

**COSTRUZIONI LUNGHEZZA s.r.l.**

Valutazione di un portafoglio  
immobiliare ad uso residenziale  
sito in Roma

## INDICE

Executive summary.....	5
Perimetro di valutazione .....	5
Scopo della Valutazione e Base di Valore .....	5
Standard valutativi .....	5
Destinazione d’Uso Prevalente .....	5
Stato Locativo .....	5
Metodologia Valutativa Utilizzata e Assunzioni Speciali.....	5
Data di Redazione del Presente Documento .....	5
Data di Valutazione .....	5
Risultato della Valutazione .....	6
Relazione di stima.....	8
Destinatari e Scopo della Valutazione .....	8
Conformità agli Standard Valutativi .....	8
Dichiarazione di coinvolgimento .....	8
Dati e Materiale Utilizzato .....	9
Assunzioni e limitazioni .....	10
Riservatezza dei dati e limitazioni all’uso .....	11
Perimetro di valutazione.....	13
Localizzazione del complesso Immobiliare.....	13
Descrizione del complesso immobiliare .....	14
Consistenze e Dati Catastali.....	16
Planimetrie .....	20
Rilievo fotografico.....	27

Metodologia Estimativa Utilizzata .....	30
Market Comparison Approach (Sintetico-Comparativo) .....	30
Andamento del Mercato Immobiliare.....	32
La congiuntura nazionale per gli immobili ad uso residenziale.....	32
Focus su Roma.....	38
Definizioni:.....	41
Market Analysis.....	43
Comparables ad uso residenziale (vendita).....	43
Determinazione dei valori medi di riferimento .....	46
Team di Lavoro.....	48
Allegati .....	49

# Executive Summary

## **EXECUTIVE SUMMARY**

### **Perimetro di valutazione**

Il portafoglio immobiliare oggetto della presente valutazione (di seguito "Relazione di Stima") è composto da porzioni di un più ampio complesso immobiliare a prevalente destinazione residenziale sito in Roma, Via Raffaello Liberti, località Lunghezza.

### **Scopo della Valutazione e Base di Valore**

La valutazione è stata richiesta dal Cliente per una ristrutturazione del debito e una possibile alienazione degli asset.

La base di valore utilizzata è il Valore di Mercato, considerando lo stato locativo in essere fornito dalla committenza.

### **Standard valutativi**

La Relazione di Stima è stata svolta in conformità agli standard valutativi globali di valutazione RICS che incorporano gli IVS, secondo quanto previsto nel Red Book.

### **Destinazione d'Uso Prevalente**

La destinazione d'uso dell'intero portafoglio è da considerarsi residenziale.

### **Stato Locativo**

Il portafoglio immobiliare, alla data di valutazione, risulta occupato per circa il 35% e libero per circa il 65%.

### **Metodologia Valutativa Utilizzata e Assunzioni Speciali**

La metodologia valutativa utilizzata è stata il metodo sintetico-comparativo.

### **Data di Redazione del Presente Documento**

Il presente report è stato redatto in data 25/09/2020.

### **Data di Valutazione**

La presente valutazione si riferisce alla data del 22/09/2020

## Risultato della Valutazione

Il più probabile **Valore di Mercato** del portafoglio immobiliare nello **stato in cui trova** e ipotizzando una **vendita unit-by-unit** è, arrotondato, pari a:

**€ 2.683.000,00**

**(€ duemilioneiseicentottantatremila/00)**

Il più probabile **Valore di Mercato** del portafoglio immobiliare nello **stato in cui trova** e ipotizzando una **vendita in blocco** è, arrotondato, pari a:

**€ 2.300.000,00**

**(€ duemilioneitrecentomila/00)**

Il più probabile **Judicial Value** del portafoglio immobiliare nello **stato in cui trova** e ipotizzando una **vendita unit-by-unit** è, arrotondato, pari a:

**€ 1.795.000,00**

**(€ unmilionesettecentonovantacinquemila/00)**

Il più probabile **Judicial Value** del portafoglio immobiliare nello **stato in cui trova** e ipotizzando una **vendita in blocco** è, arrotondato, pari a:

**€ 1.500.000,00**

**(€ unmilione cinquecentomila/00)**

# Relazione di Stima

## RELAZIONE DI STIMA

### Destinatari e Scopo della Valutazione

Patrigest S.p.A. (di seguito "Patrigest"), società del Gruppo Gabetti Property Solutions S.p.A., regulated by RICS, specializzata in studi di fattibilità e valutazioni di portafogli immobiliari, ha ricevuto l'incarico PT200259A da COSTRUZIONI LUNGHEZZA S.R.L. di determinare il valore di mercato alla data del 22/09/2020 dei beni immobili siti nel comune di Roma, Via Raffaello Liberti come meglio di seguito specificato.

Lo scopo della valutazione è per una possibile alienazione degli asset. La base di valore utilizzata è il Valore di Mercato con ciò intendendosi:

*"l'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni "*

### Conformità agli Standard Valutativi

Le metodologie valutative e i format adottati ed il processo operativo, sono conformi a quanto disposto:

- dalla prassi internazionale IVS (International Valuation Standards);
- dal Red Book del Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS);

La valutazione è stata elaborata per conto di Patrigest da Emanuele Cilia in qualità di valutatore, che dispone delle competenze necessarie ovvero di una adeguata e aggiornata conoscenza del mercato specifico a livello locale e nazionale per svolgere l'incarico di valutazione e in grado di fornire una valutazione obiettiva e imparziale, sotto la responsabilità e la supervisione di Nadia Crisafulli, assicurandosi che la valutazione sia stata svolta nel rispetto ed in conformità con gli standard RICS.

### Dichiarazione di coinvolgimento

Nessun legame di coinvolgimento da dichiarare.

## **Dati e Materiale Utilizzato**

Il documento di valutazione del patrimonio immobiliare si fonda su:

### **1. Dati e documenti relativi al patrimonio immobiliare ricevuti dalla proprietà:**

- a) *Le tabelle riepilogative delle superfici (consistenze) dei fabbricati e delle relative destinazioni d'uso livello per livello aree esterne e cortilizie di pertinenza;*
- b) *Planimetrie del complesso immobiliare, sia delle porzioni edificate, sia delle aree cortilizie pertinenziali e comunque di tutte le aree di proprietà;*
- c) *Foglio, Mappale e Particella su cui insiste la proprietà evidenziata in mappa;*
- d) *Inquadramento catastale e classe del cespite;*
- e) *Contratti di locazione per le unità occupate.*

**2. Analisi del mercato immobiliare** di zona relativo al singolo bene immobile (contesto urbano-edilizio e destinazioni d'uso prevalenti, richieste e prezzi di vendita in funzione della tipologia immobiliare, canoni di locazione, tassi di rendimento dei cespiti locati, tassi d'assorbimento del prodotto, qualità dei conduttori/investitori locali).

**3. Dati elaborati ed organizzati in modo sistematico, processati con il metodo di stima ritenuto il più idoneo** per l'elaborazione del più probabile valore di mercato del portafoglio immobiliare.

## Assunzioni e limitazioni

- Non sono state condotte verifiche sulla corrispondenza delle planimetrie con lo stato dei luoghi;
- Non sono state condotte verifiche circa i titoli di proprietà e la rispondenza del complesso immobiliare alle vigenti normative amministrative, di sicurezza, d'igiene e ambientali e si è data per certa la presenza di tutte le necessarie autorizzazioni amministrative;
- Non sono state ricercate e verificate da Patrigest S.p.A. eventuali problematiche ambientali;
- Non sono state verificate le funzionalità degli impianti tecnologici, la staticità dei fabbricati e lo stato del suolo e non sono state condotte verifiche per stabilire se siano state usate tecniche o materiali pericolosi o fuori norma nella costruzione o nella ristrutturazione degli immobili;
- Il grado di manutenzione e conservazione degli immobili oggetto della nostra analisi è stato dedotto dalla combinazione dei dati forniti dalla committenza
- Le superfici lorde, in base alle quali sono state computate le superfici commerciali alle quali applicare i valori unitari (€/mq) e canoni unitari (€/mq/anno) e le superfici costruibili alle quali applicare i costi unitari (€/mq) di costruzione o ristrutturazione, sono state fornite dalla Committenza.
- Per il computo del valore del complesso immobiliare, in relazione alle specifiche attività funzionali in essi esercitate o esercitabili, il criterio di prudenza ha indotto Patrigest S.p.A. a considerare laddove necessario, una superficie "virtuale-commerciale" che tenesse conto di tutte le superfici disponibili incrementate o ridotte (per ambienti e destinazione d'uso) con opportuni coefficienti di apprezzamento o deprezzamento in uso nel mercato immobiliare locale;

Il modello valutativo non tiene conto dell'IVA e dell'imposizione fiscale.

### **Riservatezza dei dati e limitazioni all'uso**

Le valutazioni, gli studi, i giudizi e tutto quanto contenuto nel presente Report sono strettamente confidenziali, riservati e redatti a esclusivo beneficio della Committente.

La consegna e/o la visione del presente Report da parte di terzi non potrà avvenire se non previa autorizzazione scritta di Patrigest. E' in ogni caso inteso che la consegna e/o la visione di copia del Report da parte di terzi avverrà sotto l'esclusiva responsabilità della Committente, la quale dichiara di essere pienamente edotta, e di accettare, che Patrigest non assume alcuna responsabilità nei confronti di predetti terzi in relazione alla esibizione, alla divulgazione e al contenuto del Report medesimo. Ricevendo il presente Report la Committente esonera Patrigest nonché i suoi dipendenti, collaboratori e consulenti da ogni e qualsiasi responsabilità, danno, costo, onere o spesa nei quali la Committente possa incorrere e/o debba sopportare e/o causare in relazione alla esibizione e/o divulgazione del Report a terzi, e si impegna a tenere Patrigest nonché i suoi dipendenti, collaboratori e consulenti, manlevati e indenni da qualsiasi pregiudizio o danno dovesse in tal senso derivare loro.

I risultati e le analisi elaborate nel presente report potranno essere utilizzate esclusivamente per le finalità indicate nell'incarico e secondo le avvertenze e gli scopi contenuti nel presente report.

# Perimetro di Valutazione

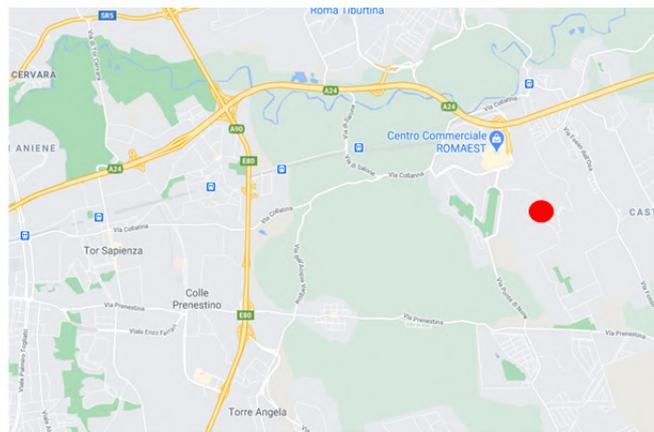
## PERIMETRO DI VALUTAZIONE

### Localizzazione del complesso Immobiliare

Il portafoglio in analisi si trova nel comune di Roma, in via Raffaello Liberti, in località Lunghezza, nel quadrante est della città ed esternamente al GRA. L'area ricade tra la via Prenestina e il fiume Aniene (all'altezza di Settecamini), precisamente si trova a sud del Centro Commerciale Roma Est a circa 3 km.

Il complesso risulta ben collegato alla città tramite la via Prenestina a sud e l'autostrada A24 a nord. L'area è ben collegata tramite i mezzi privati ma risulta poco presidiata dai mezzi pubblici. La zona è prevalentemente a destinazione residenziale con edifici di media altezza ed è scarsamente servita da esercizi commerciali.

LOCALIZZAZIONE



## Descrizione del complesso immobiliare

Il portafoglio immobiliare in analisi è composto da 129 unità come mostrato nella tabella seguente:

Destinazione	Categoria Catastale	Numero
Appartamento	A2	18
Ufficio	A10	13
P.Auto	C6	20
Cantina	C2	16
Lastrico solare	F5	37
P.auto scoperto	C6	25
<b>TOTALE</b>		<b>129</b>

Le unità fanno parte di un complesso a destinazione prevalentemente residenziale già finito ed in parte venduto. Nello specifico, gli asset in analisi si sviluppano su due comparti, alcuni sono all'interno del comparto E1 e altri all'interno del comparto F2. Ogni comparto è composto da più edifici e le unità sono sparse tra gli stessi.

