



**Società Cooperativa :**

**INTEGRAZIONE alla PERIZIA GIURATA DI STIMA**

**del 11.04.2022**

**Comune di Contigliano ( Ri )**

**Elaborazione della Stima**

**finalizzata all'individuazione del valore venale riferito i beni immobili di proprietà  
società cooperativa con sede in Contigliano ( Rieti)**

**Nota Tecnica ed Estimativa Integrativa**

**Tecnico Incaricato: Geom. Sgrilli Stefano – via Caio Mario n. 8, 00192 Roma**

In data ottobre 2021, lo scrivente Il sottoscritto Geom. Sgrilli, libero professionista, con studio in Roma - Via Caio Mario n.8 – 00192, codice fiscale SGR SFN 55A09 H501A, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Roma con il n. 6503, ha ricevuto incarico dal Prof. Avv. Ferruccio Sbarbaro, quale Commissario Liquidatore della società cooperativa " " con sede in Contigliano ( Rieti ), codice fiscale " " giusta nomina del MISE con Decreto, di procedere alla stima dei beni mobili ed immobili di proprietà della società cooperativa in argomento.

Il patrimonio, valutato nella perizia giurata del 11.04.2022, a firma del sottoscritto, è :

Beni immobili consistenti nelle seguenti proprietà immobili, risultanti eseguendo una ricerca eseguita presso l'Agenzia delle Entrate:

- . Porzione di Locale Commerciale ( facente parte di un locale Commerciale in maggior consistenza ), situato nel Comune di Contigliano ( RI ), via Tancia n. 79, posto al piano terra, identificato in catasto fabbricati dello stesso Comune al Foglio 48, particella 644;
- . Locale Magazzino, situato nel Comune di Contigliano ( RI ) in Tancia snc, posto al piano Terra; identificato in catasto fabbricati dello stesso Comune, al foglio 48, particella 802 sub 1;
- . Locale Magazzino, situato nel Comune di Contigliano ( RI ) in Tancia snc, posto al piano Terra; identificato in catasto fabbricati dello stesso Comune, al foglio 48, particella 803 sub 1;
- . n.2 lotti di terreno situati nel Comune di Contigliano ( RI ), contigui e vicini in prossimità degli immobili di cui sopra, classificati in catasto come "Fondo Urbano di Accertamento", aventi una estensione di mq. 1.226 (il più grande), identificato in catasto terreni dello stesso Comune al foglio 48, particella 701, e mq. 769 (il più piccolo), identificato in catasto terreni dello stesso Comune, al foglio 48, particella 702;

\*\*\*\*\*

Per la determinazione il valore commerciale della unità immobiliare costituita dal **Porzione di Fabbricato e dal locale accessorio classificato come Magazzino**, il sottoscritto ha utilizzato il metodo così detto "comparativo", che è consistito nella formazione di una scala unitaria di valori, determinata a seguito di un'attenta indagine di mercato effettuata nella zona circostante intesa ad evidenziare le realtà commerciali in senso immobiliare, e nel successivo inserimento del bene oggetto di stima in un gradino di detta scala ( il tutto basato su una ricerca immobiliare reperita sui vari Osservatori del Mercato Immobiliare ufficiali esistenti sul mercato e sulla rete web), tenendo nella giusta considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile stesso, che valorizzano o meno le caratteristiche di unicità con i quali sono contraddistinti immobili simili a quelli in esame. Fissato i parametri riferiti il valore unitario di superficie commerciale, è stato analizzato se applicare o meno parametri correttivi, inerenti le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che caratterizzano i vari immobili oggetto di valutazione, da applicare al valore di riferimento unitario di superficie commerciale sopra individuato, differenziando, in tal senso, le caratteristiche individuate.

