TRIBUNALE CIVILE DI ROMA - SEZIONE XIV FALLIMENTARE

RELAZIONE INTEGRATIVA DELLA C.T.U. DEPOSITATA IN DATA 11.1.2024

FALL. N. 401/19 COMO S.R.L. COD. FISC. 00296740947

pec f401.2019roma@pecfallimenti.it

C.T.U. GEOM. SERGIO CRUCIANI
Via Aldo de Benedetti n. 5 – 00167 ROMA
Tel. 06.30890741
e-mail: geometracruciani@alice.it
pec: sergio.cruciani@geopec.it

PREMESSO

- con provvedimento in data 1 dicembre 2022 il G.D. ha autorizzato la nomina del sottoscritto geom. Sergio Cruciani al quale, in riferimento alle unità immobiliari site nei Comuni di Roma e Campobasso, conferite dalla Como s.r.l. nella Coinvest s.r.l. sono stati posti i seguenti quesiti:

1. eseguire presso i competenti uffici, ricerche urbanistico-catastali sulle unità immobiliari di Roma e Campobasso di proprietà della Como s.r.l. in liquidazione, sui titoli autorizzativi rilasciati e sulle denunce/variazioni catastali presentate;
2. verificare lo stato dei luoghi delle unità immobiliari, eseguire il confronto con gli atti depositati ed accertare la loro conformità ai sensi delle vigenti leggi in materia urbanistico-catastale;
3. in caso di irregolarità edilizie/urbanistiche, indicare la possibilità di sanatoria o di regolarizzare ed i relativi costi;
4. redigere perizia tecnica che descriva le singole unità immobiliari con le relative consistenze, confini e dati identificativi catastali ed illustri la situazione attuale e storica dal punto di vista urbanistico-catastale e relativa all'agibilità del compendio immobiliare, con evidenza di eventuali vincoli e prelazioni per la trasferibilità delle stesse unità e delle operazioni necessarie per renderle conformi e trasferibili; in caso di mancanza di agibilità, accertare la sussistenza dei requisiti per conseguire l'agibilità ed il relativo costo;
5. redigere attestazione di conformità catastale degli immobili;
6. redigere perizia estimativa del valore commerciale delle singole unità immobiliari, attraverso una valutazione sintetica comparativa risultante da indagine di mercato;

- in data 11 gennaio 2024 è stata depositata la consulenza tecnica sui suddetti quesiti ad eccezione, per quanto attiene il quesito n. 6, della perizia estimativa del valore commerciale dei n. 47 immobili siti nel Comune di Roma, appresso descritti;

- nella relazione depositata in data 11 gennaio 2024, il sottoscritto CTU ha precisato di aver sospeso la valutazione sugli immobili siti in Roma su richiesta del Curatore fallimentare poiché era stato promosso il contenzioso nei confronti della Roma Resort s.r.l. e l'esito del suddetto contenzioso aveva estrema rilevanza sulla stima degli immobili ai fini della vendita da parte del Fallimento;

- nella relazione depositata in data 11 gennaio 2024 è stato, tra l'altro, rilevato quanto segue:

  - la Como s.r.l. è intestataria della quota di nominali euro 100.000,00, pari all'intero capitale sociale della Coinvest s.r.l. (cod. fisc. 14581101004), con sede in Roma, via Giovanni Amendola n. 46;

  - la Coinvest s.r.l. è stata costituita a rogito notaio Pietro Mazza di Roma (rep. 120769 racc.

46802) in data 28 dicembre 2017 ed in tale società sono stati conferiti gli immobili oggetto della presente relazione integrativa;

- con sentenza pubblicata il 4 giugno 2019 il Tribunale di Roma ha dichiarato il fallimento n. 401/2019 della Como s.r.l. (cod. fisc. 00296740947), con sede legale in Roma, via Giovanni Amendola n. 46;

- con sentenza n. 3188 depositata in data 28 febbraio 2022, passata in giudicato, il Tribunale di Roma, definendo il giudizio r.g. 26489/20, ha dichiarato l'inefficacia ai sensi degli artt. 2901 c.c. e 66 l. fall. nei confronti della massa dei creditori del fallimento Como s.r.l. del suddetto negozio di conferimento eseguito dalla Como S.r.l. in favore di Coinvest S.r.l., tra gli altri, degli immobili oggetto della presente relazione integrativa;

- con richiesta in data 3 novembre 2025 il Curatore fallimentare ha invitato il sottoscritto C.T.U. a completare la relazione depositata in data 11 gennaio 2024;

- la presente relazione è integrativa della precedente perizia depositata in data 11 gennaio 2024, alla quale si fa pieno riferimento per quanto concerne gli aspetti urbanistico-catastali e l'identificazione di ciascuna unità immobiliare, ed attiene la stima del valore commerciale delle singole n. 47 unità immobiliari site nel Comune di Roma, raggruppate come segue secondo la relativa destinazione:

- gli immobili numerati da 1 a 10 rappresentano n. 10 posti auto;

- l'immobile numero 11 è un box auto;

- l'immobile numero 12 è un ufficio;

- gli immobili numerati da 13 a 37 rappresentano n. 25 abitazioni;

- gli immobili numerati da 38 a 47 rappresentano n. 10 soffitte;

- secondo la numerazione di cui sopra, gli immobili oggetto della presente relazione integrativa sono distinti ed identificati come segue:

1. Immobile al piano terra, a destinazione posto auto scoperto contraddistinto con il numero di interno 1, situato nel cortile avente accesso pedonale e/o carrabile da Via San Quintino snc e da Viale Manzoni 35/B, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 261 sub. 2;
2. Immobile al piano terra, a destinazione posto auto scoperto contraddistinto con il numero di interno 2, situato nel cortile avente accesso pedonale e/o carrabile da Via San Quintino snc e da Viale Manzoni 35/B, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 261 sub. 3;
3. Immobile al piano terra, a destinazione posto auto scoperto contraddistinto con il numero di interno 3, situato nel cortile avente accesso pedonale e/o carrabile da Via San Quintino snc e da Viale Manzoni 35/B, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 261 sub. 4;
4. Immobile al piano terra, a destinazione posto auto scoperto contraddistinto con il numero di interno 5, situato nel cortile avente accesso pedonale e/o carrabile da Via San Quintino snc e da Viale Manzoni 35/B, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 261 sub. 6;
5. Immobile al piano terra, a destinazione posto auto scoperto contraddistinto con il numero di interno 6, situato nel cortile avente accesso pedonale e/o carrabile da Via San Quintino snc e da Viale Manzoni 35/B; censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 261 sub. 7;

6. Immobile al piano terra, a destinazione posto auto scoperto contraddistinto con il numero di interno 7, situato nel cortile avente accesso pedonale e/o carrabile da Via San Quintino snc e da Viale Manzoni 35/B, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 261 sub. 8;
7. Immobile al piano terra, a destinazione posto auto scoperto contraddistinto con il numero di interno 8, situato nel cortile avente accesso pedonale e/o carrabile da Via San Quintino snc e da Viale Manzoni 35/B, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 261 sub. 9;
8. Immobile al piano terra, a destinazione posto auto scoperto contraddistinto con il numero di interno 9, situato nel cortile avente accesso pedonale e/o carrabile da Via San Quintino snc e da Viale Manzoni 35/B, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 261 sub. 10;
9. Immobile al piano terra, a destinazione posto auto scoperto contraddistinto con il numero di interno 12, situato nel cortile avente accesso pedonale e/o carrabile da Via San Quintino snc e da Viale Manzoni 35/B, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 261 sub. 13;
10. Immobile al piano terra, a destinazione posto auto scoperto contraddistinto con il numero di interno 13, situato nel cortile avente accesso pedonale e/o carrabile da Via San Quintino snc e da Viale Manzoni 35/B, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 261 sub. 502;
11. Immobile al piano terra, a destinazione garage senza numero di interno, con ingresso diretto dal cortile interno avente accesso pedonale e/o carrabile da Via San Quintino snc e da Viale Manzoni 35/B, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 278 sub. 1;
12. Immobile al piano primo sottostrada, - interno attribuito S02 -, a destinazione Ufficio, con ingresso diretto dal vano scale condominiale avente accesso da Via Emanuele Filiberto n. 100, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 280 sub. 572;
13. Immobile al piano primo sottostrada, - interno attribuito S01 -, a destinazione abitazione, con ingresso diretto dal vano scale condominiale avente accesso da Via Emanuele Filiberto n. 100, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 280 sub. 544;
14. Immobile al piano primo sottostrada, - interno attribuito S03 -, a destinazione abitazione, con ingresso diretto dal cortile avente accesso pedonale e/o carrabile da Via San Quintino snc e da Viale Manzoni 35/B; censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 280 sub. 567;
15. Immobile al piano primo sottostrada, - interno attribuito S04 -, a destinazione abitazione, con ingresso diretto dal cortile avente accesso pedonale e/o carrabile da Via San Quintino snc e da Viale Manzoni 35/B censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 280 sub. 545;
16. Immobile al piano primo sottostrada, - interno attribuito S05 -, a destinazione abitazione, con ingresso diretto dal cortile avente accesso pedonale e/o carrabile da Via San Quintino snc e da Viale Manzoni 35/B censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 280 sub. 546;
17. Immobile al piano primo, - interno attribuito 1A -, a destinazione abitazione, con ingresso diretto da un corridoio comune dipartentesi dal vano scale condominiale avente accesso dal Via Emanuele Filiberto n. 100 censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 280 sub. 536;
18. Immobile al piano primo, - interno attribuito 1B -, a destinazione abitazione, con ingresso diretto da un corridoio comune dipartentesi dal vano scale condominiale avente accesso dal Via Emanuele Filiberto n. 100, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 280 sub. 537;
19. Immobile al piano primo, - interno attribuito 1C -, a destinazione abitazione, con ingresso diretto da un corridoio comune dipartentesi dal vano scale condominiale avente accesso dal Via Emanuele Filiberto n. 100, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 280 sub. 538;
20. Immobile al piano primo, - interno attribuito 2A -, a destinazione abitazione, con ingresso diretto da un corridoio comune dipartentesi dal vano scale condominiale avente accesso dal Via Emanuele Filiberto n. 100, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 280 sub. 576;
21. Immobile al piano primo, - interno attribuito 2B -, a destinazione abitazione, con ingresso diretto da un corridoio comune dipartentesi dal vano scale condominiale avente accesso dal

Via Emanuele Filiberto n. 100, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 280 sub. 534;

22. Immobile al piano primo, - interno attribuito 2C -, a destinazione abitazione, con ingresso diretto dal corridoio comune dipartentesi dal vano scale condominiale avente accesso dal Via Emanuele Filiberto n. 100, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 280 sub. 535;
23. Immobile al piano secondo, - interno attribuito 3A -, a destinazione abitazione, con ingresso diretto da un corridoio comune dipartentesi dal vano scale condominiale avente accesso dal Via Emanuele Filiberto n. 100, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 280 sub. 551;
24. Immobile al piano secondo, - interno attribuito 3B -, a destinazione abitazione, con ingresso diretto da un corridoio comune dipartentesi dal vano scale condominiale avente accesso dal Via Emanuele Filiberto n. 100, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 280 sub. 550;
25. Immobile al piano secondo, - interno attribuito 3C -, a destinazione abitazione, con ingresso diretto da un corridoio comune dipartentesi dal vano scale condominiale avente accesso dal Via Emanuele Filiberto n. 100 censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 280 sub. 582;
26. Immobile al piano secondo, - interno attribuito 4A -, a destinazione abitazione, con ingresso diretto da un corridoio comune dipartentesi dal vano scale condominiale avente accesso dal Via Emanuele Filiberto n. 100 censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 280 sub. 578;
27. Immobile al piano secondo, - interno attribuito 4B -, a destinazione abitazione, con ingresso diretto da un corridoio comune dipartentesi dal vano scale condominiale avente accesso dal Via Emanuele Filiberto n. 100, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 280 sub. 579;
28. Immobile al piano secondo, - interno attribuito 4C -, a destinazione abitazione, con ingresso diretto da un corridoio comune dipartentesi dal vano scale condominiale avente accesso dal Via Emanuele Filiberto n. 100, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 280 sub. 580;
29. Immobile al piano quarto, - interno attribuito 7A -, a destinazione abitazione, con ingresso diretto da un corridoio comune dipartentesi dal vano scale condominiale avente accesso dal Via Emanuele Filiberto n. 100, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 280 sub. 588;
30. Immobile al piano quarto, - interno attribuito 7B -, a destinazione abitazione, con ingresso diretto da un corridoio comune dipartentesi dal vano scale condominiale avente accesso dal Via Emanuele Filiberto n. 100, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 280 sub. 560;
31. Immobile al piano quarto, - interno attribuito 7C -, a destinazione abitazione, con ingresso diretto da un corridoio comune dipartentesi dal vano scale condominiale avente accesso dal Via Emanuele Filiberto n. 100, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 280 sub. 561;
32. Immobile al piano quarto, - interno attribuito 8A -, a destinazione abitazione, con ingresso diretto da un corridoio comune dipartentesi dal vano scale condominiale avente accesso dal Via Emanuele Filiberto n. 100, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 280 sub. 584;
33. Immobile al piano quarto, - interno attribuito 8B -, a destinazione abitazione, con ingresso diretto da un corridoio comune dipartentesi dal vano scale condominiale avente accesso dal Via Emanuele Filiberto n. 100, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 280 sub. 585;
34. Immobile al piano quarto, - interno attribuito 8C -, a destinazione abitazione, con ingresso diretto da un corridoio comune dipartentesi dal vano scale condominiale avente accesso dal

Via Emanuele Filiberto n. 100, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 280 sub. 586;

35. Immobile al piano quinto, - interno attribuito 10A -, a destinazione abitazione, con ingresso diretto da un corridoio comune dipartentesi dal vano scale condominiale avente accesso dal Via Emanuele Filiberto n. 100, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 280 sub. 590;

36. Immobile al piano quinto, - interno attribuito 10B -, a destinazione abitazione, con ingresso diretto da un corridoio comune dipartentesi dal vano scale condominiale avente accesso dal Via Emanuele Filiberto n. 100, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 280 sub. 591;

37. Immobile al piano quinto, - interno attribuito 10C -, a destinazione abitazione, con ingresso diretto da un corridoio comune dipartentesi dal vano scale condominiale avente accesso dal Via Emanuele Filiberto n. 100, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 280 sub. 592;

38. Immobile al piano sesto, contraddistinto con il numero d'interno 2, a destinazione soffitta, con ingresso diretto dal terrazzo condominiale dipartentesi dal vano scale di servizio denominato "B" negli elaborati urbanistici di cui più avanti e a cui si entra dal cortile avente accesso pedonale e/o carrabile da Via San Quintino snc e da Viale Manzoni 35/B, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 280 sub. 516;

39. Immobile al piano sesto, contraddistinto con il numero d'interno 3, a destinazione soffitta, con ingresso diretto dal terrazzo condominiale dipartentesi dal vano scale di servizio denominato "B" negli elaborati urbanistici di cui più avanti, e a cui si entra dal cortile avente accesso pedonale e/o carrabile da Via San Quintino snc e da Viale Manzoni 35/B, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 280 sub. 510;

40. Immobile al piano sesto, contraddistinto con il numero d'interno 4, a destinazione soffitta, con ingresso diretto dal terrazzo condominiale dipartentesi dal vano scale di servizio denominato "B" negli elaborati urbanistici di cui più avanti e a cui si entra dal cortile avente accesso pedonale e/o carrabile da Via San Quintino snc e da Viale Manzoni 35/B, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 280 sub. 506;

41. Immobile al piano sesto, contraddistinto con il numero d'interno 6, a destinazione soffitta, con ingresso diretto dal terrazzo condominiale dipartentesi dal vano scale di servizio denominato "B" negli elaborati urbanistici di cui più avanti e a cui si entra dal cortile avente accesso pedonale e/o carrabile da Via San Quintino snc e da Viale Manzoni 35/B, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 280 sub. 502;

42. Immobile al piano sesto, contraddistinto con il numero d'interno 7, a destinazione soffitta, con ingresso diretto dal terrazzo condominiale dipartentesi dal vano scale di servizio denominato "B" negli elaborati urbanistici di cui più avanti e a cui si entra dal cortile avente accesso pedonale e/o carrabile da Via San Quintino snc e da Viale Manzoni 35/B, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 280 sub. 504;

43. Immobile al piano sesto, contraddistinto con il numero d'interno 8, a destinazione soffitta, con ingresso diretto dal terrazzo condominiale dipartentesi dal vano scale di servizio denominato "B" negli elaborati urbanistici di cui più avanti e a cui si entra dal cortile avente accesso pedonale e/o carrabile da Via San Quintino snc e da Viale Manzoni 35/B, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 280 sub. 522;

44. Immobile al piano sesto, contraddistinto con il numero d'interno 9, a destinazione soffitta, con ingresso diretto dal terrazzo condominiale dipartentesi dal vano scale di servizio denominato "B" negli elaborati urbanistici di cui più avanti e a cui si entra dal cortile avente accesso pedonale e/o carrabile da Via San Quintino snc e da Viale Manzoni 35/B, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 280 sub. 15;

45. Immobile al piano sesto, contraddistinto con il numero d'interno 10, a destinazione soffitta, con ingresso diretto dal terrazzo condominiale dipartentesi dal vano scale di servizio

denominato “B” negli elaborati urbanistici di cui più avanti e a cui si entra dal cortile avente accesso pedonale e/o carrabile da Via San Quintino snc e da Viale Manzoni 35/B, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 280 sub. 512;

46. Immobile al piano sesto, contraddistinto con il numero d’interno 11, a destinazione soffitta, con ingresso diretto dal vano scale di servizio denominato “A” negli elaborati urbanistici di cui più avanti e a cui si entra dal cortile avente accesso pedonale e/o carrabile da Via San Quintino snc e da Viale Manzoni 35/B, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 280 sub. 518;

47. Immobile al piano sesto, contraddistinto con il numero d’interno 12, a destinazione soffitta, con ingresso diretto dal vano scale di servizio denominato “A” negli elaborati urbanistici di cui più avanti e a cui si entra dal cortile avente accesso pedonale e/o carrabile da Via San Quintino snc e da Viale Manzoni 35/B, censito al NCEU di Roma al Foglio 502 particella 280 sub. 508.