Nel comparto E1 si trovano 5 unità residenziali, 6 posti auto coperti, 14 posti auto scoperti, 4 cantine e 20 lastrici solari. Nel comparto F2 si trovano invece 13 unità residenziali, 13 unità ad uso uffici, 14 posti auto coperti, 11 posti auto scoperti, 12 cantine e 17 lastrici solari. Questi ultimi sono unità che possono essere acquistati dai proprietari delle abitazioni degli ultimi piani con la possibilità di poter collegare le due unità.

Le aree circostanti sono abbastanza ricche di giardini e di spazi di verde comune.

# Consistenze e Dati Catastali

## Consistenze e Dati Catastali

Di seguito la tabella con evidenza delle superfici distinte per comparto, edificio e destinazione d'uso.

Comparto	Edificio	Descrizione	Scala	Interno	Piano	Foglio	P.lla	Sub	Sup
E1	1	Appartamento	A	16	3	669	4760	20	55
E1	1	Lastrico solare	A	1	5	669	4760	30	44
E1	1	Appartamento	B	24	4	669	4760	539	121
E1	1	Lastrico solare	B	1	5	669	4760	61	44
E1	1	Lastrico solare	B	3	5	669	4760	63	34
E1	1	Lastrico solare	B	4	5	669	4760	64	68
E1	1	P.Auto		13	S1	669	4760	145	13
E1	1	P.Auto		43	S1	669	4760	175	15
E1	1	P.Auto		28	S1	669	4760	160	15
E1	2	Appartamento	A	24	4	669	4760	92	80
E1	2	Lastrico solare	A	1	5	669	4760	94	44
E1	2	Lastrico solare	A	2	5	669	4760	95	38
E1	2	Lastrico solare	A	3	5	669	4760	96	34
E1	2	Lastrico solare	A	4	5	669	4760	97	68
E1	2	Lastrico solare	A	5	5	669	4760	98	44
E1	2	Lastrico solare	B	1	5	669	4760	125	44
E1	2	Lastrico solare	B	2	5	669	4760	126	38
E1	2	Lastrico solare	B	3	5	669	4760	127	34
E1	2	Lastrico solare	B	4	5	669	4760	128	68
E1	2	P.Auto		65	S1	669	4760	198	21
E1	3	P.Auto		25	S1	669	4760	302	21
E1	3	P.Auto		29	S1	669	4760	306	25
E1	3	Cantina	A	7	S1	669	4760	254	5
E1	3	Cantina	B	22	S1	669	4760	274	6
E1	3	Lastrico solare	A	1	5	669	4760	250	61
E1	3	Lastrico solare	A	2	5	669	4760	251	46
E1	3	Lastrico solare	A	3	5	669	4760	252	54
E1	3	Lastrico solare	A	4	5	669	4760	253	58
E1	3	Lastrico solare	B	3	5	669	4760	538	54
E1	4	Cantina	A	13	S1	669	4760	327	5
E1	4	Appartamento	A	14	3	669	4760	322	59
E1	4	Lastrico solare	A	2	S1	669	4760	325	68
E1	4	Appartamento	A	15	T	669	4760	323	59
E1	4	Cantina	A	15	T	669	4760	329	4
E1	4	Lastrico solare	A	3	4	669	4760	326	58
E1	4	P.auto scoperto		1	T	669	4760	344	12
E1	4	P.auto scoperto		2	T	669	4760	345	13
E1		P.auto scoperto		1	T	669	4760	502	12
E1		P.auto scoperto		2	T	669	4760	503	12
E1		P.auto scoperto		3	T	669	4760	504	12
E1		P.auto scoperto		4	T	669	4760	505	12
E1		P.auto scoperto		5	T	669	4760	506	12
E1		P.auto scoperto		6	T	669	4760	507	12

Comparto	Edificio	Descrizione	Scala	Interno	Piano	Foglio	P.IIa	Sub	Sup
E1		P.auto scoperto		6	T	669	4760	507	12
E1		P.auto scoperto		7	T	669	4760	508	12
E1		P.auto scoperto		8	T	669	4760	509	12
E1		P.auto scoperto		9	T	669	4760	510	12
E1		P.auto scoperto		10	T	669	4760	511	12
E1		P.auto scoperto		11	T	669	4760	512	12
E1		P.auto scoperto		12	T	669	4760	513	12
<b>Totale Comparto E1</b>									<b>1.674</b>

Comparto	Descrizione	Piano	Foglio	P.IIa	Sub	Sup
E1	Area urbana	T	669	4760	514	197
E1	Area urbana	T	669	4760	515	169
E1	Area urbana	T	669	4760	516	169
E1	Area urbana	T	669	4760	517	175
E1	Area urbana	T	669	4760	518	192
E1	Area urbana	T	669	4760	519	190
E1	Area urbana	T	669	4760	520	200
E1	Area urbana	T	669	4760	521	192
E1	Area urbana	T	669	4760	522	148
E1	Area urbana	T	669	4760	523	116
E1	Area urbana	T	669	4760	524	93
E1	Area urbana	T	669	4760	526	93
E1	Area urbana	T	669	4760	528	93
<b>Totale Area interna Comparto E1</b>						<b>2.027</b>

Comparto	Edificio	Descrizione	Inerno	Scala	Piano	Foglio	P.Illa	Sub	Sup
F2	1	Ufficio	1	A	T	669	4729	4	47
F2	1	Appartamento	2	A	T	669	4729	501	55
F2	1	Ufficio	3	A	T	669	4729	6	55
F2	1	Ufficio	4	A	T	669	4729	7	96
F2	1	Appartamento	3	A	1	669	4729	9	65
F2	1	Cantina	6	A	S1	669	4729	111	6
F2	1	Appartamento	9	A	2	669	4729	15	60
F2	1	Cantina	15	A	S1	669	4729	120	5
F2	1	Appartamento	13	A	3	669	4729	19	60
F2	1	Cantina	9	A	S1	669	4729	114	6
F2	1	Appartamento	14	A	3	669	4729	20	60
F2	1	Cantina	16	A	S1	669	4729	121	5
F2	1	Lastrico solare	1	A	4	669	4729	23	43
F2	1	Lastrico solare	2	A	4	669	4729	24	33
F2	1	Lastrico solare	3	A	4	669	4729	25	35
F2	1	Lastrico solare	4	A	4	669	4729	26	52
F2	1	Lastrico solare	5	A	4	669	4729	27	41
F2	1	Ufficio	5	B	T	669	4729	29	51
F2	1	Ufficio	6	B	T	669	4729	30	60
F2	1	Ufficio	7	B	T	669	4729	31	57
F2	1	Ufficio	8	B	T	669	4729	32	94
F2	1	Appartamento	5	B	1	669	4729	36	62
F2	1	Cantina	19	B	S1	669	4729	124	5
F2	1	Appartamento	13	B	3	669	4729	44	62
F2	1	Cantina	25	B	S1	669	4729	130	8
F2	1	Appartamento	14	B	3	669	4729	45	63
F2	1	Cantina	32	B	S1	669	4729	137	7
F2	1	Lastrico solare	1	B	4	669	4729	48	42
F2	1	Lastrico solare	2	B	4	669	4729	49	33
F2	1	Lastrico solare	3	B	4	669	4729	50	35
F2	1	Lastrico solare	5	B	4	669	4729	52	41
F2	1	P.Auto	21		S1	669	4729	191	20
F2	1	P.Auto	14		S1	669	4729	184	13
F2	1	P.Auto	17		S1	669	4729	187	13
F2	1	P.Auto	15		S1	669	4729	185	13
F2	1	P.Auto	7		S1	669	4729	177	16
F2	1	P.Auto	27		S1	669	4729	197	15
F2	1	P.Auto	3		S1	669	4729	173	16
F2	2	Ufficio	5	A	T	669	4729	54	62
F2	2	Ufficio	6	A	T	669	4729	55	60
F2	2	Ufficio	7	A	T	669	4729	56	61
F2	2	Appartamento	5	A	T	669	4729	62	64

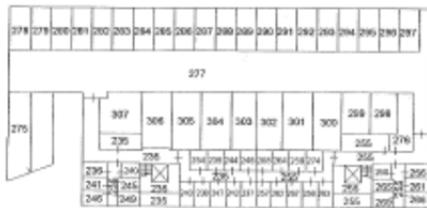
Comparto	Edificio	Descrizione	Inerno	Scala	Piano	Foglio	P.IIa	Sub	Sup
F2	2	Cantina	35	A	S1	669	4729	140	6
F2	2	Lastrico solare	1	A	4	669	4729	74	42
F2	2	Lastrico solare	4	A	4	669	4729	77	52
F2	2	Lastrico solare	5	A	4	669	4729	78	41
F2	2	Ufficio	2	B	T	669	4729	82	65
F2	2	Ufficio	3	B	T	669	4729	83	61
F2	2	Ufficio	4	B	T	669	4729	84	61
F2	2	Appartamento	3	B	1	669	4729	87	66
F2	2	Cantina	54	B	S1	669	4729	160	7
F2	2	Appartamento	8	B	2	669	4729	92	65
F2	2	Cantina	62	B	S1	669	4729	168	7
F2	2	Appartamento	9	B	2	669	4729	93	61
F2	2	Cantina	63	B	S1	669	4729	169	6
F2	2	Appartamento	14	B	3	669	4729	98	63
F2	2	Cantina	64	B	S1	669	4729	170	6
F2	2	Lastrico solare	1	B	4	669	4729	101	42
F2	2	Lastrico solare	2	B	4	669	4729	102	33
F2	2	Lastrico solare	3	B	4	669	4729	103	35
F2	2	Lastrico solare	4	B	4	669	4729	104	52
F2	2	Lastrico solare	5	B	4	669	4729	105	41
F2	2	P.Auto	65		S1	669	4729	235	19
F2	2	P.Auto	44		S1	669	4729	214	21
F2	2	P.Auto	42		S1	669	4729	212	20
F2	2	P.Auto	39		S1	669	4729	209	15
F2	2	P.Auto	40		S1	669	4729	210	16
F2	2	P.Auto	33		S1	669	4729	203	13
F2	2	P.Auto	25		S1	669	4729	195	21
F2	3	P.auto scoperto	1		T	669	4729	237	13
F2	4	P.auto scoperto	3		T	669	4729	239	13
F2	5	P.auto scoperto	4		T	669	4729	240	13
F2	6	P.auto scoperto	5		T	669	4729	241	13
F2	7	P.auto scoperto	6		T	669	4729	242	13
F2	8	P.auto scoperto	9		T	669	4729	245	13
F2	9	P.auto scoperto	10		T	669	4729	246	13
F2	10	P.auto scoperto	11		T	669	4729	247	13
F2	11	P.auto scoperto	12		T	669	4729	248	13
F2	12	P.auto scoperto	13		T	669	4729	249	13
F2	13	P.auto scoperto	14		T	669	4729	250	13
<b>Totale Comparto F2</b>									<b>2.777</b>

## Planimetrie

Di seguito si mostrano gli elaborati planimetrici dei comparti E1 e F2

**E1:**

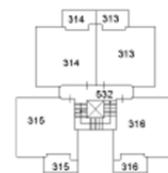
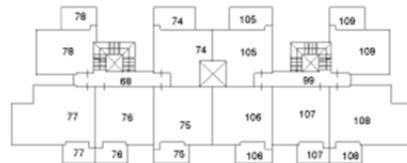
### PIANO INTERRATO



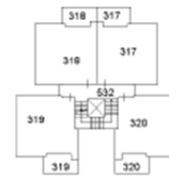
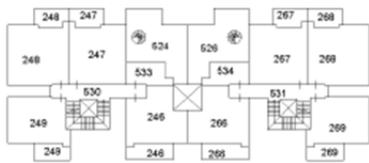
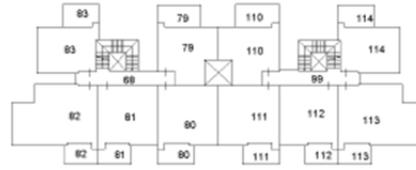
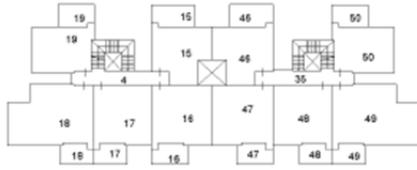
PIANO TERRA



