



# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

## PORZIONE IMMOBILE

VIA PIAVE 66

ROMA (RM)



Febbraio 2023

Privato e Confidenziale



PROPRIETA'/CLIENTE/COMMITTENTE

[Redacted area for owner/client/commitment details]

ESECUTORE

[Redacted area for executor details]



## INDICE

<b>A.</b>	<b>EXECUTIVE SUMMARY</b> .....	<b>1</b>
<b>B.</b>	<b>PREMESSA</b> .....	<b>2</b>
	1. Incarico .....	2
	2. Conformità con i RICS Valuation - Professional Standards 2017 .....	2
	3. Data della valutazione .....	2
	4. Indipendenza e conflitti di interesse .....	3
	5. Copyright .....	3
	6. Scopo della valutazione .....	3
	7. Base del Valore .....	3
	8. Titolo di Proprietà .....	4
	9. Assumptions e limiti della valutazione .....	4
	10. Documentazioni .....	4
	11. Responsabilità .....	5
	12. Team di lavoro .....	5
<b>C.</b>	<b>DESCRIZIONE IMMOBILE</b> .....	<b>6</b>
	13. Ubicazione .....	6
	13.1. Collegamenti .....	6
	14. Descrizione .....	6
	14.1. Stato manutentivo .....	7
	15. Consistenze .....	7
	16. Situazione locativa .....	8
	17. Problemi Ambientali .....	8
	18. Situazione urbanistica .....	8
	19. Situazione Catastale .....	10
	20. Vincoli .....	10
<b>D.</b>	<b>ANALISI DI MERCATO IMMOBILIARE</b> .....	<b>11</b>
	21. Overview sul mercato degli investimenti in Italia .....	11
	22. Analisi dei comparativi di Mercato .....	22
<b>E.</b>	<b>APPROCCIO VALUTATIVO</b> .....	<b>24</b>
	23. SWOT Analysis .....	24
	24. Profilo di acquirente .....	24
	25. Criterio di valutazione (Open Market Value) .....	24
	26. Stima dei ricavi .....	25
	27. Canone di Mercato Stimato .....	25
	28. Stima dei costi .....	26
	29. Tasso di Attualizzazione .....	27
	30. Valore di Mercato .....	28
	31. Quick Sale Value .....	29
	32. Judicial Value .....	29
	33. Confidenzialità e Raccomandazioni .....	31
<b>F.</b>	<b>ALLEGATI</b> .....	<b>32</b>
	1. Principi Generali Utilizzati da .....	32
	2. Localizzazione .....	37
	3. Documentazione fotografica .....	39
	4. Visure Catastali .....	40
	5. Estratto di mappa .....	52
	6. Planimetrie .....	53
	7. Modello di valutazione (DCF) .....	57

Spettabile



Milano, 17 febbraio 2023

## B. PREMESSA

### 1. Incarico

Il sottoscritto Arch. Maria Pia Forgiore (di seguito "Il Professionista") ha ricevuto incarico dall'Illegale (il "Cliente"), di determinare il Valore di Mercato aggiornato di una porzione dell'immobile (di seguito l'"Immobile" o "Porzione Immobiliare") ubicato nel Comune di Roma (RM) in Via Piave, 66.

L'incarico ci è pervenuto in data 13/02/2023.

La presente relazione di stima è stata effettuata sulla base dei colloqui intervenuti con il Cliente, delle documentazioni trasmesse e di tutti quei dati che sono stati assunti durante il processo valutativo e che vengono riportati nel corpo della stima.

### 2. Conformità con i RICS Valuation - Professional Standards 2017

Confermiamo che la valutazione è stata preparata in conformità con le apposite sezioni dei Professional Standards ("PS"), RICS Global Valuation Practice Statements ("VPS"), RICS Global Valuation Practice Guidance – Applications ("VPGAs") contenuti nel RICS Valuation - Professional Standards 2017 – Global Edition (il "Red Book"). Ne consegue che la valutazione è conforme agli International Valuation Standards ("IVS").

### 3. Data della valutazione

La valutazione dell'Immobile è riferita alla data del sopralluogo, ovvero al 15 febbraio 2023.

#### 4. Indipendenza e conflitti di Interesse

Confermiamo che disponiamo di adeguate conoscenze del mercato immobiliare di riferimento e di adeguate competenze e capacità per redigere la presente valutazione.

Confermiamo, inoltre, che sono stati soddisfatti i requisiti del PS 2.3.7 del Red Book laddove sia stato necessario il contributo di più di un valutatore.

Confermiamo che la responsabilità generale del rapporto è in carico a

l'\_\_\_\_\_ non ha ravvisato, nell'acquisizione ed esecuzione dell'incarico, nessun elemento di possibile conflitto di interessi che possa pregiudicare la sua natura di consulente indipendente.

#### 5. Copyright

La presente relazione è stata effettuata esclusivamente per uso interno del Committente e del Cliente e non potrà essere divulgata a terzi senza nostra preventiva approvazione e consenso anche relativamente a singole parti o stralci.

#### 6. Scopo della valutazione

Scopo della valutazione è quello di determinare il più probabile valore di mercato dei beni in esame alla data del 15 febbraio 2023.

#### 7. Base del Valore

In funzione dello scopo per il quale la valutazione viene richiesta, la determinazione del valore degli Immobili viene effettuata attraverso il criterio del "Market Value" definibile come segue:

- = Il Market Value, in conformità al Valuation Standard VPS 4.4 del Red Book (RICS Valuation – Global Standards 2017), che riprende la definizione riportata nel capitolo 104 dell'IVS "Base di Valore", paragrafo 30.1 "Market Value", è così definito:

"Valore di Mercato" indica "(...) l'ammontare stimato a cui una proprietà può essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni" (Standard di valutazione RICS).

- = Il Market Rent in conformità al Valuation Standard VPS 4.5 del Red Book che riprende la definizione riportata nel capitolo 104 dell'IVS "Base di Valore", paragrafo 40.1 "Market Rent", è così definito:

"Canone di Mercato" indica "(...) l'ammontare stimato a cui una proprietà dovrebbe essere locata, alla data di valutazione, da un locatore e da un conduttore privi di legami particolari, entrambi interessati alla transazione, sulla base di termini contrattuali adeguati e a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni".

## 8. Titolo di Proprietà

non ha effettuato verifiche autonome relative alla posizione giuridica della proprietà. Come richiesto dal Cliente si è assunto, ai fini delle valutazioni, che gli immobili in portafoglio siano di esclusiva e piena proprietà, che non esistano iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e che non risultino gravami di sorta.

## 9. Assumptions e limiti della valutazione

In accordo con il Committente, nell'esecuzione della relazione non sono state effettuate attività di due diligence e/o di reperimento documentale ad eccezione dell'esame formale delle documentazioni trasmesse e di quelle direttamente reperite dall'esecutore.

Gli eventuali approfondimenti di indagine derivanti dalle analisi ambientali e/o regolarizzazioni documentali non sono oggetto della presente offerta.

Si ritiene doveroso specificare che il presente rapporto di valutazione è stato redatto in regime di emergenza sanitaria pandemica da Covid-19.

Alla data della presente analisi, a causa dell'eccezionalità della circostanza e della rapidità della diffusione e dell'evoluzione che hanno caratterizzato l'emergenza in atto, non dispone di elementi e dati sufficienti / aggiornati che consentano di prevedere fin d'ora gli effetti economici che tale situazione potrà riflettere nel mercato immobiliare in un orizzonte di breve - medio periodo.

E' ragionevole ritenere che l'emergenza sanitaria in corso, produrrà significativi effetti al mercato immobiliare su scala mondiale che sarà condizionato dall'evolversi della diffusione del Covid-19 e dai provvedimenti assunti per circoscriverne gli effetti.

Fattori negativi, quali ad esempio incrementi dello stock di invenduto e minore capacità di acquisto della domanda (a causa di probabili crisi occupazionali) potranno essere bilanciati da dinamiche di risposta alla crisi, quali migliori condizioni di accesso al credito (tassi agevolati, ecc) e maggiori opportunità di investimenti sul comparto immobiliare, percepito come "rifugio" sicuro a fronte di una globale situazione di incertezza.

Pertanto, tenendo in considerazione i possibili e variegati scenari del futuro prossimo e i dati correnti disponibili non sufficienti ed esaustivi, il valore ad oggi, non è calabile nel momento contingente di mercato.

