

CONSULENZA TECNICA

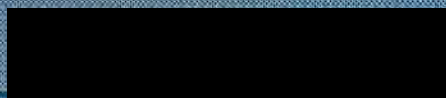
Porto Turistico di Roma
Lungomare Duca degli Abruzzi, 84
00121 Roma (RM)

Posto Barca n. 790



Roma, il 26 ottobre 2020

elena pepe architetto



SOMMARIO

1. Premessa.....	3
OGGETTO.....	3
SCOPO DELLA STIMA.....	3
2. Documentazione acquisita ed accertamenti svolti	3
3. Individuazione e descrizione dei beni	4
UBICAZIONE E CONFINI	4
INDIVIDUAZIONE CATASTALE	4
CARATTERISTICHE DEI BENI	5
VALORE DI LOCAZIONE	5
4. Stima del probabile valore dei beni.....	5
CONSIDERAZIONI PRELIMINARI.....	5
CRITERIO DI STIMA.....	6
VALORE DI MERCATO CON MEDTODO REDDITUALE.....	6
INDAGINI DI MERCATO	7
COEFFICIENTI CORRETTIVI.....	8
VALORE DI MERCATO CON STIMA SINTETICO COMPARATIVA.....	9
5. Conclusioni valutative	9

1. Premessa

La sottoscritta Maria Elena Pepe, [REDACTED]
[REDACTED], è stata nominata consulente tecnico con lettera di incarico del 24 marzo 2020 a firma di [REDACTED], quale Amministrazione Unico e rappresentante legale della [REDACTED], società intestataria del bene in oggetto.

OGGETTO

Oggetto della presente stima:

- N.1 posto barca identificato nella planimetria catastale con il n. 790, confinante con i posti barca 789-791, lo specchio acqueo e la banchina
- N.4 posti auto identificati nella planimetria catastale con i nn. 2321 - 2322 - 2323 - 2324 , confinanti tra loro, con il posto barca n.790 e con la strada

all'interno del complesso del Porto Turistico di Roma.

SCOPO DELLA STIMA

Lo scopo dell'incarico è quello di *"redigere una Perizia di Stima finalizzata alla liquidazione del Posto Barca in oggetto e dei posti auto annessi"*.

Con la presente relazione si procede, dunque, alla determinazione del valore venale del bene in comune commercio, o meglio del più probabile valore venale attribuibile da ordinari compratori ed ordinari venditori. La scelta finale dei valori unitari da adottare tiene conto delle indagini di mercato svolte prendendo in esame immobili paragonabili e considera tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche, sia estrinseche, del bene in questione.

2. Documentazione acquisita ed accertamenti svolti

Il Committente ha consegnato l'Atto di cessione del diritto di utilizzo a firma del notaio [REDACTED], stipulato in data 27 giugno 2005, unitamente agli allegati a corredo dello stesso atto, consistenti nelle planimetrie di riferimento del posto barca e dei posti auto in oggetto.

Acquisita la documentazione messa a disposizione, si è provveduto ad un approfondimento dell'incartamento ricevendo avviando contestualmente le ricerche ritenute utili e necessarie per il raggiungimento dello scopo.

Nello specifico, si provvedeva a contattare gli Uffici delle Direzione del Porto Turistico di Roma per raccogliere informazioni in merito alle obbligazioni che gravano sul compendio in oggetto con il Porto per la manutenzione e la gestione degli spazi comuni, assimilabili alle "spese condominiali" per le spese ordinarie della struttura portuale. Si è proceduto inoltre ad un'analisi della documentazione catastale per conoscere i dati identificativi e reddituali dei beni e l'intestazione degli stessi.

3. Individuazione e descrizione dei beni

UBICAZIONE E CONFINI

La proprietà in oggetto è situata ad Ostia, parte integrante del complesso del Porto Turistico di Roma, situato a ridosso della foce del fiume Tevere e del litorale di Ostia.