* * *

Tanto premesso il sottoscritto C.T.U. procede alla stima del valore commerciale di ciascuno dei n. 47 immobili sopra descritti.

VALUTAZIONE COMMERCIALE DEI N. 47 IMMOBILI SOPRA DESCRITTI

1 CRITERI GENERALI

La stima si riferisce alle consistenze, situazioni e gradi di rifinitura, rinvenuti in occasione dei sopralluoghi eseguiti dal sottoscritto C.T.U.

2 DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE O VIRTUALE

Il parametro base della valutazione è la superficie utile lorda (mq commerciale). Viene pertanto considerata al calcolo la superficie di ciascun immobile al lordo delle murature interne, al lordo delle murature esterne (fino ad un massimo di 50 cm) e alla metà dei muri in comunione con altre unità immobiliari. Per i soli posti auto scoperti è stata considerata la superficie netta utile.

Alla superficie “utile lorda” di ciascun immobile verrà applicato:

1. *Un coefficiente di destinazione* al fine di ottenere una superficie virtuale omogenea di calcolo. Si adottano i seguenti parametri:

Abitazioni	1,00
Uffici	1,00
Passaggio privato (comune ai più appartamenti - disimpegni da vano scala)	0,75
Garage	0,60
Cantina/deposito comunicante internamente con i vani principali	0,70
Cantina/deposito non comunicante con i vani principali	0,50
Sottoscala	0,60
Soffitta	0,35
Ripostiglio (destinazione residenziale esterna all’unità)	0,90
Posti auto scoperti	0,40
Terrazzi	0,30
Balconi	0,25
Terrazzo coperto/portico	0,35
Corte esclusiva	0,15

Un coefficiente di piano per valutare gli svantaggi ed i vantaggi che un’immobile riceve in funzione del piano in cui è dislocato. Si adottano i seguenti parametri:

PIANO	***CON ASCENSORE***		
Piano Seminterrato	- 10%		
Piano rialzato/primo	- 5 %		
Piano Secondo	+/- 0 %		
Piani Superiori	+ 5%		
Piano Terra	(per i soli garage o posti auto):	Comodamente utilizzabile	+ 10%
Piano Seminterrato	(per i soli garage):	Comodamente utilizzabile	+ 5%

PIANO	***SENZA ASCENSORE***		
Piano Seminterrato	(per i soli garage):	Comodamente utilizzabile	+ 5%
Piano terra	- 0 %		
Piano primo	- 5 %		
Piani secondo	- 10 %		

<u>*Un coefficiente di luminosità*</u> per valutare gli svantaggi ed i vantaggi che un'unità immobiliare riceve in funzione della luce solare diretta. Si adottano i seguenti parametri:

Molto luminoso	+ 10%	(piano quarto e quinto)
Luminoso	+ 5 %	(piano primo e secondo)
Sufficientemente luminoso	+ 0 %	(piano seminterrato)
Poco luminoso	- 5%	(vani privi o scarsi di illuminazione)

2. <u>*Un coefficiente di vetustà*</u> che terrà conto delle caratteristiche e dell'epoca di costruzione dell'edificio:

ETA' EDIFICIO	***OTTIMO STATO***	***NORMALE***	***SCADENTE***
1 - 20 anni	0%	0%	- 5%
20 - 40 anni	+ 5%	0%	- 10%
Oltre 40 anni	+10%	0%	- 15%

3. <u>*Un coefficiente di stato di conservazione*</u> che terrà conto delle condizioni di conservazione e manutenzione di ciascun immobile secondo la seguente tabella:

STATO DI CONSERVAZIONE	***COEFFICIENTE DI MERITO***
Manutenzione ordinaria	- 5%
Da ristrutturare	- 10%
Discreto/normale stato di manutenzione	+/- 0,00%
Buono Stato	+ 5%
Ristrutturato	+ 10%
Finemente ristrutturato	+ 15%
Nuova costruzione	+ 20%

4. <u>*Un coefficiente di valutazione dell'impianto di riscaldamento*</u> che terrà conto in ciascun immobile dell'impianto è autonomo o centralizzato:

Impianto autonomo	+ 5%

<u>*Un coefficiente di qualità*</u> *che terrà conto dei vantaggi/svantaggi estrinsechi conseguenti alla vicinanza dal centro città e dalle infrastrutture più importanti (trasporti, stazioni, ospedali, servizi primari, scuole ecc.)*

Qualità importante	+ 5%
Qualità non particolarmente importante	+/- 0%

3 VALUTAZIONE DI BASE

Si assumerà che lo stato dei luoghi sia conforme ai relativi titoli urbanistici rilasciati e/o presentati, che questi abbiano prodotto effetto e che l'utilizzazione sia correttamente in linea con le autorizzazioni di legge, anche in riferimento alle normative sulla sicurezza. Il valore di stima di base si riferirà inoltre assumendo che gli immobili siano liberi e disponibili da vincoli contrattuali nonché non tenendo conto delle domande di rivendica formulate nelle cause eventualmente pendenti.

Tenuto conto delle caratteristiche e della tipologia delle unità oggetto di stima, si ritiene idoneo utilizzare il metodo diretto/sintetico e comparativo. Le analisi di mercato pertanto sono state indirizzate verso tutte quelle fonti informative capaci di fornire elementi utili, quali ad esempio:

- *Fonti ufficiali:* Sulla base dei dati desunti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;
- *Pubblicazioni specializzate*: Sulla base dei dati desunti dal Borsinoimmobiliare.it, Real Advisor, Immobiliare.it, Mercatoimmobiliare.it;
- *Listini di mercato*: Sulla base di pubblicazioni specializzate sono state rintracciate le offerte relativamente ad annunci di vendita di abitazioni, di uffici, di autorimesse. Si è raggiunto così l'obiettivo di avere il polso preciso della valutazione commerciale, alla data attuale, di immobili simili a quelli della valutazione, relativamente ad ubicazione, facilità di accesso, prestigio, oneri condominiali, affacci, vetustà, rifiniture, ecc.
- *Valore soggettivo* del CTU: sulla base di un giudizio che il sottoscritto CTU ha inteso esprimere in base ad una valutazione personale che tenesse conto delle indagini del mercato medio della zona, scaturite dai sopralluoghi e da ulteriori criteri di valutazione dettati dall'esperienza professionale maturata.

I dati economici ricavati da queste diverse fonti sono stati poi opportunamente omogeneizzati, attraverso l'applicazione di coefficienti correttivi su ciascun dato elementare, al fine di adeguarli alle caratteristiche generali di ogni immobile oggetto della stima e dell'intero patrimonio immobiliare. I risultati di queste operazioni, sono stati infine confrontati e opportunamente mediati al fine di assegnare il giusto peso alla diversa attendibilità delle fonti informative prescelte. Il valore di base, pertanto, fornisce il valore caratteristico medio delle unità in oggetto, che rappresenta la base di calcolo per la determinazione del loro valore di mercato ricercato.

4 VALUTAZIONE FINALE

Nella valutazione finale del compendio immobiliare sarà invece applicato un coefficiente di abbattimento che sinteticamente raccolga, in un unico valore, le operazioni necessarie in termini di interventi e costi:

- per renderlo urbanisticamente conforme (secondo quanto riportato nel precedente paragrafo delle conclusioni sulla regolarità urbanistica) e per le ristrutturazioni più importanti nel fabbricato (vani scala di servizio e coperture dell'edificio);
- per ripristinarne la situazione ante-operam laddove la regolarizzazione a sanatoria non sia attuabile o non integralmente attuabile.
- Per risolvere i vincoli contrattuali in essere, i giudizi pendenti, anche quelli di disciplina edilizia aperti con il Comune di Roma.

Nel valore di stima finale, la percentuale di abbattimento che il CTU ritiene di applicare, non può però essere quantificata analiticamente, in quanto allo stato non sono note le scelte imprenditoriali dell'acquirente, il relativo titolo edilizio che il medesimo vorrà o potrà acquisire, la permanenza o meno dei vincoli contrattuali sulle unità immobiliari e l'esito dei giudizi sopra richiamati. Il CTU ritiene pertanto che la percentuale di abbattimento possa essere prudentemente e forfettariamente indicata nella misura del 15% (0,85 al calcolo) per tutte le unità tranne che per i posti auto scoperti e box dove la stessa viene ridotta al 7,5% (0,925 al calcolo).

* * *

Stima dell'immobile n. 1 in perizia

Nel Comune di Roma

- Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano terra, a destinazione posto auto scoperto contraddistinto con il numero di interno 1, avente accesso da Viale Manzoni 35/B-Via San Quintino snc; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 261 subalterno 2**

Calcolo del valore di base (VB):

- *ANALISI DI MERCATO 1 (A.M. 1)-OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE – **O.M.I.** dell'Agenzia delle Entrate (1° SEMESTRE 2025) – (allegato 1)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Centrale/Esquilino (Piazza Vittorio)
  - Codice zona B18
  - Periodo di riferimento 1° semestre 2025
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3200,00 Valore medio €/mq 3800,00 Valore max €/mq 4400,00

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3800,00.**
- *ANALISI DI MERCATO 2 (A.M. 2)- BORSINOIMMOBILIARE.IT – (allegato 2)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Centro storico/ Esquilino – Piazza Vittorio
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3057,00 Valore medio €/mq 3858,00 Valore max €/mq 4659,00

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3858,00**.

Motori di ricerca on-line (Valori medi di vendita, annunci immobiliari)

- *ANALISI DI MERCATO 3 (A.M. 3) – REAL ADVISOR – (allegato 3)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Via Emanuele Filiberto- Via Viale Manzoni- Via San Quintino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 4500,00 Valore medio €/mq 4875,00 Valore max €/mq 5250,00

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 4875,00**
- *ANALISI DI MERCATO 4 (A.M. 4) –IMMOBILIARE.IT – (allegato 4)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Via San Quintino

- Periodo di riferimento attuale
- Destinazione Residenziale

Valore min. €/mq 3100,00 Valore medio €/mq 3800,00 Valore max €/mq 4500,00

Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3800,00**

- *ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 5) – MERCATO IMMOBILIARE.INFO – (allegato 5)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Esquilino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq N.N. Valore medio €/mq 4920,00 Valore max. €/mq N.N

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 4920,00**
- *ANALISI DI MERCATO 6 (A.M. 6) - ANNUNCI DI VENDITA – (allegato 6)*

  Sono stati rinvenuti N. 11 annunci di vendita riguardanti immobili che per caratteristiche possono compararsi all'unità in valutazione.

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 5200,00**

- *ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 7) - VALORE SOGGETTIVO*

  É stato attribuito il seguente valore:

  Per il residenziale: Valore **€/mq 4700,00**

Dalla media matematica delle analisi di mercato utilizzate, si ottiene:
€/mq (3800//00 + 3858//00 + 4875//00 + 3800//00 + 4920//00 + 5200//00 + 4700,00): 7 = €/mq 4450,42
arrotondato per difetto ad **€/mq 4450,00**.

Determinazione della superficie convenzionale o virtuale

Consistenze (C):

- Superficie utile mq 11,00

Coefficiente di destinazione al calcolo (CD):

- Posto auto scoperto 0,40

Coefficiente di piano (CP):

- Piano Terra: Comodamente utilizzabile + 10,00 % (1,10 al calcolo)

Coefficiente di Luminosità (CL):

- Luminoso: Non applicabile: +/- 0,00 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di vetusta (CV):

- Edificio di età oltre 40 anni - Normale: +/- 0,00 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di conservazione (CC):

- Manutenzione ordinaria - 5,00 % (0,95 al calcolo)

Coefficiente di qualità (CQ):

- Rilevante + 5,00 % (1,05 al calcolo)

Totale superficie virtuale (SV):

S.V. = C x CD x CP x CL x CV x CC x CR x CQ = mq 11,00 x (0,40 x 1,10 x 1,00 x 1,00 x 0,95 x 1,05) = mq 11,00 x 0,44 **= mq 4,84**

Determinazione del valore di base

Il valore di base sarà dato dal prodotto tra la superficie virtuale e il valore/mq così come sopra

determinato. Quindi:
VB = SV x Valore €/mq = mq 4,84 x € 4450,00 = **€ 21.538,00**
Calcolo del valore finale (VF):
Al valore di base così come calcolato si applica un coefficiente di abbattimento (CA) pari a 0,925 per quanto esposto nel precedente paragrafo sui criteri di stima.
Per cui si avrà
Valore finale (VF) = VB x CA = € 21538,00 x 0,925 = € 19.922,65
arrotondato per difetto ad € 19.900,00
Riepilogo del valore dell'unità immobiliare:

STIMA DELL'IMMOBILE N. 1 € 19.900,00

* * * *

Stima dell'immobile n. 2 in perizia

Nel Comune di Roma

- Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano terra, a destinazione posto auto scoperto contraddistinto con il numero di interno 2, avente accesso da Viale Manzoni 35/B-Via San Quintino snc; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 261 subalterno 3**

Calcolo del valore di base (VB):

- *ANALISI DI MERCATO 1 (A.M. 1)-OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE – **O.M.I.** dell'Agenzia delle Entrate (1° SEMESTRE 2025) – (allegato 1)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Centrale/Esquilino (Piazza Vittorio)
  - Codice zona B18
  - Periodo di riferimento 1° semestre 2025
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3200,00 Valore medio €/mq 3800,00 Valore max €/mq 4400,00
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3800,00.**
- *ANALISI DI MERCATO 2 (A.M. 2)- BORSINOIMMOBILIARE.IT – (allegato 2)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Centro storico/ Esquilino – Piazza Vittorio
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3057,00 Valore medio €/mq 3858,00 Valore max €/mq 4659,00
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3858,00**.

Motori di ricerca on-line (Valori medi di vendita, annunci immobiliari)

- *ANALISI DI MERCATO 3 (A.M. 3) – REAL ADVISOR – (allegato 3)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Via Emanuele Filiberto- Via Viale Manzoni- Via San Quintino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 4500,00 Valore medio €/mq 4875,00 Valore max €/mq 5250,00
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 4875,00**

- *ANALISI DI MERCATO 4 (A.M. 4) –IMMOBILIARE.IT – (allegato 4)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Via San Quintino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3100,00 Valore medio €/mq 3800,00 Valore max €/mq 4500,00
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3800,00**
- *ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 5) – MERCATO IMMOBILIARE.INFO – (allegato 5)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Esquilino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq N.N. Valore medio €/mq 4920,00 Valore max. €/mq N.N
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 4920,00**
- *ANALISI DI MERCATO 6 (A.M. 6) - ANNUNCI DI VENDITA – (allegato 6)*
  Sono stati rinvenuti N. 11 annunci di vendita riguardanti immobili che per caratteristiche possono compararsi all'unità in valutazione.
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 5200,00**

- *ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 7) - VALORE SOGGETTIVO*
  É stato attribuito il seguente valore:
  Per il residenziale: Valore **€/mq 4700,00**

Dalla media matematica delle analisi di mercato utilizzate, si ottiene:
€/mq (3800//00 + 3858//00 + 4875//00 + 3800//00 + 4920//00 + 5200//00 + 4700,00): 7 = €/mq 4450,42
arrotondato per difetto ad **€/mq 4450,00**.

