

GIUDIZIO DI STIMA IMMOBILIARE



Ubicazione unità immobiliare:

Via Alessandria 98/98A

Committente: Liquidazione Giudiziale Hello Travel

Tecnico incaricato: arch. M. Bianca Di Cesare

Collaboratore: arch. Luisa Tibaldi

Roma, 05/12/2023

1. NOTAZIONI INIZIALI

La presente relazione ha come obiettivo quello di fornire un'analisi volta alla stima della unità immobiliare (U.I.) nella sua attuale configurazione fisica.

Il Tribunale di Roma, in data 22.06.2023, autorizzava il Curatore Avv. Virginia Garrafa alla nomina della sottoscritta arch. Maria Bianca Di Cesare iscritta all'ordine degli architetti della Provincia di Palermo al n.3937, con studio in Roma via Francesco Siacci n.25, quale stimatore della U.I. sita a Roma in Via Alessandria n. 98 – 98A, distinta al NCEU del comune di Roma al **foglio 578**

particella	sub
153	501
154	507
355	501

Le elaborazioni e i dati forniti hanno il solo scopo di incrementare il quadro cognitivo della committenza e non altre finalità conoscitive o intenti.

Si specifica che:

- l'accesso alla u.i. è stato consentito e concordato con il curatore;
- la ricerca di mercato, finalizzata alla corretta valutazione dalla U.I. è stata eseguita su immobili con medesima destinazione e simili caratteristiche tipologiche e funzionali, ubicate nella stessa zona di appartenenza dell'U.I. oggetto di valutazione;
- sono stati acquisiti i dati dell'OMI e del Borsino Immobiliare
- non sono stati esaminati eventuali oneri gravanti la proprietà, poiché non oggetto dell'incarico conferito alla scrivente;
- non sono state condotte analisi, prelievi e prove sui materiali, impianti, strutture dell'u.a. e su qualsiasi altra parte dell'edificio poiché non oggetto dell'incarico conferito alla scrivente;
- non sono stati eseguiti accertamenti sull'eventuale esistenza di usufrutti ed altri diritti reali in grado di influenzare negativamente la valutazione, accertamenti in ordine a servitù attive o passive e accertamenti sulla presenza di eventuali vincoli.

2. ELEMENTI IDENTIFICATIVI

Comune	Roma		
Indirizzo	Via Alessandria 98 – 98A Piano Terra		
Zona	<input type="checkbox"/> centro storico <input type="checkbox"/> centro <input checked="" type="checkbox"/> semicentro <input type="checkbox"/> periferia <input type="checkbox"/> suburbana		
Proprietario	Hello Travel srl		
Destinazione d'uso attuale	C/1 (Negozii e botteghe)		
Tipologia insediativa sul quale insiste unità	Zona Urbanizzata città di Roma		
Dati Catastali NCT (visura del 19/09/2023)	Foglio 578	Particella	sub
		153	501
		154	507
		355	501
Rendita catastale	11.407,24€		
Superficie catastale	172mq (consistenza 125mq)		
Numero piani totali	6 piani fuori terra + lastrico solare		
Stato attuale	L'unità immobiliare risulta libera da persone		

Il fabbricato di Via Alessandria n.100, di cui la porzione in esame fa parte, presenta struttura e tamponatura in muratura, copertura piana, facciate intonacate e tinteggiate, in buono stato manutentivo, portone in alluminio e vetro.



Via Alessandria 98 /98A - Le due vetrine su strada

1. DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

La porzione immobiliare ubicata in Roma, via Alessandria 98 – 98° è sita al piano terra di un fabbricato di 6 piani fuori terra realizzato a fine '800.

Il contesto nel quale si insedia la U.I. risulta completamente urbanizzato.

L'ingresso alla unità abitativa avviene dal condominio di Via Alessandria n.100 oltre che dalle due vetrine su strada ai civici 98 e 98A.

La porzione immobiliare oggetto dell'indagine, da visura catastale del 19/09/2023, risulta avere destinazione catastale C/1 – negozi e botteghe.

I locali della U.I. sono ubicati al piano terra dello stabile di via Alessandria n.100 con una quota di calpestio elevata di circa +30 cm rispetto al piano strada.