Si suggerisce, quindi, di verificare e monitorare nel breve-medio periodo il Valore Stimato in quanto soggetto a possibili variazioni che oggi non sono né leggibili né tantomeno prevedibili.

*Si rimanda all'Appendice 1 per maggiori approfondimenti.*

## 10. Documentazioni

La presente analisi è stata redatta sulla base delle documentazioni fornite dal Cliente.



## C. DESCRIZIONE IMMOBILE

### 13. Ubicazione

L'asset oggetto della presente valutazione è ubicato in zona centrale del comune di Roma, in via Piave compresa tra via XX Settembre e Corso D'Italia. A breve distanza dall'asset vi sono diversi punti d'interesse come Villa Borghese a 500 metri, Piazza di Spagna a poco più di 1 km e Piazza del Campidoglio a 2 km. Il contesto in cui è ubicato l'asset è misto residenziale, terziario e commerciale.

#### 13.1. Collegamenti

Dal punto di vista del trasporto privato, Corso Italia, una delle viabilità principali di Roma consente un facile raggiungimento dell'asset. Relativamente al trasporto pubblico, le stazioni della metropolitana più vicine (circa 700 metri dall'asset) sono quelle di Castro Pretorio e Repubblica. A ridosso dell'immobile vi sono varie fermate degli autobus urbani ed extraurbani. L'asset vanta inoltre la vicinanza alla stazione ferrovia Termini distante poco meno di 1 km. L'aeroporto di Leonardo da Vinci a Fiumicino dista circa 30 km dall'asset.

*Si rimanda all'Appendice 2 per la localizzazione su mappa dell'asset in oggetto.*

### 14. Descrizione

Oggetto della presente valutazione è una porzione di un fabbricato ad uso misto terziario e commerciale che si sviluppa su 6 livelli fuori terra e uno interrato.

Le unità immobiliari in oggetto sono ubicate al piano terra, primo, secondo e terzo, oltre una cantina al piano interrato e una porzione di lastrico solare di proprietà esclusiva al piano sesto, quest'ultima utilizzata per il posizionamento di impianti a servizio delle unità terziarie in oggetto.

Il complesso edilizio di cui le unità fanno parte si compone nello specifico, di n.2 corpi di fabbrica, il primo, quello principale, prospiciente Via Piave avente 6 piani fuori terra ed un corpo più basso collegato al primo mediante corte interna. La porzione di uffici ubicata al piano terra è ubicata nel corpo più basso ed ha accesso dal cortile interno.



Nello specifico le unità ubicate nel corpo principale sono articolate in più uffici di diverse dimensioni oltre a sale riunioni e servizi, mentre l'unità al piano terra all'interno del secondo corpo consta di un unico ampio locale e un piccolo servizio igienico.

L'immobile è realizzato in linea con altri fabbricati, caratterizzato da una facciata principale che si sviluppa su un impianto architettonico simmetrico, presentando finestre decorate da timpani in rilievo con persiane e fasce marcapiano che conferiscono all'immobile un certo pregio architettonico.

L'ingresso principale è anch'esso decorato con elementi plastici in rilievo posto in posizione simmetrica al piano terra commerciale di 8 vetrine fronte strada che alleggeriscono l'importante volume del corpo di fabbrica.

L'immobile è dotato di un impianto elevatore che consente il collegamento tra i vari livelli.

*Si rimanda all'Appendice 3 per la documentazione fotografica dell'asset in oggetto.*

#### 14.1. Stato manutentivo

A seguito del sopralluogo esterno effettuato, è possibile affermare che lo stato manutentivo, risulta nel complesso sufficiente.

Non è possibile esprimersi in merito allo stato manutentivo interno vista la tipologia di attività di tipo "desktop".

*Si rimanda all'Appendice 3 per la documentazione fotografica dell'asset allo stato attuale.*

#### 15. Consistenze

Si segnala che non sono state effettuate misurazioni dirette delle superfici del bene e verifiche delle consistenze fornite.

Si assume che le consistenze rilevate dalla documentazione fornita dal cliente siano corrette:

SUB	PIANO	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE LORDA (MQ)	COEFF. VIRT.	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)
32	S1	Cantina	63	25%	16
505	PT	Uffici	51	100%	51
4	P1	Uffici	182	100%	182
20	P2	Uffici	282	100%	282
7	P3	Uffici	249	100%	249
29	P6	Lastrico solare	190	0%	-
<b>TOTALE</b>			<b>1.017</b>		<b>780</b>

La superficie commerciale è stata rilevata considerando il 100% dei muri esterni e il 50% dei muri prospicienti su parti comuni e su altre unità immobiliari, deprezzando le destinazioni di minor pregio con i seguenti parametri:

- 100% per gli uffici;
- 25% per la cantina al piano interrato;
- 0% lastrico solare.

*Nel caso in cui qualsiasi di tali assunzioni si verificasse inesatta, i risultati della valutazione potrebbero subire variazioni e andrebbero dunque adeguatamente riesaminati.*



#### **16. Situazione locativa**

Il bene in esame è interamente nella disponibilità del proprietario.

#### **17. Problemi Ambientali**

Come menzionato nei "Principi Generali Utilizzati da \_\_\_\_\_ a nostra società non è qualificata per fornire consulenze o fare investigazioni sullo stato ambientale di un sito.

In particolare, con relazione all'immobile in esame:

- non abbiamo effettuato investigazioni o ispezioni sull'utilizzo fatto nel tempo del terreno finalizzate a rilevare l'esistenza di possibili inquinamenti ambientali;
- non siamo in grado di indicare o prevedere eventuali stati di inquinamento del suolo o aereo esistenti o potenziali.
- durante il sopralluogo della proprietà in esame non sono emersi segni evidenti (visibili a occhio senza effettuazione di test) che abbiano instillato il sospetto di possibili rischi ecologici e/o ambientali.

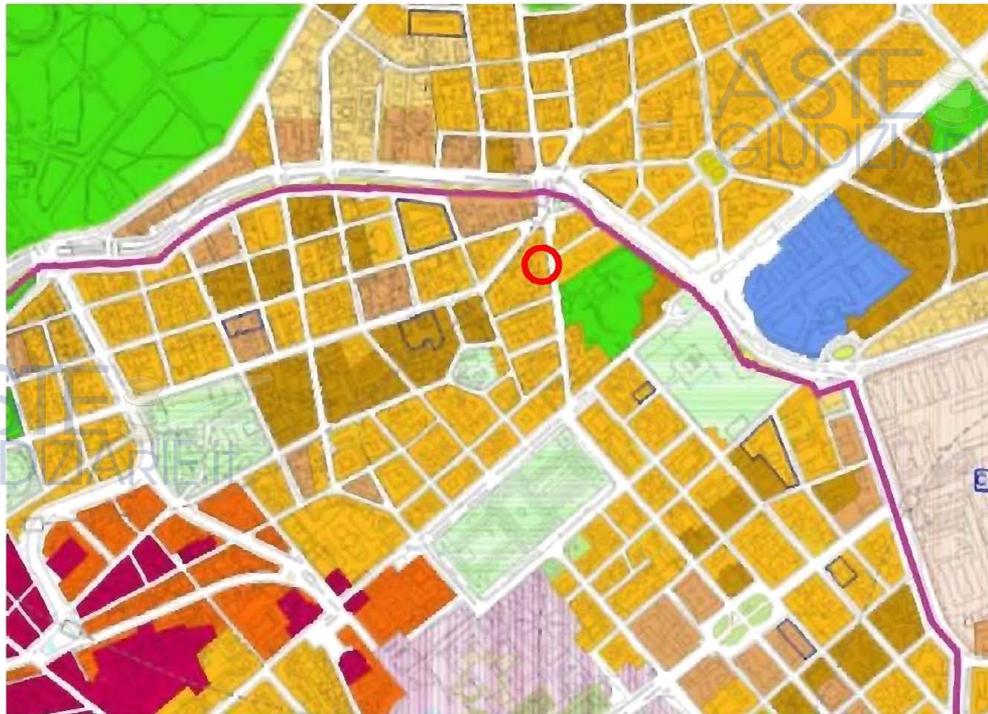
Da indagini, interviste e da ricerche da noi effettuate su siti internet per la zona di riferimento, non è emersa evidenza di rischio ecologico.