Determinazione della superficie convenzionale o virtuale

Consistenze (C):

- Superficie utile mq 11,00

Coefficiente di destinazione al calcolo (CD):

- Posto auto scoperto 0,40

Coefficiente di piano (CP):

- Piano Terra: Comodamente utilizzabile + 10,00 % (1,10 al calcolo)

Coefficiente di Luminosità (CL):

- Luminoso: Non applicabile: +/- 0,00 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di vetusta (CV):

- Edificio di età oltre 40 anni - Normale: +/- 0,00 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di conservazione (CC):

- Manutenzione ordinaria - 5,00 % (0,95 al calcolo)

Coefficiente di qualità (CQ):

- Rilevante + 5,00 % (1,05 al calcolo)

Totale superficie virtuale (SV):

S.V. = C x CD x CP x CL x CV x CC x CR x CQ = mq 11,00 x (0,40 x 1,10 x 1,00 x 1,00 x 0,95 x 1,05) = mq 11,00 x 0,44 **= mq 4,84**

Determinazione del valore di base

Il valore di base sarà dato dal prodotto tra la superficie virtuale e il valore/mq così come sopra determinato. Quindi:

VB = SV x Valore €/mq = mq 4,84 x € 4450,00 = **€ 21.538,00**

Calcolo del valore finale (VF):

Al valore di base così come calcolato si applica un coefficiente di abbattimento (CA) pari a 0,925 per quanto esposto nel precedente paragrafo sui criteri di stima.

Per cui si avrà

Valore finale (VF) = VB x CA = € 21.538,00 x 0,925 = € 19.922,65

arrotondato per difetto ad € 19.900,00.

Riepilogo del valore dell'unità immobiliare:

STIMA DELL'IMMOBILE N. 2 € 19.900,00

* * * *

Stima dell'immobile n. 3 in perizia

Nel Comune di Roma

- Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano terra, a destinazione posto auto scoperto contraddistinto con il numero di interno 3, avente accesso da Viale Manzoni 35/B-Via San Quintino snc; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 261 subalterno 4**

Calcolo del valore di base (VB):

- *ANALISI DI MERCATO 1 (A.M. 1)-OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE – **O.M.I.** dell'Agenzia delle Entrate (1° SEMESTRE 2025) – (allegato 1)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Centrale/Esquilino (Piazza Vittorio)
  - Codice zona B18
  - Periodo di riferimento 1° semestre 2025
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3200,00 Valore medio €/mq 3800,00 Valore max €/mq 4400,00

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3800,00.**
- *ANALISI DI MERCATO 2 (A.M. 2)- BORSINOIMMOBILIARE.IT – (allegato 2)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Centro storico/ Esquilino – Piazza Vittorio
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3057,00 Valore medio €/mq 3858,00 Valore max €/mq 4659,00

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3858,00**.

Motori di ricerca on-line (Valori medi di vendita, annunci immobiliari)

- *ANALISI DI MERCATO 3 (A.M. 3) – REAL ADVISOR – (allegato 3)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Via Emanuele Filiberto- Via Viale Manzoni- Via San Quintino

- Periodo di riferimento attuale
- Destinazione Residenziale

Valore min. €/mq 4500,00 Valore medio €/mq 4875,00 Valore max €/mq 5250,00

Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 4875,00**

- *ANALISI DI MERCATO 4 (A.M. 4) –IMMOBILIARE.IT – (allegato 4)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Via San Quintino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3100,00 Valore medio €/mq 3800,00 Valore max €/mq 4500,00

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3800,00**
- *ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 5) – MERCATO IMMOBILIARE.INFO – (allegato 5)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Esquilino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq N.N. Valore medio €/mq 4920,00 Valore max. €/mq N.N

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 4920,00**
- *ANALISI DI MERCATO 6 (A.M. 6) - ANNUNCI DI VENDITA – (allegato 6)*

  Sono stati rinvenuti N. 11 annunci di vendita riguardanti immobili che per caratteristiche possono compararsi all'unità in valutazione.

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 5200,00**

- *ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 7) - VALORE SOGGETTIVO*

  É stato attribuito il seguente valore:

  Per il residenziale: Valore **€/mq 4700,00**

Dalla media matematica delle analisi di mercato utilizzate, si ottiene:
€/mq (3800//00 + 3858//00 + 4875//00 + 3800//00 + 4920//00 + 5200//00 + 4700,00): 7 = €/mq 4450,42
arrotondato per difetto ad **€/mq 4450,00**.

Determinazione della superficie convenzionale o virtuale

Consistenze (C):

- Superficie utile mq 11,00

Coefficiente di destinazione al calcolo (CD):

- Posto auto scoperto 0,40

Coefficiente di piano (CP):

- Piano Terra: Comodamente utilizzabile + 10,00 % (1,10 al calcolo)

Coefficiente di Luminosità (CL):

- Luminoso: Non applicabile: +/- 0,00 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di vetusta (CV):

- Edificio di età oltre 40 anni - Normale: +/- 0,00 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di conservazione (CC):

- Manutenzione ordinaria - 5,00 % (0,95 al calcolo)

Coefficiente di qualità (CQ):

- Rilevante + 5,00 % (1,05 al calcolo)

Totale superficie virtuale (SV):

S.V. = C x CD x CP x CL x CV x CC x CR x CQ = mq 11,00 x (0,40 x 1,10 x 1,00 x 1,00 x 0,95 x 1,05) = mq 11,00 x 0,44 **= mq 4,84**

Determinazione del valore di base

Il valore di base sarà dato dal prodotto tra la superficie virtuale e il valore/mq così come sopra determinato. Quindi:

VB = SV x Valore €/mq = mq 4,84 x € 4450,00 = **€ 21.538,00**

Calcolo del valore finale (VF):

Al valore di base così come calcolato si applica un coefficiente di abbattimento (CA) pari a 0,925 per quanto esposto nel precedente paragrafo sui criteri di stima.

Per cui si avrà

Valore finale (VF) = VB x CA = € 21.538,00 x 0,925 = € 19.922,65

arrotondato per difetto ad € 19.900,00

Riepilogo del valore dell'unità immobiliare:

STIMA DELL'IMMOBILE N. 3 € 19.900,00

* * * *

Stima dell'immobile n. 4 in perizia

Nel Comune di Roma

- Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano terra, a destinazione posto auto scoperto contraddistinto con il numero di interno 5, avente accesso da Viale Manzoni 35/B-Via San Quintino snc; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 261 subalterno 6**

Calcolo del valore di base (VB):

- *ANALISI DI MERCATO 1 (A.M. 1)-OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE – **O.M.I.** dell'Agenzia delle Entrate (1° SEMESTRE 2025) – (allegato 1)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Centrale/Esquilino (Piazza Vittorio)
  - Codice zona B18
  - Periodo di riferimento 1° semestre 2025
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3200,00 Valore medio €/mq 3800,00 Valore max €/mq 4400,00

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3800,00.**
- *ANALISI DI MERCATO 2 (A.M. 2)- BORSINOIMMOBILIARE.IT – (allegato 2)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Centro storico/ Esquilino – Piazza Vittorio
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3057,00 Valore medio €/mq 3858,00 Valore max €/mq 4659,00

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3858,00**.

Motori di ricerca on-line (Valori medi di vendita, annunci immobiliari)

- *ANALISI DI MERCATO 3 (A.M. 3) – REAL ADVISOR – (allegato 3)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Via Emanuele Filiberto- Via Viale Manzoni- Via San Quintino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 4500,00 Valore medio €/mq 4875,00 Valore max €/mq 5250,00
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 4875,00**
- *ANALISI DI MERCATO 4 (A.M. 4) –IMMOBILIARE.IT – (allegato 4)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Via San Quintino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3100,00 Valore medio €/mq 3800,00 Valore max €/mq 4500,00
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3800,00**
- *ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 5) – MERCATO IMMOBILIARE.INFO – (allegato 5)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Esquilino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq N.N. Valore medio €/mq 4920,00 Valore max. €/mq N.N
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 4920,00**
- *ANALISI DI MERCATO 6 (A.M. 6) - ANNUNCI DI VENDITA – (allegato 6)*

  Sono stati rinvenuti N. 11 annunci di vendita riguardanti immobili che per caratteristiche possono compararsi all'unità in valutazione.
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 5200,00**

- *ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 7) - VALORE SOGGETTIVO*

  É stato attribuito il seguente valore:
  Per il residenziale: Valore **€/mq 4700,00**

Dalla media matematica delle analisi di mercato utilizzate, si ottiene:
€/mq (3800//00 + 3858//00 + 4875//00 + 3800//00 + 4920//00 + 5200//00 + 4700,00): 7 = €/mq 4450,42
arrotondato per difetto ad **€/mq 4450,00**.

Determinazione della superficie convenzionale o virtuale

Consistenze (C):

- Superficie utile mq 12,00

Coefficiente di destinazione al calcolo (CD):

- Posto auto scoperto 0,40

Coefficiente di piano (CP):

- Piano Terra: Comodamente utilizzabile + 10,00 % (1,10 al calcolo)

Coefficiente di Luminosità (CL):

- Luminoso: Non applicabile: +/- 0,00 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di vetusta (CV):

- Edificio di età oltre 40 anni - Normale: +/- 0,00 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di conservazione (CC):

- Manutenzione ordinaria - 5,00 % (0,95 al calcolo)

Coefficiente di qualità (CQ):

- Rilevante + 5,00 % (1,05 al calcolo)

Totale superficie virtuale (SV):

S.V. = C x CD x CP x CL x CV x CC x CR x CQ = mq 12,00 x (0,40 x 1,10 x 1,00 x 1,00 x 0,95 x 1,05) = mq 12,00 x 0,44 **= mq 5,28**

Determinazione del valore di base

Il valore di base sarà dato dal prodotto tra la superficie virtuale e il valore/mq così come sopra determinato. Quindi:

VB = SV x Valore €/mq = mq 5,28 x € 4450,00 = **€ 23.496,00**

Calcolo del valore finale (VF):

Al valore di base così come calcolato si applica un coefficiente di abbattimento (CA) pari a 0,925 per quanto esposto nel precedente paragrafo sui criteri di stima.

Per cui si avrà

Valore finale (VF) = VB x CA = € 23.496,00 x 0,925 = € 21.733,80

arrotondato per eccesso ad € 21.750,00

Riepilogo del valore dell'unità immobiliare:

STIMA DELL'IMMOBILE N. 4 € 21.750,00

* * * *

Stima dell'immobile n. 5 in perizia

Nel Comune di Roma

- Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano terra, a destinazione posto auto scoperto contraddistinto con il numero di interno 6, avente accesso da Viale Manzoni 35/B-Via San Quintino snc; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 261 subalterno 7**

Calcolo del valore di base (VB):

- *ANALISI DI MERCATO 1 (A.M. 1)-OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE – **O.M.I.** dell'Agenzia delle Entrate (1° SEMESTRE 2025) – (allegato 1)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Centrale/Esquilino (Piazza Vittorio)
  - Codice zona B18
  - Periodo di riferimento 1° semestre 2025
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3200,00 Valore medio €/mq 3800,00 Valore max €/mq 4400,00

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3800,00.**
- *ANALISI DI MERCATO 2 (A.M. 2)- BORSINOIMMOBILIARE.IT – (allegato 2)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Centro storico/ Esquilino – Piazza Vittorio

- Periodo di riferimento attuale
- Destinazione Residenziale

Valore min. €/mq 3057,00 Valore medio €/mq 3858,00 Valore max €/mq 4659,00

Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3858,00**.

Motori di ricerca on-line (Valori medi di vendita, annunci immobiliari)

- *ANALISI DI MERCATO 3 (A.M. 3) – REAL ADVISOR – (allegato 3)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Via Emanuele Filiberto- Via Viale Manzoni- Via San Quintino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 4500,00 Valore medio €/mq 4875,00 Valore max €/mq 5250,00

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 4875,00**
- *ANALISI DI MERCATO 4 (A.M. 4) –IMMOBILIARE.IT – (allegato 4)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Via San Quintino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3100,00 Valore medio €/mq 3800,00 Valore max €/mq 4500,00

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3800,00**
- *ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 5) – MERCATO IMMOBILIARE.INFO – (allegato 5)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Esquilino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq N.N. Valore medio €/mq 4920,00 Valore max. €/mq N.N

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 4920,00**
- *ANALISI DI MERCATO 6 (A.M. 6) - ANNUNCI DI VENDITA – (allegato 6)*

  Sono stati rinvenuti N. 11 annunci di vendita riguardanti immobili che per caratteristiche possono compararsi all'unità in valutazione.

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 5200,00**

- *ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 7) - VALORE SOGGETTIVO*

  É stato attribuito il seguente valore:

  Per il residenziale: Valore **€/mq 4700,00**

Dalla media matematica delle analisi di mercato utilizzate, si ottiene:
€/mq (3800//00 + 3858//00 + 4875//00 + 3800//00 + 4920//00 + 5200//00 + 4700,00): 7 = €/mq 4450,42
arrotondato per difetto ad **€/mq 4450,00**.

Determinazione della superficie convenzionale o virtuale

Consistenze (C):

- Superficie utile mq 11,00

Determinazione della superficie convenzionale o virtuale

Consistenze (C):

- Superficie utile mq 11,00

Coefficiente di destinazione al calcolo (CD):

- Posto auto scoperto 0,40

Coefficiente di piano (CP):

- Piano Terra: Comodamente utilizzabile + 10,00 % (1,10 al calcolo)

Coefficiente di Luminosità (CL):

- Luminoso: Non applicabile: +/- 0,00 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di vetusta (CV):

- Edificio di età oltre 40 anni - Normale: +/- 0,00 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di conservazione (CC):

- Manutenzione ordinaria - 5,00 % (0,95 al calcolo)

Coefficiente di qualità (CQ):

- Rilevante + 5,00 % (1,05 al calcolo)

Totale superficie virtuale (SV):

S.V. = C x CD x CP x CL x CV x CC x CR x CQ = mq 11,00 x (0,40 x 1,10 x 1,00 x 1,00 x 0,95 x 1,05) = mq 11,00 x 0,44 **= mq 4,84**

Determinazione del valore di base

Il valore di base sarà dato dal prodotto tra la superficie virtuale e il valore/mq così come sopra determinato. Quindi:

VB = SV x Valore €/mq = mq 4,84 x € 4450,00 = **€ 21.538,00**

Calcolo del valore finale (VF):

Al valore di base così come calcolato si applica un coefficiente di abbattimento (CA) pari a 0,925 per quanto esposto nel precedente paragrafo sui criteri di stima.

Per cui si avrà

Valore finale (VF) = VB x CA = € 21.538,00 x 0,925 = € 19.922,65

arrotondato per difetto ad € 19.900,00

Riepilogo del valore dell'unità immobiliare:

STIMA DELL'IMMOBILE N. 5 € 19.900,00

* * * *

Stima dell'immobile n. 6 in perizia

Nel Comune di Roma

- Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano terra, a destinazione posto auto scoperto contraddistinto con il numero di interno 7, avente accesso da Viale Manzoni 35/B-Via San Quintino snc; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 261 subalterno 8**

Calcolo del valore di base (VB):

- *ANALISI DI MERCATO 1 (A.M. 1)-OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE – **O.M.I.** dell'Agenzia delle Entrate (1° SEMESTRE 2025) – (allegato 1)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Centrale/Esquilino (Piazza Vittorio)

- Codice zona B18
- Periodo di riferimento 1° semestre 2025
- Destinazione Residenziale

Valore min. €/mq 3200,00 Valore medio €/mq 3800,00 Valore max €/mq 4400,00
Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3800,00.**

- *ANALISI DI MERCATO 2 (A.M. 2)- BORSINOIMMOBILIARE.IT – (allegato 2)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Centro storico/ Esquilino – Piazza Vittorio
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3057,00 Valore medio €/mq 3858,00 Valore max €/mq 4659,00
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3858,00**.

