

# iQera

Creare la differenza

**ROMA(RM) - VIA ALDO BALMA**



**Tipo d'analisi  
PERIZIA ON DESK**

**20325273 BENUCCI HOLDING S.R.L.**

**Data Relazione: 10/05/2023**

**STIMA IMMOBILE: € 5.100.000,00**

## Premessa

La presente valutazione è condotta in conformità agli standard fissati da IVS e le linee guide A.B.I. – International Valuation Standards – edizione 2022 e da RICS Valuation – Professional Standards (“Red Book”) – edizione 2022. ***IQera Italia Spa è Società di Valutazione “regulated by RICS”*** [Firm n° 736175] ed operando in qualità di Valutatore Indipendente esterno, così come definito dal Red Book. IQera Italia Spa non si trova in condizioni di conflitto di interesse rispetto alla Committenza, ad altri Soggetti coinvolti, ed al bene oggetto di analisi.

Trattandosi di perizia On desk la stima è stata condotta mediante un’indagine sulla situazione del mercato immobiliare nella zona interessata ed in assenza di sopralluogo, considerando esclusivamente la documentazione fornita dalla committenza da cui sono state rilevate le consistenze ed i dati catastali. Come previsto dall’incarico conferito, non è stata effettuata alcuna indagine circa la titolarità dell’immobile oggetto di stima.

## 1 - Dati generali

<b>Nome Tecnico</b>	Ing. Gianluca Urti
<b>Revisione e controllo da parte di</b>	iQera Italia S.p.A.
<b>Progetto</b>	Pjt Stark
<b>Data Valutazione</b>	10/05/2023

## 2 - Dati Identificativi

<b>Contratto</b>	20325273
<b>Utilizzatore</b>	BENUCCI HOLDING S.R.L.
<b>NDG/Fascicolo</b>	06252527
<b>Indirizzo</b>	Via Aldo Balma
<b>Numero Civico</b>	15
<b>Regione</b>	Lazio
<b>Comune</b>	Roma
<b>CAP</b>	00155
<b>Provincia</b>	Roma
<b>Latitudine</b>	41.8883291
<b>Longitudine</b>	12.5874572
<b>GoogleUrl</b>	<a href="https://goo.gl/maps/aos3NeFU6wL9NyBKA">https://goo.gl/maps/aos3NeFU6wL9NyBKA</a>
<b>Descrizione dell'immobile</b>	<p>Trattasi di un intero fabbricato cielo-terra adibito a Caserma dei Carabinieri di Roma Casilina, composto da n.7 piani fuori terra e un piano seminterrato collegati mediante corpo scala interno e 2 ascensori, esternamente da 2 scale di sicurezza e rampe carrabili. Il complesso presenta una pianta irregolare, con struttura in elementi in cemento armato, con finitura in intonaco tinteggiato e copertura piana in latero-cemento.</p> <p>L'immobile in garanzia è composto da autorimessa, locali tecnici e cabina elettrica al piano S1; da ingresso con locale guardiania, uffici, servizi igienici e area a pilotis al piano terra; da uffici vari, corridoi, servizi igienici, sale operative e mensa al piano primo; da uffici vari, corridoi e servizi igienici al piano secondo; da alloggi per i militari ai piani terzo, quarto e quinto e da locali tecnici e terrazza al piano sesto. Completa la proprietà un'ampia area esterna di pertinenza ad uso parcheggio, spazio di manovra e camminamenti e una cabina elettrica.</p> <p>Lo stato di conservazione esterno dell'immobile è sufficiente per la mancanza di interventi manutentivi in facciata, come pure il livello di finiture; per le aree esterne, le condizioni manutentive sono discrete.</p> <p>Si rileva la presenza, in alcune zone della facciata, di fenomeni di distaccamento dell'intonaco e della tinteggiatura.</p>

## Identificativi Catastali

Piano	Sez	Foglio	Mapp	Sub.	Categoria
S1		648	213	3	D/1
S1-T-1-2-3-4-5-6		648	213	501	B/1

## Identificativi Catastali Dettaglio

Piano	Dettaglio U.I.			Destinazione D'Uso	Super. Netta (Mq)
	Foglio	Map	Sub		
S1	648	213	3	cabina elettrica	27,00
S1	648	213	501	locali tecnici	70,00
S1	648	213	501	collegamenti verticali	65,00
T	648	213	501	uffici	190,00
T	648	213	501	tettoie	625,00
T	648	213	501	area pertinenziale	1.225,00
T	648	213	501	collegamenti verticali	93,00
1	648	213	501	uffici	611,00
1	648	213	501	collegamenti verticali	64,00
2	648	213	501	uffici	611,00
2	648	213	501	collegamenti verticali	64,00
3	648	213	501	camere	611,00
3	648	213	501	collegamenti verticali	64,00
4	648	213	501	camere	611,00
4	648	213	501	collegamenti verticali	64,00
5	648	213	501	camere	611,00
5	648	213	501	collegamenti verticali	64,00
6	648	213	501	balconi/terrazzi	611,00
6	648	213	501	collegamenti verticali	64,00
S1	648	213	501	autorimesse	1.370,00

