



prot. n. 31399  
del 02-12-2015

*oggetto*

**RELAZIONE DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE A DESTINAZIONE DIREZIONALE SITO IN ROMA, VIA TOSCANA 8-10-12**

**Direzione Regionale per il Lazio - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio**  
Viale Cassano, 144 - 00173 Roma tel. 06724821 - up\_rms@dog.romaprovincia.it



*committente*

**CROCE ROSSA ITALIANA - COMITATO CENTRALE - Dipartimento Economico Finanziario e Patrimoniale - Via Ostiense 127-129 - 00154 ROMA - tel. 06.47596503 - fax 06.4759306  
PEC servizio.procurement@cert.cri.it**

**RELAZIONE DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN ROMA, VIA TOSCANA 8, 10, 12.**

**INDICE**

<b>PREMESSA</b> .....	<b>2</b>
<b>PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI</b> .....	<b>3</b>
<b>1. DESCRIZIONE IMMOBILE</b> .....	<b>3</b>
1.1. Generalità .....	3
1.2. Caratteristiche e stato manutentivo del compendio.....	3
1.3. Dati catastali .....	6
1.4. Consistenza immobiliare ragguagliata .....	6
<b>2. DESCRIZIONE TECNICO LEGALE</b> .....	<b>7</b>
2.1. Dati urbanistici .....	7
2.2. Esame di ulteriori dati tecnico legali.....	8
<b>PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE</b> .....	<b>9</b>
<b>3. SCOPO DELLA STIMA</b> .....	<b>9</b>
<b>4. ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE</b> .....	<b>9</b>
4.1. Analisi generale del mercato e del segmento di riferimento .....	9
<b>5. CRITERIO E METODOLOGIA ESTIMATIVA</b> .....	<b>10</b>
5.1. Generalità .....	10
5.2. Metodologia estimativa .....	10
5.3. Introduzione al Market Comparison Approach (MCA) .....	10
5.4. Scelta delle caratteristiche .....	12
5.5. Indagini di mercato .....	14
5.6. Indicatori di mercato .....	14
5.7. Adeguamento temporale e di localizzazione del campione .....	15
5.8. Tabelle di comparazione.....	15
5.9. Compilazione della tabella dei dati.....	16
5.10. Compilazione della tabella dei prezzi marginali.....	16
5.11. Compilazione della tabella di valutazione.....	16
5.12. Sintesi valutativa .....	17
<b>6. CONCLUSIONI</b> .....	<b>17</b>
<b>ALLEGATI</b> .....	<b>18</b>

## PREMESSA

- Con nota prot. n. 65051 del 25.09.2014 il Dipartimento Economico Finanziario e Patrimoniale della Croce Rossa Italiana chiedeva a questo Ufficio "il rilascio del parere di congruità tecnico-economica" di una perizia prodotta da professionisti incaricati dallo stesso ente.
- Con nota prot. n. 20017 del 01.10.2014 questo Ufficio, al fine di dare avvio alla prestazione richiesta, trasmetteva in allegato in duplice copia l'Accordo di collaborazione, già firmato in calce in originale dal Direttore dell'Ufficio e contenente la tempistica di esecuzione della prestazione che il costo complessivo della stessa, con preghiera di restituirne una copia debitamente firmata dal Dirigente della Croce Rossa Italiana dott. Claudio Iocchi e con l'avvertenza che detta tempistica avrebbe avuto inizio dal giorno di sottoscrizione del suddetto accordo.
- Successivamente lo stesso Dipartimento Economico Finanziario e Patrimoniale, con nota prot. n. 69673 del 13.10.2014, restituiva una copia dell'Accordo di collaborazione per attività di valutazione immobiliare debitamente firmato per accettazione dal Dirigente dott. Claudio Iocchi.
- Con nota prot. n. 23197 del 06.11.2014 questo Ufficio, non riuscendo ad ottenere, nelle vie brevi, dai responsabili del predetto Dipartimento, una data per le operazioni di sopralluogo necessarie e propedeutiche all'espletamento della valutazione richiesta, comunicava la temporanea sospensione delle attività peritali.

Premesso quanto sopra, in esito alla nuova richiesta di valutazione inoltrata dal suddetto Dipartimento con nota prot. n. 72170 del 06.10.2015, essendo anche intervenute, nel frattempo, modifiche al previsto Accordo di Collaborazione, a seguito della sottoscrizione da parte dell'Agenzia delle Entrate della Convenzione triennale 2015-2017 con il Ministero dell'Economia e delle Finanze e relativa alle attività di valutazione immobiliare e tecnico-estimative rese alle amministrazioni pubbliche ed agli enti ad esse strumentali, è stato stipulato un nuovo "Accordo di collaborazione per attività di valutazione immobiliare" tra l'Agenzia delle Entrate e la Croce Rossa Italiana, acquisito da questo Ufficio con il prot. n. 31399 del 02.12.2015, digitalmente firmato per accettazione sia dall'Ing. Luigi del Monaco, in qualità di Direttore dell'Ufficio Provinciale di Roma- Territorio sia dalla Dott.ssa Sandra Rocca, in qualità di Dirigente della Direzione del Servizio Procurement - Contratti e Patrimonio, autorizzando, di fatto, questo ufficio alla determinazione del valore di mercato dell'immobile in Roma, Via Toscana 8, 10, 12 (distinto al N.C.E.U. al foglio 472, particelle 80, 149, 150 e 81, subalterno 12).

Questo O.T. dava pertanto inizio alle operazioni peritali, prendendo visione della documentazione descritta nel prosieguo ed eseguendo, in data 24.11.2015, un accurato sopralluogo generale e di dettaglio del compendio immobiliare di che trattasi, raccogliendo, altresì, gli opportuni dati elementari

di mercato, al fine di pervenire alla valutazione del compendio immobiliare in esame tramite la redazione di una perizia particolareggiata (*full valuation*), nel rispetto delle disposizioni impartite dalla Direzione Centrale OMISE nel **"Manuale operativo delle stime immobiliari"**.

Il presente parere, riferito all'attualità, è espresso tenendo conto dell'attuale stato di manutenzione e conservazione degli immobili e in funzione dell'attuale destinazione d'uso ad **Ufficio**.

## PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

### 1. DESCRIZIONE IMMOBILE

#### 1.1. Generalità

La presente determinazione si riferisce, come meglio evidenziato sia nell'inquadramento toponomastico (vedi allegato 1) sia nell'estratto di mappa catastale (vedi allegato 2), ad un ampio compendio immobiliare a destinazione "direzionale" ubicato in Roma, nel rione "Ludovisi", con accessi da Via Toscana 8, 10 e 12.

Il quartiere "Ludovisi", identificato nel comparto urbanistico del Rione XVI, è situato nell'area nord occidentale del centro cittadino, all'interno delle Mura Aureliane, in prossimità di Villa Borghese e al confine con i quartieri "Sallustiano", "Pinciano" e con i centralissimi "Campo Marzio", "Colonna" e "Trevi". Si tratta di un'area di consolidato assetto urbanistico, completamente edificata e ben attrezzata, perfettamente collegata con il resto della città, grazie alla presenza di diverse linee di bus cittadini, alla vicinanza con la linea A della metropolitana e alla fitta rete viaria, le cui arterie principali sono Via Pinciana, Via del Muro Torto, Via XX Settembre e Via Nomentana.

L'intero comparto urbano, risalente alla fine dell'800, è caratterizzato da una maglia viaria ortogonale e dalla presenza di importanti ed eleganti edifici, in particolare la parte del rione in prossimità di Via Vittorio Veneto.

Si trovano nella zona complessi alberghieri di lusso, l'*Hotel Excelsior*, l'*Hotel Flora*, l'*Hotel Ambasciatori*, *Palazzo Margherita*, sede dell'Ambasciata Statunitense, il palazzo dell'INA di Via Bissolati e la sede del Ministero dello Sviluppo Economico, oltre a banche, sedi di società di rilievo, ecc.; la zona può, pertanto, definirsi di pregio. Sebbene gli insediamenti siano di tipo misto, residenziale, ricettivo e terziario, si rileva una maggior presenza di edifici "strutturati ad ufficio", segno dell'alta valenza rappresentativa della zona.

#### 1.2. Caratteristiche e stato manutentivo del compendio

Il complesso immobiliare oggetto di valutazione, dalla tipologia architettonica classica degli edifici "direzionali" costruiti nella zona alla fine del XIX secolo, si presenta complessivamente in buono stato manutentivo, sebbene, durante il sopralluogo, sia stata rilevata una maggiore cura ed eleganza dei locali posti ai piani terra e primo; l'immobile è composto da due corpi di fabbrica:

- il primo, situato all'angolo di Via Sicilia con Via Toscana, costituisce il corpo principale, si sviluppa su cinque piani fuori terra, oltre ad un piano seminterrato, ha le facciate su strada rivestite con intonaco tinteggiato, le aperture incorniciate con sovrastanti architravi, in parte trabeate e in parte archivoltate, cornici marcapiani e cornicione decorativo aggettante, copertura parte a terrazza e parte a tetto inclinato; complessivamente, l'edificio presenta finiture esterne in buono stato manutentivo;
- il secondo corpo è costituito da un ex chiesa gentilizia, attualmente adibita a "Sala Consiliare" al piano terra, ad archivio al piano interrato e ad usi diversi ai piani superiori (per la sola parte ai lati e dietro l'abside); si rileva l'ottimo livello di manutenzione, nonché particolare eleganza e tipicità della Sala consiliare.

Completano la proprietà un cortile interno, parte costituito da terrapieno e parte sovrastante un locale del piano interrato, con accesso principale dal corridoio di rappresentanza presente al piano terra (rialzato) del corpo principale; il cortile è collegato, mediante scala, con altro cortile esclusivo posto a livello inferiore (- 2,70) e parte di un'ulteriore porzione immobiliare, distinta alla particella 81, subalterno 12, catastalmente legata all'intero compendio.

Si rileva che la suddetta porzione del fabbricato distinto alla particella 81, posta al piano terra, non è funzionalmente legata al complesso di Via Toscana 10-12 ed ha ingresso indipendente al civico 8 della Via Toscana.

Al riguardo, si precisa che la presente valutazione, come previsto al punto E dell'Accordo di Collaborazione riportato in premessa, riguarda l'intera unità immobiliare censita al NCEU alla categoria B/4, tuttavia, considerata la probabilità di una vendita separata della predetta porzione immobiliare (particella 81, subalterno 12), la relativa superficie commerciale è stata determinata separatamente, ai fini di una eventuale autonoma valutazione da parte della committenza.

#### **Descrizione dei locali**

Relativamente allo stato manutentivo del compendio, durante il sopralluogo è stato rilevato un buon livello di conservazione di tutte le strutture, sia degli esterni (cortili, facciate, serramenti, camminamenti etc.) che degli interni (uffici, sale riunioni, servizi, archivi/magazzini etc.); si segnala una maggiore eleganza del piano terra.

- Al piano seminterrato si trovano gli ambienti di servizio, i magazzini, i locali della centrale elettrica, del gruppo elettrogeno e dell'area di compensazione; l'altezza di piano è pari a mt. 4,80 nella parte del corpo principale (particella 80), mt. 5,50 mt nella parte sottostante la cappella gentilizia (particella 149), mt. 3,10 nel largo corridoio a sud del terrapieno (particella 150); i pavimenti sono in monocottura, gres o marmette, le pareti sono intonacate e tinteggiate, i soffitti sono intonacati o decorati nella zona a "volte", sono controsoffittati in cartongesso o in pannelli di fibre naturali nella parte

restante; tutti gli ambienti sono in buono stato di manutenzione per l'uso cui sono destinati.

- Al piano terra-seminterrato di Via Toscana 8 (particella 81, subalterno 12), posto ad un livello inferiore rispetto al marciapiede su strada (-0,80 mt.), si trova l'appartamento distinto alla particella 81, subalterno 12, attualmente destinata a "sala server" e locale CED; i pavimenti sono in linoleum, le pareti intonacate e tinteggiate, i soffitti sono intonacati e tinteggiati e parte presentano controsoffitti in pannelli di fibra minerale, le porte sono in laminato plastico ed alcune sono porte "tagliafuoco", le pareti divisorie sono di tipo mobile in laminato plastico e vetro; tutti gli ambienti sono in buono stato di manutenzione per l'uso cui sono destinati.
- Al piano terreno si trovano l'atrio con portineria, alcuni ampi locali destinati ad uso ufficio, la "Sala Consiliare" con alcuni locali uso "ufficio" ai lati e dietro l'abside della stessa, un ampio ed elegante corridoio che collega tutti gli ambienti e dal quale si accede ad un cortile interno, posto ad un livello inferiore (- 1,90). Il collegamento verticale tra i piani è assicurato da una scala principale e da un ascensore presenti all'ingresso di Via Toscana 12, che conducono ai piani interrato, primo, secondo e terzo; un'altra scala, posta in prossimità della Sala Consiliare, assicura il collegamento anche con il quarto piano. La corte ad uso esclusivo, in parte a giardino e in parte pavimentata, è collegata, mediante scala, con altro cortile posto ad un livello inferiore (- 2,70), parte della porzione di immobile distinto alla particella 81, subalterno 12.

