



Camera di Commercio
Roma



C.C.I.A.A. ROMA

Via de' Burrò, 147
00186 Roma

PERIZIA ESTIMATIVA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

sede di Via Capitan Bavastro 116, Roma

ELABORATO

01

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE



Sede legale: Piazza Sallustio, 21 - 00187 Roma
C.F./P.I. 04786421000
Capitale Sociale € 1.318.941,00

Direzione Tecnica ed Amministrativa:
Corso Regio Parco, 29 - 10152 Torino

Filiale di Roma:
Via Toscana, 42 int. 2 - 00187 Roma



DIRETTORE TECNICO: Arch. Sandro Peritore



TECNICO VALUTATORE

Arch. Sandro Peritore

CAPO COMMESSA

Ing. Andrea Giaretto

COLLABORATORI

Arch. Simona Faggiani

Arch. Alessandra Sconfienza

REV.	PROTOCOLLO	DATA	DESCRIZIONE	REDATTO	VERIFICATO
0	T2/41066/GP/16/A001	05/15	emissione	Faggiani	Peritore
1					
2					

PARTE I – IDENTIFICAZIONE, DESCRIZIONE GENERALE E TECNICO-LEGALE DEL BENE.....	3
1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE	3
1.1 Dati catastali.....	4
1.2 Descrizione del bene	6
1.3 Consistenza dell'immobile	7
1.3.1 Descrizione della struttura dell'immobile.....	8
1.3.2 Approfondimenti sul sistema strutturale dell'edificio	9
1.3.3 Descrizione delle finiture dell'immobile	11
1.4 Dotazione impiantistica	13
1.4.1 Sistema di climatizzazione	13
1.4.2 Sistema idrico-sanitario	14
1.4.3 Sistema antincendio	14
1.4.4 Impianti elevatori	15
1.4.5 Impianto elettrico	15
1.5 Dotazione di servizi ed impianti tecnologici	15
1.6 Destinazione urbanistica	16
PARTE II - PROCESSO DI VALUTAZIONE	16
2 SCOPO DELLA STIMA.....	16
2.1 Criteri e metodologie estimative	17
2.1.1 Il procedimento del MCA	17
2.1.2 Scelta delle caratteristiche	18
2.2 Individuazione del set dei comparables.....	19
2.2.1 Indicatori di mercato	19
3 CENNI AL MERCATO IMMOBILIARE AGGIORNATO AL IV TRIMESTRE 2014	20

4	DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE.....	26
4.1	Schede immobile Via Capitan Bavastro n. 116.....	27
4.2	Schede immobili per la comparazione	36
4.3	Calcolo del più probabile valore di mercato	44
4.4	Agenzia delle Entrate: dati O.M.I. – 2° semestre 2014	46
4.5	Valore di mercato dell'immobile e conclusioni	49





PARTE I – IDENTIFICAZIONE, DESCRIZIONE GENERALE E TECNICO-LEGALE DEL BENE

1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto della presente perizia sorge su di un'area situata al margine del quartiere Ostiense, in un'area definita su un lato dal tracciato della ferrovia realizzata negli anni '30 la cui urbanizzazione è avvenuta successivamente agli anni 60 con l'apertura di Via Palos che si stacca dal grande asse della Cristoforo Colombo. Più in particolare, amministrativamente, l'edificio ricade nella zona urbanistica del Municipio XI.

Il complesso edilizio risulta composto da più torri tra loro divise da un giunto di dilatazione delle strutture in cemento armato, indipendenti, statisticamente e funzionalmente l'uno dall'altro. La proprietà della C.C.I.A.A. di Roma è limitata alla torre A, acquistata dalla Società Mura Sebastiane S.R.L. in data 16 maggio 1973 con atto di compravendita n. 75053.



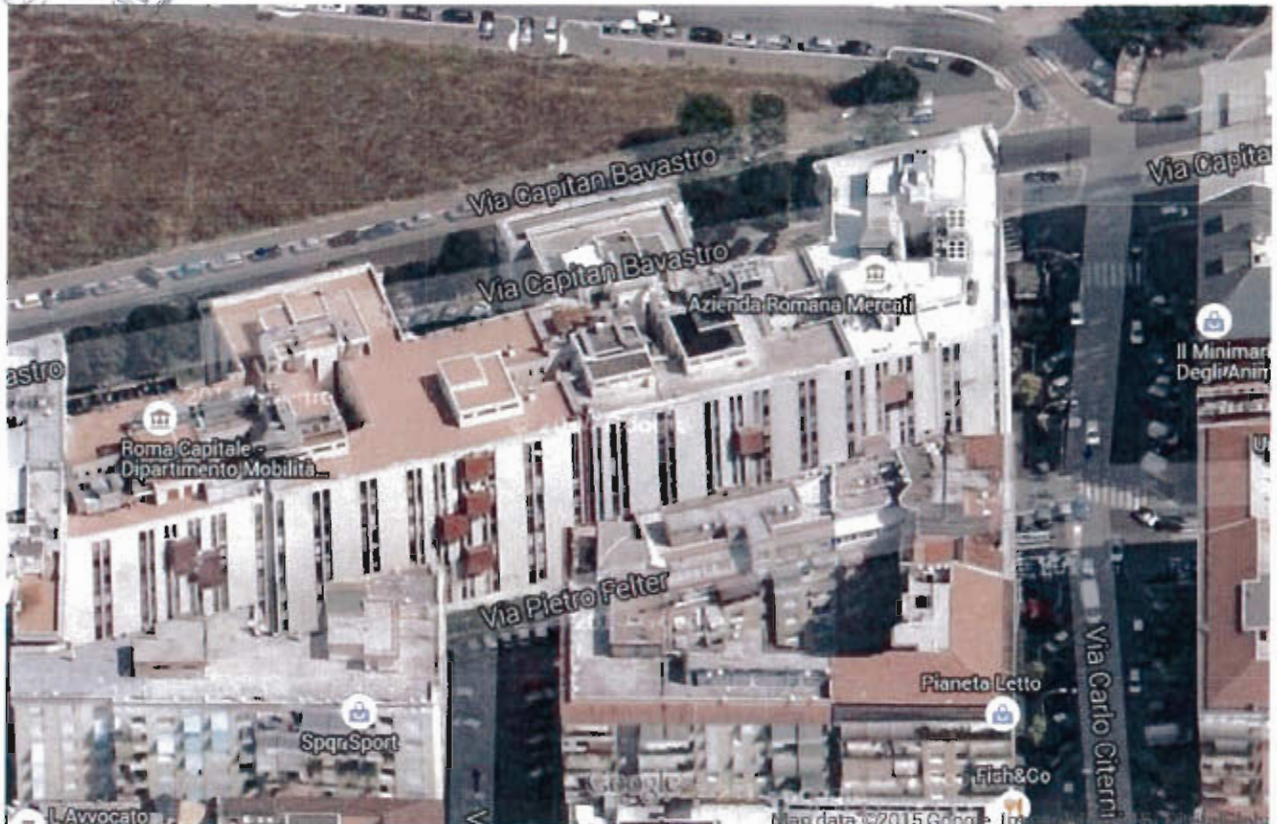


Figure 1 e 2 - Veduta aerea della zona

L'edificio – denominata corpo A - forma la testata di un isolato individuato dalla Via Capitan Bavastro, su cui si apre l'ingresso principale, dalla Via P.Feltri e dalla Via C. Citerni.

L'area scoperta annessa è censita nel Catasto Terreni al foglio 822, particella 139 e nel suo insieme confina: a Nord con la via Capitan Bavastro, ad Est con la via Carlo Citerni, a Sud con la via Pietro Feltri, ad Ovest con la restante proprietà delle Mura Sebastiane e sulla quale sorge il limitrofo corpo di fabbrica denominato Corpo B.

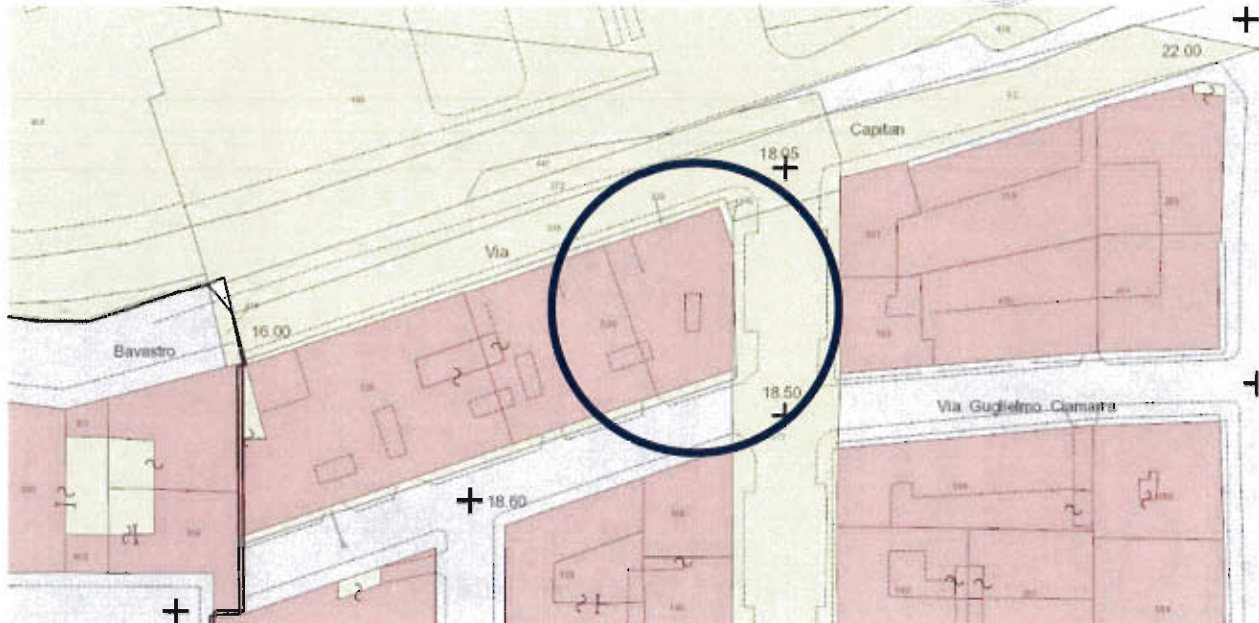
L'area risulta ben servita da importanti assi stradali di scorrimento veloce e dalla vicinanza della linea metro "B" con la fermata Garbatella. Attualmente la zona è ancora in trasformazione urbana, in quanto è in corso di realizzazione una importante edificazione nell'area a ridosso della ferrovia e prospettante l'edificio in oggetto.

1.1 DATI CATASTALI

L'immobile è censito al N.C.E.U. di Roma alla partita 244047, foglio 822 particella 213 subalterni da 1 a 11 e 27 compresi, L'area è censita nel Catasto Terreni al foglio 822, particelle 139 nel suo insieme confina: a Nord con la via Capitan Bavastro, ad Est con la via Carlo Citerni, a Sud con la via Pietro Feltri, ad Ovest con la restante proprietà delle Mura Sebastiane e sulla quale sorge il limitrofo corpo di fabbrica denominato Corpo B.

Elaborato 01	Data maggio 2015		20150503P161A01
-----------------	---------------------	--	-----------------

Di seguito si riporta l'estratto di mappa del lotto sul quale insiste il fabbricato:



PARTITA	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	CLASS E	CONSISTENZA
244047	822	213	1-11 27	B/4	2	19 952,45

Titolare dell'immobile: "CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA E ARTIGIANATO E AGRICOLTURA con sede in ROMA, C.F. 800997790588, proprietà".



Catone 01	Data maggio 2015		TPA106612P1101A001
--------------	---------------------	--	--------------------

1.2 DESCRIZIONE DEL BENE



Figura 2 - Vista dell'edificio da Via Capitan Bavastro

Il fabbricato da cielo a terra oggetto della stima si colloca all'angolo tra le vie Pietro Felter, Carlo Citerni e Capitan Bavastro con accessi principali dal civico n. 6 di via P.Feltr e dal civico n. 116 di via Capitan Bavastro. E' composto da un piano a quota -3.96 (il piano garage), da un piano a quote -0.10/-0.66 (piano terreno), da otto piani fuori terra con un'altezza di 3,00 m e da un piano servizi che ospita i locali tecnici. L'area d'impronta complessiva dell'edificio risulta essere di circa 930 mq. mentre l'altezza massima fronte strada è di mt. 29.

L'edificio fa parte di un complesso edilizio che partendo da una base comune a piastra, si eleva poi con torri autonome che si affacciano su chiostrine interne; la proprietà della CCIAA di Roma riguarda esclusivamente il corpo "Torre A".

Di recente sono stati eseguiti importanti lavori di ristrutturazione al piano terra che da luglio 2009 ospita la nuova Borsa Merci; interventi di aggiornamento e miglioramento degli impianti tecnologici sono stati eseguiti all'ultimo piano servizi.

Complessivamente la superficie utile, distribuita ai vari livelli è di 7.866 mq., la cubatura complessiva fuori terra è di 25.520 mc., quella interrata è di 2.836 mc.