#### **18. Situazione urbanistica**

L'analisi urbanistica dell'immobile è stata affrontata approfondendo le prescrizioni dell'attuale strumento urbanistico vigente, il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) adottato nel 2003 dal Consiglio comunale con la Delibera 33.





L'immobile è normato dal Piano delle Regole e ricade nella Città Storica, tessuto T4 – Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato, disciplinato dall'**Art. 29** delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.), di cui si riporta stralcio a seguire (vedi anche *art. 24 Norme Generali e art. 25 Tessuti della Città Storica*):

**Art. 29. Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato (T4)**

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato i tessuti intensivi di espansione post-unitaria ad isolati regolari prevalentemente residenziali, interni ed esterni alle Mura Aureliane, realizzati in genere sulla base di impianti urbani pianificati nei Piani regolatori del 1883 e 1909.

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definite nell'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, AMP1, AMP3, NE1, come definiti nell'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Per gli interventi di categoria RE2, DR2, AMP1, AMP3, i volumi dei corpi di fabbrica demoliti possono essere recuperati attraverso:

- interventi di sopraelevazione e aggiunta laterale, o nuova sagoma; nel primo caso, i nuovi volumi dovranno configurarsi come coronamenti architettonicamente coerenti con l'edificio esistente di altezza non superiore a m. 4 e la loro linea di colmo dovrà essere interna ad un involucro della sagoma definito da una inclinata di 45° a partire dalla linea di gronda esistente;
- la copertura parziale o totale di corti e cortili interni, se non architettonicamente strutturati, ad un'altezza non superiore a quella del piano-terra, attrezzando la superficie di calpestio a tetto-giardino.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 21, comma 11, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

- a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq e le destinazioni Agricole
- b) la destinazione Parcheggi non pertinenziali è consentita solo nei tessuti esterni al Municipio I; eventuali localizzazioni all'interno del Municipio I sono consentite solo previa redazione di uno strumento urbanistico esecutivo che ne verifichi la compatibilità urbanistica e ambientale;
- c) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

## 19. Situazione Catastale

### CATASTO FABBRICATI

L'immobile oggetto di valutazione è così accatastato, presso il Catasto Fabbricati del Comune di Roma:

FOGLIO	MAPPALE	SUB.	CATEGORIA	PIANO	CONSISTENZA	RENDITA
473	114	32	C/2	S1	42 mq	€ 652,90
473	115	505	A/10	PT	2 vani	€ 3.041,93
473	114	7	A/10	P3	7,5 vani	€ 9.799,77
473	114	4	A/10	P1	6,5 vani	€ 7.301,41
473	114	20	A/10	P2	10 vani	€ 11.232,94
473	114	29	Lastrico Solare	P6	198 mq	-

Interamente intestato a:

Si evidenzia che, come riscontrato dalla documentazione fornita dal cliente, il sub 32 è erroneamente intestati alla precedente proprietà Raggio di Sole Immobiliare S.p.a (risultante quale parte venditrice nei relativi atti di compravendita del 31.03.1998 rep. 19623 racc. 5050).

## 20. Vincoli

La proprietà in oggetto non risulta essere gravata da vincoli che potrebbero compromettere il valore di mercato del bene.

## D. ANALISI DI MERCATO IMMOBILIARE

### 21. Overview sul mercato degli investimenti in Italia<sup>1</sup>

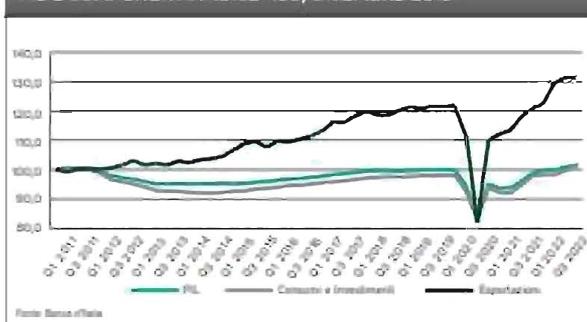
#### IL CONTESTO MACROECONOMICO IN ITALIA

##### IL CONTESTO MACROECONOMICO IN ITALIA

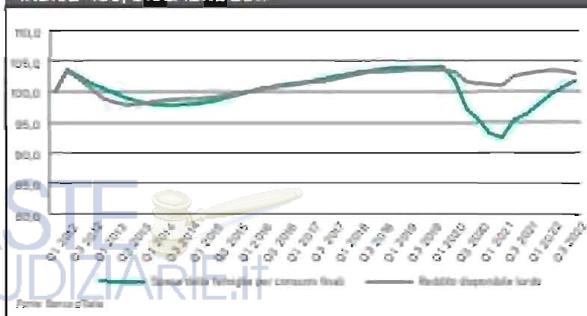
Nei mesi estivi il PIL italiano è aumentato dello 0,5% sul trimestre precedente superando di quasi 2 punti percentuali il valore rilevato prima della pandemia, supportato dalla domanda nazionale. La spesa delle famiglie è cresciuta in misure sostenute, spinta da tutte le componenti economiche. Gli investimenti hanno rallentato il loro ritmo di crescita a seguito della riduzione della spesa nel settore delle costruzioni, bilanciata da un'accelerazione della spesa in impianti e macchinari. Dopo la forte espansione nel primo semestre del 2022, il volume delle esportazioni è rimasto pressoché invariato nel corso del terzo trimestre del 2022, frenato dal marcato rallentamento delle vendite di beni e di servizi. Le esportazioni di beni sono state sostenute dai mercati esterni all'area dell'euro, in particolare dagli Stati Uniti, anche per effetto dell'apprezzamento del dollaro, e dalla Cina a fronte di una diminuzione delle vendite nei principali partner dell'area. Le importazioni sono proseguite in maniera intensa grazie al buon andamento degli investimenti in beni strumentali e, in misura ancora maggiore, alla crescita di importazione di servizi. Nel terzo trimestre del 2022, il reddito disponibile delle famiglie in termini reali è aumentato lievemente, anche grazie al sostegno derivante dagli interventi governativi, mentre la propensione al risparmio ha continuato la sua fase di discesa, toccando il livello del 7,1%, e riportandosi sui valori osservati prima della crisi sanitaria. Il complesso delle misure disposte dal Governo per mitigare i prezzi dei beni energetici e per sostenere il reddito disponibile ha attenuato l'impatto dello shock inflazionistico sul potere d'acquisto delle famiglie e ha fortemente mitigato l'aumento della disegualianza nei redditi.

In dicembre l'inflazione al consumo armonizzata è rimasta elevata sul livello del 12,3%, pur diminuendo lievemente rispetto ai due mesi precedenti. La componente energetica e quella dei beni alimentari, seb-

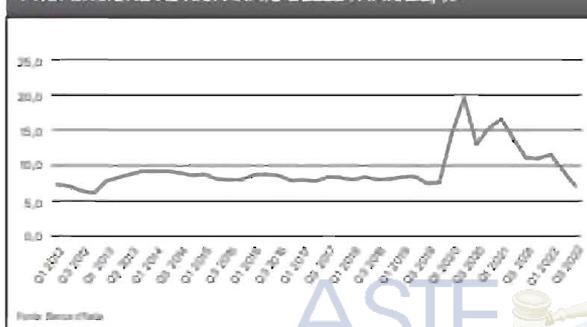
PIL E COMPONENTI: INDICE=100, DICEMBRE 2010



REDDITO DISPONIBILE E SPESA DELLE FAMIGLIE: INDICE=100, DICEMBRE 2011



PROPENSIONE AL RISPARMIO DELLE FAMIGLIE, %



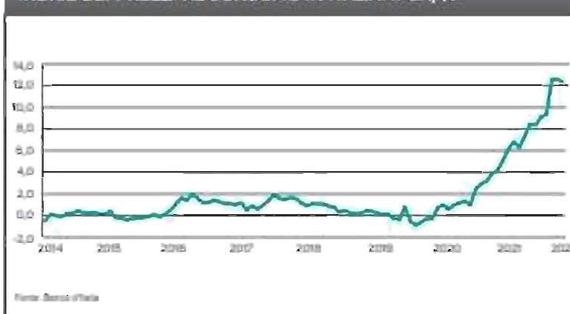
<sup>1</sup> Fonte: ISTAT, Survey of Consumer Expectations - Q1 2020

bene in modesta attenuazione, si sono confermate su valori storicamente alti (65,1% e 11,6% rispettivamente). I prezzi dell'energia hanno continuato a mostrare un'elevata volatilità e hanno alimentato l'inflazione al consumo sia direttamente sia indirettamente tramite un rialzo dei costi di produzione. Tra agosto e novembre i prestiti bancari al settore privato non finanziario hanno subito un rallentamento, risentendo dell'indebolimento della domanda di investimenti delle imprese e delle famiglie per l'acquisto di abitazioni a fronte delle condizioni di offerta che hanno registrato una moderata restrizione.