I pavimenti sono in graniglia di marmo o in monocottura nei vani secondari, le pareti sono decorate con inserti marmorei, edicole, fregi e stucchi o intonacati e tinteggiati nei locali secondari, le scale sono rivestite in marmo, le porte sono in legno massello o tamburato, gli infissi esterni in lega metallica e vetro termico, con persiane alla romana dotate di automatismo.

Nella Sala Consiliare, costituita da un'unica "navata", oltre a "presbiterio" e "abside", i pavimenti sono in marmo bicromo, le pareti sono decorate a stucco e tinteggiate, con presenza di semicolonne decorate a finto marmo con capitelli e sovrastante trabeazione, la copertura è decorata con affreschi e stucchi, gli infissi sono in lega metallica e vetro atermico, le porte in legno massello.

- Al piano primo, adibito ad ufficio, i pavimenti sono in parquet di olivo o rovere e, parte, in monocottura, le pareti sono intonacate e tinteggiate, i soffitti sono intonacati e tinteggiati, sia nella parte piana che in quella a volte, le porte sono in legno massello e gli infissi in lega metallica e vetro atermico.
- Ai piani secondo e terzo, adibiti ad ufficio, le pavimentazioni sono in monocottura o in gres, le pareti sono tinteggiate, i soffitti degli uffici intonacati, tinteggiati e decorati con stuccolina, mentre quelli degli ambienti connettivi sono controsoffittati, le porte sono in legno tamburato verniciato, gli infissi in lega metallica e vetro termico.

- Al piano quarto, adibito parte ad ufficio e parte a deposito, i pavimenti sono in linoleum, le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati, le porte in laminato plastico e gli infissi in lega metallica e vetro termico.
- Le terrazze ai piani terzo e quarto sono praticabili e pavimentate; la terrazza al piano secondo, sovrastante la zona del presbiterio-abside dell'ex chiesa, è accessibile mediante scala metallica posta sulla terrazza del terzo piano e vi è installato il gruppo di climatizzazione e del trattamento aria (UTA).

Relativamente alla parte impiantistica, condizionamento, riscaldamento, elettrico, idrico sanitario, antincendio, ecc., la proprietà ha fornito tutta la documentazione relativa alla loro conformità alla normativa vigente, meglio riferita al paragrafo 2.2.

### 1.3. Dati catastali

L'unità immobiliare sopra descritta risulta così distinta in Catasto:

N.C.E.U. - Comune di Roma

Ditta: ASSOCIAZIONE ITALIANA DELLA CROCE ROSSA con sede in Roma

C.F.01906810583 - intera proprietà

Foglio	Part.	Sub	Indirizzo	Categ.	Classe	mc	RC (€)
472	80	-	Via Toscana, 8,10, 12	B/4	8	32.480	60.388,12
	149	-					
	150	-					
	81	12					

Le planimetrie catastali presenti agli atti di questo ufficio (allegato 3) non sono perfettamente conformi allo stato dei luoghi, precisamente è stata rilevata la presenza di un piccolo locale posto al secondo piano interrato, adibito a locale tecnico, tuttavia, le differenze riscontrate durante il sopralluogo non impediscono di utilizzare le planimetrie catastali per il calcolo della consistenza commerciale ragguagliata, da porre a base della valutazione.

### 1.4. Consistenza immobiliare ragguagliata

Relativamente alla consistenza commerciale, si rileva che le superfici riportate sulla perizia di stima redatta il 10.07.2014 dagli Architetti Leonardo Di Paola e Raul Masini non sono conformi ai dettami generalmente riconosciuti per la determinazione della superficie commerciale.

Pertanto, contrariamente a quanto richiesto dalla C.R.I. con nota prot. n. 72170 del 06.10.2015 riguardo l'istruzione di assumere, ai fini della valutazione, "superfici e caratteristiche della perizia rilasciata dai professionisti Prof. Arch. Leonardo di Paola e Dott. Arch. Raul Masini", questo organo tecnico ha proceduto alla valutazione dell'effettiva consistenza commerciale, calcolata sulla base delle misure rilevate dagli elaborati planimetrici presenti negli archivi di questo Ufficio (allegato 3).

Tale consistenza commerciale è riferita alla superficie coperta e scoperta vendibile delle porzioni immobiliari, ripartite per piano e per destinazione

d'uso, con riferimento alla distribuzione degli spazi interni e all'utilizzo attuali, secondo quanto constatato nel corso del sopralluogo.

Come consuetudine di questo Ufficio, la superficie commerciale delle parti coperte corrisponde alla superficie comprensiva delle murature interne e di quelle esterne, fino ad un massimo di 50 cm e fino alla mezzeria se di confine con altra proprietà, in tali casi fino ad un massimo di 25 cm.

La consistenza commerciale è stata, quindi, determinata come somma delle consistenze reali delle superfici coperte e scoperte, omogeneizzate mediante l'utilizzo dei coefficienti di ragguaglio previsti dal D.P.R. n. 138/98, ovvero, nei casi di fattispecie assenti o di peculiari caratteristiche degli immobili, mediante coefficienti espressione diretta del mercato immobiliare locale.

I conteggi di dettaglio sono riportati nella tabella che segue.

SUPERFICIE COMMERCIALE	S <sub>1</sub>		T		1		2		3		4		Via Toscana 8		K
	Sup.	Sup. ragg.	Sup.	Sup. ragg.	Sup.	Sup. ragg.	Sup.	Sup. ragg.	Sup.	Sup. ragg.	Sup.	Sup. ragg.	Sup.	Sup. ragg.	
ARCHIVIO (H=4,80/5,50)	393	275													0,7
ARCHIVIO (H=3,10)	138	83													0,6
MEZZANINI	108	54	135	68	70	35									0,5
LOCALI SERVIZIO	769	461													0,6
CORRIDOIO COLLEGAMENTO					30	18									0,6
SALA NATO					40	32									0,8
ARCHIVIO AL PIANO											120	60			0,5
UFFICI/ALTRO			800	800	800	800	800	800	870	870	416	416			1
SALA CONSILIARE			363	436											1,2
TERRAZZE PRATICABILI									140	34	278	28			0,1
TERRAZZA IMPIANTI															-
CORTE ESCLUSIVA			650	65									180	18	0,1
SALA SEVER/CED													280	252	0,9
SUPERFICI OMOGENEIZZATE		873		1368		885		800		884		504		370	5584

## 2. DESCRIZIONE TECNICO LEGALE

### 2.1. Dati urbanistici

Secondo le attuali prescrizioni del nuovo P.R.G. del Comune di Roma, adottato con Delibera C.C. n.33 del 19-20 Marzo 2003 ed approvato con Delibera C.C. n. 18 il 12/02/2008, il compendio in esame ricade nell'ambito della città storica e precisamente in zona **T4 "Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato"**. La proprietà ha inoltre fornito durante il sopralluogo il Certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Roma Capitale il 20.08.2014. Dalle Norme Tecniche di Attuazione vigenti, dettate dalla suddetta delibera, si evince che nella zona interessata esiste la possibilità di una trasformazione in

altre destinazioni d'uso, tuttavia, considerati l'iter amministrativo, i costi e il margine di miglioramento dopo le eventuali trasformazioni, in termini di valorizzazione sul mercato Immobiliare, le stesse non risultano essere vantaggiose.

Ciò premesso, la presente valutazione è riferita all'immobile nel suo attuale stato di manutenzione e nella sua attuale destinazione ad uso "ufficio".

Per quanto sopra richiamato, relativamente alla situazione urbanistica del compendio immobiliare in questione, si sono assunte a base della valutazione le seguenti ipotesi estimative:

- Lo stato di fatto attuale delle unità immobiliari è legittimo dal punto di vista urbanistico; gli eventuali abusi edilizi sono condonati o in via di condono.
- Il compendio è stato edificato con regolare licenza edilizia e tutte le unità immobiliari che lo compongono sono munite di abitabilità, ovvero non è richiesta la suindicata documentazione.
- Il lotto su cui insiste il compendio non possiede ulteriori potenzialità edificatorie in base al vigente Piano Regolatore.

## **2.2. Esame di ulteriori dati tecnico legali**

Al fine di verificare lo stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente il compendio immobiliare in esame, è stata esaminata la documentazione sinteticamente elencata di seguito.

La documentazione legale certifica, principalmente, la proprietà e gli altri diritti reali dei beni immobiliari, le limitazioni, i vincoli, le servitù, etc.

Al riguardo, la proprietà ha fornito a questo ufficio la relazione notarile ipocatastale ventennale redatta in data 03/12/2014 dalla Dr.ssa Maria Lida Cianci, Notaio in Roma, attestante che l'attuale e legittima intestazione catastale del compendio immobiliare in valutazione è quella risultante dal ventennio alla data del 03.12.2014 e che lo stesso è libero da formalità, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione dell'ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 12.08.2014, formalità n. 12796.

La documentazione tecnica consente di verificare e/o accertare lo stato di fatto attuale dell'intero compendio, dal punto di vista sia planimetrico (distribuzione degli spazi interni) sia descrittivo (tipologia, rifiniture, dotazione impianti, etc.), attraverso elaborati grafici, relazioni tecnico-descrittive, computi metrici, etc.

Al riguardo la proprietà ha fornito a questo Ufficio le attestazioni di conformità alla normativa vigente dei seguenti impianti: antincendio, rilevazione fumi e spegnimento automatico, elettrico (illuminazione emergenza e quadri elettrici), messa a terra.

Per quanto sopra richiamato si sono assunte a base della valutazione le seguenti ipotesi estimative:

- la staticità delle strutture è adeguata all'uso cui sono destinate;

- tutti gli impianti sono funzionanti e conformi alla normativa vigente;
- sono rispettate tutte le norme in materia d'igiene e sicurezza nei luoghi di lavoro.

## PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

### 3. SCOPO DELLA STIMA

Scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato, con riferimento all'attualità, del compendio immobiliare in esame, in funzione dell'attuale destinazione d'uso ad "ufficio" e delle attuali distribuzioni degli spazi interni, così come verificate nel corso del sopralluogo, e nell'ipotesi che gli immobili siano agibili, fruibili e "liberi da qualsiasi vincolo, peso e servitù", ad eccezione di quelli indicati nella presente relazione.

Tenendo conto dei principi fondamentali dell'estimo, delle disposizioni interne in materia estimale, dell'usuale dottrina e prassi dell'estimo consolidato, sia per quanto riguarda i criteri, sia per quanto attiene alle metodologie, esaminata la richiesta e la documentazione reperita, lo scrivente Ufficio ritiene procedere alla valutazione del compendio considerandolo in **buone condizioni**.

### 4. ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

#### 4.1. Analisi generale del mercato e del segmento di riferimento

Il mercato immobiliare del settore terziario (uffici) nel comune di Roma si presenta, al momento di riferimento della stima, moderatamente dinamico, sebbene, a livello nazionale, nel terzo trimestre 2015 sia stato registrato il miglior risultato in rialzo (0,9%) dal terzo trimestre 2011.

Si continua, pertanto, a registrare una flessione dei valori di compravendita (quotazioni), una stagnazione del volume delle transazioni e tempi di trattativa di vendita allungati, consolidando la tendenza ormai in atto a partire dal 2009. A titolo puramente indicativo si riportano i dati, riferiti alla città di Roma e allo specifico segmento di mercato (uffici), elaborati dall'Ufficio Statistiche e Studi della Direzione Centrale OMISE e pubblicati il 28/05/2015 nel "Rapporto Immobiliare 2015".

NTN	Var. % NTN	IMI	Diff. IMI	Quotazione media	Var. % quot.	Indice
2014	2013/14	2014	2013/14	uffici 2014 (€/m <sup>2</sup> )	2013/14	territoriale
401	- 8,1%	1,14%	- 0,06	3.476	- 6,1%	167,5

NTN = numero delle transazioni normalizzate, ovvero rapportate alla quota di proprietà trasferita;

IMI = rapporto fra il numero delle transazioni normalizzate realizzate in un semestre e il numero di unità immobiliari (con identica destinazione) presenti nella banca dati catastale (Stock Immobiliare);

L'indice territoriale è calcolato sulla base della quotazione media nazionale dei capoluoghi per la tipologia uffici, pari a 2.075 €/m<sup>2</sup>.

