PATRIGEST ADVISORY & VALUATION | Gabetti

Silvano Toti Holding SpA

Valutazione di un immobile ad uso uffici sito a Roma in via Catania 9

EXECUTIVE SUMMARY 4
Perimetro di valutazione 4
Scopo della Valutazione e Base di Valore 4
Standard valutativi 4
Destinazione d'Uso Prevalente 4
Stato Locativo 4
Metodologia Valutativa Utilizzata e Assunzioni Speciali 4
Data di Redazione del Presente Documento 4
Data di Valutazione 4
Risultato della Valutazione 5
Relazione di stima 6
Destinatari e Scopo della Valutazione 6
Conformità agli Standard Valutativi 8
Dichiarazione di coinvolgimento 9
Dati e Materiale Utilizzato 10
Assunzioni e limitazioni 11
Assunzioni speciali 12
Riservatezza dei dati, limitazioni all'uso e di responsabilità 13
Perimetro di valutazione 14
Localizzazione e descrizione dell'asset immobiliare 14
dati catastali e consistenze 18
Inquadramento Urbanistico 32
Metodologia Estimativa Utilizzata 34
Metodo finanziario reddituale (DCF – Discounted Cash Flow) 34

Approfondimento Variabili Finanziarie 36
Andamento del Mercato Immobiliare 42
La congiuntura nazionale per gli immobili ad uso terziario 42
Il mercato di Roma per immobili ad uso terziario 45
Competitive set 46
Comparables uffici (locazione) 46
Determinazione dei valori medi di riferimento 49
valutazione 50
Risultato della Valutazione 51
Team di Lavoro 52
Allegati 53

EXECUTIVE SUMMARY

Perimetro di valutazione

Il perimetro immobiliare oggetto della presente valutazione (di seguito "Relazione di Stima") è composto da un immobile ad uso ufficio sito a Roma in via Catania n.9 (piena proprietà).

Scopo della Valutazione e Base di Valore

La valutazione è stata richiesta dal Cliente con incarico PT230273 al fine di supportarlo nel processo di ristrutturazione del debito. La base di valore utilizzata è il Valore di Mercato.

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

Il perimetro è costituito da un immobile ad uso ufficio.

Stato Locativo

Si è considerata l'assunzione speciale che l'asset sia libero e disponibile a causa della presenza di contratti di locazione in essere tra parti correlate.

Metodologia Valutativa Utilizzata e Assunzioni Speciali

La metodologia valutativa utilizzata è il Metodo Finanziario-Reddituale. La valutazione è stata predisposta sulla base dell'assunzione speciale che l'asset sia libero e disponibile a causa della presenza di contratti di locazione in essere tra parti correlate.

Data di Redazione del Presente Documento

Il presente *report* è stato redatto in data 01/12/2023.

Data di Valutazione

La presente valutazione si riferisce alla data del 30/09/2023

RISULTATO DELLA VALUTAZIONE

Da quanto precede e dall'elaborazioni economico finanziare in allegato, otteniamo il più probabile Valore di Mercato dell'immobile oggetto di stima che, arrotondato, risulta pari a:

€ 13.150.000,00

(Euro tredicimilionicentocinquantamila/00)

Il **Quick Sale Value (QSV)** dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:

€ 11.177.500,00

(Euro undicimilionicentosettantasettemilacinquecento/00)

Il **Judicial Sale Value (JV)** dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:

€ 10.651.500,00

(Euro diecimilioniseicentocinquantunomilacinquecento/00)

Si fa presente che in fase di trattativa il valore dell'asset potrebbe subire un'oscillazione compresa tra ± 10%.

Per i dettagli si rimanda al *report* di valutazione e ai relativi allegati.

RELAZIONE DI STIMA

Destinatari e Scopo della Valutazione

Patrigest S.p.A. (di seguito "Patrigest"), società del Gruppo Gabetti Property Solutions S.p.A., regolata da RICS e specializzata in studi di fattibilità e valutazioni di portafogli immobiliari, ha ricevuto l'incarico (PT230273 di seguito "**Incarico**") da Silvano Toti Holding SpA di determinare il Valore di Mercato di un immobile sito in via Catania n. 9, Roma.

Lo scopo della valutazione è determinare il Valore di Mercato di un'immobile sito a Roma (piena proprietà) per supportare il Cliente nel processo di ristrutturazione del debito.

La Base di Valore utilizzata è il **Valore di Mercato.**

Si riporta di seguito la definizione secondo il RedBook, della base di valore utilizzata:

Per Valore di Mercato si intende:

> *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 (Vedere IVS 104, paragrafo 30.1).*

Per Valutazione si intende:

> *una opinione sul valore di un'attività o di una passività, secondo una base (di valore) dichiarata, ad una specifica data. Se fornite in forma scritta, tutte le consulenze valutative fornite dai membri RICS sono soggette almeno ad alcuni dei requisiti del Red Book Global Standards – non ci sono deroghe (PS 1 paragrafo 1.1). Salvo che le limitazioni siano concordate nei termini dell'incarico, la valutazione sarà redatta a seguito di un sopralluogo ed ogni ulteriore approfondimento e indagine che siano appropriati, tenuto conto della natura del bene e dello scopo della valutazione.*

L'incarico, inoltre, prevede anche la determinazione del Quick Sale Value e del Judicial Value.

Il Quick Sale Value, **QSV,** è stato determinato ipotizzando che il venditore, a differenza di quanto previsto nella definizione del Market Value, sia costretto a vendere nell'impossibilità di svolgere un appropriato piano di marketing in un adeguato periodo di commercializzazione.

Il QSV non rappresenta una corretta misurazione del valore di un bene, ma il risultato di una situazione congiunturale in cui versa il venditore, sulla base di assunzioni e modalità specifiche relative al processo di dismissione.

Il Judicial Market Value, **JMV,** è il valore che rappresenta il più probabile prezzo di aggiudicazione all'asta dell'immobile.

Conformità agli Standard Valutativi

Le metodologie valutative, 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 responsabilità e la supervisione delle valutazioni contenute in questo *report* è affidata all'Ing. Nadia Crisafulli, MRICS, VR, Operations Manager che ha agito assicurandosi il rispetto e la conformità con gli standard RICS.

Patrigest, in relazione all'attività svolta e descritta in questo *report*, dichiara:

- di essere una società regolamentata da RICS (Royal Istitution of Chartered Surveyors). Ciò implica l'accettazione del rispetto delle Regole di condotta RICS e tutti gli altri requisiti obbligatori applicabili alla pratica professionale di RICS, reperibili sul sito www.rics.org. In qualità di azienda regolamentata da RICS, si impegna a collaborare con RICS per garantire la conformità ai suoi standard. Il Principale Responsabile RICS nominato dall'azienda è Nadia Crisafulli, MRICS VR - Operations Manager i cui contatti sono riportati nella sezione contatti della presente offerta.
- che non esistono cause di incompatibilità ai sensi della vigente normativa.
- che la valutazione è stata svolta dai valutatori sopra individuati, i quali sono in grado di fornire una valutazione obiettiva e imparziale, e dispongono inoltre delle competenze necessarie e di una adeguata e aggiornata conoscenza del mercato specifico a livello locale e nazionale.
- che, sulla base delle verifiche eseguite, non vi sono conflitti di interesse tra Patrigest e la Committente, né tra i valutatori coinvolti e sopra elencati e la Committente.
- che, in quanto regolata da RICS, adotta una procedura di reclamo (handing complains procedure – HCP) in linea con le regole di condotta RICS e disponibile alla Committente su richiesta.
- che la conformità della valutazione agli Standard Globali di Valutazione RICS potrà essere soggetta a controllo, ai sensi del codice deontologico e delle procedure disciplinari RICS.
- che è in possesso di adeguate coperture assicurative come riportato nell'incarico.
- che è in possesso della certificazione di qualità per i servizi di Valutazione, analisi ed Advisory nel settore immobiliare "UNI EN ISO 9001:2015" rilasciata da DNV (Det Norske Veritas).

Dichiarazione di coinvolgimento

Nessun coinvolgimento.

Dati e Materiale Utilizzato

La presente valutazione del perimetro immobiliare si fonda su:

1. **Dati e documenti relativi al perimetro immobiliare forniti dal Committente:**

   <u>Immobile ad uso uffici sito in via Catania</u>

   i. Planimetrie e visure catastali;
   ii. Elenco dei titoli edilizi;
   iii. IMU, assicurazioni, stato locativo con rent roll aggiornata;
   iv. Stralcio PRG
   v. Dettaglio delle superfici distinte per piano e destinazione d'uso;
   vi. Scambio di email.

2. **Dati e documenti recuperati dal valutatore:**

   b) Report Ufficio Studi Gabetti
   c) Dati di mercato da data provider

3. **Analisi del mercato immobiliare** di zona relativo all'oggetto della valutazione (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).

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

5. **Sopralluogo dell'asset** è avvenuto in modalità "Full" da personale tecnico di Patrigest il 26/09/2023 ed il 27/09/2023 al fine di acquisire le informazioni necessarie per la valutazione dell'asset immobiliare, con particolare attenzione ai seguenti aspetti:

   - caratteristiche estrinseche, location e appetibilità commerciale del compendio immobiliare;
   - caratteristiche intrinseche e classe di appartenenza del compendio immobiliare;
   - stato manutentivo.

Assunzioni e limitazioni

- è stata considerata l'assunzione speciale che l'immobile ubicato a Roma in Via Catania sia libero e disponibile a causa della presenza di contratti di locazione in essere tra parti correlate. Inoltre, l'immobile analizzato è stato considerato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova;

- Non sono state condotte verifiche sulla corrispondenza delle planimetrie con lo stato dei luoghi e pertanto si è assunto nella valutazione che tale corrispondenza fosse soddisfatta.

- Non sono state condotte verifiche circa i titoli di proprietà e la rispondenza dell'immobile 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 eventuali problematiche ambientali e pertanto nella valutazione si è assunto che il perimetro oggetto di valutazione non sia contraddistinto da criticità in tal senso.

- 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; per la finalità della presente valutazione si è pertanto assunto che gli impianti tecnologici siano funzionali e che non siano stati impiegati materiali e/o tecniche pericolose/ fuori norma.

- Il grado di manutenzione e conservazione dell'immobile oggetto della nostra analisi è stato dedotto dai dati forniti dal Committente.

- I dati e le informazioni riportate all'interno dell'inquadramento urbanistico contenuto nel presente documento sono stati ottenuti consultando gli strumenti urbanistici resi disponibili al pubblico nei portali web dei rispettivi Comuni di afferenza.

- Si specifica comunque che solo un Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune e in corso di validità, può fornire, in modo sostanziale e formale, le prescrizioni urbanistiche relative al bene oggetto di valutazione. Per la valutazione si è quindi assunta la destinazione urbanistica individuata consultando i documenti disponibili, come meglio precisati nei capitoli successivi.

- Per il computo del valore dell'immobile, in relazione alle specifiche attività funzionali in essi esercitate o esercitabili, il criterio di prudenza ha indotto Patrigest a considerare laddove necessario, una superficie "virtuale-commerciale" che tenga 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.

Assunzioni speciali

La valutazione è stata predisposta sulla base dell'assunzione speciale che, alla data di valutazione, l'immobile sia libero e disponibile a causa della presenza di contratti di locazione in essere tra parti correlate.

Riservatezza dei dati, limitazioni all'uso e di responsabilità

Le nostre valutazioni e i nostri studi sono strettamente confidenziali e riservati e redatti ad esclusivo beneficio della Committenza. La consegna e/o la visione del presente *report* da parte di terzi non potrà avvenire se non previa autorizzazione scritta di Patrigest fatto salvo il caso in cui la consegna e la visione da parte di terzi sia indispensabile alla realizzazione dello specifico scopo per cui è stato richiesto il *report*.

È 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 Committenza, 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 Committenza esonera Patrigest nonché i suoi dipendenti, collaboratori e consulenti da ogni e qualsiasi responsabilità, danno, costo, onere o spesa nei quali la Committenza 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 utilizzati esclusivamente per le finalità indicate nell'incarico e secondo le avvertenze e gli scopi contenuti nel presente *report*.

PERIMETRO DI VALUTAZIONE

Localizzazione e descrizione dell'asset immobiliare

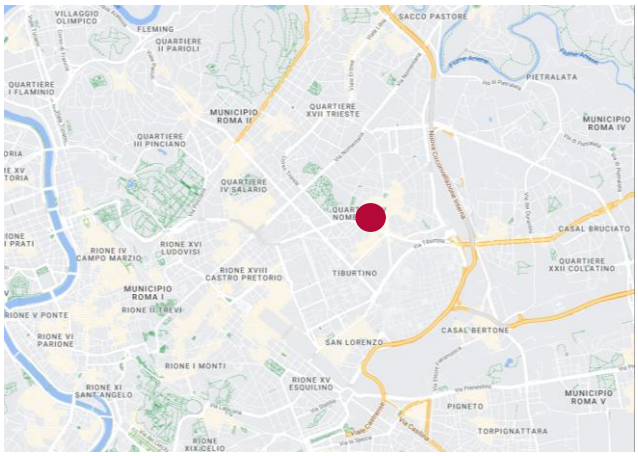
L'asset in analisi è un complesso immobiliare a destinazione terziaria sito in una zona centrale del Comune di Roma, in via Catania 9.

Il contesto di riferimento presenta un patrimonio monumentale ad elevata densità: a circa 500 m di distanza si trovano Castel Sant'Angelo e Piazza del Popolo, a circa 1 Km la Città del Vaticano.

Il tessuto insediativo presenta una vocazione mista con prevalenza residenziale; le unità commerciali sono perlopiù di vicinato e si trovano al piano terra degli edifici residenziali, lungo i principali assi viari.

La maggior parte dei corpi di fabbrica presenta uno standard qualitativo alto con edifici di altezza media di 6 piani fuori terra.

L'immobile si trova a circa 1 Km dalla stazione ferroviaria Tiburtina e circa 800 m dalla fermata metropolitana della linea B "Policlinico". I mezzi pubblici permettono un buon collegamento dell'area con il resto della città, mentre sono discreti i collegamenti extraurbani. Per quanto riguarda i mezzi privati il sito è facilmente accessibile attraverso la viabilità principale, a circa 1 Km è possibile immettersi nella Tangenziale est, strada che permette il collegamento con l'autostradale A24 Roma - l'Aquila. L'Aeroporto di Fiumicino "Leonardo da Vinci" dista circa 37 km.

