

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

DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE

Ubicazione.

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

Zona.

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

Collegamento viario.

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

Descrizione e consistenza immobile

Epoca di costruzione: ante 1900

Trattasi di appartamenti ad uso residenziale così composti:

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

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

del 19/03/2021 a cura di Arch. Vignoli Vittorio.

Provenienza

L'immobile, risulta così intestato:

ESPERIA SRL con sede in MILANO 07494910966 divenuta proprietaria in forza di atto di scissione del 09/06/2011 rep. 181636 a rogito notaio Stucchi Lorenzo in Milano.

DATI CENSUARI - CONFORMITA' CATASTALE

Catasto Fabbricati

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

AGIBILITA'

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

SISTEMA DELLE CONFORMITA'

Conformità urbanistica ed edilizia.

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

Conformità catastale.

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

VALUTAZIONE ESTIMATIVA

Criteri di stima

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

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

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

Al riguardo, giova evidenziare:

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

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

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

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

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

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

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

Calcolo delle superfici

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

La superficie lorda commerciale omogeneizzata degli immobili può così stimarsi:

Appartamento – Via F. Crispi 10:

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

Appartamento – Via del Traforo 133:

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

TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA = mq 406,77

Stima del più probabile Valore di mercato.

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

Unità immobiliari ad uso residenziale

ANALISI DI MERCATO

VALORI O.M.I.

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

Microzona 0

Destinazione: Abitazioni civili

Valore minimo vendita: 6.400,00 €/mq

Valore massimo vendita: 9.000,00 €/mq

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

Valore minimo locazione: 18 €/mq mese

Valore massimo locazione: 26,5 €/mq mese

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

Saggio annuo

Valore minimo: 3,38%

Valore massimo: 3,53%

COMPARATIVI DI MERCATO

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

Prezzo di vendita: 770.000 €

Superficie: 149 mq

Prezzo unitario: 5.165 €/mq

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

Prezzo di vendita: 1.000.000 €

Superficie: 154 mq

Prezzo unitario: 6.490 €/mq

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

Prezzo di vendita: 1.250.000 €

Superficie: 244 mq

Prezzo unitario: 5.120 €/mq

Valore medio di mercato = 5.590 €/mq

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

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

Si precisa che tali importi costituiscono un prezzo di offerta e devono essere decurtati di una opportuna

percentuale di trattabilità in virtù della maggiore offerta di immobili rispetto alla richiesta di mercato. Si ritiene

pertanto di utilizzare il controvalore cautelativo di:

Valore assunto – Via Francesco Crispi €/mq 5.800

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

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

UNITA' IMMOBILIARE USO RESIDENZIALE – Via Francesco Crispi 10

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

VALORE DI MERCATO TOTALE ARROTONDATO = 1.545.000 €

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

UNITA' IMMOBILIARE USO RESIDENZIALE – Via del Traforo 133

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

VALORE DI MERCATO TOTALE ARROTONDATO = 900.000 €

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

VALORE COMPLESSIVO DEGLI ASSET OGGETTO DI VALUTAZIONE: 2.443.626 €

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

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

- Via del Traforo:

Reddito stimato annuo 31.700,00 €

Tasso di capitalizzazione: 3.45%

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

- Via Francesco Crispi:

Reddito stimato annuo 56.100,00 €

Tasso di capitalizzazione: 3.45%

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

Considerazioni finali

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

Tanto si doveva per l'incarico affidato.

Roma, 15/07/2022

Arch. Daniele Risoluti