## 5. CRITERIO E METODOLOGIA ESTIMATIVA

### 5.1. Generalità

In generale, l'aspetto economico di un immobile è il valore che lo stesso assume in relazione al punto di vista sotto il quale economicamente lo si considera, conseguentemente, dall'aspetto economico scaturisce il criterio di stima, ossia l'analisi approfondita da seguire per pervenire al giudizio di valore. Nel caso in cui il giudizio di valore riguardi, in particolare, la determinazione del più probabile valore di mercato da attribuire ad un immobile, l'aspetto economico da prendere a riferimento, e quindi il relativo criterio di stima, è quello del "valore di mercato", riferito al "parametro della superficie commerciale ragguagliata", che può essere calcolato per via diretta, sulla base della comparazione con prezzi di vendita riscontrati in zona, o in zone limitrofe, e riferiti ad immobili assimilabili per caratteristiche e destinazione d'uso al cespite oggetto di stima.

### 5.2. Metodologia estimativa

In relazione allo scopo della stima enunciato nel paragrafo 5, condividendo quanto proposto dagli operatori del settore estimale, che indicano nel metodo "sintetico-comparativo" (dove gli elementi di mercato lo consentano) quello che meglio di ogni altro risponde alla finalità di determinazione del giusto prezzo in una libera contrattazione di compravendita, venendone il valore desunto da dati economici concreti, si ritiene adottare, nella fattispecie, il citato metodo diretto **sintetico-comparativo**, riferito al parametro della superficie commerciale.

Per la finalità della presente valutazione sono state, quindi, esperite apposite indagini tecnico-economiche, consultando le pubblicazioni specializzate nel settore immobiliare e riferite all'attualità, le schede OMI redatte da questo Ufficio ai fini dell'aggiornamento del proprio "Osservatorio del Mercato Immobiliare", gli atti di compravendita riferiti ad una data prossima a quella in esame, le quotazioni dei prezzi unitari pubblicate dai primari operatori del settore, nonché, le precedenti valutazioni effettuate dall'Ufficio per immobili situati nello stesso comparto urbanistico e/o assimilabili per ambientazione e destinazione urbanistica.

Nell'ambito dei procedimenti comparativi, si è scelto di adottare il *Market Comparison Approach* (di seguito *MCA*) quale modello di riferimento per la determinazione del valore di mercato di un immobile, in quanto consente di confrontare anche immobili non del tutto omogenei al bene oggetto di stima.

### 5.3. Introduzione al Market Comparison Approach (MCA)

Il MCA è un procedimento comparativo pluriparametrico fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno riferito ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Le caratteristiche possono essere:

- *quantitative*, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale, continua o discreta, mediante una specifica unità di misura (metri quadri, percentuale, numero, ecc.);
- *qualitative ordinabili*, quando la loro entità può essere apprezzata per gradì, secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad esempio: scadente - normale - ottimo);
- *qualitative non ordinabili*, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente - non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile (nel caso di caratteristica quantitativa), ovvero il grado con il quale essa è posseduta (nel caso di caratteristica qualitativa), determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo questo legato alla quantità/grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "*prezzo marginale*". Tale prezzo esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare di una unità/grado della caratteristica stessa.

Pertanto, ai fini della comparazione, da un lato si ha l'immobile in stima (*subject*), del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo, dall'altro un campione omogeneo costituito dagli immobili di confronto (*comparables*) dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il *subject*.

Fissato il campione il più possibile omogeneo, le fasi in cui si articola la metodologia di comparazione sono le seguenti:

- compilazione della TABELLA DEI DATI (*sales summary grid*): è una tabella in cui sono riportate per tutte le caratteristiche ( $j=1, \dots, n$ ), relative ai *comparables*  $C_i$  ( $i=1, \dots, m$ ) e al *subject* ( $S$ ), la quantità o il grado corrispondente, secondo la rispettiva unità di misura o punteggio associato al relativo nomenclatore, nel caso di caratteristica qualitativa (allegati 8);
- compilazione della TABELLA DEI PREZZI MARGINALI (*adjustments*): è una tabella composta dalla colonna delle caratteristiche ( $n$ ), da tante colonne ( $m$ ) per quanti sono i *comparables* esaminati e dalla colonna delle unità di misura del singolo prezzo marginale (allegati 9);
- compilazione della TABELLA DI VALUTAZIONE (*sales adjustment grid*): è la tabella dei calcoli (allegati 10), nella quale, in corrispondenza di ogni caratteristica, per ciascun *comparable*, sono presenti due colonne, contenenti i seguenti valori:

$\Delta q_j (S-C_i)$  = differenza tra la quantità/punteggio della caratteristica  $j$ -esima posseduta dall'immobile in stima ( $q_{Sj}$ ) e la quantità/punteggio dell'analoga caratteristica posseduta dall'immobile di confronto ( $q_{Cij}$ );

$\Delta P_j (C_i)$  = correzione del prezzo, pari al prodotto della precedente quantità per il prezzo marginale della caratteristica  $j$ -esima.

Tale prodotto  $\Delta P_j$  rappresenta la correzione di prezzo che si deve apportare all'immobile di confronto ( $C_i$ ) per renderlo simile, rispetto alla caratteristica  $j$ -esima considerata, all'immobile in stima ( $S$ ). Nelle ultime tre righe della tabella, per ciascun immobile di confronto ( $C_i$ ), si calcola la sommatoria algebrica delle correzioni di prezzo ( $\Sigma \Delta P_j$ ), si riporta il relativo prezzo iniziale complessivo ( $PC_i$ ) e, in ultimo, si effettua la somma algebrica tra detti due valori, ottenendo il cosiddetto prezzo corretto di ciascun comparabile ( $PC_i + \Sigma \Delta P_j$ ).

I prezzi corretti, in teoria asintoticamente coincidenti tra loro ma praticamente differenti all'interno di un *range* riconosciuto accettabile, rappresentano ciascuno il probabile valore di mercato dell'immobile in stima.

Di tali prezzi si effettua, quindi, una sintesi valutativa (*reconciliation*), attraverso la loro media aritmetica, ottenendo il valore dell'immobile in stima.

#### **5.4. Scelta delle caratteristiche**

Vengono qui di seguito elencate le caratteristiche, tra quelle che generalmente la letteratura e la prassi estimativa assume come maggiormente influenti sul prezzo di un immobile, utilizzate per la comparazione.

Con riferimento ad immobili direzionali cielo-terra a destinazione terziaria, come il cespite oggetto di stima, le caratteristiche considerate sono le seguenti:

C<sub>1</sub> - Caratteristiche architettoniche: si fa riferimento alla presenza di particolari caratteristiche di pregio architettonico nel fabbricato eventualmente sottoposto a vincoli artistici o storici, in linea con quanto riportato nel manuale della banca dati OMI. Il punteggio da associare è, pertanto, il seguente:

- normale = 0
- di pregio = 1

C<sub>2</sub> - Dotazione ed efficienza impianti: la dotazione impiantistica di un immobile direzionale comprende di norma le seguenti voci:

- C<sub>2.1</sub> - presenza di impianto di condizionamento;
- C<sub>2.2</sub> - presenza di impianto antincendio;
- C<sub>2.3</sub> - rispondenza alla normativa vigente in materia di impiantistica;
- C<sub>2.4</sub> - rispondenza alla normativa vigente in materia di accessibilità dei luoghi pubblici ed aperti al pubblico (barriere architettoniche);
- C<sub>2.5</sub> - dotazione di sistemi esterni di protezione dalla luce solare;
- C<sub>2.6</sub> - dotazione di sistemi di pulizia facciata;
- C<sub>2.7</sub> - presenza di impianti di climatizzazione avanzata;
- C<sub>2.8</sub> - presenza di cablaggio edificio;
- C<sub>2.9</sub> - dotazione di controllo accessi ed impianto antintrusione;
- C<sub>2.10</sub> - rispondenza alla normativa vigente in materia di risparmio energetico.

Si precisa che per i *comparables* presi in esame tale caratteristica non è stata presa in considerazione, sia perché in alcuni casi non è stato possibile verificare l'esistenza di alcuni impianti, sia perché, nel resto dei casi, gli impianti si presentano simili a quelli rilevati per il *subject*.

C<sub>3</sub> - Consistenza ragguagliata: si tratta dei m<sup>2</sup> delle superfici principali ed accessorie elencate e dettagliate nel precedente paragrafo 1.4.

C<sub>4</sub> - Livello finiture e stato manutentivo: si definisce "normale" se nell'immobile sono presenti in stato conservativo ordinario almeno tre dei seguenti elementi:

- controsoffitto
- pavimento galleggiante
- serramenti con vetrocamera
- finiture interne di tipo ordinario
- finiture esterne di tipo ordinario

Nel caso in cui non sia verificata la suddetta condizione il livello di finiture e stato manutentivo è considerato "scarso".

E' invece "elevato" se, oltre a quelli previsti per la condizione "normale" sopra definita, sono presenti, in stato conservativo ordinario, almeno due dei seguenti elementi:

- finiture di elevata qualità con utilizzo di materiali pregiati negli spazi comuni
- dotazioni di pareti mobili attrezzate
- finiture di elevata qualità nelle facciate

Il punteggio da associare è, pertanto, il seguente:

- scarso = 0;
- normale = 1;
- elevato = 2.

Si precisa che per i *comparables* presi in esame, laddove non è stato possibile verificarne l'effettivo stato di conservazione, esso si è assunto "normale" con punteggio pari ad 1.

C<sub>5</sub> - Funzionalità: la caratteristica fa riferimento al parametro di efficienza (E) dell'immobile, definito come il rapporto espresso in % tra superficie netta occupata e superficie interna netta. Si fa, quindi, riferimento alle superfici di seguito definite:

- Superficie interna netta: rappresenta l'area totale dell'immobile calcolata per ogni piano fuori terra al netto dei muri perimetrali, dei corpi scala e ascensori, dei servizi igienici e dei caveali.
- Superficie netta occupata: rappresenta la superficie sopra descritta al netto dei disimpegni comuni, delle strutture interne e dei percorsi orizzontali (corridoi), compresi sbarchi ascensori e *reception*.

**C<sub>6</sub> - Dotazione parcheggi:** si intende il numero di posti auto interni e/o esterni di pertinenza dell'immobile.

Il grado/misura con cui ciascuna caratteristica è posseduta dal *subject* e dai *comparables* è riportato nella TABELLA DESCRITTIVA DEGLI IMMOBILI (all. 6). I punteggi relativi ai nomenclatori sono stati inseriti, per ciascuna caratteristica, utilizzando la TABELLA DATI (all. 8).

Si evidenzia che, per quanto detto in precedenza circa le ipotesi di ordinarietà, le caratteristiche dei *comparables*, il cui grado non sia desumibile dalle informazioni disponibili ("*Dotazione ed efficienza impianti*" e "*Livello finiture e stato manutentivo*"), vengono assunte pari alle omologhe del *subject*.

### 5.5. Indagini di mercato

La metodologia posta in essere (MCA) presuppone la disponibilità di un'adeguata casistica di prezzi, ossia di un campione di dati strettamente omogeneo e quanto più possibile completo ed attendibile.

Al fine di reperire una serie di dati di mercato localizzati nella stessa zona di quello in esame, ovvero in zone limitrofe, relativi ad immobili direzionali, si sono condotte indagini nell'ambito delle seguenti fonti:

- atti di compravendita;

Ciò ha permesso di reperire gli insiemi di *comparables* elencati sinteticamente nella tabella che segue.

<i>comparables</i>	indirizzo	fonte	epoca OMI
C <sub>a</sub>	Via Campania, 47	Atto di compravendita notaio Salvatore Mariconda Rep. n. 10356/7039 del 26/02/2015	1° sem. 2015
C <sub>b</sub>	Via Nizza, 128	Atto di compravendita notaio Claudio Fabro Rep. n. 122334/36158 del 03/12/2014	2° sem. 2014
C <sub>c</sub>	Via Sicilia, 194	Atto di compravendita notaio Michele Misurale Rep. N. 1006/518 del 09/05/2015	1° sem. 2015
C <sub>d</sub>	Via G. Carissimi, 43	Atto di compravendita notaio Giuseppe Romondelli rep. 74755/14886 del 17/07/2015	2° sem. 2015
C <sub>e</sub>	Via Cavour, 6	Atto di compravendita notaio Alberto Vladimiro Capasso Rep. n. 91863/36993 del 11/00/2015	1° sem. 2015

Nella tabella dell'allegato 6 sono riportate, per ciascun *comparable*, unitamente al relativo prezzo ed una sintetica descrizione, le caratteristiche significative ai fini della comparazione, espresse in quantità o punteggio.

### 5.6. Indicatori di mercato

Per l'individuazione dei principali parametri tecnico - economici del segmento di mercato relativo all'unità immobiliare in valutazione si fa riferimento agli elementi contenuti nel database dell'OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, aggiornato semestralmente da questa Agenzia.