## 3 - Analisi Titorarita

<b>Provenienza</b>	Atto del 07/09/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 20/09/2007 Repertorio n.: 18343 Rogante: BELLI TOMMASO Sede: ROMA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 72799.1/2007)	
<b>Vincoli/Servitù</b>	Dall'atto di compravendita si evince che la proprietà è libera da gravami.	
<b>Tipologia Proprietà</b>	Piena Proprietà	
<b>Note/Quote di proprietà</b>	ALBA LEASING S.P.A. con sede in MILANO Proprietà 1/1	
<b>Criticità</b>	MEDIA	
<b>Note criticità titolarita</b>	L'atto manca di nota di trascrizione.	

## 4 - Situazione Edilizia

<b>Titoli Edilizi</b>	Dall'atto di compravendita risulta che l'asset oggetto di perizia è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi: - Concessione edilizia n. 4253/1977 e successiva variante n. 1062 del 26/11/1982; - Agibilità n. 79 rilasciata in data 10/04/1984.
-----------------------	--

**Conformità**

NON ACCERTABILE

**Note sulla conformità edilizia**

In assenza di sopralluogo non è possibile accertare la conformità edilizia dell'immobile oggetto di analisi.

## 5 - Situazione Catastale

**Catasto Fabbricati**

Sez	Foglio	Mapp	Sub	Piano	ZC	Cat	Classe	Vani	Sup (mq)	Sup. Catastale (mq)	Rendita (€)	Planimetria depositata in catasto
						--- Selezi ona -						
	648	213	3	S1		D/1						
	648	213	501	S1-T-1-2- 3-4-5-6		B/1						
						--- Selezi ona -						
						--- Selezi ona -						

**Conformità**

NON ACCERTABILE

**Note sulla conformità catastale**

In assenza di sopralluogo non è possibile accertare la conformità catastale dell'immobile oggetto di analisi.

## 6 - Situazione Occupazionale

**Stato di occupazione**

Non rilevabile

**Titolo di occupazione**

Non rilevabile

**Note occupazione**

In assenza di sopralluogo non è possibile accertare lo stato occupazionale dell'immobile oggetto di analisi

## 7 - Inquadramento geografico

**Fascia / Zona OMI**

D63/Periferica/TOR TRE TESTE (VIA DAVIDE CAMPARI)

**Posizione**

Periferica

**Note**

Trattasi di un intero fabbricato cielo-terra adibito a Caserma dei Carabinieri di Roma Casilina, sito in via Aldo Balma n. 15, in zona periferica del comune facilmente raggiungibile tramite mezzi di trasporto pubblico su ruota.

**Sviluppo Area**

Discreto

**Accessibilità**

Discreta

## 8 - Mercato immobiliare locale

<b>Offerta commerciale degli immobili in zona</b>	Sufficiente
<b>Domanda commerciale degli immobili in zona</b>	Sufficiente
<b>Grado di commerciabilità</b>	Sufficiente
<b>Assorbimento</b>	12 – 18 mesi

## 10 - Valore di Mercato 'libero e disponibile'

<b>Metodo Valutativo adottato</b>	<b>Metodo Alternativo</b>
<b>Superficie (Mq)</b>	4151
<b>Valore Unitario (€/Mq)</b>	1225
<b>Valore Totale (€)</b>	5.084.975,00€
<b>Valore Totale Arrotondato (€)</b>	5.100.000,00



**Note sulla  
valutazione  
finale**

La Valutazione è stata elaborata ATTRAVERSO ELABORAZIONE DI UN BP NEXT BUYER.

Attualmente l'immobile è locato con contratto stipulato in data 11/07/2005 con durata di 9 anni con tacito rinnovo ogni 6 anni e canone annuo stabilito pari a 482.887,20 € per il primo anno e rivalutato in base all'aggiornamento Istat (ai sensi dell'art. 1 comma 9/sexies della Legge n. 118/85) a partire dal secondo anno.

Stante quanto sopra riportato, si stima che l'immobile possa essere venduto ad un investitore interessato alla potenzialità dell'immobile, legata principalmente alla locazione.