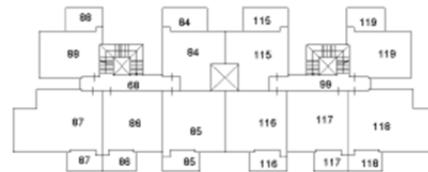
PIANO PRIMO



**PIANO SECONDO**



**PIANO TERZO**



**PIANO TERZO (COPERTURA)**



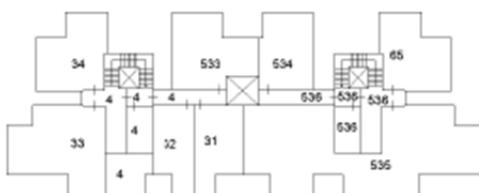
PIANO QUARTO



PIANO QUARTO (COPERTURA)



PIANO QUINTO (COPERTURA)

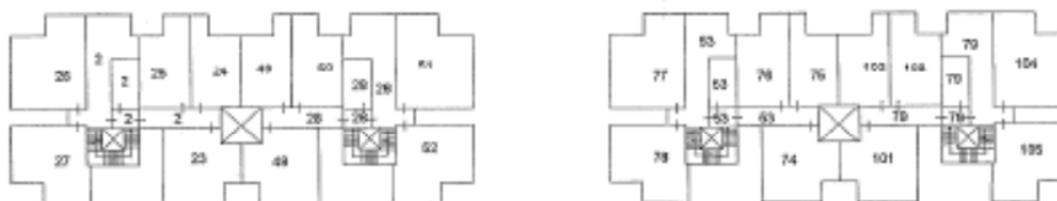




### PIANO TERZO



### PIANO QUARTO



### PIANO S1



# Rilievo Fotografico

## Rilievo fotografico

Foto esterne



Foto interne



# METODOLOGIA VALUTATIVA UTILIZZATA

## METODOLOGIA ESTIMATIVA UTILIZZATA

Di seguito viene definita la principale metodologia valutativa utilizzata.

### **Market Comparison Approach (Sintetico-Comparativo)**

Questa metodologia di valutazione ha come obiettivo quello di determinare la somma di denaro a cui il bene immobile potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore e un venditore entrambi interessati alla transazione, dopo un'adeguata promozione e commercializzazione, assumendo che entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato. Il procedimento comparativo giunge alla stima del cespite mediante comparazione con immobili recentemente compravenduti o attualmente in vendita, comparabili sotto il profilo tipologico, edilizio e posizionale. Il valore del bene immobile viene quindi ad essere determinato tenendo conto dei prezzi di vendita o dei canoni di locazione, risultato di un'approfondita indagine di mercato, a cui vengono applicate rettifiche ritenute adeguate in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione e ad ogni altro fattore ritenuto pertinente.

# Andamento del Mercato Immobiliare

## ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

### La congiuntura nazionale per gli immobili ad uso residenziale

L'andamento dei volumi di compravendita del settore residenziale ha segnato una chiara inversione di tendenza a partire dal 2007 dopo un decennio di decisa crescita iniziato nel 1997 e conclusosi nel 2006, anno in cui le compravendite hanno raggiunto il massimo storico di 844.971.

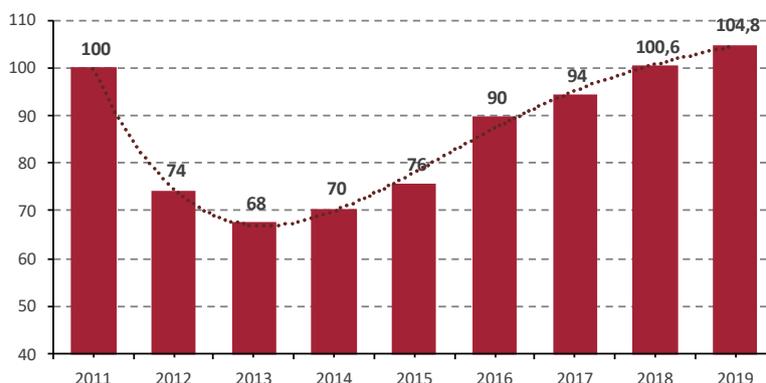
La contrazione del mercato residenziale si è accentuata nel 2008, con un calo del 15,4% circa rispetto al 2007. Nel 2009 il mercato, con 592.366 transazioni, ha seguito lo stesso trend negativo con una diminuzione del 10,9%. Flebili segnali di ripresa si sono registrati nel 2010, anno in cui le compravendite hanno conseguito una minima crescita (+0,4%) per la prima volta dal 2006, per poi calare nuovamente nel 2011 (-3,2%) e soprattutto nel 2012 (-25,7%). Nel 2013, si è registrata una riduzione del tasso negativo (-8,9%), seguita da una nuova crescita nel 2014 (+4,2%) e nel 2015 (+7,4%). Trend positivo confermato anche nel 2016, quando si sono realizzate un totale di 517.184 transazioni residenziali, con una crescita del +18,6% rispetto al 2015, e nel 2017 con un +5% rispetto all'anno precedente e un numero di transazioni pari a 543.188. Il 2018 conferma i segnali di ripresa del mercato osservati negli ultimi anni, registrando un totale di 579.207 transazioni residenziali, con una variazione del +6,6% rispetto al 2017. Infine, il 2019 conferma il trend positivo con 603.541 transazioni residenziali ed una crescita del 4,2% rispetto al 2018.

ANDAMENTO NTN RESIDENZIALE ITALIA (2011 - 2019)										
		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
<b>NTN</b>	Val. Ass.	575.797	427.566	389.448	405.722	435.931	517.184	543.188	579.207	603.541
	Var. %	-3,2%	-25,7%	-8,9%	4,2%	7,4%	18,6%	5,0%	6,6%	4,2%

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti-Patrigest su dati Agenzia delle Entrate

\*Nuova serie NTN residenziale comunicata nelle statistiche trimestrali Q4 2017

ANDAMENTO NTN RESIDENZIALE ITALIA (2011 - 2019)



Elaborazione Ufficio Studi Gabetti-Patrigest su dati Agenzia delle Entrate

Tutte le **macro aree** hanno riscontrato una variazione positiva nel 2019 rispetto all'anno precedente: +5,2% il Nord, +3,2% il Centro e +2,9% il Sud.

In Italia, si sono registrate variazioni positive sia per i capoluoghi (+3,6%), che per i non capoluoghi (+4,6%). La crescita maggiore è stata registrata nei capoluoghi del Nord (+5%) e nei non capoluoghi del Nord (+5,3%).

A livello trimestrale, nel **primo trimestre del 2020** si sono registrate complessivamente **117.047** transazioni, con una variazione del **-15,5%** rispetto allo stesso periodo del 2019; nelle tre macro aree si riscontrano le seguenti variazioni: -15,6% il Nord, -14,4% il Centro e -16,2% il Sud. Nel **secondo trimestre del 2020** si sono registrate **116.174 transazioni**, con una variazione del **-27,2%** rispetto allo stesso trimestre del 2019. Nelle tre macro aree si riscontrano le variazioni seguenti: -24,7% al Nord, -26,3% il Centro e -33,7% il Sud.

**COMPARTO RESIDENZIALE - NTN TRIMESTRALE  
 MACRO AREE (Q1 2019 - Q2 2020)**

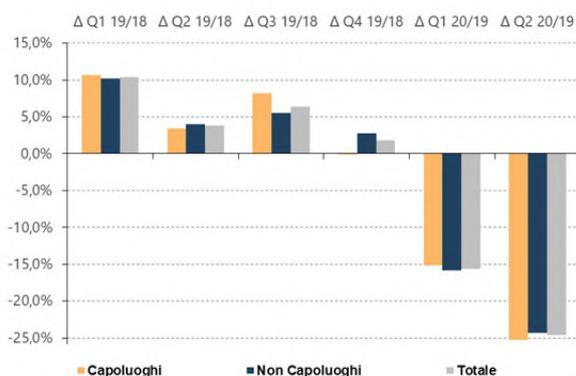
Livello territoriale		Q1 2019	Q2 2019	Q3 2019	Q4 2019	Q1 2020	Q2 2020
<b>NORD</b>	Capoluoghi	24.102	27.808	23.641	28.719	20.437	20.776
	Non Capoluoghi	50.242	59.466	51.063	64.354	42.308	44.978
	<b>Totale</b>	<b>74.345</b>	<b>87.274</b>	<b>74.704</b>	<b>93.073</b>	<b>62.745</b>	<b>65.754</b>
<b>CENTRO</b>	Capoluoghi	13.454	15.196	12.977	15.122	11.472	11.363
	Non Capoluoghi	15.372	17.591	15.024	18.258	13.195	12.816
	<b>Totale</b>	<b>28.826</b>	<b>32.788</b>	<b>28.001</b>	<b>33.380</b>	<b>24.666</b>	<b>24.179</b>
<b>SUD</b>	Capoluoghi	10.406	11.502	9.784	12.012	8.799	7.956
	Non Capoluoghi	24.948	28.056	24.610	29.833	20.837	18.285
	<b>Totale</b>	<b>35.355</b>	<b>39.557</b>	<b>34.394</b>	<b>41.845</b>	<b>29.636</b>	<b>26.241</b>
<b>ITALIA</b>	Capoluoghi	47.963	54.506	46.402	55.854	40.708	40.095
	Non Capoluoghi	90.562	105.113	90.697	112.445	76.339	76.079
	<b>Totale</b>	<b>138.525</b>	<b>159.619</b>	<b>137.099</b>	<b>168.298</b>	<b>117.047</b>	<b>116.174</b>

**COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE  
 MACRO AREE (Q1 2019 - Q2 2020)**

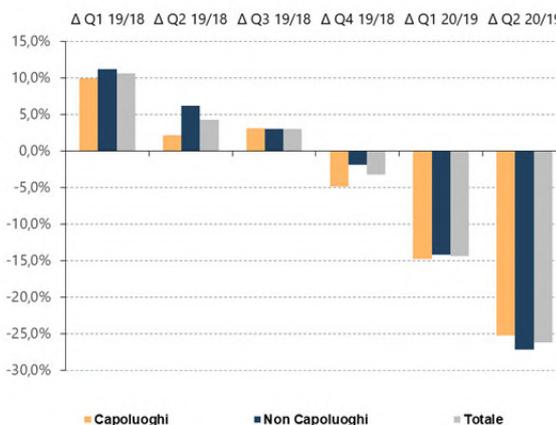
Livello territoriale		Δ Q1 19/18	Δ Q2 19/18	Δ Q3 19/18	Δ Q4 19/18	Δ Q1 20/19	Δ Q2 20/19
<b>NORD</b>	Capoluoghi	10,6%	3,4%	8,2%	-0,1%	-15,2%	-25,3%
	Non Capoluoghi	10,2%	4,0%	5,5%	2,7%	-15,8%	-24,4%
	<b>Totale</b>	<b>10,3%</b>	<b>3,8%</b>	<b>6,3%</b>	<b>1,8%</b>	<b>-15,6%</b>	<b>-24,7%</b>
<b>CENTRO</b>	Capoluoghi	9,9%	2,1%	3,0%	-4,9%	-14,7%	-25,2%
	Non Capoluoghi	11,2%	6,1%	3,0%	-1,9%	-14,2%	-27,1%
	<b>Totale</b>	<b>10,6%</b>	<b>4,2%</b>	<b>3,0%</b>	<b>-3,3%</b>	<b>-14,4%</b>	<b>-26,3%</b>
<b>SUD</b>	Capoluoghi	2,9%	-0,5%	3,7%	3,0%	-15,4%	-30,8%
	Non Capoluoghi	4,7%	5,0%	3,0%	0,7%	-16,5%	-34,8%
	<b>Totale</b>	<b>4,1%</b>	<b>3,3%</b>	<b>3,2%</b>	<b>1,3%</b>	<b>-16,2%</b>	<b>-33,7%</b>
<b>ITALIA</b>	Capoluoghi	8,7%	2,2%	5,8%	-0,8%	-15,1%	-26,4%
	Non Capoluoghi	8,8%	4,6%	4,4%	1,4%	-15,7%	-27,6%
	<b>Totale</b>	<b>8,7%</b>	<b>3,8%</b>	<b>4,9%</b>	<b>0,6%</b>	<b>-15,5%</b>	<b>-27,2%</b>