In novembre la dinamica dei finanziamenti al settore privato non finanziario si è ridotta all'1,4% rispetto ai tre mesi precedenti a seguito del rallentamento dei prestiti alle società non finanziarie, la cui espansione si è sostanzialmente arrestata. Rispetto a dodici mesi fa, la crescita del credito si è indebolita nel settore manifatturiero e nel settore dei servizi, mentre è leggermente aumentata nel comparto delle costruzioni; anche il mercato dei prestiti alle famiglie ha visto ridurre il flusso dei finanziamenti per l'acquisto di abitazioni. Secondo l'indagine sul credito bancario (Bank Lending Survey) redatta da Banca d'Italia, nel corso del terzo trimestre del 2022 la domanda di credito da parte delle famiglie sia per l'acquisto di abitazioni sia per finalità di consumo si è indebolita risentendo sia del rialzo dei tassi di interesse sia del calo della fiducia dei consumatori. Da agosto, il tasso di interesse medio sui nuovi prestiti bancari alle imprese è salito di circa 150 punti base posizionandosi al livello del 2,9% nel mese di novembre, in linea con l'incremento medio nell'area dell'euro. Il costo dei nuovi prestiti alle famiglie per l'acquisto di abitazioni è cresciuto di circa 100 punti base (3,1%) e l'aumento ha interessato sia i mutui a tasso fisso sia quelli a tasso variabile, i quali hanno raggiunto rispettivamente il livello del 3,6% e del 2,8%.

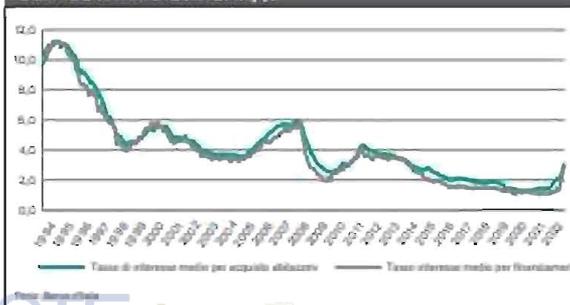
Tra la metà di ottobre e la prima metà di dicembre il rendimento dei titoli di Stato italiani a 10 anni è diminuito di circa 100 pun-

INDICE DEI PREZZI AL CONSUMO IN ITALIA: IPCA, %



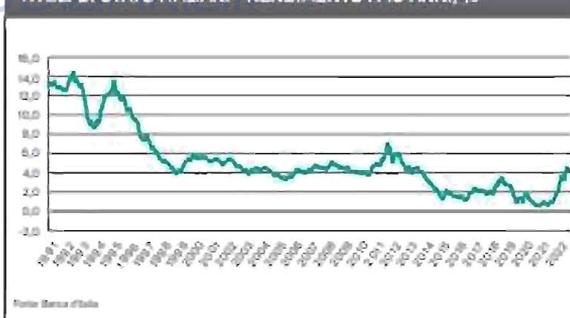
Fonte: Banca d'Italia

EVOLUZIONE TASSO INTERESSE MEDIO SUI NUOVI FINANZIAMENTI, %



Fonte: Banca d'Italia

TITOLI DI STATO ITALIANI - RENDIMENTO A 10 ANNI, %



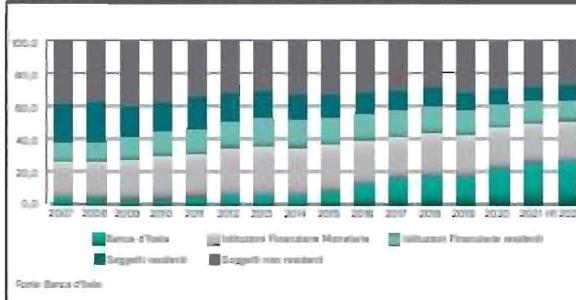
Fonte: Banca d'Italia

li base, riportandosi al di sotto del 4%. Il differenziale di rendimenti rispetto ai titoli sovranici tedeschi si è assottigliato, scendendo sotto i 190 punti base. Dopo l'intervento della Banca Centrale Europea di metà dicembre, il rendimento del titolo decennale italiano è temporaneamente risalito ai livelli di metà di ottobre facendo segnare a fine anno un livello del 4,3%. Dallo scorso aprile le condizioni di liquidità sul mercato secondario dei titoli di Stato si sono indebolite, proseguendo la tendenza iniziata alla fine dello scorso anno. Sul mercato MTS la volatilità infragiornera dei titoli di Stato è aumentata, soprattutto in seguito alla pubblicazione dei dati sull'inflazione e agli annunci di politica monetaria. Nella prima metà del 2022 la composizione del debito pubblico è cambiata: la quota di titoli di Stato italiani detenuta da Banca d'Italia, da banche e famiglie italiane è aumentata mentre si è ridotta quella detenuta da compagnie di assicurazioni e da investitori esteri.

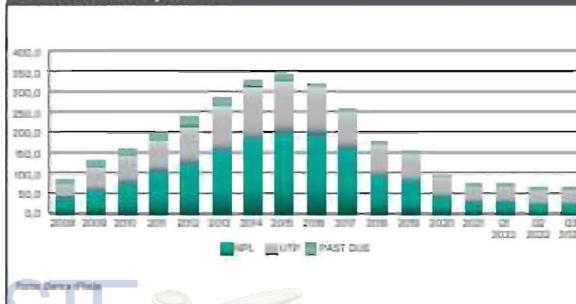
Nel terzo trimestre del 2022, l'ammontare dello stock dei finanziamenti non performanti è sceso a 67 miliardi di Euro, in leggera diminuzione dell'1,3% rispetto al valore del trimestre precedente; il totale dei crediti deteriorati iscritti nei bilanci delle banche italiane si è attestato a 27 miliardi di Euro mentre il valore dello stock degli Utp è stato pari a 35,7 miliardi di Euro (-2% qoq). Il flusso di nuovi prestiti deteriorati in rapporto al totale dei finanziamenti è lievemente salito all'1,1%. Rispetto a fine giugno, l'indicatore è lievemente aumentato di 10 punti base per le imprese portandosi all'1,7% mentre è rimasto stabile per le famiglie allo 0,6%. Nei primi nove mesi del 2022 il numero delle compravendite di unità abitative è stato di oltre 575.000, in aumento del 7,4% su base tendenziale. Da settembre 2020 il numero delle transazioni residenziali ha continuato a crescere in termini tendenziali e anche nel terzo trimestre del 2022 è aumentato dell'1,7%.

Gli acquisti di unità abitative da parte delle persone fisiche (PF) hanno riguardato circa 168.500 abitazioni, pari al 96,1% del totale del numero delle transazioni, quota

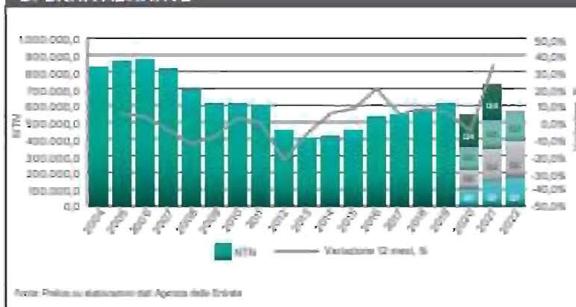
COMPOSIZIONE DEL DEBITO PUBBLICO IN ITALIA, %



EVOLUZIONE ESPOSIZIONI NON PERFORMANTI LORDE DELLE BANCHE, €/MLD



NUMERO DI TRANSAZIONI NORMALIZZATE (NTN) DI UNITA ABITATIVE



pressoché stabile rispetto al precedente trimestre (96,3%). La percentuale delle compravendite effettuate usufruendo dell'agevolazione "prima casa" è stata pari al 67% circa delle unità acquistate dalle PF, in lieve aumento rispetto al precedente trimestre. Il 49,2% degli acquisti da parte di persone fisiche è stato finanziato con mutui a garanzia dei quali è stata iscritta ipoteca sullo stesso immobile oggetto di compravendita. Il tasso medio di interesse stabilito al momento della sottoscrizione del contratto di mutuo è aumentato ancora portandosi al 2,48%, 17 punti base in più rispetto a fine giugno e 58 punti base in più rispetto ad un anno fa. Il capitale di debito, sempre contratto dalle persone fisiche per acquistare abitazioni, è ammontato a circa 11,4 miliardi di Euro, quasi 300 milioni di Euro in meno rispetto al terzo trimestre del 2021.

