

RELAZIONE TECNICO - ESTIMATIVA

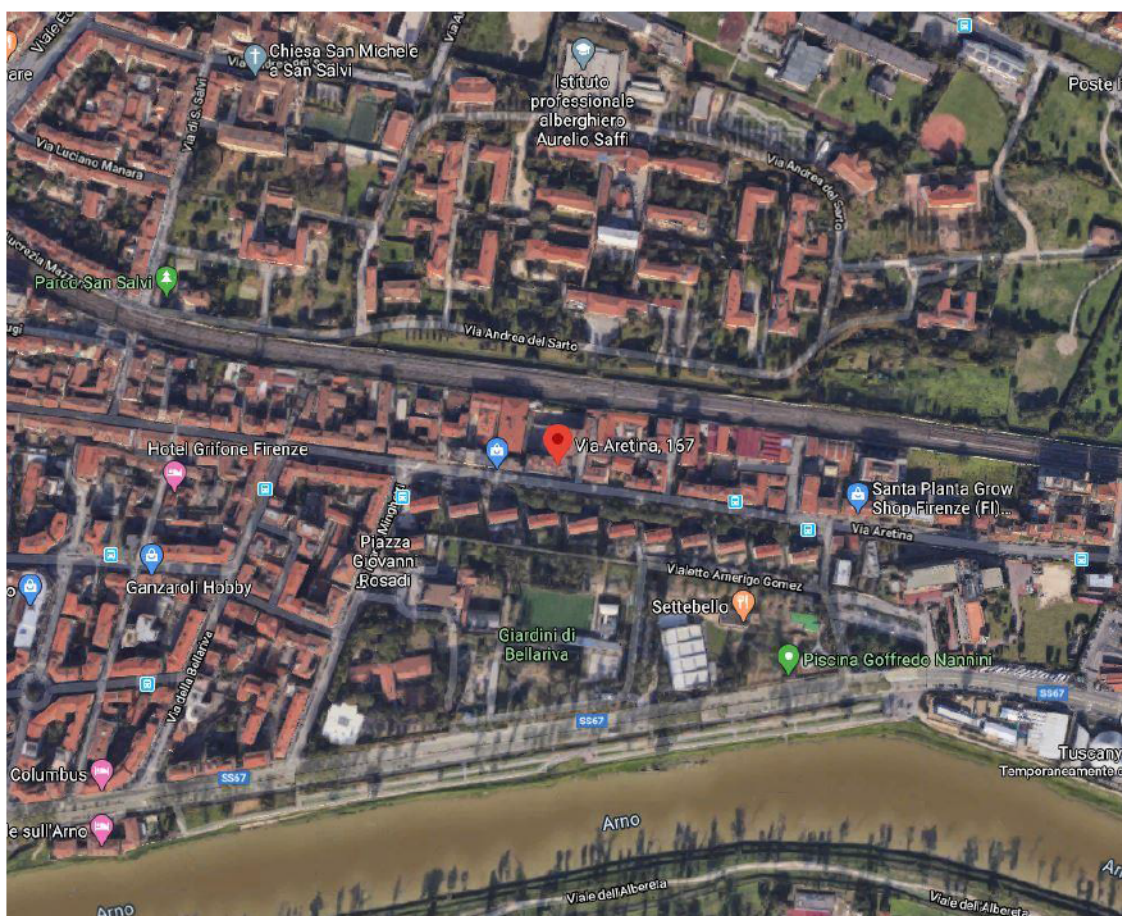
PER IMMOBILE FINITO

Perizia tecnico-estimativa di unità immobiliari direzionali e accessori, nel Comune di Firenze, Via

Aretina n°167

* * * * *

Data Valutazione: 15 luglio 2022



* * * * *

Il sottoscritto, Arch. Daniele Risoluti, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Roma al n°22067, ricevuto incarico di effettuare perizia tecnico-estimativa degli immobili citati in epigrafe, redige, in assenza di sopralluogo in situ, la presente perizia tecnico-estimativa per il miglior espletamento del proprio incarico.

DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE

Ubicazione.

Gli immobili oggetto di perizia sono siti nel Comune di Firenze, all'interno di un fabbricato posto lungo la Via Aretina nei pressi dei Giardini di Bellariva.

Zona.

L'immobile è ubicato in una zona semicentrale a ridosso delle stazioni ferroviarie AV di Campo di Marte e Rovezzano.

Collegamento viario.

La zona è servita da viabilità ordinaria, anche di grande scorrimento, trovandosi lungo la Via Aretina che collega Piazza Leon Battista Alberti e il quartiere di Rovezzano.



Descrizione e consistenza immobile

Epoca di costruzione: metà anni '90 circa

Trattasi di complesso immobiliare a prevalente destinazione direzionale (catastalmente censito in categoria A/10) oltre a pertinenze dirette costituite da posti auto coperti al piano interrato.

Le unità in oggetto costituiscono porzione di più ampio fabbricato con medesima destinazione e risultano collocati, per le porzioni ad uso ufficio, interamente al piano primo, mentre le porzioni accessorie risultano collocate al piano primo sottostrada. Il tutto come meglio di seguito descritto:

Sub. 511 – Ufficio: unità costituita da quattro ampi locali ad uso ufficio con disimpegno e wc con anti-wc

Sub. 512 – Ufficio: unità costituita da tre ampi locali ad uso ufficio con disimpegno e wc con anti-wc

Sub. 511 – Ufficio: unità costituita da cinque ampi locali ad uso ufficio con due disimpegni e due wc entrambi con anti-wc

Sub. 23 – Posto auto coperto: unità costituita da posto auto coperto sito al piano interrato

Sub. 24 – Posto auto coperto: unità costituita da posto auto coperto sito al piano interrato

Sub. 25 – Posto auto coperto: unità costituita da posto auto coperto sito al piano interrato

Sub. 34 – Posto auto coperto: unità costituita da posto auto coperto sito al piano interrato

Si precisa che trattandosi di valutazione on desk, in assenza di sopralluogo presso l'immobile, le consistenze

e le descrizioni sono dedotte dalla documentazione catastale disponibile e aggiornata.

Provenienza

L'immobile, risulta così intestato:

GESTIONI FINANZIARIE E IMMOBILIARI S.P.A. con sede in MILANO 12880570150* divenuta proprietaria in forza di atto di compravendita del 19/10/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 11/11/2004 Repertorio n.: 431582 Rogante: AJELLO ALFONSO Sede: MILANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 27418.1/2004)

Si precisa che l'intestazione sopra riportata fa riferimento alle sole unità ad uso ufficio, subb. 511-512-513, le quali necessitano altresì di voltura catastale, essendo, all'attualità, di proprietà della Soc. Esperia srl (come desunto dalla documentazione fornita dalla committenza).

Si precisa che, dalla documentazione fornita dalla committente, all'attualità gli immobili ad uso posto auto coperto risultano intestati correttamente alla Soc. Esperia srl, divenuta proprietaria in forza di atto di scissione mediante costituzione di due società del 09/06/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 11/07/2011 Repertorio n.: 181636 Rogante: STUCCHI LORENZO Sede: LODI Registrazione: Sede: ATTO DI SCISSIONE MEDIANTE COSTITUZIONE DI DUE SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA (n. 15827.1/2011)

DATI CENSUARI - CONFORMITA' CATASTALE

Catasto Fabbricati

Foglio	P.lla	Sub.	Cat.	Indirizzo	Piano	Consistenza	Classe	Z.C.	Rendita (€)
107	2094	23	C/6	Via Aretina 167	S1	13 mq	6	2	78,55
107	2094	24	C/6	Via Aretina 167	S1	13 mq	6	2	78,55
107	2094	25	C/6	Via Aretina 167	S1	13 mq	6	2	78,55
107	2094	34	C/6	Via Aretina 167	S1	13 mq	6	2	78,55
107	2094	511	A/10	Via Aretina 167	1	125 mq	6	2	2.608,11
107	2094	512	A/10	Via Aretina 167	1	106 mq	6	2	2.086,49
107	2094	513	A/10	Via Aretina 167	1	210 mq	6	2	3.912,16

AGIBILITA'

Non è stata fornita documentazione attestante l'agibilità degli immobili.