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti-Patrigest su dati Agenzia delle Entrate

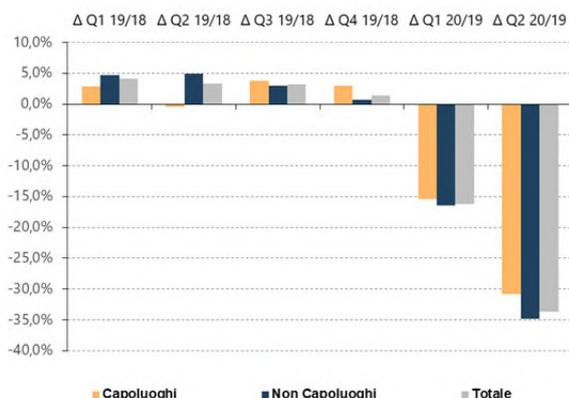
COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE  
NORD (Q1 2019 - Q2 2020)



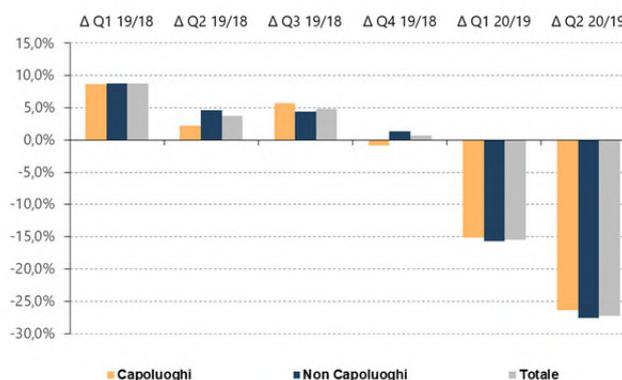
COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE  
CENTRO (Q1 2019 - Q2 2020)



COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE  
SUD (Q1 2019 - Q2 2020)



COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE  
ITALIA (Q1 2019 - Q2 2020)



Elaborazione Ufficio Studi Gabetti-Patrigest su dati Agenzia delle Entrate

Nella successiva analisi vengono prese in considerazione le **otto principali città italiane** per popolazione e le relative province.

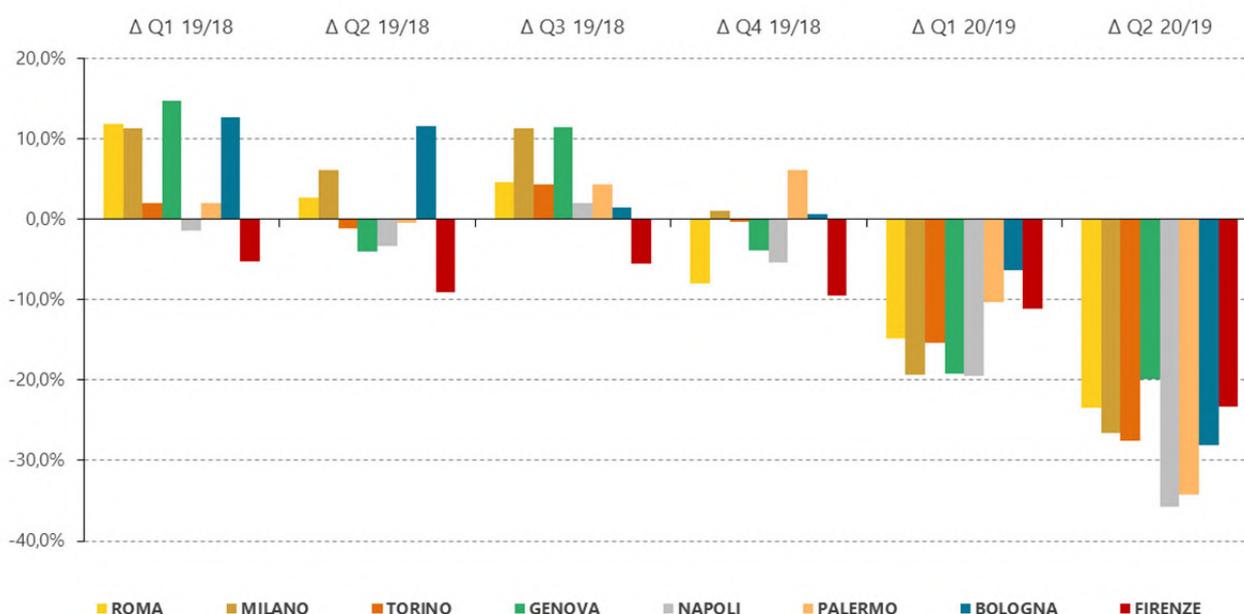
Nelle otto principali città italiane, la performance nel **2019** ha registrato un +2,6% rispetto al 2018, per un totale di **104.409** transazioni nel settore residenziale.

A livello trimestrale, nel **primo trimestre del 2020**, si sono registrate complessivamente 20.894 transazioni, con una variazione del -15,8% rispetto allo stesso periodo del 2019. In particolare, si rilevano cali in tutte le città analizzate: Napoli, Genova e Milano (19%), Torino e Roma (-15%), Firenze (-11%), Palermo (-10%), Bologna (-6%). **Nel secondo trimestre del 2020** si sono registrate 20.664 transazioni, con una variazione del -26,3% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, anche in questo trimestre si rileva un decremento in tutte le città analizzate: Napoli (-36%), Palermo (-34%), Torino e Bologna (-28%), Milano (-27%), Firenze e Roma (-23%), Genova (-20%).

Città	COMPARTO RESIDENZIALE - NTN TRIMESTRALE PRINCIPALI CITTA' (Q1 2019 - Q2 2020)						COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE PRINCIPALI CITTA'					
	Q1 2019	Q2 2019	Q3 2019	Q4 2019	Q1 2020	Q2 2020	Δ Q1 19/18	Δ Q2 19/18	Δ Q3 19/18	Δ Q4 19/18	Δ Q1 20/19	Δ Q2 20/19
ROMA	7.921	8.769	7.481	8.588	6.746	6.715	11,8%	2,7%	4,5%	-8,0%	-14,8%	-23,4%
MILANO	6.119	7.080	5.873	7.154	4.936	5.202	11,3%	6,1%	11,3%	1,1%	-19,3%	-26,5%
TORINO	3.156	3.698	3.013	3.781	2.671	2.680	2,0%	-1,1%	4,3%	-0,4%	-15,4%	-27,5%
GENOVA	1.882	1.857	1.742	1.915	1.520	1.488	14,8%	-4,0%	11,5%	-3,9%	-19,2%	-19,9%
NAPOLI	1.831	2.069	1.586	1.944	1.474	1.328	-1,4%	-3,4%	2,0%	-5,4%	-19,5%	-35,8%
PALERMO	1.354	1.477	1.310	1.553	1.214	972	1,9%	-0,4%	4,3%	6,1%	-10,3%	-34,2%
BOLOGNA	1.390	1.750	1.440	1.710	1.301	1.259	12,7%	11,6%	1,4%	0,6%	-6,4%	-28,1%
FIRENZE	1.160	1.329	1.167	1.310	1.031	1.020	-5,2%	-9,1%	-5,5%	-9,6%	-11,1%	-23,3%
<b>TOTALE</b>	<b>24.812</b>	<b>28.029</b>	<b>23.613</b>	<b>27.955</b>	<b>20.894</b>	<b>20.664</b>	<b>8,1%</b>	<b>1,8%</b>	<b>5,6%</b>	<b>-3,2%</b>	<b>-15,8%</b>	<b>-26,3%</b>

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti-Patrigest su dati Agenzia delle Entrate

**COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE PRINCIPALI CITTA'**



Elaborazione Ufficio Studi Gabetti-Patrigest su dati Agenzia delle Entrate

Per quanto riguarda le rispettive **province**, si osserva che nel 2019 tutte le otto province analizzate presentano variazioni positive, ad eccezione di Firenze (-3,2%). Segni positivi per la provincia di Milano (+5,4%), Palermo e Roma (+5,1%), Napoli (+3,3%), Genova (+3,2%) Torino (+1,9%) e Bologna (+1,8%).

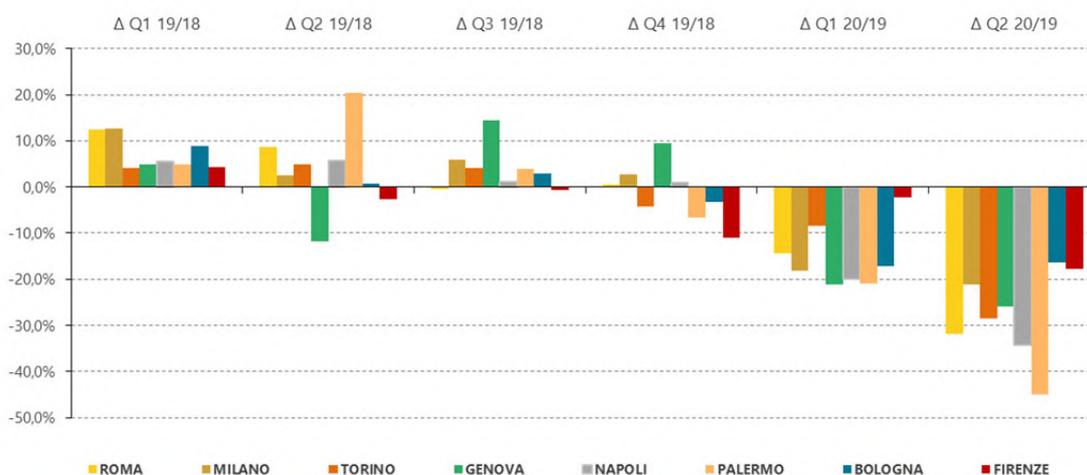
A livello trimestrale, nel **primo trimestre del 2020**, si sono registrate complessivamente 20.242 transazioni, con una variazione del -15,4% rispetto allo stesso periodo del 2019. In particolare, si rilevano cali in tutte le province: Genova (-21,2%), Palermo (-21,0%), Napoli (-19,9%), Milano (-18,1%), Bologna (-17,1%), Roma (-14,4%), Torino (-8,4%), Firenze (-2,2%). Nel **secondo trimestre 2020**, si sono registrate 20.766 transazioni con variazione del -26,1%. Come nel trimestre precedente, si rilevano cali in tutte le province: Palermo (-45,0%), Napoli (-34,2%), Roma (-31,9%), Torino (-28,5%), Genova (-25,9%), Milano (-21,2%), Firenze (-17,8%), Bologna (-16,5%).

La seguente tabella riporta l'andamento del numero di transazioni residenziali per le province dei principali comuni italiani.