Nel terzo trimestre del 2022, i dati delle compravendite di abitazioni relativi alle otto principali città italiane hanno evidenziato una variazione tendenziale del +1,2%, leggermente più bassa rispetto al dato nazionale. Nelle città di Palermo e Torino sono stati registrati i maggiori rialzi di compravendite, rispettivamente del 12,9% e del 7,7%, seguite dalle città di Bologna (6,3%), di Genova (2,9%) e di Roma (1,9%); a Milano, dove è stato registrato circa il 23% degli scambi delle otto maggiori città italiane, il dato è stato negativo (-5,1%), così come nelle città di Firenze (-5,5%) e di Napoli (-2,9%).

PRINCIPALI CITTÀ	NTN 03 2021	NTN 04 2021	NTN 01 2022	NTN 02 2022	NTN 03 2022	Var % NTN 02 2022 02 2021	Var % NTN 03 2022 03 2021
Roma	6.726	10.962	9.228	11.642	8.892	11,9%	1,9%
Milano	6.125	7.523	7.681	7.919	5.815	3,6%	-5,1%
Torino	3.257	4.289	3.822	4.447	3.509	6,8%	7,7%
Napoli	1.767	2.187	2.099	2.295	1.717	3,4%	-2,9%
Genova	2.016	2.325	2.153	2.626	2.075	6,5%	2,9%
Palermo	1.360	1.625	1.671	1.802	1.535	8,8%	12,9%
Bologna	1.391	1.666	1.661	1.998	1.479	11,8%	6,3%
Firenze	1.277	1.405	1.333	1.579	1.207	2,4%	-5,5%
<b>Totale</b>	<b>25.919</b>	<b>32.202</b>	<b>29.646</b>	<b>34.307</b>	<b>26.228</b>	<b>7,4%</b>	<b>1,2%</b>

Fonte: Agenzia delle Entrate

\* Fonte: Banca d'Italia: Bollettino Economico - gennaio 2023

\*\* Fonte: Agenzia delle Entrate, Residenziali: statistiche terzo trimestre 2022

## IL MERCATO IMMOBILIARE IN ITALIA

RISULTATI ANNUALI 2022



## ITALIA

	FY 2022	FY 2021
INVESTIMENTI IMMOBILIARI	€/mld 12,0	€/mld 9,4
TIPOLOGIA DI INVESTITORI	76% internazionali 24% nazionali	81,9% internazionali 18,1% nazionali



## MILANO

	FY 2022	FY 2021
INVESTIMENTI IMMOBILIARI	€/mld 5,6	€/mld 3,9
TIPOLOGIA DI INVESTITORI	63,6% internazionali 36,4% nazionali	75,1% internazionali 24,9% nazionali
PRIME NET YIELD UFFICI	3,8%	3,0%
PRIME RENT UFFICI	€ 680 / mq / anno	€ 610 / mq / anno
TAKE-UP UFFICI	504.000 mq	350.000 mq



## ROMA

	FY 2022	FY 2021
INVESTIMENTI IMMOBILIARI	€/mld 1,4	€/mld 750
TIPOLOGIA DI INVESTITORI	83,5% internazionali 16,5% nazionali	47,1% internazionali 52,9% nazionali
PRIME NET YIELD UFFICI	4,3%	4,0%
PRIME RENT UFFICI	€ 500 / mq / anno	€ 450 / mq / anno
TAKE-UP UFFICI	143.000 mq	130.000 mq

ASTE GIUDIZIARIE.it

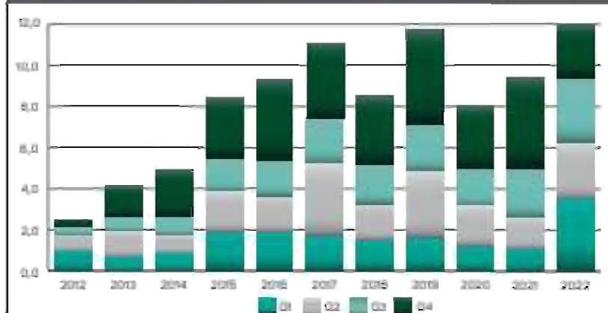
ASTE GIUDIZIARIE.it

**IL MERCATO IMMOBILIARE IN ITALIA**

Nel quarto trimestre del 2022 il mercato degli investimenti immobiliari corporate ha registrato 2,5 miliardi di Euro, in contrazione del 44,4% su base annua, mostrando segnali di rallentamento rispetto alle ottime performance conseguite nei primi tre trimestri dell'anno. La frenata delle compravendite immobiliari era attesa e non ha compromesso il risultato di fine anno che ha visto flussi di investimento nella penisola italiana crescere del 26,2%, per un totale di 12 miliardi di Euro, il volume di investimenti più alto della serie storica.

Il settore degli uffici ha guidato il mercato immobiliare italiano con 4,6 miliardi di Euro di investimenti, pari al 37,9% del transato complessivo, seguito dal settore della logistica il quale si è confermato per il quarto anno consecutivo un comparto in espansione realizzando un volume di 2,9 miliardi di Euro, ovvero il 24,5%. Il comparto alberghiero, dopo la brusca frenata nel 2020 a causa della pandemia da Covid-19, è tornato nei successivi anni gradualmente a crescere e nel 2022 è riuscito ad attrarre capitali per un valore complessivo di 1,5 miliardi di Euro nelle principali città italiane, in particolare nella città di Roma. Nelle rimanenti asset class i volumi di investimento sono stati più modesti ma in alcune di esse sicuramente significativi. In particolare, il settore residenziale ha rappresentato il 6,9% del totale compravenduto grazie alle operazioni di sviluppo e di riconversione immobiliare realizzate principalmente nella città di Milano. Negli ultimi quattro anni il mercato residenziale corporate ha mostrato il suo potenziale in tutti i suoi comparti e nell'ultimo anno i segmenti student housing, social housing, built to rent e multifamily hanno accolto capitali nazionali e stranieri per un totale di 830 milioni di Euro, più del doppio rispetto al 2021. I comparti degli investimenti alternativi e del retail hanno infine rappresentato il 7,4% e il 6% dell'ammontare complessivo

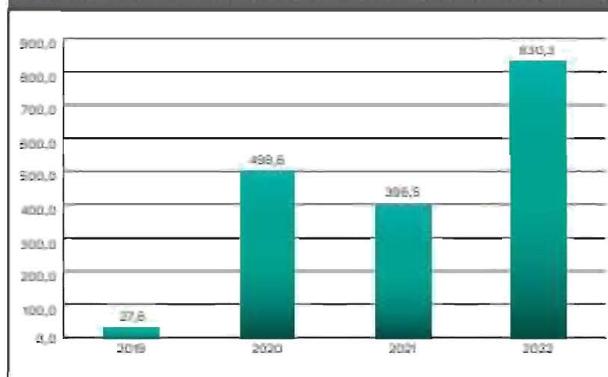
VOLUME DEGLI INVESTIMENTI IMMOBILIARI IN ITALIA, €/MLD



INVESTIMENTI PER SETTORE, %



VOLUMI DI INVESTIMENTO NEL SETTORE RESIDENZIALE, €/MLN

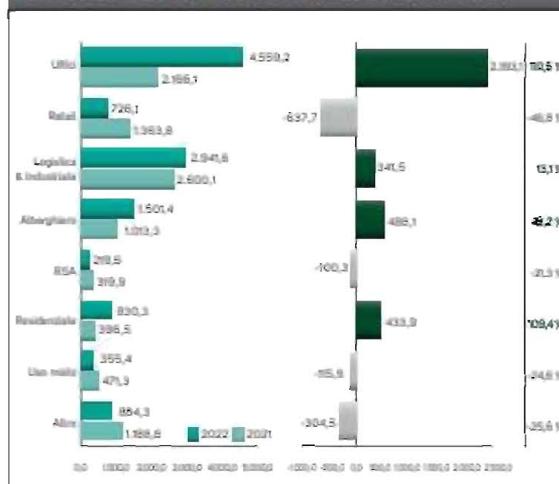


mentre operazioni di modesto valore sono state realizzate nei settori delle residenze sanitarie e ad uso misto.