Macrolocalizzazione	Microlocalizzazione
	

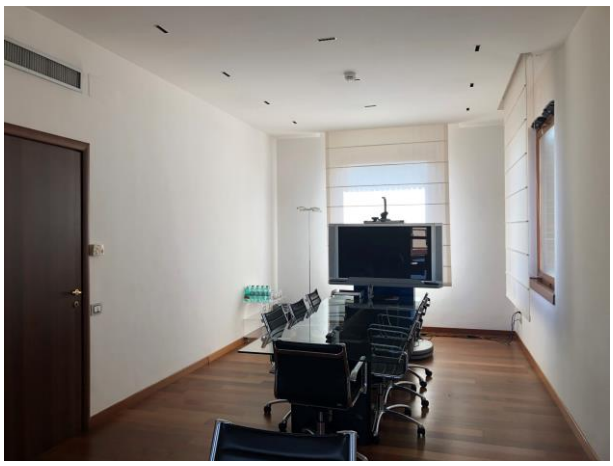
L'asset oggetto di stima consiste in un immobile cielo terra a destinazione d'uso terziaria.

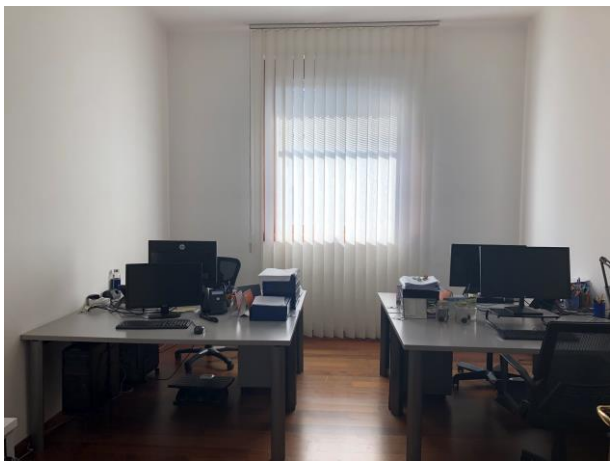
L'immobile si sviluppa su otto piani fuori terra e due piani seminterrati. Più precisamente la struttura è composta:

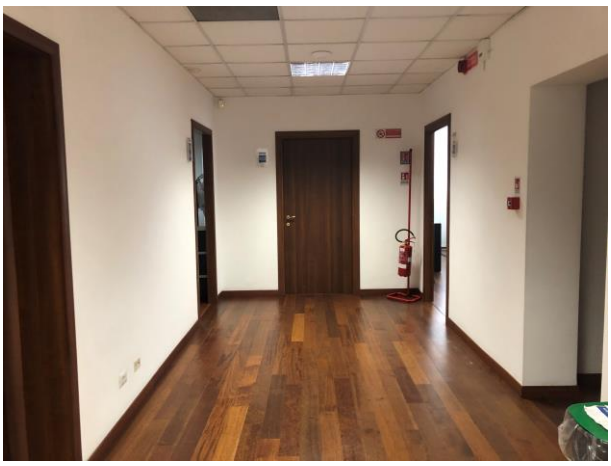
- ai piani seminterrati da locali tecnici ed archivi;
- al piano terra da uffici, box auto, un deposito ed una cabina ACEA;
- dal primo piano al settimo piano da uffici.

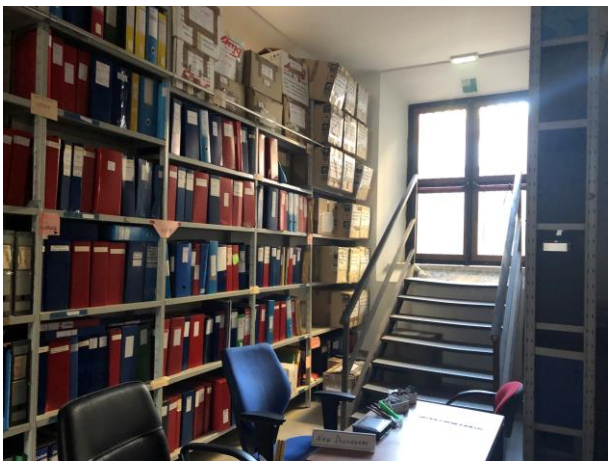
Sulla base delle informazioni reperite in sede di sopralluogo nel complesso la proprietà verte in un buono stato manutentivo e qualitativo.

Oggetto della valutazione è la piena proprietà del bene.









DATI CATASTALI E CONSISTENZE

Di seguito vengono riportate le tabelle con evidenza dei dati catastali:

Catasto Fabbricati			Comune di Roma
Fg.	**Part.lla**	**Sub.**	**Cat.**
589	83	1	A/10
589	83	2	A/10
589	83	3	A/10
589	83	4	A/10
589	83	5	A/10
589	83	6	A/10
589	83	7	A/10
589	83	8	A/10
589	83	501	C/2
589	159	501	C/6
589	159	502	C/6
589	159	503	C/6
589	159	504	C/2
589	159	506	D/1

Agenzia Entrate
Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 22/09/2023

Data: 22/09/2023 Ora: 14.54.43 Segue
Visura n.: T228767 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di ROMA (Codice:H501)**
	Provincia di ROMA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 589 Particella: 83 Sub.: 1**

INTESTATO

1	SILVANO TOTI HOLDING SOCIETA' PER AZIONI sede in ROMA (RM)	06760890589*	(1) Proprieta' 1/1

Unità immobiliare dal 09/04/2020

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		589	83	1	3		A/10	4	9 vani	Totale: 338 m²	Euro 7.785,59	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/04/2020 Pratica n. RM0133700 in atti dal 09/04/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 53334.1/2020)
Indirizzo	VIA CATANIA n. 9 Piano T											
Notifica				Partita				Mod.58	-			
Annotazioni	-classamento e rendita validati											

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune H501 - Sezione A - Foglio 589 - Particella 83

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/04/2019

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		589	83	1	3		A/10	4	9 vani	Totale: 338 m²	Euro 7.785,59	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 17/04/2019 Pratica n. RM0177912 in atti dal 19/04/2019 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 44295.1/2019)
Indirizzo	VIA CATANIA n. 9 Piano T											
Notifica				Partita				Mod.58	-			

Agenzia Entrate
Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 22/09/2023 Ora: 14.58.02 Segue
Visura n.: T230176 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 22/09/2023

Dati della richiesta	**Comune di ROMA (Codice:H501)**
	Provincia di ROMA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 589 Particella: 83 Sub.: 7**

INTESTATO

1	SILVANO TOTI HOLDING SOCIETA' PER AZIONI sede in ROMA (RM)	06760890589*	(1) Proprieta' 1/1

Unità immobiliare dal 09/04/2020

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		589	83	7	3		A/10	4	7 vani	Totale: 189 m²	Euro 6.055,46	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/04/2020 Pratica n. RM0133700 in atti dal 09/04/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 53334.1/2020)
Indirizzo	VIA CATANIA n. 9 Piano 6											
Notifica				Partita				Mod.58	-			
Annotazioni	-classamento e rendita validati											

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune H501 - Sezione A - Foglio 589 - Particella 83

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/04/2019

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		589	83	7	3		A/10	4	7 vani	Totale: 189 m²	Euro 6.055,46	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 17/04/2019 Pratica n. RM0177912 in atti dal 19/04/2019 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 44295.1/2019)
Indirizzo	VIA CATANIA n. 9 Piano 6											
Notifica				Partita				Mod.58	-			

Agenzia Entrate
Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 22/09/2023 Ora: 14.58.41 Segue
Visura n.: T230454 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 22/09/2023

Dati della richiesta	**Comune di ROMA (Codice:H501)**
	Provincia di ROMA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 589 Particella: 83 Sub.: 8**

INTESTATO

1	SILVANO TOTI HOLDING SOCIETA' PER AZIONI sede in ROMA (RM)	06760890589*	(1) Proprieta' 1/1

Unità immobiliare dal 09/04/2020

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		589	83 159	8 2	3		A/10	1	12,5 vani	Totale: 398 m²	Euro 6.843,05	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/04/2020 Pratica n. RM0133700 in atti dal 09/04/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 53334.1/2020)
Indirizzo	VIA CATANIA n. 9 Piano S1 - S2											
Notifica				Partita				Mod.58	-			
Annotazioni	-classamento e rendita validati											

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune H501 - Sezione A - Foglio 589 - Particella 83
Codice Comune H501 - Sezione A - Foglio 589 - Particella 159

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/04/2019

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		589	159 83	2 8	3		A/10	1	12,5 vani	Totale: 398 m²	Euro 6.843,05	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 17/04/2019 Pratica n. RM0177912 in atti dal 19/04/2019 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 44295.1/2019)
Indirizzo	VIA CATANIA n. 9 Piano S1 - S2											

DNV ISO 9001 Regulated by RICS

Agenzia Entrate
Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 22/09/2023 Ora: 16.24.07 Segue
Visura n.: T273191 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 22/09/2023

Dati della richiesta	**Comune di ROMA (Codice:H501)**
	Provincia di ROMA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 589 Particella: 159 Sub.: 506**

INTESTATO

1	SILVANO TOTI HOLDING SOCIETA' PER AZIONI sede in ROMA (RM)	06760890589*	(1) Proprieta' 1/1

Unità immobiliare dal 07/11/2016

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		589	159	506	3		D/1				Euro 154,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/11/2016 Pratica n. RM0656178 in atti dal 07/11/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 207767.1/2016)

Indirizzo	VIA POLESINE n. 3 Piano T				
Notifica		Partita		Mod.58	
Annotazioni	-classamento e rendita validati				

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune H501 - Sezione A - Foglio 589 - Particella 159

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/12/2015

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		589	159	506	3		D/1				Euro 154,00	VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 14/12/2015 Pratica n. RM0777355 in atti dal 14/12/2015 C/2-D/1 (CABINA ACEA) (n. 219740.1/2015)

Indirizzo	VIA POLESINE n. 3 Piano T				
Notifica		Partita		Mod.58	
Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)				

Agenzia Entrate
Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 22/09/2023 Ora: 16.22.10 Segue
Visura n.: T272147 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 22/09/2023

Dati della richiesta	**Comune di ROMA (Codice:H501)**
	Provincia di ROMA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 589 Particella: 159 Sub.: 503**

INTESTATO

1	SILVANO TOTI HOLDING SOCIETA' PER AZIONI sede in ROMA (RM)	06760890589*	(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		589	159	503	3		C/6	9	28 m²	Totale: 35 m²	Euro 310,91	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	VIA POLESINE n. 3 Interno 3 Piano T				
Notifica		Partita	1546761	Mod.58	-

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune H501 - Sezione A - Foglio 589 - Particella 159

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

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		589	159	503	3		C/6	9	28 m²		Euro 310,91 L. 602.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Indirizzo	VIA POLESINE n. 3 Interno 3 Piano T				
Notifica		Partita	1546761	Mod.58	-

Agenzia Entrate
Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 22/09/2023 Ora: 16.22.37 Segue
Visura n.: T272413 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 22/09/2023

Dati della richiesta	**Comune di ROMA (Codice:H501)**
	Provincia di ROMA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 589 Particella: 159 Sub.: 504**

INTESTATO

1	SILVANO TOTI HOLDING SOCIETA' PER AZIONI sede in ROMA (RM)	06760890589*	(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		589	159	504	3		C/2	6	2 m²	Totale: 3 m²	Euro 13,94	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo			VIA POLESINE n. 3 Interno A Piano T									
Notifica				Partita	1546761		Mod.58	-				

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune H501 - Sezione A - Foglio 589 - Particella 159

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

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		589	159	504	3		C/2	6	2 m²		Euro 13,94 L. 27.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo			VIA POLESINE n. 3 Interno A Piano T									
Notifica				Partita	1546761		Mod.58	-				

Agenzia Entrate
Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 22/09/2023 Ora: 14.55.39 Segue
Visura n.: T229176 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 22/09/2023

Dati della richiesta	**Comune di ROMA (Codice:H501)**
	Provincia di ROMA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 589 Particella: 83 Sub.: 2**

INTESTATO

1	SILVANO TOTI HOLDING SOCIETA' PER AZIONI sede in ROMA (RM)	06760890589*	(1) Proprieta' 1/1

Unità immobiliare dal 09/04/2020

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		589	83	2	3		A/10	4	12 vani	Totale: 345 m²	Euro 10.380,78	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/04/2020 Pratica n. RM0133700 in atti dal 09/04/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 53334.1/2020)
Indirizzo			VIA CATANIA n. 9 Piano 1									
Notifica				Partita			Mod.58	-				
Annotazioni			-classamento e rendita validati									

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune H501 - Sezione A - Foglio 589 - Particella 83

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/04/2019

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		589	83	2	3		A/10	4	12 vani	Totale: 345 m²	Euro 10.380,78	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 17/04/2019 Pratica n. RM0177912 in atti dal 19/04/2019 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 44295.1/2019)
Indirizzo			VIA CATANIA n. 9 Piano 1									
Notifica				Partita			Mod.58	-				

Agenzia Entrate
Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 22/09/2023 Ora: 14.56.14 Segue
Visura n.: T229406 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 22/09/2023

Dati della richiesta	**Comune di ROMA (Codice:H501)**
	Provincia di ROMA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 589 Particella: 83 Sub.: 3**

INTESTATO

1	SILVANO TOTI HOLDING SOCIETA' PER AZIONI sede in ROMA (RM)	06760890589*	(1) Proprieta' 1/1

Unità immobiliare dal 09/04/2020

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		589	83	3	3		A/10	4	12 vani	Totale: 340 m²	Euro 10.380,78	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/04/2020 Pratica n. RM0133700 in atti dal 09/04/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 53334.1/2020)
Indirizzo		VIA CATANIA n. 9 Piano 2										
Notifica				Partita				Mod.58		-		
Annotazioni		-classamento e rendita validati										

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune H501 - Sezione A - Foglio 589 - Particella 83