Una prima parte della U.I., composta da due vani più disimpegno, risulta sottostante al condominio di via Alessandria n.100, mentre una seconda parte della U.I., composta da tre vani, risulta sottostante al condominio di via Alessandria n.88. Infine una terza parte, la cui forma appare stretta e lunga, che è risultata essere oggetto di richiesta e ottenimento di concessione in sanatoria, composta da due locali più servizi.

Nella U.I. i due locali più grandi a forma quasi quadrata, sottostanti lo stabile di via Alessandria n.100 hanno una copertura a volta a vela mentre il disimpegno che unisce i due ambienti ha una copertura a volta a botte.

I locali sottostanti lo stabile di via Alessandria n.88 hanno invece una copertura con volta a crociera. L'ultimo locale, stretto e lungo, oggetto di concessione in sanatoria, presenta una copertura piana.

Le rifiniture interne, sono le seguenti:

- i pavimenti sono in marmo grigio scuro alternato con rifiniture in marmo rosso Verona; nella parte oggetto di condono insistono piastrelle di monocottura color cotto;
- le pareti sono intonacate e tinteggiate alternate a rivestimenti in compensato color azzurro;
- i soffitti sono alternati con volte a vela, a crociera e a botte in mattoni a vista;
- il bagno presenta pavimento e rivestimento in ceramica;
- le porte interne sono in legno tamburato;
- gli infissi sono in alluminio e vetro.

Al momento del sopralluogo l'U.I. si presenta in un sufficiente stato di conservazione, ma si precisa che non è stato possibile osservare molte delle pareti verticali in quanto queste ultime sono rivestite da una controparete in compensato tinteggiata di azzurro.

Il negozio è dotato di impianto elettrico, (seppur senza corrente all'atto del sopralluogo), impianto idrico-sanitario e impianto di riscaldamento con radiatori; tutti gli impianti sono da adeguare alla vigente normativa.

All'atto del sopralluogo, avvenuto in due occasioni, nei mesi di luglio e settembre, l'U.I. risultava libera da persone e senza corrente.

2. DATI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE

La porzione in esame, si identifica nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Roma, come da visura storica del 19/09/2023:

foglio 578, P.lla 153, Sub 501
 foglio 578, P.lla 154, Sub 507
 foglio 578, P.lla 355, Sub 501
 Categoria C/1
 Classe 7
 Zona censuaria 2
 Consistenza 125 mq
 Dati di superficie: 172 mq
 Rendita: € 11.407,24
 Indirizzo: Via Alessandria 98, 98A piano Terra



Data: 19/09/2023 Ora: 16.31.12 Segue
 Visura n.: T299650 Pag: 1

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 19/09/2023

Dati della richiesta	Comune di ROMA (Codice:H501) Provincia di ROMA
Catasto Fabbricati	Foglio: 578 Particella: 153 Sub.: 501

INTESTATO

1	HELLO TRAVEL S.R.L. sede in ROMA (RM)	01141121002*	(1) Proprieta' 1/1
---	---------------------------------------	--------------	--------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

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		578	154 153 355	507 501 501	2		C/1	7	125 m ²	Totale: 172 m ²	Euro 11.407,24	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo: VIA ALESSANDRIA n. 98-98A Piano T												
Notifica												
Annotazioni: -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)												