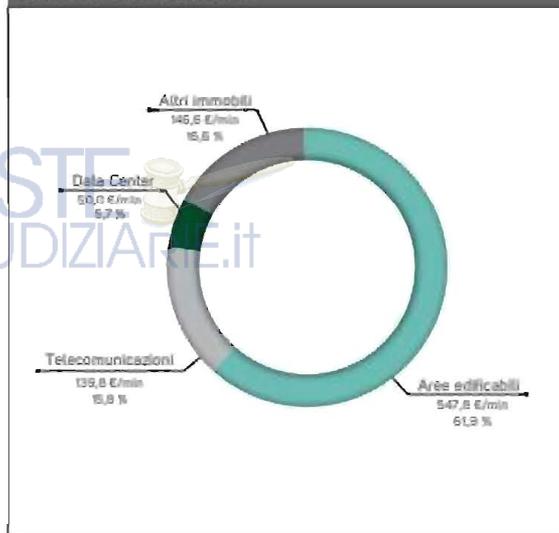
La crescita dei volumi di investimento è proseguita costantemente nei singoli trimestri dell'anno sostenuta dal settore direzionale che ha visto un eccesso di flussi per 2,4 miliardi di Euro (rispetto al 2021 (+110,5% yoy), grazie alla ripresa degli investimenti immobiliari nella città di Milano, la quale nel 2021 aveva scontato gli effetti della crisi sanitaria del precedente anno. Un importante contributo è arrivato anche dal comparto alberghiero e dal comparto residenziale, i quali hanno registrato un incremento rispettivamente del 48,2% e del 109,4%. Il settore della logistica è cresciuto del 13,1% con un eccesso di compravendite pari a 340 milioni di Euro, nonostante nell'ultimo trimestre dell'anno l'intensità delle transazioni sia rallentata. Contrazioni di investimenti, invece, sono state registrate nel settore retail, -46,0%, a causa dell'assenza di investimenti immobiliari nel segmento high street che in passato ha trainato la crescita dell'intero comparto. Pochi investimenti sono affluiti nei segmenti degli shopping centre e dei retail park mentre a novembre sono state realizzate operazioni di dismissione di strutture cash & carry. Infine, nei settori delle residenze sanitarie e degli immobili ad uso misto si sono osservate riduzioni di investimenti di circa 100 milioni di Euro ciascuna mentre il comparto degli investimenti alternativi ha visto una decrescita di 300 milioni di Euro sui dodici mesi, pari al -25,6%. Nonostante ciò, l'asset class degli investimenti alternativi ha chiuso l'anno con circa 900 milioni di Euro di compravendite rappresentate per 550 milioni di Euro da aree edificabili e per 140 milioni di Euro da centraline telefoniche. I rimanenti capitali, invece, sono stati investiti in immobili data center, cinema, parcheggi e strutture universitarie.

A livello geografico, la macroregione del Nord Ovest ha continuato ad annoverare il maggior volume di compravendite per

DIFFERENZIALE DEL TRANSATO PER ASSET CLASS, €/MLN



INVESTIMENTI ALTERNATIVI



un valore complessivo di 6,9 miliardi di Euro, l'equivalente del 57,7% del transato nazionale, sostenuta dagli investimenti nelle regioni della Lombardia e del Piemonte. Nel Nord Est, invece, i capitali sono affluiti per 1,7 miliardi di Euro, ovvero il 13,8%, mentre nel Centro Italia i volumi di investimento hanno raggiunto 2 miliardi di Euro, in aumento di 800 milioni di Euro rispetto allo scorso anno. Infine, nel Sud e nelle Isole d'Italia i flussi sono stati di circa 400 milioni di Euro mentre il transato in portafogli immobiliari è ammontato a circa 1 miliardo di Euro.

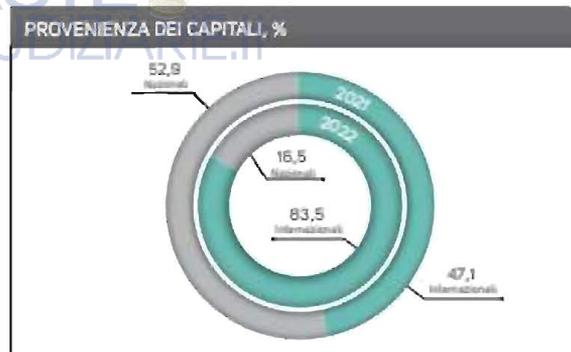
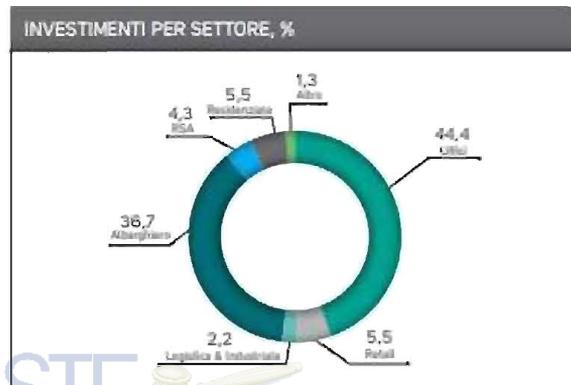
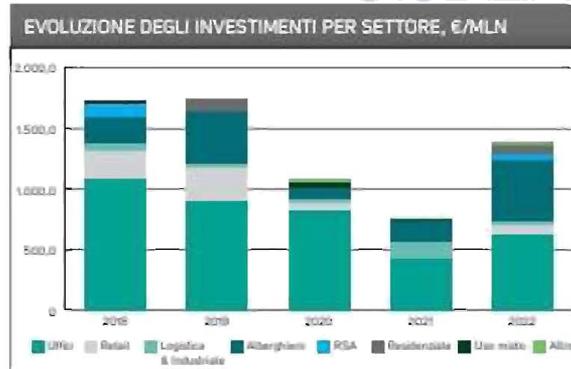
Nel 2022 i capitali nazionali sono tornati a crescere dopo aver subito una battuta di arresto nel corso del 2021. A dicembre 2022, i capitali locali sono stati pari a 2,9 miliardi di Euro veicolati sul mercato attraverso fondi immobiliari italiani, società immobiliari e compagnie di assicurazioni. I flussi sono stati allocati principalmente nelle città di Milano, Roma e Torino con particolare attenzione ad immobili direzionali. L'ammontare degli investimenti stranieri, invece, è stato pari a 9,1 miliardi di Euro, in aumento del 16,7% rispetto al 2021, guidati da fondi private equity, property companies, REITs e sviluppatori stranieri. I capitali internazionali sono giunti prevalentemente dagli Stati Uniti per un valore di 3,6 miliardi di Euro e da operatori internazionali per 1,9 miliardi di Euro. Dal Medio Oriente l'ammontare dei flussi è stato di circa 900 milioni di Euro mentre dall'Europa Continentale i capitali più cospicui sono arrivati dalla Germania e dalla Francia rispettivamente per 870 milioni di Euro e 440 milioni di Euro. Infine, i capitali Oltre Manica hanno contribuito alla crescita dell'economia immobiliare italiana per 450 milioni Euro.