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/04/2019

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		589	83	3	3		A/10	4	12 vani	Totale: 340 m²	Euro 10.380,78	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 17/04/2019 Pratica n. RM0177912 in atti dal 19/04/2019 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 44295.1/2019)
Indirizzo		VIA CATANIA n. 9 Piano 2										
Notifica				Partita				Mod.58		-		

Agenzia Entrate
Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 22/09/2023 Ora: 14.56.42 Segue
Visura n.: T229607 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 22/09/2023

Dati della richiesta	**Comune di ROMA (Codice:H501)**
	Provincia di ROMA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 589 Particella: 83 Sub.: 4**

INTESTATO

1	SILVANO TOTI HOLDING SOCIETA' PER AZIONI sede in ROMA (RM)	06760890589*	(1) Proprieta' 1/1

Unità immobiliare dal 09/04/2020

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		589	83	4	3		A/10	4	12 vani	Totale: 341 m²	Euro 10.380,78	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/04/2020 Pratica n. RM0133700 in atti dal 09/04/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 53334.1/2020)
Indirizzo		VIA CATANIA n. 9 Piano 3										
Notifica				Partita				Mod.58		-		
Annotazioni		-classamento e rendita validati										

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune H501 - Sezione A - Foglio 589 - Particella 83

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/04/2019

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		589	83	4	3		A/10	4	12 vani	Totale: 341 m²	Euro 10.380,78	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 17/04/2019 Pratica n. RM0177912 in atti dal 19/04/2019 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 44295.1/2019)
Indirizzo		VIA CATANIA n. 9 Piano 3										
Notifica				Partita				Mod.58		-		

Agenzia Entrate
Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 22/09/2023 Ora: 14.57.10 Segue
Visura n.: T229794 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 22/09/2023

Dati della richiesta	**Comune di ROMA (Codice:H501)**
	Provincia di ROMA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 589 Particella: 83 Sub.: 5**

INTESTATO

1	SILVANO TOTI HOLDING SOCIETA' PER AZIONI sede in ROMA (RM)	06760890589*	(1) Proprieta' 1/1

Unità immobiliare dal 09/04/2020

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		589	83	5	3		A/10	4	12 vani	Totale: 330 m²	Euro 10.380,78	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/04/2020 Pratica n. RM0133700 in atti dal 09/04/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 53334.1/2020)
Indirizzo		VIA CATANIA n. 9 Piano 4										
Notifica				Partita				Mod.58	-			
Annotazioni		-classamento e rendita validati										

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune H501 - Sezione A - Foglio 589 - Particella 83

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/04/2019

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		589	83	5	3		A/10	4	12 vani	Totale: 330 m²	Euro 10.380,78	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 17/04/2019 Pratica n. RM0177912 in atti dal 19/04/2019 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 44295.1/2019)
Indirizzo		VIA CATANIA n. 9 Piano 4										
Notifica				Partita				Mod.58	-			

Agenzia Entrate
Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 22/09/2023 Ora: 14.57.38 Segue
Visura n.: T229987 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 22/09/2023

Dati della richiesta	**Comune di ROMA (Codice:H501)**
	Provincia di ROMA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 589 Particella: 83 Sub.: 6**

INTESTATO

1	SILVANO TOTI HOLDING SOCIETA' PER AZIONI sede in ROMA (RM)	06760890589*	(1) Proprieta' 1/1

Unità immobiliare dal 09/04/2020

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		589	83	6	3		A/10	4	9,5 vani	Totale: 266 m²	Euro 8.218,12	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/04/2020 Pratica n. RM0133700 in atti dal 09/04/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 53334.1/2020)
Indirizzo		VIA CATANIA n. 9 Piano 5										
Notifica				Partita				Mod.58	-			
Annotazioni		-classamento e rendita validati										

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune H501 - Sezione A - Foglio 589 - Particella 83

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/04/2019

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		589	83	6	3		A/10	4	9,5 vani	Totale: 266 m²	Euro 8.218,12	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 17/04/2019 Pratica n. RM0177912 in atti dal 19/04/2019 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 44295.1/2019)
Indirizzo		VIA CATANIA n. 9 Piano 5										
Notifica				Partita				Mod.58	-			

Agenzia Entrate
Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 22/09/2023 Ora: 16.54.08 Segue
Visura n.: T288393 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 22/09/2023

Dati della richiesta	**Comune di ROMA (Codice:H501)**
	Provincia di ROMA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 589 Particella: 159 Sub.: 501**

INTESTATO

1	SILVANO TOTI HOLDING SOCIETA' PER AZIONI sede in ROMA (RM)	06760890589*	(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		589	159	501	3		C/6	9	23 m²	Totale: 31 m²	Euro 255,39	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA POLESINE n. 3 Interno 1 Piano T											
Notifica				Partita	1546761		Mod.58	-				

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune H501 - Sezione A - Foglio 589 - Particella 159

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

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		589	159	501	3		C/6	9	23 m²		Euro 255,39 L. 494.500	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo	VIA POLESINE n. 3 Interno 1 Piano T											
Notifica				Partita	1546761		Mod.58	-				

Agenzia Entrate
Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 22/09/2023 Ora: 16.21.10 Segue
Visura n.: T271592 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 22/09/2023

Dati della richiesta	**Comune di ROMA (Codice:H501)**
	Provincia di ROMA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 589 Particella: 159 Sub.: 502**

INTESTATO

1	SILVANO TOTI HOLDING SOCIETA' PER AZIONI sede in ROMA (RM)	06760890589*	(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		589	159	502	3		C/6	9	20 m²	Totale: 27 m²	Euro 222,08	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA POLESINE n. 3 Interno 2 Piano T											
Notifica				Partita	1546761		Mod.58	-				

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune H501 - Sezione A - Foglio 589 - Particella 159

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

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		589	159	502	3		C/6	9	20 m²		Euro 222,08 L. 430.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo	VIA POLESINE n. 3 Interno 2 Piano T											
Notifica				Partita	1546761		Mod.58	-				

Agenzia del Territorio

Data: 25/07/2012 - Ora: 16.54.15 Segue

Visura storica per immobile

Visura n.: T384617 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/07/2012

Dati della richiesta	**Comune di ROMA (Codice: H501)**
	Provincia di ROMA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 589 Particella: 83 Sub.: 501**

INTESTATO

1	BNP PARIBAS LEASE GROUP S.P.A. con sede in MILANO	00862460151*	(1) Proprieta' per 1/1

Unità immobiliare dal 03/01/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
1		589	83	501	3		C/2	5	24 m²		Euro 143,78	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/01/2011 n. 487 .1/2011 in atti dal 03/01/2011 (protocollo n. RM0003244) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO

Indirizzo	VIA CATANIA n. 9 piano: 7;				
Notifica	effettuata con prot. n. RM0071003/2011 del 19/01/11	**Partita**	-	**Mod.58**	-
Annotazioni	di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)				

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/04/2010

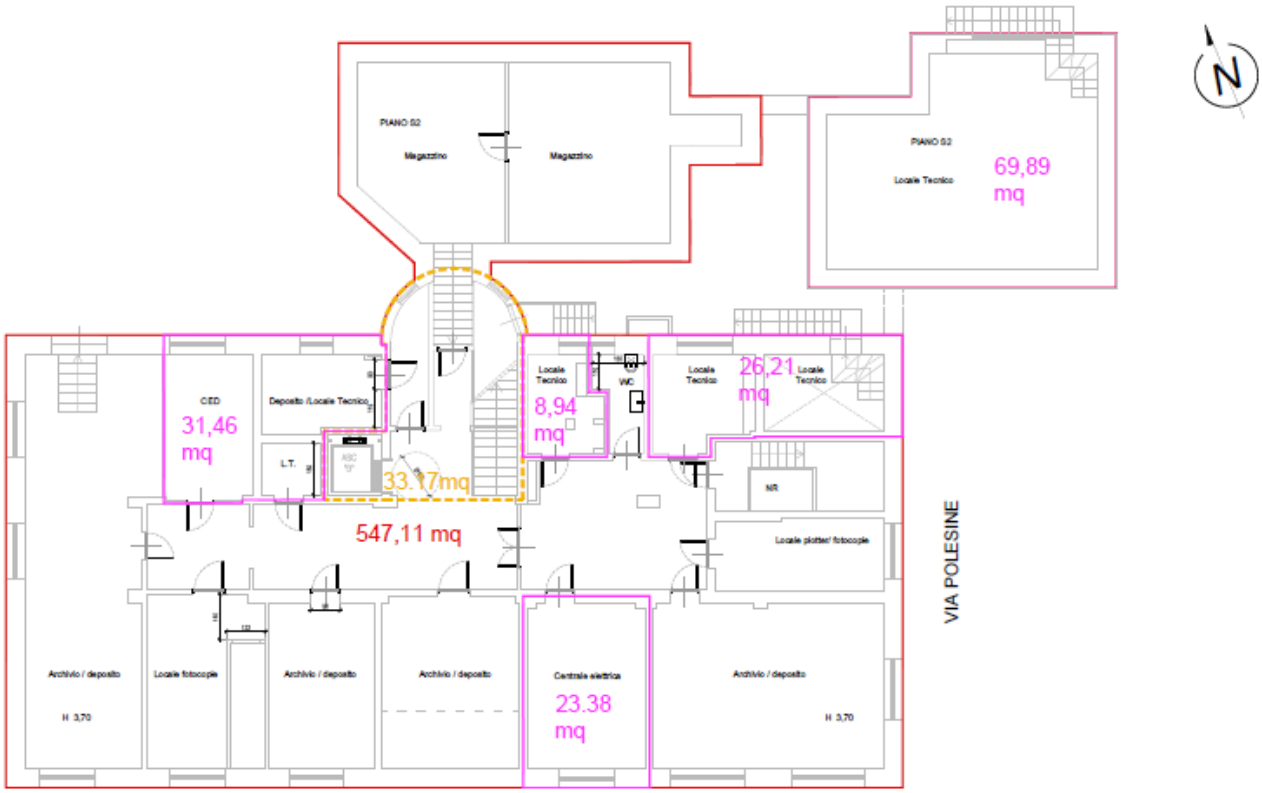
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
1		589	83	501	3		C/2	1	22 m²		Euro 70,44	UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 28/04/2010 n. 4310 .1/2010 in atti dal 28/04/2010 (protocollo n. RM0509733) UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE

Indirizzo	, VIA CATANIA n. 9 piano: 7;
Annotazioni	classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

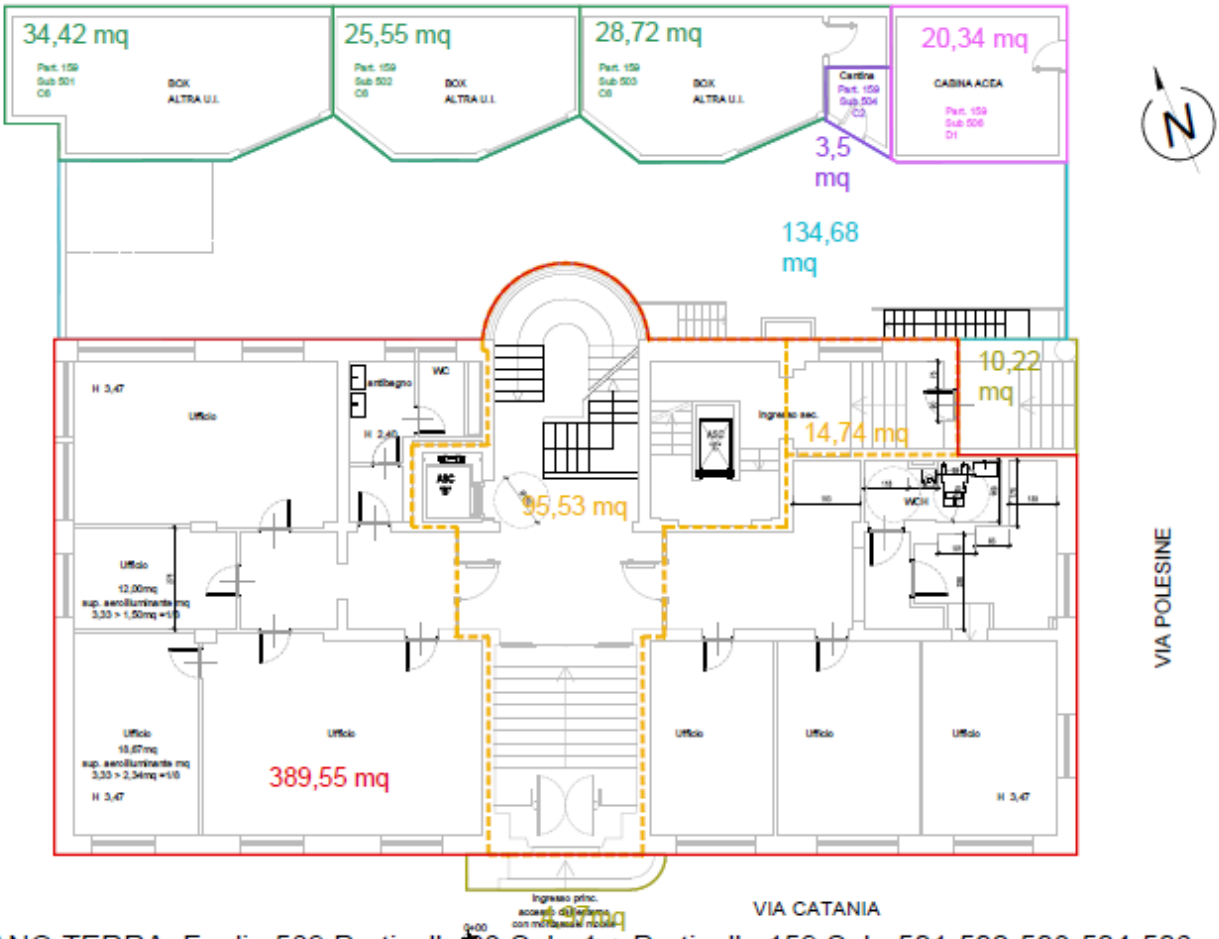
Nella tabella di seguito si riporta l'unità oggetto di valutazione che compone il perimetro immobiliare, con la rispettiva consistenza e destinazione d'uso.