Motori di ricerca on-line (Valori medi di vendita, annunci immobiliari)

- *ANALISI DI MERCATO 3 (A.M. 3) – REAL ADVISOR – (allegato 3)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Via Emanuele Filiberto- Via Viale Manzoni- Via San Quintino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 4500,00 Valore medio €/mq 4875,00 Valore max €/mq 5250,00
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 4875,00**
- *ANALISI DI MERCATO 4 (A.M. 4) –IMMOBILIARE.IT – (allegato 4)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Via San Quintino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3100,00 Valore medio €/mq 3800,00 Valore max €/mq 4500,00
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3800,00**
- *ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 5) – MERCATO IMMOBILIARE.INFO – (allegato 5)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Esquilino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq N.N. Valore medio €/mq 4920,00 Valore max. €/mq N.N
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 4920,00**
- *ANALISI DI MERCATO 6 (A.M. 6) - ANNUNCI DI VENDITA – (allegato 6)*

  Sono stati rinvenuti N. 11 annunci di vendita riguardanti immobili che per caratteristiche possono compararsi all'unità in valutazione.
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 5200,00**

- *ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 7) - VALORE SOGGETTIVO*

  É stato attribuito il seguente valore:
  Per il residenziale: Valore **€/mq 4700,00**

Dalla media matematica delle analisi di mercato utilizzate, si ottiene:
€/mq (3800//00 + 3858//00 + 4875//00 + 3800//00 + 4920//00 + 5200//00 + 4700,00): 7 = €/mq 4450,42
arrotondato per difetto ad **€/mq 4450,00**.

Determinazione della superficie convenzionale o virtuale

Consistenze (C):

- Superficie utile mq 11,00

Coefficiente di destinazione al calcolo (CD):

- Posto auto scoperto 0,40

Coefficiente di piano (CP):

- Piano Terra: Comodamente utilizzabile + 10,00 % (1,10 al calcolo)

Coefficiente di Luminosità (CL):

- Luminoso: Non applicabile: +/- 0,00 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di vetusta (CV):

- Edificio di età oltre 40 anni - Normale: +/- 0,00 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di conservazione (CC):

- Manutenzione ordinaria - 5,00 % (0,95 al calcolo)

Coefficiente di qualità (CQ):

- Rilevante + 5,00 % (1,05 al calcolo)

Totale superficie virtuale (SV):

S.V. = C x CD x CP x CL x CV x CC x CR x CQ = mq 11,00 x (0,40 x 1,10 x 1,00 x 1,00 x 0,95 x 1,05) = mq 11,00 x 0,44 **= mq 4,84**

Determinazione del valore di base

Il valore di base sarà dato dal prodotto tra la superficie virtuale e il valore/mq così come sopra determinato. Quindi:
VB = SV x Valore €/mq = mq 4,84 x € 4450,00 = **€ 21.538,00**

Calcolo del valore finale (VF):

Al valore di base così come calcolato si applica un coefficiente di abbattimento (CA) pari a 0,925 per quanto esposto nel precedente paragrafo sui criteri di stima.
Per cui si avrà
Valore finale (VF) = VB x CA = € 21.538,00 x 0,925 = € 19.922,65
arrotondato per difetto ad € 19.900,00

Riepilogo del valore dell'unità immobiliare:

STIMA DELL'IMMOBILE N. 6 € 19.900,00

* * * *

Stima dell'immobile n. 7 in perizia

Nel Comune di Roma

- Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano terra, a destinazione posto auto scoperto contraddistinto con il numero di interno 8, avente accesso da Viale Manzoni 35/B-Via San Quintino snc; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 261 subalterno 9**

Calcolo del valore di base (VB):

- *ANALISI DI MERCATO 1 (A.M. 1)-OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE – **O.M.I.** dell'Agenzia delle Entrate (1° SEMESTRE 2025) – (allegato 1)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Centrale/Esquilino (Piazza Vittorio)
  - Codice zona B18
  - Periodo di riferimento 1° semestre 2025
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3200,00 Valore medio €/mq 3800,00 Valore max €/mq 4400,00
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3800,00.**
- *ANALISI DI MERCATO 2 (A.M. 2)- BORSINOIMMOBILIARE.IT – (allegato 2)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Centro storico/ Esquilino – Piazza Vittorio
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3057,00 Valore medio €/mq 3858,00 Valore max €/mq 4659,00
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3858,00**.

Motori di ricerca on-line (Valori medi di vendita, annunci immobiliari)

- *ANALISI DI MERCATO 3 (A.M. 3) – REAL ADVISOR – (allegato 3)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Via Emanuele Filiberto- Via Viale Manzoni- Via San Quintino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 4500,00 Valore medio €/mq 4875,00 Valore max €/mq 5250,00
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 4875,00**
- *ANALISI DI MERCATO 4 (A.M. 4) –IMMOBILIARE.IT – (allegato 4)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Via San Quintino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3100,00 Valore medio €/mq 3800,00 Valore max €/mq 4500,00
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3800,00**
- *ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 5) – MERCATO IMMOBILIARE.INFO – (allegato 5)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Esquilino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq N.N. Valore medio €/mq 4920,00 Valore max. €/mq N.N
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 4920,00**
- *ANALISI DI MERCATO 6 (A.M. 6) - ANNUNCI DI VENDITA – (allegato 6)*
  Sono stati rinvenuti N. 11 annunci di vendita riguardanti immobili che per caratteristiche possono compararsi all'unità in valutazione.
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 5200,00**

- *ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 7) - VALORE SOGGETTIVO*
  É stato attribuito il seguente valore:
  Per il residenziale: Valore **€/mq 4700,00**

Dalla media matematica delle analisi di mercato utilizzate, si ottiene:
€/mq (3800//00 + 3858//00 + 4875//00 + 3800//00 + 4920//00 + 5200//00 + 4700,00): 7 = €/mq 4450,42
arrotondato per difetto ad **€/mq 4450,00**.

Determinazione della superficie convenzionale o virtuale
Consistenze (C):
- Superficie utile mq 11,00

Coefficiente di destinazione al calcolo (CD):
- Posto auto scoperto 0,40

Coefficiente di piano (CP):
- Piano Terra: Comodamente utilizzabile + 10,00 % (1,10 al calcolo)

Coefficiente di Luminosità (CL):
- Luminoso: Non applicabile: +/- 0,00 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di vetusta (CV):
- Edificio di età oltre 40 anni - Normale: +/- 0,00 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di conservazione (CC):
- Manutenzione ordinaria - 5,00 % (0,95 al calcolo)

Coefficiente di qualità (CQ):
- Rilevante + 5,00 % (1,05 al calcolo)

Totale superficie virtuale (SV):
S.V. = C x CD x CP x CL x CV x CC x CR x CQ = mq 11,00 x (0,40 x 1,10 x 1,00 x 1,00 x 0,95 x 1,05) = mq 11,00 x 0,44 **= mq 4,84**
Determinazione del valore di base
Il valore di base sarà dato dal prodotto tra la superficie virtuale e il valore/mq così come sopra determinato. Quindi:
VB = SV x Valore €/mq = mq 4,84 x € 4.450,00 = **€ 21.538,00**
Calcolo del valore finale (VF):
Al valore di base così come calcolato si applica un coefficiente di abbattimento (CA) pari a 0,925 per quanto esposto nel precedente paragrafo sui criteri di stima.
Per cui si avrà:
Valore finale (VF) = VB x CA = € 21.538,00 x 0,925 = € 19.922,65
arrotondato per difetto ad € 19.900
Riepilogo del valore dell'unità immobiliare:

STIMA DELL'IMMOBILE N. 7 in € 19.900,00

*** * * ***

Stima dell'immobile n. 8 in perizia

Nel Comune di Roma

- Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano terra, a destinazione posto auto scoperto contraddistinto con il numero di interno 9, avente accesso da Viale Manzoni 35/B-Via San Quintino snc; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 261 subalterno 10**

Calcolo del valore di base (VB):

- *ANALISI DI MERCATO 1 (A.M. 1)-OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE – **O.M.I.** dell'Agenzia delle Entrate (1° SEMESTRE 2025) – (allegato 1)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Centrale/Esquilino (Piazza Vittorio)
  - Codice zona B18
  - Periodo di riferimento 1° semestre 2025
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3200,00 Valore medio €/mq 3800,00 Valore max €/mq 4400,00

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3800,00.**
- *ANALISI DI MERCATO 2 (A.M. 2)- BORSINOIMMOBILIARE.IT – (allegato 2)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Centro storico/ Esquilino – Piazza Vittorio
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3057,00 Valore medio €/mq 3858,00 Valore max €/mq 4659,00

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3858,00**.

Motori di ricerca on-line (Valori medi di vendita, annunci immobiliari)

- *ANALISI DI MERCATO 3 (A.M. 3) – REAL ADVISOR – (allegato 3)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Via Emanuele Filiberto- Via Viale Manzoni- Via San Quintino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 4500,00 Valore medio €/mq 4875,00 Valore max €/mq 5250,00

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 4875,00**
- *ANALISI DI MERCATO 4 (A.M. 4) –IMMOBILIARE.IT – (allegato 4)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Via San Quintino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3100,00 Valore medio €/mq 3800,00 Valore max €/mq 4500,00

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3800,00**
- *ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 5) – MERCATO IMMOBILIARE.INFO – (allegato 5)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Esquilino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq N.N. Valore medio €/mq 4920,00 Valore max. €/mq N.N

Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 4920,00**

- *ANALISI DI MERCATO 6 (A.M. 6) - ANNUNCI DI VENDITA – (allegato 6)*
  Sono stati rinvenuti N. 11 annunci di vendita riguardanti immobili che per caratteristiche possono compararsi all'unità in valutazione.
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 5200,00**

- *ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 7) - VALORE SOGGETTIVO*
  É stato attribuito il seguente valore:
  Per il residenziale: Valore **€/mq 4700,00**

Dalla media matematica delle analisi di mercato utilizzate, si ottiene:
€/mq (3800//00 + 3858//00 + 4875//00 + 3800//00 + 4920//00 + 5200//00 + 4700,00): 7 = €/mq 4450,42
arrotondato per difetto ad **€/mq 4450,00**.

Determinazione della superficie convenzionale o virtuale
Consistenze (C):
- Superficie utile mq 11,00

Coefficiente di destinazione al calcolo (CD):
- Posto auto scoperto 0,40

Coefficiente di piano (CP):
- Piano Terra: Comodamente utilizzabile + 10,00 % (1,10 al calcolo)

Coefficiente di Luminosità (CL):
- Luminoso: Non applicabile: +/- 0,00 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di vetusta (CV):
- Edificio di età oltre 40 anni - Normale: +/- 0,00 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di conservazione (CC):
- Manutenzione ordinaria - 5,00 % (0,95 al calcolo)

Coefficiente di qualità (CQ):
- Rilevante + 5,00 % (1,05 al calcolo)

Totale superficie virtuale (SV):
S.V. = C x CD x CP x CL x CV x CC x CR x CQ = mq 11,00 x (0,40 x 1,10 x 1,00 x 1,00 x 0,95 x 1,05) = mq 11,00 x 0,44 **= mq 4,84**

Determinazione del valore di base
Il valore di base sarà dato dal prodotto tra la superficie virtuale e il valore/mq così come sopra determinato. Quindi:
VB = SV x Valore €/mq = mq 4,84 x € 4450,00 = **€ 21.538,00**

Calcolo del valore finale (VF):
Al valore di base così come calcolato si applica un coefficiente di abbattimento (CA) pari a 0,925 per quanto esposto nel precedente paragrafo sui criteri di stima.
Per cui si avrà
Valore finale (VF) = VB x CA = € 21.538,00 x 0,925 = € 19.922,65
arrotondato per difetto ad € 19.900,00

Riepilogo del valore dell'unità immobiliare:

STIMA DELL'IMMOBILE N. 8 € 19.900,00

* * * *

Stima dell'immobile n. 9 in perizia

Nel Comune di Roma

- Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano terra, a destinazione posto auto scoperto contraddistinto con il numero di interno 12, avente accesso da Viale Manzoni 35/B-Via San Quintino snc; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 261 subalterno 13**

Calcolo del valore di base (VB):

- *ANALISI DI MERCATO 1 (A.M. 1)-OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE – **O.M.I.** dell'Agenzia delle Entrate (1° SEMESTRE 2025) – (allegato 1)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Centrale/Esquilino (Piazza Vittorio)
  - Codice zona B18
  - Periodo di riferimento 1° semestre 2025
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3200,00 Valore medio €/mq 3800,00 Valore max €/mq 4400,00

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3800,00.**
- *ANALISI DI MERCATO 2 (A.M. 2)- BORSINOIMMOBILIARE.IT – (allegato 2)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Centro storico/ Esquilino – Piazza Vittorio
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3057,00 Valore medio €/mq 3858,00 Valore max €/mq 4659,00

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3858,00**.

Motori di ricerca on-line (Valori medi di vendita, annunci immobiliari)

- *ANALISI DI MERCATO 3 (A.M. 3) – REAL ADVISOR – (allegato 3)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Via Emanuele Filiberto- Via Viale Manzoni- Via San Quintino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 4500,00 Valore medio €/mq 4875,00 Valore max €/mq 5250,00

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 4875,00**
- *ANALISI DI MERCATO 4 (A.M. 4) –IMMOBILIARE.IT – (allegato 4)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Via San Quintino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3100,00 Valore medio €/mq 3800,00 Valore max €/mq 4500,00

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3800,00**
- *ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 5) – MERCATO IMMOBILIARE.INFO – (allegato 5)*

- Comune di Roma
- Fascia/zona: Esquilino
- Periodo di riferimento attuale
- Destinazione Residenziale

Valore min. €/mq N.N. Valore medio €/mq 4920,00 Valore max. €/mq N.N

Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 4920,00**

- *ANALISI DI MERCATO 6 (A.M. 6) - ANNUNCI DI VENDITA – (allegato 6)*

  Sono stati rinvenuti N. 11 annunci di vendita riguardanti immobili che per caratteristiche possono compararsi all'unità in valutazione.

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 5200,00**

- *ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 7) - VALORE SOGGETTIVO*

  É stato attribuito il seguente valore:

  Per il residenziale: Valore **€/mq 4700,00**

Dalla media matematica delle analisi di mercato utilizzate, si ottiene:
€/mq (3800//00 + 3858//00 + 4875//00 + 3800//00 + 4920//00 + 5200//00 + 4700,00): 7 = €/mq 4450,42
arrotondato per difetto ad **€/mq 4450,00**.

Determinazione della superficie convenzionale o virtuale

Consistenze (C):

- Superficie utile mq 11,00

Coefficiente di destinazione al calcolo (CD):

- Posto auto scoperto 0,40

Coefficiente di piano (CP):

- Piano Terra: Comodamente utilizzabile + 10,00 % (1,10 al calcolo)

Coefficiente di Luminosità (CL):

- Luminoso: Non applicabile: +/- 0,00 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di vetusta (CV):

- Edificio di età oltre 40 anni - Normale: +/- 0,00 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di conservazione (CC):

- Manutenzione ordinaria - 5,00 % (0,95 al calcolo)

Coefficiente di qualità (CQ):

- Rilevante + 5,00 % (1,05 al calcolo)

Totale superficie virtuale (SV):

S.V. = C x CD x CP x CL x CV x CC x CR x CQ = mq 11,00 x (0,40 x 1,10 x 1,00 x 1,00 x 0,95 x 1,05) = mq 11,00 x 0,44 **= mq 4,84**

Determinazione del valore di base

Il valore di base sarà dato dal prodotto tra la superficie virtuale e il valore/mq così come sopra determinato. Quindi:

VB = SV x Valore €/mq = mq 4,84 x € 4.450,00 = **€ 21.538,00**

Calcolo del valore finale (VF):

Al valore di base così come calcolato si applica un coefficiente di abbattimento (CA) pari a 0,925

per quanto esposto nel precedente paragrafo sui criteri di stima.
Per cui si avrà
Valore finale (VF) = VB x CA = € 21.538,00 x 0,925 = € 19.922,65
arrotondato per difetto ad € 19.900,00

Riepilogo del valore dell'unità immobiliare:

STIMA DELL'IMMOBILE N. 9 € 19.900,00

* * * *

Stima dell'immobile n. 10 in perizia

Nel Comune di Roma

- Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano terra, a destinazione posto auto scoperto contraddistinto con il numero di interno 13, avente accesso da Viale Manzoni 35/B-Via San Quintino snc; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 261 subalterno 502**

Calcolo del valore di base (VB):

- *ANALISI DI MERCATO 1 (A.M. 1)-OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE – **O.M.I.** dell'Agenzia delle Entrate (1° SEMESTRE 2025) – (allegato 1)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Centrale/Esquilino (Piazza Vittorio)
  - Codice zona B18
  - Periodo di riferimento 1° semestre 2025
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3200,00 Valore medio €/mq 3800,00 Valore max €/mq 4400,00
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3800,00.**
- *ANALISI DI MERCATO 2 (A.M. 2)- BORSINOIMMOBILIARE.IT – (allegato 2)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Centro storico/ Esquilino – Piazza Vittorio
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3057,00 Valore medio €/mq 3858,00 Valore max €/mq 4659,00
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3858,00**.