Provincia	COMPARTO RESIDENZIALE - NTN TRIMESTRALE PRINCIPALI PROVINCE ESCLUSI I CAPOLUOGHI (Q1 2019 - Q2 2020)						COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE PRINCIPALI PROVINCE					
	Q1 2019	Q2 2019	Q3 2019	Q4 2019	Q1 2020	Q2 2020	Δ Q1 19/18	Δ Q2 19/18	Δ Q3 19/18	Δ Q4 19/18	Δ Q1 20/19	Δ Q2 20/19
ROMA	3.847	4.346	3.474	4.384	3.292	2.959	12,4%	8,7%	-0,5%	0,5%	-14,4%	-31,9%
MILANO	8.414	10.033	8.042	10.317	6.891	7.909	12,6%	2,5%	5,8%	2,6%	-18,1%	-21,2%
TORINO	3.678	4.706	3.831	4.776	3.371	3.366	4,2%	4,9%	4,2%	-4,2%	-8,4%	-28,5%
GENOVA	825	881	808	997	650	653	4,9%	-11,8%	14,5%	9,4%	-21,2%	-25,9%
NAPOLI	2.993	3.193	2.503	3.174	2.398	2.101	5,4%	5,7%	1,0%	0,9%	-19,9%	-34,2%
PALERMO	998	1.151	935	1.091	789	633	4,9%	20,5%	3,9%	-6,5%	-21,0%	-45,0%
BOLOGNA	1.764	2.057	1.817	2.210	1.462	1.718	8,9%	0,7%	2,9%	-3,2%	-17,1%	-16,5%
FIRENZE	1.421	1.738	1.537	1.772	1.390	1.428	4,3%	-2,6%	-0,6%	-10,9%	-2,2%	-17,8%
<b>TOTALE</b>	<b>23.940</b>	<b>28.104</b>	<b>22.947</b>	<b>28.721</b>	<b>20.242</b>	<b>20.766</b>	<b>8,9%</b>	<b>3,8%</b>	<b>3,5%</b>	<b>-0,6%</b>	<b>-15,4%</b>	<b>-26,1%</b>

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti-Patrigest su dati Agenzia delle Entrate

**COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE  
PRINCIPALI PROVINCE ESCLUSI I CAPOLUOGHI**



Elaborazione Ufficio Studi Gabetti-Patrigest su dati Agenzia delle Entrate

## Focus su Roma

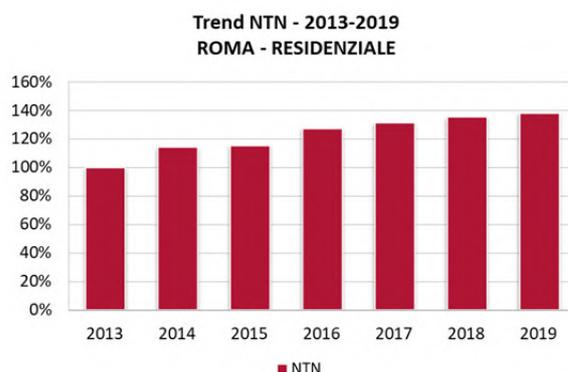
La serie storica del Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) di immobili ad uso Residenziale del Comune di Roma, nel periodo 2013-2019, presenta una media pari a 29.210 transazioni, con una fase di incremento rispetto al 2013 del +37,9%.

Nel 2019 la variazione delle transazioni nel Comune di Roma (pari a +2%) è stata inferiore alla variazione registrata dai dati regionali (+3,1%) e inferiore alla variazione registrata dai dati nazionali (+4,2%).

MERCATO RESIDENZIALE								STATISTICHE			
Ambito Territoriale		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Media (μ)	Δ '19/'13	Δ '19/'18
<b>ROMA</b>											
<b>NTN</b>	Val. Ass.	23.763	27.104	27.356	30.214	31.165	32.112	32.759	29.210	37,9%	2,0%
	Var. %	-7,4%	14,1%	0,9%	10,5%	3,2%	3,0%	2,0%			

Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti-Patrigest su dati Agenzia delle Entrate

Il grafico mostra l'andamento annuale dell'NTN nel periodo 2013-2019 per il Comune di Roma

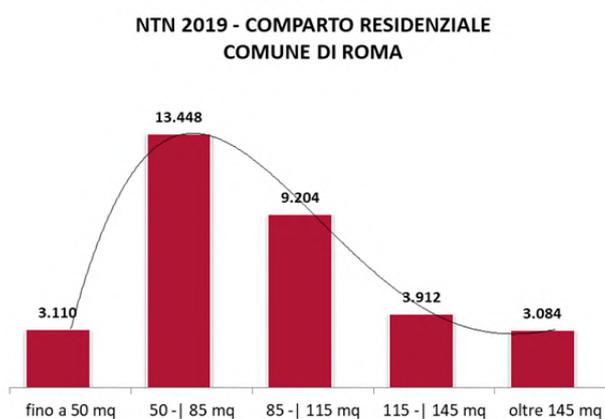


Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti-Patrigest su dati Agenzia delle Entrate

Analizzando le **classi dimensionali** delle unità residenziali transate nel 2019 a Roma si nota come quasi la metà degli immobili compravenduti, nello specifico il 41,1%, sia di taglio compreso tra i 50 e gli 85 mq, seguito da un 28,1% tra gli 85 e i 115 mq.

COMUNE DI ROMA	NTN 2019 - COMPARTO RESIDENZIALE					TOTALE
	fino a 50 mq	50 -   85 mq	85 -   115 mq	115 -   145 mq	oltre 145 mq	
<b>NTN</b>	<b>3.110</b>	<b>13.448</b>	<b>9.204</b>	<b>3.912</b>	<b>3.084</b>	<b>32.759</b>
% NTN	9,5%	41,1%	28,1%	11,9%	9,4%	100%

Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti-Patrigest su dati Agenzia delle Entrate



Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti-Patrigest su dati Agenzia delle Entrate

L'Agenzia delle Entrate suddivide il territorio del Comune di Roma in Macro-zone OMI (osservatorio del mercato immobiliare) a loro volta suddivise in Micro-zone OMI. Di seguito il dettaglio NTN, IMI e quotazioni medie per macro-zona:

Macroree urbane	NTN 2019	NTN Variazione % 2019/18	Quota NTN per comune	IMI 2019	Differenza IMI 2019/18	Quotazione media €/m2 2019	Quotazione media Variazione % 2019/2018	Differenziale quotazioni 2018 rispetto alla media comunale
Centro Storico	1.177	-5,3%	3,6%	1,73%	-0,10	5.748	-1,20%	2,01
Semicentrale Appia Tuscolana	1.406	-10,8%	4,3%	2,09%	-0,25	3.426	0,70%	1,20
Semicentrale Aurelia-Gianicolense	1.731	-1,3%	5,3%	2,32%	-0,03	3.317	-4,00%	1,16
Semicentrale Ostiense-Navigatori	1.303	7,5%	4,0%	2,51%	0,18	2.994	-2,40%	1,05
Semicentrale Parioli-Flaminio	560	-1,8%	1,7%	2,09%	-0,04	5.192	-0,10%	1,82
Semicentrale Prati-Trionfale	1.133	-3,3%	3,5%	2,03%	-0,08	4.157	2,20%	1,46
Semicentrale Salaria-Trieste-Nomentana	1.573	3,2%	4,8%	2,17%	0,06	4.111	-0,70%	1,44
Appia-Tuscolana	1.619	15,0%	4,9%	2,52%	0,32	2.501	-2,90%	0,88
Asse Colombo-Ostiense-Litorale	2.376	3,5%	7,3%	2,28%	0,06	2.147	-4,30%	0,75
Aurelia	1.791	0,3%	5,5%	2,05%	-0,02	2.341	-5,10%	0,82
Casilina-Prenestina	3.012	6,9%	9,2%	2,37%	0,14	2.291	-2,90%	0,80
Cassia-Flaminia	1.171	-1,6%	3,6%	2,44%	-0,04	3.259	-2,10%	1,14
Cintura Eur	1.062	18,7%	3,2%	2,87%	0,33	2.448	-1,10%	0,86
Eur-Laurentina	1.236	13,5%	3,8%	2,56%	0,31	2.956	-2,90%	1,03
Portuense	2.036	18,9%	6,2%	2,46%	0,39	2.618	-2,20%	0,92
Salaria	2.521	-10,9%	7,7%	2,45%	-0,31	2.709	-3,60%	0,95
Tiburtina	1.538	3,8%	4,7%	2,05%	0,07	2.367	-2,90%	0,83
Fuori G.R.A.- EST	2.723	0,4%	8,3%	2,08%	-0,01	1.767	-6,90%	0,62
Fuori G.R.A.- NORD	388	-2,6%	1,2%	1,85%	-0,06	2.008	-3,80%	0,70
Fuori G.R.A. OVEST	834	7,9%	2,5%	2,44%	0,16	1.983	-4,80%	0,69
Fuori G.R.A. SUD	279	-5,1%	0,9%	1,97%	-0,12	1.953	-2,60%	0,68
Fuori GRA-NORD-OVEST	539	-8,9%	1,6%	2,22%	-0,22	1.915	-6,20%	0,67
N.D.	746	-	2,3%	-	-	-	-	-
<b>ROMA</b>	<b>32.758</b>	<b>2,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>2,28%</b>	<b>0,04</b>	<b>2.856</b>	<b>-2,50%</b>	<b>1,00</b>

## Macro-zone OMI Roma

## **Definizioni:**

NTN (Numero di Transazioni Normalizzate): n. di transazioni di unità immobiliari "normalizzate" (Le compravendite dei diritti di proprietà sono "contate" relativamente a ciascuna unità immobiliare tenendo conto della quota di proprietà oggetto di transazione; ciò significa che se di una unità immobiliare è compravenduta una frazione di quota di proprietà, per esempio il 50%, essa non è contata come una transazione, ma come 0,5 transazioni);

STOCK (di unità immobiliari): n. di unità immobiliari censite negli archivi catastali relativamente ad un determinato ambito territoriale;

IMI (Intensità del Mercato Immobiliare): rapporto percentuale tra NTN e stock di unità immobiliari, indica la quota percentuale di stock compravenduto in un determinato periodo.

# Market Analysis

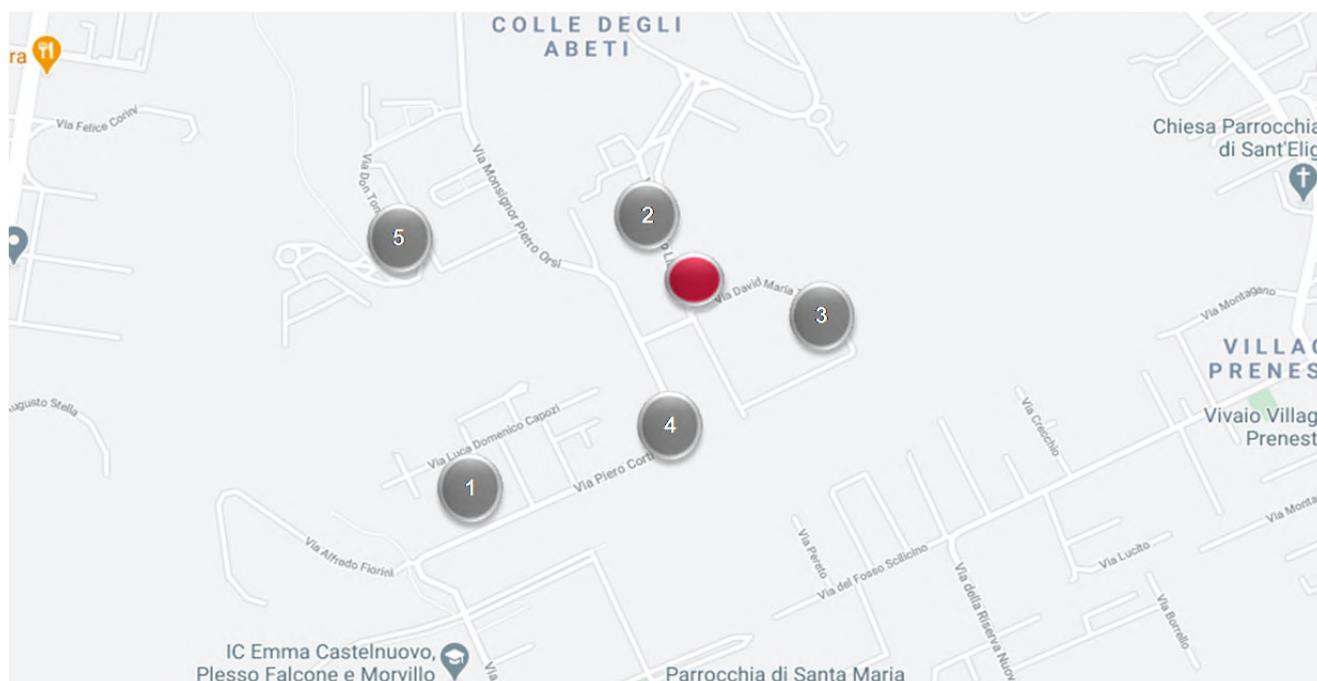
## MARKET ANALYSIS

### Comparables ad uso residenziale (vendita)

Di seguito la localizzazione dei comparables individuati e analizzati.