SISTEMA DELLE CONFORMITA'

Conformità urbanistica ed edilizia.

In assenza di sopralluogo interno ed in assenza di documentazione edilizia completa di elaborati grafici, non è possibile esprimersi in merito alla conformità edilizia-urbanistica dell'immobile.

Conformità catastale.

In assenza di sopralluogo interno non è possibile esprimersi in merito alla conformità catastale dell'immobile.

VALUTAZIONE ESTIMATIVA

Criteri di stima

L'unità immobiliare verrà stimata secondo il "valore attuale" dell'immobile espresso in funzione del più probabile valore di mercato.

Come infatti esplicitato dalla dottrina in materia, lo scopo della stima rappresenta uno dei principi dell'Estimo in quanto un medesimo bene economico può assumere in modo contemporaneo diversi valori quanti sono appunto gli scopi della stima.

Al riguardo, giova evidenziare:

– secondo l'"International Valuation Standards" e l'"European Valuation Standards" il "valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Posto che i procedimenti estimativi rappresentano il modo con cui si conduce una operazione estimativa per

giungere ad un risultato, nella presente, la valutazione verrà formulata mediante il cosiddetto "metodo del confronto di mercato".

Tale procedimento di stima si svolge attraverso il confronto tra il bene oggetto della stima ed un insieme di beni ad esso simili, in parte desunti dalle ricerche condotte e, in parte, anche sulla base di appositi mercuriali di settore, primi tra tutti i valori e le quotazioni OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) forniti dell'Agenzia del Territorio.

Per la comparazione è stato preliminarmente assunto un parametro fisico facilmente misurabile e strettamente correlato al valore, opportunamente individuato nel metro quadrato di "superficie lorda commerciale".

Tale entità di superficie (desunta graficamente dalle planimetrie acquisite e dai riscontri esperiti in sito) è stata computata alla luce di quanto previsto dalle Norme UNI 10750/2005 e D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 e può quantificarsi dalla sommatoria:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo dell'unità immobiliare e, segnatamente, per quanto di interesse: per le pertinenze accessorie, quali soffitte, cantine e similari computate, in caso di unità a sé stante, per il 50%, qualora direttamente collegate con i vani principali o, secondo altre percentuali da stabilirsi a cura del consulente.

Calcolo delle superfici

Al fine di unificare i valori delle singole porzioni si è tenuto conto del peso delle singole porzioni stesse così come utilizzate e/o utilizzabili, come desumibili dalla planimetria catastale in atti.

La superficie lorda commerciale omogeneizzata degli immobili può così stimarsi:

Ufficio – Sub. 511 – Piano Primo:

Ufficio: mq 125,00 x 1,00 = mq 125,00

Superficie totale: mq 125,00

Ufficio – Sub. 512 – Piano Primo:

Ufficio: mq 106,00 x 1,00 = mq 106,00

Superficie totale: mq 106,00

Ufficio – Sub. 513 – Piano Primo:

Ufficio: mq 210,00 x 1,00 = mq 210,00

Superficie totale: mq 210,00

TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA UFFICI = mq 441,00

Posto auto coperto – Sub. 23 – Piano primo sottostrada:

Posto auto coperto: mq 13,00 x 1,00 = mq 13,00

Superficie totale: mq 13,00

Posto auto coperto – Sub. 24 – Piano primo sottostrada:

Posto auto coperto: mq 13,00 x 1,00 = mq 13,00

Superficie totale: mq 13,00

Posto auto coperto – Sub. 25 – Piano primo sottostrada:

Posto auto coperto: mq 13,00 x 1,00 = mq 13,00

Superficie totale: mq 13,00

Posto auto coperto – Sub. 34 – Piano primo sottostrada:

Posto auto coperto: mq 13,00 x 1,00 = mq 13,00

Superficie totale: mq 13,00

TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA ACCESSORI = mq 52,00

Stima del più probabile Valore di mercato.

Tenendo conto della zona di appartenenza, della ubicazione e della raggiungibilità, della dimensione dei

locali, si è ritenuta equa la sotto indicata stima sintetica:

Unità immobiliari ad uso UFFICI – Subb. 511-512-513

ANALISI DI MERCATO

VALORI O.M.I.

Zona D11 Periferica/VARLUNGO – ROVEZZANO

Microzona 27

Destinazione: Uffici – stato conservativo normale

Valore minimo vendita: 1.700,00 €/mq

Valore massimo vendita: 2.700,00 €/mq

Valore medio vendita O.M.I. = 2.200,00 €/mq

Valore minimo locazione: 6,20 €/mq mese

Valore massimo locazione: 9,90 €/mq mese

Valore medio locazione O.M.I. = 8,05 €/mq mese

Saggio annuo

Valore minimo: 4,38%

Valore massimo: 4,40%

COMPARATIVI DI MERCATO

1. Vende ufficio duplex con cinque posti auto coperti, siti a Firenze (FI), in via Aretina n. 167/M (interno n. 51). L'ufficio è posto ai piani quinto e sesto sottotetto di un fabbricato condominiale di sei piani fuori terra oltre al piano soffitta praticabile e interrato, ubicato in zona semicentrale residenziale/commerciale. L'ufficio risulta composto da due vani che si affacciano sul lato ferrovia, due bagni.

Prezzo di vendita: 467.200 €

Superficie: 183 mq

Prezzo unitario: 2.550 €/mq

2. Vende appartamento di circa 120 Mq uso ufficio, in Lungarno Colombo, in palazzo signorile con ascensore, posizionato nel piano seminterrato del palazzo. L'appartamento è disposto attualmente in 4 stanze di cui una molto grande per cui volendo è possibile realizzarne 5. Gli uffici sono dotati di contro-soffitti con illuminazione, esiste già la predisposizione all'aria condizionata, e un bagno completo con doccia.

Prezzo di vendita: 260.000 €

Superficie: 120 mq

Prezzo unitario: 2.165 €/mq

Valore medio di mercato = 2.360 €/mq

Unità immobiliari ad uso autorimessa e accessori – Subb. 23-24-25-34

ANALISI DI MERCATO

VALORI O.M.I.

Zona D11 Periferica/VARLUNGO – ROVEZZANO

Microzona 27

Destinazione: Box auto – stato conservativo normale

Valore minimo vendita: 1.350,00 €/mq

Valore massimo vendita: 2.000,00 €/mq

Valore medio vendita O.M.I. = 1.675,00 €/mq

Valore minimo locazione: 5,40 €/mq mese

Valore massimo locazione: 8,00 €/mq mese

Valore medio locazione O.M.I. = 6,70 €/mq mese

Saggio annuo

Valore minimo: 4,80%

Valore massimo: 4,80%

COMPARATIVI DI MERCATO

1. in parcheggio pluripiano in parte pubblico e in parte privato, a 10 minuti a piedi dal centro storico, POSTO AUTO coperto di 13 mq (ultimo disponibile) delimitato da apposita segnaletica. Ingresso da barra automatizzata. Ascensore. Uso del wc al piano con tessera magnetica..

Prezzo di vendita: 32.000 €

Superficie: 13 mq

Prezzo unitario: 2.460 €/mq

2. Firenze VIA NAPOLEONE BONAPARTE, proponiamo posto auto coperto di 16 mq circa posto al piano seminterrato di un complesso di recente costruzione, accessibile tramite rampa dotato di cancello elettrico. Posto auto indipendente.

Prezzo di vendita: 38.000 €

Superficie: 16 mq

Prezzo unitario: 2.375 €/mq

Valore medio di mercato = 2.415 €/mq

Le risultanze estimative cui si è pervenuti sono state in seguito mediate in funzione di tutte le peculiari caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, evidenziando, tra l'altro:

- la localizzazione, la tipologia del tessuto edilizio ed i connotati del contesto ambientale caratterizzanti la ubicazione dell'immobile;
- le caratteristiche e tipologia dello stabile;
- la pezzatura, destinazione d'uso, distribuzione planimetrica e di estensione delle unità immobiliari.

