



ARTECH s.a.s.

dell'ing. Roberto Furlanetto & C.

v. Aosta 39 00182 Roma

tel. fax :06. 64850746 cell. 329.3026880

artech.artech@libero.it

AGGIORNAMENTO PERIZIA ESTIMATIVA DELL' IMMOBILE IN ROMA VIA RIO NELL'ELBA 142 (C/2)

18.12.2023

Premesso che il sottoscritto **Ing. Roberto Furlanetto**, iscritto all'ordine degli ingegneri della Provincia di Roma al n. 11689 e con studio in Roma v. Aosta 39, nell'anno 2012 nel mese di giugno, ha redatto per conto della Curatela del Fallimento Euroimpianti 2007 srl una perizia estimativa sull'immobile indicato in epigrafe e che, nel corso di oltre dieci anni, lo scenario immobiliare della città di Roma ha subito profonde modificazioni, in modo particolare per le tipologie di locali da adibirsi a magazzini. Si rende quindi necessario redigere una nuova perizia estimativa aggiornata all'attualità.

Restando valide e confermate tutte le considerazioni effettuate nella perizia estimativa originaria del 2012, fatta eccezione per la superficie effettiva che, come risulta anche da una esatta rappresentazione grafica derivante dalla concessione in sanatoria e dalla DIA presentata ante Fallimento e dagli estratti catastali risulta essere pari a mq. 120,00.

Al fine di procedere alla attualizzazione del valore dell'immobile:

- ho effettuato una ricerca su offerte di vendita di locali simili per caratteristiche e zona, cercando tra le offerte presenti nelle più accreditate piattaforme immobiliari su Roma (IMMOBILIARE .IT), in special modo ho rilevato un valore di **257,00** euro al mq per un magazzino in via PITEGLIO 7;
- oltre ciò ho ricercato **nell'osservatorio del mercato immobiliare OMI** della Agenzia delle entrate i valori riportati nelle loro tabelle che erano state utilizzate anche nella perizia redatta nel 2012 e quelli attuali. Ad oggi il valore dei locali commerciali in zona oscilla tra un minimo di euro 1.100,00 ed un massimo di 1.600,00, e faccio osservare che i valori rappresentati nel 2012 oscillavano tra un minimo di 2.100,00 euro ed un massimo di 3.700,00 euro, con un deprezzamento di circa il 50% del valore originario. Tale fatto si giustifica in parte con la chiusura di moltissime attività piccolo artigianali che, quindi, non richiedono più spazi per l'immagazzinamento di merci e prodotti vari e dallo sviluppo esponenziale di vendite su internet che hanno creato grandi spazi di stoccaggio delle merci al di fuori dei centri urbani. Percorrendo nuovamente le ipotesi fatte nella stesura originaria, cioè che un locale magazzino abbia un valore pari al 25% del locale commerciale stesso otteniamo un primo valore al mq. di **$(1.100,00 + 1.600) / 2 = 1.350,00 \times 0,25 = 337,50$ euro mq.**

La media tra i due dati (ricerca di mercato e tabelle OMI) ci porta a stimare un valore di $(257,00 + 337,50) / 2 = \mathbf{297,25}$ euro al mq.

Tale è il valore medio di mercato di magazzini simili per dimensioni ed ubicazione.

Per una corretta valutazione del bene dobbiamo tenere anche in debito conto dell'**altezza del nostro magazzino limitata a soli due metri**, tale dimensione ovviamente penalizza fortemente l'interesse di potenziali acquirenti che potrebbero essere attratti solo da un prezzo sensibilmente inferiore a quello rappresentato, quantificato realisticamente nel 75% e, quindi, un valore finale al mq euro **$297,25 \times 0,75 = 222,9375$, arrotondato a 223 al mq .**

Alla luce di quanto precedentemente esposto ritengo che il più probabile valore di mercato del locale magazzino in Roma via Rio nell'Elba 142 sia 223 euro al mq x 120,00 mq= € 26.760,00.

A disposizione per chiarimenti.

Ing. Roberto Furlanetto

Allegati:

- 1) **risultati ricerca su IMMOBILIARE.IT;**
- 2) **tabella OMI;**
- 3) **planimetria catastale**
- 4) **visure catastali immobile**

ALLEGATO 1

Magazzino all'asta via Piteglio 7, Roma

RomaFideneVia Piteglio da € 133.800,00

Descrizione

MAGAZZINO VIA PITEGLIO N. 7, ROMA

MAGAZZINO ad uso uffici ubicato a Roma (RM) - Via Piteglio 7, edificio /, scala /, interno /, piano S1. L'area in cui insiste il bene, ricadente nel territorio del Municipio III, è situata in prossimità del G.R.A. e risulta servita dal trasporto pubblico su gomma, dalla linea ferroviaria (Fiumicino – Fara Sabina) e dotata dei principali servizi mq. 519.

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO 29122 - 29/11/2023

TIPOLOGIA Magazzino | Intera proprietà | Classe immobile media

SUPERFICIE 519,00 m² -

PIANO Interrato (-1)

TOTALE PIANI EDIFICIO 5 piani

DATI CATASTALI Foglio 134 - Particella 604

ANNO DI COSTRUZIONE 2000

STATO Buono / Abitabile

VALORE AL MQ 133.800,00 / 519 = 257,00 EURO/MQ

ALLEGATO 2

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Suburbana/SERPENTARA (VIALE LINA CAVALIERI)

Codice di zona: E42

Microzona catastale n.: 96

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: commerciale	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Tipologia				
Negozi	NORMALE	1100	1600	L