Motori di ricerca on-line (Valori medi di vendita, annunci immobiliari)

- *ANALISI DI MERCATO 3 (A.M. 3) – REAL ADVISOR – (allegato 3)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Via Emanuele Filiberto- Via Viale Manzoni- Via San Quintino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 4500,00 Valore medio €/mq 4875,00 Valore max €/mq 5250,00
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 4875,00**
- *ANALISI DI MERCATO 4 (A.M. 4) –IMMOBILIARE.IT – (allegato 4)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Via San Quintino

- Periodo di riferimento attuale
- Destinazione Residenziale

Valore min. €/mq 3100,00 Valore medio €/mq 3800,00 Valore max €/mq 4500,00

Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3800,00**

- *ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 5) – MERCATO IMMOBILIARE.INFO – (allegato 5)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Esquilino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq N.N. Valore medio €/mq 4920,00 Valore max. €/mq N.N

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 4920,00**
- *ANALISI DI MERCATO 6 (A.M. 6) - ANNUNCI DI VENDITA – (allegato 6)*

  Sono stati rinvenuti N. 11 annunci di vendita riguardanti immobili che per caratteristiche possono compararsi all'unità in valutazione.

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 5200,00**

- *ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 7) - VALORE SOGGETTIVO*

  É stato attribuito il seguente valore:

  Per il residenziale: Valore **€/mq 4700,00**

Dalla media matematica delle analisi di mercato utilizzate, si ottiene:
€/mq (3800//00 + 3858//00 + 4875//00 + 3800//00 + 4920//00 + 5200//00 + 4700,00): 7 = €/mq 4450,42
arrotondato per difetto ad **€/mq 4450,00**.

Determinazione della superficie convenzionale o virtuale

Consistenze (C):

- Superficie utile mq 10,00

Coefficiente di destinazione al calcolo (CD):

- Posto auto scoperto 0,40

Coefficiente di piano (CP):

- Piano Terra: Comodamente utilizzabile + 10,00 % (1,10 al calcolo)

Coefficiente di Luminosità (CL):

- Luminoso: Non applicabile: +/- 0,00 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di vetusta (CV):

- Edificio di età oltre 40 anni - Normale: +/- 0,00 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di conservazione (CC):

- Manutenzione ordinaria - 5,00 % (0,95 al calcolo)

Coefficiente di qualità (CQ):

- Rilevante + 5,00 % (1,05 al calcolo)

Totale superficie virtuale (SV):

S.V. = C x CD x CP x CL x CV x CC x CR x CQ = mq 10,00 x (0,40 x 1,10 x 1,00 x 1,00 x 0,95 x 1,05) = mq 10,00 x 0,44 **= mq 4,40**

Determinazione del valore di base

Il valore di base sarà dato dal prodotto tra la superficie virtuale e il valore/mq così come sopra determinato. Quindi:

VB = SV x Valore €/mq = mq 4,40 x € 4.450,00 = **€ 19.580,00**

Calcolo del valore finale (VF):

Al valore di base così come calcolato si applica un coefficiente di abbattimento (CA) pari a 0,925 per quanto esposto nel precedente paragrafo sui criteri di stima.

Per cui si avrà

Valore finale (VF) = VB x CA = € 19.580,00 x 0,925 = € 18.640,16

arrotondato per eccesso ad € 18.650,00

Riepilogo del valore dell'unità immobiliare:

STIMA DELL'IMMOBILE N. 10 € 18.650,00

* * * *

Stima dell'immobile n. 11 in perizia

Nel Comune di Roma

- Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano terra, a destinazione garage contraddistinto con il numero di interno 7, avente accesso da Viale Manzoni 35/B-Via San Quintino snc; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 278 subalterno 1**

Calcolo del valore di base (VB):

- *ANALISI DI MERCATO 1 (A.M. 1)-OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE – **O.M.I.** dell'Agenzia delle Entrate (1° SEMESTRE 2025) – (allegato 1)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Centrale/Esquilino (Piazza Vittorio)
  - Codice zona B18
  - Periodo di riferimento 1° semestre 2025
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3200,00 Valore medio €/mq 3800,00 Valore max €/mq 4400,00

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3800,00.**
- *ANALISI DI MERCATO 2 (A.M. 2)- BORSINOIMMOBILIARE.IT – (allegato 2)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Centro storico/ Esquilino – Piazza Vittorio
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3057,00 Valore medio €/mq 3858,00 Valore max €/mq 4659,00

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3858,00**.

Motori di ricerca on-line (Valori medi di vendita, annunci immobiliari)

- *ANALISI DI MERCATO 3 (A.M. 3) – REAL ADVISOR – (allegato 3)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Via Emanuele Filiberto- Via Viale Manzoni- Via San Quintino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 4500,00 Valore medio €/mq 4875,00 Valore max €/mq 5250,00

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 4875,00**

- *ANALISI DI MERCATO 4 (A.M. 4) –IMMOBILIARE.IT – (allegato 4)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Via San Quintino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3100,00 Valore medio €/mq 3800,00 Valore max €/mq 4500,00
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3800,00**
- *ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 5) – MERCATO IMMOBILIARE.INFO – (allegato 5)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Esquilino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq N.N. Valore medio €/mq 4920,00 Valore max. €/mq N.N
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 4920,00**
- *ANALISI DI MERCATO 6 (A.M. 6) - ANNUNCI DI VENDITA – (allegato 6)*
  Sono stati rinvenuti N. 11 annunci di vendita riguardanti immobili che per caratteristiche possono compararsi all'unità in valutazione.
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 5200,00**

- *ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 7) - VALORE SOGGETTIVO*
  É stato attribuito il seguente valore:
  Per il residenziale: Valore **€/mq 4700,00**

Dalla media matematica delle analisi di mercato utilizzate, si ottiene:
€/mq (3800//00 + 3858//00 + 4875//00 + 3800//00 + 4920//00 + 5200//00 + 4700,00): 7 = €/mq 4450,42
arrotondato per difetto ad **€/mq 4450,00**.

Determinazione della superficie convenzionale o virtuale
Consistenze (C):
- Superficie utile mq 17,50

Coefficiente di destinazione al calcolo (CD):
- Garage 0,60

Coefficiente di piano (CP):
- Piano Terra: Comodamente utilizzabile + 10,00 % (1,10 al calcolo)

Coefficiente di Luminosità (CL):
- Luminoso: +/- 5,00 % (1,05 al calcolo)

Coefficiente di vetusta (CV):
- Edificio di età oltre 40 anni - Normale: +/- 0,00 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di conservazione (CC):
- Manutenzione ordinaria - 5,00 % (0,95 al calcolo)

Coefficiente di qualità (CQ):
- Rilevante + 5,00 % (1,05 al calcolo)

Totale superficie virtuale (SV):

S.V. = C x CD x CP x CL x CV x CC x CR x CQ = mq 17,50 x (0,60 x 1,10 x 1,05 x 1,00 x 0,95 x 1,05) = mq 17,50 x 0,69 **= mq 12,08**

Determinazione del valore di base

Il valore di base sarà dato dal prodotto tra la superficie virtuale e il valore/mq così come sopra determinato. Quindi:

VB = SV x Valore €/mq = mq 12,08 x € 4.450,00 = **€ 53.756,00**

Calcolo del valore finale (VF):

Al valore di base così come calcolato si applica un coefficiente di abbattimento (CA) pari a 0,925 per quanto esposto nel precedente paragrafo sui criteri di stima.

Per cui si avrà

Valore finale (VF) = VB x CA = € 53.756 x 0,925 = € 49.724,30

arrotondato per difetto ad € 49.700,00

Riepilogo del valore dell'unità immobiliare:

STIMA DELL'IMMOBILE N. 11 € 49.700,00

* * * *

Stima dell'immobile n. 12 in perizia

Nel Comune di Roma

- Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano seminterrato, a destinazione Ufficio contraddistinto con il numero di interno S02, avente accesso da Via Emanuele Filiberto n. 100; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 subalterno 572**

Calcolo del valore di base (VB):

Analisi di mercato scelte a confronto:

- *ANALISI DI MERCATO 1 (A.M. 1)-OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE – **O.M.I.** dell'Agenzia delle Entrate (1° SEMESTRE 2025) – (allegato 7)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Centrale/Esquilino (Piazza Vittorio)
  - Codice zona B18
  - Periodo di riferimento 1° semestre 2025
  - Destinazione Uffici

  Valore min. €/mq 2600,00 Valore medio €/mq 3150,00 Valore max €/mq 3700,00

  Si prende in considerazione il valore massimo di **€/mq 3700,00**.
- *ANALISI DI MERCATO 2 (A.M. 2)- BORSINOIMMOBILIARE.IT – (allegato 8)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Centro storico/ Esquilino – Piazza Vittorio
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Uffici

  Valore min. €/mq 2385,00 Valore medio €/mq 3144,00 Valore max €/mq 3903,00

  Si prende in considerazione il valore massimo di **€/mq 3903,00**.
- *ANALISI DI MERCATO 3 (A.M. 3) –CAASA.IT – (allegato 9)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Esquilino
  - Periodo di riferimento attuale

- Destinazione uffici

Prezzo richiesto **€/mq 4315,00**

- *ANALISI DI MERCATO 4 (A.M. 4) - ANNUNCI DI VENDITA – (allegato 10)*
-

Sono stati rinvenuti N. 5 annunci di vendita riguardanti immobili che per caratteristiche possono compararsi all'unità in valutazione.

Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 4500,00**

- *ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 5) - VALORE SOGGETTIVO*

É stato attribuito il seguente valore:

Per il direzionale: Valore **€/mq 4100,00**

Dalla media matematica delle analisi di mercato utilizzate, si ottiene:
€/mq (3700//00 + 3903//00 + 4315//00 + 4500//00 + 4100//00): 5 = €/mq 4103,60
arrotondato per difetto ad **€/mq 4100,00**.

Determinazione della superficie convenzionale o virtuale

Consistenze (C):

- Superficie coperta direzionale mq 81,00
- Superficie deposito interno mq 30,00
- Superficie sottoscala mq 9,00

Coefficiente di destinazione al calcolo (CD):

- Ufficio (CD1) 1,00
- Deposito comunicante internamente 0,70
- Sottoscala 0,60

Coefficiente di piano (CP):

- Piano seminterrato : - 10,00 % (0,90 al calcolo)

Coefficiente di Luminosità (CL):

- sufficientemente luminoso/scarsamente luminoso: - 2,50 % (0,975 al calcolo)

Coefficiente di vetusta (CV):

- Edificio di età oltre 40 anni - Normale: +/- 0,00 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di conservazione (CC):

- Ristrutturato + 10,00 % (1,10 al calcolo)

Coefficiente di riscaldamento (CR):

- Autonomo + 5,00 % (1,05 al calcolo)

Coefficiente di qualità (CQ):

- Rilevante + 5,00 % (1,05 al calcolo)

Totale superficie virtuale (SV):

S.V. = [C x CD] x CP x CL x CV x CC x CR x CQ = mq [(81,00 x 1,00) + (30,00 x 0,70) + (9,00 x 0,60)] x (0,90 x 0,975 x 1,00 x 1,10 x 1,05 x 1,05) = mq 107,40 x 1,06 = 113,84

Determinazione del valore di base

Il valore di base sarà dato dal prodotto tra la superficie virtuale e il valore/mq così come sopra determinato. Quindi:

VB = SV x Valore €/mq = mq 113,84 x € 4100,00 = € 466.744,00

Calcolo del valore finale (VF):

Al valore di base così come calcolato si applica un coefficiente di abbattimento (CA) pari a 0,90

per quanto esposto nel precedente paragrafo sui criteri di stima.
Per cui si avrà
Valore finale (VF) = VB x CA = € 466.744,00 x 0,85 = € 396.732,40
arrotondato per eccesso ad € 396.750,00

Riepilogo del valore dell'unità immobiliare:

STIMA DELL'IMMOBILE N. 12 € 396.750,00

* * * *

Stima dell'immobile n. 13 in perizia

Nel Comune di Roma

- Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano seminterrato, a destinazione abitazione contraddistinto con il numero di interno S01, avente accesso da Via Emanuele Filiberto n. 100; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 subalterno 544**

Calcolo del valore di base (VB):

- *ANALISI DI MERCATO 1 (A.M. 1)-OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE – **O.M.I.** dell'Agenzia delle Entrate (1° SEMESTRE 2025) – (allegato 1)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Centrale/Esquilino (Piazza Vittorio)
  - Codice zona B18
  - Periodo di riferimento 1° semestre 2025
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3200,00 Valore medio €/mq 3800,00 Valore max €/mq 4400,00
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3800,00.**
- *ANALISI DI MERCATO 2 (A.M. 2)- BORSINOIMMOBILIARE.IT – (allegato 2)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Centro storico/ Esquilino – Piazza Vittorio
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3057,00 Valore medio €/mq 3858,00 Valore max €/mq 4659,00
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3858,00**.

Motori di ricerca on-line (Valori medi di vendita, annunci immobiliari)

- *ANALISI DI MERCATO 3 (A.M. 3) – REAL ADVISOR – (allegato 3)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Via Emanuele Filiberto- Via Viale Manzoni- Via San Quintino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 4500,00 Valore medio €/mq 4875,00 Valore max €/mq 5250,00
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 4875,00**
- *ANALISI DI MERCATO 4 (A.M. 4) –IMMOBILIARE.IT – (allegato 4)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Via San Quintino

- Periodo di riferimento attuale
- Destinazione Residenziale

Valore min. €/mq 3100,00 Valore medio €/mq 3800,00 Valore max €/mq 4500,00

Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3800,00**

- *ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 5) – MERCATO IMMOBILIARE.INFO – (allegato 5)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Esquilino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq N.N. Valore medio €/mq 4920,00 Valore max. €/mq N.N

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 4920,00**
- *ANALISI DI MERCATO 6 (A.M. 6) - ANNUNCI DI VENDITA – (allegato 6)*

  Sono stati rinvenuti N. 11 annunci di vendita riguardanti immobili che per caratteristiche possono compararsi all'unità in valutazione.

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 5200,00**

- *ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 7) - VALORE SOGGETTIVO*

  É stato attribuito il seguente valore:

  Per il residenziale: Valore **€/mq 4700,00**

Dalla media matematica delle analisi di mercato utilizzate, si ottiene:
€/mq (3800//00 + 3858//00 + 4875//00 + 3800//00 + 4920//00 + 5200//00 + 4700,00): 7 = €/mq 4450,42
arrotondato per difetto ad **€/mq 4450,00**.

Determinazione della superficie convenzionale o virtuale

Consistenze (C):

5. Superficie coperta residenziale mq 74,00

Coefficiente di destinazione al calcolo (CD):

- Abitazione (CD1) 1,00
- Ingresso comune (CD2) -

Coefficiente di piano (CP):

- Piano Seminterrato: - 10,00 % (0,90 al calcolo)

Coefficiente di Luminosità (CL):

- Sufficientemente Luminoso: + 0,00 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di vetusta (CV):

- Edificio di età oltre 40 anni - Normale: +/- 0,00 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di conservazione (CC):

- Ristrutturato + 10,00 % (1,10 al calcolo)

Coefficiente di riscaldamento (CR):

- Autonomo + 5,00 % (1,05 al calcolo)

Coefficiente di qualità (CQ):

- Rilevante + 5,00 % (1,05 al calcolo)

Totale superficie virtuale (SV):

S.V. = [C x CD] x CP x CL x CV x CC x CR x CQ = mq [(74,00 x 1,00)] x (0,90 x 1,00 x 1,00 x 1,10 x 1,05 x 1,05) = mq 74,00 x 1,09 **= mq 80,66**

Determinazione del valore di base

Il valore di base sarà dato dal prodotto tra la superficie virtuale e il valore/mq così come sopra determinato. Quindi:

VB = SV x Valore €/mq = mq 80,66 x € 4450,00 = **€ 358.937,00**

Calcolo del valore finale (VF):

Al valore di base così come calcolato si applica un coefficiente di abbattimento (CA) pari a 0,85 per quanto esposto nel precedente paragrafo sui criteri di stima.

Per cui si avrà

Valore finale (VF) = VB x CA = € 358.937,00 x 0,85 = € 305.096,45

arrotondato per eccesso ad € 305.100,00

Riepilogo del valore dell'unità immobiliare:

STIMA DELL'IMMOBILE N. 13 € 305.100,00

* * * *

Stima dell'immobile n. 14 in perizia

Nel Comune di Roma

- Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano seminterrato, a destinazione abitazione contraddistinto con il numero di interno S03, avente accesso da Viale Manzoni 35/B- Via S. Quintino snc; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 subalterno 567.**

Calcolo del valore di base (VB):

- *ANALISI DI MERCATO 1 (A.M. 1)-OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE –* ***O.M.I.*** *dell'Agenzia delle Entrate (1° SEMESTRE 2025) – (allegato 1)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Centrale/Esquilino (Piazza Vittorio)
  - Codice zona B18
  - Periodo di riferimento 1° semestre 2025
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3200,00 Valore medio €/mq 3800,00 Valore max €/mq 4400,00

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3800,00.**
- *ANALISI DI MERCATO 2 (A.M. 2)- BORSINOIMMOBILIARE.IT – (allegato 2)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Centro storico/ Esquilino – Piazza Vittorio
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3057,00 Valore medio €/mq 3858,00 Valore max €/mq 4659,00

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3858,00**.