Da esso si rilevano in primo luogo gli elementi caratteristici della zona omogenea di mercato entro cui ricade l'immobile in esame. Tale zona, nel modello territoriale implementato dall'OMI, ricade nella fascia centrale ed è denominata - B25 Ludovisi (Via Veneto).

In secondo luogo si ricavano le quotazioni di mercato, relative allo stato d'uso normale, delle tipologie edilizie prevalenti presenti in zona (allegato 5) ed in particolare quelle relative al segmento terziario. Vengono inoltre ricavate le quotazioni relative alle zone OMI di ciascun *comparable* con riferimento all'epoca del dato ed all'epoca della stima, al fine di procedere ad un'omogeneizzazione dei dati, sia in termini temporali che di localizzazione, rispetto al *subject*.

### 5.7. Adeguamento temporale e di localizzazione del campione

Il set di *comparables* individuato contiene, in linea generale, dati di mercato relativi ad epoche e localizzazioni non omogenee, pertanto, dopo aver effettuato la comparazione con il *subject*, si è reso necessario omogeneizzare il campione selezionato rispetto alle due ulteriori caratteristiche, rappresentate dall'epoca del dato e dalla localizzazione urbana.

A tal fine, in considerazione dell'assenza di quotazioni di mercato riferite al segmento immobiliare "Uffici strutturati", si è fatto riferimento alle quotazioni OMI riferite alla tipologia "Uffici", le cui variazioni, in termini percentuali, tra zone e/o epoche, si ritengono assimilabili a quelle degli "Uffici strutturati".

Si è proceduto, quindi, all'omogeneizzazione del campione rispetto alle due suddette caratteristiche mediante le seguenti operazioni:

- si sono riallineati cronologicamente i prezzi mediante un coefficiente  $k_0$  dedotto dall'andamento del mercato locale, prendendo a riferimento il rapporto tra il valore centrale OMI riferito alla zona del *comparable* all'epoca della stima e l'analogo valore riferito all'epoca del dato del *comparable*;
- si sono riallineati i prezzi degli immobili situati in zone diverse da quella dell'immobile in stima mediante un coefficiente  $k_1$  dedotto dall'andamento del mercato, prendendo a riferimento il rapporto tra il valore centrale OMI della zona dell'immobile in stima ed il valore centrale OMI della zona in cui ricade l'immobile di confronto, entrambi riferiti all'epoca della stima).

L'allegato 7 dà conto delle operazioni descritte e restituisce i prezzi "corretti" per ciascuno dei *comparables* ( $p'_{ci}$ ).

### 5.8. Tabelle di comparazione

Le tre tabelle che implementano la comparazione nel metodo MCA sono riportate in sequenza nei seguenti allegati:

- |                |                               |
|----------------|-------------------------------|
| • allegato 8:  | Tabella dei dati;             |
| • allegato 9:  | Tabella dei prezzi marginali; |
| • allegato 10: | Tabella di valutazione.       |

Al termine delle operazioni si dispone, per ogni immobile di confronto, di un insieme di correzioni del prezzo iniziale (eventualmente omogeneizzato per

epoca e/o zona), ciascuna delle quali rappresenta l'effetto della comparazione della corrispondente caratteristica.

Nel caso in cui, dall'esame delle risultanze della tabella di valutazione, si è rilevato che uno o più prezzi corretti determinano un intervallo di valori troppo ampio, si è provveduto ad eliminare dal set i corrispondenti *comparables*.

Tali *comparables* risultano di conseguenza evidenziati mediante campitura colorata e non intervengono nella determinazione del valore del bene in stima.

#### **5.9. Compilazione della tabella dei dati**

La tabella dei dati è stata compilata sia per gli immobili di confronto che per l'immobile in stima. Per ciascun immobile si sono prese in esame quelle caratteristiche, esposte al paragrafo 5.4, alle quali il mercato riconosce una significativa influenza nella formazione del prezzo.

Si è assegnato, quindi, il punteggio corrispondente al nomenclatore che esprime il grado con il quale la caratteristica è posseduta dall'immobile, nel caso di caratteristica qualitativa, nel caso invece di caratteristica quantitativa il suo apprezzamento è definito dalla misura della stessa.

Dette scale di punteggio sono state opportunamente assunte in funzione della realtà economica nella quale ricadono gli immobili.

#### **5.10. Compilazione della tabella dei prezzi marginali**

Considerando l'intero campione selezionato, per quantificare i prezzi marginali delle singole caratteristiche (prezzi che esprimono per definizione la variazione del prezzo totale al variare di una unità/grado della caratteristica stessa) si è fatto riferimento al prezzo unitario minimo ( $P_{CI\ min}$ ) nel caso delle caratteristiche "consistenza", "funzionalità" e "dotazione parcheggi", agli effettivi costi di manutenzione per gli immobili dello specifico segmento di mercato (espressi in €/mq e rilevati dalle pubblicazioni specializzate del settore, opportunamente ragguagliati per epoca, per zona e per consistenza dell'intervento) per le caratteristiche relative allo stato manutentivo e all'impiantistica, infine si è fatto riferimento al prezzo complessivo del singolo comparabile ( $P_{CI}$ ) per la caratteristica "tipologia architettonica".

Per quest'ultima, in particolare, il prezzo marginale è stato determinato applicando al prezzo complessivo del *comparable* il coefficiente K desunto dall'analisi del mercato locale.

#### **5.11. Compilazione della tabella di valutazione**

Applicando i criteri esplicitati si compila la tabella esemplificativa del procedimento esposto.

Come si può osservare (allegato 10) la tabella è divisa in due parti:

1. nel primo riquadro compaiono le caratteristiche prese in esame;
2. nel secondo sono riportati gli immobili in comparazione, per ciascuno dei quali si riportano, per ogni caratteristica considerata, le differenze di

quantità/punteggio tra l'immobile in stima e quello in comparazione e le conseguenti correzioni di prezzo, definite dal prodotto tra le suddette differenze di quantità/punteggio e i corrispondenti prezzi marginali, riportati nella precedente tabella.

### 5.12. Sintesi valutativa

La compilazione della tabella di valutazione (allegato 10) permette di calcolare, per ciascun immobile di confronto, il cosiddetto prezzo corretto, quale somma algebrica del prezzo iniziale (ovvero di quello "omogeneizzato" per epoca e/o data) e delle correzioni relative a tutte le caratteristiche esaminate.

Tali prezzi corretti, in generale diversi tra loro, rappresentano tutti il probabile valore dell'immobile in stima, si effettua quindi una sintesi valutativa, (*reconciliation*) attraverso la loro media aritmetica, ottenendo così il valore dell'immobile in stima.

La verifica dell'attendibilità del valore così determinato si effettua accertando che, rispetto allo stesso, nessun prezzo corretto si discosti dall'alea stimale ritenuta accettabile per una stima puntuale; i *comparables* che non rispettano tale condizione risultano evidenziati mediante campitura scura e non contribuiscono alla determinazione del valore di mercato dell'immobile in stima, calcolato definitivamente attraverso la media aritmetica dei prezzi corretti del campione residuo.

La tabella di cui all'allegato 10 riporta il più probabile valore di mercato del complesso immobiliare oggetto della presente relazione di stima.

È assunto come più probabile valore di mercato la media aritmetica dei prezzi corretti e rientranti nell'alea stimativa del 10%, pari a:

**€ 31.880.000,00** (in cifra tonda)

## 6. CONCLUSIONI

Scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato, con riferimento all'attualità, del complesso immobiliare ubicato in Roma, Via Toscana, 8-10-12 e distinto al foglio 472, particelle 80, 149, 150 e 81, subalterno 12.

Dopo aver effettuato un accurato sopralluogo ed aver eseguito le opportune indagini di mercato e gli accertamenti tecnici di rito, allo scopo di rilevare lo stato di fatto dell'immobile e le relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è svolto il compito estimativo, applicando il criterio del più probabile valore di mercato, attraverso l'adozione del procedimento sintetico-comparativo derivato dal *Market Comparison Approach (MCA)*, ovvero sulla base della comparazione con prezzi di vendita riscontrati in zona, o in zone limitrofe, e riferiti ad immobili assimilabili per caratteristiche e destinazione d'uso al cespite oggetto di stima.

Sulla base delle valutazioni fatte, nel presupposto che sugli immobili non gravino pesi, servitù e vincoli, ad eccezione di quelli indicati nella presente

relazione, che siano rispettate tutte le norme in materia urbanistica e ambientale e che dal sopralluogo non è emerso nulla di evidente che invalidi tale presupposto si riporta, nella seguente tabella, il più probabile valore di mercato del complesso immobiliare, stimato con riferimento all'attualità.

INDIRIZZO	IDENTIFICATIVI CATASTALI	VALORE VENALE PERITATO (IN CIFRA TONDA) €
VIA TOSCANA 8-10-12	FOGLIO 472 PARTICELLE 80, 149, 150 PARTICELLA 81, SUBALTERNO 12	31.880.000,00

Il presente elaborato estimale, reso nei termini stabiliti dall'Accordo di collaborazione richiamato in premessa, non può essere utilizzato per altri scopi.

#### ALLEGATI

Si allegano alla presente relazione i seguenti elaborati:

1. mappa di inquadramento toponomastico
2. estratto di mappa catastale
3. planimetrie immobili
4. elaborato fotografico
5. OMI - quotazioni di mercato
6. tabella descrittiva immobili in comparazione
7. tabella di omogeneizzazione
8. tabella dei dati
9. tabella dei prezzi marginali
10. tabella di valutazione.

Roma, dicembre 2015

  
 IL DIRETTORE  
 Luigi DEL MONACO

**ALLEGATI**

---

- 1 Mappa di inquadramento toponomastico
- 2 Estratto di mappa catastale
- 3 Planimetria catastale
- 4 Elaborato fotografico
- 5 OMI - quotazioni di mercato
- 6 Tabella descrittiva degli immobili
- 7 Test di ammissibilità
- 8 Tabella dei dati
- 9 Tabella dei prezzi marginali
- 10 Tabella di valutazione