Tutti i comparables analizzati hanno la peculiarità di includere il box e la cantina nel prezzo di richiesta

STIMA €/MQ RESIDENZIALE - ROMA, Via Raffaello Liberti								
id.	Indirizzo	Tipologia	Piano	Superficie commerciale	Stato Manutentivo	Posto auto	Asking Price (€)	Asking Price (€/mq)
1	Roma-Via Domenico Capozzi	Bilocale	1	67	Buono	si	105.000	1.567
2	Roma-Via Raffaello Liberti	Bilocale	2	75	Buono	si	135.000	1.800
3	Roma-Via David Maria Turoldo	Quadrilocale	3	80	Buono	si	149.000	1.863
4	Roma-Via Piero Corti	Trilocale	1	70	Nuovo	si	135.000	1.929
5	Roma-Via Don Tonino Bello	Bilocale	2	53	Nuovo	si	99.000	1.868
<b>Valori medi (€/mq)</b>								<b>1.810</b>



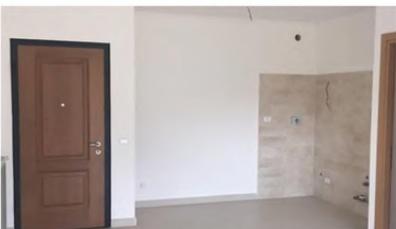
Di seguito le schede riepilogative dei comparativi sopra elencati:

Via Domenico Capozzi - Roma								
Localizzazione				Foto 1		Foto 2		
								
Id.	Zona	Tipologia	Piano	Stato manutentivo	Box Auto / P.Auto	Sup. Comm.le (mq)	Asking price (€)	Asking Price (€/mq)
<b>1</b>	<b>Colle degli Abeti</b>	<b>Bilocale</b>	<b>1</b>	<b>Buono</b>	<b>si</b>	<b>67</b>	<b>105.000</b>	<b>1.567</b>

Via Raffaello Liberti - Roma								
Localizzazione				Foto 1		Foto 2		
								
Id.	Zona	Tipologia	Piano	Stato manutentivo	Box Auto / P.Auto	Sup. Comm.le (mq)	Asking price (€)	Asking Price (€/mq)
<b>2</b>	<b>Colle degli Abeti</b>	<b>Bilocale</b>	<b>2</b>	<b>Buono</b>	<b>si</b>	<b>75</b>	<b>135.000</b>	<b>1.800</b>

Via David Maria Turoldo - Roma								
Localizzazione				Foto 1		Foto 2		
								
Id.	Zona	Tipologia	Piano	Stato manutentivo	Box Auto / P.Auto	Sup. Comm.le (mq)	Asking price (€)	Asking Price (€/mq)
<b>3</b>	<b>Colle degli Abeti</b>	<b>Quadrilocale</b>	<b>3</b>	<b>Buono</b>	<b>si</b>	<b>80</b>	<b>149.000</b>	<b>1.863</b>

**Via Piero Corti - Roma**

Localizzazione				Foto 1		Foto 2		
								
Id.	Zona	Tipologia	Piano	Stato manutentivo	Box Auto / P.Auto	Sup. Comm.le (mq)	Asking price (€)	Asking Price (€/mq)
4	Colle degli Abeti	Trilocale	1	Nuovo	si	70	135.000	1.929

**Via Don Tonino Bello - Roma**

Localizzazione				Foto 1		Foto 2		
								
Id.	Zona	Tipologia	Piano	Stato manutentivo	Box Auto / P.Auto	Sup. Comm.le (mq)	Asking price (€)	Asking Price (€/mq)
5	Colle degli Abeti	Bilocale	2	Nuovo	si	53	99.000	1.868

## Determinazione dei valori medi di riferimento

Al fine di comparare l'immobile oggetto di analisi con quelli individuati come comparables, sono stati utilizzati i seguenti fattori di ponderazione (apprezzamento/deprezzamento) di seguito descritti:

- **K Location/Accessibilità:** tiene in considerazione il tessuto urbano limitrofo, la sua qualità, la vicinanza con i maggiori servizi e infrastrutture;
- **K Dimensione:** tiene in considerazione la superficie dell'immobile analizzato;
- **K Stato manutentivo:** considera lo stato attuale di manutenzione e conservazione generale dell'immobile analizzato;
- **K Locali accessori:** tiene in considerazione la presenza del box auto e cantina incluso nel prezzo di richiesta.
- **K Tipologia:** tiene in considerazione la tipologia dell'immobile analizzato (bilocale, trilocale, ecc)
- **K Piano:** tiene in considerazione il piano in cui si trova l'immobile analizzato
- **K Sconto in fase di trattativa:** considera, come da consuetudini locali e di contingenza (situazione di mercato attuale), l'eventuale sconto applicabile tra prezzo di richiesta e di realizzo.

STIMA €/MQ RESIDENZIALE - ROMA, Via Raffaello Liberti									
id.	Indirizzo	Tipologia	Piano	Superficie commerciale	Stato Manutentivo	Posto auto	Asking Price (€)	Asking Price (€/mq)	Valore ponderato (€/mq)
1	Roma-Via Domenico Capozzi	Bilocale	1	67	Buono	si	105.000	1.567	1.241
2	Roma-Via Raffaello Liberti	Bilocale	2	75	Buono	si	135.000	1.800	1.411
3	Roma-Via David Maria Turoldo	Quadrilocale	3	80	Buono	si	149.000	1.863	1.446
4	Roma-Via Piero Corti	Trilocale	1	70	Nuovo	si	135.000	1.929	1.482
5	Roma-Via Don Tonino Bello	Bilocale	2	53	Nuovo	si	99.000	1.868	1.421
<b>Valori medi (€/mq)</b>								<b>1.810</b>	<b>1.400</b>

Il valore di mercato medio ponderato per la destinazione residenziale al netto di eventuali locali accessori risulta essere pari a **1.400 €/mq**.

Il più probabile **Valore di Mercato** del portafoglio immobiliare nello **stato in cui trova** e ipotizzando una **vendita unit-by-unit** è, arrotondato, pari a:

**€ 2.683.000,00**

**(€ duemilioneiseicentottantatremila/00)**

Il più probabile **Valore di Mercato** del portafoglio immobiliare nello **stato in cui trova** e ipotizzando una **vendita in blocco** è, arrotondato, pari a:

**€ 2.300.000,00**

**(€ duemilioneitrecentomila/00)**

Il più probabile **Judicial Value** del portafoglio immobiliare nello **stato in cui trova** e ipotizzando una **vendita unit-by-unit** è, arrotondato, pari a:

**€ 1.795.000,00**

**(€ unmilionesettecentonovantacinquemila/00)**

Il più probabile **Judicial Value** del portafoglio immobiliare nello **stato in cui trova** e ipotizzando una **vendita in blocco** è, arrotondato, pari a:

**€ 1.500.000,00**

**(€ unmilione cinquecentomila/00)**

## Team di Lavoro

La presente valutazione è sottoscritta da Nadia Crisafulli in qualità di responsabile tecnico e supervisore della valutazione per conto di Patrigest nonché da Emanuele Cilia in qualità di valutatore.

NADIA CRISAFULLI, Operations Manager

PIETRO SORO, Project Manager

EMANUELE CILIA, Analyst

## ALLEGATI

**LISTINO A VALORE DI MERCATO**

## Valore di mercato unità per unità:

### Comparto E1

Comparto	Edificio	Descrizione	Scala	Interno	Piano	Foglio	P.IIa	Sub	Sup	Sup.comm.le	VM (€/mq)	VM (€)
E1	1	Appartamento	A	16	3	669	4760	20	55	55	1.400	77.000
E1	1	Lastrico solare	A	1	5	669	4760	30	44	2	1.400	3.000
E1	1	Appartamento	B	24	4	669	4760	539	121	121	1.400	136.000
E1	1	Lastrico solare	B	1	5	669	4760	61	44	2	1.400	2.000
E1	1	Lastrico solare	B	3	5	669	4760	63	34	2	1.400	2.000
E1	1	Lastrico solare	B	4	5	669	4760	64	68	3	1.400	5.000
E1	1	P.Auto		13	S1	669	4760	145	13	3	1.400	5.000
E1	1	P.Auto		43	S1	669	4760	175	15	4	1.400	4.000
E1	1	P.Auto		28	S1	669	4760	160	15	4	1.400	5.000
E1	2	Appartamento	A	24	4	669	4760	92	80	80	1.400	112.000
E1	2	Lastrico solare	A	1	5	669	4760	94	44	2	1.400	3.000
E1	2	Lastrico solare	A	2	5	669	4760	95	38	2	1.400	3.000
E1	2	Lastrico solare	A	3	5	669	4760	96	34	2	1.400	2.000
E1	2	Lastrico solare	A	4	5	669	4760	97	68	3	1.400	5.000
E1	2	Lastrico solare	A	5	5	669	4760	98	44	2	1.400	3.000
E1	2	Lastrico solare	B	1	5	669	4760	125	44	2	1.400	3.000
E1	2	Lastrico solare	B	2	5	669	4760	126	38	2	1.400	3.000
E1	2	Lastrico solare	B	3	5	669	4760	1 27	34	2	1.400	2.000
E1	2	Lastrico solare	B	4	5	669	4760	128	68	3	1.400	5.000
E1	2	P.Auto		65	S1	669	4760	198	21	5	1.400	7.000
E1	3	P.Auto		25	S1	669	4760	302	21	5	1.400	7.000
E1	3	P.Auto		29	S1	669	4760	306	25	6	1.400	9.000
E1	3	Cantina	A	7	S1	669	4760	254	5	1	1.400	2.000
E1	3	Cantina	B	22	S1	669	4760	274	6	2	1.400	2.000
E1	3	Lastrico solare	A	1	5	669	4760	250	61	3	1.400	4.000
E1	3	Lastrico solare	A	2	5	669	4760	251	46	2	1.400	3.000
E1	3	Lastrico solare	A	3	5	669	4760	252	54	3	1.400	4.000
E1	3	Lastrico solare	A	4	5	669	4760	253	58	3	1.400	4.000
E1	3	Lastrico solare	B	3	5	669	47 60	538	54	3	1.400	4.000
E1	4	Cantina	A	13	S1	669	4760	327	5	1	1.400	2.000
E1	4	Appartamento	A	14	3	669	4760	322	59	59	1.400	83.000
E1	4	Lastrico solare	A	2	S1	669	4760	325	68	3	1.400	5.000
E1	4	Appartamento	A	15	T	669	4760	323	59	59	1.400	83.000
E1	4	Cantina	A	15	T	669	4760	329	4	1	1.400	1.000
E1	4	Lastrico solare	A	3	4	669	4760	326	58	3	1.400	4.000
E1	4	P.auto scoperto		1	T	669	4760	344	12	1	1.400	2.000
E1	4	P.auto scoperto		2	T	669	4760	345	13	1	1.400	2.000
E1		P.auto scoperto		1	T	669	4760	502	12	1	1.400	2.000
E1		P.auto scoperto		2	T	669	4760	503	12	1	1.400	2.000
E1		P.auto scoperto		3	T	669	4760	504	12	1	1.400	2.000
E1		P.auto scoperto		4	T	669	4760	505	12	1	1.400	2.000
E1		P.auto scoperto		5	T	669	4760	506	12	1	1.400	2.000
E1		P.auto scoperto		6	T	669	4760	507	12	1	1.400	2.000
E1		P.auto scoperto		7	T	669	4760	508	12	1	1.400	2.000
E1		P.auto scoperto		8	T	669	4760	509	12	1	1.400	2.000
E1		P.auto scoperto		9	T	669	4760	510	12	1	1.400	2.000
E1		P.auto scoperto		10	T	669	4760	511	12	1	1.400	2.000
E1		P.auto scoperto		11	T	669	4760	512	12	1	1.400	2.000
E1		P.auto scoperto		12	T	669	4760	513	12	1	1.400	2.000
<b>Totale Comparto E1</b>								<b>1.674</b>	<b>473</b>	<b>635.000</b>		

Comparto	Descrizione	Piano	Foglio	P.IIa	Sub	Sup	Sup.comm.le	VM (€/mq)	VM (€)
E1	Area urbana	T	669	4760	514	197	1,97	1400	3.000
E1	Area urbana	T	669	4760	515	169	1,69	1400	2.000
E1	Area urbana	T	669	4760	516	169	1,69	1400	2.000
E1	Area urbana	T	669	4760	517	175	1,75	1400	2.000
E1	Area urbana	T	669	4760	518	192	1,92	1400	3.000
E1	Area urbana	T	669	4760	519	190	1,90	1400	3.000
E1	Area urbana	T	669	4760	520	200	2,00	1400	3.000
E1	Area urbana	T	669	4760	521	192	1,92	1400	3.000
E1	Area urbana	T	669	4760	522	148	1,48	1400	2.000
E1	Area urbana	T	669	4760	523	116	1,16	1400	2.000
E1	Area urbana	T	669	4760	524	93	0,93	1400	1.000
E1	Area urbana	T	669	4760	526	93	0,93	1400	1.000
E1	Area urbana	T	669	4760	528	93	0,93	1400	1.000
<b>Totale Area interna Comparto E1</b>						<b>2.027</b>	<b>20</b>	<b>28.000</b>	