Motori di ricerca on-line (Valori medi di vendita, annunci immobiliari)

- *ANALISI DI MERCATO 3 (A.M. 3) – REAL ADVISOR – (allegato 3)*
  - Comune di Roma

- Fascia/zona: Via Emanuele Filiberto- Via Viale Manzoni- Via San Quintino
- Periodo di riferimento attuale
- Destinazione Residenziale

Valore min. €/mq 4500,00 Valore medio €/mq 4875,00 Valore max €/mq 5250,00
Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 4875,00**

- *ANALISI DI MERCATO 4 (A.M. 4) –IMMOBILIARE.IT – (allegato 4)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Via San Quintino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3100,00 Valore medio €/mq 3800,00 Valore max €/mq 4500,00
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3800,00**
- *ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 5) – MERCATO IMMOBILIARE.INFO – (allegato 5)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Esquilino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq N.N. Valore medio €/mq 4920,00 Valore max. €/mq N.N
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 4920,00**
- *ANALISI DI MERCATO 6 (A.M. 6) - ANNUNCI DI VENDITA – (allegato 6)*
  Sono stati rinvenuti N. 11 annunci di vendita riguardanti immobili che per caratteristiche possono compararsi all'unità in valutazione.
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 5200,00**

- *ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 7) - VALORE SOGGETTIVO*
  É stato attribuito il seguente valore:
  Per il residenziale: Valore **€/mq 4700,00**

Dalla media matematica delle analisi di mercato utilizzate, si ottiene:
€/mq (3800//00 + 3858//00 + 4875//00 + 3800//00 + 4920//00 + 5200//00 + 4700,00): 7 = €/mq 4450,42
arrotondato per difetto ad **€/mq 4450,00**.

Determinazione della superficie convenzionale o virtuale
Consistenze (C):
6. Superficie coperta residenziale mq 114,00

Coefficiente di destinazione al calcolo (CD):
- Abitazione (CD1) 1,00
- Ingresso comune (CD2) -

Coefficiente di piano (CP):
- Piano seminterrato: - 10,00 % (0,90 al calcolo)

Coefficiente di Luminosità (CL):
- Luminoso: + 0,05 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di vetusta (CV):

- Edificio di età oltre 40 anni - Normale: +/- 0,00 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di conservazione (CC):

- Ristrutturato + 10,00 % (1,10 al calcolo)

Coefficiente di riscaldamento (CR):

- Autonomo + 5,00 % (1,05 al calcolo)

Coefficiente di qualità (CQ):

- Rilevante + 5,00 % (1,05 al calcolo)

Totale superficie virtuale (SV):

S.V. = [C x CD] x CP x CL x CV x CC x CR x CQ = mq [(114,00 x 1,00)] x (0,90 x 1,00 x 1,00 x 1,10 x 1,05 x 1,05) = mq 114,00 x 1,09 **= mq 124,26**

Determinazione del valore di base

Il valore di base sarà dato dal prodotto tra la superficie virtuale e il valore/mq così come sopra determinato. Quindi:

VB = SV x Valore €/mq = mq 124,26 x € 4450,00 = **€ 552.957,00**

Calcolo del valore finale (VF):

Al valore di base così come calcolato si applica un coefficiente di abbattimento (CA) pari a 0,85 per quanto esposto nel precedente paragrafo sui criteri di stima.

Per cui si avrà

Valore finale (VF) = VB x CA = € 552.957 x 0,85 = € 470.013,45

arrotondato per difetto ad € 470.000,00

Riepilogo del valore dell'unità immobiliare:

STIMA DELL'IMMOBILE N. 14 € 470.000,00

* * * *

Stima dell'immobile n. 15 in perizia

Nel Comune di Roma

- Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano seminterrato, a destinazione abitazione contraddistinto con il numero di interno S04, avente accesso da Viale Manzoni 35/B- Via S. Quintino snc; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 subalterno 545.**

Calcolo del valore di base (VB):

- *ANALISI DI MERCATO 1 (A.M. 1)-OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE – **O.M.I.** dell'Agenzia delle Entrate (1° SEMESTRE 2025) – (allegato 1)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Centrale/Esquilino (Piazza Vittorio)
  - Codice zona B18
  - Periodo di riferimento 1° semestre 2025
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3200,00 Valore medio €/mq 3800,00 Valore max €/mq 4400,00

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3800,00.**
- *ANALISI DI MERCATO 2 (A.M. 2)- BORSINOIMMOBILIARE.IT – (allegato 2)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Centro storico/ Esquilino – Piazza Vittorio

- Periodo di riferimento attuale
- Destinazione Residenziale

Valore min. €/mq 3057,00 Valore medio €/mq 3858,00 Valore max €/mq 4659,00

Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3858,00**.

Motori di ricerca on-line (Valori medi di vendita, annunci immobiliari)

- *ANALISI DI MERCATO 3 (A.M. 3) – REAL ADVISOR – (allegato 3)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Via Emanuele Filiberto- Via Viale Manzoni- Via San Quintino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 4500,00 Valore medio €/mq 4875,00 Valore max €/mq 5250,00

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 4875,00**
- *ANALISI DI MERCATO 4 (A.M. 4) –IMMOBILIARE.IT – (allegato 4)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Via San Quintino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3100,00 Valore medio €/mq 3800,00 Valore max €/mq 4500,00

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3800,00**
- *ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 5) – MERCATO IMMOBILIARE.INFO – (allegato 5)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Esquilino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq N.N. Valore medio €/mq 4920,00 Valore max. €/mq N.N

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 4920,00**
- *ANALISI DI MERCATO 6 (A.M. 6) - ANNUNCI DI VENDITA – (allegato 6)*

  Sono stati rinvenuti N. 11 annunci di vendita riguardanti immobili che per caratteristiche possono compararsi all'unità in valutazione.

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 5200,00**

- *ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 7) - VALORE SOGGETTIVO*

  É stato attribuito il seguente valore:

  Per il residenziale: Valore **€/mq 4700,00**

Dalla media matematica delle analisi di mercato utilizzate, si ottiene:
€/mq (3800//00 + 3858//00 + 4875//00 + 3800//00 + 4920//00 + 5200//00 + 4700,00): 7 = €/mq 4450,42
arrotondato per difetto ad **€/mq 4450,00**.

Determinazione della superficie convenzionale o virtuale

Consistenze (C):

7. Superficie coperta residenziale mq 75,00
8. Quota proporzionale della parte comune di proprietà mq 4,27 (su mq 6,70 totali)

Coefficiente di destinazione al calcolo (CD):

- Abitazione (CD1) 1,00
- Ingresso comune (CD2) 0,75

Coefficiente di piano (CP):

- Piano seminterrato: - 10,00 % (0,90 al calcolo)

Coefficiente di Luminosità (CL):

- Sufficientemente luminoso: + 0,00 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di vetusta (CV):

- Edificio di età oltre 40 anni - Normale: +/- 0,00 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di conservazione (CC):

- Ristrutturato + 10,00 % (1,10 al calcolo)

Coefficiente di riscaldamento (CR):

- Autonomo + 5,00 % (1,05 al calcolo)

Coefficiente di qualità (CQ):

- Rilevante + 5,00 % (1,05 al calcolo)

Totale superficie virtuale (SV):

S.V. = [C x CD] x CP x CL x CV x CC x CR x CQ = mq [(75,00 x 1,00) + (4,27 x 0,75)] x (0,90 x 1,00 x 1,00 x 1,10 x 1,05 x 1,05) = mq 78,20 x 1,09 **= mq 85,24**

Determinazione del valore di base

Il valore di base sarà dato dal prodotto tra la superficie virtuale e il valore/mq così come sopra determinato. Quindi:

VB = SV x Valore €/mq = mq 85,24 x € 4450,00 = € 379.318,00

Calcolo del valore finale (VF):

Al valore di base così come calcolato si applica un coefficiente di abbattimento (CA) pari a 0,85 per quanto esposto nel precedente paragrafo sui criteri di stima.

Per cui si avrà

Valore finale (VF) = VB x CA = € 379.318,00 x 0,85 = € 322.420,30

arrotondato per difetto ad € 322.400,00

Riepilogo del valore dell'unità immobiliare:

STIMA DELL'IMMOBILE N. 15 € 322.400,00

* * * *

Stima dell'immobile n. 16 in perizia

Nel Comune di Roma

- Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano seminterrato, a destinazione abitazione contraddistinto con il numero di interno S05, avente accesso da Viale Manzoni 35/B- Via S. Quintino snc; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 subalterno 546.**

Calcolo del valore di base (VB):

- *ANALISI DI MERCATO 1 (A.M. 1)-OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE – **O.M.I.** dell'Agenzia delle Entrate (1° SEMESTRE 2025) – (allegato 1)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Centrale/Esquilino (Piazza Vittorio)
  - Codice zona B18
  - Periodo di riferimento 1° semestre 2025
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3200,00 Valore medio €/mq 3800,00 Valore max €/mq 4400,00
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3800,00.**
- *ANALISI DI MERCATO 2 (A.M. 2)- BORSINOIMMOBILIARE.IT – (allegato 2)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Centro storico/ Esquilino – Piazza Vittorio
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3057,00 Valore medio €/mq 3858,00 Valore max €/mq 4659,00
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3858,00**.

Motori di ricerca on-line (Valori medi di vendita, annunci immobiliari)
- *ANALISI DI MERCATO 3 (A.M. 3) – REAL ADVISOR – (allegato 3)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Via Emanuele Filiberto- Via Viale Manzoni- Via San Quintino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 4500,00 Valore medio €/mq 4875,00 Valore max €/mq 5250,00
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 4875,00**
- *ANALISI DI MERCATO 4 (A.M. 4) –IMMOBILIARE.IT – (allegato 4)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Via San Quintino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3100,00 Valore medio €/mq 3800,00 Valore max €/mq 4500,00
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3800,00**
- *ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 5) – MERCATO IMMOBILIARE.INFO – (allegato 5)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Esquilino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq N.N. Valore medio €/mq 4920,00 Valore max. €/mq N.N
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 4920,00**
- *ANALISI DI MERCATO 6 (A.M. 6) - ANNUNCI DI VENDITA – (allegato 6)*
  Sono stati rinvenuti N. 11 annunci di vendita riguardanti immobili che per caratteristiche possono compararsi all'unità in valutazione.
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 5200,00**

- *ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 7) - VALORE SOGGETTIVO*
  É stato attribuito il seguente valore:
  Per il residenziale: Valore **€/mq 4700,00**

Dalla media matematica delle analisi di mercato utilizzate, si ottiene:
€/mq (3800//00 + 3858//00 + 4875//00 + 3800//00 + 4920//00 + 5200//00 + 4700,00): 7 = €/mq 4450,42
arrotondato per difetto ad **€/mq 4450,00**.

Determinazione della superficie convenzionale o virtuale
Consistenze (C):
9. Superficie coperta residenziale mq 45,00
10. Quota proporzionale della parte comune di proprietà mq 2,43 (su mq 6,70 totali)
Coefficiente di destinazione al calcolo (CD):
- Abitazione (CD1) 1,00
- Ingresso comune (CD2) 0,75

Coefficiente di piano (CP):
- Piano seminterrato : - 10,00 % (0,90 al calcolo)

Coefficiente di Luminosità (CL):
- Sufficientemente luminoso: + 0,00 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di vetusta (CV):
- Edificio di età oltre 40 anni - Normale: +/- 0,00 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di conservazione (CC):
- Ristrutturato + 10,00 % (1,10 al calcolo)

Coefficiente di riscaldamento (CR):
- Autonomo + 5,00 % (1,05 al calcolo)

Coefficiente di qualità (CQ):
- Rilevante + 5,00 % (1,05 al calcolo)

Totale superficie virtuale (SV):
S.V. = [C x CD] x CP x CL x CV x CC x CR x CQ = mq [(45,00 x 1,00) + (2,43 x 0,75)] x (0,90 x 1,00 x 1,00 x 1,10 x 1,05 x 1,05) = mq 46,82 x 1,09 **= mq 51,03**
Determinazione del valore di base
Il valore di base sarà dato dal prodotto tra la superficie virtuale e il valore/mq così come sopra determinato. Quindi:
VB = SV x Valore €/mq = mq 51,03 x € 4450,00 = **€ 227.083,50**
Calcolo del valore finale (VF):
Al valore di base così come calcolato si applica un coefficiente di abbattimento (CA) pari a 0,85 per quanto esposto nel precedente paragrafo sui criteri di stima.
Per cui si avrà
Valore finale (VF) = VB x CA = € 227.083,50 x 0,85 = € 193.020,97
arrotondato per difetto ad € 193.000
Riepilogo del valore dell'unità immobiliare:

STIMA DELL'IMMOBILE N. 16 € 193.000,00

* * * *

Stima dell'immobile n. 17 in perizia

Nel Comune di Roma

- Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano primo, a destinazione abitazione contraddistinto con il numero di interno 1A, avente accesso da Via Emanuele Filiberto n. 100; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 subalterno 536.**

Calcolo del valore di base (VB):

- *ANALISI DI MERCATO 1 (A.M. 1)-OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE – **O.M.I.** dell'Agenzia delle Entrate (1° SEMESTRE 2025) – (allegato 1)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Centrale/Esquilino (Piazza Vittorio)
  - Codice zona B18
  - Periodo di riferimento 1° semestre 2025
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3200,00 Valore medio €/mq 3800,00 Valore max €/mq 4400,00

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3800,00.**
- *ANALISI DI MERCATO 2 (A.M. 2)- BORSINOIMMOBILIARE.IT – (allegato 2)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Centro storico/ Esquilino – Piazza Vittorio
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3057,00 Valore medio €/mq 3858,00 Valore max €/mq 4659,00

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3858,00**.

Motori di ricerca on-line (Valori medi di vendita, annunci immobiliari)

- *ANALISI DI MERCATO 3 (A.M. 3) – REAL ADVISOR – (allegato 3)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Via Emanuele Filiberto- Via Viale Manzoni- Via San Quintino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 4500,00 Valore medio €/mq 4875,00 Valore max €/mq 5250,00

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 4875,00**
- *ANALISI DI MERCATO 4 (A.M. 4) –IMMOBILIARE.IT – (allegato 4)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Via San Quintino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3100,00 Valore medio €/mq 3800,00 Valore max €/mq 4500,00

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3800,00**
- *ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 5) – MERCATO IMMOBILIARE.INFO – (allegato 5)*

- Comune di Roma
- Fascia/zona: Esquilino
- Periodo di riferimento attuale
- Destinazione Residenziale

Valore min. €/mq N.N. Valore medio €/mq 4920,00 Valore max. €/mq N.N

Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 4920,00**

- *ANALISI DI MERCATO 6 (A.M. 6) - ANNUNCI DI VENDITA – (allegato 6)*

  Sono stati rinvenuti N. 11 annunci di vendita riguardanti immobili che per caratteristiche possono compararsi all'unità in valutazione.

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 5200,00**

- *ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 7) - VALORE SOGGETTIVO*

  É stato attribuito il seguente valore:

  Per il residenziale: Valore **€/mq 4700,00**

Dalla media matematica delle analisi di mercato utilizzate, si ottiene:
€/mq (3800//00 + 3858//00 + 4875//00 + 3800//00 + 4920//00 + 5200//00 + 4700,00): 7 = €/mq 4450,42
arrotondato per difetto ad **€/mq 4450,00**.