Si precisa che tali importi costituiscono un prezzo di offerta e devono essere decurtati di una opportuna percentuale di trattabilità in virtù della maggiore offerta di immobili rispetto alla richiesta di mercato. Si ritiene pertanto di utilizzare il controvalore cautelativo di:

Valore assunto Locali Ufficio..... €/mq 2.315

Valore assunto Locali Autorimessa e Accessori..... €/mq 2.100

Alla luce di quanto finora argomentato, il più probabile " valore di mercato attuale" dell'immobile oggetto di consulenza, può così stimarsi:

UNITA' IMMOBILIARI USO UFFICI – Subb. 511-512-513

Superficie Raggiungibile = mq 441,00 x 2.315 €/mq = 1.020.915 €

VALORE DI MERCATO TOTALE ARROTONDATO = 1.020.000 €

VALORE DI PRONTO REALIZZO (vendita forzata entro sei mesi) = 816.000 €

UNITA' IMMOBILIARI USO POSTI AUTO COPERTI – Subb. 21-22-23-24-25-26-27-29

Superficie Raggiungibile = mq 52,00 x 2.100 €/mq = 109.200 €

VALORE DI MERCATO TOTALE ARROTONDATO = 110.000 €

VALORE DI PRONTO REALIZZO (vendita forzata entro sei mesi) = 87.360 €

VALORE COMPLESSIVO DEGLI ASSET OGGETTO DI VALUTAZIONE:

1.130.000,00 €

Considerazioni finali

Il valore unitario è stato ricavato mediante la determinazione del più probabile valore di mercato, e sulla base delle quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare (OMI), confrontato con l'offerta di mercato. Per la zona di riferimento D11 Periferica/VARLUNGO – ROVEZZANO, le quotazioni OMI prevedono per i box auto da un min di 1350 €/mq ad un max di 2000 €/mq (media 1675 €/mq) e per gli uffici da un min di 1700 €/mq ad un max di 2700 €/mq (media 2200 €/mq) per edifici in normale stato conservativo. I valori reperiti dagli annunci di vendita di immobili ad uso box-autorimessa, rappresentano una richiesta che varia tra 2325 €/mq e 2460 €/mq, media 2315 €/mq, mentre per gli uffici una richiesta che varia tra 2.165 €/mq e 2.550 €/mq, media 2.360 €/mq. Si precisa che tali importi costituiscono un prezzo di offerta e devono essere decurtati di una opportuna percentuale di trattabilità in virtù della maggiore offerta di immobili rispetto alla richiesta di mercato. Si ritiene pertanto di utilizzare il controvalore cautelativo di €/mq 2100 per le unità ad uso box auto, pari al valore medio di mercato della zona decurtato della trattabilità e prossimi alle quotazioni OMI per la zona di riferimento, e di 2315 €/mq per gli uffici, in linea con i valori OMI del secondo semestre 2021. Il valore di pronto realizzo, inferiore del 20% rispetto al valore di mercato, rappresenta uno sconto finalizzato all'immediata dismissione del bene e al previsto pronto accoglimento del mercato.

Tanto si doveva per l'incarico affidato.

Roma, 15/07/2022

Arch. Daniele Risoluti



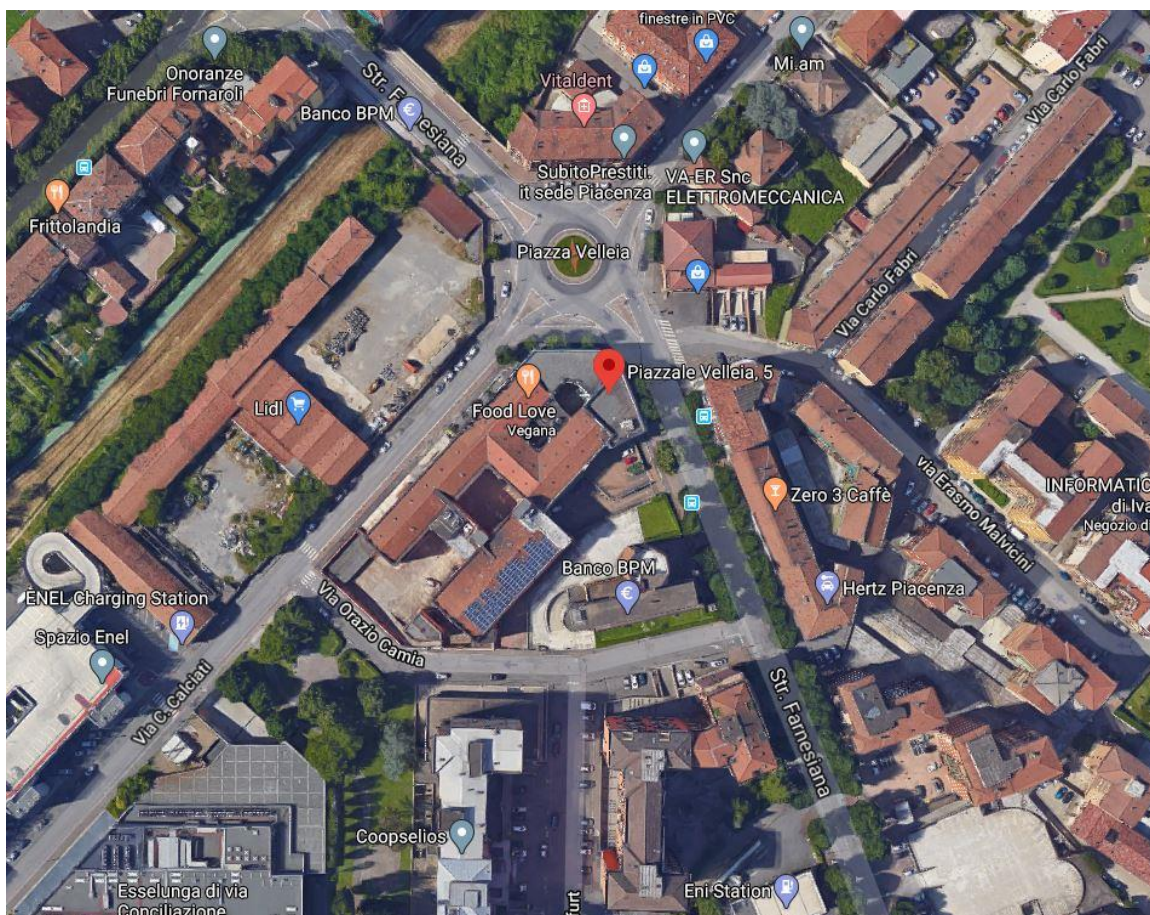
RELAZIONE TECNICO - ESTIMATIVA

PER IMMOBILE FINITO

Perizia tecnico-estimativa di unità immobiliari direzionali e accessori, nel Comune di Piacenza, Piazzale Velleia n°5 e Strada Farnesiana

* * * * *

Data Valutazione: 15/07/2022



* * * * *

Il sottoscritto, Arch. Daniele Risoluti, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Roma al n°22067, ricevuto incarico di effettuare una perizia tecnico-estimativa degli immobili citati in epigrafe, redige, in assenza di sopralluogo in situ, la presente perizia tecnico-estimativa per il miglior espletamento del proprio incarico.

DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE

Ubicazione.

Gli immobili oggetto di perizia sono siti nel Comune di Piacenza, all'interno di un fabbricato posto all'angolo tra Piazzale Velleia e Strada Farnesiana, ai margini del centro storico.

Zona.

L'immobile è ubicato in una zona semicentrale subito al di fuori delle Mura Clementine a ridosso del centro storico di cui Piazzale Velleia diventa porta di accesso.