Edificio 01	Data maggio 2015.		DITTOGAUP/16431
----------------	----------------------	--	-----------------

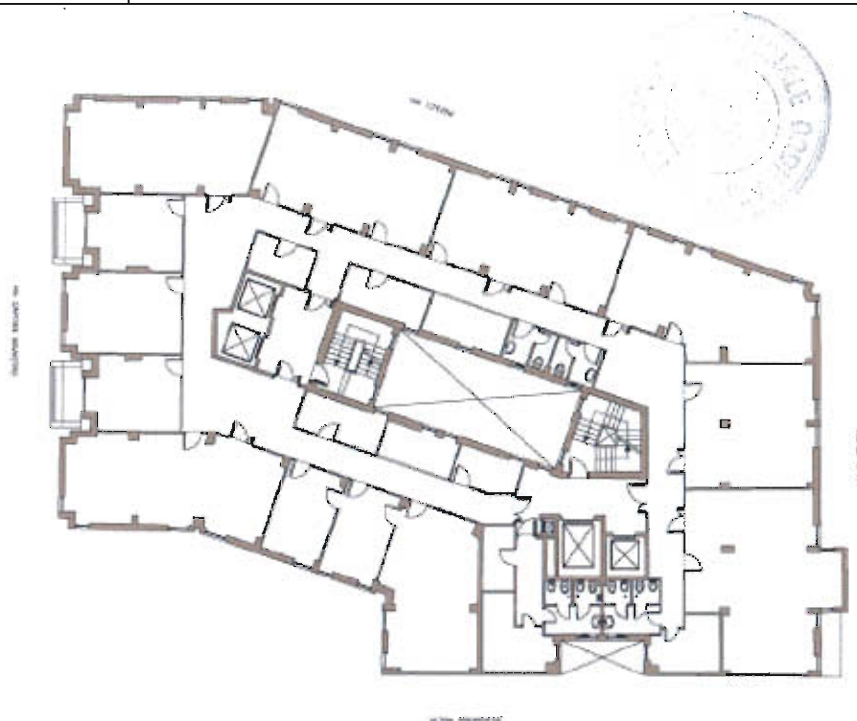


Figura 3 - Pianta piano tipo

1.3 CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

Gli uffici camerali presente nell'immobile si trovano ai piani primo (sportelleria) e dal terzo all'ottavo piano, la sala borsa è ubicata al piano terra, le sale corsi si trovano ai piani secondo, quarto e ottavo. I locali accessori quali: autorimessa al piano interrato, archivi/depositi/magazzini e locali tecnici sono distribuiti a tutti i piani.

Le consistenze, calcolate attraverso ausili informatici sui rilievi dello stabile forniti dalla proprietà, sono state suddivise secondo i vari piani in cui è composto l'immobile, così come riportato nella seguente tabella:

PIANI DEL FABBRICATO	DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (mq)	COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
Piano Interrato	Autorimessa	871,00	0,25	217,75
Piano terra	Uffici	710,00	1,00	710,00
	Balconi	7,00	0,10	0,70
Piano primo	Uffici	723,00	1,00	723,00
Piano secondo	Uffici	708,00	1,00	708,00
	Balconi	12,00	0,10	1,20
Piano terzo	Uffici	705,00	1,00	705,00
	Balconi	9,00	0,10	0,90
Piano quarto	Uffici	703,00	1,00	703,00

	Balconi	9,00	0,10	0,90
Piano quinto	Uffici	694,00	1,00	694,00
	Balconi	9,00	0,10	0,90
Piano sesto	Uffici	690,00	1,00	690,00
	Balconi	9,00	0,10	0,90
Piano settimo	Uffici	690,00	1,00	690,00
	Balconi	9,00	0,10	0,90
Piano ottavo	Uffici	643,00	1,00	643,00
	Terrazze	63,00	0,10	6,30
Copertura	Locali tecnici	179,00	1,00	179,00
	Terrazze	474,00	0,10	47,4
Totale		7 917,00		6 722,85

Al piano interrato è stato applicato un coefficiente di ragguaglio pari allo 0,25 in quanto l'autorimessa in oggetto non è accessibile dall'interno del fabbricato ma solo dall'ingresso carraio/pedonale su Via P. Felter.

Le consistenze riferite ai vani scala sono stati computati una sola volta nella loro proiezione.

Per quanto riguarda invece le superfici destinate a terrazza si è fatto riferimento a quanto previsto dal D.P.R. 138/98 il quale stabilisce che per le unità immobiliari a destinazione terziaria (uffici strutturati), le superfici dei balconi, terrazze e simili, siano computate nella misura del 10%.

La superficie lorda commerciale dell'edificio, al netto dei vani scala, è risultata pari a complessivi mq 7917.

1.3.1 Descrizione della struttura dell'immobile

L'edificio è servito da n.2 gruppi scala/ascensori, posizionati agli estremi del cortile interno e in corrispondenza dell'ingresso principale da Via P.Feltr e di quello su Via C. Citerni.

La struttura delle scale – entrambe protette secondo la normativa di prevenzione incendi - e dei vani corsa è in c.a., il gruppo di collegamento accessibile da via P. Feltr è dotato di un ascensore e un montacarichi mentre quello su via C. Citerni presenta due ascensori per il trasporto di persone.

Gli impianti ascensore hanno dimensioni e caratteristiche tali da essere accessibili dai portatori di handicap, sono del tipo a fune e con portata pari a 630 kg (8 persone) e dispongono di una sala macchine raggiungibile dal piano copertura del fabbricato.

Nell'ambito di detto locale trovano collocazione i motori e gli organi di trasmissione nonché i relativi quadri di comando e controllo.

L'edificio evidenzia le seguenti caratteristiche:

La struttura dell'edificio è costituita da un sistema intelaiato in cemento armato con pilastri e travi emergenti ed a spessore. La tipologia delle fondazioni è indiretta su pali con platea di

collegamento, infatti la mole dell'edificio e la natura alluvionale del piano di posa con il suo scarso coefficiente di coesione rendevano obbligata una scelta di questo tipo.

Alla piastra del piano interrato e del piano terra segue la "torre" costituita da ulteriori otto piani fuori terra oltre ad un piano copertura dove sono situati i locali tecnici delle centrali tecnologiche.

Gli orizzontamenti sono costituiti da solai gettati in opera e alleggeriti con pignatte laterizie. Le tamponature perimetrali sono in laterizio così come quelle del nucleo centrale con le scale ed i servizi igienici. I prospetti del fabbricato sono realizzati ad intonaco e sono ripartite da modanature ed elementi in c.a. oltre che dai tagli delle aperture.

All'interno, i divisori degli ambienti e delle aree di disimpegno si presentano con tipologie miste; infatti alcuni sono costituiti da pareti in laterizi forati rifinite ad intonaco civile, altri in cartongesso; il piano primo, aperto al pubblico con servizio sportelleria, è stato oggetto di ristrutturazione e presenta divisori con pareti mobili prefabbricate con anima in profilati di alluminio.

La copertura è piana con impermeabilizzazione in guaina bituminosa e sovrapposto pavimento galleggiante; lo smaltimento delle acque avviene mediante dei pozzetti di raccolta protetti da grate che portano ad un sistema di discese pluviali in pvc che arrivate a quota stradale, vengono convogliate nel sistema di raccolta fognario a gestione comunale.

I serramenti esterni sono costituiti da telai in alluminio preverniciato con guarnizioni di tenuta all'aria; le tamponature trasparenti sono in vetrocamera.

Gli infissi hanno parti apribili con sistema di apertura a vasistas.

Tutti i piani dell'edificio, ad eccezione del piano interrato e del piano copertura, presentano soffitti ribassati mediante una controsoffittatura realizzata con struttura a vista e pannelli in fibra minerale. Nell'intercapedine tra l'intradosso del solaio ed il controsoffitto corrono le tubazioni per la distribuzione dell'impianto d'illuminazione e sono incassati i corpi illuminanti.

1.3.2 Approfondimenti sul sistema strutturale dell'edificio

L'edificio si sviluppa su nove livelli più un livello di copertura.

La struttura portante in elevazione dell'edificio è costituita da un gabbia "pseudo" tridimensionale a pianta poligonale in calcestruzzo armato ordinario: l'attributo "pseudo" è dovuto al fatto che non tutti i pilastri sono collegati secondo tutte le direzioni ortogonali alle facce e pertanto la connessione tra i vari telai longitudinali principali è sostanzialmente attribuibile ai solai di piano. Inoltre sono presenti in maniera approssimativamente giustapposta due nuclei ascensore e due nuclei scala.

In particolare la struttura portante dell'edificio è costituita da:

- una fondazione indiretta su plinti impostati su pali aventi diametro variabile tra 100 e 130 cm, lunghezza pari a 40 m + infissione nelle argille compatte per 4 volte il diametro

(dichiarata in sede progettuale) e travi di collegamento aventi dimensioni 25x100: a tale proposito pare opportuno segnalare che anche a livello di fondazione non tutti i plinti (di cui molti monopalo) sono collegati secondo tutte le direzioni ortogonali alle facce.

- una struttura in elevazione su pilastri e travi (in genere a spessore di solaio nei piani alti) in c.a. a sezione rettangolare: anche a tale proposito pare opportuno segnalare la notevole irregolarità in elevazione della struttura portante che in taluni casi esibisce pilastri che spiccano in falso da travi di notevole spessore già dai primi piani dell'edificio;
- solai latero-cementizi gettati in opera con caldana di 4 cm ed altezza complessiva pari a 18 cm.

Nel corso del recente passato, e risalendo pertanto al 2012, alcuni fenomeni fessurativi riscontrati ai piani fuori terra dell'edificio nonché sulla muratura dell'autorimessa, hanno suggerito la necessità di avviare una serie di indagini ed approfondimenti finalizzati a valutare il comportamento dell'immobile di via Capitan Bavastro nel medio periodo.

Una serie di verifiche che hanno consentito di fotografare :

- in un primo momento la situazione fessurativa in essere (agosto 2012 e dicembre 2012);
- in un secondo periodo di tempo, l'evoluzione della situazione fessurativa (periodo giugno 2013 – febbraio 2014 e periodo aprile 2014 – ottobre 2014) relativa al comportamento del fabbricato ed in relazione sia alle indagini geologiche di approfondimento effettuate sia sul terreno che alle indagini ecometriche realizzate sulle fondazioni.

Si riporta di seguito un estratto dalle precedenti relazioni alle indagini conoscitive condotte sul fabbricato, che identificano la situazione in essere.

“Alla luce delle indagini documentali, delle indagini conoscitive commissionate, dei rilievi e delle verifiche di sicurezza effettuate, comprendenti azioni di tipo statico ed un presunto campo di cedimenti in fondazione, svolte sull'edificio in oggetto, è possibile concludere che:

- *Sull'edificio agiscono inesorabilmente e continuativamente due tipi di azione:*
 - *i fenomeni di corrosione che si sono innescati nelle barre d'armatura delle strutture maggiormente esposte agli agenti atmosferici e che riducono la capacità portante delle sezioni in c.a.;*
 - *i cedimenti differenziali del terreno di fondazione che accentueranno le distorsioni già rilevate negli elementi strutturali.*

- *Sotto le azioni di tipo statico comprendenti i cedimenti imposti al piano di fondazione, con le destinazioni d'uso previste, le verifiche di sicurezza di alcuni elementi strutturali non risultano soddisfatte e pertanto l'uso dell'edificio, per le destinazioni d'uso prefissate, può continuare soltanto se si predispongono con immediatezza interventi strutturali di consolidamento."*

Nel caso specifico in relazione a quanto sopra riportato, è pertanto opportuno che sull'edificio vengano realizzati un insieme coordinato di interventi che consentano di produrre un organico consolidamento del sistema fondazionale dell'edificio, nell'ottica di contenere e possibilmente bloccare i cedimenti differenziali del terreno di fondazione. Tale intervento non costituisce adeguamento antisismico del fabbricato, ma consentirebbe tuttavia di evitare l'accentuarsi delle distorsioni e dei conseguenti stati fessurativi esistenti sugli elementi strutturali.

Ciò premesso, in via presuntiva, e come tale soggetta a variazioni nell'ambito di successivi approfondimenti progettuali che saranno supportati dai risultati dei monitoraggi periodici, si stima un importo dei lavori per Strutture o parti di strutture in cemento armato pari a 2.700.000 €.

Si rende noto inoltre che al momento della redazione della presente relazione, non è presente la verifica sismica del fabbricato.

Tale analisi è influente nei confronti del risultato del valore dell'immobile. Si rimandano tali osservazioni al capitolo conclusivo.

1.3.3 Descrizione delle finiture dell'immobile

Tutto il piano terra, le zone di ingresso e le rampe della scala principale, presentano un pavimento in bollato in gomma. Le pavimentazioni delle aree destinate a sportelleria site al piano primo, sono in monocottura di gres ceramico; le pavimentazioni delle aree di disimpegno e degli uffici di tutti i piani, sono realizzate in linoleum di diverso e tipo e qualità. Pavimenti sopraelevati sono presenti solamente nei locali della sportelleria situati al piano primo.

Identificativo 01	Data maggio 2015	1274185500P16A001
----------------------	---------------------	-------------------



Figura 4 - Piano Terra – Area Ingresso



Figura 5 - Piano Primo – Area sportelleria

Tutti i piani dell'edificio, ad eccezione del piano interrato e del piano copertura, presentano soffitti ribassati mediante una controsoffittatura realizzata con struttura a vista e pannelli in fibra minerale di dimensione 60x60 cm all'interno dei quali sono incassati i corpi illuminanti.





Figura 6 - Piano Terzo – Controsoffittatura e corpi illuminanti

Le porte interne hanno struttura in legno di abete tamburato con superfici esterne in laminato plastico; la ferramenta di movimentazione e le serrature sono in acciaio.

I serramenti esterni sono costituiti da telai in alluminio preverniciato con guarnizioni di tenuta all'aria e le tamponature trasparenti sono in vetrocamera.

Gli infissi hanno parti apribili con sistema di apertura a vasistas.

1.4 DOTAZIONE IMPIANTISTICA

Di seguito si riporta sinteticamente la dotazione impiantistica dell'immobile.

1.4.1 Sistema di climatizzazione

Il fabbricato dispone di un impianto di climatizzazione estate-inverno del tipo a mobiletti ventilconvettori a due tubi ed aria primaria.

Centrale Termofrigorifera

La produzione dei fluidi termovettori è affidata ad una **centrale termica**, costituita da due generatori ad acqua calda, e da altrettanti gruppi refrigeratore aria/acqua, collocata sul terrazzo del fabbricato.

La centrale termica si trova in un apposito locale prefabbricato, realizzato conformemente alle prescrizioni della vigente normativa antincendio, mentre i due gruppi refrigeratori cui è affidata la produzione del fluido vettore refrigerato, sono installati poco distante su una apposita struttura in carpenteria metallica dotata di adeguati supporti antivibranti.

Lo stato apparente delle apparecchiature costituenti la centrale in questione è discreto.