Determinazione della superficie convenzionale o virtuale

Consistenze (C):

11. Superficie coperta residenziale mq 46,00
12. Quota proporzionale della parte comune di proprietà mq 5,62 (su mq 19,10 totali)

Coefficiente di destinazione al calcolo (CD):

- Abitazione (CD1) 1,00
- Ingresso comune (CD2) 0,75

Coefficiente di piano (CP):

- Piano Primo : - 5,00 % (0,95 al calcolo)

Coefficiente di Luminosità (CL):

- Luminoso: + 5,00 % (1,05 al calcolo)

Coefficiente di vetusta (CV):

- Edificio di età oltre 40 anni - Normale: +/- 0,00 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di conservazione (CC):

- Ristrutturato + 10,00 % (1,10 al calcolo)

Coefficiente di riscaldamento (CR):

- Autonomo + 5,00 % (1,05 al calcolo)

Coefficiente di qualità (CQ):

- Rilevante + 5,00 % (1,05 al calcolo)

Totale superficie virtuale (SV):

S.V. = [C x CD] x CP x CL x CV x CC x CR x CQ = mq [(46,00 x 1,00) + (5,62 x 0,75)] x (0,95 x 1,05 x 1,00 x 1,10 x 1,05 x 1,05) = mq 50,21 x 1,21 **= mq 60,75**

Determinazione del valore di base

Il valore di base sarà dato dal prodotto tra la superficie virtuale e il valore/mq così come sopra determinato. Quindi:

VB = SV x Valore €/mq = mq 60,75 x € 4450,00 = € 270.337,50

Calcolo del valore finale (VF):

Al valore di base così come calcolato si applica un coefficiente di abbattimento (CA) pari a 0,85 per quanto esposto nel precedente paragrafo sui criteri di stima.

Per cui si avrà

Valore finale (VF) = VB x CA = € 270.337,50 x 0,85 = € 229.786,87

arrotondato per eccesso ad € 229.800,00

Riepilogo del valore dell'unità immobiliare:

STIMA DELL'IMMOBILE N. 17 € 229.800,00

* * * *

Stima dell'immobile n. 18 in perizia

Nel Comune di Roma

- Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano primo, a destinazione abitazione contraddistinto con il numero di interno 1B, avente accesso da Via Emanuele Filiberto n. 100; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 subalterno 537.**

Calcolo del valore di base (VB):

- *ANALISI DI MERCATO 1 (A.M. 1)-OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE – **O.M.I.** dell'Agenzia delle Entrate (1° SEMESTRE 2025) – (allegato 1)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Centrale/Esquilino (Piazza Vittorio)
  - Codice zona B18
  - Periodo di riferimento 1° semestre 2025
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3200,00 Valore medio €/mq 3800,00 Valore max €/mq 4400,00

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3800,00.**
- *ANALISI DI MERCATO 2 (A.M. 2)- BORSINOIMMOBILIARE.IT – (allegato 2)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Centro storico/ Esquilino – Piazza Vittorio
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3057,00 Valore medio €/mq 3858,00 Valore max €/mq 4659,00

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3858,00**.

Motori di ricerca on-line (Valori medi di vendita, annunci immobiliari)

- *ANALISI DI MERCATO 3 (A.M. 3) – REAL ADVISOR – (allegato 3)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Via Emanuele Filiberto- Via Viale Manzoni- Via San Quintino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 4500,00 Valore medio €/mq 4875,00 Valore max €/mq 5250,00

Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 4875,00**

- *ANALISI DI MERCATO 4 (A.M. 4) –IMMOBILIARE.IT – (allegato 4)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Via San Quintino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3100,00 Valore medio €/mq 3800,00 Valore max €/mq 4500,00

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3800,00**
- *ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 5) – MERCATO IMMOBILIARE.INFO – (allegato 5)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Esquilino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq N.N. Valore medio €/mq 4920,00 Valore max. €/mq N.N

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 4920,00**
- *ANALISI DI MERCATO 6 (A.M. 6) - ANNUNCI DI VENDITA – (allegato 6)*

  Sono stati rinvenuti N. 11 annunci di vendita riguardanti immobili che per caratteristiche possono compararsi all'unità in valutazione.

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 5200,00**

- *ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 7) - VALORE SOGGETTIVO*

  É stato attribuito il seguente valore:

  Per il residenziale: Valore **€/mq 4700,00**

Dalla media matematica delle analisi di mercato utilizzate, si ottiene:
€/mq (3800//00 + 3858//00 + 4875//00 + 3800//00 + 4920//00 + 5200//00 + 4700,00): 7 = €/mq 4450,42
arrotondato per difetto ad **€/mq 4450,00**.

Determinazione della superficie convenzionale o virtuale

Consistenze (C):

13. Superficie coperta residenziale mq 48,00
14. Quota proporzionale della parte comune di proprietà mq 5,97 (su mq 19,10 totali)

Coefficiente di destinazione al calcolo (CD):

- Abitazione (CD1) 1,00
- Ingresso comune (CD2) 0,75

Coefficiente di piano (CP):

- Piano Primo : - 5,00 % (0,95 al calcolo)

Coefficiente di Luminosità (CL):

- Luminoso: + 5,00 % (1,05 al calcolo)

Coefficiente di vetusta (CV):

- Edificio di età oltre 40 anni - Normale: +/- 0,00 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di conservazione (CC):

- Ristrutturato + 10,00 % (1,10 al calcolo)

Coefficiente di riscaldamento (CR):

- Autonomo + 5,00 % (1,05 al calcolo)

Coefficiente di qualità (CQ):

- Rilevante + 5,00 % (1,05 al calcolo)

Totale superficie virtuale (SV):

S.V. = [C x CD] x CP x CL x CV x CC x CR x CQ = mq [(48,00 x 1,00) + (5,97 x 0,75)] x (0,95 x 1,05 x 1,00 x 1,10 x 1,05 x 1,05) = mq 52,48 x 1,21 **= mq 63,50**

Determinazione del valore di base

Il valore di base sarà dato dal prodotto tra la superficie virtuale e il valore/mq così come sopra determinato. Quindi:

VB = SV x Valore €/mq = mq 63,50 x € 4450,00 = **€ 282.575,00**

Calcolo del valore finale (VF):

Al valore di base così come calcolato si applica un coefficiente di abbattimento (CA) pari a 0,85 per quanto esposto nel precedente paragrafo sui criteri di stima.

Per cui si avrà

Valore finale (VF) = VB x CA = € 282.575 x 0,85 = € 240.188,75

arrotondato per eccesso ad € 240.200,00

Riepilogo del valore dell'unità immobiliare:

STIMA DELL'IMMOBILE N. 18 € 240.200,00

* * * *

Stima dell'immobile n. 19 in perizia

Nel Comune di Roma

- Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano primo, a destinazione abitazione contraddistinto con il numero di interno 1C, avente accesso da Via Emanuele Filiberto n. 100; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 subalterno 538.**

Calcolo del valore di base (VB):

- *ANALISI DI MERCATO 1 (A.M. 1)-OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE – **O.M.I.** dell'Agenzia delle Entrate (1° SEMESTRE 2025) – (allegato 1)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Centrale/Esquilino (Piazza Vittorio)
  - Codice zona B18
  - Periodo di riferimento 1° semestre 2025
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3200,00 Valore medio €/mq 3800,00 Valore max €/mq 4400,00

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3800,00.**
- *ANALISI DI MERCATO 2 (A.M. 2)- BORSINOIMMOBILIARE.IT – (allegato 2)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Centro storico/ Esquilino – Piazza Vittorio
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3057,00 Valore medio €/mq 3858,00 Valore max €/mq 4659,00

Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3858,00**.

Motori di ricerca on-line (Valori medi di vendita, annunci immobiliari)

- *ANALISI DI MERCATO 3 (A.M. 3) – REAL ADVISOR – (allegato 3)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Via Emanuele Filiberto- Via Viale Manzoni- Via San Quintino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 4500,00 Valore medio €/mq 4875,00 Valore max €/mq 5250,00
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 4875,00**
- *ANALISI DI MERCATO 4 (A.M. 4) –IMMOBILIARE.IT – (allegato 4)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Via San Quintino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3100,00 Valore medio €/mq 3800,00 Valore max €/mq 4500,00
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3800,00**
- *ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 5) – MERCATO IMMOBILIARE.INFO – (allegato 5)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Esquilino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq N.N. Valore medio €/mq 4920,00 Valore max. €/mq N.N
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 4920,00**
- *ANALISI DI MERCATO 6 (A.M. 6) - ANNUNCI DI VENDITA – (allegato 6)*

  Sono stati rinvenuti N. 11 annunci di vendita riguardanti immobili che per caratteristiche possono compararsi all'unità in valutazione.
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 5200,00**

- *ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 7) - VALORE SOGGETTIVO*

  É stato attribuito il seguente valore:
  Per il residenziale: Valore **€/mq 4700,00**

Dalla media matematica delle analisi di mercato utilizzate, si ottiene:
€/mq (3800//00 + 3858//00 + 4875//00 + 3800//00 + 4920//00 + 5200//00 + 4700,00): 7 = €/mq 4450,42
arrotondato per difetto ad **€/mq 4450,00**.

Determinazione della superficie convenzionale o virtuale

Consistenze (C):

15. Superficie coperta residenziale mq 47,00
16. Ripostiglio esterno residenziale mq 14,00
17. Quota proporzionale della parte comune di proprietà mq 7,51 (su mq 19,10 totali)

Coefficiente di destinazione al calcolo (CD):

- Abitazione (CD1) 1,00
- Ripostiglio esterno residenziale 0,90
- Ingresso comune (CD2) 0,75

Coefficiente di piano (CP):

- Piano Primo : - 5,00 % (0,95 al calcolo)

Coefficiente di Luminosità (CL):

- Luminoso: + 5,00 % (1,05 al calcolo)

Coefficiente di vetusta (CV):

- Edificio di età oltre 40 anni - Normale: +/- 0,00 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di conservazione (CC):

- Ristrutturato + 10,00 % (1,10 al calcolo)

Coefficiente di riscaldamento (CR):

- Autonomo + 5,00 % (1,05 al calcolo)

Coefficiente di qualità (CQ):

- Rilevante + 5,00 % (1,05 al calcolo)

Totale superficie virtuale (SV):

S.V. = [C x CD] x CP x CL x CV x CC = mq [(47,00 x 1,00) + (14,00 x 0,90) + (7,51 x 0,75)] x (0,95 x 1,05 x 1,00 x 1,10 x 1,05 x 1,05) = mq 65,23 x 1,21 **= mq 78,93**

Determinazione del valore di base

Il valore di base sarà dato dal prodotto tra la superficie virtuale e il valore/mq così come sopra determinato. Quindi:

VB = SV x Valore €/mq = mq 78,93 x € 4450,00 = **€ 351.238,50**

Calcolo del valore finale (VF):

Al valore di base così come calcolato si applica:

- un coefficiente di abbattimento (CA) pari a 0,85 per quanto esposto nel paragrafo

Per cui si avrà

Valore finale (VF) = VB X CM1 x CM2 = € 351.238,50 x 0,85 = € 298.552,72

arrotondato per difetto ad € 298.500,00

Riepilogo del valore dell'unità immobiliare:

STIMA DELL'IMMOBILE N. 19 € 298.500,00

* * * *

Stima dell'immobile n. 20 in perizia

Nel Comune di Roma

- Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano primo, a destinazione abitazione contraddistinto con il numero di interno 2A, avente accesso da Via Emanuele Filiberto n. 100; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 subalterno 576.**

Calcolo del valore di base (VB):

- *ANALISI DI MERCATO 1 (A.M. 1)-OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE – **O.M.I.** dell'Agenzia delle Entrate (1° SEMESTRE 2025) – (allegato 1)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Centrale/Esquilino (Piazza Vittorio)
  - Codice zona B18

- Periodo di riferimento 1° semestre 2025
- Destinazione Residenziale

Valore min. €/mq 3200,00 Valore medio €/mq 3800,00 Valore max €/mq 4400,00

Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3800,00.**

- *ANALISI DI MERCATO 2 (A.M. 2)- BORSINOIMMOBILIARE.IT – (allegato 2)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Centro storico/ Esquilino – Piazza Vittorio
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3057,00 Valore medio €/mq 3858,00 Valore max €/mq 4659,00

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3858,00**.

Motori di ricerca on-line (Valori medi di vendita, annunci immobiliari)

- *ANALISI DI MERCATO 3 (A.M. 3) – REAL ADVISOR – (allegato 3)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Via Emanuele Filiberto- Via Viale Manzoni- Via San Quintino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 4500,00 Valore medio €/mq 4875,00 Valore max €/mq 5250,00

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 4875,00**
- *ANALISI DI MERCATO 4 (A.M. 4) –IMMOBILIARE.IT – (allegato 4)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Via San Quintino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3100,00 Valore medio €/mq 3800,00 Valore max €/mq 4500,00

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3800,00**
- *ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 5) – MERCATO IMMOBILIARE.INFO – (allegato 5)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Esquilino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq N.N. Valore medio €/mq 4920,00 Valore max. €/mq N.N

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 4920,00**
- *ANALISI DI MERCATO 6 (A.M. 6) - ANNUNCI DI VENDITA – (allegato 6)*

  Sono stati rinvenuti N. 11 annunci di vendita riguardanti immobili che per caratteristiche possono compararsi all'unità in valutazione.

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 5200,00**

- *ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 7) - VALORE SOGGETTIVO*

  É stato attribuito il seguente valore:

  Per il residenziale: Valore **€/mq 4700,00**

Dalla media matematica delle analisi di mercato utilizzate, si ottiene:
€/mq (3800//00 + 3858//00 + 4875//00 + 3800//00 + 4920//00 + 5200//00 + 4700,00): 7 = €/mq 4450,42
arrotondato per difetto ad **€/mq 4450,00**.

Determinazione della superficie convenzionale o virtuale

Consistenze (C):

18. Superficie coperta residenziale mq 100,00
19. Quota proporzionale della parte comune di proprietà mq 6,74 (su mq 13,33 totali)

Coefficiente di destinazione al calcolo (CD):

- Abitazione (CD1) 1,00
- Ingresso comune (CD2) 0,75

Coefficiente di piano (CP):

- Piano Primo : - 5,00 % (0,95 al calcolo)

Coefficiente di Luminosità (CL):

- Luminoso: + 5,00 % (1,05 al calcolo)

Coefficiente di vetusta (CV):

- Edificio di età oltre 40 anni - Normale: +/- 0,00 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di conservazione (CC):

- Ristrutturato + 10,00 % (1,10 al calcolo)

Coefficiente di riscaldamento (CR):

- Autonomo + 5,00 % (1,05 al calcolo)

Coefficiente di qualità (CQ):

- Rilevante + 5,00 % (1,05 al calcolo)

Totale superficie virtuale (SV):

S.V. = [C x CD] x CP x CL x CV x CC x CR x CQ = mq [(100,00 x 1,00) + (6,74 x 0,75)] x (0,95 x 1,05 x 1,00 x 1,10 x 1,05 x 1,05) = mq 105,05 x 1,21 **= mq 127,11**

Determinazione del valore di base

Il valore di base sarà dato dal prodotto tra la superficie virtuale e il valore/mq così come sopra determinato. Quindi:
VB = SV x Valore €/mq = mq 127,11 x € 4450,00 = **€ 565.639,50**

Calcolo del valore finale (VF):

Al valore di base così come calcolato si applica un coefficiente di abbattimento (CA) pari a 0,85 per quanto esposto nel precedente paragrafo sui criteri di stima.
Per cui si avrà
Valore finale (VF) = VB x CA = € 565.639,50 x 0,85 = € 480.793,57
arrotondato per eccesso ad € 480.800,00

Riepilogo del valore dell'unità immobiliare:

STIMA DLLL'IMMOBILE N. 20 € 480.800,00

*** * * ***

Stima dell'immobile n. 21 in perizia

Nel Comune di Roma

- Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano primo, a destinazione abitazione contraddistinto con il numero di interno 2B, avente accesso da Via Emanuele Filiberto n. 100; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 subalterno 534.**

Calcolo del valore di base (VB):

- *ANALISI DI MERCATO 1 (A.M. 1)-OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE – **O.M.I.** dell'Agenzia delle Entrate (1° SEMESTRE 2025) – (allegato 1)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Centrale/Esquilino (Piazza Vittorio)
  - Codice zona B18
  - Periodo di riferimento 1° semestre 2025
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3200,00 Valore medio €/mq 3800,00 Valore max €/mq 4400,00
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3800,00.**
- *ANALISI DI MERCATO 2 (A.M. 2)- BORSINOIMMOBILIARE.IT – (allegato 2)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Centro storico/ Esquilino – Piazza Vittorio
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3057,00 Valore medio €/mq 3858,00 Valore max €/mq 4659,00
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3858,00**.