Collegamento viario.

La zona è servita da viabilità ordinaria, anche di grande scorrimento, trovandosi in prossimità dell'asse stradale di Via Dante Alighieri e Corso Europa.



Descrizione e consistenza immobile

Epoca di costruzione: 1960 circa

Trattasi di complesso immobiliare a prevalente destinazione direzionale (catastalmente censito in categoria A/10) oltre a pertinenze dirette costituite da posti auto coperti e depositi.

Le unità in oggetto costituiscono porzione di più ampio fabbricato con medesima destinazione e risultano collocati, per le porzioni ad uso ufficio, rispettivamente ai piani rialzato (sub. 30), piano primo (sub. 32), piano secondo (sub. 33), mentre le porzioni accessorie risultano collocate prevalentemente al piano primo sottostrada. Il tutto come meglio di seguito descritto:

Sub. 30 – Ufficio: unità costituita da unico ampio locale senza servizio wc

Sub. 32 – Ufficio: unità costituita da dieci ampi locali ad uso ufficio, un open space che costituisce i $\frac{3}{4}$ della consistenza totale, con disimpegno e tre wc con anti-wc

Sub. 33 – Ufficio: unità costituita da un'ampia sala d'attesa, un locale ad uso ufficio con disimpegno e bagno oltre ampio terrazzo su strada e locale sottotetto che si estende per il resto della consistenza

Sub. 21 – autorimessa: unità costituita da autorimessa sita al piano interrato

Sub. 22 – autorimessa: unità costituita da autorimessa sita al piano interrato
Sub. 23 – autorimessa: unità costituita da autorimessa sita al piano interrato
Sub. 24 – autorimessa: unità costituita da autorimessa sita al piano interrato
Sub. 25 – autorimessa: unità costituita da autorimessa sita al piano interrato
Sub. 26 – autorimessa: unità costituita da autorimessa sita al piano interrato
Sub. 27 – locale deposito: unità costituita da deposito sito al piano interrato
Sub. 29 – locale deposito: unità costituita da deposito sito al piano interrato

Si precisa che trattandosi di valutazione on desk, in assenza di sopralluogo presso l'immobile, le consistenze e le descrizioni sono dedotte dalla documentazione catastale disponibile e aggiornata.

Provenienza

L'immobile, risulta così intestato:

1 ESPERIA S.R.L. con sede in MILANO 07494910966 (1) Proprietà per 1/2

2 MAFIM S.R.L. con sede in PIACENZA 07494090967* (1) Proprietà per 1/2

Entrambe divenute proprietarie in forza di atto di scissione mediante costituzione di due società a responsabilità limitata del 09/06/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 24/08/2011 Repertorio n.: 181636 Rogante: STUCCHI LORENZO Sede: LODI

Registrazione: Sede: ATTO DI SCISSIONE MEDIANTE COSTITUZIONE DI DUE SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA (n. 8596.1/2011)

DATI CENSUARI - CONFORMITÀ CATASTALE

Catasto Fabbricati

Foglio	P.lla	Sub.	Cat.	Indirizzo	Piano	Consistenza	Classe	Z.C.	Rendita (€)
71	1506	79	C/1	Strada Farnesiana	T	141 mq	3	1	1456,41
71	1506	15	C/6	Strada Farnesiana	S1	34 mq	7	1	235,30
71	1506	21	C/6	Strada Farnesiana	S1	30 mq	7	1	207,62

71	1506	22	C/6	Strada Farnesiana	S1	30 mq	7	1	207,62
71	1506	23	C/6	Strada Farnesiana	S1	30 mq	7	1	207,62
71	1506	24	C/6	Strada Farnesiana	S1	29 mq	7	1	200,70
71	1506	25	C/6	Strada Farnesiana	S1	30 mq	7	1	207,62
71	1506	26	C/6	Strada Farnesiana	S1	30 mq	7	1	207,62
71	1506	29	C/2	Strada Farnesiana	S1	7 mq	9	1	39,77
71	1506	27	C/2	Piazzale Velleia 5	S1	6 mq	9	1	34,09
71	1506	30	A/10	Strada Farnesiana	T	155 mq	4	1	1420,26
71	1506	32	A/10	Strada Farnesiana, Piazzale Velleia 5	1	1258 mq	4	1	12.782,31
71	1506	33	A/10	Strada Farnesiana	2	167 mq	4	1	1.704,31

AGIBILITA'

Non è stata fornita documentazione attestante l'agibilità degli immobili.

SISTEMA DELLE CONFORMITA'

Conformità urbanistica ed edilizia.

In assenza di sopralluogo interno ed in assenza di documentazione edilizia completa di elaborati grafici, non è possibile esprimersi in merito alla conformità edilizia-urbanistica dell'immobile.

Conformità catastale.

In assenza di sopralluogo interno non è possibile esprimersi in merito alla conformità catastale dell'immobile.

VALUTAZIONE ESTIMATIVA

Criteri di stima

L'unità immobiliare verrà stimata secondo il "valore attuale" dell'immobile espresso in

funzione del più probabile valore di mercato.

Come infatti esplicitato dalla dottrina in materia, lo scopo della stima rappresenta uno dei principi dell'Estimo in quanto un medesimo bene economico può assumere in modo contemporaneo diversi valori quanti sono appunto gli scopi della stima.

Al riguardo, giova evidenziare:

– secondo l'"International Valuation Standards" e l'"European Valuation Standards" il "valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Posto che i procedimenti estimativi rappresentano il modo con cui si conduce una operazione estimativa per giungere ad un risultato, nella presente, la valutazione verrà formulata mediante il cosiddetto "metodo del confronto di mercato".

Tale procedimento di stima si svolge attraverso il confronto tra il bene oggetto della stima ed un insieme di beni ad esso simili, in parte desunti dalle ricerche condotte e, in parte, anche sulla base di appositi mercuriali di settore, primi tra tutti i valori e le quotazioni OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) forniti dell'Agenzia del Territorio.

Per la comparazione è stato preliminarmente assunto un parametro fisico facilmente misurabile e strettamente correlato al valore, opportunamente individuato nel metro quadrato di "superficie lorda commerciale".

Tale entità di superficie (desunta graficamente dalle planimetrie acquisite e dai riscontri esperiti in sito) è stata computata alla luce di quanto previsto dalle Norme UNI 10750/2005 e D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 e può quantificarsi dalla sommatoria:

– della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva delle superfici

occupate dai muri interni e perimetrali;

– della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo dell'unità immobiliare e, segnatamente, per quanto di interesse: per le pertinenze accessorie, quali soffitte, cantine e similari computate, in caso di unità a sé stante, per il 50%, qualora direttamente collegate con i vani principali o, secondo altre percentuali da stabilirsi a cura del consulente.

Calcolo delle superfici

Al fine di unificare i valori delle singole porzioni si è tenuto conto del peso delle singole porzioni stesse così come utilizzate e/o utilizzabili, come desumibili dalla planimetria catastale in atti.