Tale ricerca ( per quello che concerne i valori unitari di riferimento sono stati mediati i seguenti dati ufficiali, pubblicati dall'Agenzia delle Entrate ) ha determinato i seguenti risultati

**Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009**

Provincia: RIETI

Comune: CONTIGLIANO

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

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	450	650	L	1,9	2,6	N
Ne gozi	NORMALE	900	1100	L	5	8	N

In tal senso il valore unitario estrapolato in tale indagine mi ha consentito di individuare :

- per la **Porzione di Locale classato C/1**, valore a metroquadro di riferimento di superficie commerciale calcolata: **€/mq. 1.000,00= (Eurometroquadro mille/00=)**;
- per il **Locale classato C/2**, posto sotto il fabbricato principale il valore a metroquadro di riferimento di superficie commerciale indicata: **€/mq. 550,00= (Eurometroquadro cinquecentoconquanta/00=)**;
- per il **Locale classato C/2**, di fatto un ex baracca di cantiere, il valore a metroquadro di riferimento di superficie commerciale indicata: **€/mq. 0,00= (Eurometroquadro zero/00=)**, con l'indicazione di perfezionare, presso l'Agenzia delle Entrate, la pratica di rettifica con soppressione della unità immobiliare in questione, e materialmente, provvedere alla demolizione del manufatto.

nessun coefficiente di differenziazione, il sottoscritto ha ritenuto considerare, per lo stato manutentivo dell'immobile, definibile discreto, per la porzione di locale classato C/1;

sempre per lo stesso locale, comunque, si ritiene di applicare un coefficiente di deprezzamento del 20%, dovuta dal fatto che la porzione dell'immobile è di fatto, parte integrante del locale Commerciale in maggior consistenza ( attualmente avente una destinazione a supermercato ) : non può essere "frazionato" né può avere una autonomia funzionale così come si presenta;

per il locale accessorio, posto sotto il fabbricato principale, invece, si ritiene applicare un coefficiente di deprezzamento del 50%, in funzione del suo posizionamento, del suo uso e del suo stato di fatto, considerati dal sottoscritto tutti elementi penalizzanti ai fini di una propria commerciabilità.

Per la determinazione, invece, del valore commerciale dei **lotti di terreno** invece, il sottoscritto ha utilizzato i "Valori medi agrari", pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, per il Comune di Contigliano: questi, essendo l'ultima pubblicazione rilevata datata 2013, sono stati aggiornati con un coefficiente di rivalutazione.

Tale rivalutazione, considerando la stessa qualità di coltura ( seminativo arborato ) desunta dai "Valori medi agrari", pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, per il Comune di Contigliano, determina, per il periodo 2013 - 2021, un incremento di valore pari al 2% : percentuale di incremento da applicare a Valori medio agrari ( pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, per il Comune di Contigliano nel 2013 ) che partendo da un valore di **€/ettaro 11.800,00, aggiungendo a questo il 2% di rivalutazione, porta ad un valore di riferimento considerato per l'area in questione, corrispondente a €/mq 1,204.**

Annualità 2013

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n. del

n. del

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 1 ALTA VALLE VELINO, LEONESSANO Comuni di: ACCUMOLI, AMATRICE, BORBONA, CITTAREALE, LEONESSA, POSTA				REGIONE AGRARIA N°: 2 MONTEPIANO E MEDIA VALLE DEL VELINO Comuni di: ANTRODOCO, BORGO VELINO, CANTALICE, CANTOLI, SANT'ANGELO, CITTADUCALE, COLLI SUL VELINO, CONTIGLIANO, COTTANELLO, GRECCIO, LABRO, MICIGLIANO, MONTENERSO, SABINO, MONTE S. GIOVANNI SABINA, MORRO REATINO, POGGIO BUSTONE, RIETI, RIVODUTRI			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
PRATO IRRIGUO ARBORATO	10900,00							
QUERCETO	4800,00				4700,00			
SEMINATIVO	5200,00	SI	SI		11600,00	SI		
SEMINATIVO ARBORATO	6700,00				11800,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	11700,00				18900,00			
SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	13800,00				30000,00			
ULIVETO					13500,00	SI	SI	
VIGNETO	13200,00				15700,00			

Tale situazione, fotografata ad inizio anno ( con valori riferiti l'anno 2021 ) si può definire sicuramente mutata, non tanto per il valore estrinseco degli immobili oggetto di valutazione, bensì sulle loro reali possibilità di collocazione sul mercato immobiliare, considerando che la **Porzione di Fabbricato Commerciale ed il locale accessorio classato come Magazzino**, oggettivamente, hanno una bassa richiesta commerciale:

. la porzione di fabbricato Commerciale in funzione del fatto che se non viene proposto ed acquistato dalla proprietà della rimanente parte di locale, può rimanere "appeso" nel mercato immobiliare nel tempo, con pochissime possibilità di acquisto da parte di "terzi".