Gli sportelli presenti al piano primo è invece dotata di un impianto a tutt'aria costituito da una UTA e da una rete di condotte per la mandata e la ripresa dell'aria presenti al piano.

A servizio della Borsa Merci, annessa alla sede camerale in questione, è invece installato un impianto di climatizzazione autonomo a tutt'aria costituito da un' unità Roof Top ad espansione diretta di gas refrigerante associata ad una rete aeraulica, realizzata in pannelli di polistirene espanso estruso, per la mandata e la ripresa dell'aria. L'apparecchiatura, recentemente installata, è di marca Climaveneta, mod. E/B 0152, capace di erogare all'aria circa 70 kW.

Impianti autonomi split system

Nell'ambito del fabbricato, ed in particolare ai piani VIII e II, questi ultimi destinati ad ospitare uffici di aziende associati alla sede camerale, sono installati numerosi impianti autonomi del tipo split system.

Apparecchiature terminali

L'impianto di climatizzazione, utilizza, quali **unità terminali** e di scambio termico, apparecchi ventilconvettori a due tubi installati in tutti gli ambienti; detti apparecchi sono di svariate tipologie (verticali da esterno, orizzontali da esterno, cassette da controsoffitto) anche se la tipologia più ricorrente è quella verticale da esterno.

Lo stato di conservazione degli apparecchi ventilconvettori è discreto.

Negli stessi locali esiste un impianto di riscaldamento con radiatori che è stato però completamente disattivato.

1.4.2 Sistema idrico-sanitario

L'alimentazione idrica del fabbricato è garantita dalla rete di distribuzione cittadina.

La produzione dell'acqua calda sanitaria è locale, mediante scaldacqua elettrici installati nei vari servizi igienici. Nell'ambito degli ambienti W.C. sono presenti gli apparecchi sanitari costituenti la dotazione standard per gli uffici.

Nella centrale termofrigorifera trova collocazione un impianto di addolcimento a scambio di resine, del tipo monocolonna e con rigenerazione volumetrica, destinato al trattamento delle acque per uso tecnologico.

1.4.3 Sistema antincendio

Il fabbricato dispone di un impianto di estinzione incendi con idranti UNI 45, questi ultimi collocati a protezione dei vari piani in elevazione del fabbricato, alimentati direttamente dalla rete idrica cittadina.

1.4.4 Impianti elevatori

L'edificio dispone di due elevatori installati in un nucleo ascensori in c.a., del tipo a fune e con portata pari a 630 kg (8 persone). Dispongono di una sala macchine raggiungibile dal piano copertura del fabbricato dove si trovano i motori e gli organi di trasmissione nonché i relativi quadri di comando e controllo.

1.4.5 Impianto elettrico

Il punto di consegna dell'energia elettrica in *media tensione* è situato nei locali posti al piano terra del fabbricato con accesso da via Capitan Bavastro, in prossimità dell'ingresso all'autorimessa.

Il locale è di agevole accesso e mantenuto in perfette condizioni.

La cabina MT/BT è posta al piano interrato del fabbricato, in locali di dimensioni appropriate.

Il sistema di distribuzione è TN-S, nel locale cabina è presente il collettore generale di terra.

Nel locale risultano essere presenti tutti i dispositivi di sicurezza previsti dal DPR 547/55 quali: pedana isolante, cartelli monitori, schema unifilare MT, etc.; gli interblocchi meccanici ed elettrici sono efficienti, le leve di manovra sono facilmente reperibili, all'esterno del locale è posizionato il pulsante sottovetro di sgancio generale.

Il quadro elettrico generale di *bassa tensione*, è ubicato al piano interrato nel medesimo locale cabina MT/BT ed è destinato alla protezione e comando di tutte le dorsali principali di alimentazione delle diverse zone del fabbricato.

Le alimentazioni ai quadri installati ai livelli superiori prendono origine dal quadro generale su unica dorsale principale, che raggiunge tutti i piani del fabbricato transitando in un cavedio verticale accessibile ed ispezionabile a tutti i livelli.

Lo stabile è dotato di un'alimentazione di emergenza (UPS) solamente per i locali della Borsa Merci di recente ristrutturazione e della centrale telefonica.

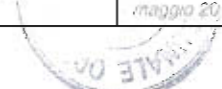

1.5 DOTAZIONE DI SERVIZI ED IMPIANTI TECNOLOGICI

L'immobile dispone dei seguenti impianti speciali:

- impianto di rilevazione fumi, integrato con una centrale per la diffusione sonora, pulsanti di allarme sottovetro a frangere e targhe ottico-acustiche
- rete dati
- impianto TVCC filare per il controllo di tutti gli accessi e le aree esterne
- sistema antintrusione a protezione esclusivamente del piano terra.

Sono presente inoltre impianti per il controllo accessi mediante badge magnetico in prossimità degli ingressi agli uffici delle diverse aziende della CCIAA ivi allocate.

CCIAA ROMA – Perizia estimativa del più probabile valore di mercato – sede di via Capitan Bavastro 116, Ro	
Elaborata DT	Data maggio 2015

Ogni azienda ha la propria rete dati con relativo server e centrale telefonica, rack ed UPS dedicato all'alimentazione elettrica.

1.6 DESTINAZIONE URBANISTICA

In base al PRGC vigente – approvato con del.C.C. n.33 del 19/20 marzo 2003 l'immobile in oggetto rientra nella "Città consolidata" ovvero nel tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita ed ad alta densità insediativa T2.

Si intendono per *Tessuti della Città consolidata* l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931 che hanno caratterizzato le zone di espansione o hanno sostituito insediamenti precedenti.

In quest'area sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Abitative;
- Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a, salvo che non siano introdotte negli edifici a tipologia speciale, con interventi di categoria RE, DR, AMP;
- Servizi;
- Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"
- Parcheggi non pertinenziali.

CU/a Carico urbano alto

DR - Demolizione e ricostruzione di edifici non rientrante nella categoria RE3;

AMP - Ampliamenti di edifici all'esterno della sagoma esistente, connessi o non a interventi di ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione della parte preesistente

RE - Ristrutturazione edilizia

PARTE II - PROCESSO DI VALUTAZIONE

2 SCOPO DELLA STIMA

Scopo della presente relazione estimale è la determinazione del più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile in precedenza descritto finalizzato alla sua alienazione.

La valutazione viene eseguita con riferimento all'attualità ed alle condizioni in cui si presenta l'immobile considerato libero da vincoli di qualsiasi genere e da persone e cose.

2.1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

La dottrina estimale indica per la determinazione del valore di mercato di un bene due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un immobile sono essenzialmente riconducibili a:

- Metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici, basata sulla comparazione, che si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi;
- Metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia indiretta; sono basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato, tramite uno degli altri criteri di stima utilizzati come procedimenti.

In considerazione delle caratteristiche del bene oggetto di stima (trattasi di immobile in normale stato di conservazione -fatto salvo quanto descritto relativamente alle strutture), della sua ubicazione, si ritiene di adottare il procedimento estimale diretto comparativo esplicitato attraverso il modello MCA (*Market Comparison Approach*) che verrà meglio descritto nei successivi paragrafi. Nella presente valutazione si è supposto che l'immobile sia libero da gravami, nella piena proprietà, e nell'ipotesi di inesistenza di vincoli, pesi, vizi, servitù attive e passive.

2.1.1 Il procedimento del MCA

La metodologia diretta per la determinazione del valore di mercato di un immobile, attuata attraverso procedimenti sintetici, basata sulla comparazione, si esplica attraverso il metodo estimale comparativo denominato MCA (*Market Comparison Approach*).

Il MCA è un procedimento comparativo pluriparametrico fondato sulla tesi che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato. Le caratteristiche possono essere:

- quantitative, misurate mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, ecc.);
- qualitative ordinabili, descritte 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 o al grado della corrispondente caratteristica del cosiddetto "prezzo marginale". Tale prezzo esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa.

Ai fini della comparazione si presuppone, da un lato di avere un immobile "virtuale" oggetto di stima (*subject*) del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo e 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*.

La scelta di *comparables* aventi consistenze disomogenee tra loro è giustificata dalla difficoltà di reperire sul mercato immobili aventi tipologia simile a quella del *subject*.

Nella fattispecie sono state condotte indagini attraverso agenzie immobiliari della zona o di zone con medesime caratteristiche al fine di individuare i prezzi di alcuni immobili di riferimento applicando, quando necessario, i dovuti coefficienti correttivi per particolari disomogeneità.

Si precisa che si è fatto riferimento ai prezzi di offerta degli immobili in quanto non possibile reperire i prezzi riferiti a atti di compravendita: nella valutazione finale è stato tenuto conto di questo aspetto.

2.1.2 Scelta delle caratteristiche

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

- caratteristiche dell'edificio
 - localizzazione di dettaglio, orientamento e esposizione;
 - tipologia architettonica e epoca di riferimento;
 - stato manutentivo dell'edificio;
- caratteristiche dell'unità immobiliare
 - consistenza ragguagliata;
 - dotazione ed efficienza degli impianti;
 - funzionalità;
 - stato manutentivo unità immobiliare;
 - dotazione di parcheggi.

2.2 INDIVIDUAZIONE DEL SET DEI COMPARABLES

Le indagini di mercato sono state indirizzate al reperimento di dati riferiti esclusivamente ad immobili di tipo terziario (uffici).

Sono presi a confronto anche immobili aventi dimensioni molto più ridotte dell'immobile in riferimento in quanto lo stesso risulta comunque urbanisticamente frazionabile (mediante piccoli interventi) sia per livello di piano che all'interno del piano stesso.

Ciò ha permesso di reperire l'insieme dei *comparables* elencati di seguito:

Immobili per comparazioni	Zona - Indirizzo	Fonte	Epoca
1	Bologna – Via Severano	indagine di mercato	aprile – maggio 2015
2	Bologna - Via Sant'Angela Merici	indagine di mercato	aprile – maggio 2015
3	Bologna – Piazza Bologna, adiacenze	indagine di mercato	aprile – maggio 2015
4	Colli Albani - Via Arrigo Davila	indagine di mercato	aprile – maggio 2015
5	Omboni - Piazza Navigatori	indagine di mercato	aprile – maggio 2015
6	Esquilino – Viale Manzoni	indagine di mercato	aprile – maggio 2015

2.2.1 Indicatori di mercato

Per l'individuazione dei principali parametri tecnico-economici si fa riferimento ai dati contenuti nel database dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), aggiornato semestralmente da questa Agenzia.

Da esso si rilevano gli elementi caratteristici della zona in cui ricade l'immobile in oggetto. Tale zona, nel modello territoriale implementato dall'OMI riferito al Comune di Roma ed alla zona in riferimento, è denominata "Semicentrale/OSTIENSE (VIA DEL PORTO FLUVIALE)". Il valore di mercato per immobili a destinazione uffici, con stato conservativo normale, oscilla da un minimo di 2.800 €/mq a 4.200 €/mq.

Data la posizione dell'immobile, al confine con la zona di Garbatella, si è fatto riferimento anche ai valori O.M.I. di quest'ultima, denominata "Semicentrale/GARBATELLA (LARGO DELLE SETTE CHIESE)", i cui variano da un minimo di 2.900 €/mq ad un massimo di 4.200 €/mq.

Infine si è fatto riferimento ai dati del Borsino Immobiliare, per la Zona Garbatella (circonvallazione Ostiense - viale Giustiniano Imperatore).



3 CENNI AL MERCATO IMMOBILIARE AGGIORNATO AL IV TRIMESTRE 2014

Al fine di interpretare al meglio le risultanze della presente relazione estimativa, occorre tenere in considerazione il delicato momento storico di crisi economica che ormai perdura da qualche anno in Italia e oltre e che ha determinato un forte calo del mercato immobiliare e l'abbassamento generalizzato dei prezzi degli immobili.

A tal proposito si ritiene utile riportare alcuni cenni sui dati del mercato immobiliare 2013-2014 per una maggiore comprensione del contesto di riferimento.

Definizioni:

NTN (numero di transazioni normalizzate)

Indicatore della dinamica di mercato; rappresenta il numero di transazioni, normalizzate rispetto alla quota di proprietà compravenduta, avvenute in un determinato periodo di tempo; è un dato estratto dalla Banca Dati degli Uffici di Pubblicità Immobiliare. (Voce dal glossario di Tecnoborsa);

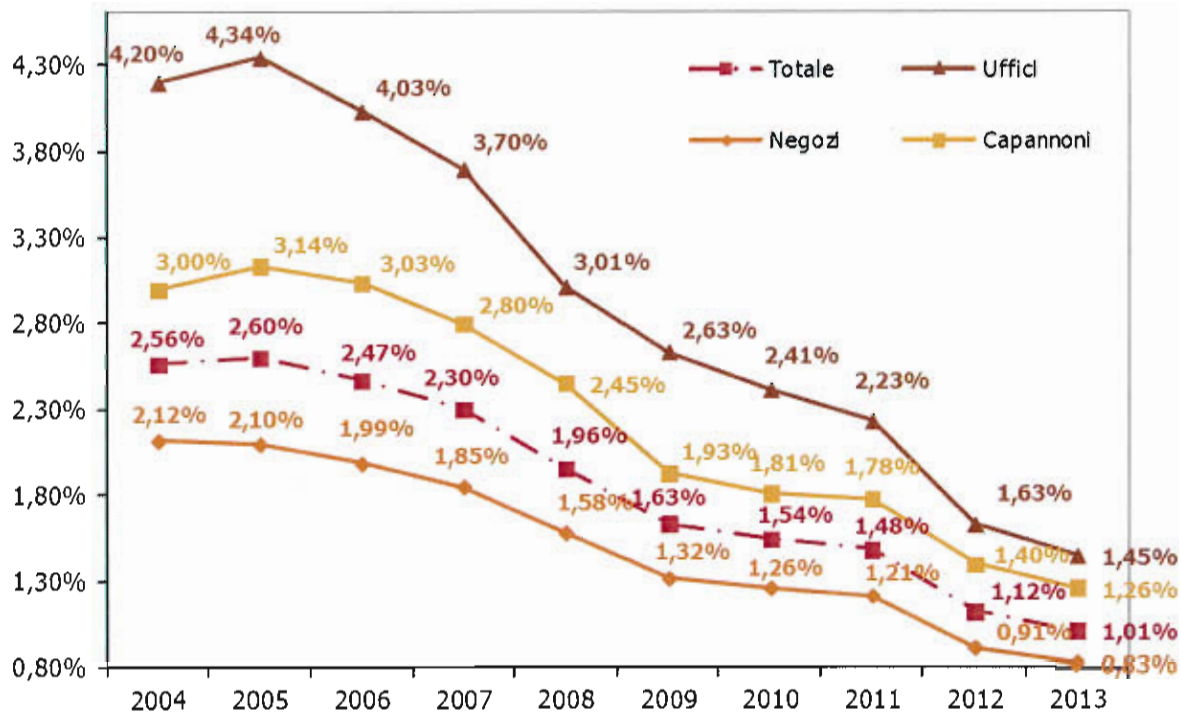
Stock (immobiliare)

Numero di unità immobiliari presenti in un Comune, distinte per tipologia edilizia. (Voce dal glossario di Tecnoborsa);

Prendendo in considerazioni i dati del mercato immobiliare a livello nazionale riferibili a tutto il 2013 (cfr. RAPPORTO IMMOBILIARE 2014 per immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva – OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate – ultimo rapporto disponibile) si evidenzia per il comparto non-residenziale (uffici, negozi e capannoni) un calo delle compravendite per tutto l'anno 2013, sebbene con perdite minori rispetto al 2012. Medesime flessioni si sono comunque verificate anche nell'ambito residenziale.