Pertanto è stato sviluppato un BP NEXT BUYER che prevede

- Locazione per altri nove anni dell'immobile con canone annuo al tempo 0 calcolato in base alla variazione Istat, come da contratto di locazione
- Vendita a GEY (Cap rate) pari a 6,5 %

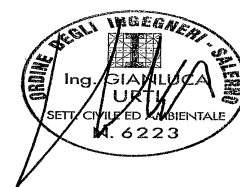
Il valore di vendita finale per il NEXT BUYER è stato calcolato per capitalizzazione diretta del canone dell'ultimo anno.

Nell'ambito della valutazione sono stati assunti:

- Durata dei flussi: il modello è stato costruito con una durata di 9 anni coerentemente con la durata prevista dal canone di locazione;
- variazione ISTAT media per i prossimi 9 anni pari al 5% (considerando che al momento si attesta intorno all'8% e prevedendo una fase di ripresa futura);
- Costi di gestione della proprietà: stimati pari al 1% dei ricavi annui;
- Riserve per manutenzioni straordinarie: stimato un accantonamento annuo pari a circa 3% dei canoni;
- Assicurazione: l'importo annuo è stato stimato pari a circa 0,05% del CRN;
- IMU e TASI: sono state calcolate anche sulla base dello storico dei pagamenti delle annualità precedenti;
- Costi di commercializzazione pari al 4% del valore di uscita;
- Tasso di capitalizzazione: è stato rilevato dal mercato nella misura del 7,2%;
- Tasso di attualizzazione: è stimato assumendo una struttura finanziaria costituita dal 50% di Mezzi Propri (Equity) e 50% di Mezzi di Terzi (Debito). Il tasso relativo ai Mezzi Propri è stato determinato tenendo in considerazione un tasso risk-free (rendimento dei buoni del tesoro poliennali), uno spread relativo all'illiquidità e uno spread relativo al rischio stimato sulla base delle caratteristiche specifiche dell'investimento. Il tasso relativo ai Mezzi Terzi è stato determinato sulla base del tasso dell'Euribor a sei mesi più uno spread di rischio specifico d'investimento.

In conformità agli standard internazionali di valutazione, le conclusioni di Valore sono espresse senza considerare i costi (ivi compresi quelli fiscali) correlati alla eventuale compravendita della proprietà stimata.