La costruzione del porto, due moli e bacino con profondità variabile, è stata completata nel 2001. Costruito, ai sensi dell'art.27 della Legge 142/90, in forza dell'Accordo di Programma sottoscritto il 26/07/2000 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio numero 29 in data 20/10/2000, ospita circa 850 posti ormeggio con lunghezze comprese fra gli 8 e i 60 metri suddivisi in 16 pontili, box coperti e posti auto.

Con riferimento a posti barca di dimensioni confrontabili con quanto in oggetto, si evidenzia la disponibilità, all'interno del complesso del Porto, di N.5 posti barca complessivi di una dimensione stimata pari a circa 40m, tutti collocati lungo il molo Ovest.

L'area portuale include inoltre attività commerciali di tipo differente e strutture integrate dedicate alle attività in acqua, tra cui un impianto per la distribuzione di carburanti.

La posizione è strategica alla luce della vicinanza all'aeroporto internazionale di Fiumicino – Leonardo da Vinci e dei collegamenti con la città di Roma, raggiungibile anche con una linea di ferrovia metropolitana Roma-Lido.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

A livello catastale il compendio immobiliare non trova una sua specifica ed univoca identificazione in quanto rientra nel complesso del Porto e non è stato correttamente frazionato. Ne deriva una difformità evidente che si riscontra rispetto alla situazione catastale per cui si rende necessario procedere con le seguenti attività

- Presentazione di pratica DOCFA
- Voltura catastale
- Dichiarazione di Conformità del posto barca

CARATTERISTICHE DEI BENI

Oggetto della perizia di stima sono un posto barca e quattro posti auto scoperti, privi di dispositivi ed impianti. Il diritto di utilizzo per 50 anni, a partire dal 10/08/1998, scade al 10/08/2048.

Il posto barca presenta una lunghezza pari a 45m, con uno specchio d'acqua di 432 mq. L'ormeggio alla banchina avviene di fianco. È situato all'interno del molo Ovest, parallelamente alla banchina frangiflutti destinata ad accogliere le imbarcazioni di dimensione maggiore, con una profondità media di 3,50-4,00m.

Al posto barca sono annessi N.4 posti auto posti lungo la strada, in prossimità dello stesso posto barca.

È fornito, inoltre, di presa per l'acqua potabile e di lavaggio e presa per l'energia elettrica.

Risulta di facile accesso con l'utilizzo di autoveicoli o motoveicoli. Stesso dicasi per i posti auto, comodamente situati di fronte il punto di ormeggio.

La gestione del porto turistico è oggi affidata a [REDACTED] a cui spetta l'onere di erogare tutti i servizi portuali quali la gestione e manutenzione degli impianti e degli spazi comuni.

Le spese legate all'uso del compendio in oggetto possono essere così riepilogate:

- 16.205,25€ di spese condominiali annue oltre IVA

VALORE DI LOCAZIONE

A seguito di un confronto con gli Uffici del Porto, si evidenzia l'assenza ad oggi di un tariffario pubblicato. Occorre confrontarsi con la Direzione per conoscere le tariffe applicate. In questo caso il canone è pari a 39.204,00€ con un ribasso di circa il 45% rispetto a quanto stimato nel 2008, data in cui si ritrova un valore del canone pari a 71.280,00€. I canoni sono da intendersi IVA esclusa.

Tale variazione è essa stessa indice dell'andamento del mercato portuale come di seguito descritto.

4. Stima del probabile valore dei beni

CONSIDERAZIONI PRELIMINARI

Il settore della diportistica e quello della nautica in generale, dal 2007 al 2016, ha subito una rilevante contrazione, e ha vissuto un momento di crisi di cui sono testimonianza negli i fallimenti di storici cantieri navali e attività di servizi del settore. Sul mercato italiano la contrazione si è accentuata per l'ampliata offerta sul mercato di posti barca situati in altre nazioni che si affacciano sul Mediterraneo come la Grecia, la Croazia, la Slovenia e anche la Spagna. È così che i prezzi degli ormeggi, un tempo significativamente più alti rispetto agli altri Paesi dell'area mediterranea, si sono calmierati, nonostante una tassazione più alta.