Occorre premettere che l'andamento del numero indice NTN nazionale, con base 100 all'anno 2004, evidenzia come la flessione dei volumi di compravendita sia cominciata nel 2006 per le tipologie uffici e negozi e nel 2007 per i capannoni. Tutte le tipologie, poi, hanno subito una decisa diminuzione dei volumi scambiati nel 2008, con gli uffici che subiscono la maggiore contrazione. Nel biennio 2011-2012 si assiste ad un generale crollo dei volumi compravenduti e nel corso del 2013 ad una attenuazione delle perdite.(cfr figura A).



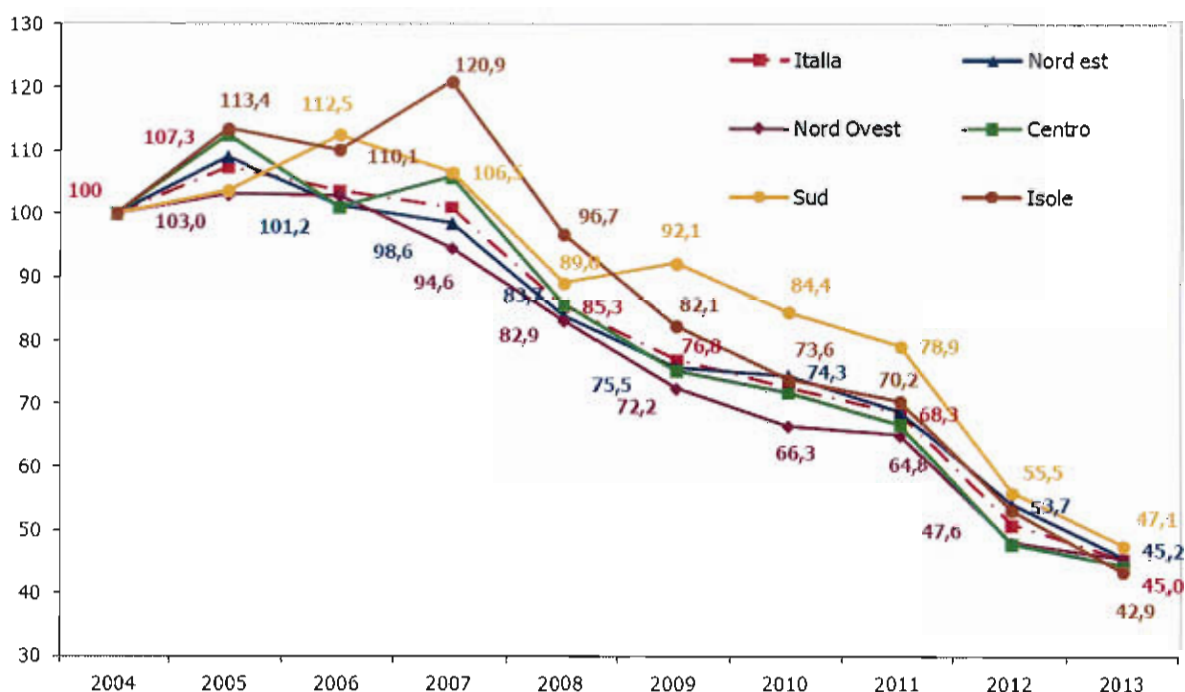


**Figura A - estratto Rapporto Mercato Immobiliare 2014 - OMI/Agenzia delle Entrate:
ANDAMENTO DELL'IMI
DAL 2004 PER IL SETTORE NON RESIDENZIALE A LIVELLO NAZIONALE**

Ciò premesso e concentrandosi sui dati relativi agli UFFICI, di cui l'immobile oggetto di stima fa parte, nel 2013 il volume di compravendite di unità immobiliari a destinazione ufficio è stato pari a 9.276 NTN, in flessione del 10,8% rispetto al 2012 (10.402 NTN) – cfr. figura B.



Elaborato 01	Data Maggio 2015	IT/1/10/07/16/001
-----------------	---------------------	-------------------



**Figura B - estratto Rapporto Mercato Immobiliare 2014 - OMI/Agenzia delle Entrate:
NUMERO INDICE NTN
NAZIONALE – UFFICI**

Sulla base delle quotazioni OMI medie comunali rilevate nel I e II semestre del 2013, per la tipologia edilizia uffici nel rapporto sopra citato è stata calcolata una quotazione media, pesata con il relativo stock comunale, per regione e per area territoriale. I dati elaborati sono riferiti a 5.998 comuni per i quali nel 2013 sono state pubblicate quotazioni OMI per la tipologia edilizia uffici.

La quotazione media annuale di riferimento, per unità di superficie, per la tipologia uffici a livello nazionale risulta nel 2013 pari a 1.490 €/m² in diminuzione, -2% rispetto al 2012. Tra le aree geografiche del paese, nel Centro e al Sud le quotazioni sono in calo più deciso, -4% circa, e recuperano nel Nord Est dove aumentano del 2,4%.

Dall'esame delle quotazioni medie elaborate emerge che la regione con la quotazione media più elevata è il Lazio, con 2.495 €/m² (-4,1% rispetto la quotazione 2012). Distanti dalla quotazione media del Lazio, ma con valore superiore a 1.500 €/m² risultano le regioni Liguria, con 2.073 €/m² (-4,6% rispetto il 2012), la Valle d'Aosta, 2.013 €/m² (+5,4%) la Toscana, con 1.742 €/m² (-3,1% rispetto al 2012), la Campania, con 1.592 €/m² (-5% rispetto al 2012), quindi, l'Emilia-Romagna e Lombardia intorno ai 1.600 €/m² con quotazione in calo di circa il 2% rispetto al 2012. Tutte le altre regioni presentano una quotazione media, per gli uffici, inferiore a 1.500 €/m²; una quotazione media regionale inferiore a 1.000 €/m² si registra in Basilicata, Calabria, Molise e Friuli Venezia Giulia (cfr. figura C).

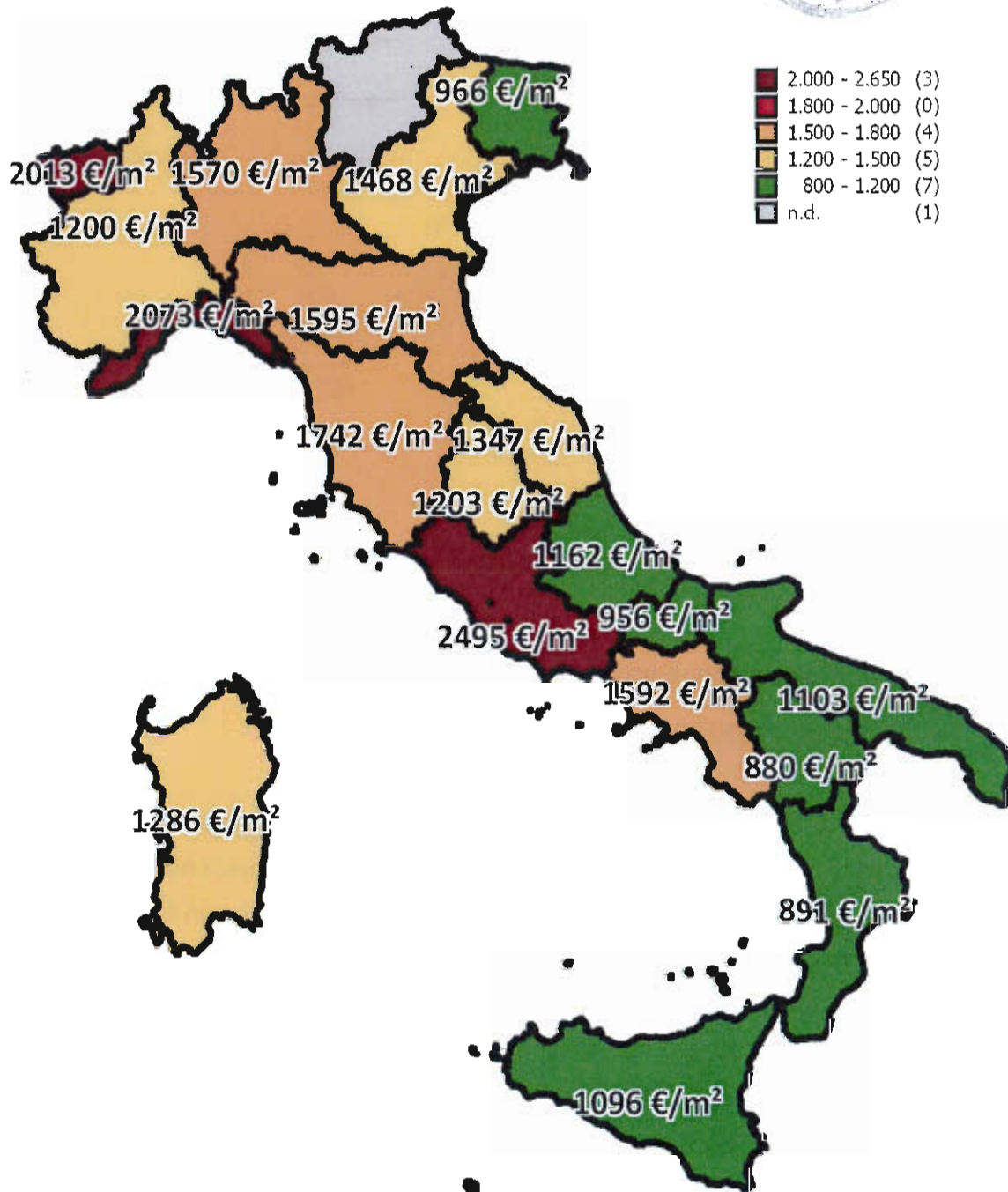


Figura C – quotazioni medie regionali 2013 – uffici
(estratto Rapporto Mercato Immobiliare 2014 OMI/Agenzia delle Entrate per immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva)

All'interno delle stesse regioni si ha poi un discostamento della quotazione media da zona a zona, con valori tendenzialmente più alti per i capoluoghi di provincia. Nella fattispecie si riportano i

differenziali delle quotazioni medie comunali 2013 per gli uffici (ove si intende il valore medio nazionale = 1), dalla quale si evince il valore nella provincia di Roma.

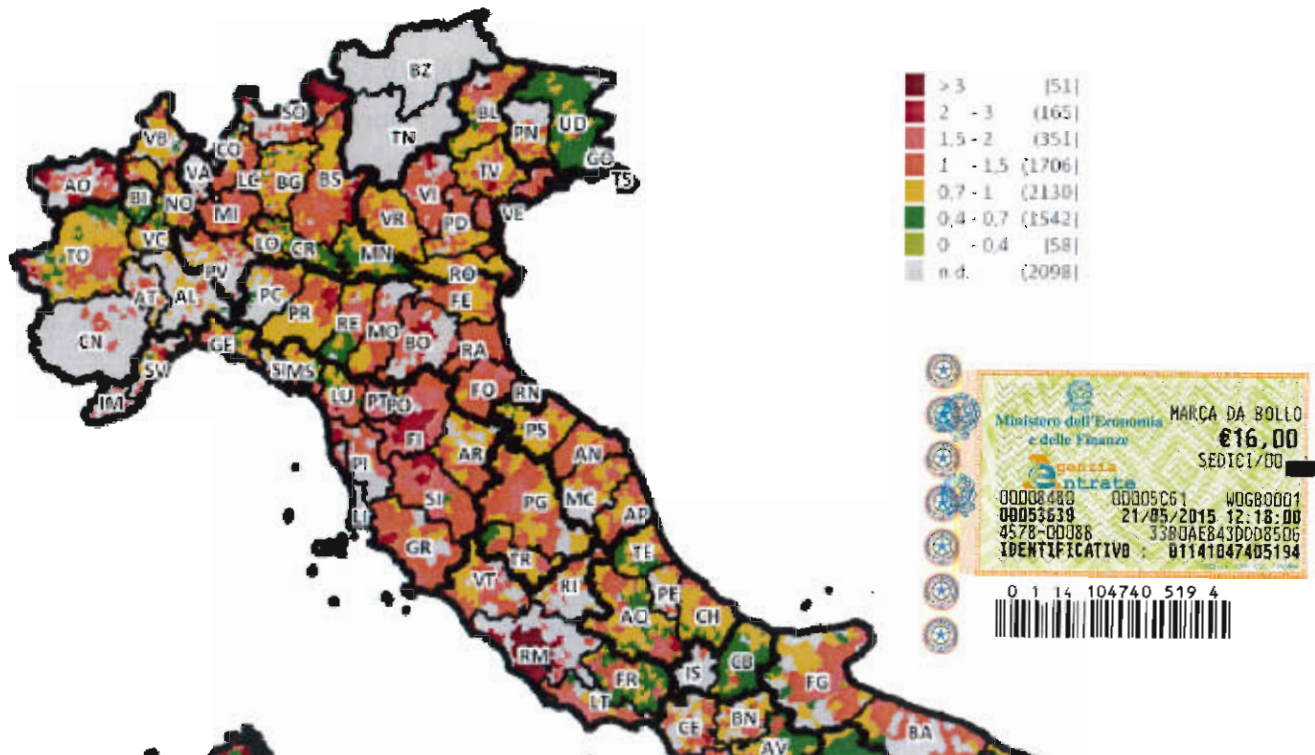
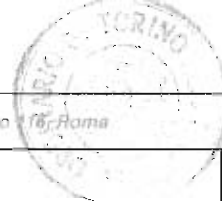


Figura D – mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali 2013 (valore medio nazionale = 1) – per UFFICI (estratto Rapporto Mercato Immobiliare 2014 OMI/Agenzia delle Entrate per immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva)

Per quanto riguarda l'analisi della situazione più recente e stando ai dati ad oggi pubblicati dall'Agenzia delle Entrate e riferiti al IV trimestre del 2014 (cfr. NOTA TRIMESTRALE – Andamento del mercato immobiliare nel IV trimestre 2014 – OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate), si osserva quanto di seguito descritto.