## Comparto F2

Comparto	Edificio	Descrizione	Inerno	Scala	Piano	Foglio	P.IIa	Sub	Sup	Sup.comm.le	VM (€/mq)	VM (€)
F2	1	Ufficio	1	A	T	669	4729	4	47	35	1.400	49.000
F2	1	Appartamento	2	A	T	669	4729	501	55	55	1.400	77.000
F2	1	Ufficio	3	A	T	669	4729	6	55	41	1.400	58.000
F2	1	Ufficio	4	A	T	669	4729	7	96	72	1.400	101.000
F2	1	Appartamento	3	A	1	669	4729	9	65	65	1.400	91.000
F2	1	Cantina	6	A	S1	669	4729	111	6	2	1.400	2.000
F2	1	Appartamento	9	A	2	669	4729	15	60	60	1.400	67.000
F2	1	Cantina	15	A	S1	669	4729	120	5	1	1.400	1.000
F2	1	Appartamento	13	A	3	669	4729	19	60	60	1.400	67.000
F2	1	Cantina	9	A	S1	669	4729	114	6	2	1.400	2.000
F2	1	Appartamento	14	A	3	669	4729	20	60	60	1.400	67.000
F2	1	Cantina	16	A	S1	669	4729	121	5	1	1.400	1.000
F2	1	Lastrico solare	1	A	4	669	4729	23	43	2	1.400	3.000
F2	1	Lastrico solare	2	A	4	669	4729	24	33	2	1.400	2.000
F2	1	Lastrico solare	3	A	4	669	4729	25	35	2	1.400	2.000
F2	1	Lastrico solare	4	A	4	669	4729	26	52	3	1.400	3.000
F2	1	Lastrico solare	5	A	4	669	4729	27	41	2	1.400	3.000
F2	1	Ufficio	5	B	T	669	4729	29	51	38	1.400	54.000
F2	1	Ufficio	6	B	T	669	4729	30	60	45	1.400	63.000
F2	1	Ufficio	7	B	T	669	4729	31	57	43	1.400	60.000
F2	1	Ufficio	8	B	T	669	4729	32	94	71	1.400	99.000
F2	1	Appartamento	5	B	1	669	4729	36	62	62	1.400	87.000
F2	1	Cantina	19	B	S1	669	4729	124	5	1	1.400	2.000
F2	1	Appartamento	13	B	3	669	4729	44	62	62	1.400	69.000
F2	1	Cantina	25	B	S1	669	4729	130	8	2	1.400	2.000
F2	1	Appartamento	14	B	3	669	4729	45	63	63	1.400	71.000
F2	1	Cantina	32	B	S1	669	4729	137	7	2	1.400	2.000
F2	1	Lastrico solare	1	B	4	669	4729	48	42	2	1.400	2.000
F2	1	Lastrico solare	2	B	4	669	4729	49	33	2	1.400	2.000
F2	1	Lastrico solare	3	B	4	669	4729	50	35	2	1.400	2.000
F2	1	Lastrico solare	5	B	4	669	4729	52	41	2	1.400	3.000
F2	1	P.Auto	21		S1	669	4729	191	20	5	1.400	7.000
F2	1	P.Auto	14		S1	669	4729	184	13	3	1.400	4.000
F2	1	P.Auto	17		S1	669	4729	187	13	3	1.400	4.000
F2	1	P.Auto	15		S1	669	4729	185	13	3	1.400	4.000
F2	1	P.Auto	7		S1	669	4729	177	16	4	1.400	4.000
F2	1	P.Auto	27		S1	669	4729	197	15	4	1.400	4.000
F2	1	P.Auto	3		S1	669	4729	173	16	4	1.400	4.000
F2	2	Ufficio	5	A	T	669	4729	54	62	47	1.400	65.000
F2	2	Ufficio	6	A	T	669	4729	55	60	45	1.400	63.000
F2	2	Ufficio	7	A	T	669	4729	56	61	46	1.400	64.000
F2	2	Appartamento	5	A	T	669	4729	62	64	64	1.400	72.000

Comparto	Edificio	Descrizione	Inerno	Scala	Piano	Foglio	P.Ila	Sub	Sup	Sup.comm.le	VM (€/mq)	VM (€)
F2	2	Cantina	35	A	S1	669	4729	140	6	2	1.400	2.000
F2	2	Lastrico solare	1	A	4	669	4729	74	42	2	1.400	2.000
F2	2	Lastrico solare	4	A	4	669	4729	77	52	3	1.400	4.000
F2	2	Lastrico solare	5	A	4	669	4729	78	41	2	1.400	3.000
F2	2	Ufficio	2	B	T	669	4729	82	65	49	1.400	68.000
F2	2	Ufficio	3	B	T	669	4729	83	61	46	1.400	64.000
F2	2	Ufficio	4	B	T	669	4729	84	61	46	1.400	64.000
F2	2	Appartamento	3	B	1	669	4729	87	66	66	1.400	92.000
F2	2	Cantina	54	B	S1	669	4729	160	7	2	1.400	2.000
F2	2	Appartamento	8	B	2	669	4729	92	65	65	1.400	73.000
F2	2	Cantina	62	B	S1	669	4729	168	7	2	1.400	2.000
F2	2	Appartamento	9	B	2	669	4729	93	61	61	1.400	68.000
F2	2	Cantina	63	B	S1	669	4729	169	6	2	1.400	2.000
F2	2	Appartamento	14	B	3	669	4729	98	63	63	1.400	88.000
F2	2	Cantina	64	B	S1	669	4729	170	6	2	1.400	2.000
F2	2	Lastrico solare	1	B	4	669	4729	101	42	2	1.400	3.000
F2	2	Lastrico solare	2	B	4	669	4729	102	33	2	1.400	2.000
F2	2	Lastrico solare	3	B	4	669	4729	103	35	2	1.400	2.000
F2	2	Lastrico solare	4	B	4	669	4729	104	52	3	1.400	3.000
F2	2	Lastrico solare	5	B	4	669	4729	105	41	2	1.400	3.000
F2	2	P.Auto	65		S1	669	4729	235	19	5	1.400	5.000
F2	2	P.Auto	44		S1	669	4729	214	21	5	1.400	7.000
F2	2	P.Auto	42		S1	669	4729	212	20	5	1.400	6.000
F2	2	P.Auto	39		S1	669	4729	209	15	4	1.400	4.000
F2	2	P.Auto	40		S1	669	4729	210	16	4	1.400	4.000
F2	2	P.Auto	33		S1	669	4729	203	13	3	1.400	5.000
F2	2	P.Auto	25		S1	669	4729	195	21	5	1.400	7.000
F2	3	P.auto scoperto	1		T	669	4729	237	13	1	1.400	2.000
F2	4	P.auto scoperto	3		T	669	4729	239	13	1	1.400	2.000
F2	5	P.auto scoperto	4		T	669	4729	240	13	1	1.400	2.000
F2	6	P.auto scoperto	5		T	669	4729	241	13	1	1.400	2.000
F2	7	P.auto scoperto	6		T	669	4729	242	13	1	1.400	2.000
F2	8	P.auto scoperto	9		T	669	4729	245	13	1	1.400	2.000
F2	9	P.auto scoperto	10		T	669	4729	246	13	1	1.400	2.000
F2	10	P.auto scoperto	11		T	669	4729	247	13	1	1.400	2.000
F2	11	P.auto scoperto	12		T	669	4729	248	13	1	1.400	2.000
F2	12	P.auto scoperto	13		T	669	4729	249	13	1	1.400	2.000
F2	13	P.auto scoperto	14		T	669	4729	250	13	1	1.400	2.000
<b>Totale Comparto F2</b>									<b>2.777</b>	<b>1.554</b>	<b>2.020.000</b>	
<b>TOTALE COMPARTI</b>									<b>4.451</b>	<b>2.027</b>	<b>2.683.000</b>	

**LISTINO A VALORE DI MERCATO  
E JUDICIAL VALUE**

## Valore di mercato e Judicial Value unità per unità:

### Comparto E1

Comparto	Edificio	Descrizione	Scala	Interno	Piano	Foglio	P.IIa	Sub	Sup	Sup.comm.le	VM (€/mq)	VM (€)	JV
E1	1	Appartamento	A	16	3	669	4760	20	55	55	1.400	77.000	53.900
E1	1	Lastrico solare	A	1	5	669	4760	30	44	2	1.400	3.000	2.100
E1	1	Appartamento	B	24	4	669	4760	539	121	121	1.400	136.000	95.200
E1	1	Lastrico solare	B	1	5	669	4760	61	44	2	1.400	2.000	1.400
E1	1	Lastrico solare	B	3	5	669	4760	63	34	2	1.400	2.000	1.400
E1	1	Lastrico solare	B	4	5	669	4760	64	68	3	1.400	5.000	3.500
E1	1	P.Auto		13	S1	669	4760	145	13	3	1.400	5.000	3.500
E1	1	P.Auto		43	S1	669	4760	175	15	4	1.400	4.000	2.800
E1	1	P.Auto		28	S1	669	4760	160	15	4	1.400	5.000	3.500
E1	2	Appartamento	A	24	4	669	4760	92	80	80	1.400	112.000	78.400
E1	2	Lastrico solare	A	1	5	669	4760	94	44	2	1.400	3.000	2.100
E1	2	Lastrico solare	A	2	5	669	4760	95	38	2	1.400	3.000	2.100
E1	2	Lastrico solare	A	3	5	669	4760	96	34	2	1.400	2.000	1.400
E1	2	Lastrico solare	A	4	5	669	4760	97	68	3	1.400	5.000	3.500
E1	2	Lastrico solare	A	5	5	669	4760	98	44	2	1.400	3.000	2.100
E1	2	Lastrico solare	B	1	5	669	4760	125	44	2	1.400	3.000	2.100
E1	2	Lastrico solare	B	2	5	669	4760	126	38	2	1.400	3.000	2.100
E1	2	Lastrico solare	B	3	5	669	4760	1 27	34	2	1.400	2.000	1.400
E1	2	Lastrico solare	B	4	5	669	4760	128	68	3	1.400	5.000	3.500
E1	2	P.Auto		65	S1	669	4760	198	21	5	1.400	7.000	4.900
E1	3	P.Auto		25	S1	669	4760	302	21	5	1.400	7.000	4.900
E1	3	P.Auto		29	S1	669	4760	306	25	6	1.400	9.000	6.300
E1	3	Cantina	A	7	S1	669	4760	254	5	1	1.400	2.000	1.400
E1	3	Cantina	B	22	S1	669	4760	274	6	2	1.400	2.000	1.400
E1	3	Lastrico solare	A	1	5	669	4760	250	61	3	1.400	4.000	2.800
E1	3	Lastrico solare	A	2	5	669	4760	251	46	2	1.400	3.000	2.100
E1	3	Lastrico solare	A	3	5	669	4760	252	54	3	1.400	4.000	2.800
E1	3	Lastrico solare	A	4	5	669	4760	253	58	3	1.400	4.000	2.800
E1	3	Lastrico solare	B	3	5	669	47 60	538	54	3	1.400	4.000	2.800
E1	4	Cantina	A	13	S1	669	4760	327	5	1	1.400	2.000	1.400
E1	4	Appartamento	A	14	3	669	4760	322	59	59	1.400	83.000	58.100
E1	4	Lastrico solare	A	2	S1	669	4760	325	68	3	1.400	5.000	3.500
E1	4	Appartamento	A	15	T	669	4760	323	59	59	1.400	83.000	58.100
E1	4	Cantina	A	15	T	669	4760	329	4	1	1.400	1.000	700
E1	4	Lastrico solare	A	3	4	669	4760	326	58	3	1.400	4.000	2.800
E1	4	P.auto scoperto		1	T	669	4760	344	12	1	1.400	2.000	1.400
E1	4	P.auto scoperto		2	T	669	4760	345	13	1	1.400	2.000	1.400
E1		P.auto scoperto		1	T	669	4760	502	12	1	1.400	2.000	1.400
E1		P.auto scoperto		2	T	669	4760	503	12	1	1.400	2.000	1.400
E1		P.auto scoperto		3	T	669	4760	504	12	1	1.400	2.000	1.400
E1		P.auto scoperto		4	T	669	4760	505	12	1	1.400	2.000	1.400
E1		P.auto scoperto		5	T	669	4760	506	12	1	1.400	2.000	1.400
E1		P.auto scoperto		6	T	669	4760	507	12	1	1.400	2.000	1.400
E1		P.auto scoperto		7	T	669	4760	508	12	1	1.400	2.000	1.400
E1		P.auto scoperto		8	T	669	4760	509	12	1	1.400	2.000	1.400
E1		P.auto scoperto		9	T	669	4760	510	12	1	1.400	2.000	1.400
E1		P.auto scoperto		10	T	669	4760	511	12	1	1.400	2.000	1.400
E1		P.auto scoperto		11	T	669	4760	512	12	1	1.400	2.000	1.400
E1		P.auto scoperto		12	T	669	4760	513	12	1	1.400	2.000	1.400
<b>Totale Comparto E1</b>									<b>1.674</b>	<b>473</b>	<b>635.000</b>	<b>445.000</b>	