La superficie lorda commerciale omogeneizzata degli immobili può così stimarsi:

Negoziò – Sub. 79 – Piano Terra:

Ufficio: mq 141,00 x 1,00 = mq 141,00

Superficie totale: mq 141,00

Ufficio – Sub. 32 – Piano Primo:

Ufficio: mq 1258,00 x 1,00 = mq 1258,00

Superficie totale: mq 1258,00

Ufficio – Sub. 33 – Piano Secondo:

Ufficio: mq 175,00 x 1,00 = mq 175,00

Terrazzo: mq 240,00 x 0,3 = mq 72,00

Sottotetto h 2.20 ml: mq 780,00 x 0,25 = mq 195,00

Superficie totale: mq 442,00

TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA UFFICI E NEGOZI = mq 1.841,00

Autorimessa – Sub. 21 – Piano primo sottostrada:

Autorimessa: mq 31,00 x 1,00 = mq 31,00

Superficie totale: mq 31,00

Autorimessa – Sub. 15 – Piano primo sottostrada:

Autorimessa: mq 34,00 x 1,00 = mq 34,00

Superficie totale: mq 34,00

Autorimessa – Sub. 22 – Piano primo sottostrada:

Autorimessa: mq 31,00 x 1,00 = mq 31,00

Superficie totale: mq 31,00

Autorimessa – Sub. 23 – Piano primo sottostrada:

Autorimessa: mq 31,00 x 1,00 = mq 31,00

Superficie totale: mq 31,00

Autorimessa – Sub. 24 – Piano primo sottostrada:

Autorimessa: mq 31,00 x 1,00 = mq 31,00

Superficie totale: mq 31,00

Autorimessa – Sub. 25 – Piano primo sottostrada:

Autorimessa: mq 38,00 x 1,00 = mq 38,00

Superficie totale: mq 38,00

Autorimessa – Sub. 26 – Piano primo sottostrada:

Autorimessa: mq 38,00 x 1,00 = mq 38,00

Superficie totale: mq 38,00

Cantina – Sub. 27 – Piano primo sottostrada:

Cantina: mq 7,00 x 0,25 = mq 1,75

Superficie totale: mq 1,75

Cantina – Sub. 29 – Piano primo sottostrada:

Cantina: mq 9,00 x 0,25 = mq 2,25

Superficie totale: mq 2,25

TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA ACCESSORI = mq 238,00

Stima del più probabile Valore di mercato.

Tenendo conto della zona di appartenenza, della ubicazione e della raggiungibilità, della dimensione dei locali e dello stato manutentivo, si è ritenuta equa la sotto indicata stima sintetica:

Unità immobiliari ad uso UFFICI – Subb. 30-32-33

ANALISI DI MERCATO

VALORI O.M.I.

Zona C1 Semicentrale/B.RA MILANO, VIALE S. AMBROGIO, P.LE ROMA, VIA COLOMBO, VIA BEATI, VIA BOSELLI, INFRANGIBILE, B.RA TORINO, VIA XXI APRILE

Microzona 2

Destinazione: Uffici – stato conservativo normale

Valore minimo vendita: 1.250,00 €/mq

Valore massimo vendita: 1.900,00 €/mq

Valore medio vendita O.M.I. = 1.575,00 €/mq

Valore minimo locazione: 4,40 €/mq mese

Valore massimo locazione: 6,80 €/mq mese

Valore medio locazione O.M.I. = 5,60 €/mq mese

Saggio annuo

Valore minimo: 4,22%

Valore massimo: 4,29%

COMPARATIVI DI MERCATO

1. Ampio ufficio con ingresso indipendente, completamente suddiviso con armadiature su misura, cablato e con impianti funzionanti. Buone finiture. completo di posto auto e garage.

Prezzo di vendita: 155.000 €

Superficie: 127 mq

Prezzo unitario: 1.220 €/mq

2. ZONA FARNESIANA - Vendesi UFFICIO di mq. 250 composto da 4 vani + servizi e cantina. Riscaldamento e raffrescamento con contabilizzatori..

Prezzo di vendita: 350.000 €

Superficie: 250 mq

Prezzo unitario: 1.400 €/mq

3. Alle spalle dell'Esselunga di Via Conciliazione, in zona commerciale ricca di UFFICI e studi professionali, NEGOZIO precedentemente adibito ad UFFICIO ENEL di Piacenza. Immobile di pianta open space, attualmente separato da zona ricezione e zona magazzino. Pavimentazione in parquet, predisposizione aria condizionata e controsoffitto con predisposizione illuminazione.

Prezzo di vendita: 125.000 €

Superficie: 142 mq

Prezzo unitario: 880 €/mq

Valore medio di mercato = 1.165 €/mq

Unità immobiliari ad uso autorimessa e accessori – Subb. 21-22-23-24-25-26-27-29

ANALISI DI MERCATO

VALORI O.M.I.

Zona C1 Semicentrale/B.RA MILANO, VIALE S. AMBROGIO, P.LE ROMA, VIA COLOMBO, VIA BEATI, VIA BOSELLI, INFRANGIBILE, B.RA TORINO, VIA XXI APRILE

Microzona 2

Destinazione: Box auto – stato conservativo normale

Valore minimo vendita: 700,00 €/mq

Valore massimo vendita: 950,00 €/mq

Valore medio vendita O.M.I. = 825,00 €/mq

Valore minimo locazione: 2,90 €/mq mese

Valore massimo locazione: 4,00 €/mq mese

Valore medio locazione O.M.I. = 3,45 €/mq mese

Saggio annuo

Valore minimo: 4,97%

Valore massimo: 5,05%

COMPARATIVI DI MERCATO

1. Garage in vendita - rif. ga1700 - In Viale dei Patrioti, 1 nelle immediate vicinanze del Pubblico Passeggio, con ingresso da via Stradone Farnese, si propone un garage singolo di 13mq, ingresso comodo, il box si trova al piano interrato.

Prezzo di vendita: 20.000 €

Superficie: 13 mq

Prezzo unitario: 1.540 €/mq

2. Zona Via Colombo - vicinanze stazione. Vende 2 Box singoli al piano seminterrato con comodo accesso e cancello automatizzato con possibilità di unire in un box unico doppio. Possibilità di vendita anche singola. Ogni singolo box è di circa 14 mq.

Prezzo di vendita: 25.000 €

Superficie: 28 mq

Prezzo unitario: 890 €/mq

Valore medio di mercato = 1.215 €/mq

Le risultanze estimative cui si è pervenuti sono state in seguito mediate in funzione di tutte le peculiari caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, evidenziando, tra l'altro:

- la localizzazione, la tipologia del tessuto edilizio ed i connotati del contesto ambientale caratterizzanti la ubicazione dell'immobile;
- le caratteristiche e tipologia dello stabile;
- la pezzatura, destinazione d'uso, distribuzione planimetrica e di estensione delle unità immobiliari.

Si precisa che tali importi costituiscono un prezzo di offerta e devono essere decurtati di una opportuna percentuale di trattabilità in virtù della maggiore offerta di immobili rispetto alla richiesta di mercato. Si ritiene pertanto di utilizzare il controvalore cautelativo di:

Valore assunto locali uso ufficio e negozio..... €/mq 1.250,00

Valore assunto Locali Autorimessa e Accessori..... €/mq 900

Alla luce di quanto finora argomentato, il più probabile " valore di mercato attuale" dell'immobile oggetto di consulenza, può così stimarsi:

UNITA' IMMOBILIARI USO UFFICI – Subb. 30-32-33

Superficie Ragguagliata = mq 1.841,00 x 1.250 €/mq = 2.301.250 €

VALORE DI MERCATO TOTALE ARROTONDATO = 2.300.000 €

VALORE DI PRONTO REALIZZO (vendita forzata entro sei mesi) = 1.840.000 €

UNITA' IMMOBILIARI USO AUTORIMESSA E ACCESSORI – Subb. 21-22-23-24-25-26-27-29

Superficie Ragguagliata = mq 238,00 x 900 €/mq = 214.200 €

VALORE DI MERCATO TOTALE ARROTONDATO = 214.000 €

VALORE DI PRONTO REALIZZO (vendita forzata entro sei mesi) = 171.000 €

VALORE COMPLESSIVO DEGLI ASSET OGGETTO DI VALUTAZIONE:

2.514.000,00 €

Considerazioni finali

Il valore unitario è stato ricavato mediante la determinazione del più probabile valore di mercato, e sulla base delle quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare (OMI), confrontato con l'offerta di mercato. Per la zona di riferimento C1 Semicentrale/B.RA MILANO, VIALE S. AMBROGIO, P.LE ROMA, VIA COLOMBO, VIA BEATI, VIA BOSELLI, INFRANGIBILE, B.RA TORINO, VIA XXI APRILE, le quotazioni OMI prevedono per gli uffici parametri che variano da un min di 1250 €/mq ad un max di 1900 €/mq (media 1575 €/mq) per edifici in normale stato conservativo e per i box auto da un min di 700 €/mq ad un max di 950 €/mq (media 825 €/mq) per edifici in normale stato conservativo. I valori reperiti dagli annunci di vendita di immobili ad uso ufficio rappresentano una richiesta compresa tra 880 €/mq, 1220 €/mq, e 1400 €/mq, media 1165 €/mq. Per le unità a destinazione box-autorimessa e accessori, i valori reperiti dagli annunci di vendita rappresentano una richiesta che varia tra 890 €/mq e 1540 €/mq, media 1215 €/mq.