Il mercato immobiliare italiano risulta ancora in crescita nel IV trimestre 2014 consolidando il rialzo già osservato nel precedente trimestre. Il tasso tendenziale¹ riferito al totale delle compravendite risulta, infatti, pari a +5,5%. Con un numero di compravendite immobiliari pari a 920.849 NTN, l'anno 2014 si chiude con una variazione complessiva rispetto al 2013 pari a +1,8% (con un aumento di circa 16mila NTN) ed era dal 2006 che non si osservava un segno positivo per le compravendite immobiliari.

Nel IV trimestre 2014 il settore residenziale con 116.543 NTN guadagna, rispetto al IV trimestre del 2013, oltre sette punti percentuali. Anche negli altri settori il tasso tendenziale del IV trimestre 2014 è positivo. Le compravendite di pertinenze, riconducibili in larga parte a immobili al servizio delle



CCIAA ROMA – Perizia estimativa del più probabile valore di mercato – sede di via Capitan Bavastro 16, Roma		
Materiali 01	Data maggio 2015	T04105BGP15A001

abitazioni quali cantine, box e posti auto, risultano in crescita del 4,1%, con 95.502 NTN. Tra i settori del mercato non residenziale, le compravendite di immobili commerciali mostrano il rialzo maggiore +14,1%, con 7.991 NTN. Sono positive anche le variazioni tendenziali trimestrali dei settori terziario (2.805 NTN; +0,3%) e produttivo (2.992 NTN, +3,1%).

Su base annua, complessivamente, nel 2014 tutti i settori sono in crescita, ad eccezione del settore terziario che chiude l'anno con una perdita di scambi del 4,6%.

Il settore terziario

Il settore terziario, che comprende le unità immobiliari censite in catasto come uffici e istituti di credito, con 2.805 NTN nel IV trimestre 2014 torna in campo positivo, anche se in moderata crescita (+0,3%) dopo ben dodici trimestri di perdite.

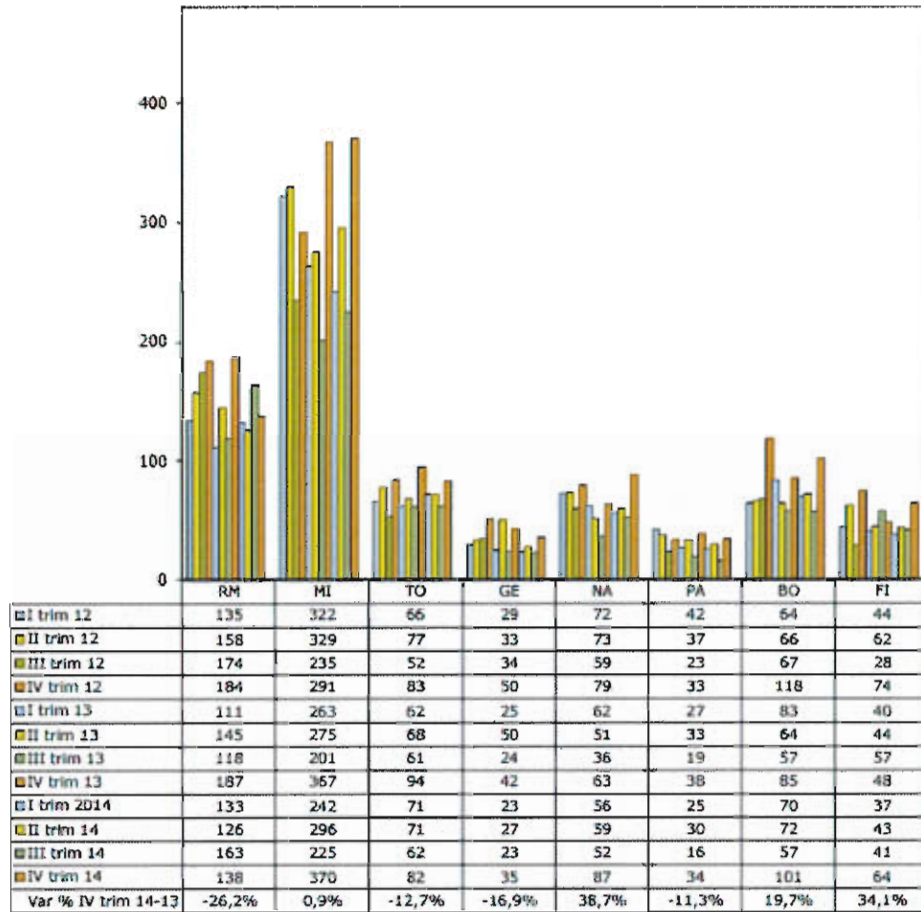
In questo trimestre, gli andamenti nelle diverse aree geografiche sono molto differenziati. Al Sud gli scambi di uffici sono in forte recupero rispetto al IV trimestre del 2013, +16,8%, sono stabili al Nord e di nuovo in forte calo al Centro. Su base annua, il 2014 si chiude in positivo solo al Sud (+4%) con un numero di scambi (1.862 NTN) che supera per la prima volta, dal 2004, quelli realizzati al Centro (1.746 NTN).

Analizzando le province delle maggiori città italiane, gli andamenti sono molto differenziati, anche in considerazione dell'esiguo numero di compravendite che si registrano in un trimestre, per cui le variazioni percentuali possono risultare elevate a fronte di lievi variazioni in termini assoluti.

Nel IV trimestre 2014 nelle province delle otto principali città italiane per popolazione si sono avute complessivamente 911 compravendite (NTN) per il settore terziario, in perdita dell'1,3% rispetto al IV trimestre del 2013.

Come evidenziato nel grafico di Figura 19 le variazioni tendenziali positive si alternano ad alcune anche decisamente negative. Il rialzo più sostenuto si registra a Napoli, Bologna e Firenze; di contro, a Roma e Genova si verificano i maggiori cali.





4 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Come detto al punto 2.1, il valore corrente del bene è stato stimato con il metodo per confronto o comparazione diretta.

Si riportano di seguito le schede relative all'immobile, le schede relative agli immobili per la comparazione e le quotazioni O.M.I. per le zone di Garbatella e Ostiense.



Liberalità di	Data maggio 2015	Firma del Perito
------------------	---------------------	------------------



4.1 SCHEDE IMMOBILE VIA CAPITAN BAVASTRO N. 116

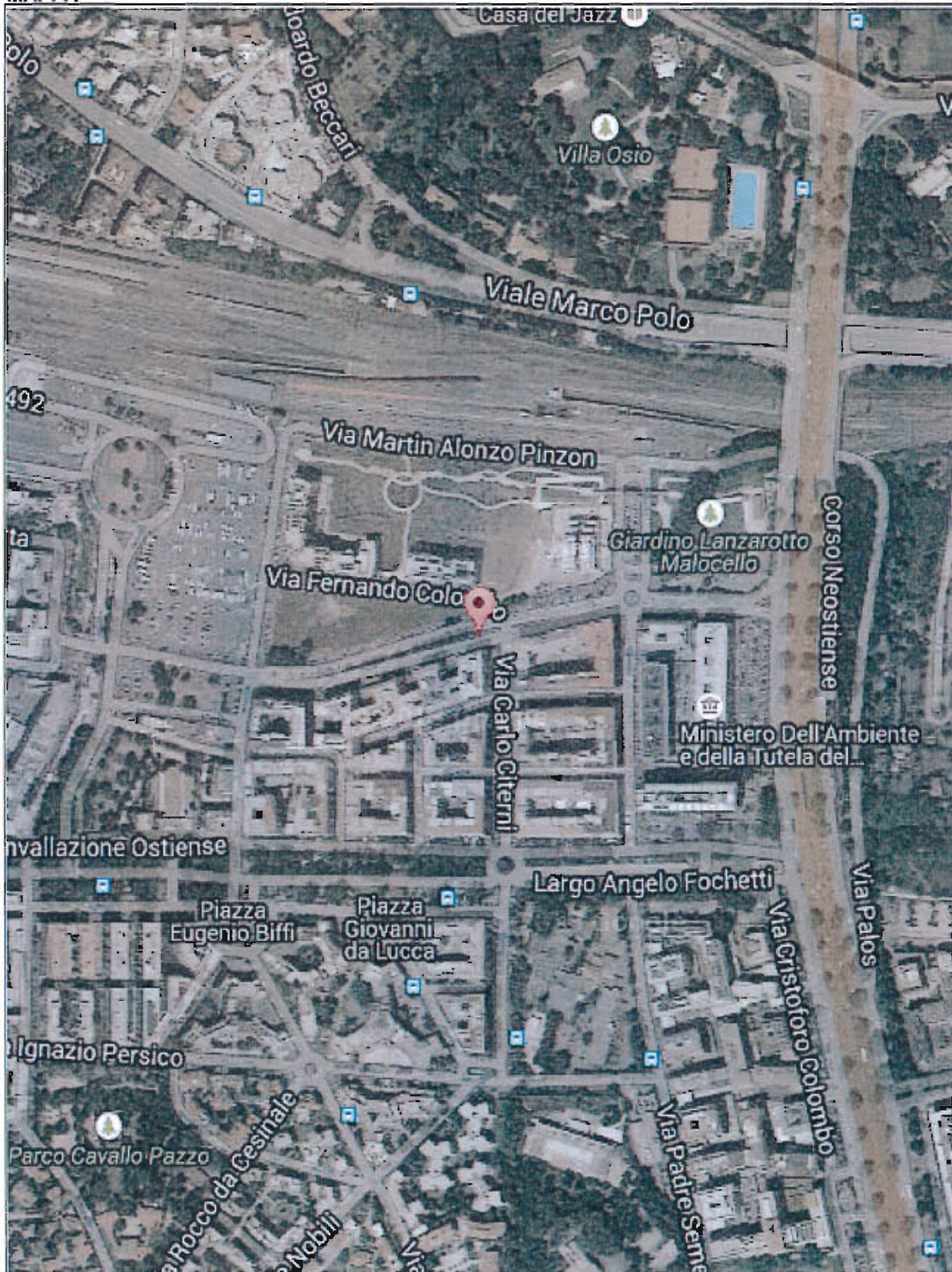


STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Rif. Immobile: 1

Indirizzo IMMOBILE	Via Capitan Bavastro 116 - 00154 ROMA - ROMA - LAZIO - ITALIA								
Proprietà	Camera di Commercio di Roma								
Destinazione	Ufficio	Foglio	822	Particella	213	Sub.	da 1 a 11 e 27	Cat.	B/4

MAPPA



STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Rif. Immobile: 1

Indirizzo IMMOBILE	Via Capitan Bavastro 116 - 00154 ROMA - ROMA - LAZIO - ITALIA
Proprietà	Camera di Commercio di Roma
Destinazione	Ufficio

DATI CATASTALI

DATI IDENTIFICATIVI		Tipo unità	
Provincia	Comune		
ROMA	ROMA		
Sezione	Foglio	Particella	Subalterno
244047	822	213	da 1 a 11 e 27

DATI DI CLASSAMENTO IMMOBILE

Zona censuaria	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita catastale
3		B/4				

DATI DI CLASSAMENTO TERRENO

Qualità	Classe	Superficie ha a ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario

DATI TAVOLARI

Partita Tavolare	Corpo Tavolare	Porzione Materiale	Comune Catastale	Codice Comune
	Foglio	Particella	Denominatore	Tipo particella
	822	213		



STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Rif. Immobile: 1



Indirizzo
IMMOBILE

Via Capitan Bavastro 116 - 00154 ROMA - ROMA - LAZIO - ITALIA

Proprietà

Camera di Commercio di Roma

Destinazione

Ufficio

Foglio

822

Particella

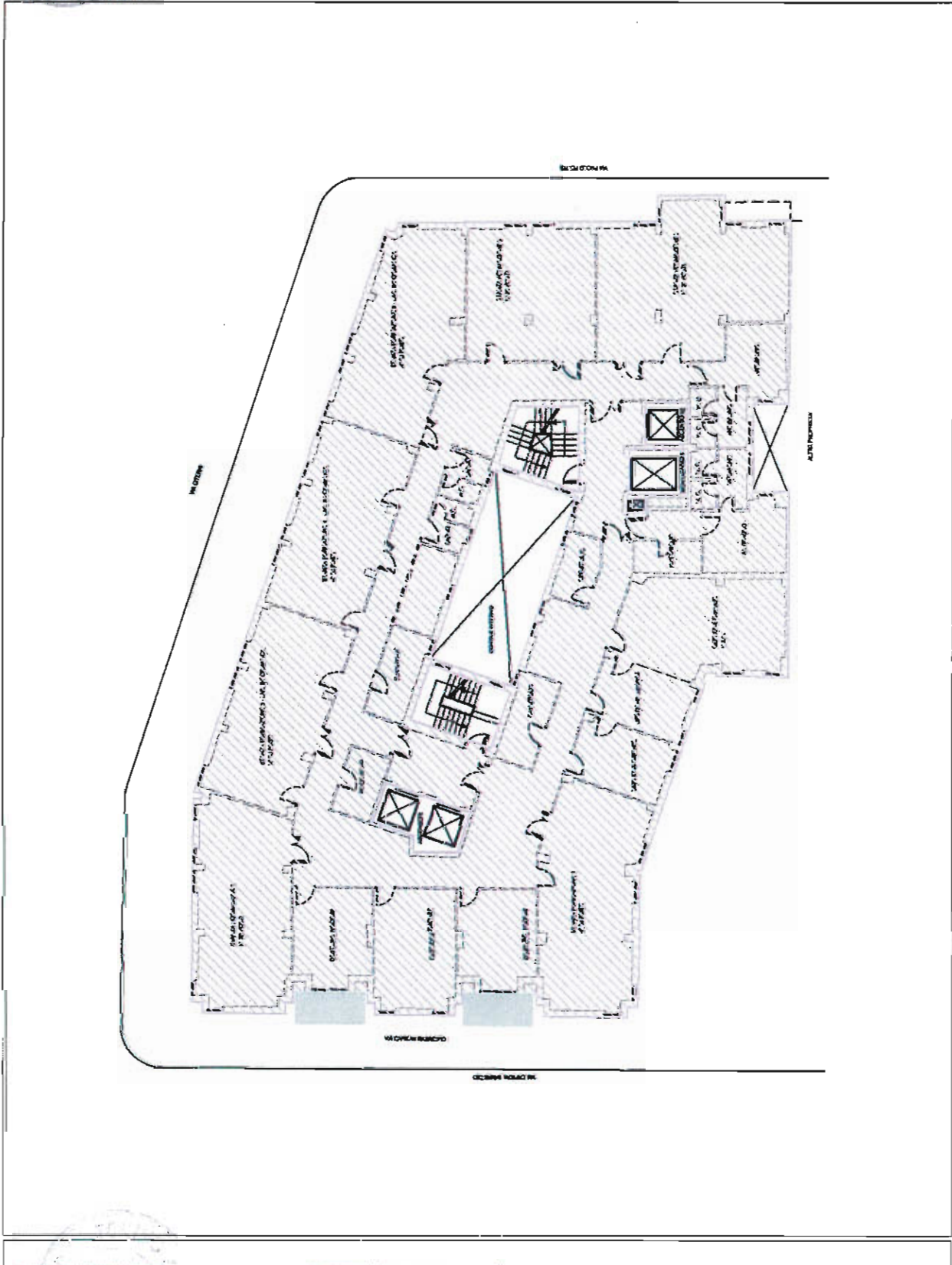
213

Sub. da 1 a 11 e 27

Cat.

B/4

PLANIMETRIA



STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Rif. Immobile: 1

Indirizzo IMMOBILE	Via Capitan Bavastro 116 - 00154 ROMA - ROMA - LAZIO - ITALIA							
Proprietà	Camera di Commercio di Roma							
Destinazione	Ufficio	Foglio	822	Particella	213	Sub. da 1 a 11 e 27	Cat.	B/4

DESCRIZIONEAnno di costruzione o ristrutturazione Anni di vetustà

Il fabbricato da cielo a terra oggetto della stima si colloca all'angolo tra le vie Pietro Felter, Carlo Citerni e Capitan Bavastro con accessi principali dal civico n. 6 di via P.Felter e dal civico n. 116 di via Capitan Bavastro. E' composto da un piano a quota -3.96 (il piano garage), da un piano a quote -0.10/-0.66 (piano terreno), da otto piani fuori terra con un'altezza di 3,00 m e da un piano servizi che ospita i locali tecnici. L'area d'impronta complessiva dell'edificio risulta essere di circa 930 mq. mentre l'altezza massima fronte strada è di mt. 29.

L'edificio fa parte di un complesso edilizio che partendo da una base comune a piastra, si eleva poi con torri autonome che si affacciano su chiostrine interne; la proprietà della CCIAA di Roma riguarda esclusivamente il corpo "Torre A".

Di recente sono stati eseguiti importanti lavori di ristrutturazione al piano terra che da luglio 2009 ospita la nuova Borsa Merci; interventi di aggiornamento e miglioramento degli impianti tecnologici sono stati eseguiti all'ultimo piano servizi.

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Rif. Immobile: 1



Indirizzo
IMMOBILE

Via Capitan Bavastro 116 - 00154 ROMA - ROMA - LAZIO - ITALIA

Proprietà

Camera di Commercio di Roma

Destinazione

Ufficio

Foglio

822

Particella

213

Sub. da 1 a 11 e 27

Cat.

B/4

FOTOGRAFIE



Vista d'insieme dell'immobile



Prospetto su Via Capitan Bavastro



Vista interna: uffici



Vista interna: uffici



STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Rif. Immobile: 1

Indirizzo IMMOBILE	Via Capitan Bavastro 116 - 00154 ROMA - ROMA - LAZIO - ITALIA							
Proprietà	Camera di Commercio di Roma							
Destinazione	Ufficio	Foglio	822	Particella	213	Sub. da 1 a 11 e 27	Cat.	B/4



FOTOGRAFIE



Vista interna: sportelli



Servizio igienico



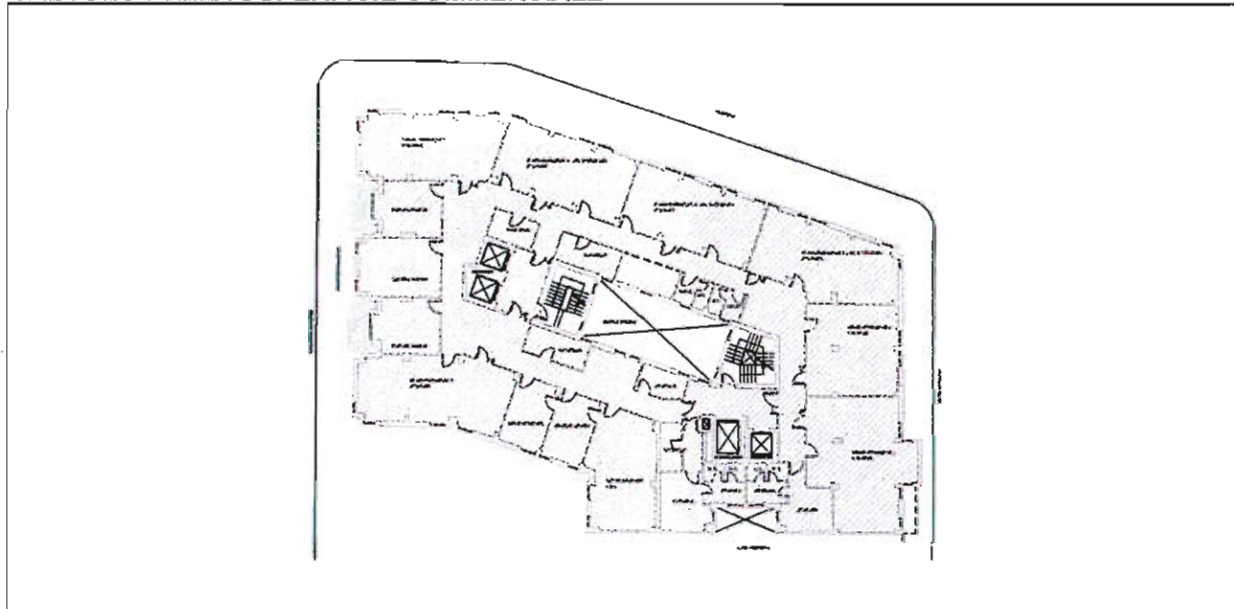
Terrazzo di copertura



STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Rif. Immobile: 1

Indirizzo IMMOBILE	Via Capitan Bavastro 116 - 00154 ROMA - ROMA - LAZIO - ITALIA								
Proprietà	Camera di Commercio di Roma								
Destinazione	Ufficio	Foglio	822	Particella	213	Sub.	da 1 a 11 e 27	Cat.	B/4

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**CRITERIO DI CALCOLO ADOTTATO: DPR 138/98**

	Superficie mq	Descrizione	
Superficie al 100%	6.445,00	Vani principali e accessori diretti più muri interni e perimetrali di max cm50 più 50% muri in comune.	+
Superficie al 10%	601,00	Balconi e terrazze comunicanti >25mq, aree scoperte <sup.coperta.	+
Sup. al 25,00%	871,00	Autorimessa (pertinenza non comunicante)	+
Superficie commerciale arrotondata all'unità			
			6.723,00

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

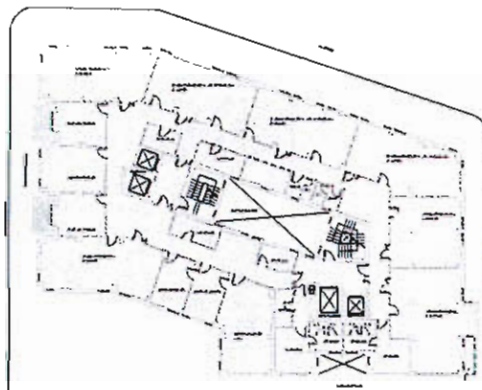
Rif. Immobile: 1

Indirizzo IMMOBILE **Via Capitan Bavastro 116 - 00154 ROMA - ROMA - LAZIO - ITALIA**

Proprietà **Camera di Commercio di Roma**

Destinazione **Ufficio** Foglio **822** Particella **213** Sub. **da 1 a 11 e 27** Cat. **B/4**

COEFFICIENTI CORRETTIVI



Zona di riferimento

GARBATELLA

Piano con ascensore	Terzo e successivi: 1,00	PCA	1,000	x
Piano senza ascensore		PSA		x
Orientamento	Nessun orientamento prevalente: 1,00	ORI	1,000	x
Esposizione	Su più lati: 1,05	ESP	1,050	x
Affaccio	Su strada: 1,00	AFF	1,000	x
Taglio		TAG		x
Balconi	Con due balconi: 1,05	BAL	1,050	x
Distribuzione	Normale: 1,00	DIS	1,000	x
Luminosità	Molto luminoso: 1,05	LUM	1,050	x
Vetustà	42 anni dal 1973	VET	0,740	x
Finitura	Ordinaria: 1,00	FIN	1,000	x
Manutenzione: immobile	Stabile	MAN		x
Riscaldamento	Centralizzato: 1,00	RIS	1,000	x
Efficienza energetica	Classe G: 0,90	EFF	0,900	x
Locazione	Libero: 1,00	LOC	1,000	x
Stabile	Nella media della zona: 1,00	STA	1,000	x
Parcheggio	Più facile: 1,10	PAR	1,100	x
Trasporti	Vicini: 1,05	TRAS	1,050	x
Traffico	Normale: 1,00	TRAF	1,000	x
Zona	Nella media della zona: 1,00	ZON	1,000	x
Produttività		PROD		x
Altro	Taglio del piano molto elevato: 0,85	ALT	0,850	=

Coefficiente correttivo per locazione **0,756908**

Coefficiente correttivo **0,756908**

Elaborato
01

Data
maggio 2015

CCIAA ROMA

4.2 SCHEDE IMMOBILI PER LA COMPARAZIONE



STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Rif. Immobile: 1

Indirizzo IMMOBILE: **Via Capitan Bavastro 116 - 00154 ROMA - ROMA - LAZIO - ITALIA**

Proprietà: **Camera di Commercio di Roma**

Destinazione: **Ufficio** Foglio: **822** Particella: **213** Sub. **da 1 a 11 e 27** Cat. **B/4**

ID 1

Indirizzo: **Via Severano - 00161 Roma - Roma - Lazio - Italia**

Provenienza dell'informazione: **INDAGINE DI MERCATO**

Destinazione: **Ufficio** Categoria: Anno di costruzione/ristrutturazione: **1940**

Descrizione: **Ufficio, disposto su due livelli divisibili (piano primo e piano terra), ubicato in un Palazzo signorile in Via Severano, a 5 minuti dalla fermata metro Bologna e 10 min. da Porta Pia. L'ufficio si sviluppa su mq 405 oltre mq 270 di giardino adibito anche a parcheggio per 10 auto con passo carrabile e cancello elettrico. L'immobile è composto da tripli ingressi, di cui uno completamente indipendente, grande reception, 15 camere, tre bagni e balcone. Aria condizionata caldo/ freddo, riscaldamento centralizzato con misuratori di consumo, porta blindata, porte anti-urto, serrande elettriche. Cablato, impiantistica a**



CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE Criterio di calcolo adottato: Uni 10750:2005

Sup. al 100%	405,00	al 33,3%		al 15%		Superficie commerciale mq 405,00
Sup. al 60%		al 30%		al 10%		
al 50%		al 25%		al 5%		
al 35%		al 20%		al 2%		

COEFFICIENTI CORRETTIVI PER RENDERE L'IMMOBILE COMPARABILE

Piano con ascensore	Terra con giardino: 0,85	PCA	0,850	x
Piano senza ascensore		PSA		x
Orientamento	Nessun orientamento prevalente: 1,00	ORI	1,000	x
Esposizione	Su più lati: 1,05	ESP	Su oii lati: 1,05	x
Affaccio	Su grande cortile interno con giardino: 0,95	AFF	Su grande	x
Taglio	> mq 100 con 2 bagni: 1,05	TAG	1,050	x
Balconi	Con un balcone: 1,00	BAL	1,000	x
Distribuzione	Normale: 1,00	DIS	1,000	x
Luminosità	Molto luminoso: 1,05	LUM	1,050	x
Vetustà	75 anni	VET	0,700	x
Finitura	Superiore: 1,10	FIN	1,100	x
Manutenzione: immobile	Stabile	MAN		x
Riscaldamento	Centralizzato a contabilizzazione multipla: 1,03	RIS	1,030	x
Efficienza energetica	Classe G: 0,90	EFF	0,900	x
Locazione	Liberò: 1,00	LOC	1,000	x
Stabile	Nella media della zona: 1,00	STA	1,000	x
Parcheggio	Più facile: 1,10	PAR	1,100	x
Trasporti	Vicini: 1,05	TRAS	1,050	x
Traffico	Via silenziosa: 1,05	TRAF	1,050	x
Zona	Migliore della media della zona: 1,05	ZON	1,050	x
Produttività		PROD		x
Altro		ALT		=
			Coefficiente correttivo	0,84965275