. il locale accessorio, se non viene abbinato alla vendita della porzione di fabbricato Commerciale, per i medesimi motivi.

Tali considerazioni oggettive sono avvalorate dalla documentazione, grafica e fotografica, prodotta dal sottoscritto e facente parte della perizia giurata dallo stesso in data 11 aprile 2022.

Sulla base di tale situazione il sottoscritto ritiene equo considerare un ulteriore abbattimento del 25% per quanto riguarda il locale commerciale e del 35% per quello che concerne il locale accessorio, sui valori precedentemente elaborati, e cioè

. **Porzione di Locale Commerciale ( facente parte di un locale Commerciale in maggior consistenza )** situato nel Comune di Contigliano ( RI ) in Via Tancia n. 79, posto al piano Terra; identificato in catasto fabbricati dello stesso Comune, al foglio 48, particella 644  
Sup. Comm. comp. mq. 10,00 x €/mq. 1.000,00 x 0,80 x 0,75 = € 6.000,00= e, in c.t.  
€ 6.000,00= ( Euro Seimila/00= )

. **Locale Magazzino, situato nel Comune di Contigliano ( RI ) in Tancia snc**, posto al piano Terra; identificato in catasto fabbricati dello stesso Comune, al foglio 48, particella 803 sub 1;  
Sup. Comm. comp. mq. 20,00 x €/mq. 550,00 x 0,50 x 0,65 = € 3.575,00= e, in c.t.  
€ 3.500,00= ( Euro Tremilacinquecento/00= )

Nulla da considerare, invece, per quanto sviluppato sui due lotti di terreno, per i quali si confermano sia i valori e sia il procedimento seguito, e cioè

. **n. 2 Lotti di terreno situati nel Comune di Contigliano ( RI )**, contigui tra loro, aventi una estensione di mq. 1.226 (il più grande), identificato in catasto terreni dello stesso Comune al foglio 48, particella 701, e mq. 759 (il più piccolo), identificato in catasto terreni dello stesso Comune, al foglio 48, particella 702  
Sup. Catastale mq. 1.985,00 x €/mq. 1,204 = € 2.357,43=  
e in c.t. = € 2.500,00= ( Euro Duemilacinquecento/00= )

**Il tutto per un valore venale complessivo aggiornato di  
€ 12.000,00= ( Dodicimilamila/00= )**

\*\*\*\*\*

Si conferma altresì significare, in funzione dell'incarico svolto, che quanto sopra è stato sviluppato nello spirito di individuare valori di mercato concreti, entrando così in "campi minati", in un contesto confuso come quello attuale immobiliare, che esprime quotidianamente riscontri di quotazioni con andamento altalenante.

\*\*\*\*\*

Tanto ritiene dover segnalare in evasione all'incarico ricevuto  
Roma il 30 SETTEMBRE 2022

Geom. Sgrilli Stefano

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA  
Ufficio Asseveramento Perizie e Traduzioni

VERBALE DI GIURAMENTO

CRONOLOGICO

N. 452-1



30 SET, 2022

Addì \_\_\_\_\_ avanti al sottoscritto Cancelliere è presente

il Signor \_\_\_\_\_

documento CARTA IDENTITÀ N. \_\_\_\_\_

rilasciato da MINISTERO INTERIO & 1/2 CONDIZIONATA il

il quale chiede di asseverare con giuramento il suesteso atto.

Il Cancelliere, previa ammonizione sulla responsabilità penale (art.483 c.p.)

derivante da dichiarazioni mendaci, invita il comparsente al giuramento, che egli presta ripetendo: "Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto

all'incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere la verità".

Letto, confermato e sottoscritto.

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
Dott. Marco Maruotti