Immobile in valutazione - Via Toscana 8-10-12 - Roma

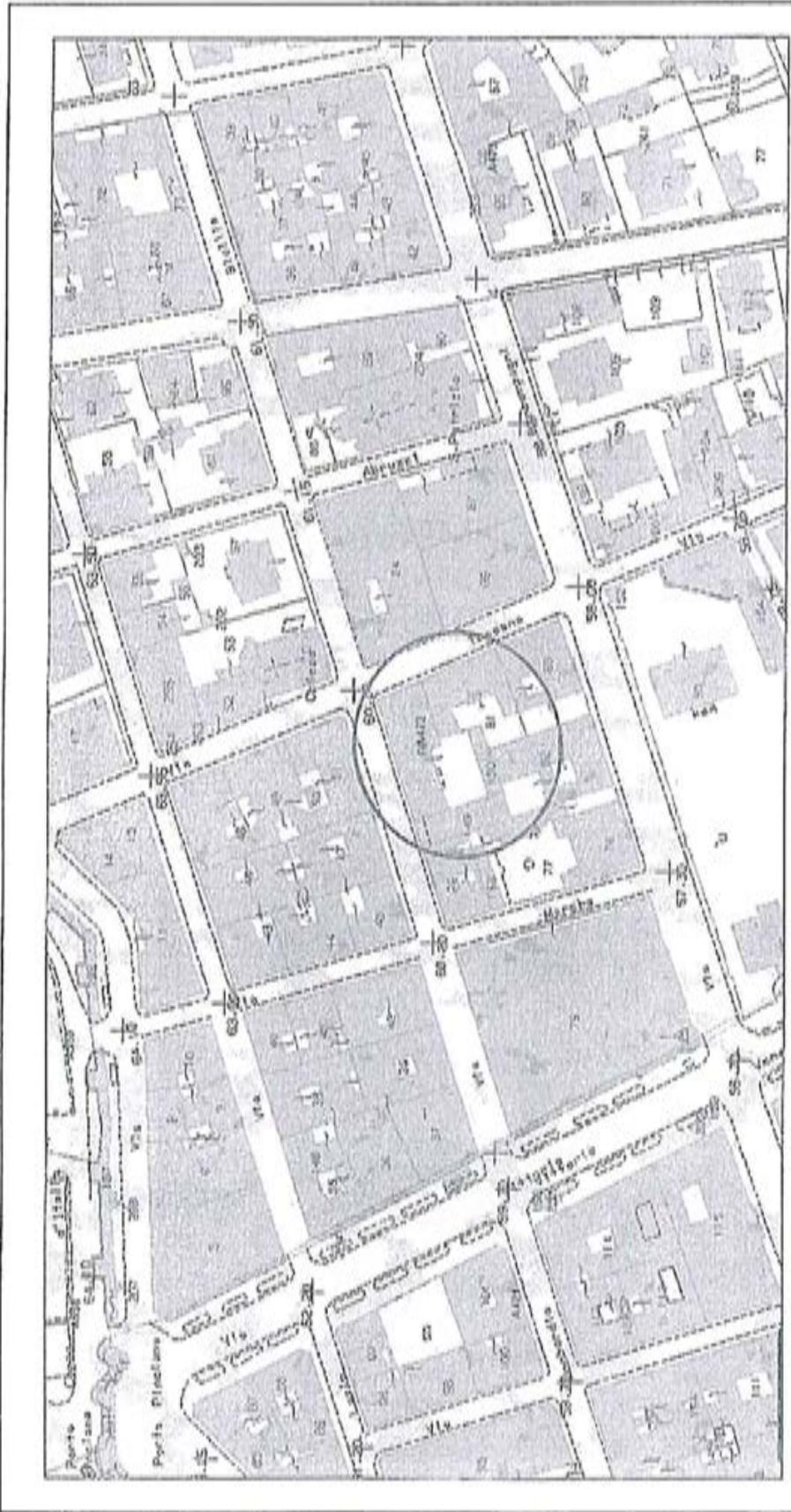
Mappe di inquadramento toponomastico

scala

ALLEGATO

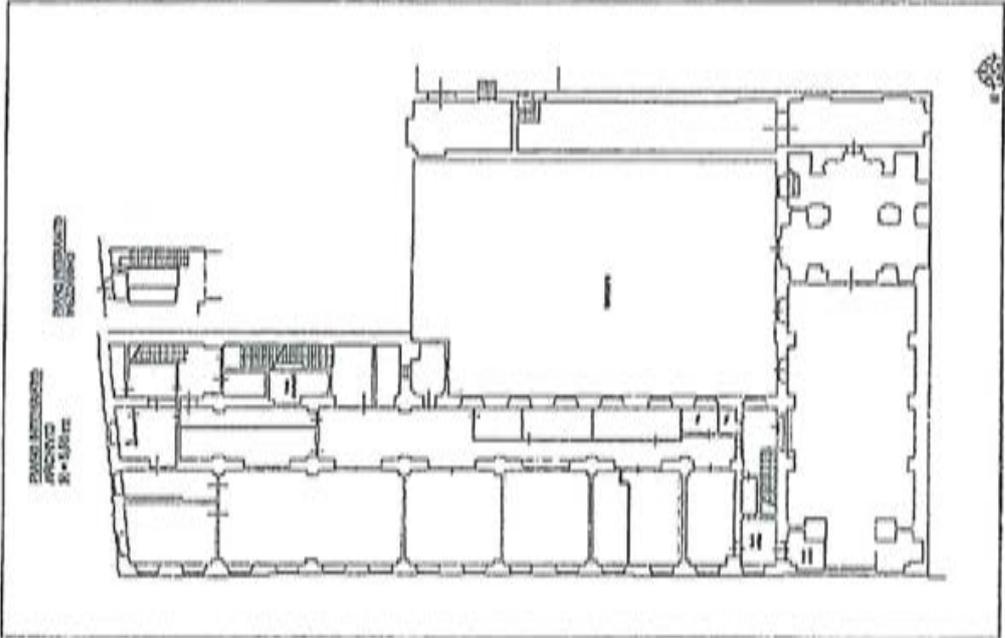
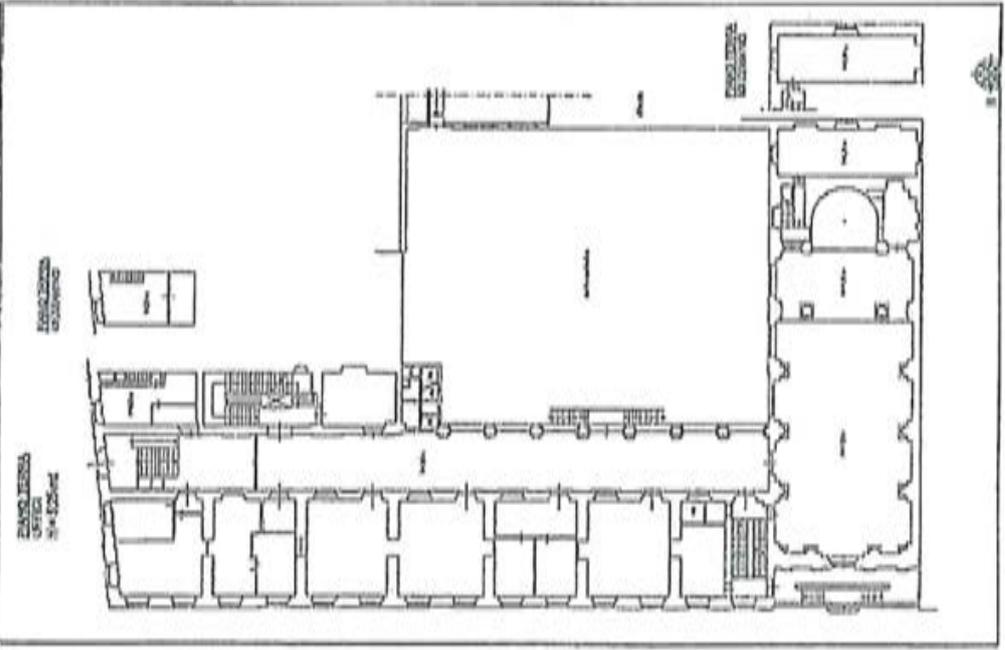
N° 1

dicembre 2015

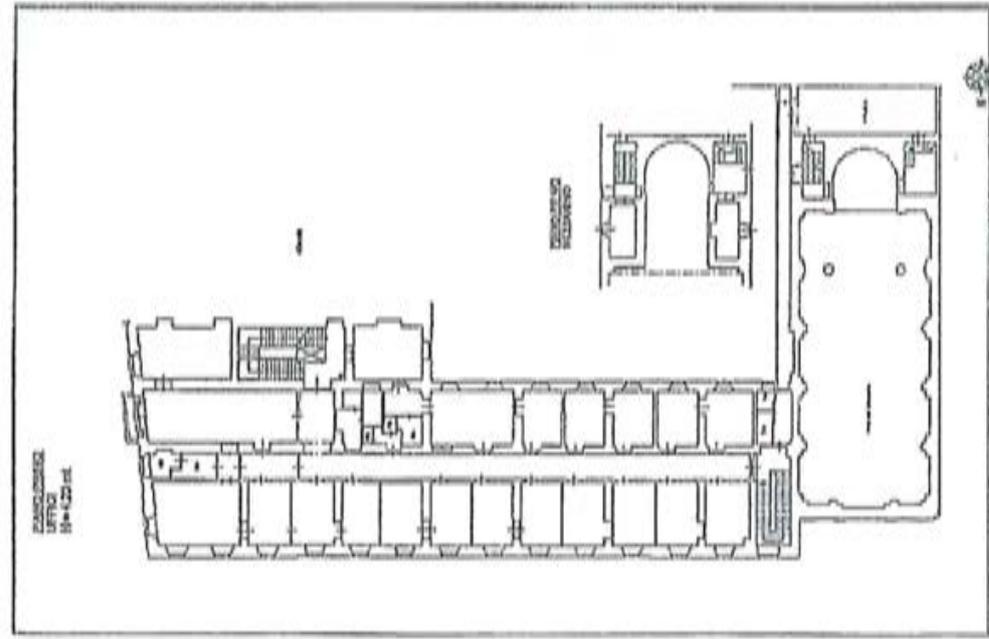
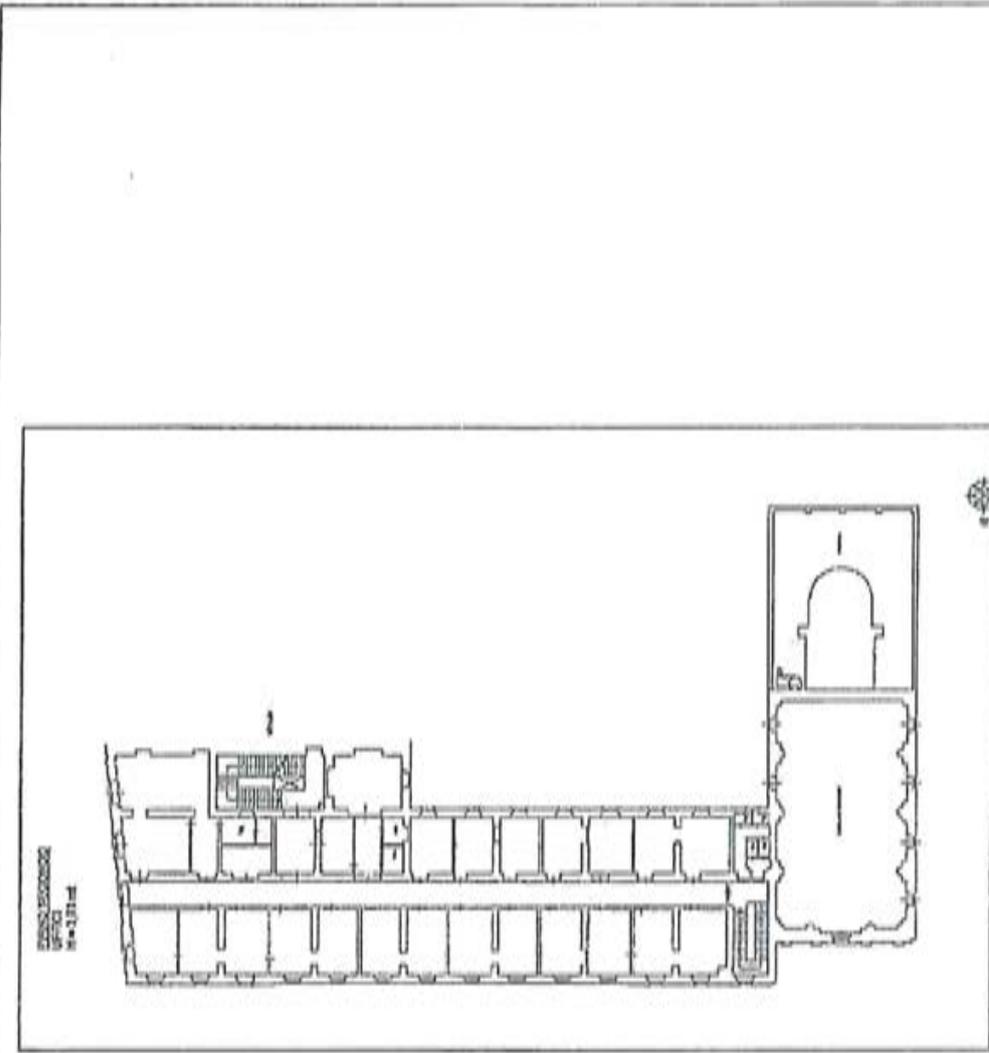


Estratto di mappa catastale  
 scala  
**ALLEGATO**  
**N° 2**  
 dicembre 2015

Foglio	Particelle
472	80-149-150-51

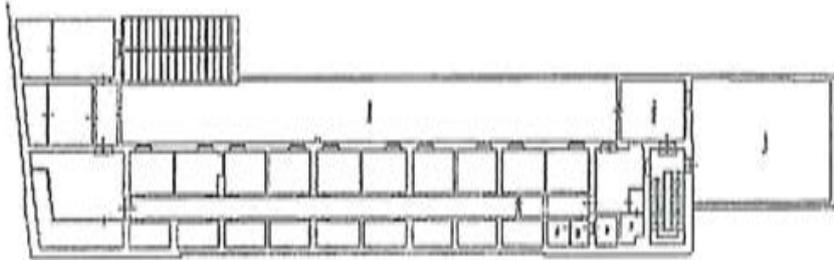


Planimetrie catastali  
 Immobile in Via Toscana 8-10-12  
 scala  
 ALLEGATO  
 N° 3.1  
 data  
 dicembre 2015

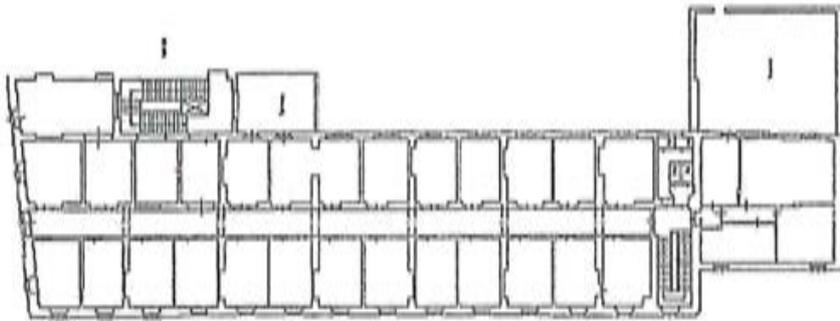


Planimetrie catastali  
 Immobile in Via Toscana 8-10-12  
 ALLEGATO  
 N° 3.2  
 data dicembre 2015