Destinazione d'uso	Piano	Sup lorda mq	Sup commerciale mq	GBA mq
Archivi	S1-S2	354	248	247,8
Locali tecnici	S1-S2	160	0	111,9
Uffici	PT	279	279	279,3
Portici/Cortile	PT	150	0	45,0
Box auto	PT	89	67	66,5
Deposito	PT	4	2	2,5
Cabina ACEA	PT	20	0	10,2
Uffici	P1	343	343	343,3
Uffici	P2	343	343	343,3
Uffici	P3	343	343	343,3
Uffici	P4	333	333	333,5
Uffici	P5	256	256	255,8
Uffici	P6	182	182	181,9
Locali tecnici	P7	29	0	22,8
Terrazzi	P2-P5-P6-P7	425	0	127,4
Vani scale/ascensore	S2÷P7	433	433	432,7
TOTALE		**3.743**	**2.830**	**3.147**

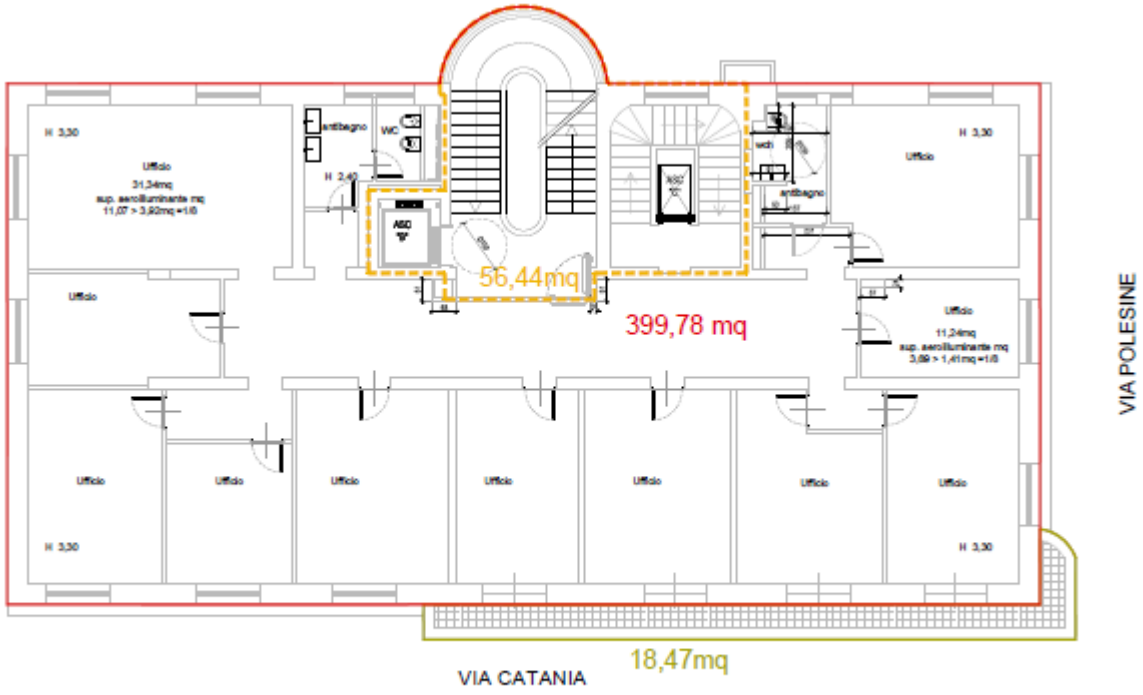
Si riportano di seguito le planimetrie catastali



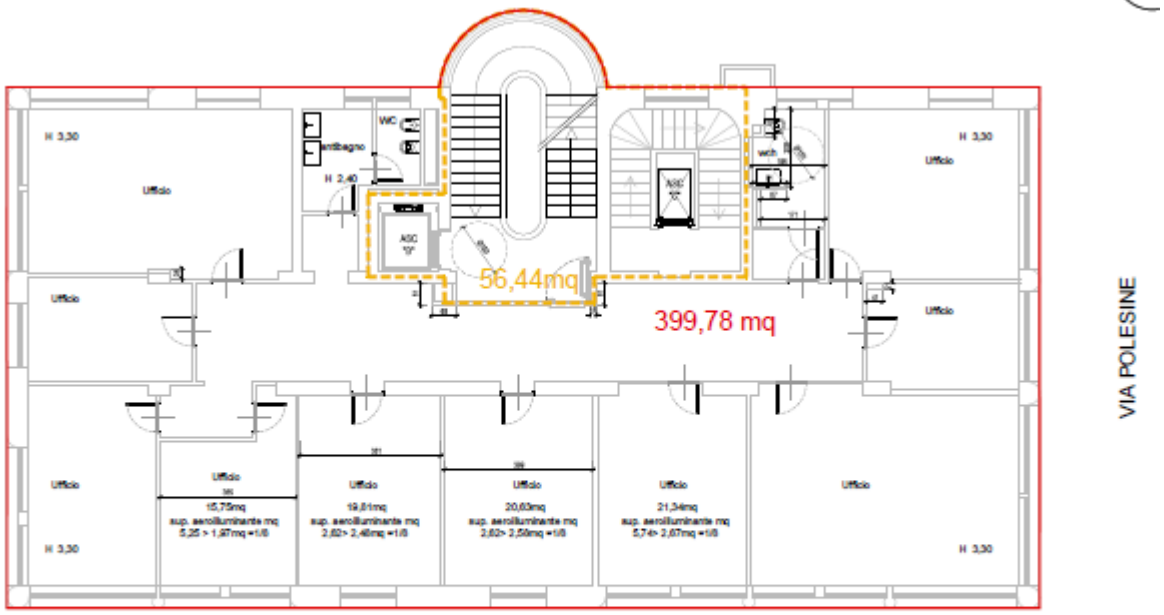
PIANO PRIMO/SECONDO INTERRATO_Foglio 589 Particella 83 Sub. 8 / Particella 159 sub 2



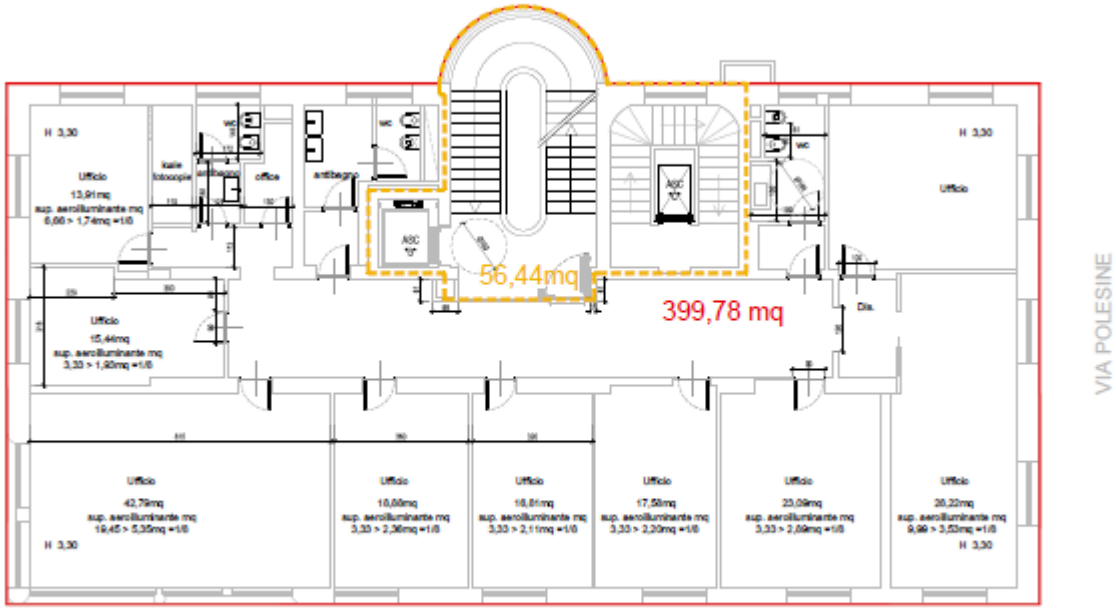
PIANO TERRA_Foglio 589 Particella 83 Sub. 1 + Particella 159 Sub. 501-502-503-504-506



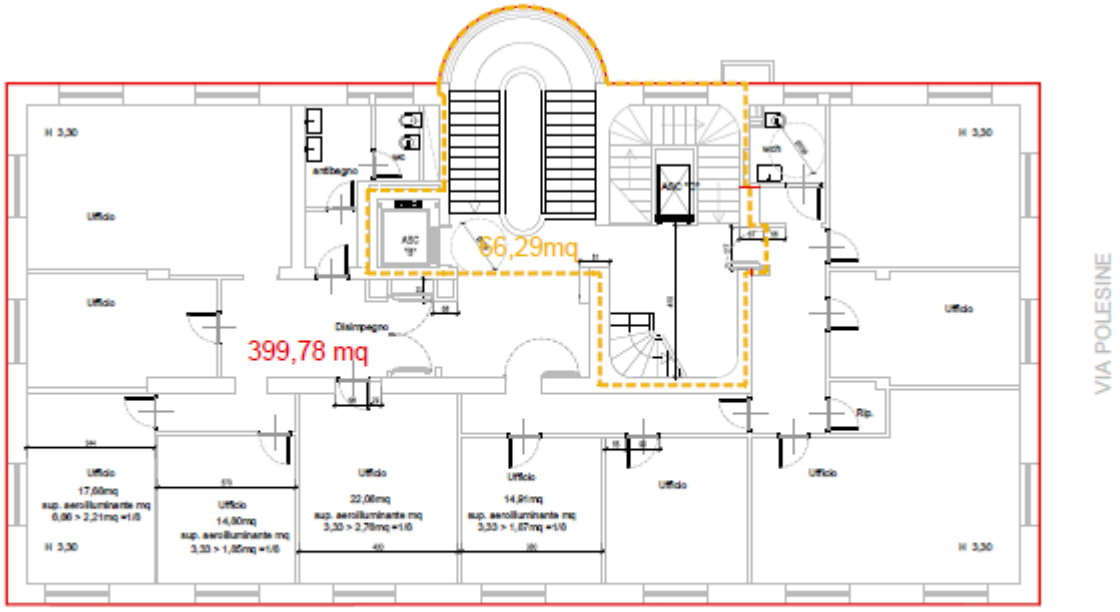
PIANO PRIMO_Foglio 589 Particella 83 Sub. 2



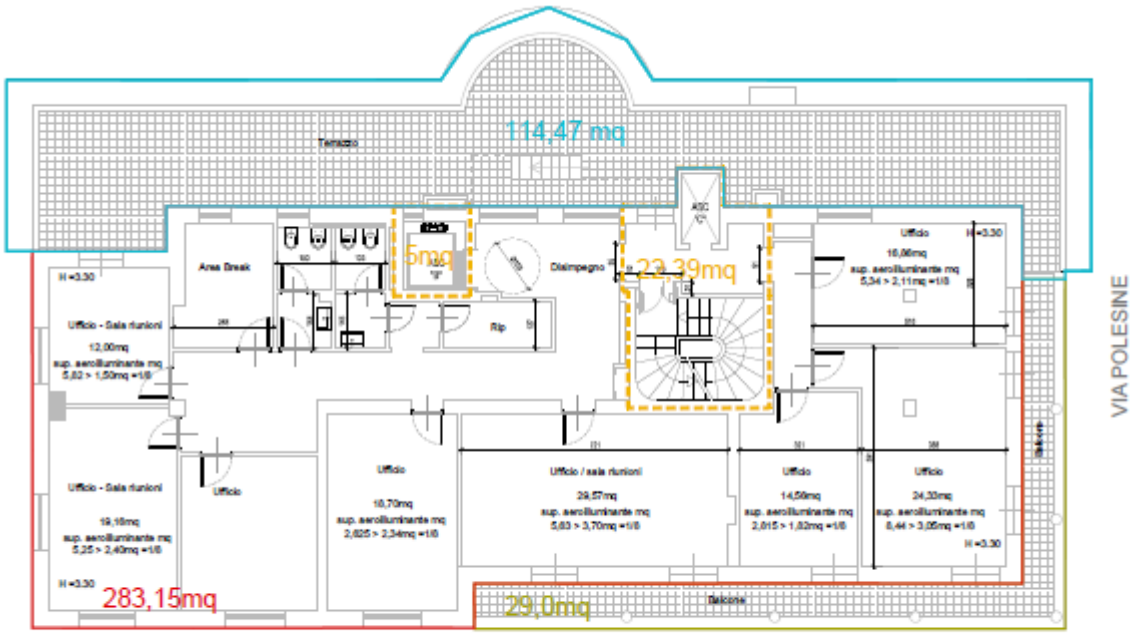
PIANO SECONDO_Foglio 589 Particella 83 Sub. 3



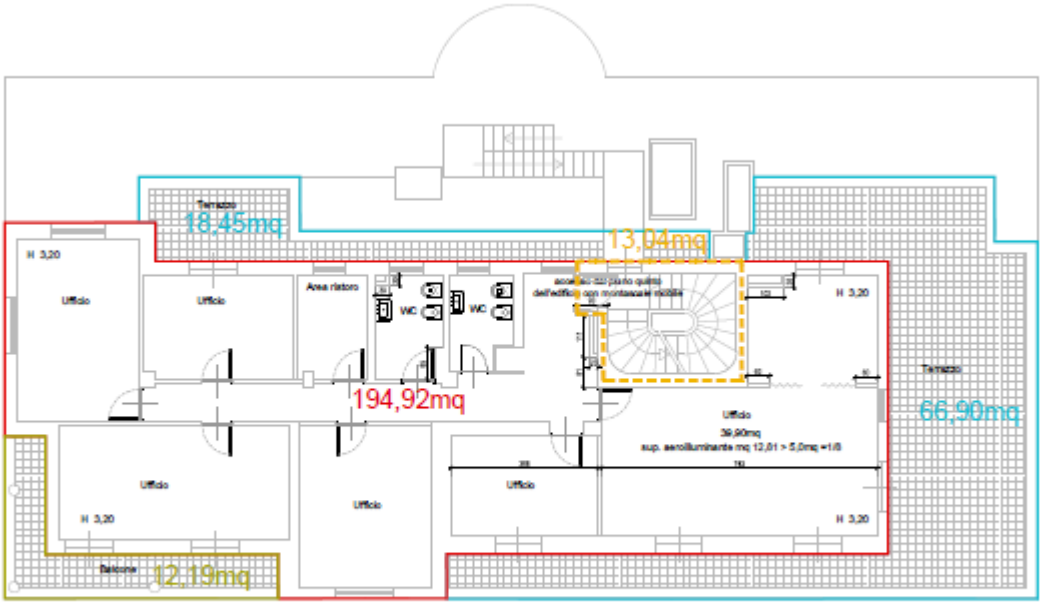
PIANO TERZO_Foglio 589 Particella 83 Sub. 4