A livello globale si assiste ad una ripresa del settore che mostra un grande dinamismo nella fase di recupero con una tendenza prevalente verso il mercato dei grandi yacht. Tale crescita ha innescato una conseguente domanda di ormeggi sempre più consistente e selettiva.

In questo contesto occorre precisare che non esistono banche dati dalle quali prelevare il numero delle transazioni eseguite su beni simili, rendendo, di fatto, difficile rilevare con certezza l'andamento del mercato ed i valori economici connessi.

CRITERIO DI STIMA

In generale, il mercato della compravendita dei posti barca all'interno dei porti turistici nazionali più che al titolo di acquisto fa riferimento al diritto di godimento per un periodo equivalente al diritto concessorio. Infatti, nella maggior parte dei casi, tali beni ricadono su una proprietà demaniale oggetto di concessione marittima e di conseguenza non possono essere definitivamente alienati, ma prevedono una precisa e puntuale data di decadenza dell'atto sottoscritto.

Le metodologie di stima che vengono abitualmente utilizzate per la valorizzazione dei beni immobili, non possono essere applicate per i beni in oggetto (bacino portuale e/o singoli posti barca) in quanto classificabili in maniera più coerente fra i beni immateriali.

VALORE DI MERCATO CON METODO REDDITUALE

Per un quadro completo delle valutazioni da eseguirsi, potrebbe assumersi, che il valore del diritto di ormeggio sia in funzione della durata residua della concessione; attribuendo un valore al diritto di ormeggio ad una certa data, esso si ridurrà fino ad azzerarsi alla scadenza della concessione. In questo caso il metodo descritto, **metodo reddituale**, non esprime un valore di mercato ma una proporzione aritmetica che attribuisce un valore residuo a ciascun anno a cui la concessione si riferisce.

Il sottoscritto ha eseguito questa valorizzazione partendo dalla seguente formula:

$$V_r = \frac{V \cdot T_r}{T}$$

dove V_r è il valore del diritto di ormeggio; V è il valore di acquisto del diritto di ormeggio; T_r rappresenta il numero di anni residui fino al termine della concessione e T l'anno di acquisto del diritto, in riferimento alla concessione rilasciata.

Il risultato a cui si giunge è di 266.613,40€, 270.000€ in cifra tonda.

Tale operazione aritmetica, pur non considerando nessun aspetto qualitativo del bene, (ubicazione nella marina, praticità di accesso, etc.) è indicativa del valore da attribuire al compendio.

Altro procedimento utilizzabile, per determinare il più probabile valore di vendita del bene in oggetto, è quello basato sul **metodo sintetico comparativo** o **comparativo diretto**, mediante la comparazione parametrica con valori noti praticati nelle libere contrattazioni di compravendita di beni simili o assimilabili, per caratteristiche, a quello in esame.

Dall'esame di tali prezzi si perviene al giudizio di stima attraverso opportune correzioni dipendenti dai cosiddetti fattori estrinseci C_{ES} (ubicazione, appetibilità, ecc.) e di quelli intrinseci del bene C_{IN} (tipologia di attracco, vicinanza o meno alle colonnine dei servizi, ecc.).