Si precisa che tali importi costituiscono un prezzo di offerta e devono essere decurtati di una opportuna percentuale di trattabilità in virtù della maggiore offerta di immobili rispetto alla richiesta di mercato. Si ritiene pertanto di utilizzare il controvalore cautelativo di €/mq 1250 per le unità ad uso ufficio pari al valore medio di mercato e perfettamente in linea con la fascia OMI di riferimento, e di €/mq 900 per le unità ad uso accessorio, pari al valore medio di mercato della zona decurtato della trattabilità e in linea con le quotazioni OMI per la zona di riferimento. Il valore di pronto realizzo, inferiore del 20% rispetto al valore di mercato, rappresenta uno sconto finalizzato all'immediata dismissione del bene e al previsto pronto accoglimento del mercato.

Tanto si doveva per l'incarico affidato.

Roma, 15/07/2022

Arch. Daniele Risoluti



La presente perizia di stima non ha validità senza la firma autografa del redattore.

RELAZIONE TECNICO - ESTIMATIVA

PER IMMOBILE FINITO

Perizia tecnico-estimativa di unità immobiliari uso residenziale, nel Comune di Monte Argentario, Loc.

Porto Ercole, Piazza Giuseppe Galliano 7

* * * * *

Data Valutazione: 15 luglio 2022



* * * * *

Il sottoscritto, Arch. Daniele Risoluti, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Roma al n°22067, ricevuto incarico di effettuare perizia tecnico-estimativa degli immobili citati in epigrafe, redige, in assenza di sopralluogo in situ, la presente perizia tecnico-estimativa per il miglior espletamento del proprio incarico.

DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE

Ubicazione.

Gli immobili oggetto di perizia sono siti nel Comune di Monte Argentario, Loc. Porto Ercole, all'interno di un fabbricato residenziale sito nel centro della località di Porto Ercole.

Zona.

L'immobile è ubicato in una zona centrale a ridosso del Lungomare Andrea Doria e al porto turistico.

Collegamento viario.

La zona è servita da viabilità ordinaria, solo nelle strade limitrofe, e presente ampi spazi ad uso pedonale.

Descrizione e consistenza immobile

Epoca di costruzione: nr

Trattasi di appartamento ad uso residenziale costituito da due livelli, piano primo e secondo.

Il tutto come meglio di seguito descritto:

Sub. 7 – Appartamento sito al piano primo e secondo

Si precisa che trattandosi di valutazione on desk, in assenza di sopralluogo presso l'immobile, le consistenze e le descrizioni sono dedotte dalla documentazione catastale disponibile e aggiornata.

Provenienza

L'immobile, risulta così intestato:

SOCIETA' ESPERIA SRL con sede in MILANO 07494910966 divenuta proprietaria in forza di decreto di

trasferimento del 24/04/2012 rep. 4090, pubblico ufficiale giudice dell'esecuzione.

DATI CENSUARI - CONFORMITA' CATASTALE

Catasto Fabbricati

Foglio	P.lla	Sub.	Cat.	Indirizzo	Piano	Consistenza	Classe	Z.C.	Rendita (€)
75	133	7	C/6	Piazza Giuseppe Galliano 7	1-2	75 mq	2		479,01

AGIBILITA'

Non è stata fornita documentazione attestante l'agibilità degli immobili.

SISTEMA DELLE CONFORMITA'

Conformità urbanistica ed edilizia.

In assenza di sopralluogo interno ed in assenza di documentazione edilizia completa di elaborati grafici, non è possibile esprimersi in merito alla conformità edilizia-urbanistica dell'immobile.

Conformità catastale.

In assenza di sopralluogo interno non è possibile esprimersi in merito alla conformità catastale dell'immobile.

VALUTAZIONE ESTIMATIVA

Criteri di stima

L'unità immobiliare verrà stimata secondo il "valore attuale" dell'immobile espresso in funzione del più probabile valore di mercato.

Come infatti esplicitato dalla dottrina in materia, lo scopo della stima rappresenta uno dei principi dell'Estimo in quanto un medesimo bene economico può assumere in modo contemporaneo diversi valori quanti sono appunto gli scopi della stima.

Al riguardo, giova evidenziare:

– secondo l'"International Valuation Standards" e l'"European Valuation Standards" il "valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Posto che i procedimenti estimativi rappresentano il modo con cui si conduce una operazione estimativa per giungere ad un risultato, nella presente, la valutazione verrà formulata mediante il cosiddetto "metodo del confronto di mercato".

Tale procedimento di stima si svolge attraverso il confronto tra il bene oggetto della stima ed un insieme di beni ad esso simili, in parte desunti dalle ricerche condotte e, in parte, anche sulla base di appositi mercuriali di settore, primi tra tutti i valori e le quotazioni OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) forniti dell'Agenzia del Territorio.

Per la comparazione è stato preliminarmente assunto un parametro fisico facilmente misurabile e strettamente correlato al valore, opportunamente individuato nel metro quadrato di "superficie lorda commerciale".

Tale entità di superficie (desunta graficamente dalle planimetrie acquisite e dai riscontri esperiti in sito) è stata computata alla luce di quanto previsto dalle Norme UNI 10750/2005 e D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 e può quantificarsi dalla sommatoria:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo dell'unità immobiliare e, segnatamente, per quanto di interesse: per le pertinenze accessorie, quali soffitte, cantine e similari computate, in caso di unità a sé stante, per il 50%, qualora direttamente collegate con i vani principali o, secondo altre percentuali da stabilirsi a cura del consulente.

Calcolo delle superfici

Al fine di unificare i valori delle singole porzioni si è tenuto conto del peso delle singole porzioni stesse così come utilizzate e/o utilizzabili, come desumibili dalla planimetria catastale in atti.

La superficie lorda commerciale omogeneizzata degli immobili può così stimarsi:

Appartamento – Sub. 7 – Piano primo / secondo:

Posto auto coperto: mq 75,00 x 1,00 = mq 75,00

Superficie totale: mq 75,00

TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA = mq 75,00

Stima del più probabile Valore di mercato.

Tenendo conto della zona di appartenenza, della ubicazione e della raggiungibilità, della dimensione dei locali, si è ritenuta equa la sotto indicata stima sintetica:

Unità immobiliari ad uso residenziale – Sub. 7

ANALISI DI MERCATO

VALORI O.M.I.

Zona E2/ Suburbana/PORTO ERCOLE

Microzona 2

Destinazione: Abitazioni civili

Valore minimo vendita: 2.850,00 €/mq

Valore massimo vendita: 4.000,00 €/mq

Valore medio vendita O.M.I. = 3.425,00 €/mq

Valore minimo locazione: 13,30 €/mq mese

Valore massimo locazione: 18,90 €/mq mese

Valore medio locazione O.M.I. = 16,10 €/mq mese

Saggio annuo

Valore minimo: 3,71%

Valore massimo: 3,93%

COMPARATIVI DI MERCATO

1. MONTE ARGENTARIO - PORTO ERCOLE A Porto ercole, in pieno centro, a pochi metri dal porto e dal lungomare, raggiungibili a piedi. Proponiamo un bellissimo appartamento curato e ristrutturato di 67 mq² composto da un open space con cucina soggiorno e zona pranzo, troviamo a seguire la zona notte con una stanza con letto matrimoniale ed un letto singolo e provvista di soppalco con altri due lettini.