PIANO QUARTO_ Foglio 589 Particella 83 Sub. 5

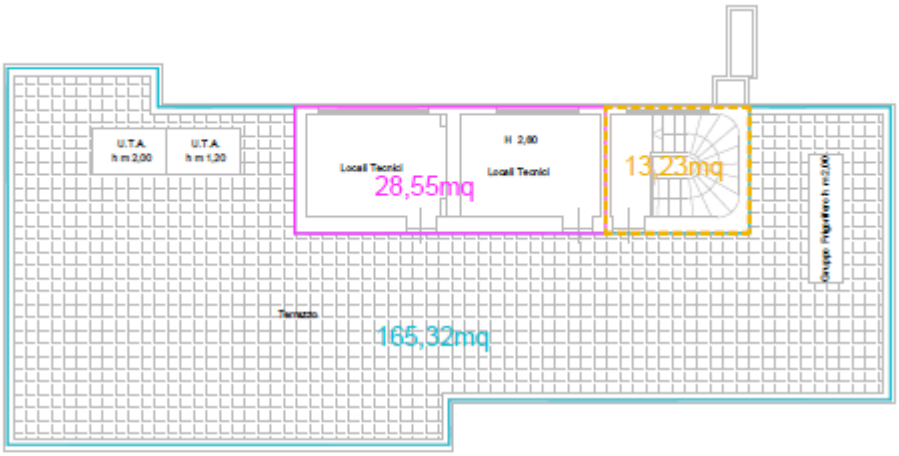


PIANO QUINTO_Foglio 589 Particella 83 Sub. 6



VIA CATANIA

PIANO SESTO_ Foglio 589 Particella 83 Sub. 7



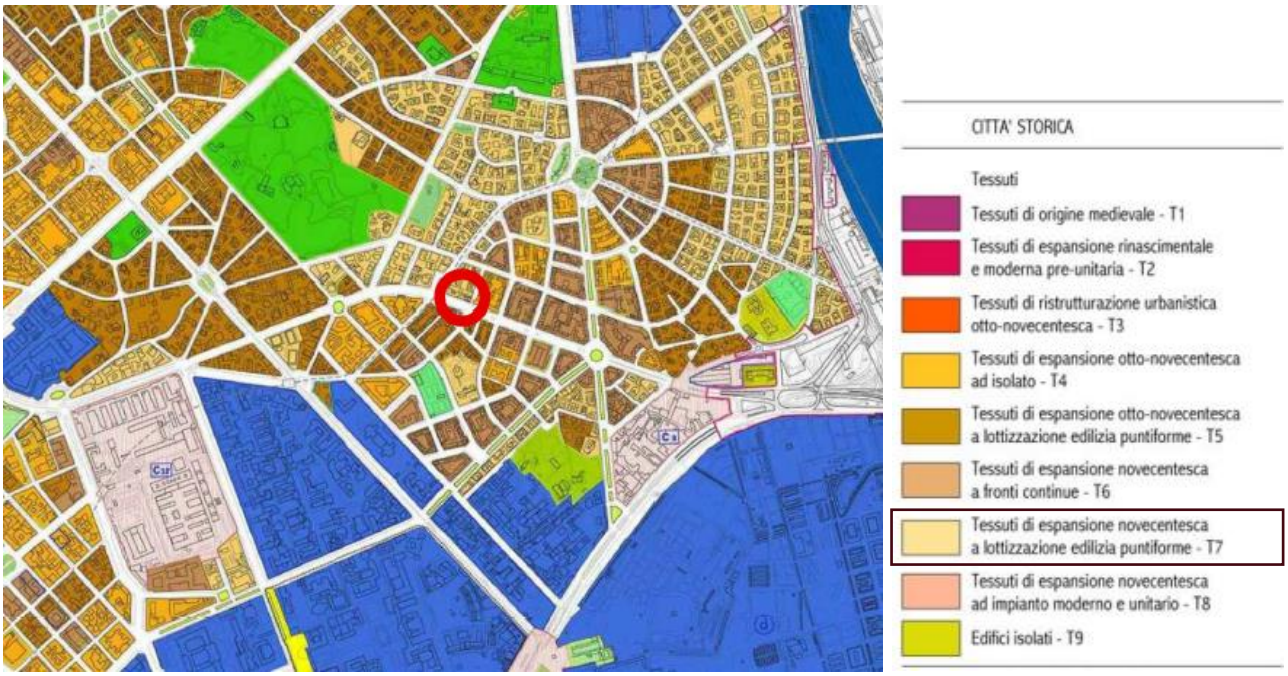
VIA CATANIA

PIANO SETTIMO_ Foglio 589 Particella 83 Sub. 501

INQUADRAMENTO URBANISTICO

In base ad un'analisi *desktop* effettuata tramite il sito web del Comune di Roma, lo strumento urbanistico vigente risulta essere il **P.R.G.** approvato con delibera CC n 18 del 12/03/2008. L'asset oggetto di valutazione censito al Catasto Terreni del Comune di Roma (RM) al *foglio 478, particella 324*, risulta ricadere all'interno:

- **Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme T7** della città storica (normati dagli art. 24, 25, 32 delle NTA).



Estratto PRG - Tavola Sistemi e Regole

Inoltre, in base alla documentazione fornita dal Cliente sull'immobile è presente un diritto di transito pedonale e veicolare per i condomini di via Polesine n5, con divieto di sosta per veicoli e deposito materiale. Inoltre, l'ACEA ha il diritto di servitù permanente sul locale nel quale ha istallato le proprie apparecchiature, nonché di servitù di accesso al predetto locale e di servitù inamovibile di elettrodotto.

Viene di seguito riportato un estratto dell'art. 32 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Roma (RM).

Art. 32. Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T7)

1. Sono *Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme* i tessuti di edifici isolati nel lotto con tipologia a palazzina formatisi a ridosso e all'esterno della cinta muraria, disegnati sulla base di impianti urbani previsti sia dal Piano regolatore del 1909 e dalle successive varianti tipologiche di sostituzione e di intensificazione della densità fondiaria, sia dal Piano regolatore del 1931 e dalle successive varianti.

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, AMP1, AMP2, AMP3, come definiti dall'art. 25, commi 4 e 5.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:
   a) gli interventi di categoria AMP2 sono finalizzati, secondo l'obiettivo specifico di cui alla lett. e) dell'elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi", relativo al Tessuto T7, alla riqualificazione delle fronti di edifici, in cui balconi e bow-windows occupino una superficie di prospetto, calcolata come prodotto tra la loro lunghezza e l'altezza interpiano, superiore al 70%, e siano in condizioni statiche precarie: in tal caso, attraverso la loro eliminazione totale per un minimo del 50% di superficie calpestabile complessiva, è consentito un incremento della SUL pari alla superficie demolita e la realizzazione del volume di ampliamento all'interno alla superficie fondiaria;
   b) gli interventi di categoria RE2 e DR2, finalizzati all'obiettivo specifico di cui alla lett. d) dell'elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi", relativo al Tessuto T7, devono interessare almeno un intero fronte di isolato ed essere subordinati a un Piano di recupero, o altro strumento urbanistico esecutivo, che definisca la nuova sistemazione urbanistica e funzionale; l'altezza dei nuovi corpi di fabbrica su strada non potrà superare m. 5.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con esclusione delle destinazioni *Agricole*. La destinazione *Parcheggi non pertinenziali* è consentita solo nei tessuti esterni al Municipio I: eventuali localizzazioni all'interno del Municipio I sono consentite solo previa redazione di uno strumento urbanistico esecutivo, che ne verifichi la compatibilità urbanistica e ambientale.

Si specifica, comunque, che solo un Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune e in corso di validità, può fornire, in modo sostanziale e formale, le prescrizioni urbanistiche relative al bene oggetto di valutazione; pertanto, **nella valutazione si è assunta la destinazione urbanistica sopra indicata.**

METODOLOGIA ESTIMATIVA UTILIZZATA

Di seguito vengono descritte le metodologie utilizzate per la valutazione.

Metodo finanziario reddituale (DCF – Discounted Cash Flow)

Questo criterio estimativo, basato sui flussi di cassa netti generabili entro un periodo di tempo, è risultato essere il più idoneo al fine di rappresentare adeguatamente il valore reale del cespite in esame, suscettibile di essere acquisito sia come bene immobile per utilizzo diretto (uso strumentale) sia ai fini d'investimento, poiché fonte di reddito perdurante da canoni di locazione.

L'assunto alla base dell'approccio reddituale consiste nel fatto che un acquirente razionale non è disposto a pagare per l'acquisto del bene un costo superiore al valore attuale dei benefici che il bene sarà in grado di produrre in futuro.

Il valore del cespite, quindi, è funzione dei benefici economici che verranno da questo generati.

Per l'elaborazione della valutazione è stato considerato un canone di locazione unitario di mercato **(ERV).**

Per l'elaborazione del **Market Value** si è indicizzato il canone di mercato considerando uno scenario temporale di 12 anni, al fine di tenere in considerazione la destinazione d'uso dell'immobile.

Nel modello si è quindi ipotizzata la vendita dell'immobile all'ultimo periodo con un valore ottenuto per capitalizzazione del reddito operativo relativo a quel periodo ad un tasso di capitalizzazione **(Cap Rate)** d'uscita, adeguato per l'immobile oggetto di stima.

Tale valore di dismissione viene a sommarsi al reddito ricavato al decimo periodo, per poi essere scontato al momento iniziale con un opportuno tasso di attualizzazione **(Discount Rate)** adeguato per l'asset oggetto di valutazione.

Per la determinazione del MV di seguito elenchiamo i principali *drivers* della valutazione:

I costi

A gravare sul reddito della proprietà insistono dei costi, alcuni dei quali sono costanti lungo tutta la durata del DCF, altri sono presenti solo in alcuni anni:

- Riserva per spese e manutenzione straordinaria: calcolata sul reddito lordo per ogni anno;

- Gestione amministrativa: calcolata sul reddito lordo per ogni anno;
- I.M.U. sulla proprietà: fornita dalla Committente;
- Assicurazione: fornita dalla Committente;
- Ti's (Tenant Improvements): stimate da Patrigest;
- Il modello non considera l'Iva e l'imposizione fiscale.

All'ultimo periodo, cioè quando si ipotizza la cessione dell'immobile, si considerano anche le spese relative alla commercializzazione del cespite, che possono essere stimate nella misura del 2% del valore di realizzo.

I ricavi

I ricavi sono costituiti dalla locazione delle superfici dell'immobile tramite l'adozione di un canone di locazione di mercato (ERV).

All'interno del modello DCF, l'andamento dei flussi di cassa adotta le seguenti puntualizzazioni:

- Continuità di percepimento dei canoni relativi agli spazi in locazione, con andamento allineato al recupero dell'inflazione;
- Imputazione dei flussi al momento del loro generarsi;
- I canoni di mercato sono aumentati del 100% dell'aumento dell'indice dei prezzi al consumo sino al momento in cui non vengono applicati su una nuova locazione, dopo di che cresceranno nuovamente del 75% dell'indice ISTAT.

I tassi

Il livello dei tassi è stato desunto dalle attuali condizioni medie del contesto economico e finanziario del mercato dei capitali (tassi praticati per operazioni immobiliari).

Nello sviluppo dei calcoli si ipotizza:

- **tasso di attualizzazione o di sconto (wacc)**

- **tasso di capitalizzazione del reddito al momento del disinvestimento finale (exit cap rate)**

Quantificati, quindi, i redditi operativi annuali, dati dalle differenze tra il totale dei ricavi e il totale dei costi di ogni periodo, si è proceduto a calcolare, con il tasso di sconto assunto, i valori attualizzati all'inizio del primo periodo. La somma dei ricavi scontati all'attualità relativi a tutti i periodi dello scenario di valutazione corrisponde al *Fair Value* dell'immobile.

Approfondimento Variabili Finanziarie

Inflazione

Il Tasso di Inflazione interviene nella valutazione per l'indicizzazione dei canoni e nel calcolo del *Cap Rate* secondo il seguente schema.

- Tasso utilizzato 1° periodo → Inflazione: 8,42%

  (media mobile delle ultime 12 rilevazioni delle variazioni percentuali rispetto allo stesso mese dell'anno precedente dell'indice ISTAT - FOI - Indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati generale al netto dei tabacchi)

- Tasso utilizzato a Regime → Inflazione: 2,00%

  (Bollettino Economico BCE – Inflazione prospettiva).

- Tasso utilizzato 2° Periodo → Inflazione: 5,21%

  (media aritmetica tra il *Tasso 1° Periodo* e il *Tasso a Regime*).

In particolare, l'applicazione dei suddetti indici interviene secondo i seguenti parametri:

- A fini prudenziali, i canoni di locazione vengono aumentati annualmente del 75% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo;
- I canoni di mercato sono aumentati del 100% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo sino al momento in cui non vengono applicati su una nuova locazione, dopo di che cresceranno nuovamente del 75% dell'indice ISTAT.

Il dato applicato nel calcolo del *Cap Rate* verrà illustrato in seguito nel capitolo dedicato.