Il valore venale stimato V_v risulterà pertanto:

$$V_v = S \times C_{ES} \times C_{IN} \times Q$$

essendo:

- S indice commerciale di riferimento per il bene (nel caso dei posti barca è rappresentato dai metri lineari della lunghezza dello stesso posto barca)
- C_{ES} coefficiente estrinseco di differenziazione
- C_{IN} coefficiente intrinseco di differenziazione
- Q quotazione media del bene

Determinato il "valore venale" V_V , per ottenere il reale "valore di mercato" V_M del bene immobiliare oggetto della presente stima, al "valore venale" occorre detrarre i costi D presuntivamente ritenuti necessari per mantenere e rendere il complesso immobiliare fruibile.

$$V_M = V_V - D$$

La crisi del mercato dei posti barca non rende agevole il ricorso al metodo della capitalizzazione dei redditi (reddito da locazione detratti i costi degli oneri condominiali e delle eventuali intermediazioni) con un saggio ritenuto congruo in quanto, in assenza di una banca dati a cui riferire la media di valori reddituali, risulta difficile individuare un reddito lordo conseguibile in un esercizio e conseguentemente inattendibile il valore a cui si giungerebbe.

INDAGINI DI MERCATO

L'analisi di mercato è finalizzata al reperimento dei dati economici e dei valori unitari da impiegare nell'ambito della valutazione.

Per formalizzare la più oggettiva valutazione di mercato dei posti barca oggetto di stima, sono state eseguite ricerche per beni simili messi sul mercato eseguendo approfondite ricerche anche su siti web specializzati in annunci commerciali nel settore, il cui scopo era quello di individuare i prezzi di mercato per unità aventi caratteristiche simili a quelli oggetto di stima.

La ricerca ha evidenziato l'esistenza di un consistente numero di posti barca in vendita proprio all'interno del Porto Turistico di Roma aventi dimensioni variabili e ubicazioni diverse. Si segnala inoltre la presenza di un numero elevato di vendite all'asta, alcune chiuse ed altre sospese per l'attuale emergenza sanitaria legata alla COVID-19.

Il posto barca in oggetto presenta una dimensione tale da avere dei riferimenti comparativi più esigui anche solo da un punto di vista numerico e, come tale, la ricerca ha dato luogo a un numero più esiguo di unità confrontabili per caratteristiche. Le Marine con le quali si ipotizza un confronto più attendibile sono quelle limitrofe di Porto Romano, Marina di Nettuno e Riva di Traiano che presentano caratteristiche simili in merito a caratteristiche e servizi offerti.

A) INDAGINI DIRETTE

Le risultanze delle indagini effettuate per determinare il valore unitario applicabile sono state sintetizzate nella tabella che segue. Si è provveduto a rilevare un campione di N.4 posti barca, con posti auto annessi, in vendita, aventi dimensioni confrontabili, e dividere il relativo prezzo di cessione pubblicato per la lunghezza indicata in offerta (indice commerciale di riferimento S), così da ricavarne il prezzo di vendita al metro lineare per ogni posto barca Q.

	Sito web	Prezzo di vendita	Dimensioni (m)	Prezzo al metro	Sito
1		490.000,00€	40 x 10	12.250,00€	Marina di Nettuno
2		600.000,00€	35 x 7,5	17.143,00€	Porto Romano
3		400.000,00€	30 x 7	13.334,00€	Porto Romano
4		250.000,00€	30 x 7,8	8.334,00€	Marina di Nettuno

Sommando i prezzi al mt. ottenuti, e dividendoli per il numero dei campioni individuati, si ottiene un prezzo medio al metro lineare pari a circa $Q = 12.800,00 \text{ €}$ in cifra tonda

Tale operazione aritmetica, pur non considerando nessun aspetto qualitativo del bene, (ubicazione nella marina, praticità di accesso, etc.) è indicativa del valore da attribuire al compendio.

Moltiplicando il valore medio ottenuto per la lunghezza del bene, si determina quanto di seguito sinteticamente indicato: 575.000€

Durante le attività di ricerca non sono state individuate aste giudiziarie in corso aventi ad oggetto posti barca confrontabili per dimensione e collocazione anche se, alla luce di indagini peritali precedenti, si riporta che a giugno dello scorso anno un'asta immobiliare di *real estate discount* proponeva un posto barca di 25m con 3 posti auto ad un prezzo stimato pari a €67.000,00 con un prezzo al metro pari a 2.680,00€