**IL MERCATO IMMOBILIARE DI ROMA**

Il mercato immobiliare corporale romano nel 2022 ha registrato 1,4 miliardi di Euro di investimenti con una crescita annua dell'80,8% e del 27,7% rispetto al 2020. Dopo aver raggiunto le vette storiche nel 2018 e 2019, i volumi di compravendita dell'economia immobiliare della capitale d'Italia sono crollati a seguito della pandemia da Covid-19 ed hanno subito un'ulteriore contrazione nel 2021. Nel 2022 gli investimenti hanno ripreso a crescere sostenuti principalmente da operazioni immobiliari nel centro storico della città. I settori uffici e alberghiero sono stati il motore della crescita della città con investimenti pari a 1,1 miliardi di Euro, ovvero l'81,1% del totale compravenduto. Nel settore alberghiero ingenti capitali sono stati destinati sia all'acquisizione di strutture già performanti sia all'acquisizione di immobili con diversa destinazione d'uso, i quali saranno oggetto di profonde ristrutturazioni nei prossimi mesi per essere trasformati in hotel a 4 e 5 stelle, mentre nel comparto direzionale sono state registrate operazioni per oltre 600 milioni di Euro localizzate nelle zone del centro storico e dell'EUR della città. Nel settore retail i flussi di investimento sono stati circa 80 milioni di Euro, in forte aumento rispetto al 2021, grazie alla compravendita di retail park e supermercati nel centro e nella periferia della città mentre il volume registrato nel comparto residenziale è stato pari a 75 milioni di Euro. Infine, i rimanenti investimenti hanno riguardato residenze sanitarie, strutture logistiche e, una piccola parte, aree edificabili, cinema e strutture universitarie.

Nel 2022 i capitali di provenienza estera sono tornati a crescere. A fine dicembre i flussi stranieri sono stati pari a 1,2 miliardi di Euro, ovvero l'83,5% del transato complessivo, provenienti principalmente dagli Stati Uniti e dall'Europa Continentale. I capitali sono stati veicolati sul mercato attraverso fondi immobiliari italiani, fondi



private equity e società immobiliari. I capitali nazionali hanno pesato per il 16,5%, circa 230 milioni di Euro, apportati da compagnie assicurative, operatori della grande distribuzione e fondi immobiliari italiani.

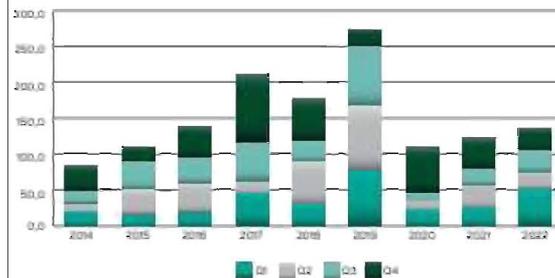
Il mercato direzionale delle locazioni dopo aver raggiunto il suo picco nel 2019 ha dovuto fronteggiare la pandemia da Covid-19 e gradualmente è tornato a crescere negli ultimi due anni. A fine dicembre, il take-up è stato pari a 143.000 mq in aumento del 10,2% sui dodici mesi e del 22,1% rispetto al 2020. Le zone più domandate sono state quelle dell'EUR (42.300 mq) e del CBD (41.200 mq), seguite dalle zone della periferia (23.700 mq), del semicentro e del centro. La zona del semicentro ha visto la maggiore crescita sia rispetto al 2021 (+298,2%) che al 2020 (+175%) mentre nella zona dell'EUR l'intensità delle locazioni è rimasta solida e costante grazie alla tipologia di prodotto e alla dimensione degli spazi commerciali, a differenza della zona della periferia nella quale il take-up ha fatto più fatica a decollare.

Il canone prime è tornato a salire nel centro storico della città registrando il secondo rialzo consecutivo da inizio anno. Il prime rent per gli immobili di grado A ha toccato la soglia dei €500/mq/anno, in aumento del 4,2% sul trimestre precedente e dell'11,1% su base tendenziale mentre nella zona dell'EUR il canone prime è rimasto ancora stabile a €350/mq/anno nonostante sia stata la zona con il più alto volume di assorbimento.

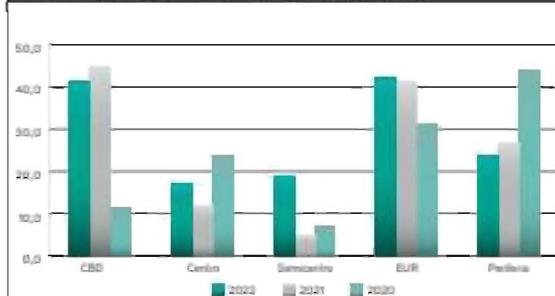
Dopo due anni di stazionarietà, il prime net yield è tornato a salire portandosi sul livello del 4,3% (+30 bps yoy) sospinto dall'aumento del costo del denaro e dalle recenti transazioni immobiliari registrate nel centro storico della città. Come già avvenuto nella piazza di Milano due trimestri fa, anche nella città di Roma gli immobili core hanno visto aumentare il loro rendimento e tale tendenza sembrerebbe confermata anche nel 2023.

A fine dicembre 2022, la disponibilità degli spazi ad uso uffici si è attestata

TAKE-UP SETTORE UFFICI PER TRIMESTRE, ('000 MQ)



TAKE-UP SETTORE UFFICI PER ZONE, ('000 MQ)

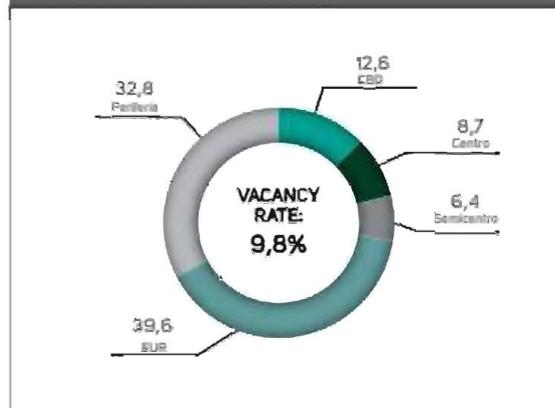


DRIVER DEL SETTORE UFFICI



a 930.000 mq, in lieve diminuzione rispetto al trimestre precedente. L'offerta risulta distribuita maggiormente nelle zone dell'EUR (39,6%) e della periferia (32,8%) mentre nelle rimanenti aree la superficie disponibile è prevalentemente allocata nella zona del Central Business District (12,6%) seguita dalle zone del centro (8,7%) e del semicentro della città (6,4%). Nel corso dell'ultimo trimestre la disponibilità di metri quadrati è diminuita in tutte le zone della capitale e in particolare nella zona del semicentro dove la contrazione dell'offerta è stata del -5,2% sul trimestre precedente. A seguito dell'assorbimento degli spazi, non bilanciato da altrettanta nuova disponibilità immessa sul mercato, il vacancy rate è sceso di 20 bps portandosi al 9,8%.

SPAZI UFFICI DISPONIBILI PER ZONE, %



ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

## 22. Analisi del comparativi di Mercato

La valutazione dell'immobile è stata effettuata con il metodo finanziario-reddittuale (*Discounted Cash Flow Analysis*).

La ricerca del potenziale canone di mercato di zona (ERV) è stata effettuata applicando il metodo comparativo.

Il canone di mercato viene ricercato attraverso la comparazione con immobili simili per destinazione d'uso e per localizzazione e/o comunque riconducibili all'immobile in esame, recentemente affittati o in locazione.

Nel metodo comparativo, si analizzano proprietà simili recentemente offerte in vendita o locazione nel libero mercato e comparate con l'oggetto della presente valutazione.

Il canone che un affittuario paga solitamente è il risultato di un'estesa indagine durante la quale sono messe a confronto le alternative disponibili sul mercato.

Le proprietà locate rappresentano il migliore equilibrio disponibile tra le esigenze del compratore ed il prezzo che egli è disposto a pagare.

Dunque, analizzando i dati saremo in grado di fornire una buona indicazione relativa all'oscillazione del valore, poiché i dati rappresentano le azioni e le reazioni di locatore e locatario nel libero mercato.

In aggiunta a questo metodo, i valori unitari applicati sono basati sulla situazione del mercato alla data della valutazione.

Le destinazioni d'uso analizzata è stata quella terziaria, tenuto conto delle peculiarità specifiche del mercato locale.

Nel caso specifico, ai canoni dei comparables riscontrati sul mercato sono state apportate alcune ponderazioni, tenendo conto delle caratteristiche peculiari dell'immobile considerato nella nostra analisi, in termini di *micro-location*, uso, dimensione e stato manutentivo.

Sia i valori riscontrati da locazioni effettuate che i canoni richiesti, opportunamente ridotti del margine di trattativa abituale sulla specifica piazza, vengono pesati in funzione delle diverse caratteristiche dei comparables individuati rispetto all'immobile in esame.