Discount Rate

Il tasso assunto per l'attualizzazione dei flussi di cassa attesi è rappresentato dal *Weighted Average Cost of Capital* (WACC), ovvero dal costo medio del capitale ponderato per il peso specifico delle due componenti di copertura finanziaria del capitale investito: capitale di credito (mezzi di terzi) e capitale azionario (mezzi propri). La formula standard per il WACC è:

$$WACC = Kd\ (D/D+E) + Ke\ (E/D+E)$$

dove:

E = Equity
D = Debt
E + D = Capitale investito
Kd = Costo del Debito
Ke = Costo dell'Equity

Risk Free

Per la determinazione del *Risk Free* è stata calcolata la media dei rendimenti lordi giornalieri dei BTP degli ultimi 365 giorni di apertura della borsa valori (Fonte: Bloomberg). Nella tabella di seguito, vengono riportati i rendimenti medi dei BTP a 5[1], 10[2], 15[3] e 20[4] anni e di conseguenza i rendimenti medi a 12, 18 e 25 anni.

La media degli ultimi 365 giorni di apertura della borsa valori disponibili alla data di valutazione (Aprile 2022 / Setembre 2023) fornisce i seguenti valori.

BTP 30/09/2023		
Ultimi 12 mesi	**Dati**	**Totale %**
Apr 22 - Set 23	Media 5 anni	3,33
	Media 10 anni	3,94
	Media 15 anni	4,07
	Media 20 anni	4,16
	Media 30 anni	4,17
	Media 12 anni	4,01
	Media 18 anni	4,12
	Media 25 anni	4,16

[1] Italy Govt Bonds 5 Year Gross Yield - GBTPGR5:IND
[2] Italy Govt Bonds 10 Year Gross Yield - GTPGR10:IND
[3] Italy Govt Bonds 15 Year Gross Yield – GBTPGR15:IND
[4] Italy Govt Bonds 20 Year Gross Yield – GBTPGR20:IND

Risk Premium

La determinazione del Risk Premium, che misura il rischio specifico dell'immobile oggetto di valutazione, avviene attraverso l'approccio *Build up*, combinando le singole voci di rischio sistematico attribuibili ad un immobile (Location, Stato Locativo e Caratteristiche del Cespite). In particolare, il rischio specifico viene elaborato in funzione di 3 variabili principali (Rischi di I° livello), che emergono dalla combinazione di una serie di "n" variabili secondarie (Rischi di II° livello).

Per completezza, si riporta di seguito l'elenco delle variabili di primo e secondo livello considerate nel processo analitico di costruzione del Risk Premium nella valutazione con il Metodo Finanziario-Reddituale.

- **Location (I° Livello)**
  - *City Size (II° Livello);*
  - *Posizione: centro, semicentro, periferia, hinterland (II° Livello);*
  - *Qualità dei servizi di zona (II° Livello);*
  - *Accessibilità (II° Livello);*

- **Stato Locativo (I° Livello):**
  - *Livello di Occupancy (II° Livello);*
  - *Vacancy di riferimento del mercato (II° Livello);*
  - *Passing Rent vs Erv (II° Livello);*
  - *Scadenze Contrattuali (II° Livello);*

- **Caratteristiche Intrinseche dell'Immobile (I° Livello):**
  - *Stato Di Manutenzione (II° Livello);*
  - *Fungibilità (II° Livello);*
  - *Destinazione d'uso (II° Livello);*
  - *Classe Dimensionale (II° Livello).*

Eurirs

Come per la determinazione del Risk Free, anche per l'IRS è stato considerato il valore medio dei tassi giornalieri degli ultimi 365 giorni di apertura della borsa valori a 5, 10, 15 e 20 anni e di conseguenza i valori medi a 12, 18 e 25 anni.

La media degli ultimi mesi 365 giorni di apertura della borsa valori (Aprile 2022 / Settembre 2023). fornisce i seguenti valori:

EURIRS 30/09/2023		
Ultimi 12 mesi	**Dati**	**Totale %**
Apr 22 - Set 23	Media 5 anni	2,66
	Media 10 anni	2,70
	Media 15 anni	2,73
	Media 20 anni	2,60
	Media 30 anni	2,29
	Media 12 anni	2,71
	Media 18 anni	2,66
	Media 25 anni	2,44

Spread

Per la determinazione dello Spread, considerata l'impossibilità di reperire dati puntuali dai data provider economico-finanziari, oltre alle dovute considerazioni sulle condizioni medie del contesto economico e finanziario del mercato dei capitali (tassi praticati per operazioni immobiliari), la scelta del tasso è riconducibile al fatto che il costo del capitale di debito debba essere, per assunto valutativo, superiore al Risk Free.

Cap Rate

Il Gross Cap Rate rappresenta quel tasso di capitalizzazione che permette di trasformare il totale dei ricavi lordi generati dall'immobile all'ultimo periodo di valutazione nel valore finale dell'immobile stesso a quella data. La scarsità di transazioni e trasparenza sulle operazioni immobiliari del mercato italiano, hanno indotto Patrigest a sviluppare un approccio analitico per la determinazione del tasso di capitalizzazione, piuttosto che stimare questo dato con il metodo comparativo.

La metodologia alla base di tale approccio è allineata al processo decisionale di un investitore ordinario e tiene conto del fatto che il tasso di capitalizzazione esprime il livello di rischio/rendimento legato all'immobile oggetto di valutazione al momento del disinvestimento finale.

In particolare, la scelta del saggio è stata determinata attraverso un processo quali-quantitativo definibile come "Build up approach", combinando il tasso di rendimento reale nel lungo periodo delle attività prive di rischio (Risk Free_Exit) con il rischio specifico previsionale al momento del disinvestimento finale (Adjusted Risk Premium).

Risk Free_Exit

Il tasso *Risk Free* utilizzato nella costruzione del *Cap Rate* è quello a scadenza più lunga tra quelli disponibili (per la metodologia di stima si rimanda a quanto sopra):

- Tasso utilizzato → Risk Free: 4,17 % (rendimento medio a 30 anni);

Inflazione_Exit

Il dato applicato nella costruzione del Cap rate è l'inflazione prospettica della BCE:

- Tasso utilizzato → Inflazione_Exit: 2,00% (Bollettino Economico - BCE).

Adjusted Risk Premium

La determinazione dell'*Adjusted Risk Premium*, che misura il rischio specifico dell'immobile oggetto di valutazione alla data del disinvestimento, avviene attraverso la stessa metodologia utilizzata per la determinazione del *Risk Premium*. La differenza tra le due voci è legata alla necessità di capitalizzare il canone solitamente a mercato dell'ultimo periodo di valutazione. Al fine di normalizzare, nei limiti del possibile, le caratteristiche degli immobili in funzione del canone di mercato, si assume quindi che l'immobile risulti *Full Let* e locato a canoni di mercato, nonché lo stato manutentivo risulti Ottimo/Ristrutturato.

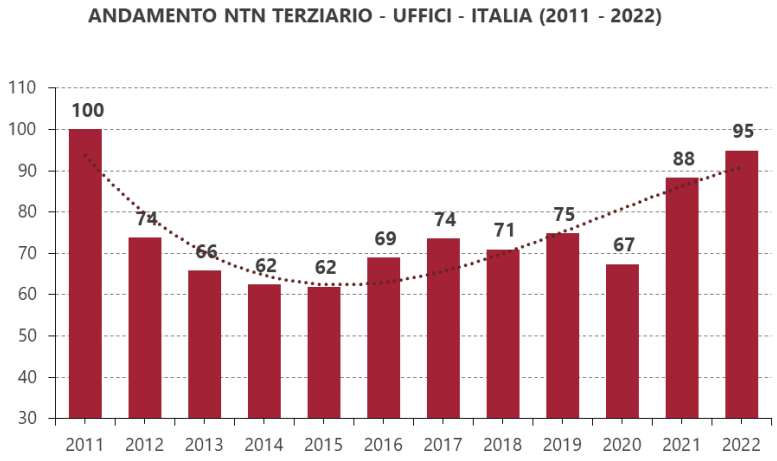
ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

La congiuntura nazionale per gli immobili ad uso terziario

Nel corso del 2022, il settore terziario (uffici e studi privati) ha registrato a livello nazionale un totale di **13.378** transazioni, **+7,6%** rispetto al 2021. Nel dettaglio, il 60% delle transazioni sono state registrate al Nord, il 21% in Centro e il 19% al Sud.

ANDAMENTO NTN TERZIARIO - UFFICI - ITALIA (2011 - 2022)													
		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
NTN	Val. Ass.	14.095	10.407	9.282	8.800	8.728	9.726	10.370	9.997	10.544	9.504	12.438	13.378
	Var. %		-26,2%	-10,8%	-5,2%	-0,8%	11,43%	6,6%	-3,6%	5,5%	-9,9%	30,9%	7,6%

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti-Patrigest su dati Agenzia delle Entrate
*Nuova serie NTN residenziale comunicata nelle statistiche trimestrali Q4 2017



Elaborazione Ufficio Studi Gabetti-Patrigest su dati Agenzia delle Entrate

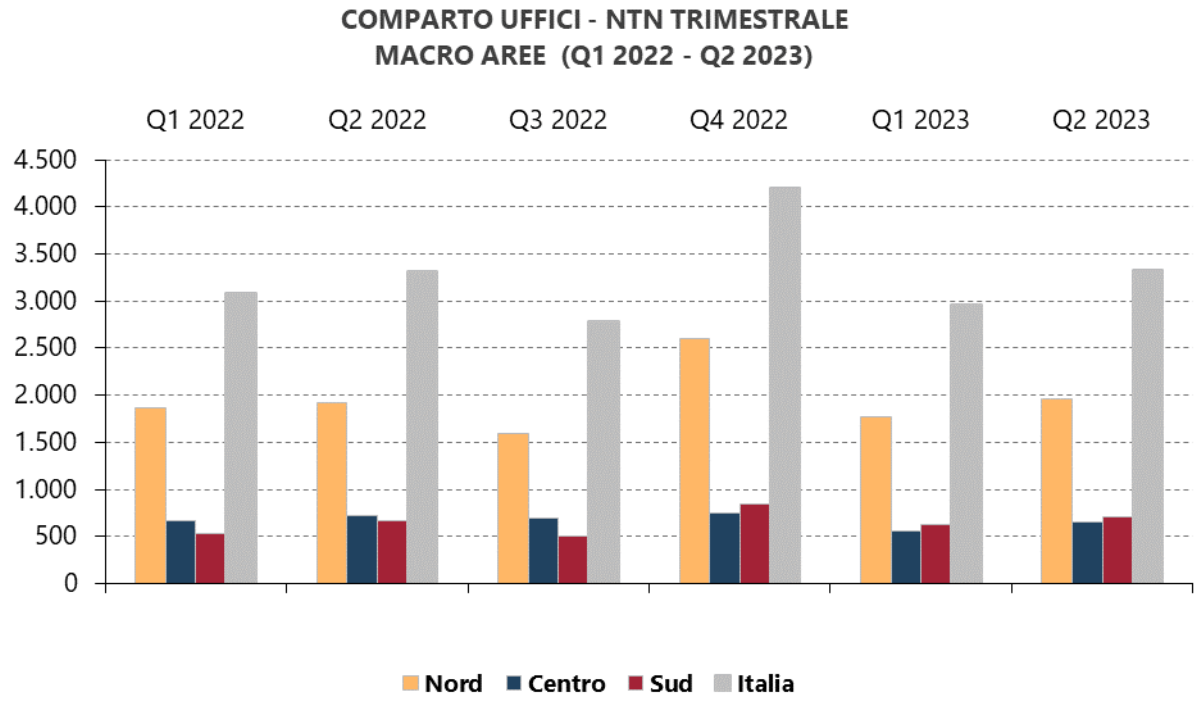
A livello annuale, nel **2022** le performance sono positive in tutte e tre le macro aree: +8,2% il Nord, +11,6% il Centro e +1,6% il Sud.

Nel **primo semestre del 2023** si sono registrate 6.294 transazioni, con una variazione del -1,6% rispetto allo stesso periodo del 2022. Nelle tre macro aree si rilevano le seguenti variazioni: -1,6% al Nord, -12,8% al Centro e +11,1% al Sud.

COMPARTO UFFICI - NTN TRIMESTRALE MACRO AREE (Q1 2022 - Q2 2023)						
Macroarea	Q1 2022	Q2 2022	Q3 2022	Q4 2022	Q1 2023	Q2 2023
Nord	1.868	1.925	1.591	2.597	1.767	1.967
Centro	673	724	688	752	562	657
Sud	537	671	505	847	632	709
Italia	**3.078**	**3.320**	**2.784**	**4.196**	**2.961**	**3.333**

COMPARTO UFFICI - TASSO TENDENZIALE MACRO AREE							
Δ Q1 22/21	Δ Q2 22/21	Δ Q3 22/21	Δ Q4 22/21	Δ Q1 23/22	Δ Q2 23/22	Δ H1 23/22
9,8%	4,0%	9,7%	9,5%	-5,4%	2,2%	-1,6%
24,2%	6,9%	34,8%	-2,5%	-16,6%	-9,2%	-12,8%
7,1%	12,2%	5,2%	9,4%	17,6%	5,8%	11,9%
12,1%	0,8%	14,1%	6,0%	-3,8%	0,4%	-1,6%

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti-Patrigest su dati Agenzia delle Entrate