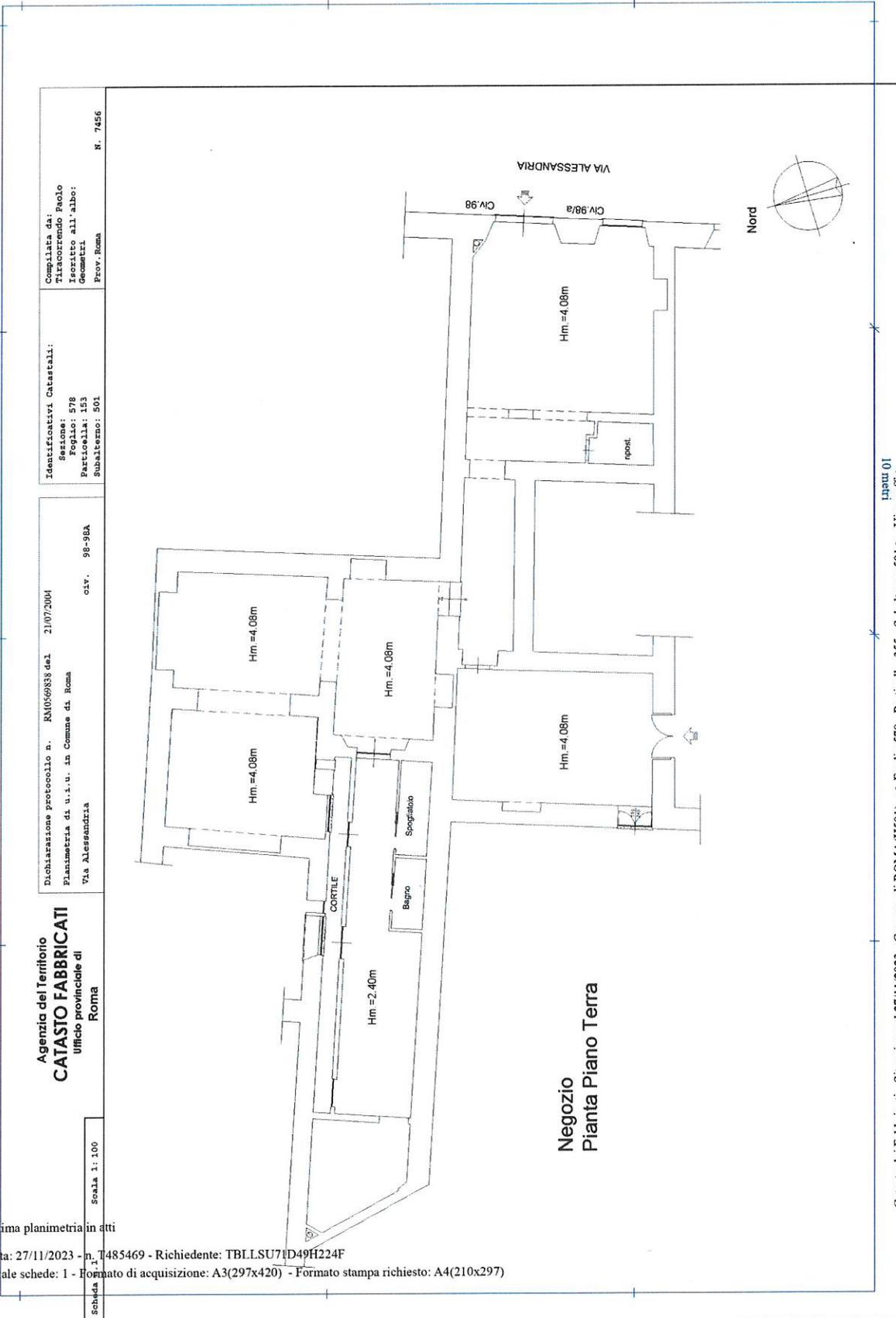
Mappali Terreni Correlati

Codice Comune H501 - Sezione A - Foglio 578 - Particella 153
 Codice Comune H501 - Sezione A - Foglio 578 - Particella 154
 Codice Comune H501 - Sezione A - Foglio 578 - Particella 355

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/07/2005

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		578	153 154 355	501 507 501	2		C/1	7	125 m ²		Euro 11.407,24	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/07/2005 Pratica n. RM0555938 in atti dal 22/07/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 81355.1/2005)
Indirizzo: VIA ALESSANDRIA n. 98-98A Piano T												

Di seguito si allega la planimetria catastale delle particelle interessate, presentata agli uffici del catasto il 21/07/2004 ed estratta in data 27/11/2023.



L'U.I. sopra citata deriva dai seguenti immobili soppressi, originari del precedente (segue visura storica con particelle e proprietari precedenti):

- Foglio 578 Particella 153 Subalterno 1;
- Foglio 578 Particella 154 Subalterno 10;
- Foglio 578 Particella 154 Subalterno 52;
- Foglio 578 Particella 355.



Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 12/11/2023

Data: 12/11/2023 Ora: 17.39.55 Segue

Visura n.: T26370 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/01/2001

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		578	153 154 355	1 52	2		C/1	7	103 m ²		Euro 9.399,57 L. 18.200.100	VARIAZIONE del 30/01/2001 Pratica n. 109153 in atti dal 30/01/2001 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 3596.1/2001)
Indirizzo VIA ALESSANDRIA n. 98-98A Piano T												
Notifica												
Annotazioni -classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)												

Situazione degli intestati relativa ad atto del 23/10/1985 (antecedente all'impianto meccanografico)

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		578	153 154 355	1 52	2							VARIAZIONE del 23/10/1985 in atti dal 11/04/1995 AMPLIAMEN. (n. 94250/1985)
Indirizzo VIA ALESSANDRIA n. 98-102 Piano T												
Notifica												
Annotazioni di studio: locale negozio												

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

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		578	153 154 355	1 52	2		C/1	7	54 m ²		L. 7.468	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo VIA ALESSANDRIA n. 98 Piano T												
Notifica												
Annotazioni												



Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 12/11/2023

Data: 12/11/2023 Ora: 17.39.55 Segue

Visura n.: T26370 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ROMA (Codice:H501) Provincia di ROMA
Catasto Fabbricati	Foglio: 578 Particella: 153 Sub.: 1

Unità immobiliare soppressa dal 21/07/2004

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		578	153 154 355	1 52								VARIAZIONE del 21/07/2004 Pratica n. RM0569838 in atti dal 21/07/2004 FRAZ. FUS. CDU ABITAZ. E AMPL. SOPP. (n. 51096.1/2004)
Notifica												
Annotazioni												

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili

Foglio 578 Particella 154 Subalterno 10; Foglio 578 Particella 153 Subalterno 501; Foglio 578 Particella 154 Subalterno 507; Foglio 578 Particella 154 Subalterno 508; Foglio 578 Particella 355 Subalterno 501;

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/02/2002

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		578	153 154 355	1 52	2		C/1	7	103 m ²		Euro 9.399,57	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/02/2002 Pratica n. 165194 in atti dal 22/02/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9451.1/2002)
Indirizzo VIA ALESSANDRIA n. 98-98A Piano T												
Notifica												
Annotazioni -classamento e rendita non certificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)												

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/11/2023

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 01/02/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	HELLO TRAVEL S.R.L. sede in ROMA (RM)	01141121002*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 21/07/2004
DATI DERIVANTI DA Atto del 01/02/2001 Pubblico ufficiale CORDASCO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 85315 - VENDITA Voltura n. 266817.1/2001 - Pratica n. 1115696 in atti dal 16/11/2001			

Situazione degli intestati dal 28/09/1987

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta'
2			(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA Atto del 28/09/1987 / Pubblico ufficiale M. ROMA (RM) Repertorio n. 16795 - COMPRAVENDITA (PREALLINEAMENTO) n. 92 - in atti dal 30/01/2001			

Situazione degli intestati relativa ad atto del 29/01/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
2			
3			
DATI DERIVANTI DA Atto del 29/01/1986 Pubblico ufficiale M. ROMA (RM) Repertorio n. Sede ROMA (RM) Registrazione Volume 1A n. registrato in cata. n. 11922.1986 - VENDITA Voltura n. 39170.1/1987 in atti dal 11/04/1993			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
DATI DERIVANTI DA impianto meccanografico del 30/06/1987			

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Per tutte le premesse di cui sopra, la planimetria catastale depositata il 21/07/2004 risulta congruente con il rilievo eseguito in occasione di codesta analisi, a meno di piccole divergenze di lieve entità che non ne compromettono la conformità catastale.

3. REGOLARITA' DELLA COSTRUZIONE

Il fabbricato, di cui fa parte l'U.I. oggetto dell'incarico, è stato realizzato in epoca antecedente il 1939.