PONDERATO  
L'AREA  
M=1,31 mt

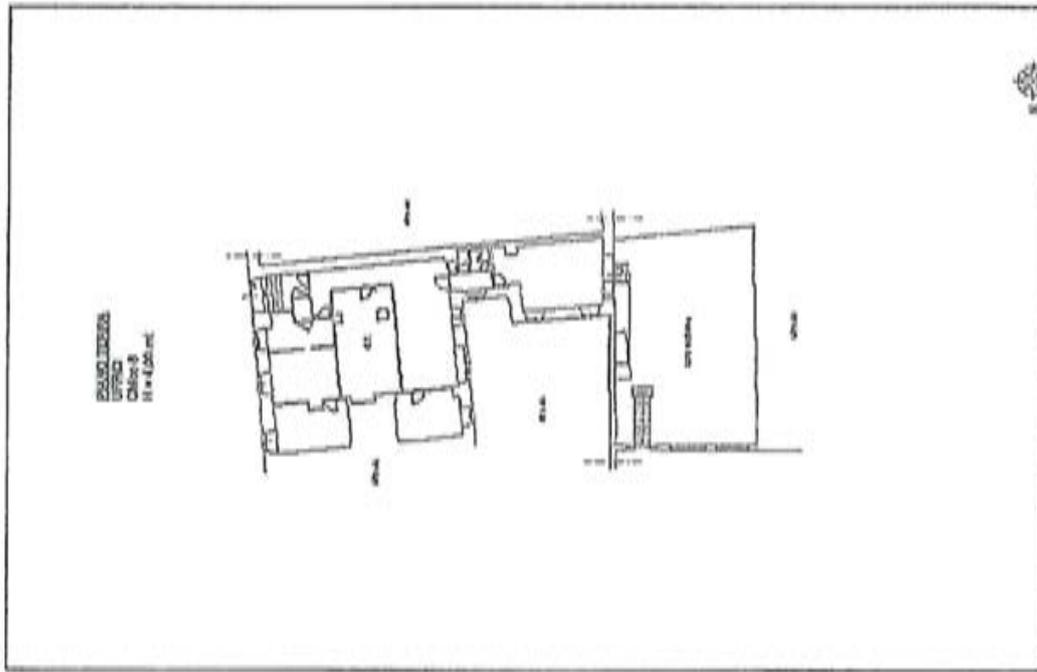


PONDERATO  
L'AREA  
M=2,05 mt



Planimetrie catastali  
Immobile in Via Toscana 8-10-12  
ALLEGATO  
N° 3.3  
scale  
data  
dicembre 2015

Appartamento al civico 8 di Via Toscana  
particella 81, sub. 12



PIANOTERZO  
UFFICIO  
C.M. n. 3  
M = 4,20 mt.

Piantimestre catastali	
Immobile in Via Toscana 8-10-12	
ALLEGATO	scelta
N° 3.4	data
	dicembre 2015

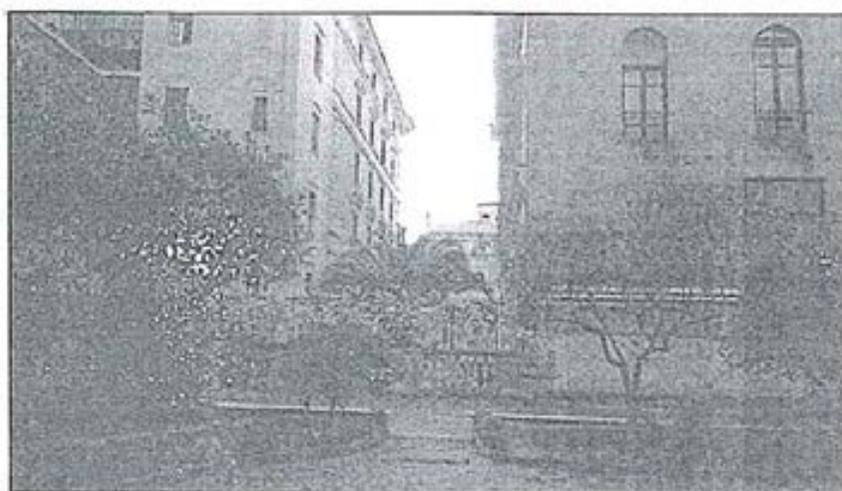


Roma - Via Toscana, 12

ALLEGATO  
N° 4.1

scala

Dicembre 2015



Roma - Via Toscana, 12

ALLEGATO

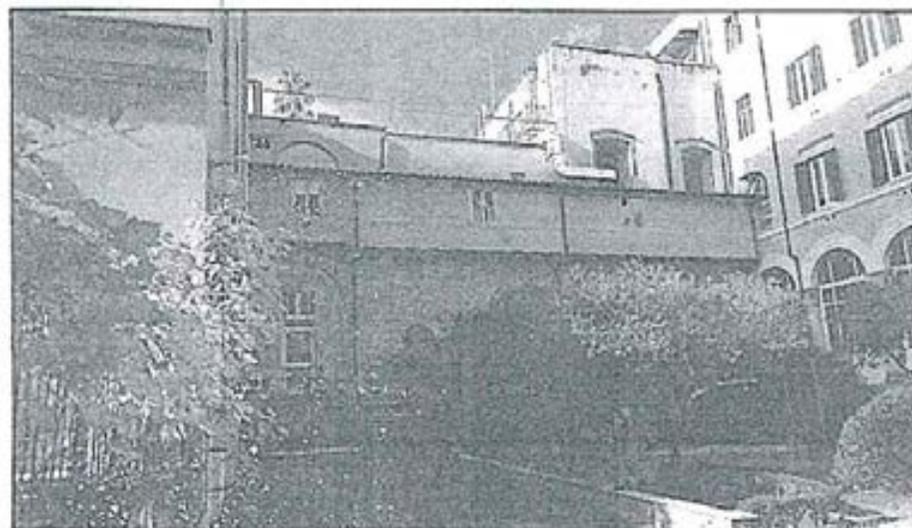
N° 4.2

scala

Dicembre 2015



Cortile di pertinenza della porzione  
distinta alla particella 81, sub. 12



Roma - Via Toscana, 12

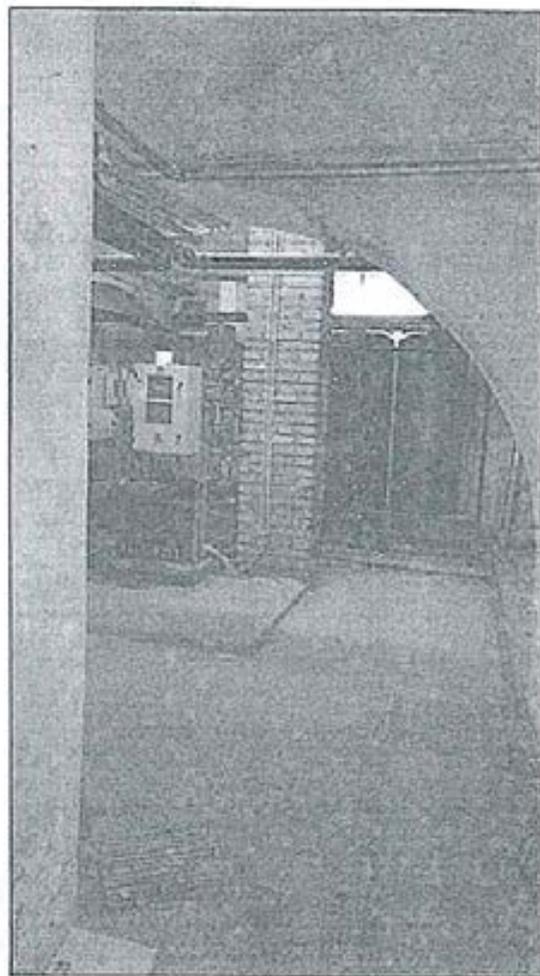
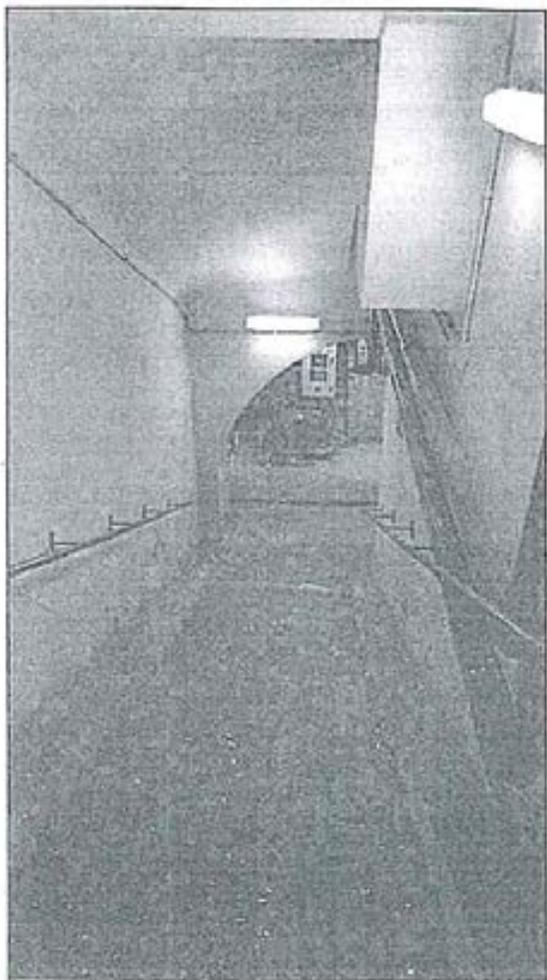
ALLEGATO  
N° 4.3

scala

Dicembre 2015

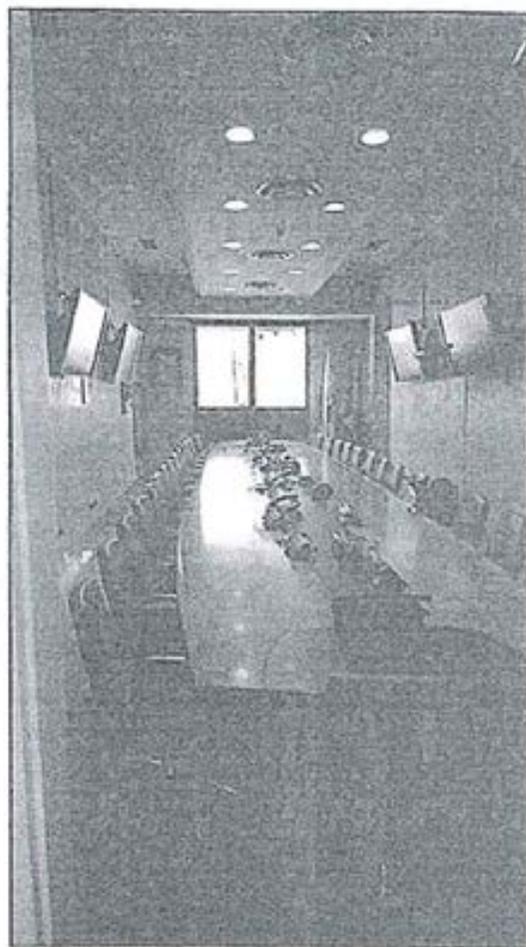
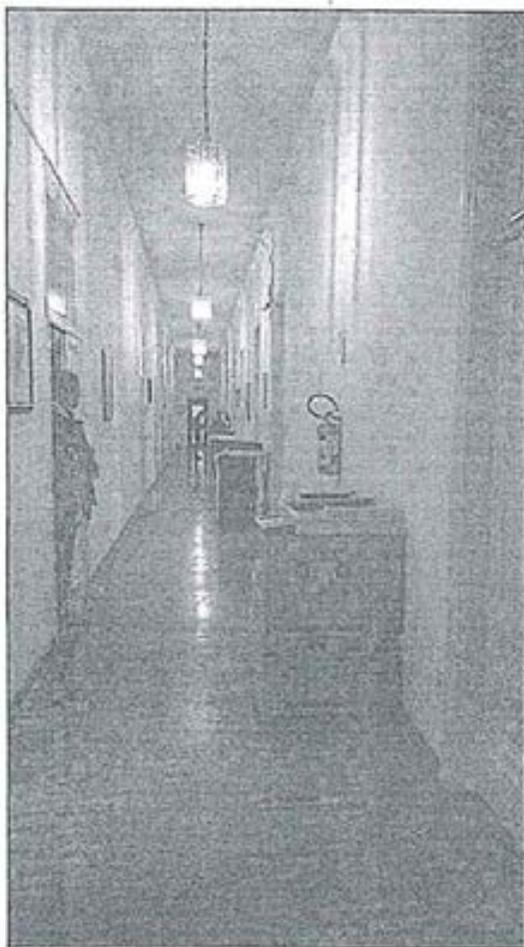


