lo scrivente ritiene congruo adottare il Procedimento Analitico per Capitalizzazione del Reddito. Tale metodo consiste nella determinazione del valore capitale (V) mediante il rapporto tra il Reddito Netto Annuo (R_n) ordinariamente ritraibile



dal bene e il saggio di capitalizzazione (r) ritenuto congruo per il mercato di riferimento, secondo la seguente formula: $V = R_n / r$

Nel caso in esame, si è ritenuto di poter far riferimento ai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e al Borsino immobiliare in quanto scendono ad analizzare il territorio del comune suddividendolo in microzone e pertanto più vicine al bene in stima.

Di seguito si riportano i dati rilevati al comune di Cisterna di Latina (LT) per la zona Industriale Via Grotte Di Nottola Via Della Quaglia Cerciabella Via Cisterna Di Latina :

Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Il valore analizzati fanno riferimento a quelli rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare nel 2° semestre 2025 (ultimo disponibile), redatto a cura dell'Agenzia delle Entrate dell'Agenzia delle Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: LATINA

Comune: CISTERNA DI LATINA

Fascia/zona: Periferica/ZONA INDUSTRIALE- VIA GROTTI DI NOTTOLA - VIA DELLA QUAGLIA-CERCIABELLA-VIA CISTERNA DI LATINA

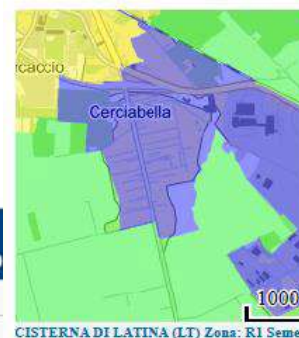
Codice di zona: 02

Microzona catastale n.0

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	385	770	L	1,9	3,6	N
Capannoni tipici	NORMALE	425	840	L	2,1	4,1	N



Considerato lo stato dell'immobile si ritiene di utilizzare per la presente stima una quotazione di €/mq 770,00.

Borsino Immobiliare

Il valore analizzati fanno riferimento a quelli rilevati attraverso il sito Borsinoimmobiliare.it, consultato nel mese di Marzo 2026

Capannoni produttivi		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 238	Euro 436	Euro 633

Determinazione valore medio

Per quanto sopra riferito si procede alla determinazione del valore medio di mercato utilizzabile per il bene in oggetto così calcolato: media tra il valore max ricavato dall'OMI ed il valore max ricavato dal Borsino immobiliare pari a:

$$V_c = (\text{€ } 770,00 + \text{€ } 633,00) / 2 = 701,50 \text{ €}$$

STIMA- DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE



Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Metodo di stima sintetico

che consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato, paragonando l'immobile in oggetto con immobili aventi le stesse simili caratteristiche tecniche, strutturali, e di destinazione di quelle da valutare, con le eventuali detrazioni e le aggiunte del caso. Dalla comparazione si ricavano indici unitari al metro quadro, che permettono di risalire al prezzo di mercato, sia dei fabbricati che dei terreni.

Il valore unitario adottato nella valutazione, è stato desunto attraverso le informazioni fornite l'Agenzia delle Entrate presso il portale GEPOI, valori OMI e Borsino Immobiliare

Il valore unitario del più probabile valore di mercato dell'immobile viene calcolato dalla superficie convenzionale bene pignorato moltiplicato il valore a mq, che in questo caso è dato valore max al €/mq dell'OMI e Borsino Immobiliare diviso 2.

Dove Sp.C= superficie convenzionale

Vc= è dato valore max al €/mq

Quindi avremo $Sp.C = 3817,33 \text{ mq}$ $Vc = (\text{€ } 770,00 + \text{€ } 633,00) / 2 = 701,50 \text{ €}$

$Vu = Sp.C \times Vc$

$Vu = 3817,33 \text{ mq} \times 701,50 \text{ €/mq} = 701,50 = \text{€ } 2.677.856,995$

Metodo della capitalizzazione del reddito stima analitica

Determinazione del valore del canone di locazione

Per la valutazione del più probabile canone mensile di locazione si riporta, il calcolo della valutazione di stima depositata agli atti il 05/01/2026 :

delle risultanze della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle entrate, sopra richiamata, che per la zona interessata nel Comune di Cisterna di Latina, per uso terziario, nel caso di Capannoni industriali, prevede un valore di locazione per superficie lorda (€/mq. x mese) con un minimo di 1,9 ed un massimo 3,6. Applicando quindi i dati che vengono giudicati confacenti con le caratteristiche dell'immobile oggetto della valutazione, si esprime il seguente giudizio di stima: per la parte da potersi usare **€ 3,60/mq**. Il valore totale della locazione mensile è così determinato:

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente correttivo	Superficie Convenzionale	Valore locazione (€/mq. x mese)	Valore
Opifici - capannone	1252,45 mq	1	1252,45 mq	€ 3,60/mq	€ 4508,82
Opifici - officina	129,74 mq	1	129,74 mq	€ 3,60/mq	€ 467,064
Uffici 1	180,35 mq	1	180,35 mq	€ 3,60/mq	€ 649,26



Uffici 2	180,35 mq	1	180,35 mq	€. 3,60/mq	€.649,26
piazzale / spazio manovra	5788,62 mq	0,3	1736,59 mq	€. 3,60/mq	€.6251,724
superficie a verde	1471,19 mq	0,18	264,81 mq	€. 3,60/mq	€.953,316
Abitazione - custode	69,66 mq	1	69,66 mq	€. 3,60/mq	€.250,776
Locale tecnico	16,90 mq	0,20	3,38 mq	€. 3,60/mq	€.12,168
Totale superficie convenzionale:			3817,33 mq		
Superficie convenzionale complessiva:			3817,33 mq		
Totale					€. 13742,388

più probabile valore del canone mensile di locazione arrotondato in eccesso di **€. 13742,400** (diconsi euro tredicimilasettecentoquarantadue/400)

Metodo della capitalizzazione del reddito.

La stima per capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico finanziaria per determinare il valore di mercato di un immobile dividendo il reddito il reddito annuo di locazione per il tasso di capitalizzazione, variabile a seconda della tipologia immobiliare.

Tale procedimento pone il valore uguale al rapporto tra "reddito" e "saggio di capitalizzazione".

L'ipotesi su cui esso si basa è che "i beni immobiliari che producono reddito valgono per quanto rendono", e questo valore equivale alla somma attuale dei redditi futuri forniti dal bene oggetto di stima

Il valore dell'immobile viene determinato in base al reddito annuo che esso produce, e rapportarlo al Saggio di Capitalizzazione. Il saggio di capitalizzazione derivata dal rapporto tra il reddito annuo ed il prezzo di mercato di tale immobile.

Per gli immobili residenziali mediamente si aggira fra il 4,5 / 5,5 % lordo

Per gli immobili non residenziali mediamente si aggira fra il 6,5 / 7,5 % lordo

La formula della capitalizzazione del reddito da utilizzare per la stima di un immobile è la seguente:

$V = R/r$ Dove: R = reddito annuo netto r = Saggio di Capitalizzazione

Reddito annuo €. **13742,400** / Saggio di Capitalizzazione (6%) = €. **2.748.400,00**, (valore dell'immobile)

CONCLUSIONI

La presente stima è stata redatta per **quantificare del piu probabile valore di mercato del bene pignorato.**



Tenuto conto di quanto sopra specificato, individuate e valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene con particolare riferimento allo stato manutentivo attuale e della reale fruibilità dei locali, in una libera contrattazione, in una condizione di normalità.

In espletamento del mandato ricevuto il sottoscritto ritiene congruo che possa attualmente attribuirsi il più probabile valore di mercato del bene pignorati è:

€2.713.128,4975

$V_m = (V_u + V) / 2 = € 2.677.856,995 + € 2.748.400,00 = 2.713.128,4975$

RISPOSTA AL QUESITO

In riferimento al quesito :Rilevato, infine, che dalle fotografie allegate si evince la presenza di una grande quantità di materiali depositati presso l'opificio, del quale non viene specificata la consistenza e nemmeno se trattasi di materiali di proprietà dell'esecutata ovvero di materiali che dovranno essere smaltiti dalla procedura (o dall'aggiudicatario),”.

Il materiale all'atto del sopralluogo e rilevato nelle foto era materiale di stoccaggio di lavorazione da parte dell'esecutato.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

- L'immobile confina a Nord con la particella 632 senza delimitazione del confine tra le particelle.
- Non è stata rinvenuta presso il comune la documentazione necessaria a verificarne la regolarità urbanistica e la conformità dei progetti presentati al comune rispetto allo stato dei luoghi.
- negli uffici del piano superiore dell'immobile pignorato è presente solo una parete che delimita un nuovo ufficio, rispetto alla planimetrie presenti in C.S.I ROMA- Latina, non verificabile con quelle depositate in Comune di Cisterna di latina, in quanto non è stata rinvenuta presso il comune la documentazione necessaria a verificarne la regolarità urbanistica e la conformità dei progetti presentati al comune rispetto allo stato dei luoghi.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Latina, li 23/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Giuliani Angelo

