

Paladina, 3 febbraio 2023

Egr. Dott. Antonino Edmondo Ficalora

OGGETTO: Parere circa il valore dell'unità immobiliare sita in Via della Navicella n. 41 – Roma.

Mi è stato chiesto di esprimere un parere circa il possibile e probabile valore di mercato del bene immobile attualmente in capo alla Società Safir S.r.l. meglio descritto nella perizia redatta dall'Arch. Giovanni Carofei datata 24.02.2021, nell'ambito dell'Esecuzione Immobiliare n. 140/2019 Sezione EE.II. Tribunale di Roma.

In data 2 febbraio 2023 è stato visitato l'immobile sito in Via della Navicella n. 41 al solo fine di verificarne lo stato manutentivo e di conservazione.

Con questo parere viene dato un giudizio circa il possibile e probabile valore di mercato del bene, alla data odierna.

Metodo di stima

La consistenza dell'immobile è stata desunta dalla perizia dell'Arch. Carofei già sopra citata, senza procedere ad alcune ulteriori indagini (di tipo edilizio, urbanistico, catastale) o misurazioni.

Il più probabile valore di mercato, riferito agli aspetti di vendita degli immobili, è stato ricercato attraverso l'applicazione di opportuno procedimento, noto alla pratica estimativa, denominato "**comparativo sintetico**", basato cioè sul raffronto diretto tra i beni in questione e una molteplicità di beni simili caratterizzati da una suddivisione delle superfici lorde confrontabili e presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il valore medio di vendita.

La verifica dei valori correnti di mercato è stata condotta traendo informazioni da:

- Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI);
- pubblicazioni specifiche web che mostrano gli andamenti e le quotazioni immobiliari (es. borsinoimmobiliare.it);
- imprese, società ed agenzie immobiliari operanti sulla piazza.

Si specifica che il valore previsionale medio ordinario, può anche discostarsi dal prezzo di vendita effettivamente negoziato in seguito ad un'eventuale trattativa ed è dipendente da fattori soggettivi, quali l'imprevedibile mutevole situazione del mercato e la differente capacità negoziale delle parti.

BENE IMMOBILE IN ROMA

Quota 1/1 di piena proprietà delle unità immobiliari dichiarate a Catasto Fabbricati al Foglio **515** particella **72**, piano S1-1-2, Zona cens. 2, Cat. A10, Classe 5, Cons. 24,5 vani, Sup. cat. 989 mq, RC € 27.330,90.

Trattasi di edificio ad uso ufficio, posto in posizione centrale e prestigiosa, nel Rione XIX Celio, fronteggiante Porta Metronia.

Per la descrizione dell'immobile si rimanda alla perizia precedentemente citata.

Stato conservativo verificato dal sopralluogo: ottimo.

Il piano mezzanino è attualmente privo di finiture.

Documentazione fotografica



La ricerca del più probabile valore di mercato

La scrivente ha considerato le superfici lorde indicate nella perizia dell'Arch. Carofei ed applicati i coefficienti di omogeneizzazione (detti anche di ponderazione e/o differenziazione), in relazione alla destinazione, ottenendo così la seguente superficie commerciabile.

Descrizione	Superficie lorda mq	Coeff. pond.	Sup. ragg. mq
Ufficio – Piano S1	430,00	1,00	430,00
Ufficio – Piano T Rialzato	390,00	1,00	390,00
Servizi - Mezzanino	18,00	1,00	18,00
Cucina – Piano primo	34,80	1,00	34,80
Lastrico solare - copertura	440,00	0,10	44,00
Area pertinenziale	1.900,00	0,10	190,00
Sommano mq			1.106,80

Fonti di informazione

- acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliare della zona, valori indicati da €/mq 4.800,00 a €/mq 5.100,00, valore medio €/mq 4.950,00;
- esame della banca dati dei valori di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali siti web specializzati (quotazioni uffici e studi privati in fabbricati con caratteristiche nella media della zona, valore min €/mq 2.657,00 – valore max €/mq 4.356,00);
- esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Anno 2022 – Semestre 1 – Zona B3 Centrale/Celio.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: **ROMA**

Comune: **ROMA**

Fascia/zona: **Centrale/CELIO (VIA CLAUDIA)**

Codice zona: **B3**

Microzona: **9**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Normale	2700	4000	L	12,5	18,5	L

Considerata la tipologia dell'immobile viene ritenuta corretta l'applicazione del coefficiente maggiorativo pari a 1,40 citato a pagina 14 della perizia, pertanto il possibile e probabile valore di mercato dell'immobile diviene:

mq 1.106,80 x 1,40 x €/mq 4.950,00 (da indagine di mercato) = € 7.670.124,00

DETRAZIONI

Costi di regolarizzazione urbanistica e catastale € 7.500,00

Costo redazione APE € 500,00

Riduzione 10% per assenza garanzia per vizi del bene venduto € 767.012,40

possibile e probabile valore di mercato € 6.895.111,60 arrotondato ad **€ 6.895.000,00 (euro seimilioniottocentonovantacinquemila/00).**

A disposizione per qualsiasi utilità si porgono distinti saluti.

Geom. Roberta Micheli



The image shows a handwritten signature in black ink that reads "Roberta Micheli". To the left of the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the text "MICHIELLI ROBERTA" at the top, "ASSOCIAZIONE GEOMETRI" on the right, and "BERGAMO" at the bottom. The stamp is partially obscured by the signature.