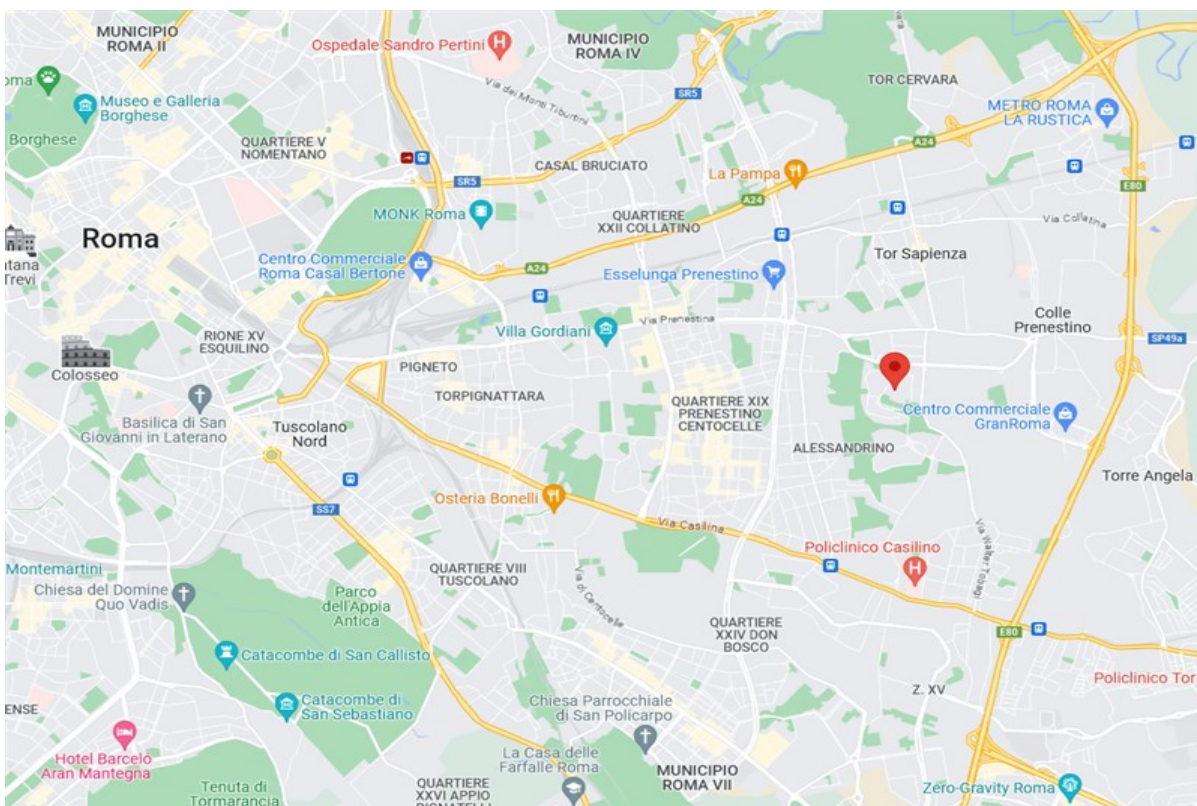
**Firma del Tecnico**



**Mappe**



Mappa satellitare



Mappa stradale



## Immagini



esterno



esterno





esterno



esterno



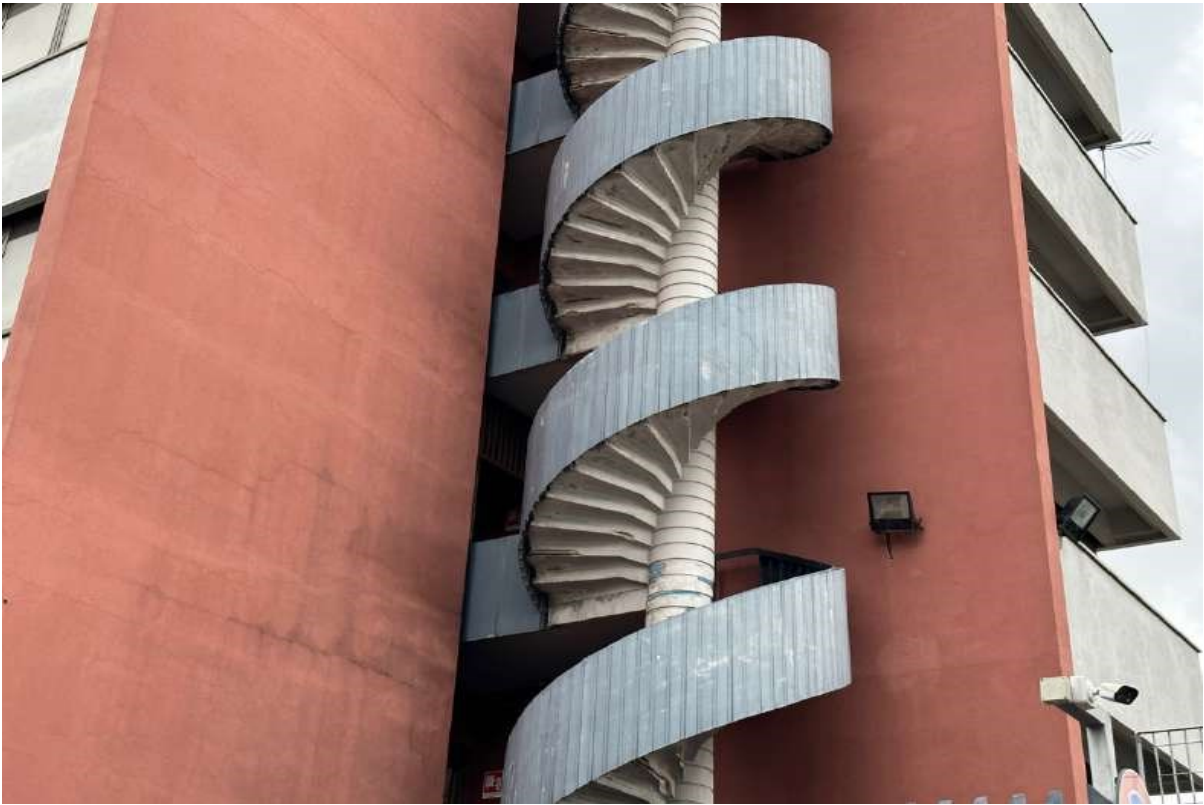


esterno



esterno





esterno



esterno





esterno



esterno



esterno

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/10/2020

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di ROMA ( Codice: H501)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di ROMA</b>
	<b>Foglio: 648 Particella: 213 Sub.: 3</b>

### INTESTATO

1	ALBA LEASING S.P.A. con sede in MILANO	06707270960*	(1) Proprieta` per 1/1
---	--	--------------	------------------------

### Unità immobiliare dal 18/12/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		648	213	3	5		D/1				Euro 182,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/12/2004 protocollo n. RM0939799 in atti dal 18/12/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 102236.1/2004)
<b>Indirizzo</b>		VIA ALDO BALMA n. 15 piano: S1;										
<b>Annotazioni</b>		classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)										