Roma - Via Toscana, 12	
ALLEGATO	scala
N° 4.4	Dicembre 2015



Locale piano S<sub>2</sub> non inserito  
nelle planimetrie catastali

Roma - Via Toscana, 12	
ALLEGATO	scala
N° 4.5	Dicembre 2015



Interni piano primo

Roma - Via Toscana, 12

ALLEGATO  
N° 4.6

scala

Dicembre 2015



Piano secondo



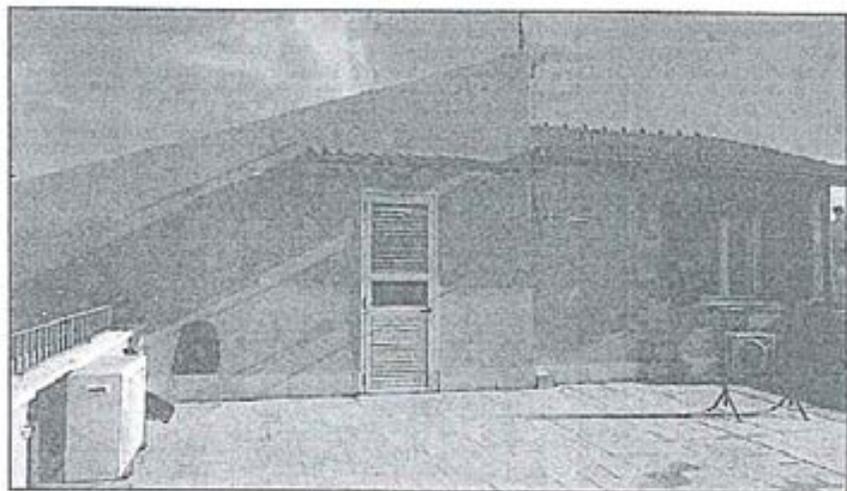
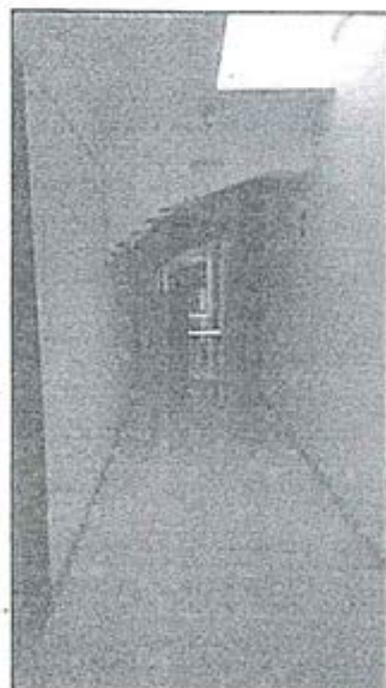
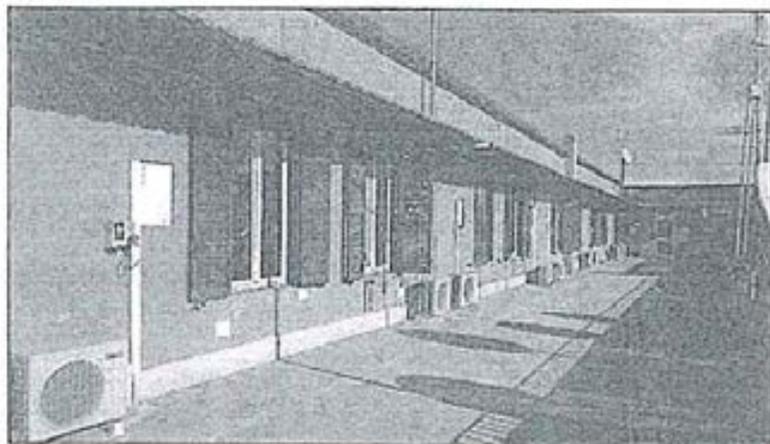
Copertura corpo scala Via Toscana 12

Roma - Via Toscana, 12

ALLEGATO  
N° 4.7

scala

Dicembre 2015



Piani terzo e quarto

Roma - Via Toscana, 12	
ALLEGATO	scala
N° 4.8	Dicembre 2015



Dettaglio copertura abside  
(impianto di climatizzazione)

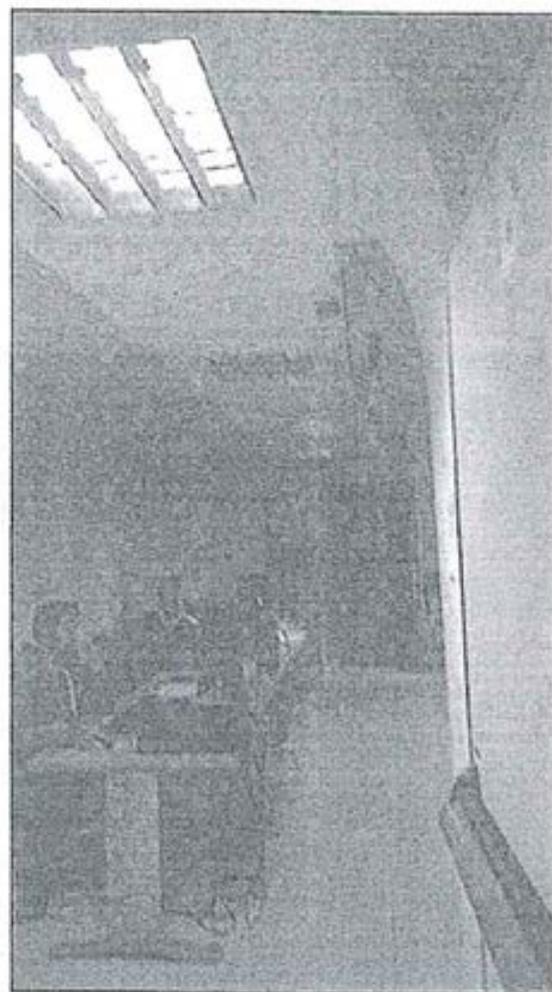
Roma - Via Toscana, 12

ALLEGATO  
N° 4.9

scala

Dicembre 2015

Interni appartamento al piano seminterrato (-0,80) di Via Toscana, 8  
SALA SERVER - CEO



Roma - Via Toscana, 12

ALLEGATO	scala
N° 4.10	Dicembre 2015



**Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio**  
Valori del comune

Pagina: 1 di 1  
Data: 09/12/2015  
Ora: 11:21:22

Comune: ROMA      Destinazione: Tutta      Zona: Centrale B25      Semestre: 2015/1

Microzonat

Zona: B25

Fascia: Centrale  
Descrizione: LUDOVISI (VIA VENETO)  
Tipologia Prevalente:

Valori dei Fabbricati - destinazione d'uso "Residenziale"

Tipologia edilizia	Stato	Facc	Valori di mercato (Euro) Min Max	NEL	Valori di locazione (Euro/mese) Min Max	NEL
Abitazioni civili	N	P	5900 8100	L	19,3 26,8	L
Abitazioni signorili	N	P	6600 9100	L	21,5 30	L
Box	N	P	4500 6200	L	19 26	L

Valori dei Fabbricati - destinazione d'uso "Commerciale"

Tipologia edilizia	Stato	Facc	Valori di mercato (Euro) Min Max	NEL	Valori di locazione (Euro/mese) Min Max	NEL
Neopoli	N	P	5600 8100	L	31 46	L

Valori dei Fabbricati - destinazione d'uso "Terziaria"

Tipologia edilizia	Stato	Facc	Valori di mercato (Euro) Min Max	NEL	Valori di locazione (Euro/mese) Min Max	NEL
Uffici	N	P	5700 8100	L	30,5 30,3	L

CMI - dati di zona e quotazioni di mercato

ALLEGATO  
N° 5

dicembre 2015

TABELLA DESCRITTIVA DEGLI IMMOBILI

CARATTERISTICA	IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE IN STIMA subject S
	comparabile C <sub>1</sub> anno di comparabilità	comparabile C <sub>2</sub> anno di comparabilità	comparabile C <sub>3</sub> anno di comparabilità	comparabile C <sub>4</sub> anno di comparabilità	comparabile C <sub>5</sub> anno di comparabilità	comparabile C <sub>6</sub> anno di comparabilità	
importo del dato	16.700.000,00	8.400.000,00	11.600.000,00	15.600.000,00	38.700.000,00	38.700.000,00	
prezzo - offerta - valore	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
comparazione							
prezzo	16.700.000,00	8.400.000,00	11.600.000,00	15.600.000,00	38.700.000,00	38.700.000,00	
epoca prezzo - offerta - valore	1° semestre 2015	2° semestre 2014	1° semestre 2015	2° semestre 2015	1° semestre 2015	2° semestre 2015	
zona CIM	B25	C2	B23	C3	B18	B25	
denominazione	Luliano (Via Tevere)	Balve (Via Roma)	Lunario (Via Veneto)	Riccardi (Via Garibaldi)	Esquilie (Piazza Venezia)	Luliano (Via Tevere)	
indirizzo o zona	Via Campani, 47	Via Roma, 158	Via Sicilia, 134	Via G. Cesarelli, 42	Via Cavour 8	Via Toscana 5-10-12	
dati catastali	472	578	473	549	481	472	
	19	65	20	103	75	80	
	53	524	502	-	506	-	
descrizione	<p>Preziosa casa situata in via Tevere, in un'area di pregio, con una vista panoramica su Roma. L'immobile è stato ristrutturato con materiali di qualità e presenta un'ottima finitura. È composto da tre vani, di cui uno con doppia esposizione. Il giardino è ben tenuto e presenta un'ottima vista. L'immobile è in ottime condizioni di conservazione e rappresenta un'ottima opportunità di investimento.</p>	<p>Preziosa casa situata in via Roma, in un'area di pregio, con una vista panoramica su Roma. L'immobile è stato ristrutturato con materiali di qualità e presenta un'ottima finitura. È composto da tre vani, di cui uno con doppia esposizione. Il giardino è ben tenuto e presenta un'ottima vista. L'immobile è in ottime condizioni di conservazione e rappresenta un'ottima opportunità di investimento.</p>	<p>Preziosa casa situata in via Sicilia, in un'area di pregio, con una vista panoramica su Roma. L'immobile è stato ristrutturato con materiali di qualità e presenta un'ottima finitura. È composto da tre vani, di cui uno con doppia esposizione. Il giardino è ben tenuto e presenta un'ottima vista. L'immobile è in ottime condizioni di conservazione e rappresenta un'ottima opportunità di investimento.</p>	<p>Preziosa casa situata in via Garibaldi, in un'area di pregio, con una vista panoramica su Roma. L'immobile è stato ristrutturato con materiali di qualità e presenta un'ottima finitura. È composto da tre vani, di cui uno con doppia esposizione. Il giardino è ben tenuto e presenta un'ottima vista. L'immobile è in ottime condizioni di conservazione e rappresenta un'ottima opportunità di investimento.</p>	<p>Preziosa casa situata in via Tevere, in un'area di pregio, con una vista panoramica su Roma. L'immobile è stato ristrutturato con materiali di qualità e presenta un'ottima finitura. È composto da tre vani, di cui uno con doppia esposizione. Il giardino è ben tenuto e presenta un'ottima vista. L'immobile è in ottime condizioni di conservazione e rappresenta un'ottima opportunità di investimento.</p>		
consistenza raggiogialla	2.402,5	1.436,5	1.651,0	1.750,6	12.384,0	5.584,0	
caratteristiche architettoniche	normale	normale	normale	di pregio	normale	normale	
condizionamento	si	si	si	si	si	si	
antiriscaldamento	si	si	si	si	si	si	
rispondenza alla normativa impiantistica	si	si	si	si	si	si	
accessibilità diversamente abili	no	no	no	no	no	no	
dotazione ed efficienza impianti	no	no	no	no	no	no	
protezione insonorizzazione	no	no	no	no	no	no	
sistemi pulizia faticola	no	no	no	no	no	no	
climatizzazione avanzata	no	no	no	no	no	no	
cablaggio	si	si	si	si	si	si	
controllo antiriscaldamento	no	no	no	no	no	no	
rispondenza alla normativa energetica	normale	normale	normale	scarsa	normale	normale	
livello infortuni e stato manufatti	82%	81%	82%	78%	75%	77%	
funzionalità	normale	normale	normale	scarsa	normale	normale	
superficie infirma nella fuori terra subject	3	4	0	0	0	0	
dotazione parcheggi	0	0	0	0	0	0	
numero posti auto coperti							3.640,0
numero posti auto scoperti							0