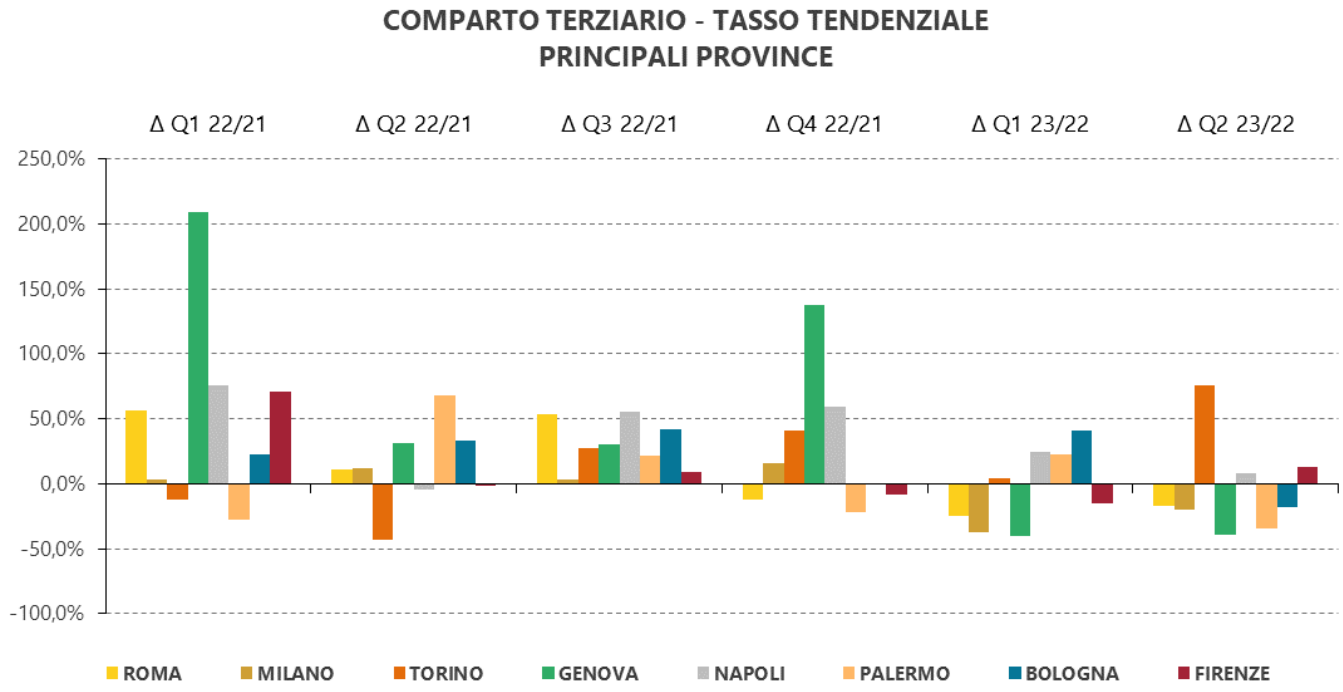
Elaborazione Ufficio Studi Gabetti-Patrigest su dati Agenzia delle Entrate

Analizzando le **province** delle otto maggiori città italiane, gli andamenti risultano molto differenziati, anche in considerazione, in alcuni casi, dell'esiguo numero di compravendite che si registra in un trimestre, per cui le variazioni percentuali possono risultare elevate a fronte di lievi variazioni in termini assoluti.

A livello semestrale, **nel primo semestre del 2023** si sono registrate 2.064 transazioni, -15,2% rispetto allo stesso periodo del 2022. In particolare si rileva una crescita nelle province di Torino (+36,8%), Napoli (+15,4%) e Bologna (+5,2%), mentre si sono registrati valori negativi nelle province di Firenze (-3,2%), Roma (-20,9%), Milano (-29,0%) e Genova (-39,5%) e Palermo (-13,1%).

COMPARTO TERZIARIO - UFFICI - NTN TRIMESTRALE PRINCIPALI PROVINCE (Q1 2022 - Q2 2023)							COMPARTO TERZIARIO - TASSO TENDENZIALE PRINCIPALI PROVINCE						
Province	Q1 2022	Q2 2022	Q3 2022	Q4 2022	Q1 2023	Q2 2023	Δ Q1 22/21	Δ Q2 22/21	Δ Q3 22/21	Δ Q4 22/21	Δ Q1 23/22	Δ Q2 23/22	Δ H1 23/22
ROMA	211	233	192	229	158	193	56,5%	11,4%	53,7%	-11,8%	-25,0%	-17,1%	-20,9%
MILANO	566	504	366	557	356	404	3,7%	12,2%	2,8%	16,2%	-37,1%	-19,8%	-29,0%
TORINO	88	74	85	130	91	130	-12,1%	-43,0%	27,7%	40,5%	4,1%	75,7%	36,8%
GENOVA	54	51	35	108	33	31	208,7%	30,8%	30,4%	137,7%	-39,8%	-39,2%	-39,5%
NAPOLI	83	104	78	137	103	112	76,0%	-4,3%	55,9%	59,0%	24,3%	8,2%	15,4%
PALERMO	50	84	41	73	62	55	-27,4%	68,1%	21,8%	-22,2%	22,8%	-34,6%	-13,1%
BOLOGNA	72	108	80	150	101	88	23,0%	33,0%	41,8%	-0,9%	40,9%	-18,5%	5,2%
FIRENZE	86	67	62	84	72	75	71,2%	-1,7%	9,2%	-8,5%	-15,6%	12,7%	-3,2%
TOTALE	**1.209**	**1.224**	**939**	**1.468**	**976**	**1.088**	**18,3%**	**7,9%**	**21,8%**	**12,9%**	**-19,3%**	**-11,1%**	**-15,2%**

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti-Patrigest su dati Agenzia delle Entrate



Elaborazione Ufficio Studi Gabetti-Patrigest su dati Agenzia delle Entrate

Il mercato di Roma per immobili ad uso terziario

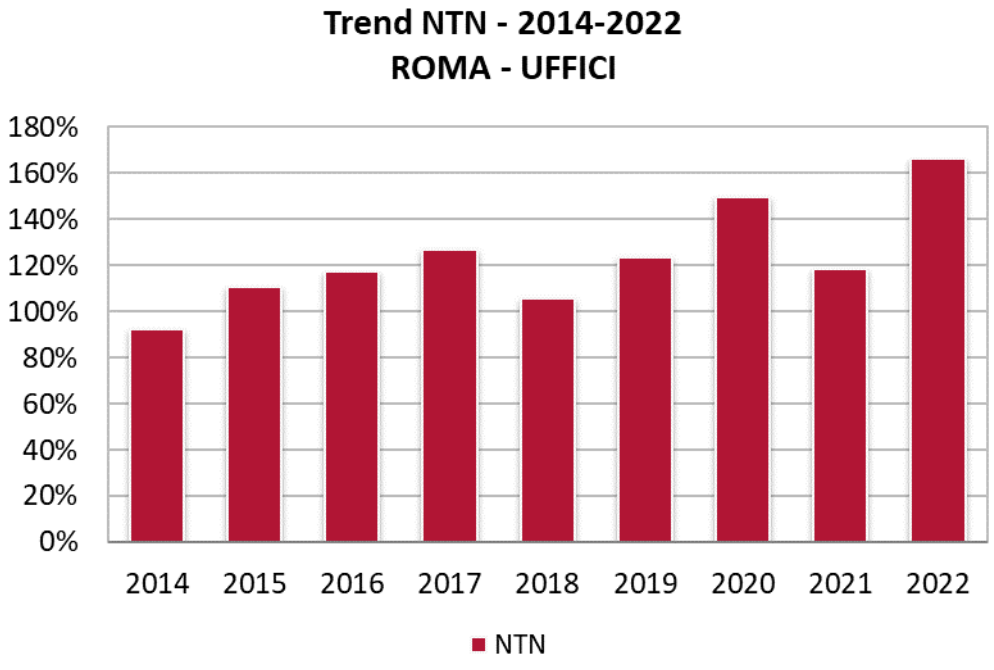
La serie storica del Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) di immobili ad uso Terziario del Comune di Roma, nel periodo 2014-2022, presenta una media pari a 538 transazioni, con una fase di crescita dal 2014.

Nel 2022 la variazione delle transazioni nel Comune di Roma è stata pari a +40,2% rispetto al 2021.

MERCATO UFFICI										
Ambito Territoriale		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
ROMA										
NTN	Val. Ass.	402	482	511	552	462	537	652	517	725
	Var. %	*-7,82%*	*20,1%*	*6,0%*	*8,1%*	*-16,4%*	*16,4%*	*21,3%*	*-20,6%*	*40,2%*

Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti - Patrigest su dati Agenzia delle Entrate

I grafici mostrano l'andamento annuale dell'NTN per il periodo 2014-2022 per il Comune di Roma.



Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti - Patrigest su dati Agenzia delle Entrate

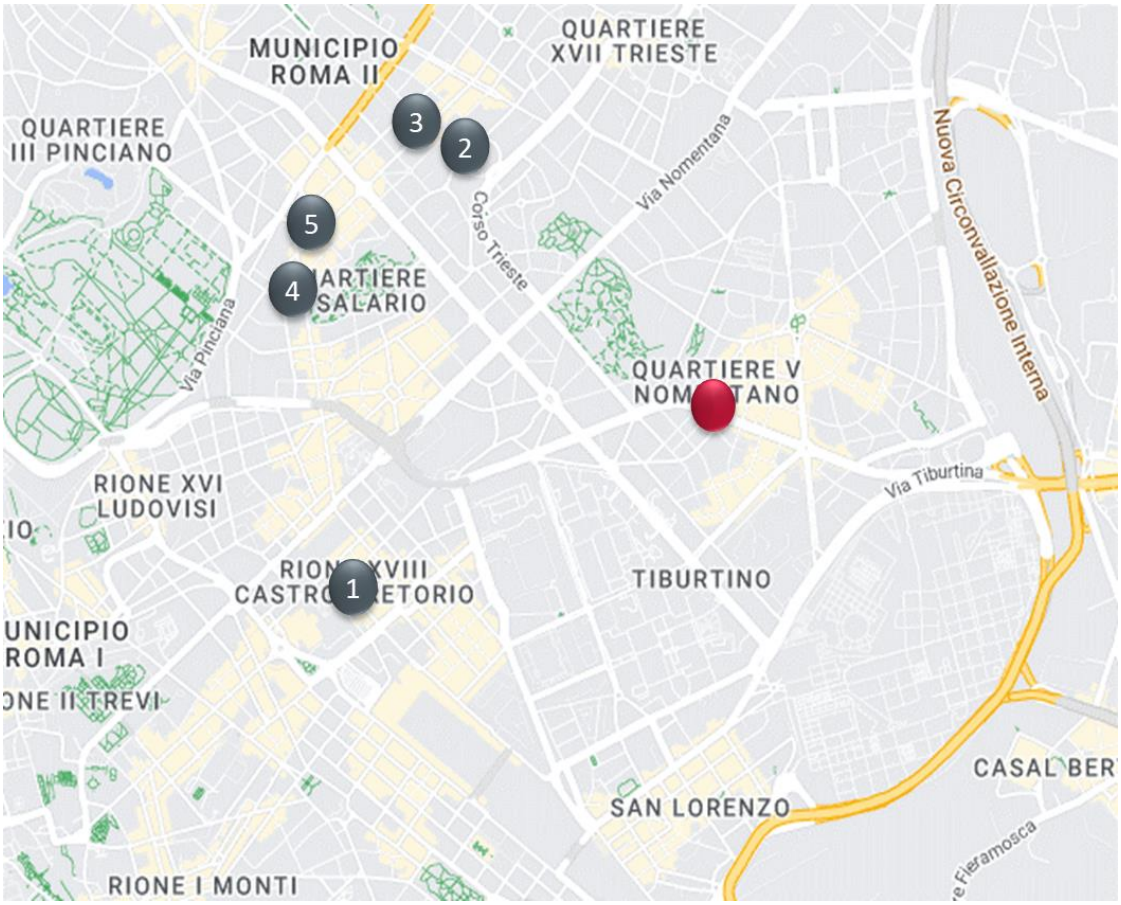
Competitive set

Comparables uffici (locazione)

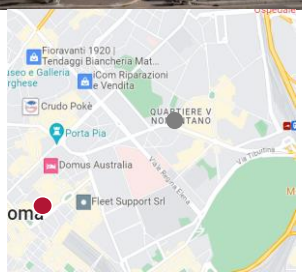
Di seguito la localizzazione dei comparables individuati e analizzati:

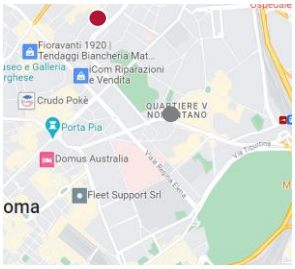
STIMA VALORE (€/mq/anno) UFFICI - Via Catania 9 - Roma						
Id.	Indirizzo	Comune	Superficie comm.le (mq)	Tipologia	Stato manutentivo	Asking Rent (€/mq/a)
1	Via Volturno	Roma	500	Ufficio	Ottimo/Ristrutturato	384
2	Trieste - Salario	Roma	620	Ufficio	Buono	325
3	Via Rubicone 9/11	Roma	1.440	Ufficio strutturato	Ottimo/Ristrutturato	312
4	Via Po'	Roma	450	Ufficio strutturato	Buono	307
5	Trieste - Salario	Roma	485	Ufficio	Buono	334

Media Asking Price (€/mq/a)	332



Di seguito le schede riepilogative dei comparativi sopra elencati:

Roma, Via Volturno			ID 1
			
DESCRIZIONE			
Nella zona di Termini, all'interno di un palazzo di 6 piani in fase di ristrutturazione, in posizione angolare e con servizio di portineria e ascensore, proponiamo la locazione di un ufficio di 500 mq			
LOCALIZZAZIONE			
Provincia	***Comune***	***Indirizzo***	
(RM)	*Roma*	*Via Volturno*	
CARATTERISTICHE			
Superficie commerciale	***Piano***	***Stato Manutentivo***	
500 mq	*6*	*Ottimo/Ristrutturato*	
ASKING RENT (€/mq/a)			**384**

Roma, Trieste - Salario			ID 2
			
DESCRIZIONE			
Affittasi Ufficio in zona Coppedè al primo piano di mq. 620 con doppio ingresso, composto da 15 vani e 4 bagni.			
LOCALIZZAZIONE			
Provincia	***Comune***	***Indirizzo***	
(RM)	*Roma*	*Trieste - Salario*	
CARATTERISTICHE			
Superficie commerciale	***Piano***	***Stato Manutentivo***	
620 mq	*3*	*Buono*	
ASKING RENT (€/mq/a)			**325**

Roma, Via Rubicone 9/11 — ID 3

DESCRIZIONE

Affittasi Ufficio in zona Coppedè al primo piano di mq. 620 con doppio ingresso, composto da 15 vani e 4 bagni.

LOCALIZZAZIONE

Provincia	Comune	Indirizzo
(RM)	Roma	Via Rubicone 9/11

CARATTERISTICHE

Superficie commerciale	Piano	Stato Manutentivo
620 mq	T-2-5	Ottimo/Ristrutturato

ASKING RENT (€/mq/a)	325

Roma, Via Po' — ID 4

DESCRIZIONE

Ufficio al quarto piano di una palazzina d'epoca con servizio di portineria. L'asset è composto da un ingresso, sala riunioni e diverse stanze modulabili, servizi e zona server.