Prezzo di vendita: 220.000 €

Superficie: 67 mq

Prezzo unitario: 3.285 €/mq

2. L'appartamento composto da ampio soggiorno, una cucina grande con balconcino, bagno, ed una camera matrimoniale con accesso diretto ad un terrazzino dove si può vedere uno spicchio di mare, e la Rocca sul promontorio. Invidiabile la posizione a pochi passi dai parcheggi centrali del paese, e a tutti i punti di interesse locali, e sempre non troppo distante da altri paese turistici come Porto Santo Stefano ed Orbetello.

Prezzo di vendita: 230.000 €

Superficie: 70 mq

Prezzo unitario: 3.285 €/mq

3. PORTO ERCOLE - in posizione centrale, ristrutturato appartamento di 96 mq suddiviso in ingresso, soggiorno, cucina separata, due camere matrimoniali, due bagni e ripostiglio. Dalla camera padronale e dal soggiorno si accede a un comodo e ampio balcone dalla vista aperta sul paese e sul porto. L'appartamento, ubicato in una palazzina molto centrale e con ascensore, è stato recentemente ristrutturato e si presenta in ottime condizioni; è inoltre dotato di impianto di condizionamento ad aria caldo/fredda.

Prezzo di vendita: 320.000 €

Superficie: 96 mq

Prezzo unitario: 3.330 €/mq

Valore medio di mercato = 3.300 €/mq

Le risultanze estimative cui si è pervenuti sono state in seguito mediate in funzione di tutte le peculiari caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, evidenziando, tra l'altro:

- la localizzazione, la tipologia del tessuto edilizio ed i connotati del contesto ambientale caratterizzanti la ubicazione dell'immobile;

- le caratteristiche e tipologia dello stabile;
- la pezzatura, destinazione d'uso, distribuzione planimetrica e di estensione delle unità immobiliari.

Si precisa che tali importi costituiscono un prezzo di offerta e devono essere decurtati di una opportuna percentuale di trattabilità in virtù della maggiore offerta di immobili rispetto alla richiesta di mercato. Si ritiene pertanto di utilizzare il controvalore cautelativo di:

Valore assunto..... €/mq 2.800

Alla luce di quanto finora argomentato, il più probabile " valore di mercato attuale" dell'immobile oggetto di consulenza, può così stimarsi:

UNITA' IMMOBILIARE USO RESIDENZIALE – Sub. 7

Superficie Ragguagliata = mq 75,00 x 2.800 €/mq = 210.000 €

VALORE DI MERCATO TOTALE ARROTONDATO = 210.000 €

VALORE DI PRONTO REALIZZO (vendita forzata entro sei mesi) = 168.000 €

VALORE COMPLESSIVO DEGLI ASSET OGGETTO DI VALUTAZIONE:

210.000,00 €

Considerazioni finali

Il valore unitario è stato ricavato mediante la determinazione del più probabile valore di mercato, e sulla base delle quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare (OMI), confrontato con l'offerta di mercato. Per la zona di riferimento e2 Suburbana/PORTO ERCOLE, le quotazioni OMI prevedono per le abitazioni civili, parametri che variano da un min di 2850 €/mq ad un max di 4000 €/mq (media 3425 €/mq) per edifici in normale stato conservativo. I valori reperiti dagli annunci di vendita di immobili residenziali nei contermini, rappresentano una richiesta che varia tra 3285 €/mq e 3300 €/mq media 2315 €/mq. Si precisa che tali importi costituiscono un prezzo di offerta e devono essere decurtati di una opportuna percentuale di trattabilità in virtù della maggiore offerta di immobili rispetto alla richiesta di mercato. Si ritiene pertanto di utilizzare il controvalore cautelativo di €/mq 2800, pari al valore medio di mercato della zona decurtato della trattabilità e

prossimi alle quotazioni OMI per la zona di riferimento. Il valore di pronto realizzo, inferiore del 20% rispetto al valore di mercato, rappresenta uno sconto finalizzato all'immediata dismissione del bene e al previsto pronto accoglimento del mercato.

Tanto si doveva per l'incarico affidato.

Roma, 15/07/2022

Arch. Daniele Risoluti



RELAZIONE TECNICO - ESTIMATIVA

PER IMMOBILE FINITO

Perizia tecnico-estimativa di unità immobiliari uso residenziale, nel Comune di Roma, Via Francesco

Crispi 10 e Via del traforo 133

* * * * *

Data Valutazione: 15 luglio 2022



* * * * *

Il sottoscritto, Arch. Daniele Risoluti, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Roma al n°22067, ricevuto incarico di effettuare perizia tecnico-estimativa degli immobili citati in epigrafe, redige, in assenza di sopralluogo in situ, la presente perizia tecnico-estimativa per il miglior espletamento del proprio incarico.

DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE

Ubicazione.

Gli immobili oggetto di perizia sono siti nel Comune di Roma Capitale, nel pieno centro storico, a cavallo di uno degli assi viari più noti della Capitale, Via del Tritone, a pochi passi da Via Veneto e Via del Corso.

Zona.

L'immobile è ubicato in una zona centrale a ridosso di piazza Barberini, Via Veneto e Via del Corso.

Collegamento viario.

La zona è servita da viabilità ordinaria, parzialmente a traffico limitato, e gode di ottimi collegamenti con mezzi pubblici stante la vicinanza della Metro A e di numerosi capilinea dei bus cittadini nella vicina Piazza San Silvestro.

Descrizione e consistenza immobile

Epoca di costruzione: ante 1900

Trattasi di appartamenti ad uso residenziale così composti:

- Via Francesco Crispi 10: costituito da sei camere da letto, tutte con bagno interno, due ripostigli, un wc di servizio e locale deposito, accessibile il tutto da due ingressi con annessa cantina al piano interrato.
- Via del Traforo 133: costituito da ingresso/corridoio, quattro stanze, cucina, due bagni di cui uno all'interno di una camera e un ripostiglio.

Si precisa che trattandosi di valutazione on desk, in assenza di sopralluogo presso l'immobile, le consistenze e le descrizioni sono dedotte dalla documentazione catastale disponibile e aggiornata e dalla perizia CTU del 19/03/2021 a cura di Arch. Vignoli Vittorio.

Provenienza

L'immobile, risulta così intestato:

ESPERIA SRL con sede in MILANO 07494910966 divenuta proprietaria in forza di atto di scissione del

09/06/2011 rep. 181636 a rogito notaio Stucchi Lorenzo in Milano.

DATI CENSUARI - CONFORMITA' CATASTALE

Catasto Fabbricati

Foglio	P.lla	Sub.	Cat.	Indirizzo	Piano	Consistenza	Classe	Z.C.	Rendita (€)
479	110	532	A/2	Via Francesco Crispi 10	3-S1	11,5 vani	5	1	5.434,42
479	238	18	A/2	Via del Traforo 133	4	6,5	3	1	2.265,95

AGIBILITA'

Non è stata fornita documentazione attestante l'agibilità degli immobili.

SISTEMA DELLE CONFORMITA'

Conformità urbanistica ed edilizia.

In assenza di sopralluogo interno ed in assenza di documentazione edilizia completa di elaborati grafici, non è possibile esprimersi in merito alla conformità edilizia-urbanistica dell'immobile.

Conformità catastale.

In assenza di sopralluogo interno non è possibile esprimersi in merito alla conformità catastale dell'immobile.

VALUTAZIONE ESTIMATIVA

Criteri di stima

L'unità immobiliare verrà stimata secondo il "valore attuale" dell'immobile espresso in funzione del più probabile valore di mercato.

Come infatti esplicitato dalla dottrina in materia, lo scopo della stima rappresenta uno dei principi dell'Estimo

in quanto un medesimo bene economico può assumere in modo contemporaneo diversi valori quanti sono appunto gli scopi della stima.

Al riguardo, giova evidenziare:

– secondo l'"International Valuation Standards" e l'"European Valuation Standards" il "valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Posto che i procedimenti estimativi rappresentano il modo con cui si conduce una operazione estimativa per giungere ad un risultato, nella presente, la valutazione verrà formulata mediante il cosiddetto "metodo del confronto di mercato".