OMOGENEIZZAZIONE EPOCA E ZONA

DATI DI INPUT	IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE IN STIMA subject S Via Toccaia 8-16-12
	comparabile C <sub>1</sub> Via Campois, 47	comparabile C <sub>2</sub> Via Rizza, 129	comparabile C <sub>3</sub> Via Stella, 194	comparabile C <sub>4</sub> Via G. Cassinini, 43	comparabile C <sub>5</sub> Via Cavour 6		
prezzo - offerta - valore	€ 16.700.000,00	€ 8.400.000,00	€ 11.000.000,00	€ 15.500.000,00	€ 38.700.000,00		
semestre OMI epoca comparabile	1° semestre 2015	2° semestre 2014	1° semestre 2015	2° semestre 2015	1° semestre 2015		
zona OMI	B25	C2	B25	C3	B18		
valore minimo OMI	5.700,00	4.500,00	5.700,00	4.700,00	3.400,00		
valore massimo OMI	8.400,00	6.600,00	8.400,00	6.900,00	5.100,00		
semestre OMI epoca stima	2° semestre 2015	2° semestre 2015	2° semestre 2015	2° semestre 2015	2° semestre 2015		
zona OMI	B25	C2	B25	C3	B18		
valore minimo OMI	5.700,00	4.500,00	5.700,00	4.700,00	3.400,00	5.700,00	
valore massimo OMI	8.400,00	6.600,00	8.400,00	6.900,00	5.100,00	8.400,00	
valore centrale OMI epoca comparabile (V <sub>OMI,ca</sub> )	7.050,00	5.550,00	7.050,00	5.800,00	4.250,00		
valore centrale OMI epoca stima (V <sub>OMI,sa</sub> )	7.050,00	5.550,00	7.050,00	5.800,00	4.250,00		
coefficiente di epoca K <sub>e</sub> = V <sub>OMI,ca</sub> / V <sub>OMI,sa</sub>	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		
valore centrale OMI zona comparabile (V <sub>OMI,zc</sub> )	7.050,00	5.550,00	7.050,00	5.800,00	4.250,00		
valore centrale OMI zona subject (V <sub>OMI,zs</sub> )	7.050,00	7.050,00	7.050,00	7.050,00	7.050,00	7.050,00	
coefficiente di localizzazione K <sub>l</sub> = V <sub>OMI,zc</sub> / V <sub>OMI,zs</sub>	1,00	1,27	1,00	1,22	1,66	S <sub>SA</sub> - superficie interna netta floor items 3.640,0	
consistenza raggugliata	2.402,6	1.436,5	1.661,0	1.750,0	12.364,0	5.584,0	
prezzo unitario P <sub>Ci</sub> (€/mq)	6.950,80	5.847,65	6.522,52	9.485,71	3.125,00		
prezzo unitario omogeneizzato P' <sub>Ci</sub> (€/mq)	6.950,80	7.427,95	6.522,52	11.530,05	5.183,82		
prezzo omogeneizzato P' <sub>Ci</sub> (€)	16.700.000,00	10.570.270,27	11.000.000,00	20.177.596,21	64.186.470,59	5.183,82	

TABELLA DEI DATI

CARATTERISTICHE		IMMOBILI IN COMPARAZIONE					IMMOBILE IN STIMA		
denominazione	sigla	nome	descrizione o nomenclatura	unità di misura o punteggio	comparabile C <sub>1</sub> Via Campana, 47 quantità o numero	comparabile C <sub>2</sub> Via Sella, 128 quantità o numero	comparabile C <sub>3</sub> Via G. Cesarelli, 40 quantità o numero	comparabile C <sub>4</sub> Via Cavour 6 quantità o numero	comparabile C <sub>5</sub> Via Toscana 8-10-12 quantità o numero
edificio	C <sub>1</sub>	caratteristiche architettoniche	<p>designo o nomenclatura normale (il fabbricato presenta finiture di tipo normale e una facciata con semplici decorazioni) rivestito di ordinata qualità architettonica)</p> <p>di pregio (il fabbricato presenta finiture di pregio e una facciata ricca di elementi decorativi e di elevata qualità architettonica)</p>	0	0	0	1	0	0
	C <sub>2</sub>	dotazione ed efficienza impianti	<p>esistente</p> <p>condizionamento</p> <p>arrotamento</p> <p>rispondenza alla normativa impiantistica</p> <p>accoppiabilità diversamente abili</p> <p>previdenza luce solare</p> <p>sistemi pulizia facciata</p> <p>climatizzazione avanzata</p> <p>cablaggio</p> <p>controllo antiriduzione</p> <p>rispondenza alla normativa energetica</p>	SI NO	1 0	1 1	1 1	1 1	1 1
C <sub>3</sub>	consistenza ragguagliata (al netto di posti auto coperti e scoperti)				2.355,0	1.204,0	1.651,0	1.750,0	52.364,0
C <sub>4</sub>	livello finiture e stato manutentivo		scasso normale	0	1	1	1	0	0
C <sub>5</sub>	funzionalità		elevato	1	2				
C <sub>6</sub>	dotazione parcheggi		efficienza	%	82%	81%	82%	78%	77%
			numero posti auto coperti	n°	3	4	0	0	0
			numero posti auto scoperti	n°	0	0	0	0	0

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

CARATTERISTICHE			PREZZI MARGINALI											
elemento	sigla	nome	descrizione	simbologia	unità di misura	coefficiente K <sub>0</sub>	comparabile C <sub>3</sub> Via Compost, 47	comparabile C <sub>5</sub> Via Nizza, 238	comparabile C <sub>c</sub> Via Scalo, 154	comparabile C <sub>d</sub> Via G. Cesarelli, 43	comparabile C <sub>e</sub> Via Cavour 5			
edificio	C <sub>1</sub>	caratteristiche architettoniche	condizionamento	K <sub>C1</sub> x P <sub>D</sub>	€	0,10	1.670.000,00	1.067.027,00	1.100.000,00	2.017.750,00	6.419.647,06			
			isolamento	K <sub>C21</sub> x S <sub>1</sub>	€	100,00	558.400,00	558.400,00	558.400,00	558.400,00	558.400,00	558.400,00		
	C <sub>2</sub>	dotazioni ed efficienza impianti	rispondenza alla normativa impiantistica	K <sub>C12</sub> x S <sub>2</sub>	€	40,00	223.360,00	223.360,00	223.360,00	223.360,00	223.360,00	223.360,00		
			accessibilità diversamente abili	K <sub>C23</sub> x S <sub>3</sub>	€	35,00	155.460,00	155.440,00	155.440,00	155.440,00	155.440,00	155.440,00		
			prestazione luce solare	K <sub>C14</sub> x S <sub>4</sub>	€	30,00	157.520,00	157.520,00	157.520,00	157.520,00	157.520,00	157.520,00		
			sistemi pulizia facciata	K <sub>C15</sub> x S <sub>5</sub>	€	40,00	223.360,00	223.360,00	223.360,00	223.360,00	223.360,00	223.360,00		
			definizione percorsi	K <sub>C16</sub> x S <sub>6</sub>	€	40,00	223.360,00	223.360,00	223.360,00	223.360,00	223.360,00	223.360,00		
			cablaggio	K <sub>C17</sub> x S <sub>7</sub>	€	50,00	335.040,00	335.040,00	335.040,00	335.040,00	335.040,00	335.040,00		
			controllo antintrusione	K <sub>C18</sub> x S <sub>8</sub>	€	40,00	223.360,00	223.360,00	223.360,00	223.360,00	223.360,00	223.360,00		
			rispondenza alla normativa energetica	K <sub>C19</sub> x S <sub>9</sub>	€	50,00	352.800,00	352.800,00	352.800,00	352.800,00	352.800,00	352.800,00	352.800,00	
			C <sub>3</sub>	consistenza ragguagliata		K <sub>C20</sub> x S <sub>0</sub>	€	50,00	279.200,00	279.200,00	279.200,00	279.200,00	279.200,00	279.200,00
						P <sub>unit</sub>	€/mq	1,00	5.183,82	5.183,82	5.183,82	5.183,82	5.183,82	5.183,82
		K <sub>C1</sub> x S <sub>1</sub>			€	500,00	2.782.000,00	2.782.000,00	2.782.000,00	2.782.000,00	2.782.000,00	2.782.000,00		
	C <sub>4</sub>	livello finiture e stato manufattivo		K <sub>C2</sub> x S <sub>2</sub> x P <sub>unit</sub>	€	0,40	7.547.547,06	7.547.547,06	7.547.547,06	7.547.547,06	7.547.547,06	7.547.547,06		
				K <sub>C1</sub> x P <sub>unit</sub>	€	3.678,68	80.250,00	80.250,00	80.250,00	80.250,00	80.250,00	80.250,00		
C <sub>5</sub>	defazione parcheggi		K <sub>C22</sub> x P <sub>unit</sub>	€	2.591,81	62.205,88	62.205,88	62.205,88	62.205,88	62.205,88	62.205,88			
				€										

TABELLA DI VALUTAZIONE

CARATTERISTICHE		IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STUDIO				
elemento	sigla	nome	dettaglio	comparabile C <sub>1</sub> Via Campana, 47		comparabile C <sub>2</sub> Via Roma, 128		comparabile C <sub>3</sub> Via Scia, 194		comparabile C <sub>4</sub> Via G. Cassinini, 43		comparabile C <sub>5</sub> Via Cavour 6		P <sub>1</sub>	P <sub>2</sub>	
				quantità e particelle (S-C <sub>1</sub> )	confronto prezzo SP	quantità e particelle (S-C <sub>2</sub> )	confronto prezzo SP	quantità e particelle (S-C <sub>3</sub> )	confronto prezzo SP	quantità e particelle (S-C <sub>4</sub> )	confronto prezzo SP	quantità e particelle (S-C <sub>5</sub> )	confronto prezzo SP			
edificio	C <sub>1</sub>	caratteristiche architettoniche	accoppiamento	0	0,00	0	0,00	0	0,00	-1	-2.611.348,82	0	0,00			
			grafico	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00			
			disponibilità alla normativa impiantistica	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00			
			manutenibilità difformemente abili	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00			
			detrazioni ed	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00			
			efficienza	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00			
			impieghi	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00			
			prestazione avanzata	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00			
			collegati	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00			
			condotta autovalutazione	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00			
edificio	C <sub>2</sub>	caratteristiche architettoniche	accoppiamento	3.229,0	18.728.065,16	4.200,0	21.772.608,82	3.922,0	20.205.129,71	3.824,0	19.874.778,41	6.800,0	-35.250.000,00			
			grafico	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	1	2.792.000,00			
			disponibilità alla normativa impiantistica	-5,0%	-377.303,35	-4,0%	-304.005,88	-5,5%	-377.303,35	1,0%	75.476,47	2,0%	150.952,94			
			manutenibilità difformemente abili	-5	-248.759,50	-4	-372.159,74	0	0,00	0	0,00	0	0,00			
			detrazioni ed	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00			
			efficienza	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00			
			impieghi	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00			
			prestazione avanzata	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00			
			collegati	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00			
			condotta autovalutazione	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00			
SINTESI VALUTATIVA	C <sub>1</sub>	caratteristiche architettoniche	accoppiamento	Σ AP <sub>1</sub>	18.154.432,92 (Σ AP <sub>1</sub> )	21.198.002,21 (Σ AP <sub>2</sub> )	18.594.352,95 (Σ AP <sub>3</sub> )	19.720.619,25 (Σ AP <sub>4</sub> )	32.397.047,00							
			grafico	P <sub>1</sub>	18.790.800,00 (P <sub>1</sub> )	16.478.179,37 (P <sub>2</sub> )	11.000.000,00 (P <sub>3</sub> )	20.117.000,00 (P <sub>4</sub> )	64.198.479,00							
			disponibilità alla normativa impiantistica	P <sub>1</sub> + [AP <sub>1</sub> ]	32.814.432,92 (P <sub>1</sub> + [AP <sub>1</sub> ])	21.890.172,68 (P <sub>2</sub> + [AP <sub>2</sub> ])	20.996.295,25 (P <sub>3</sub> + [AP <sub>3</sub> ])	30.192.950,47 (P <sub>4</sub> + [AP <sub>4</sub> ])	21.898.432,94							
			manutenibilità difformemente abili	P <sub>1</sub>	5.876,50 (P <sub>1</sub> )	5.397,00 (P <sub>2</sub> )	5.844,19 (P <sub>3</sub> )	7.204,31 (P <sub>4</sub> )	5.790,00							
			detrazioni ed	Σ %	2,8500 %	6,0000 %	6,0000 %	2,9200 %	5,7950 %							
			efficienza													
			impieghi													
			prestazione avanzata													
			collegati													
			condotta autovalutazione													