Durante la seduta della Giunta Municipale del 23/01/1886 viene deliberato il rilascio della licenza di costruzione (All. 01) richiesta dai costruttori con domanda del 30/11/1885, protocollata con il n. 73526 dal competente ufficio tecnico il giorno 01/12/1885. (All. 02 a+b)

A seguire in data 12/01/1987 è stata richiesta da , presso la XV ripartizione Condono Edilizio, una domanda di condono, con protocollo n. 87/0000003944/000 (All. 03) per nuova costruzione di 25,62 mq per uso commerciale a cui ha fatto seguito il rilascio da parte dell'USCE di Roma della Concessione in Sanatoria n. 1094982 del 11/05/1998 (All. 03) per "copertura e cambiamento di destinazione ad area commerciale del cortile interno".

Dalla visura dell'immobile identificato con foglio 578, particella 153, sub 1 si rileva una VARIAZIONE del 23/10/1985 in atti dal 11/04/1995 AMPLIAMENTO (n. 94250/1985).

A seguire la società Hello Travel srl, divenuta proprietaria con atto di compravendita del 01/02/2001, repertorio 85315, raccolta 24783, a rogito notaio Pasquale Cordasco di Roma, presenta:

- in data 12/02/2001 Comunicazione Inizio Lavori per manutenzione ordinaria;
- in data 27/03/2001 DIA con numero di protocollo 15257 per manutenzione straordinaria (All. 04);

Dalla visura catastale emerge, infine, una "VARIAZIONE del 21/07/2004 Pratica n. RM0569838 in atti dal 21/07/2004 FRAZ. FUS. CDU ABITAZ. E AMPL.SOPP. (n.51096.1/2004)".

In caso di compravendita della U.I sarà necessario reperire l'eventuale pratica edilizia relativa alla sopracitata variazione catastale, affinché si possa attestare anche la conformità urbanistica.

Alla luce di quanto sopra espresso, si ritiene l'immobile conforme dal punto di vista catastale, mentre dal punto di vista urbanistico manchevole della pratica edilizia depositata c/o il comune afferente all'attuale impianto planimetrico.

DESCRIZIONE DELLE PORZIONI IMMOBILIARI	superficie mq.		coefficiente		superficie commerciale
negozio	221,50	x	1,00	=	221,50
cortile scoperto	15,00	x	0,10	=	1,50
totale superficie commerciale mq.					223,00

4. CONSISTENZE

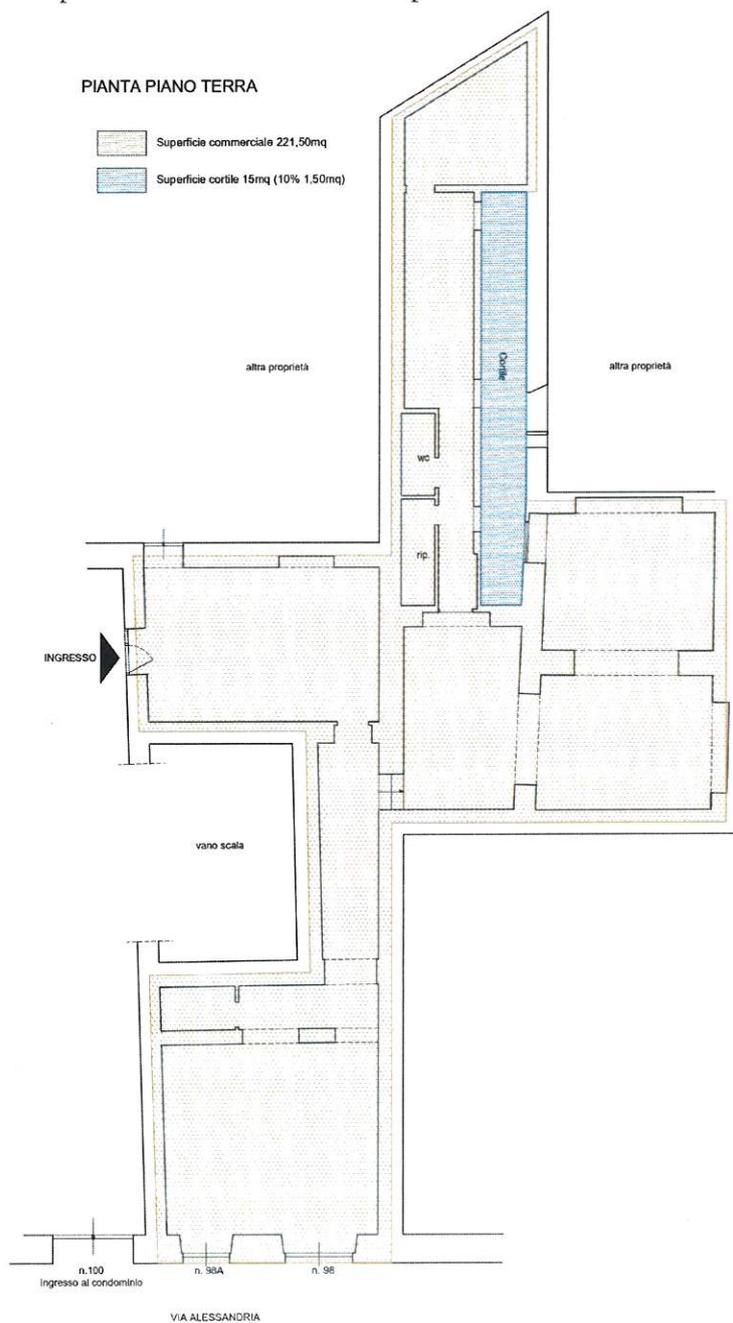
Le consistenze dell'U.I. sono state ricavate dal rilievo eseguito in occasione dell'incarico ricevuto e restituito nelle planimetrie seguenti.