### Mappali Terreni Correlati

Codice Comune H501 - Sezione A - Foglio 648 - Particella 28  
 Codice Comune H501 - Sezione A - Foglio 648 - Particella 29  
 Codice Comune H501 - Sezione A - Foglio 648 - Particella 33  
 Codice Comune H501 - Sezione A - Foglio 648 - Particella 213  
 Codice Comune H501 - Sezione A - Foglio 648 - Particella 214  
 Codice Comune H501 - Sezione A - Foglio 648 - Particella 215

### Situazione dell'unità immobiliare dal 18/12/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		648	213	3	5		D/1				Euro 182,00	VARIAZIONE del 18/12/2003 protocollo n. 1193111 in atti dal 18/12/2003 CLASSAMENTO (n. 56684.1/2003)
<b>Indirizzo</b>		, VIA ALDO BALMA n. 15 piano: S1;										
<b>Annotazioni</b>		classamento proposto (D.M. 701/94)										



## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/10/2020

### Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita		
	Urbana				Cens.	Zona				Catastale			
1		648	213	3	5							Impianto meccanografico del 30/06/1987	
<b>Indirizzo</b>		, VIA DAVIDE CAMPARI piano: S1;											
<b>Notifica</b>		-				<b>Partita</b>		410115		<b>Mod.58</b>		-	

### Situazione degli intestati dal 24/12/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ALBA LEASING S.P.A. con sede in MILANO	06707270960	(1) Proprieta` per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/12/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 06/08/2010 Repertorio n.: 60158 Rogante: ZABBAN FILIPPO Sede: MILANO Registrazione: Sede: CONFERIMENTO IN SOCIETA` (n. 58914.1/2010)	

### Situazione degli intestati dal 24/12/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ALBA LEASING S.P.A. con sede in MILANO	06707270960	(1) Proprieta` per 1/1 fino al 24/12/2009
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/12/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 27/05/2010 Repertorio n.: 60158 Rogante: ZABBAN FILIPPO Sede: MILANO Registrazione: Sede: CONFERIMENTO IN SOCIETA` (n. 38052.1/2010)	

### Situazione degli intestati dal 07/09/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MERCANTILE LEASING S.P.A con sede in FIRENZE	94004630482	(1) Proprieta` per 1/1 fino al 24/12/2009
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/09/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 20/09/2007 Repertorio n.: 18343 Rogante: BELLI TOMMASO Sede: ROMA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 72799.1/2007)	

### Situazione degli intestati dal 23/02/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ALFIN S.R.L. con sede in SAN GIORGIO IN BOSCO	02955880246	(1) Proprieta` per 1/1 fino al 07/09/2007
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/02/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 27/02/2006 Repertorio n.: 22948 Rogante: ATLANTE NICOLA Sede: ROMA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 12264.1/2006)	

### Situazione degli intestati dal 24/12/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FINLEONARDO S.P.A. con sede in MILANO	08233100158	(1) Proprieta` per 1/1 fino al 23/02/2006
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/12/2003 Trascrizione in atti dal 07/01/2004 Repertorio n.: 18873 Rogante: ATLANTE NICOLA Sede: ROMA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 60.1/2004)	



## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/10/2020

#### Situazione degli intestati dal 24/12/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FINLEONARDO S.P.A. con sede in MILANO	08233100158	(1) Proprieta` per 1/1 fino al 24/12/2003
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/12/2003 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 07/01/2004 Repertorio n.: 18873 Rogante: ATLANTE NICOLA Sede: ROMA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 19.1/2004)	

#### Situazione degli intestati dal 14/12/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	S.C.I.P. SOCIETA` CARTOLARIZZAZIONE IMMOBILI PUBBLICI SRL con sede in ROMA	06825791004	(1) Proprieta` per 1/1 fino al 24/12/2003
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA`) del 14/12/2001 protocollo n. 1199035 Voltura in atti dal 22/12/2003 Repertorio n.: 290 Rogante: MINISTRO Sede: ROMA Registrazione: Sede: D. M. 30.11.2001 MIN. ECONOMIA E FINANZE (n. 37840.1/2003)	

#### Situazione degli intestati dal 30/11/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	S.C.I.P. SOCIETA` CARTOLARIZZAZIONE IMMOBILI PUBBLICI SRL con sede in ROMA	06825791004	(1) Proprieta` per 1/1 fino al 14/12/2001
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA`) del 30/11/2001 Trascrizione in atti dal 07/01/2004 Repertorio n.: 290 Rogante: MINISTERO DELL'ECONOMIA E Sede: ROMA Registrazione: DECRETO DI TRASFERIMENTO A SOCIETA` DI CARTOLARIZZAZIONE (n. 57.1/2004)	

#### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SAS DAMA DI G GEROLA E C CON SEDE IN ROMA		(1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 30/11/2001
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/10/2020

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di ROMA ( Codice: H501)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di ROMA</b>
	<b>Foglio: 648 Particella: 213 Sub.: 501</b>

### INTESTATO

1	ALBA LEASING S.P.A. con sede in MILANO	06707270960*	(1) Proprieta` per 1/1
---	--	--------------	------------------------

### Unità immobiliare dal 16/07/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		648	213	501	5		B/1	13	14086 m <sup>3</sup>	Totale: 4072 m <sup>2</sup>	Euro 30.554,22	VARIAZIONE del 16/07/2018 protocollo n. RM0332640 in atti dal 16/07/2018 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 93678.1/2018)
<b>Indirizzo</b>		VIA ALDO BALMA n. 15 piano: S1-T-1-6;										
<b>Annotazioni</b>		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D. M. 701/94) ;di stadio: correzione su dati metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.1200801/2003										

### Mappali Terreni Correlati

Codice Comune H501 - Sezione A - Foglio 648 - Particella 28  
 Codice Comune H501 - Sezione A - Foglio 648 - Particella 29  
 Codice Comune H501 - Sezione A - Foglio 648 - Particella 33  
 Codice Comune H501 - Sezione A - Foglio 648 - Particella 213  
 Codice Comune H501 - Sezione A - Foglio 648 - Particella 214  
 Codice Comune H501 - Sezione A - Foglio 648 - Particella 215

### Situazione dell'unità immobiliare dal 22/12/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		648	213	501	5		B/1	13	14086 m <sup>3</sup>		Euro 30.554,22	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/12/2004 protocollo n. RM0954863 in atti dal 22/12/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 104489.1/2004)
<b>Indirizzo</b>		, VIA ALDO BALMA n. 15 piano: S1-T-1-6;										

<b>Annotazioni</b>	classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)
--------------------	--

Segue

**Situazione dell'unità immobiliare dal 22/12/2003**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		648	213	501	5		B/1	13	14086 m <sup>3</sup>		Euro 30.554,22	VARIAZIONE del 22/12/2003 protocollo n. 1200801 in atti dal 22/12/2003 FUSIONE- RISTRUTTURAZIONE- UFF PUBBL ED AUTORIMESSA- CASERMA (n. 57127.1/2003)
<b>Indirizzo</b>				, VIA ALDO BALMA n. 15 piano: S1-T-1-6;								
<b>Annotazioni</b>				classamento proposto (D.M. 701/94)								

**Situazione degli intestati dal 24/12/2009**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ALBA LEASING S.P.A. con sede in MILANO	06707270960	(1) Proprieta` per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/12/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 06/08/2010 Repertorio n.: 60158 Rogante: ZABBAN FILIPPO Sede: MILANO Registrazione: Sede: CONFERIMENTO IN SOCIETA` (n. 58914.1/2010)	

**Situazione degli intestati dal 24/12/2009**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ALBA LEASING S.P.A. con sede in MILANO	06707270960	(1) Proprieta` per 1/1 fino al 24/12/2009
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/12/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 27/05/2010 Repertorio n.: 60158 Rogante: ZABBAN FILIPPO Sede: MILANO Registrazione: Sede: CONFERIMENTO IN SOCIETA` (n. 38052.1/2010)	

**Situazione degli intestati dal 07/09/2007**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MERCANTILE LEASING S.P.A con sede in FIRENZE	94004630482	(1) Proprieta` per 1/1 fino al 24/12/2009
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/09/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 20/09/2007 Repertorio n.: 18343 Rogante: BELLI TOMMASO Sede: ROMA Registrazione: Sede: COMPRVENDITA (n. 72799.1/2007)	

**Situazione degli intestati dal 23/02/2006**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ALFIN S.R.L. con sede in SAN GIORGIO IN BOSCO	02955880246	(1) Proprieta` per 1/1 fino al 07/09/2007
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/02/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 27/02/2006 Repertorio n.: 22948 Rogante: ATLANTE NICOLA Sede: ROMA Registrazione: Sede: COMPRVENDITA (n. 12264.1/2006)	

**Situazione degli intestati dal 24/12/2003**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FINLEONARDO S.P.A. con sede in MILANO	08233100158	(1) Proprieta` per 1/1 fino al 23/02/2006
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/12/2003 Trascrizione in atti dal 07/01/2004 Repertorio n.: 18873 Rogante: ATLANTE NICOLA Sede: ROMA Registrazione: Sede: COMPRVENDITA (n. 60.1/2004)	

