

Io sottoscritto Ing. ROBERTO FURLANETTO iscritto all'Ordine Professionale degli Ingegneri della Provincia di Roma al n°11689 con Studio in Roma via Aosta 39, a seguito dell'incarico conferitomi dal curatore fallimentare di accertare il valore di mercato degli immobili indicati in epigrafe, ho effettuato un primo sopralluogo presso le unità in argomento il giorno 04/10/2022 con il Cancelliere e il Curatore, per poi tornare in data 15.02.2023 per una verifica integrativa ed una valutazione, tenuto conto del complesso in cui le unità risultano inserite.

Ambientazione e caratteristiche della zona

L'immobile oggetto della presente stima è ubicato in Roma nord, in località OTTAVIA-LUCCHINA, in posizione periferica entro il GRA, caratterizzata da una edilizia di tipo intensivo, con insediamenti residenziali e commerciali; mal collegata con il centro della città, nella zona insistono attività commerciali ed è dotata di infrastrutture e servizi, le unità immobiliari sono inserite in un centro commerciale (GULLIVER) di recente costruzione. Tuttavia, va considerato che molti dei locali del centro commerciale risultano non utilizzati, con cartelli vendesi.

Descrizione del fabbricato

Le due unità immobiliari in via della Lucchina sono poste al primo piano (negozio) e S1 il posto auto di un fabbricato di più piani realizzato con struttura portante in cemento armato con finitura in in cortina.

La tipologia della costruzione può essere definita di tipo " economico".
Lo stato di manutenzione delle facciate esterne e' discreto ed il prospetto principale affaccia sulla via poco trafficata e con vista buona.

Descrizione dell'immobile

L'immobile (uso negozio) è posto al primo piano di un fabbricato adibito a centro commerciale sviluppato su più piani ed è costituito da una area vendita, una zona filtro e locale wc per complessivi 54,00 mq lordi e da un posto auto di 15,00 mq.
Risulta identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 177 particella 1903 sub. 36 il negozio con categoria catastale C1 rendita catastale 2055,39, e sub 101 il posto auto coperto categoria catastale C6 rendita catastale 60,43.

Appetibilità

Le caratteristiche particolari e generali illustrate nei punti precedenti motivano un giudizio moderato sull'appetibilità dell'immobile in esame, anche in considerazione della crisi del commercio al minuto e della situazione sopra descritta dell'intero complesso commerciale.

Volendo analizzare in misura più puntuale questo apprezzamento, indubbiamente rilevante ai fini valutativi, si ritiene opportuno richiamare ed evidenziare di seguito i fattori più rappresentativi.

In particolare sembrano acquisire notevole incidenza :

caratteristiche della zona

Periferica NORD della città, scarsamente collegata con il centro della città, nella borgata di Ottavia.

caratteristiche intrinseche dell'immobile

Trattasi di proprietà superficaria di un immobile ad uso commerciale e di un posto auto all'interno di un centro commerciale con attività di ogni genere, anche se attualmente in scarso stato manutentivo, con vicinanza a scuole, parco giochi, cinema.

VALUTAZIONE DEL PIU' PROBABILE PREZZO DI MERCATO UNITARIO CON METODO SINTETICO COMPARATIVO

Al fine di valutare il più probabile prezzo di mercato del posto auto in argomento il sottoscritto ha effettuato un'indagine sui prezzi di vendita di immobili con caratteristiche simili per ubicazione, dimensioni e finiture , oltre cio' ho effettuato una verifica presso la Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare e valori medi suggeriti da IMMOBILIARE .IT che oggi costituisce consolidato punto di riferimento per tutti gli operatori del settore immobiliare.

Il risultato di tale indagine ha evidenziato :

- OSSERVATORIO IMMOBILIARE AGENZIA ENTRATE prezzo medio per locali commerciali tra 1.250,00 / 1.850,00, considerata la tipologia, lo stato d'uso e le sue caratteristiche, realisticamente possiamo ipotizzare un prezzo di = € 1.450,00.

euro/mq, anche in considerazione degli ulteriori ribassi del mercato immobiliari avvenuti negli ultimi tempi per quel tipo di locale commerciale

- Ricerca diretta di offerte per immobili simili 1.400,00 euro/mq (reperita su riviste specializzate del settore immobiliare e relativi siti WEB)

per ridurre al minimo il margine di errore si considererà il valore medio tra quelli riscontrati e cioè:

$$\text{€ } 1.450,00 + \text{€ } 1.400,00/2 = \text{1.425,00 euro/mq}$$

Pertanto, il valore di mercato ammonta ad euro 1.425,00 x 54,00 = € 77.000,00 arrotondato.

VALORE DI MERCATO IN BASE ALLA CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI (ROI RETURN OF INVESTMENT)

Al fine di avere conferma su quanto stimato, di seguito viene effettuata una verifica che valuta la redditività dell'investimento qualora un investitore acquistasse gli immobili in argomento e li ponesse a reddito sul mercato.

I dati storici dei saggi di rendimento rilevati dal mercato per immobili simili in zona indicano un campo di variabilità del canone lordo attorno l'8%.

CANONI DI AFFITTO MENSILI

prezzo di mercato 77.000,00 € x 8,00 %/12 = 500,00 € mese arrotondato
--

Tali valori trovano riscontro sui dati locativi in zona.

Per quanto riguarda il valore del posto auto coperto si può effettuare un valore a corpo stimato in 8.000,00 euro (ottomila)

CONCLUSIONI

A chiusura delle presenti note vengono brevemente riassunti gli aspetti peculiari della metodologia adottata nel presente studio.