L'unità abitativa ha una superficie netta calpestabile di 180mq (compresi i muri interni) ed una superficie commerciale di 223mq come di seguito schematizzato:

- Superficie calpestabile: **180mq**
- Superficie commerciale: **223mq** (221,50 + 1,50 [10% cortile interno scoperto])

Per il calcolo della superficie commerciale, come da D.P.R 138/1998, si è considerato:

- il 100% della superficie utile netta, compreso di muri interni;
- il 100% dei muri perimetrali esterni (sino ad uno spessore max di 50cm);
- il 50% dei muri perimetrali in comune (sino ad un max di 25cm);
- il 10% della superficie del cortile interno scoperto.



MACROINTORNO

FASCIA		DESTINAZIONE PREVALENTE		TIPOLOGIA RESIDENZIALE PREVALENTE	
	CENTRO STORICO	X	RESIDENZIALE		VILLE
	CENTRALE	X	TERZIARIA / COMMERCIALE		VILLINI / VILLINI A SCHIERA
X	SEMICENTRALE		TURISTICA	X	EDIFICI DI TIPO SIGNORILE
	PERIFERICA		AGRICOLA	X	EDIFICI DI TIPO CIVILE
	SUBURBANA		INDUSTRIALE / PRODUTTIVA		EDIFICI DI TIPO INTENSIVO
	RURALE		ALTRO		ED. DI TIPO NON INTENSIVO

MICROINTORNO

QUALIFICAZIONE AMBIENTALE		QUALITA' TIPOLOGICA DELLE COSTRUZIONI		PROSSIMITA' AI MEZZI PUBBLICI	
	PREGIO		EDILIZIA DI LUSO	X	OTTIMA
X	BUONO	X	EDILIZIA SIGNORILE		BUONA
	NORMALE	X	EDILIZIA MEDIA		NORMALE
	DEGRADATO		EDILIZIA ECONOMICA		CARENTE
			EDILIZIA POPOLARE		
PROSSIMITA' AI SERVIZI COMMERCIALI / PUBBLICI		PROSSIMITA' AI PARCHEGGI PUBBLICI		PROSSIMITA' AL VERDE PUBBLICO/PRIVATO	
	OTTIMA		OTTIMA		OTTIMA
X	BUONA		BUONA	X	BUONA
	NORMALE	X	NORMALE		NORMALE
	CARENTE		CARENTE		CARENTE