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/10/2020

### Situazione degli intestati dal 24/12/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FINLEONARDO S.P.A. con sede in MILANO	08233100158	(1) Proprieta` per 1/1 fino al 30/11/2001
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/12/2003 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 07/01/2004 Repertorio n.: 18873 Rogante: ATLANTE NICOLA Sede: ROMA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 19.1/2004)	

### Situazione degli intestati dal 22/12/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	S.C.I.P. SOCIETA` CARTOLARIZZAZIONE IMMOBILI PUBBLICI SRL con sede in ROMA	06825791004	(1) Proprieta` per 1/1 fino al 24/12/2003
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		VARIAZIONE del 22/12/2003 protocollo n. 1200801 in atti dal 22/12/2003 Registrazione: FUSIONE- RISTRUTTURAZIONE- UFF PUBBL ED AUTORIMESSA- CASERMA (n. 57127.1/2003)	

### Situazione degli intestati dal 30/11/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	S.C.I.P. SOCIETA` CARTOLARIZZAZIONE IMMOBILI PUBBLICI SRL con sede in ROMA	06825791004	(1) Proprieta` per 1/1 fino al 24/12/2003
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA`) del 30/11/2001 Trascrizione in atti dal 07/01/2004 Repertorio n.: 290 Rogante: MINISTERO DELL'ECONOMIA E Sede: ROMA Registrazione: DECRETO DI TRASFERIMENTO A SOCIETA` DI CARTOLARIZZAZIONE (n. 57.1/2004)	

### Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 648 particella 213 subalterno 1
- foglio 648 particella 213 subalterno 2