I seguenti canoni e/o offerte di locazione sono stati giudicati sufficientemente comparabili al fine di fornire indicazioni sul canone di Mercato Stimato.

## TABELLA RIPILOGATIVA COMPARABLES

DESCRIZIONE	SUBJECT	COMP 1		COMP 4		COMP 3		COMP 3		COMP 4	
											
Indirizzo	Via Piave 66, Roma	Via dei Cappuccini 6 Roma		Roma Via Voltumo		Via Quattro Novembre, 149, Roma		Roma, Via Po		Roma Via Boncompagni	
Destinazione d'uso	Ufficio	Ufficio		Ufficio		Ufficio		Ufficio		Ufficio	
Superficie mq	Unità 764 mq	750		800		652		450		500	
Canone annuo		€ 240.000		€ 210.000		€ 179.300		€ 138.000		€ 144.000	
		€/sq.m	€ 320	€/sq.m	€ 263	€/sq.m	€ 275	€/sq.m	€ 307	€/sq.m	€ 288
Ponderazione	Descrizione	Offerta	Pond.	Offerta	Pond.	Offerta	Pond.	Offerta	Pond.	Offerta	Pond.
Sconto Proposta		transato Q3 - 2021	0%	Sconto proposta	0%	Sconto proposta	10%	Sconto proposta	10%	Sconto proposta	10%
Canone €/mq/anno		€ 320		€ 263		€ 248		€ 276		€ 259	
USO	Ufficio	Comparable	0%	Comparable	0%	Comparable	0%	Comparable	0%	Comparable	0%
RICONOSCIBILITA' / UNICITA'	Buona	Comparable	0%	Inferior	5%	Comparable	0%	Inferior	5%	Inferior	5%
LOCALIZZAZIONE	Buona	Superior	-10%	Superior	-10%	Superior	-10%	Inferior	5%	Inferior	5%
FINITURE	Buone	Comparable	0%	Comparable	0%	Comparable	0%	Inferior	5%	Comparable	0%
STATO DI MANUTENZIONE	Buono	Superior	-10%	Inferior	20%	Comparable	0%	Superior	-5%	Comparable	0%
SUPERFICIE	Media	Comparable	0%	Comparable	0%	Comparable	0%	Superior	-5%	Superior	-5%
PONDERAZIONE FINALE %		-20%		15%		-10%		5%		5%	
Canone annuo		€ 256		€ 302		€ 223		€ 290		€ 272	

Come è possibile riscontrare nella tabella sopra riportata, l'intervallo dei canoni di locazione prima della ponderazione è compreso tra €/mq/anno 260 e €/mq/anno 320.

L'ampia forbice di prezzo, è dovuta generalmente a diversi fattori quali la distanza dal centro urbano e dalle strade di collegamento principali, l'accessibilità e soprattutto lo stato manutentivo ed il taglio dimensionale.

Da evidenziare che l'immobile, nonostante l'ubicazione prossima al CBD di Roma (circoscrivibile nelle zone di Vittorio Veneto – Barberini - Bissolati), ricade nell'area immediatamente ad essa limitrofa e a cavallo con la zona di Porta Pia (nei pressi dell'Ambasciata Britannica), zona in cui si registrano canoni di locazione più compressi rispetto al CBD (che rimane, anche in termini di appetibilità commerciale, più "business").

Nella tabella dei comparativi sopra riportata, sono stati considerati sia immobili in offerta sul mercato sia immobili recentemente transati (la cui commercializzazione è stata gestita dalla società Prelios Agency di Roma).

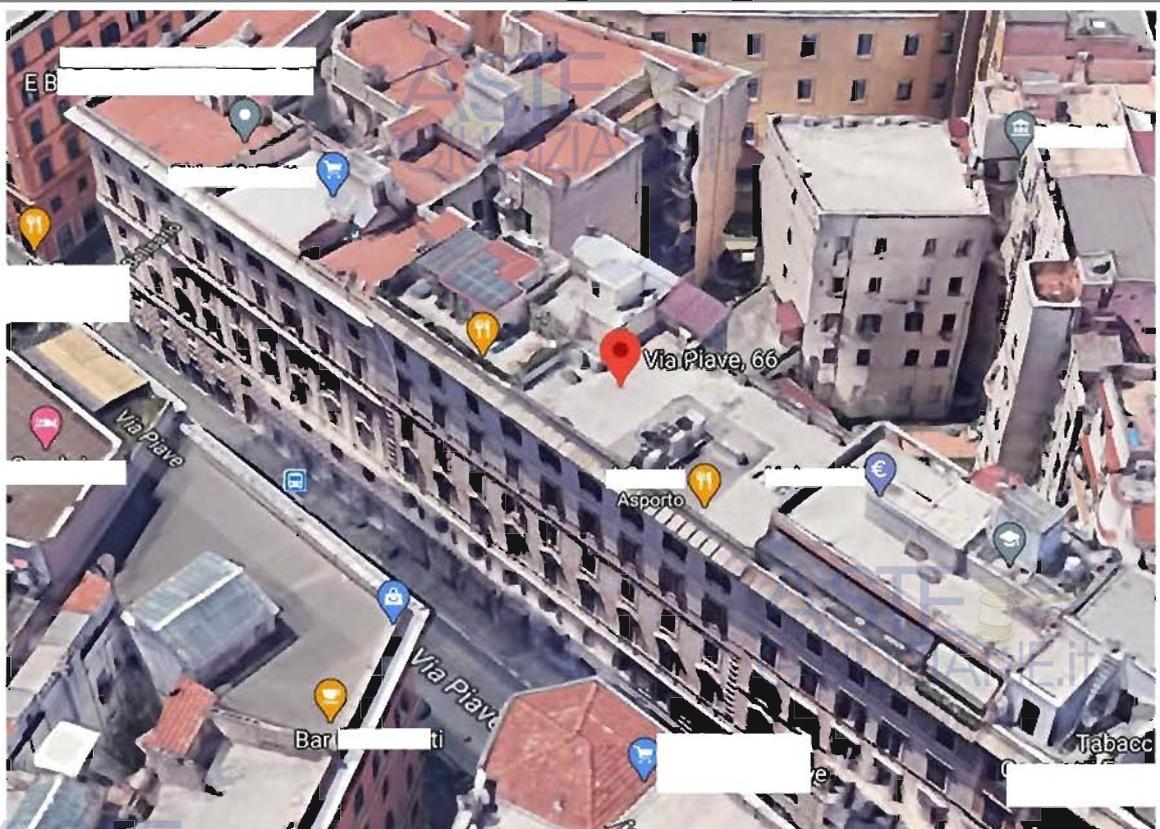
Pertanto, considerando che:

- l'immobile si posiziona tra i suddetti micro mercati urbani ancorchè attigui, lievemente differenti
- l'asset under appraisal, non costituisce un immobile cielo-terra ma una porzione di esso e pertanto di maggiore interesse per il segmento della domanda "end user" ovvero l'utilizzatore diretto più che il profilo di investitore istituzionale, si è ritenuto congruo attribuire un canone di mercato pari ad arrotondati **270 €/mq/anno**.





**INQUADRAMENTO DI ZONA**



**INQUADRAMENTO FUNZIONALE**

ASIE  
GIUDIZIARIE.it

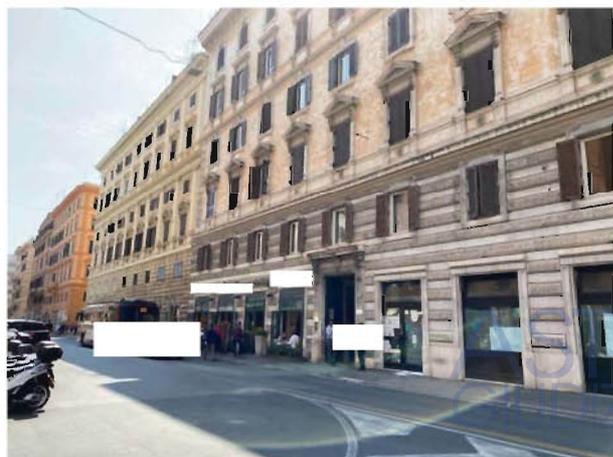
### 3. Documentazione fotografica



**FACCIATA PRINCIPALE**



**INGRESSO**



**FACCIATA PRINCIPALE**



**FACCIATA PRINCIPALE**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it