Tale procedimento di stima si svolge attraverso il confronto tra il bene oggetto della stima ed un insieme di beni ad esso simili, in parte desunti dalle ricerche condotte e, in parte, anche sulla base di appositi mercuriali di settore, primi tra tutti i valori e le quotazioni OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) forniti dell'Agenzia del Territorio.

Per la comparazione è stato preliminarmente assunto un parametro fisico facilmente misurabile e strettamente correlato al valore, opportunamente individuato nel metro quadrato di "superficie lorda commerciale".

Tale entità di superficie (desunta graficamente dalle planimetrie acquisite e dai riscontri esperiti in sito) è stata computata alla luce di quanto previsto dalle Norme UNI 10750/2005 e D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 e può quantificarsi dalla sommatoria:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo dell'unità immobiliare e, segnatamente, per quanto di interesse: per le pertinenze accessorie, quali soffitte, cantine e similari

comutate, in caso di unità a sé stante, per il 50%, qualora direttamente collegate con i vani principali o, secondo altre percentuali da stabilirsi a cura del consulente.

Calcolo delle superfici

Al fine di unificare i valori delle singole porzioni si è tenuto conto del peso delle singole porzioni stesse così come utilizzate e/o utilizzabili, come desumibili dalla planimetria catastale in atti.

La superficie lorda commerciale omogeneizzata degli immobili può così stimarsi:

Appartamento – Via F. Crispi 10:

Appartamento: mq 266,17 x 1,00 = mq 266,17

Appartamento – Via del Traforo 133:

Appartamento: mq 140,60 x 1,00 = mq 140,60

TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA = mq 406,77

Stima del più probabile Valore di mercato.

Tenendo conto della zona di appartenenza, della ubicazione e della raggiungibilità, della dimensione dei locali, si è ritenuta equa la sotto indicata stima sintetica:

Unità immobiliari ad uso residenziale

ANALISI DI MERCATO

VALORI O.M.I.

Zona B31/ Centrale/C.STORICO:TRIDENTE(CAMPO MARZIO,COLONNA,PIGNA,TREVI

Microzona 0

Destinazione: Abitazioni civili

Valore minimo vendita: 6.400,00 €/mq

Valore massimo vendita: 9.000,00 €/mq

Valore medio vendita O.M.I. = 7.700,00 €/mq

Valore minimo locazione: 18 €/mq mese

Valore massimo locazione: 26,5 €/mq mese

Valore medio locazione O.M.I. = 22,25 €/mq mese

Saggio annuo

Valore minimo: 3,38%

Valore massimo: 3,53%

COMPARATIVI DI MERCATO

1. Valori dichiarati di compravendita pubblicati sul portale dell'Agenzia delle Entrate, del gennaio 2022 per un appartamento censito in A/2 di 149 mq.

Prezzo di vendita: 770.000 €

Superficie: 149 mq

Prezzo unitario: 5.165 €/mq

2. Valori dichiarati di compravendita pubblicati sul portale dell'Agenzia delle Entrate, del gennaio 2022 per un appartamento censito in A/2 di 154 mq.

Prezzo di vendita: 1.000.000 €

Superficie: 154 mq

Prezzo unitario: 6.490 €/mq

3. Valori dichiarati di compravendita pubblicati sul portale dell'Agenzia delle Entrate, del dicembre 2021 per un appartamento censito in A/2 di 244 mq.

Prezzo di vendita: 1.250.000 €

Superficie: 244 mq

Prezzo unitario: 5.120 €/mq

Valore medio di mercato = 5.590 €/mq

Le risultanze estimative cui si è pervenuti sono state in seguito mediate in funzione di tutte le peculiari caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, evidenziando, tra l'altro:

- la localizzazione, la tipologia del tessuto edilizio ed i connotati del contesto ambientale caratterizzanti la ubicazione dell'immobile;
- le caratteristiche e tipologia dello stabile;
- la pezzatura, destinazione d'uso, distribuzione planimetrica e di estensione delle unità immobiliari.

Si precisa che tali importi costituiscono un prezzo di offerta e devono essere decurtati di una opportuna percentuale di trattabilità in virtù della maggiore offerta di immobili rispetto alla richiesta di mercato. Si ritiene

pertanto di utilizzare il controvalore cautelativo di:

Valore assunto – Via Francesco Crispi €/mq 5.800

Valore assunto – Via del Traforo..... €/mq 6.400

Alla luce di quanto finora argomentato, il più probabile " valore di mercato attuale" dell'immobile oggetto di consulenza, può così stimarsi:

UNITA' IMMOBILIARE USO RESIDENZIALE – Via Francesco Crispi 10

Superficie Raguagliata = mq 266,17 x 5.800 €/mq = 1.543.786 €

VALORE DI MERCATO TOTALE ARROTONDATO = 1.545.000 €

VALORE DI PRONTO REALIZZO (vendita forzata entro sei mesi) = 1.236.000 €

UNITA' IMMOBILIARE USO RESIDENZIALE – Via del Traforo 133

Superficie Raguagliata = mq 140,60 x 6.400 €/mq = 899.840 €

VALORE DI MERCATO TOTALE ARROTONDATO = 900.000 €

VALORE DI PRONTO REALIZZO (vendita forzata entro sei mesi) = 720.000 €

VALORE COMPLESSIVO DEGLI ASSET OGGETTO DI VALUTAZIONE: 2.443.626 €

Ai fini della verifica della congruità di quanto espresso nella relazione peritale dell'Arch. Vignoli, si è ritenuto di procedere con una parallela stima per capitalizzazione diretta secondo i saggi disponibili sul mercato.

Considerando un tasso di capitalizzazione diretta lordo pari a 3.45% (desunto da banche dati dell'AdE), si ritiene congrua la seguente valutazione:

- Via del Traforo:

Reddito stimato annuo 31.700,00 €

Tasso di capitalizzazione: 3.45%

Valore totale: 918.840,58 € arrotondato a **920.000,00 €**

- Via Francesco Crispi:

Reddito stimato annuo 56.100,00 €

Tasso di capitalizzazione: 3.45%

Valore totale: 1.626.087 € arrotondato a **1.626.000,00 €**

Considerazioni finali

Il valore unitario è stato ricavato mediante la determinazione del più probabile valore di mercato, e sulla base delle quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare (OMI), confrontato con l'offerta di mercato. Per la zona di riferimento, le quotazioni OMI prevedono per le abitazioni civili, parametri che variano da un min di 6400 €/mq ad un max di 9000 €/mq (media 7700 €/mq) per edifici in normale stato conservativo. I valori reperiti dai valori di compravendita effettivamente dichiarati all'Agenzia delle Entrate per immobili residenziali nei contermini, rappresentano una richiesta che varia tra 512 €/mq e 6490 €/mq media 5.590 €/mq. Si precisa che tali importi costituiscono un prezzo di offerta e devono essere decurtati di una opportuna percentuale di trattabilità in virtù della maggiore offerta di immobili rispetto alla richiesta di mercato. Vista la variabilità dei valori reperiti, si è ritenuto di procedere ad una controverifica tramite stima per capitalizzazione diretta con tasso lordo pari al 3,45%. Se ne desume che il valore dei cespiti è da rintracciarsi in **€ 920.000,00** per l'immobile di Via del traforo e in **€ 1.626.000,00** per l'immobile di Via Francesco Crispi. Ai fini dell'espressione del più probabile valore di mercato, si ritiene congrua la stima complessiva di **€ 2.546.000,00**. Si ritiene pertanto, in relazione alla valutazione dell'Arch. Vignoli, che i valori espressi risultino elevati rispetto al mercato locale e tendenti alla sopravvalutazione dei beni.

Tanto si doveva per l'incarico affidato.

Roma, 15/07/2022

Arch. Daniele Risoluti