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

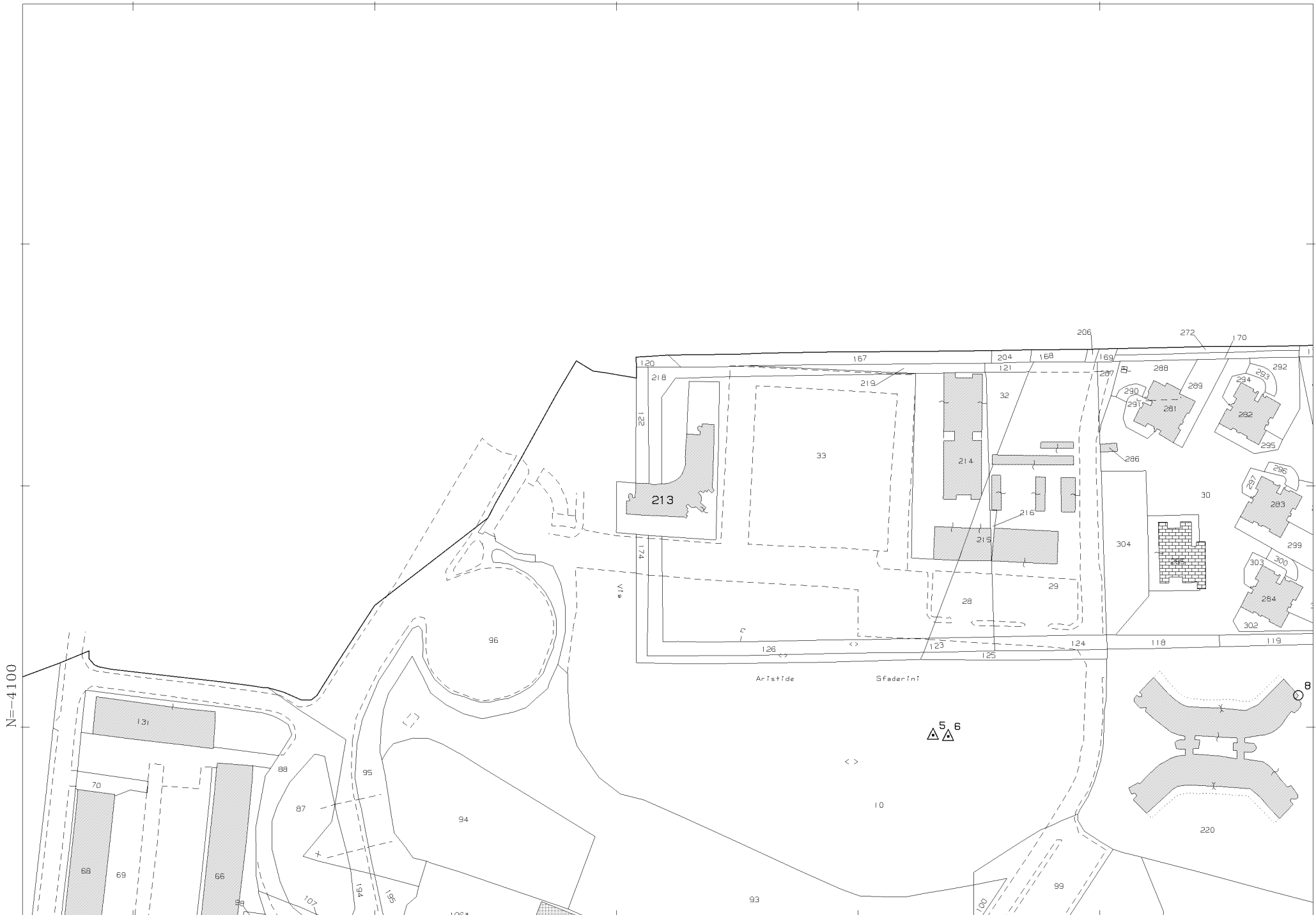


<b>Canone di locazione</b>	€	448 000	€	470 400	€	493 920	€	518 616	€	544 547	€	571 774	€	600 363	€	630 381	€	661 900
----------------------------	---	---------	---	---------	---	---------	---	---------	---	---------	---	---------	---	---------	---	---------	---	---------

**Discounted Cash Flow Analysis [DCFA]**

Time Period [Year]		0	1	2	3	4	5	6	7	8	
	<i>HP: Rivalutazione del canone pari al 5%</i>										
Ricavi da locazione		€ 448 000	€ 470 400	€ 493 920	€ 518 616	€ 544 547	€ 571 774	€ 600 363	€ 630 381	€ 661 900	
Inesigibilità dei canoni	<i>0,0%</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>Ricavi potenziali</b>		<b>€ 448 000</b>	<b>€ 470 400</b>	<b>€ 493 920</b>	<b>€ 518 616</b>	<b>€ 544 547</b>	<b>€ 571 774</b>	<b>€ 600 363</b>	<b>€ 630 381</b>	<b>€ 661 900</b>	
<b>Costi</b>	<b>dato</b>										
Imposte sulla Proprietà (IMU e TASI)	dato stimato	51 200	51 200	51 200	51 200	51 200	51 200	51 200	51 200	51 200	
Imposta di registro sui canoni	0,5% dei canoni	2 240	2 240	2 240	2 240	2 240	2 240	2 240	2 240	2 240	
Spese di Gestione proprietà	1% dei canoni	4 480	4 480	4 480	4 480	4 480	4 480	4 480	4 480	4 480	
Assicurazione	0,05% del CRN	2 698	2 698	2 698	2 698	2 698	2 698	2 698	2 698	2 698	
Manutenzione straordinaria	3% dei canoni	13 440	13 440	13 440	13 440	13 440	13 440	13 440	13 440	13 440	
<b>Totale Opex + Capex</b>		<b>€ 74 058</b>	<b>€ 74 058</b>	<b>€ 74 058</b>	<b>€ 74 058</b>	<b>€ 74 058</b>	<b>€ 74 058</b>	<b>€ 74 058</b>	<b>€ 74 058</b>	<b>€ 74 058</b>	
<b>Ricavi - Costi</b>		<b>€ 373 942</b>	<b>€ 396 342</b>	<b>€ 419 862</b>	<b>€ 444 558</b>	<b>€ 470 489</b>	<b>€ 497 716</b>	<b>€ 526 305</b>	<b>€ 556 323</b>	<b>€ 587 842</b>	
<b>Exit Value</b>											8 164 473
Tasso netto di capitalizzazione in uscita	7,2%										
Costo di commercializzazione in uscita	4,0%										326 579
Exit Value - costi di commercializzazione											<b>€ 7 837 894</b>
Tempi		0,5	1,5	2,5	3,5	4,5	5,5	6,5	7,5	8,5	9,5
Fattore di Attualizzazione	12,5%	0,94	0,84	0,74	0,66	0,59	0,52	0,47	0,41	0,37	0,33
<b>Flussi di cassa attualizzati</b>		<b>€ 352 556</b>	<b>€ 332 155</b>	<b>€ 312 770</b>	<b>€ 294 371</b>	<b>€ 276 925</b>	<b>€ 260 401</b>	<b>€ 244 763</b>	<b>€ 229 976</b>	<b>€ 216 005</b>	<b>€ 2 560 062</b>

**Fair Market Value [euro]****€ 5 080 000**



N=4100

E=11000

Comune: (RM) ROMA/A  
Foglio: 648  
Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metProtcollo pratica T163687/2023

1 Particella: 213