Comparto	Descrizione	Piano	Foglio	P.IIa	Sub	Sup	Sup.comm.le	VM (€/mq)	VM (€)	JV
E1	Area urbana	T	669	4760	514	197	1,97	1400	3.000	2100
E1	Area urbana	T	669	4760	515	169	1,69	1400	2.000	1400
E1	Area urbana	T	669	4760	516	169	1,69	1400	2.000	1400
E1	Area urbana	T	669	4760	517	175	1,75	1400	2.000	1400
E1	Area urbana	T	669	4760	518	192	1,92	1400	3.000	2100
E1	Area urbana	T	669	4760	519	190	1,90	1400	3.000	2100
E1	Area urbana	T	669	4760	520	200	2,00	1400	3.000	2100
E1	Area urbana	T	669	4760	521	192	1,92	1400	3.000	2100
E1	Area urbana	T	669	4760	522	148	1,48	1400	2.000	1400
E1	Area urbana	T	669	4760	523	116	1,16	1400	2.000	1400
E1	Area urbana	T	669	4760	524	93	0,93	1400	1.000	700
E1	Area urbana	T	669	4760	526	93	0,93	1400	1.000	700
E1	Area urbana	T	669	4760	528	93	0,93	1400	1.000	700
<b>Totale Area interna Comparto E1</b>						<b>2.027</b>	<b>20</b>		<b>28.000</b>	<b>19.600</b>

## Comparto F2

Comparto	Edificio	Descrizione	Inerno	Scala	Piano	Foglio	P.Ila	Sub	Sup	Sup.comm.le	VM (€/mq)	VM (€)	JV
F2	1	Ufficio	1	A	T	669	4729	4	47	35	1.400	49.000	29.400
F2	1	Appartamento	2	A	T	669	4729	501	55	55	1.400	77.000	53.900
F2	1	Ufficio	3	A	T	669	4729	6	55	41	1.400	58.000	34.800
F2	1	Ufficio	4	A	T	669	4729	7	96	72	1.400	101.000	60.600
F2	1	Appartamento	3	A	1	669	4729	9	65	65	1.400	91.000	63.700
F2	1	Cantina	6	A	S1	669	4729	111	6	2	1.400	2.000	1.400
F2	1	Appartamento	9	A	2	669	4729	15	60	60	1.400	67.000	46.900
F2	1	Cantina	15	A	S1	669	4729	120	5	1	1.400	1.000	700
F2	1	Appartamento	13	A	3	669	4729	19	60	60	1.400	67.000	46.900
F2	1	Cantina	9	A	S1	669	4729	114	6	2	1.400	2.000	1.400
F2	1	Appartamento	14	A	3	669	4729	20	60	60	1.400	67.000	46.900
F2	1	Cantina	16	A	S1	669	4729	121	5	1	1.400	1.000	700
F2	1	Lastrico solare	1	A	4	669	4729	23	43	2	1.400	3.000	2.100
F2	1	Lastrico solare	2	A	4	669	4729	24	33	2	1.400	2.000	1.400
F2	1	Lastrico solare	3	A	4	669	4729	25	35	2	1.400	2.000	1.400
F2	1	Lastrico solare	4	A	4	669	4729	26	52	3	1.400	3.000	2.100
F2	1	Lastrico solare	5	A	4	669	4729	27	41	2	1.400	3.000	2.100
F2	1	Ufficio	5	B	T	669	4729	29	51	38	1.400	54.000	32.400
F2	1	Ufficio	6	B	T	669	4729	30	60	45	1.400	63.000	37.800
F2	1	Ufficio	7	B	T	669	4729	31	57	43	1.400	60.000	36.000
F2	1	Ufficio	8	B	T	669	4729	32	94	71	1.400	99.000	59.400
F2	1	Appartamento	5	B	1	669	4729	36	62	62	1.400	87.000	60.900
F2	1	Cantina	19	B	S1	669	4729	124	5	1	1.400	2.000	1.400
F2	1	Appartamento	13	B	3	669	4729	44	62	62	1.400	69.000	48.300
F2	1	Cantina	25	B	S1	669	4729	130	8	2	1.400	2.000	1.400
F2	1	Appartamento	14	B	3	669	4729	45	63	63	1.400	71.000	49.700
F2	1	Cantina	32	B	S1	669	4729	137	7	2	1.400	2.000	1.400
F2	1	Lastrico solare	1	B	4	669	4729	48	42	2	1.400	2.000	1.400
F2	1	Lastrico solare	2	B	4	669	4729	49	33	2	1.400	2.000	1.400
F2	1	Lastrico solare	3	B	4	669	4729	50	35	2	1.400	2.000	1.400
F2	1	Lastrico solare	5	B	4	669	4729	52	41	2	1.400	3.000	2.100
F2	1	P.Auto	21		S1	669	4729	191	20	5	1.400	7.000	4.900
F2	1	P.Auto	14		S1	669	4729	184	13	3	1.400	4.000	2.800
F2	1	P.Auto	17		S1	669	4729	187	13	3	1.400	4.000	2.800
F2	1	P.Auto	15		S1	669	4729	185	13	3	1.400	4.000	2.800
F2	1	P.Auto	7		S1	669	4729	177	16	4	1.400	4.000	2.800
F2	1	P.Auto	27		S1	669	4729	197	15	4	1.400	4.000	2.800
F2	1	P.Auto	3		S1	669	4729	173	16	4	1.400	4.000	2.800
F2	2	Ufficio	5	A	T	669	4729	54	62	47	1.400	65.000	39.000
F2	2	Ufficio	6	A	T	669	4729	55	60	45	1.400	63.000	37.800
F2	2	Ufficio	7	A	T	669	4729	56	61	46	1.400	64.000	38.400
F2	2	Appartamento	5	A	T	669	4729	62	64	64	1.400	72.000	50.400

Comparto	Edificio	Descrizione	Inerno	Scala	Piano	Foglio	P.Ila	Sub	Sup	Sup.comm.le	VM (€/mq)	VM (€)	JV
F2	2	Cantina	35	A	S1	669	4729	140	6	2	1.400	2.000	1.400
F2	2	Lastrico solare	1	A	4	669	4729	74	42	2	1.400	2.000	1.400
F2	2	Lastrico solare	4	A	4	669	4729	77	52	3	1.400	4.000	2.800
F2	2	Lastrico solare	5	A	4	669	4729	78	41	2	1.400	3.000	2.100
F2	2	Ufficio	2	B	T	669	4729	82	65	49	1.400	68.000	40.800
F2	2	Ufficio	3	B	T	669	4729	83	61	46	1.400	64.000	38.400
F2	2	Ufficio	4	B	T	669	4729	84	61	46	1.400	64.000	38.400
F2	2	Appartamento	3	B	1	669	4729	87	66	66	1.400	92.000	64.400
F2	2	Cantina	54	B	S1	669	4729	160	7	2	1.400	2.000	1.400
F2	2	Appartamento	8	B	2	669	4729	92	65	65	1.400	73.000	51.100
F2	2	Cantina	62	B	S1	669	4729	168	7	2	1.400	2.000	1.400
F2	2	Appartamento	9	B	2	669	4729	93	61	61	1.400	68.000	47.600
F2	2	Cantina	63	B	S1	669	4729	169	6	2	1.400	2.000	1.400
F2	2	Appartamento	14	B	3	669	4729	98	63	63	1.400	88.000	61.600
F2	2	Cantina	64	B	S1	669	4729	170	6	2	1.400	2.000	1.400
F2	2	Lastrico solare	1	B	4	669	4729	101	42	2	1.400	3.000	2.100
F2	2	Lastrico solare	2	B	4	669	4729	102	33	2	1.400	2.000	1.400
F2	2	Lastrico solare	3	B	4	669	4729	103	35	2	1.400	2.000	1.400
F2	2	Lastrico solare	4	B	4	669	4729	104	52	3	1.400	3.000	2.100
F2	2	Lastrico solare	5	B	4	669	4729	105	41	2	1.400	3.000	2.100
F2	2	P.Auto	65		S1	669	4729	235	19	5	1.400	5.000	3.500
F2	2	P.Auto	44		S1	669	4729	214	21	5	1.400	7.000	4.900
F2	2	P.Auto	42		S1	669	4729	212	20	5	1.400	6.000	4.200
F2	2	P.Auto	39		S1	669	4729	209	15	4	1.400	4.000	2.800
F2	2	P.Auto	40		S1	669	4729	210	16	4	1.400	4.000	2.800
F2	2	P.Auto	33		S1	669	4729	203	13	3	1.400	5.000	3.500
F2	2	P.Auto	25		S1	669	4729	195	21	5	1.400	7.000	4.900
F2	3	P.auto scoperto	1		T	669	4729	237	13	1	1.400	2.000	1.400
F2	4	P.auto scoperto	3		T	669	4729	239	13	1	1.400	2.000	1.400
F2	5	P.auto scoperto	4		T	669	4729	240	13	1	1.400	2.000	1.400
F2	6	P.auto scoperto	5		T	669	4729	241	13	1	1.400	2.000	1.400
F2	7	P.auto scoperto	6		T	669	4729	242	13	1	1.400	2.000	1.400
F2	8	P.auto scoperto	9		T	669	4729	245	13	1	1.400	2.000	1.400
F2	9	P.auto scoperto	10		T	669	4729	246	13	1	1.400	2.000	1.400
F2	10	P.auto scoperto	11		T	669	4729	247	13	1	1.400	2.000	1.400
F2	11	P.auto scoperto	12		T	669	4729	248	13	1	1.400	2.000	1.400
F2	12	P.auto scoperto	13		T	669	4729	249	13	1	1.400	2.000	1.400
F2	13	P.auto scoperto	14		T	669	4729	250	13	1	1.400	2.000	1.400
<b>Totale Comparto F2</b>									<b>2.777</b>	<b>1.554</b>		<b>2.020.000</b>	<b>1.330.000</b>
<b>TOTALE COMPARTI</b>									<b>4.451</b>	<b>2.027</b>		<b>2.683.000</b>	<b>1.795.000</b>

**TEMPISTICHE DI VENDITA E  
ASSORBIMENTO**

## Tempistiche di vendita:

Destinazione	Numero unità	Assorbimento (%) - mesi					
		6	12	18	24	30	36
<b>Appartamento</b>	<b>18</b>	5%	20%	35%	30%	10%	
<b>Ufficio</b>	<b>13</b>	0%	10%	35%	25%	15%	15%
<b>Box</b>	<b>0</b>	5%	20%	35%	30%	10%	0%
<b>P.Auto</b>	<b>20</b>	5%	20%	35%	30%	10%	0%
<b>Cantina</b>	<b>16</b>	5%	20%	35%	30%	10%	0%
<b>Lastrico solare</b>	<b>37</b>	5%	20%	35%	30%	10%	0%
<b>P.auto scoperto</b>	<b>25</b>	5%	20%	35%	30%	10%	0%
<b>TOTALE</b>	<b>129</b>						



**PATRIGEST**  
ADVISORY & VALUATION

**DIREZIONE GENERALE MILANO**

Via B. Quaranta, 40 - 20139 Milano  
Tel +39 027755.1

**ALTRE SEDI**

TORINO • GENOVA • PADOVA • BOLOGNA • FIRENZE  
ROMA • NAPOLI • BARI • REGGIO CALABRIA

**[www.patrigest.it](http://www.patrigest.it)**