CALCOLO DEL VALORE DI COMPRAVENDITA CORRETTO PER MQ DELL'IMMOBILE

Importo compravendita in data 18-05-2015 - EUR	Superficie commerciale mq	Coefficiente correttivo	Valore compravendita corretto EUR/mq
1.700,000	405,00	0,84965275	4.940,29

CALCOLO DEL VALORE DI LOCAZIONE CORRETTO PER MQ DELL'IMMOBILE

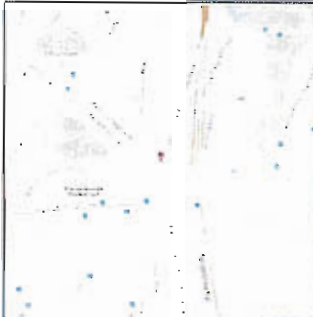
Importo locazione mensile in data - EUR	Superficie commerciale mq	Coefficiente correttivo	Valore locazione mensile corretto EUR/mq
	405,00	0,84965275	

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Rif. Immobile: 1

Indirizzo IMMOBILE	Via Capitan Bavastro 116 - 00154 ROMA - ROMA - LAZIO - ITALIA								
Proprietà	Camera di Commercio di Roma								
Destinazione	Ufficio	Foglio	822	Particella	213	Sub.	da 1 a 11 e 27	Cat.	B/4

ID 2

Indirizzo	Via Sant'Angela Merici - 00161 Roma - Roma - Lazio - Italia				
Provenienza dell'informazione	INDAGINE DI MERCATO				
Destinazione	Ufficio	Categoria		Anno di costruzione/ristrutturazione	1940
		Descrizione Ufficio di 150 mq commerciali composto da un doppio Ingresso, 7 stanze, 2 bagni. L'immobile è in buone condizioni anche se all'interno c'è da fare qualche lavoro. Si trova in una zona ben collegata con i mezzi pubblici. Classe energetica G			

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE Criterio di calcolo adottato: Uni 10750:2005

Sup. al 100%	150,00	al 33,3%		al 15%		
Sup. al 60%		al 30%		al 10%		
al 50%		al 25%		al 5%		
al 35%		al 20%		al 2%		
					Superficie commerciale mq	150,00

COEFFICIENTI CORRETTIVI PER RENDERE L'IMMOBILE COMPARABILE

Piano con ascensore	Terra: 0,80	PCA	0.800	x	
Piano senza ascensore		PSA		x	
Orientamento	Nessun orientamento prevalente: 1,00	ORI	1.000	x	
Esposizione	Su due lati: 1,00	ESP	Su due lati: 1.00	x	
Affaccio	Su strada: 1,00	AFF	Su strada: 1.00	x	
Taglio	> mq 100 con 2 bagni: 1,05	TAG	1.050	x	
Balconi		BAL		x	
Distribuzione	Normale: 1,00	DIS	1.000	x	
Luminosità	Normale: 1,00	LUM	1.000	x	
Vetustà	75 anni	VET	0.700	x	
Finitura	Superiore: 1,10	FIN	1.100	x	
Manutenzione: immobile	Stabile	MAN		x	
Riscaldamento	Centralizzato: 1,00	RIS	1.000	x	
Efficienza energetica	Classe G: 0,90	EFF	0.900	x	
Locazione	Libero: 1,00	LOC	1.000	x	
Stabile	Nella media della zona: 1,00	STA	1.000	x	
Parcheggio	Normale: 1,00	PAR	1.000	x	
Trasporti	Vicini: 1,05	TRAS	1.050	x	
Traffico	Normale: 1,00	TRAF	1.000	x	
Zona	Nella media della zona: 1,00	ZON	1.000	x	
Produttività		PROD		x	
Altro		ALT		=	
				Coefficiente correttivo	0,611226

CALCOLO DEL VALORE DI COMPRAVENDITA CORRETTO PER MQ DELL'IMMOBILE

Importo compravendita in data 18-05-2015 - EUR	Superficie commerciale mq	Coefficiente correttivo	Valore compravendita corretto EUR/mq
520.000	150,00	0,611226	5.671,66

CALCOLO DEL VALORE DI LOCAZIONE CORRETTO PER MQ DELL'IMMOBILE

Importo locazione mensile in data - EUR	Superficie commerciale mq	Coefficiente correttivo	Valore locazione mensile corretto EUR/mq
	150,00	0,611226	



STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Indirizzo IMMOBILE: **Via Capitan Bavastro 116 - 00154 ROMA - ROMA - LAZIO - ITALIA**

Proprietà: **Camera di Commercio di Roma**

Destinazione: **Ufficio** Foglio: **822** Particella: **213** Sub. **da 1 a 11 e 27** Cat. **B/4**

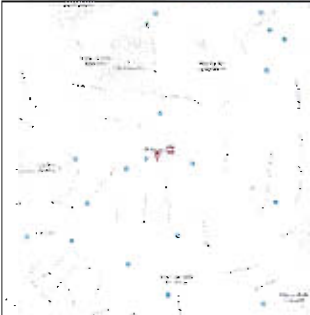
ID 3

Indirizzo: **Piazza Bologna - 00161 Roma - Roma - Lazio - Italia**

Provenienza dell'informazione: **INDAGINE DI MERCATO**

Destinazione: **Ufficio** Categoria: Anno di costruzione/ristrutturazione: **1940**

Descrizione: **Zona nomentana piazza bologna vendesi complesso Immobiliare ad uso uffici pubblici di 6 piani fuori terra e un piano interrato per complessivi mq. 4.900 ca coperti e 550 mq. di balconi e terrazzi parzialmente coperti. L'immobile è in zona ben servita dal trasporto pubblico (Metro B e numerose linee bus). Il venditore è un fondo immobiliare. classe energetica G.**



CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE Criterio di calcolo adottato: Uni 10750:2005

Sup. al 100%	4.900,00	al 33,3%		al 15%	
Sup. al 60%		al 30%		al 10%	
al 50%		al 25%	550,00	al 5%	
al 35%		al 20%		al 2%	
					Superficie commerciale mq 5.037,50

COEFFICIENTI CORRETTIVI PER RENDERE L'IMMOBILE COMPARABILE

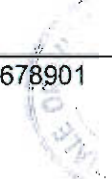
Piano con ascensore	Terzo e successivi: 1,00	PCA	1.000	x
Piano senza ascensore		PSA		x
Orientamento	Nessun orientamento prevalente: 1,00	ORI	1.000	x
Esposizione	Su più lati: 1,05	ESP	Su più lati: 1,05	x
Affaccio	Su strada: 1,00	AFF	Su strada: 1,00	x
Taglio		TAG		x
Balconi	Con due balconi: 1,05	BAL	1.050	x
Distribuzione	Normale: 1,00	DIS	1.000	x
Luminosità	Molto luminoso: 1,05	LUM	1.050	x
Vetustà	75 anni	VET	0.700	x
Finitura	Ordinaria: 1,00	FIN	1.000	x
Manutenzione: immobile	Stabile	MAN		x
Riscaldamento	Centralizzato: 1,00	RIS	1.000	x
Efficienza energetica	Classe G: 0,90	EFF	0.900	x
Locazione	Libero: 1,00	LOC	1.000	x
Stabile	Nella media della zona: 1,00	STA	1.000	x
Parcheggio	Normale: 1,00	PAR	1.000	x
Trasporti	Vicini: 1,05	TRAS	1.050	x
Traffico	Via silenziosa: 1,05	TRAF	1.050	x
Zona	Nella media della zona: 1,00	ZON	1.000	x
Produttività		PROD		x
Altro	taglio elevato della superficie di piano: 0,85	ALT	0.850	=
			Coefficiente correttivo	0,68344878

CALCOLO DEL VALORE DI COMPRAVENDITA CORRETTO PER MQ DELL'IMMOBILE

Importo compravendita in data 18-05-2015 - EUR	Superficie commerciale mq	Coefficiente correttivo	Valore compravendita corretto EUR/mq
13.050.000	5.038,00	0,68344878	3.790,06

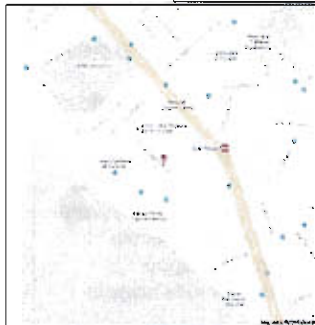
CALCOLO DEL VALORE DI LOCAZIONE CORRETTO PER MQ DELL'IMMOBILE

Importo locazione mensile in data - EUR	Superficie commerciale mq	Coefficiente correttivo	Valore locazione mensile corretto EUR/mq
	5.038,00	0,68344878	



STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATOIndirizzo IMMOBILE **Via Capitan Bavastro 116 - 00154 ROMA - ROMA - LAZIO - ITALIA**Proprietà **Camera di Commercio di Roma**Destinazione **Ufficio** Foglio **822** Particella **213** Sub. **da 1 a 11 e 27** Cat. **B/4**

ID 4

Indirizzo **Via Arrigo Davila - 00179 Roma - Roma - Lazio - Italia**Provenienza dell'informazione **INDAGINE DI MERCATO**Destinazione **Ufficio** Categoria Descrizione Anno di costruzione/ristrutturazione **1990**

L'immobile è ubicato nel quartiere Appio Latino, zona ben collegata sia col centro città che con le zone periferiche tramite le linee autobus e tramite la linea della metro A fermata Colli Albani. A dieci minuti dalla stazione Termini. L'ufficio occupa i primi due piani di una palazzina di tre. Il terzo piano è attualmente occupato ma eventualmente disponibile.

Suddiviso in:
 Piano terra con ingresso principale su via Davila, sia ingresso pedonale che ingresso carrabile, l'interno è suddiviso in un ampio ingresso, con banco per la ricezione del cliente, ed uno spazioso corridoio per

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE Criterio di calcolo adottato: Uni 10750:2005

Sup. al 100%	600,00	al 33,3%		al 15%	
Sup. al 60%		al 30%		al 10%	
al 50%		al 25%		al 5%	
al 35%		al 20%		al 2%	
					Superficie commerciale mq 600,00

COEFFICIENTI CORRETTIVI PER RENDERE L'IMMOBILE COMPARABILE

Piano con ascensore		PCA		x
Piano senza ascensore	Rialzato: 0,85	PSA	0.850	x
Orientamento	Nessun orientamento prevalente: 1,00	ORI	1.000	x
Esposizione	Su due lati: 1,00	ESP	Su due lati: 1.00	x
Affaccio	Su strada: 1,00	AFF	Su strada: 1.00	x
Taglio	> mq 200: 0,95	TAG	0.950	x
Balconi		BAL		x
Distribuzione	Normale: 1,00	DIS	1.000	x
Luminosità	Poco luminoso: 0,95	LUM	0.950	x
Vetustà	25 anni	VET	0.825	x
Finitura	Ordinaria: 1,00	FIN	1.000	x
Manutenzione: immobile	Stabile	MAN		x
Riscaldamento	Autonomo: 1,05	RIS	1.050	x
Efficienza energetica	Classe G: 0,90	EFF	0.900	x
Locazione	Libero: 1,00	LOC	1.000	x
Stabile	Nella media della zona: 1,00	STA	1.000	x
Parcheggio	Più facile: 1,10	PAR	1.100	x
Trasporti	Vicini: 1,05	TRAS	1.050	x
Traffico	Normale: 1,00	TRAF	1.000	x
Zona	Nella media della zona: 1,00	ZON	1.000	x
Produttività		PROD		x
Altro		ALT		=
Coefficiente correttivo				0,69077065

CALCOLO DEL VALORE DI COMPRAVENDITA CORRETTO PER MQ DELL'IMMOBILE

Importo compravendita in data 18-05-2015 - EUR	Superficie commerciale mq	Coefficiente correttivo	Valore compravendita corretto EUR/mq
2.800.000	600,00	0,69077065	6.755,74

CALCOLO DEL VALORE DI LOCAZIONE CORRETTO PER MQ DELL'IMMOBILE

Importo locazione mensile in data - EUR	Superficie commerciale mq	Coefficiente correttivo	Valore locazione mensile corretto EUR/mq
	600,00	0,69077065	

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Rif. Immobile: 1

Indirizzo IMMOBILE	Via Capitan Bavastro 116 - 00154 ROMA - ROMA - LAZIO - ITALIA							
Proprietà	Camera di Commercio di Roma							
Destinazione	Ufficio	Foglio	822	Particella	213	Sub. da 1 a 11 e 27	Cat.	B/4

ID 5

Indirizzo	Piazza dei Navigatori - 00147 Roma - Roma - Lazio - Italia		
Provenienza dell'informazione	INDAGINE DI MERCATO		
Destinazione	Ufficio	Categoria	
		Descrizione	Anno di costruzione/ristrutturazione 1978
		<p>adiacenze piazza dei navigatori, ufficio di mq 500 distribuito su due livelli e con 4 ingressi separati e distinti su due diverse vie.</p> <p>il piano rialzato misura mq 350 e il piano seminterrato mq 150.</p> <p>al piano rialzato c'e' un grande ingresso con bancone di reception (che puo' rimanere a corredo dell'ufficio cosi' come gli altri arredi presenti nell'immobile) e una spazio destinato a sala di attesa, stanze singole o per piu' postazioni di lavoro e tre servizi con antibagno.</p> <p>al piano interrato si accede con una comoda scala in marmo.</p>	

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE Criterio di calcolo adottato: Uni 10750:2005