FABBRICATO

CARATTERISTICHE STRUTTURALI		QUALITA' TIPOLOGIA		STATO CONSERVATIVO	
	VILLINO		DI LUSO		OTTIMO
	PALAZZINA 3-8 ALLOGGI		SIGNORILE		BUONO
	PALAZZINA 9-15 ALLOGGIO	X	CIVILE	X	NORMALE
X	EDIFICIO 16-30 ALLOGGI		ECONOMICA		DEGRADATO
	EDIFICIO OLTRE 30 ALLOGGI				IN COSTR. / RISTRUTTURAZIONE
DOTAZIONI PERTINENZE COMUNI		CARATTERISTICHE FUNZIONALI DOTAZIONI COMUNI		EPOCA DI COSTRUZIONE	
	ELEVATA		ELEVATE		NUOVA / RECENTE
	BUONO		BUONE		RECENTE
X	NORMALE	X	NORMALI	X	VECCHIA
	CARENTE		CARENTI		IN FASE DI ULTIMAZIONE

UNITÀ IMMOBILIARE - COMMERCIALE

POSIZIONE					
X	AFFACCIO DIRETTAMENTE SU STRADA				
	POSIZIONE ESPOSIZIONE VETRINE		ILLUMINAZIONE NATURALE		DIMENSIONE AREA VENDITA
X	BUONA		X	NORMALE	X SUFFICIENTE
	STATO CONSERVATIVO		TAGLIO		ALTEZZA LOCALE
X	SUFFICIENTE		X	GRANDE	X NORMALE
	PARCHEGGIO ESCLUSIVO		DOTAZIONI IMPIANTI		ADEGUAMENTO A NORMA IMPIANTI
X	ASSENTE		X	CARENTE	X NON RILEVABILE
	AMBIENTI DI DEPOSITO MAGAZZINO		QUALITA' PERTINENZE ACCESSORIE ESCLUSIVE		CARATTERI DISTRIBUTIVI
X	SUFFICIENTI		X	ASSENTI	X NORMALI

5. BANCHE DATI - INDAGINI DI MERCATO

- Di seguito si riporta la tabella dei prezzi realizzati in compravendite di immobili “analoghi” desunti dalla fonte “Osservatorio del Mercato Immobiliare” (OMI), che è la banca dati pubblica delle quotazioni immobiliari rilevate dall’Agenzia del Territorio;



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Semicentrale/SALARIO (VIA NIZZA)

Codice zona: C2

Microzona: 20

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	Normale	3400	5000	L	23,8	32,8	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



- Di seguito si riporta la tabella dei prezzi realizzati in compravendite di immobili “analoghi” desunti dalla fonte: **Borsino Immobiliare**

Negozi		
Quotazioni unità immobiliari ad commerciale		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 3.067	Euro 3.769	Euro 4.471

- Di seguito, si riportano i link degli annunci immobiliari presi in esame nella tabella di valutazione seguente.

COMPARABILE A: <https://www.immobiliare.it/annunci/99206032/>

COMPARABILE B: <https://www.immobiliare.it/annunci/102302086/>

COMPARABILE C: <https://www.immobiliare.it/annunci/100634585/>

6. VALUTAZIONE

La valutazione del bene è stata effettuata utilizzando il metodo del Market Comparison Approach (MCA) che consente di stimare il valore di un cespite mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili presenti sul mercato con caratteristiche simili e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare, prevedendo degli aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