Nel corso della stima si e' pervenuti alla determinazione del valore di mercato Degli 'immobili attraverso l'adozione di una metodologia articolata essenzialmente su due distinti procedimenti ,dei quali, il secondo, esclusivamente a verifica:

- valore di mercato in base al procedimento sintetico per "valori tipici"
- valore di mercato in base alla capitalizzazione dei redditi.

Il piu' probabile valore venale e' stato determinato in

77.000,00 € (settantasettemila) per il locale negozio

8.000,00 (ottomila) per il posto auto coperto

Detti valori prescindono da qualunque peso o servitu'.

Con le presenti note il sottoscritto ritiene aver fornito risposta al quesito formulato, cosi' come richiesto.

ing. Roberto Furlanetto



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Suburbana/OTTAVIA LUCCHINA (VIA DELLA LUCCHINA)

Codice di zona: E114

Microzona catastale n.: 91

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	1250	1850	L	9,8	14,3	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

- 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)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi Il codice definitorio

Mettiamoci la faccia

MODULARIO
F. rig. rend. 487



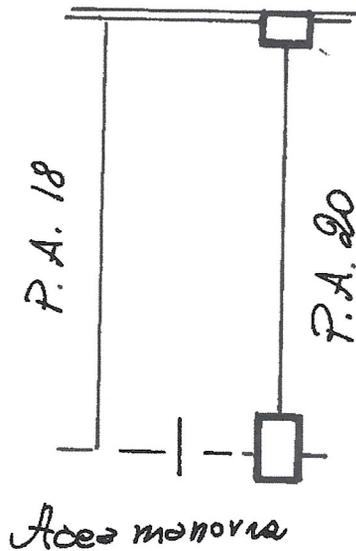
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13/4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma via della Susehina civ. s.c.

Piano 1/ss
P. Auto 19
h = 2,40



Prot. (Mod.8) n° 434748 19 ST
Volute e/o U.I.U. n° 1
IMPORTO € 50.000

ORIENTAMENTO



15 LUG. 1997 C 0 1 9 4 5

SCALA DI 1: 100

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 15/07/1997 - Data: 04/10/2022 - n. T254344 - Richiedente: MRCSLV79T67H501K
Totale s.c. 100 sub. 101

Compilata da Coqui
(Titolo, cognome, nome)
Massimo Alessandrini
Iscritto all'albo de' Coqui
del 210 provincia di Roma
data 15/07/97 Firma Coqui

RISERVATO ALL'UFFICIO
16269

Catasto dei fabbricati - Situazione al 04/10/2022 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 177 - Particella 1903 - Subalterno 101 >
VIA DELLA LUCCHINA n. 51C - Interno 19 - Piano S1

nome - numero figurante e data dello stato - n°

MODULARIO
F. rig. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

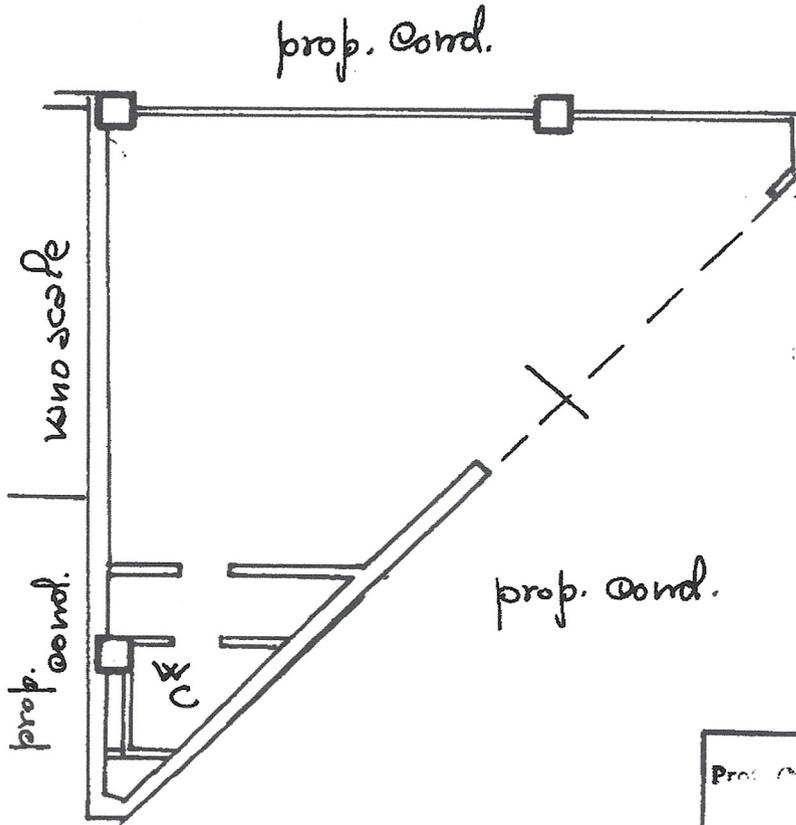
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1989, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma via della Suedina civ. 12

Piano 1
NEGOZIO B
h 3,00



Proc. (Mod. B) n° 474795 19 97
V. 1
R. 50.000

15 LUG. 1997 C 0 1 9 4 5

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

Catasto di Roma - Situazione al 04/10/2022 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio 177 - Particella 1903 - Subalterno 36 >
VIA DELLA LUCCHINA n. SNC Interno 8 Piano I

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 15/07/1997 - Data: 04/10/2022 - n. T254469 - Richiedente: MRCSLV79T67H501K
Totale sheet n. 1/03 Formato di acquisizione: 26
n. 1/03 sub. 26

Compilata dal Goou
(Titolo, cognome e nome)
Massimo Sternardini
Iscritto all'albo de Goou
della provincia di
data 15/07/1997 Firma [Signature]

RISERVATO ALL'UFFICIO
145 C. E.