COEFFICIENTI CORRETTIVI

Per la determinazione del valore di mercato più corretto del bene, con riferimento alle sue caratteristiche specifiche, che si discostano da quelle tipiche della media, si adottano dei coefficienti di valutazione o differenziazione che tengano in dovuto conto dei fattori estrinseci C_{ES} (ubicazione, appetibilità, ecc.) e di quelli intrinseci del bene in oggetto C_{IN} (tipologia di attracco, vicinanza o meno alle colonnine dei servizi, ecc.). Coefficienti maggiori di 1 corrispondono a caratteristiche al di sopra della media, minori di 1 inferiori alla media.

Con riferimento ai fattori estrinseci, il coefficiente C_{ES} tiene conto della facilità di entrata ed uscita dal bacino portuale e soprattutto vicinanza all'area commerciale e di maggiore attrattività turistica del porto. Per quanto riguarda invece i fattori intrinseci risulta invece opportuno evidenziare che, considerato che la distribuzione delle colonnine servizi e antincendio può ritenersi omogenea per tutti i punti di ormeggio, tale variabile non va a incidere nella determinazione del coefficiente correttivo dei fattori intrinseci, che pertanto è stato valutato esclusivamente in funzione della tipologia di attracco.

- attracco di poppa 1,00
- attracco di murata 0,90

Si assume come parametro di riferimento il valore medio desunto dalla media dei valori riscontrati dalle indagini di mercato ragguagliato in base ai coefficienti correttivi.

Nello specifico, in considerazione della particolare posizione del punto di ormeggio, i fattori correttivi sono i seguenti:

$C_{ES} = 0,70$

$C_{IN} = 0,90$

VALORE DI MERCATO CON STIMA SINTETICO COMPARATIVA

Si procede, ora, alla determinazione del più probabile valore di mercato. Il criterio valutativo adottato è quello normale ed usuale dell'estimo, che si basa sulla stima sintetico-comparativa relativa alla consistenza bene in questione, con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato riportate. L'incidenza degli aspetti qualitativi è data dall'adozione dei coefficienti correttivi sopra descritti. Al valore così determinato occorre detrarre i costi presuntivamente ritenuti necessari per mantenere e/o rendere il compendio immobiliare fruibile.

L'unità oggetto di analisi risulta direttamente fruibile, nello stato di fatto in cui si trova previo un aggiornamento catastale che consenta una sua univoca identificazione all'interno del complesso portuale. Il costo riferibile all'espletamento delle pratiche si ritiene influente al fine della determinazione del valore di mercato del compendio.

Ne segue pertanto che il valore attribuibile all'unità oggetto della presente analisi :

$$\begin{aligned} V_v &= \text{Valore venale del posto barca} = S \times C_{ES} \times C_{IN} \times Q - D = 45,00 \times 0,70 \times 0,90 \times 12.800,00\text{€} - 0\text{€} \\ &= 362.880\text{€} = 360.000\text{€ in cifra tonda} \end{aligned}$$

5. Conclusioni valutative

In ragione delle ricerche eseguite si confrontano di seguito i valori precedentemente ricavati.

In definitiva il valore del compendio è rappresentato dalla media dei prezzi ottenuti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale si ritiene che abbiano pari valore per figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a: $(270.000,00 + 360.000,00) \text{ €} / 2 = 315.000,00\text{€}$

Alla luce di quanto precedentemente esposto, dei criteri adottati e degli opportuni chiarimenti evidenziati, dopo aver eseguito le opportune ricerche e valutazioni per giungere ad una prudente stima del bene oggetto della presente relazione di consulenza si ritiene corretto considerare un correttivo pari a circa il 20% rispetto al valore ottenuto.

Si ritiene pertanto che il **Valore di Mercato** ritenuto congruo per il compendio immobiliare in oggetto, alla data odierna, possa considerarsi pari a:

EURO 250.000,00

(duecentocinquantamila/00)

Roma, lì 26 ottobre 2020