TABELLA dei DATI				
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Immobile da stimare
Fonte del dato (www.immobiliare.it)	Rilevazione Diretta	Rilevazione Diretta	Rilevazione Diretta	-
Prezzo di Mercato / Offerta	€ 920.000	€ 900.000	€ 590.000	
Localizzazione	Piazza Sallustio	Viale Regina Margherita	Via Nizza	Via Alessandria, 98
Rapporto allineamento OMI/mercato (*)	0,87	0,87	0,87	
Saggio di Variazione Mensile	0,001	0,001	0,001	
Diff.za data contratto/annuncio (mesi)	6	1	7	
Superficie ragguagliata (m ²)	225,0	200,0	140,0	223,0
Livello di piano	0,0	0,0	0,0	0,0
Stato Generale Manutentivo	1,00	3,00	2,00	0,00
Numero dei servizi igienici	1	3	2	1
TABELLA del PREZZO MEDIO CORRETTO				
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
Prezzo di Mercato / Offerta	€ 920.000	€ 900.000	€ 590.000	
Rapporto di allineamento	-€ 123.299	-€ 120.619	-€ 79.072	
Prezzo Corretto	€ 796.701	€ 779.381	€ 510.928	
Prezzo Medio Corretto	€ 3.541	€ 3.897	€ 3.649	
TABELLA dei PREZZI MARGINALI				
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
Prezzo di Mercato / Offerta	€ 920.000	€ 900.000	€ 590.000	
Differenza data contratto / annuncio	€ 5.520	€ 900	€ 4.130	
Differenza di Superficie	€ 3.541	€ 3.541	€ 3.541	
Livello di piano	€ 27.600	€ 27.000	€ 17.700	
Stato Generale Manutentivo	€ 33.750	€ 30.000	€ 21.000	
Servizio igienico	€ 6.000	€ 6.000	€ 6.000	
TABELLA di VALUTAZIONE				
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
Prezzo di Mercato / Offerta	€ 920.000	€ 900.000	€ 590.000	
Rapporto di allineamento	-€ 123.299	-€ 120.619	-€ 79.072	
Data contratto / annuncio	€ 5.520	€ 900	€ 4.130	
Differenza di superficie	-€ 7.082	€ 81.441	€ 293.894	
Livello di piano	€ -	€ -	€ -	
Stato Generale Manutentivo	-€ 33.750	-€ 90.000	-€ 42.000	
Numero dei servizi igienici	€ -	-€ 12.000	-€ 6.000	
Prezzo Corretto	€ 761.389	€ 759.722	€ 760.952	
Prezzo Corretto Medio				€ 760.688
Prezzo Corretto Medio Unitario				€ 3.411

I comparabili individuati sono ubicati nella stessa zona dell'immobile oggetto di perizia, nel raggio di 500 m.

(*) Il **rapporto di allineamento** (0.87) è determinato dal rapporto tra il valore medio del 1° sem 2023 - OMI (4.200) e la media dei valori max del 2° sem 2022 e 1° sem 2023 (4.850) OMI.

Tale coefficiente di allineamento contribuisce, insieme ad altri fattori, a generare una correzione sul prezzo medio.

Calcolo Rapporto Allineamento e Saggio di Variazione			
	Min	Max	Medio
OMI 2023/1	3400	5000	4200
OMI 2022/2	3400	4700	4050
Valore di mercato (media valori max OMI ultimi 2 sem)			4850
Rapporto Allineamento			0,87

Inoltre, nella valutazione della U.I. si è tenuto conto del fatto che una porzione del negozio, nello specifico la parte oggetto di Sanatoria n. 1094982 del 11.05.1998, ha un'altezza inferiore rispetto al resto del locale commerciale.

7. CONCLUSIONI - VALORE DI MERCATO

A conclusione della presente relazione, in considerazione dell'andamento del mercato immobiliare e in forza della banca dati delle Quotazioni Omi dell'Agenzia dell'Entrate e di quella del Borsino Immobiliare, tenendo conto della ubicazione del cespite, della qualità distributiva degli ambienti, della consistenza complessiva, dello stato manutentivo, della zona a carattere commerciale dotata di tutti i servizi di pubblica utilità, ben servita dai mezzi pubblici di superficie, tenendo conto delle 2 vetrine affacciate su una strada con discreta vocazione commerciale e di quanto altro precedentemente espresso, è opinione della scrivente assumere l'importo di **€760.000,00** per la porzione oggetto di stima, come il più probabile valore di mercato.

Nell'ipotesi di limitazione dei tempi occorrenti per la cessione del cespite, il valore stimato della U.I. per "l'immediato realizzo" potrebbe subire una riduzione pari a circa il 10%.

Assunzioni ed eventuali condizioni limitative

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Roma, 05/12/2023

Firma



The image shows a handwritten signature in blue ink over a circular professional stamp. The stamp contains the following text: "ARCH. DI CESARE MARIA BIANCA N. 1837" in the center, and "ORDINE DEGLI ARCHITETTI DI PALERMO E PROVINCIA" around the perimeter. There are two small stars on the bottom edge of the stamp.

Allegati:

- 01_Documentazione fotografica
- 02_Documentazione autorizzativa