Sup. al 100%	500,00	al 33,3%		al 15%		
Sup. al 60%		al 30%		al 10%		
al 50%		al 25%		al 5%		
al 35%		al 20%		al 2%		
					Superficie commerciale mq	500,00

COEFFICIENTI CORRETTIVI PER RENDERE L'IMMOBILE COMPARABILE

Piano con ascensore		PCA		x	
Piano senza ascensore	Rialzato: 0,85	PSA	0.850	x	
Orientamento	Nessun orientamento prevalente: 1,00	ORI	1.000	x	
Esposizione	Su due lati: 1,00	ESP	Su due lati: 1,00	x	
Affaccio	Su strada: 1,00	AFF	Su strada: 1,00	x	
Taglio	> mq 100 con 2 bagni: 1,05	TAG	1.050	x	
Balconi	Senza balcone: 0,90	BAL	0.900	x	
Distribuzione	Normale: 1,00	DIS	1.000	x	
Luminosità	Poco luminoso: 0,95	LUM	0.950	x	
Vetustà	37 anni	VET	0.765	x	
Finitura	Ordinaria: 1,00	FIN	1.000	x	
Manutenzione: immobile	Stabile	MAN		x	
Riscaldamento	Centralizzato: 1,00	RIS	1.000	x	
Efficienza energetica	Classe G: 0,90	EFF	0.900	x	
Locazione	Libero: 1,00	LOC	1.000	x	
Stabile	Nella media della zona: 1,00	STA	1.000	x	
Parcheggio	Più facile: 1,10	PAR	1.100	x	
Trasporti	Lontani: 0,95	TRAS	0.950	x	
Traffico	Normale: 1,00	TRAF	1.000	x	
Zona	Nella media della zona: 1,00	ZON	1.000	x	
Produttività		PROD		x	
Altro		ALT		=	
				Coefficiente correttivo	0,5490281

CALCOLO DEL VALORE DI COMPRAVENDITA CORRETTO PER MQ DELL'IMMOBILE

Importo compravendita in data 18-05-2015 - EUR	Superficie commerciale mq	Coefficiente correttivo	Valore compravendita corretto EUR/mq
1.150.000	500,00	0,5490281	4.189,22

CALCOLO DEL VALORE DI LOCAZIONE CORRETTO PER MQ DELL'IMMOBILE


Importo locazione mensile in data - EUR	Superficie commerciale mq	Coefficiente correttivo	Valore locazione mensile corretto EUR/mq
	500,00	0,5490281	

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Rif. Immobile: 1

Indirizzo IMMOBILE	Via Capitan Bavastro 116 - 00154 ROMA - ROMA - LAZIO - ITALIA							
Proprietà	Camera di Commercio di Roma							
Destinazione	Ufficio	Foglio	822	Particella	213	Sub. da 1 a 11 e 27	Cat.	B/4

ID 6

Indirizzo	Viale Alessandro Manzoni 5 - 00185 Roma - Roma - Lazio - Italia					
Provenienza dell'informazione						
Destinazione		Categoria		Descrizione	Anno di costruzione/ristrutturazione	1930
				<p>UFFICIO ubicato al primo piano di una palazzina di 6 piani, di 230 mq, SERVITO DA SCALA E ASCENSORE, CON CASSAFORTE, RECEPTION. Possibilità' divisione in due-tre grandi uffici con accessi indipendenti. Pavimenti in parquet, soffitti alti. In totale 8 stanze e due bagni. Idoneo per LIBERI PROFESSIONISTI singoli o associati, sede rappresentanza di Società private o Enti Pubblici. Disponibilità immediata. BEN COLLEGATO AI MEZZI DI TRASPORTO: Fermata bus davanti al portone, stazione metropolitana in adiacenza</p>		

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE Criterio di calcolo adottato: Uni 10750:2005

Sup. al 100%	230,00	al 33,3%		al 15%		Superficie commerciale mq	230,00
Sup. al 60%		al 30%		al 10%			
al 50%		al 25%		al 5%			
al 35%		al 20%		al 2%			

COEFFICIENTI CORRETTIVI PER RENDERE L'IMMOBILE COMPARABILE

Piano con ascensore	Primo: 0,90	PCA	0.900	x
Piano senza ascensore		PSA		x
Orientamento	Nessun orientamento prevalente: 1,00	ORI	1.000	x
Esposizione	Su due lati: 1,00	ESP	Su due lati: 1.00	x
Affaccio	Su strada: 1,00	AFF	Su strada: 1.00	x
Taglio	> mq 100 con 2 bagni: 1,05	TAG	1.050	x
Balconi	Con un balcone: 1,00	BAL	1.000	x
Distribuzione	Normale: 1,00	DIS	1.000	x
Luminosità	Normale: 1,00	LUM	1.000	x
Vetustà	85 anni	VET	0.700	x
Finitura	Superiore: 1,10	FIN	1.100	x
Manutenzione: immobile	Stabile	MAN		x
Riscaldamento	Centralizzato: 1,00	RIS	1.000	x
Efficienza energetica	Classe D: 0,975	EFF	0.975	x
Locazione	Libero: 1,00	LOC	1.000	x
Stabile	Migliore della media della zona: 1,05	STA	1.050	x
Parcheggio	Più difficile: 0,90	PAR	0.900	x
Trasporti	Vicini: 1,05	TRAS	1.050	x
Traffico	Via rumorosa: 0,90	TRAF	0.900	x
Zona	Migliore della media della zona: 1,05	ZON	1.050	x
Produttività		PROD		x
Altro		ALT		=
Coefficiente correttivo				0,66524262

CALCOLO DEL VALORE DI COMPRAVENDITA CORRETTO PER MQ DELL'IMMOBILE

Importo compravendita in data - EUR	Superficie commerciale mq	Coefficiente correttivo	Valore compravendita corretto EUR/mq
850.000	230,00	0,66524262	5.555,34

CALCOLO DEL VALORE DI LOCAZIONE CORRETTO PER MQ DELL'IMMOBILE

Importo locazione mensile in data - EUR	Superficie commerciale mq	Coefficiente correttivo	Valore locazione mensile corretto EUR/mq
	230,00	0,66524262	

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Rif. Immobile: 1

Indirizzo IMMOBILE	Via Capitan Bavastro 116 - 00154 ROMA - ROMA - LAZIO - ITALIA							
Proprietà	Camera di Commercio di Roma							
Destinazione	Ufficio	Foglio	822	Particella	213	Sub. da 1 a 11 e 27	Cat.	B/4

CALCOLO DEI VALORI MEDI RICAVATI DAGLI IMMOBILI COMPARATI

ID	Indirizzo						Destinazione	Categoria
Sup. comm.	Valuta	Importo comprav.	Importo locaz.	Data rif.	Coeff. adeg.	Valore comprav.	Valore locaz.	
1	Via Severano - 00161 Roma - Roma - Lazio - Italia						Ufficio	
405,00	EUR	1.700.000,00		mag 2015	1,00	4.940,29		
2	Via Sant'Angela Merici - 00161 Roma - Roma - Lazio - Italia						Ufficio	
150,00	EUR	520.000,00		mag 2015	1,00	5.671,66		
3	Piazza Bologna - 00161 Roma - Roma - Lazio - Italia						Ufficio	
5.038,00	EUR	13.050.000,00		mag 2015	1,00	3.790,06		
4	Via Amigo Davila - 00179 Roma - Roma - Lazio - Italia						Ufficio	
600,00	EUR	2.800.000,00		mag 2015	0,90	6.080,17		
5	Piazza dei Navigatori - 00147 Roma - Roma - Lazio - Italia						Ufficio	
500,00	EUR	1.150.000,00		mag 2015	1,00	4.189,22		
6	Viale Alessandro Manzoni 5 - 00185 Roma - Roma - Lazio - Italia							
230,00	EUR	850.000,00		mag 2015	1,00	5.555,34		

Valori Medi - EUR/mq 5.037,79

Deviazione standard - EUR/mq 899,00



4.3 CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO



STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Rif. Immobile: 1

Indirizzo IMMOBILE	Via Capitan Bavastro 116 - 00154 ROMA - ROMA - LAZIO - ITALIA					
Proprietà	Camera di Commercio di Roma					
Destinazione	Ufficio	Foglio	822	Particella	213	Sub. da 1 a 11 e 27 Cat. B/4

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Valuta: EUR

Metodo di stima comparativo

Zona di riferimento

GARBATELLA

Criterio di determinazione dei valori di riferimento

Valore medio immobili comparati per mq - EUR **5.037,79** xCoefficiente correttivo **0,756908** =Valore di mercato per mq - EUR **3.813,14** x

Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98

Superficie commerciale mq **6.723,00** =**VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE A MAGGIO 2015**Il più probabile valore di mercato dell'immobile - EUR **25.635.761**

Deviazione standard - EUR ± 4.574.735

Edizione 01	Data maggio 2015		7214 (0000)P-101A007
----------------	---------------------	--	----------------------

4.4 AGENZIA DELLE ENTRATE: DATI O.M.I. – 2° SEMESTRE 2014

- Zona “Semicentrale/OSTIENSE (VIA DEL PORTO FLUVIALE)”.
- Zona “Semicentrale/GARBATELLA (LARGO DELLE SETTE CHIESE)”

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2014 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Semicentrale/OSTIENSE (VIA DEL PORTO FLUVIALE)

Codice di zona: C32

Microzona catastale n.: 28

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	2800	4200	L	11,5	17,3	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda



mettiamoci
la faccia



Positivo



Sufficiente



Negativo

Esprimi il tuo giudizio sul
servizio ricevuto
premendo su uno dei
simboli colorati

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2014 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Semicentrale/GARBATELLA (LARGO DELLE SETTE CHIESE)

Codice di zona: C10

Microzona catastale n.: 52

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	2900	4300	L	11,8	17,5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda



mettiamoci la faccia



Positivo



Sufficiente



Negativo

Esprimi il tuo giudizio sul servizio ricevuto premendo su uno dei simboli colorati

Stato 01	Data 15/05/2018		1° IMPREBITALI
-------------	--------------------	--	----------------

4.5 VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE E CONCLUSIONI

La Camera di Commercio di Roma ha richiesto la valutazione dell'immobile di sua proprietà, ubicato in Via Capitani Bavastro 116 a Roma.

La valutazione ha riguardato la determinazione del più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile in previsione della sua alienazione.

Il bene risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma, alla partita 244047, foglio 822 particella 213 subalterni da 1 a 11 e 27 compresi.

Il giudizio di stima, che ha considerato l'aspetto economico del valore di mercato, è stato espresso attraverso la metodologia diretta "sintetico-comparativa" esplicitata attraverso l'applicazione del MCA (Market Comparison Approach).

La valutazione è stata effettuata nel presupposto che il bene sia esente da qualsiasi peso, servitù e vincoli vari e che l'immobile rispetti tutte le norme vigenti in materia urbanistica e ambientale, atteso che dagli elementi forniti dalla committenza non è emerso nulla che invalidi tale presupposto.

Il valore medio stimato dei beni comparati, (con l'applicazione del coefficiente correttivo che tiene conto delle specifiche peculiarità dell'edificio oggetto di stima), è stato determinato in 3.813,14 €/mq. Si precisa che è stato applicato un valore correttivo all'edificio oggetto di stima in quanto la superficie commerciale complessiva e il taglio di ogni piano è molto elevato (oltre 700 mq per piano) rispetto agli edifici comparabili.

Tale valore trova riscontro nei dati espressi dall'O.M.I. per le zone di riferimento.

Applicando il prezzo a mq derivante dai beni comparati moltiplicato per i 6.723 mq di superficie calcolata secondo i criteri del D.P.R. 138/98, si viene a determinare che la stima del più probabile valore di mercato sia pari a 25.635.761 €.

È comunque doveroso precisare che la fonte dei dati utilizzati per la comparazione riguarda un'offerta di mercato: il relativo valore viene pertanto cautelativamente ridotto del 10% per tener conto sia dell'attendibilità del dato che dei margini di trattativa esistenti fra l'offerta e la definitiva transazione.

Il valore dell'immobile risulterebbe quindi pari a 23.072.184 €. (ovvero 3.431 €/mq): tale valore si trova sempre all'interno dei parametri esplicitati dall'O.M.I. e si avvicina al parametro esposto dal Borsino Immobiliare per immobili destinati ad ufficio e per la zona di riferimento, pari a 3.396 €/mq.

Sulla base delle considerazioni svolte nei precedenti paragrafi, con particolare riferimento alla situazione strutturale in essere dell'edificio ed alla necessità di un intervento sulle strutture esistenti

Elaborata 07	Data maggio 2015		72-4426012-004001
-----------------	---------------------	--	-------------------

per un importo stimato in 2.700.000 €, si ritiene che il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile oggetto di stima, ubicato in Via Capitan Bavastro 116 del Comune di Roma, di proprietà della Camera di Commercio di Roma, possa essere assunto all'attualità, pari a 20.372.184 €. (ventimilionitrecentosettantaduemilacentottantaquattro/00), per un valore riferito al mq pari a 3.030 €. Tale valore, rientra sempre all'interno dei parametri O.M.I., pur attestandosi in prossimità del valore inferiore, in virtù dei necessari interventi di consolidamento strutturali.



07112



TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Verbale di asseverazione di perizia

In data 22/05/15 nella Cancelleria del Tribunale Ordinario di Torino, avanti al sottoscritto Cancelliere, è personalmente comparso il/la signor

PERITORE SANDRO

identificato con documento CARTA IDENTITA' n° AR5264034 rilasciato da COMUNE DI CAMBI il quale dichiara di NON essere iscritto all'Albo dei CTU e/o all'Albo dei Periti del Tribunale di _____ al n° _____

Esibisce la perizia dal lui/lei effettuata in data 22/05/2015 e chiede di poterla giurare ai sensi di legge.

Ammonito ai sensi dell'art. 193 c.p.c. e dell'art. 483 c.p. Il comparente presta il giuramento ripetendo le parole: "giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità".

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

Letto, confermato e sottoscritto

IL PERITO



IL CANCELLIERE

Donna C. GABRIELLI

Nota Bene:

L'Ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.