LOCALIZZAZIONE

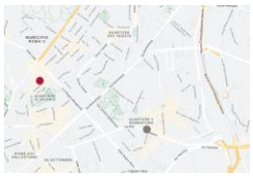
Provincia	Comune	Indirizzo
(RM)	Roma	Via Po'

CARATTERISTICHE

Superficie commerciale	Piano	Stato Manutentivo
450 mq	T	Buono

ASKING RENT (€/mq/a)	325

Roma, Trieste - Salario — ID 5



DESCRIZIONE

Ufficio di alta rappresentanza con grande terrazzo abitabile e 7 posti auto. L'aset è inserito all'interno di un palazzo d'epoca attualmente suddiviso in 9 uffici e sale riunioni, archivio, sala breakfast, 4 bagni, dal terrazzo con una scala esterna si può accedere direttamente ai 7 posti auto.

LOCALIZZAZIONE

Provincia	Comune	Indirizzo
(RM)	Roma	Trieste - Salario

CARATTERISTICHE

Superficie commerciale	Piano	Stato Manutentivo
485 mq	1	Buono

ASKING RENT (€/mq/a)	325

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 Altezza**: tiene in considerazione l'altezza del fabbricato analizzato.
- **K Attrezzature**: tiene in considerazione la dotazione di attrezzature
- **K Sconto in fase di trattativa**: considera, come da consuetudini locali e di contingenza (situazione di mercato attuale), l'eventuale sconto applicabile tra prezzo/canone di richiesta e di realizzo.

STIMA VALORE (€/mq/anno) UFFICI - Via Catania 9 - Roma							
Id.	Indirizzo	Comune	Superficie comm.le (mq)	Tipologia	Stato manutentivo	Asking Rent (€/mq/a)	ERV €/mq/a
1	Via Volturno	Roma	500	Ufficio	Ottimo/Ristrutturato	384	311
2	Trieste - Salario	Roma	620	Ufficio	Buono	325	293
3	Via Rubicone 9/11	Roma	1.440	Ufficio strutturato	Ottimo/Ristrutturato	312	240
4	Via Po'	Roma	450	Ufficio strutturato	Buono	307	262
5	Trieste - Salario	Roma	485	Ufficio	Buono	334	301
					Media Asking Price (€/mq/a)	332	280

Valore ponderato *=Asking price X K Location X K Dimensione X K Qualità terreno X K Presenza fabbricati X K sconto trattativa.*

Le indagini di mercato svolte hanno mostrato un mercato discreto nella zona di riferimento, pertanto, è stato considerato un raggio di analisi di circa 1 Km.

Il canone di mercato medio ponderato per la destinazione ufficio risulta essere pari a **280 €/mq/anno.**

VALUTAZIONE

Il metodo generalmente utilizzato per la determinazione del valore di mercato di un ufficio è il Metodo Reddituale-Finanziario, Discounted Cash Flow (DCF).

Il metodo reddituale-finanziario è basato sull'attualizzazione dei futuri redditi netti derivanti dalla proprietà (siano essi locativi o legati al margine della gestione). Al termine del periodo considerato, si ipotizza che la proprietà sia rivenduta ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito lordo dell'ultimo anno ad un tasso di mercato analogo a quello osservato per investimenti paragonabili. I flussi di cassa così ottenuti saranno poi attualizzati alla data di valutazione in base ad un tasso di attualizzazione che rifletta adeguatamente il rischio ed il rendimento dell'investimento.

L'immobile oggetto della presente relazione è stato valutato considerando l'assunzione speciale che lo stesso sia libero e disponibile a causa della presenza, alla data della valutazione, di un contratto di locazione in essere tra parti correlate.

Si rimanda alle schede valutative in allegato per i dettagli.

RISULTATO DELLA VALUTAZIONE

Da quanto precede e dall'elaborazioni economico finanziare in allegato, otteniamo il più probabile Valore di Mercato dell'immobile oggetto di stima che, arrotondato, risulta pari a:

€ 13.150.000,00

(Euro tredicimilionicentocinquantamila/00)

Il **Quick Sale Value (QSV)** dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:

€ 11.177.500,00

(Euro undicimilionicentosettantasettemilacinquecento/00)

Il **Judicial Sale Value (JV)** dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:

€ 10.651.500,00

(Euro diecimilioniseicentocinquantunomilacinquecento/00)

Si fa presente che in fase di trattativa il valore dell'asset potrebbe subire un'oscillazione compresa tra ± 10%.

Per i dettagli si rimanda al *report* di valutazione e ai relativi allegati.

Team di Lavoro

La presente valutazione è sottoscritta, per conto di Patrigest, dall'Ing. Nadia Crisafulli MRICS VR-Operations Manager, in qualità di responsabile tecnico e supervisore della valutazione.

NADIA CRISAFULLI, Operations Manager

ALLEGATI

Cod. Immobile	Comune	Indirizzo	Destinazione	Società	Metodo Valutativo	Periodi
1	ROMA	Via Catania 9	OFFICE	Visconti Cesi Srl	Discounted Cash Flow Analysis (DCF)	12

ASSUMPTIONS

Ricavi Contrattuali

id	Tenants	main use	Superficie Lorda mq	Superficie Comm.le mq	Periodo Contrattuale start date	Periodo Contrattuale I° exp.	Periodo Contrattuale II° exp.	Importo Canone a regime €	Importo Canone a regime €/mq/a	Step up si/no	Step up numero periodi step up	Canone attuale	Canone a regime	Indiciz. canone a reg. % inflazione
1	Vacant	OFFICE> 1.000 mq	3.056	2.143	00/01/1900	00/01/1900		-	0	no	0	-	-	75%
2	Vacant	OFFICE<1.000 mq	687	687	00/01/1900	00/01/1900		-	0	no	0	-	-	75%
		tot.	3.743	2.830										

Ricavi di Mercato

id	Tenants	main use	Superficie Lorda mq	Superficie Comm.le mq	Canoni A regime €/mq/a	Canoni ERV €/mq/a	Canoni Δ %	Scadenza ipotizzata	Take up - Step up vacancy mesi	periodo 1	periodo 2	periodo 3	periodo 4	Indiciz. Passing new % Inflazione
1	Vacant	OFFICE> 1.000 mq	3.056	2.143	-	280	0%	00/01/1900	12	60%	80%	100%	0%	75%
2	Vacant	OFFICE<1.000 mq	687	687	-	280	0%	00/01/1900	12	80%	100%	0%	0%	75%
		tot.	3.743	2.830										

Costi

Costi	Fonte e unità di misura	Importo
Riserva per manutenzione straordinaria	Stima Patrigest su reddito lordo (%)	2,00%
Gestione amministrativa	Stima Patrigest su reddito lordo (%)	1,50%
Imposta di registro	Agenzia delle Entrate - Quota del canone annuo (%)	0,50%
Property Tax	Dati forniti dalla committente (€)	69.362
Assicurazione	Dati forniti dalla committente (€)	9.400
Tenant Improvements (TI)	Stima Patrigest (€/mq)	100
Capex	Dati forniti dalla committente (€) (al netto dell'inflazione)	-
Spese di commercializzazione vendita	Stima Patrigest su valore di vendita (%)	2,00%
Spese di commercializzazione locazione	Stima Patrigest su reddito lordo (%)	10,00%

TABELLA A

Discount Rate - WACC			
MEZZI PROPRI (Equity)		MEZZI DI TERZI (Banche)	
50,00%		50,00%	
RITORNO MEZZI PROPRI (Equity)		RITORNO MEZZI DI TERZI (Banche)	
Risk Free	4,01%	IRS	2,71%
Risk Premium	3,09%	Spread	2,50%
Ke	7,22%	Kd	5,28%
WACC	Tot. Corrente	6,25%	

Tassi

Tassi		Fonte	%
a	Inflazione a regime	Bollettino economico BCE - inflazione prospettica	2,00%
a.1	Inflazione periodo 1	ISTAT – indice FOI esclusi tabacchi, media mobile ultime 12 rilevazioni	8,42%
a.2	Inflazione periodo 2	Stima Patrigest - Media aritmetica tra Inflaz. a regime (a) e Inflaz. periodo 1 (a.1)	5,21%
a.3	Inflazione Exit cap rate	Bollettino economico BCE - inflazione prospettica	2,00%
b	WACC	Tabella A (a lato)	6,25%
c	GROSS CAP RATE	Tabella B (a lato)	6,10%
c.1	NET CAP RATE	Ricavo operativo (ultimo periodo) / Ricavi da vendita	5,36%
d	Risk Free	Media rendimento giornaliero (ultimi 12 mesi) btp a 12 anni	4,01%
e	Risk Free EXIT CAP RATE	Media rendimento giornaliero (ultimi 12 mesi) btp a 30 anni	4,17%
f	Risk Premium (Wacc)	Stima Patrigest (build up approach)	3,09%
g	Adjusted Risk Premium (Cap Rate)	Stima Patrigest (build up approach)	3,89%
h	Spread	Stima Patrigest	2,50%
i	IRS	Media tasso giornaliero (ultimi 12 mesi)	2,71%

TABELLA B

CAP RATE		
Risk Free		4,17%
Adjusted Risk Premium		3,89%
Inflazione		2,00%
CAP RATE	Tot. Costante	6,10%

Market Value

MV	€ 13.150.000

QUICK SALE VALUE	€ 11.177.500

JUDICIAL VALUE	€ 10.651.500

Codice Immobile	Comune	Indirizzo	Destinazione	Sup Lorda (Mq)	Sup Virtualizzata (Mq)	Società	Metodo Valutativo	Periodi valutazione
1	ROMA	Via Catania 9	OFFICE	3.743	2.830	Visconti Cesi Srl	Discounted Cash Flow Analysis (DCF)	12

PERIODI				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	TOTALE
Ricavi da locazione																
		Sup. Comm.le (mq)														
1	**Vacant**	**2.143**	Canone contrattuale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**
	Mesi di vacancy 12		take up	0%	60%	80%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
	Main use OFFICE> 1.000 mq		Canone di mercato	0	390.387	540.855	686.210	696.503	706.951	717.555	728.318	739.243	750.332	761.587	773.011	**7.490.953**
2	**Vacant**	**687**	Canone contrattuale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**
	Mesi di vacancy 12		take up	0%	80%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
	Main use OFFICE<1.000 mq		Canone di mercato	0	166.768	216.605	219.854	223.152	226.499	229.897	233.345	236.845	240.398	244.004	247.664	**2.485.032**
		Tot. Sup.Commerciale (mq) **2.830**														
Totale ricavi lordi			**0**	**0**	**557.155**	**757.460**	**906.064**	**919.655**	**933.450**	**947.452**	**961.664**	**976.089**	**990.730**	**1.005.591**	**1.020.675**	**9.975.985**
Costi operativi																
	Imposta di registro		0,50%	0	2.786	3.787	4.530	4.598	4.667	4.737	4.808	4.880	4.954	5.028	5.103	**49.880**
	Gestione amministrativa		1,50%	0	8.357	11.362	13.591	13.795	14.002	14.212	14.425	14.641	14.861	15.084	15.310	**149.640**
	Property Tax		69.362	69.362	69.362	69.362	69.362	69.362	69.362	69.362	69.362	69.362	69.362	69.362	69.362	**832.344**
	Premio assicurativo		9.400	9.400	10.191	10.722	10.937	11.156	11.379	11.606	11.838	12.075	12.317	12.563	12.814	**136.999**
	Accantonamenti per Manutenzione straordinaria		2,00%	0	11.143	15.149	18.121	18.393	18.669	18.949	19.233	19.522	19.815	20.112	20.413	**199.520**
	Tenant's Improvements	**€/mq 100,00**														
	1		214.327	0	139.424	48.896	49.874	0	0	0	0	0	0	0	0	
	2		68.668	0	59.560	15.666	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
			Totale (€)	**0**	**198.984**	**64.562**	**49.874**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**313.419**
	Commissioni per la locazione	**% su canone 10%**														
	1		60.012	0	39.039	13.691	13.965	0	0	0	0	0	0	0	0	
	2		19.227	0	16.677	4.386	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
			Totale (€)	**0**	**55.715**	**18.077**	**13.965**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**87.757**
	Capex previste per manutenzione straordinaria			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Totale Costi Operativi				**78.762**	**356.539**	**193.022**	**180.380**	**117.304**	**118.079**	**118.866**	**119.667**	**120.481**	**121.308**	**122.149**	**123.003**	**1.769.560**
Reddito operativo				**-78.762**	**200.616**	**564.439**	**725.684**	**802.351**	**815.371**	**828.586**	**841.997**	**855.608**	**869.422**	**883.442**	**897.671**	**8.206.425**
	Gross Cap Rate		6,10%													
	Net Cap rate		5,36%													
	Valore di vendita			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16.732.374	
	Commiss. di vendita		2,00%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	334.647	
Flussi di cassa netti				**-78.762**	**200.616**	**564.439**	**725.684**	**802.351**	**815.371**	**828.586**	**841.997**	**855.608**	**869.422**	**883.442**	**17.295.398**	**24.604.152**
	Tasso di attualizzaz.		6,25%													
	Periodi			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
	Fattori di attualizzaz.			0,94	0,89	0,83	0,78	0,74	0,70	0,65	0,62	0,58	0,55	0,51	0,48	
Flussi di cassa attualizzati				**-74.129**	**177.708**	**470.576**	**569.419**	**592.543**	**566.737**	**542.044**	**518.417**	**495.809**	**474.178**	**453.482**	**8.355.709**	**13.142.493**

VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE (MV)	**€**	**13.150.000**
VALORE UNITARIO (€/mq)	**€**	**4.647**

PATRIGEST
ADVISORY & VALUATION

gabetti

MARCHIO STORICO

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

ALTRE SEDI
ROMA • TORINO • CUNEO • COMO • GENOVA • PADOVA
BOLOGNA • RAVENNA • FIRENZE • NAPOLI • BARI

www.patrigest.it

DNV ISO 9001

Regulated by RICS