Motori di ricerca on-line (Valori medi di vendita, annunci immobiliari)

- *ANALISI DI MERCATO 3 (A.M. 3) – REAL ADVISOR – (allegato 3)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Via Emanuele Filiberto- Via Viale Manzoni- Via San Quintino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 4500,00 Valore medio €/mq 4875,00 Valore max €/mq 5250,00
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 4875,00**
- *ANALISI DI MERCATO 4 (A.M. 4) –IMMOBILIARE.IT – (allegato 4)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Via San Quintino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3100,00 Valore medio €/mq 3800,00 Valore max €/mq 4500,00
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3800,00**
- *ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 5) – MERCATO IMMOBILIARE.INFO – (allegato 5)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Esquilino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq N.N. Valore medio €/mq 4920,00 Valore max. €/mq N.N
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 4920,00**

- *ANALISI DI MERCATO 6 (A.M. 6) - ANNUNCI DI VENDITA – (allegato 6)*
  Sono stati rinvenuti N. 11 annunci di vendita riguardanti immobili che per caratteristiche possono compararsi all'unità in valutazione.
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 5200,00**

- *ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 7) - VALORE SOGGETTIVO*
  É stato attribuito il seguente valore:
  Per il residenziale: Valore **€/mq 4700,00**

Dalla media matematica delle analisi di mercato utilizzate, si ottiene:
€/mq (3800//00 + 3858//00 + 4875//00 + 3800//00 + 4920//00 + 5200//00 + 4700,00): 7 = €/mq 4450,42
arrotondato per difetto ad **€/mq 4450,00**.

Determinazione della superficie convenzionale o virtuale

Consistenze (C):

20. Superficie coperta residenziale mq 51,00
21. Quota proporzionale della parte comune di proprietà mq 3,42 (su mq 13,33 totali)

Coefficiente di destinazione al calcolo (CD):

- Abitazione (CD1) 1,00
- Ingresso comune (CD2) 0,75

Coefficiente di piano (CP):

- Piano Primo : - 5,00 % (0,95 al calcolo)

Coefficiente di Luminosità (CL):

- Luminoso: + 5,00 % (1,05 al calcolo)

Coefficiente di vetusta (CV):

- Edificio di età oltre 40 anni - Normale: +/- 0,00 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di conservazione (CC):

- Ristrutturato + 10,00 % (1,10 al calcolo)

Coefficiente di riscaldamento (CR):

- Autonomo + 5,00 % (1,05 al calcolo)

Coefficiente di qualità (CQ):

- Rilevante + 5,00 % (1,05 al calcolo)

Totale superficie virtuale (SV):

S.V. = [C x CD] x CP x CL x CV x CC x CR x CQ = mq [(51,00 x 1,00) + (3,42 x 0,75)] x (0,95 x 1,05 x 1,00 x 1,10 x 1,05 x 1,05) = mq 53,56 x 1,21 = mq 64,80

Determinazione del valore di base

Il valore di base sarà dato dal prodotto tra la superficie virtuale e il valore/mq così come sopra determinato. Quindi:
VB = SV x Valore €/mq = mq 64,80 x € 4450,00 = € 288.360,00

Calcolo del valore finale (VF):

Al valore di base così come calcolato si applica un coefficiente di abbattimento (CA) pari a 0,85 per quanto esposto nel precedente paragrafo sui criteri di stima.

Per cui si avrà
Valore finale (VF) = VB x CA = € 288.360,00 x 0,85 = € 245.106,00
arrotondato per difetto ad € 245.100,00

Riepilogo del valore dell'unità immobiliare:

STIMA DELL'IMMOBILE N. 21 € 245.100,00

* * * *

Stima dell'immobile n. 22 in perizia

Nel Comune di Roma

- Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano primo, a destinazione abitazione contraddistinto con il numero di interno 2C, avente accesso da Via Emanuele Filiberto n. 100; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 subalterno 535.**

Calcolo del valore di base (VB):

- *ANALISI DI MERCATO 1 (A.M. 1)-OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE – **O.M.I.** dell'Agenzia delle Entrate (1° SEMESTRE 2025) – (allegato 1)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Centrale/Esquilino (Piazza Vittorio)
  - Codice zona B18
  - Periodo di riferimento 1° semestre 2025
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3200,00 Valore medio €/mq 3800,00 Valore max €/mq 4400,00
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3800,00.**
- *ANALISI DI MERCATO 2 (A.M. 2)- BORSINOIMMOBILIARE.IT – (allegato 2)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Centro storico/ Esquilino – Piazza Vittorio
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3057,00 Valore medio €/mq 3858,00 Valore max €/mq 4659,00
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3858,00**.

Motori di ricerca on-line (Valori medi di vendita, annunci immobiliari)

- *ANALISI DI MERCATO 3 (A.M. 3) – REAL ADVISOR – (allegato 3)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Via Emanuele Filiberto- Via Viale Manzoni- Via San Quintino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 4500,00 Valore medio €/mq 4875,00 Valore max €/mq 5250,00
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 4875,00**
- *ANALISI DI MERCATO 4 (A.M. 4) –IMMOBILIARE.IT – (allegato 4)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Via San Quintino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

Valore min. €/mq 3100,00 Valore medio €/mq 3800,00 Valore max €/mq 4500,00
Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3800,00**

- *ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 5) – MERCATO IMMOBILIARE.INFO – (allegato 5)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Esquilino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq N.N. Valore medio €/mq 4920,00 Valore max. €/mq N.N
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 4920,00**
- *ANALISI DI MERCATO 6 (A.M. 6) - ANNUNCI DI VENDITA – (allegato 6)*
  Sono stati rinvenuti N. 11 annunci di vendita riguardanti immobili che per caratteristiche possono compararsi all'unità in valutazione.
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 5200,00**

- *ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 7) - VALORE SOGGETTIVO*
  É stato attribuito il seguente valore:
  Per il residenziale: Valore **€/mq 4700,00**

Dalla media matematica delle analisi di mercato utilizzate, si ottiene:
€/mq (3800//00 + 3858//00 + 4875//00 + 3800//00 + 4920//00 + 5200//00 + 4700,00): 7 = €/mq 4450,42
arrotondato per difetto ad **€/mq 4450,00**.

Determinazione della superficie convenzionale o virtuale

Consistenze (C):

22. Superficie coperta residenziale mq 47,00
23. Quota proporzionale della parte comune di proprietà mq 3,17 (su mq 13,33 totali)

Coefficiente di destinazione al calcolo (CD):

- Abitazione (CD1) 1,00
- Ingresso comune (CD2) 0,75

Coefficiente di piano (CP):

- Piano Primo : - 5,00 % (0,95 al calcolo)

Coefficiente di Luminosità (CL):

- Luminoso: + 5,00 % (1,05 al calcolo)

Coefficiente di vetusta (CV):

- Edificio di età oltre 40 anni - Normale: +/- 0,00 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di conservazione (CC):

- Ristrutturato + 10,00 % (1,10 al calcolo)

Coefficiente di riscaldamento (CR):

- Autonomo + 5,00 % (1,05 al calcolo)

Coefficiente di qualità (CQ):

- Rilevante + 5,00 % (1,05 al calcolo)

Totale superficie virtuale (SV):

S.V. = [C x CD] x CP x CL x CV x CC x CR x CQ = mq [(47,00 x 1,00) + (3,17 x 0,75)] x (0,95 x 1,05 x 1,00 x 1,10 x 1,05 x 1,05) = mq 49,38 x 1,21 = mq 59,75

Determinazione del valore di base

Il valore di base sarà dato dal prodotto tra la superficie virtuale e il valore/mq così come sopra determinato. Quindi:

VB = SV x Valore €/mq = mq 59,75 x € 4450,00 = € 265.887,50

Calcolo del valore finale (VF):

Al valore di base così come calcolato si applica un coefficiente di abbattimento (CA) pari a 0,85 per quanto esposto nel precedente paragrafo sui criteri di stima.

Per cui si avrà

Valore finale (VF) = VB x CA = € 265.887,50 x 0,85 = € 226.004,37

arrotondato per difetto ad € 226.000,00

Riepilogo del valore dell'unità immobiliare:

STIMA DELL'IMMOBILE N. 22 € 226.000,00

* * * *

Stima dell'immobile n. 23 in perizia

Nel Comune di Roma

- Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano secondo, a destinazione abitazione contraddistinto con il numero di interno 3A, avente accesso da Via Emanuele Filiberto n. 100; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 subalterno 551.**

Calcolo del valore di base (VB):

- *ANALISI DI MERCATO 1 (A.M. 1)-OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE – **O.M.I.** dell'Agenzia delle Entrate (1° SEMESTRE 2025) – (allegato 1)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Centrale/Esquilino (Piazza Vittorio)
  - Codice zona B18
  - Periodo di riferimento 1° semestre 2025
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3200,00 Valore medio €/mq 3800,00 Valore max €/mq 4400,00

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3800,00.**
- *ANALISI DI MERCATO 2 (A.M. 2)- BORSINOIMMOBILIARE.IT – (allegato 2)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Centro storico/ Esquilino – Piazza Vittorio
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3057,00 Valore medio €/mq 3858,00 Valore max €/mq 4659,00

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3858,00**.

Motori di ricerca on-line (Valori medi di vendita, annunci immobiliari)

- *ANALISI DI MERCATO 3 (A.M. 3) – REAL ADVISOR – (allegato 3)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Via Emanuele Filiberto- Via Viale Manzoni- Via San Quintino

- Periodo di riferimento attuale
- Destinazione Residenziale

Valore min. €/mq 4500,00 Valore medio €/mq 4875,00 Valore max €/mq 5250,00

Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 4875,00**

- *ANALISI DI MERCATO 4 (A.M. 4) –IMMOBILIARE.IT – (allegato 4)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Via San Quintino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3100,00 Valore medio €/mq 3800,00 Valore max €/mq 4500,00

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3800,00**
- *ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 5) – MERCATO IMMOBILIARE.INFO – (allegato 5)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Esquilino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq N.N. Valore medio €/mq 4920,00 Valore max. €/mq N.N

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 4920,00**
- *ANALISI DI MERCATO 6 (A.M. 6) - ANNUNCI DI VENDITA – (allegato 6)*

  Sono stati rinvenuti N. 11 annunci di vendita riguardanti immobili che per caratteristiche possono compararsi all'unità in valutazione.

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 5200,00**

- *ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 7) - VALORE SOGGETTIVO*

  É stato attribuito il seguente valore:

  Per il residenziale: Valore **€/mq 4700,00**

Dalla media matematica delle analisi di mercato utilizzate, si ottiene:
€/mq (3800//00 + 3858//00 + 4875//00 + 3800//00 + 4920//00 + 5200//00 + 4700,00): 7 = €/mq 4450,42
arrotondato per difetto ad **€/mq 4450,00**.

Determinazione della superficie convenzionale o virtuale

Consistenze (C):

24. Superficie coperta residenziale mq 47,00
25. Quota proporzionale della parte comune di proprietà mq 3,99 (su mq 14,26 totali)

Coefficiente di destinazione al calcolo (CD):

- Abitazione (CD1) 1,00
- Ingresso comune (CD2) 0,75

Coefficiente di piano (CP):

- Piano secondo : +/- 0,00 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di Luminosità (CL):

- Luminoso: + 5,00 % (1,05 al calcolo)

Coefficiente di vetusta (CV):

- Edificio di età oltre 40 anni - Normale: +/- 0,00 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di conservazione (CC):

- Ristrutturato + 10,00 % (1,10 al calcolo)

Coefficiente di riscaldamento (CR):

- Autonomo + 5,00 % (1,05 al calcolo)

Coefficiente di qualità (CQ):

- Rilevante + 5,00 % (1,05 al calcolo)

Totale superficie virtuale (SV):

S.V. = [C x CD] x CP x CL x CV x CC x CR x CQ = mq [(47,00 x 1,00) + (3,99 x 0,75)] x (1,00 x 1,05 x 1,00 x 1,10 x 1,05 x 1,05) = mq 49,99 x 1,27 = mq 63,49

Determinazione del valore di base

Il valore di base sarà dato dal prodotto tra la superficie virtuale e il valore/mq così come sopra determinato. Quindi:

VB = SV x Valore €/mq = mq 63,49 x € 4450,00 = € 282.530,50

Calcolo del valore finale (VF):

Al valore di base così come calcolato si applica un coefficiente di abbattimento (CA) pari a 0,85 per quanto esposto nel precedente paragrafo sui criteri di stima.

Per cui si avrà

Valore finale (VF) = VB x CA = € 282.530,50 x 0,85 = € 240.150,93

arrotondato per difetto ad € 240.150

Riepilogo del valore dell'unità immobiliare:

STIMA DELL'IMMOBILE N. 23 in € 240.150,00

* * * *

Stima dell'immobile n. 24 in perizia

Nel Comune di Roma

- Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano secondo, a destinazione abitazione contraddistinto con il numero di interno 3B, avente accesso da Via Emanuele Filiberto n. 100; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 subalterno 550.**

Calcolo del valore di base (VB):

- *ANALISI DI MERCATO 1 (A.M. 1)-OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE – **O.M.I.** dell'Agenzia delle Entrate (1° SEMESTRE 2025) – (allegato 1)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Centrale/Esquilino (Piazza Vittorio)
  - Codice zona B18
  - Periodo di riferimento 1° semestre 2025
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3200,00 Valore medio €/mq 3800,00 Valore max €/mq 4400,00

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3800,00.**
- *ANALISI DI MERCATO 2 (A.M. 2)- BORSINOIMMOBILIARE.IT – (allegato 2)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Centro storico/ Esquilino – Piazza Vittorio
  - Periodo di riferimento attuale

- Destinazione Residenziale

Valore min. €/mq 3057,00 Valore medio €/mq 3858,00 Valore max €/mq 4659,00

Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3858,00**.

Motori di ricerca on-line (Valori medi di vendita, annunci immobiliari)

- *ANALISI DI MERCATO 3 (A.M. 3) – REAL ADVISOR – (allegato 3)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Via Emanuele Filiberto- Via Viale Manzoni- Via San Quintino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 4500,00 Valore medio €/mq 4875,00 Valore max €/mq 5250,00

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 4875,00**
- *ANALISI DI MERCATO 4 (A.M. 4) –IMMOBILIARE.IT – (allegato 4)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Via San Quintino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3100,00 Valore medio €/mq 3800,00 Valore max €/mq 4500,00

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3800,00**
- *ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 5) – MERCATO IMMOBILIARE.INFO – (allegato 5)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Esquilino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq N.N. Valore medio €/mq 4920,00 Valore max. €/mq N.N

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 4920,00**
- *ANALISI DI MERCATO 6 (A.M. 6) - ANNUNCI DI VENDITA – (allegato 6)*

  Sono stati rinvenuti N. 11 annunci di vendita riguardanti immobili che per caratteristiche possono compararsi all'unità in valutazione.

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 5200,00**

- *ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 7) - VALORE SOGGETTIVO*

  É stato attribuito il seguente valore:

  Per il residenziale: Valore **€/mq 4700,00**

Dalla media matematica delle analisi di mercato utilizzate, si ottiene:
€/mq (3800//00 + 3858//00 + 4875//00 + 3800//00 + 4920//00 + 5200//00 + 4700,00): 7 = €/mq 4450,42
arrotondato per difetto ad **€/mq 4450,00**.

Determinazione della superficie convenzionale o virtuale

Consistenze (C):

26. Superficie coperta residenziale mq 48,00
27. Quota proporzionale della parte comune di proprietà mq 4,12 (su mq

14,26 totali)

Coefficiente di destinazione al calcolo (CD):

- Abitazione (CD1) 1,00
- Ingresso comune (CD2) 0,75

Coefficiente di piano (CP):

- Piano secondo : +/- 0,00 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di Luminosità (CL):

- Luminoso: + 5,00 % (1,05 al calcolo)

Coefficiente di vetusta (CV):

- Edificio di età oltre 40 anni - Normale: +/- 0,00 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di conservazione (CC):

- Ristrutturato + 10,00 % (1,10 al calcolo)

Coefficiente di riscaldamento (CR):

- Autonomo + 5,00 % (1,05 al calcolo)

Coefficiente di qualità (CQ):

- Rilevante + 5,00 % (1,05 al calcolo)

Totale superficie virtuale (SV):

S.V. = [C x CD] x CP x CL x CV x CC x CR x CQ = mq [(48,00 x 1,00) + (4,12 x 0,75)] x (1,00 x 1,05 x 1,00 x 1,10 x 1,05 x 1,05) = mq 51,09 x 1,27 = mq 64,88

Determinazione del valore di base

Il valore di base sarà dato dal prodotto tra la superficie virtuale e il valore/mq così come sopra determinato. Quindi:

VB = SV x Valore €/mq = mq 64,88 x € 4450,00 = € 288.716,00

Calcolo del valore finale (VF):

Al valore di base così come calcolato si applica un coefficiente di abbattimento (CA) pari a 0,85 per quanto esposto nel precedente paragrafo sui criteri di stima.

Per cui si avrà

Valore finale (VF) = VB x CA = € 288.716,00 x 0,85 = € 245.408.60

arrotondato per difetto ad € 245.400,00

Riepilogo del valore dell'unità immobiliare:

SI STIMA DELL'IMMOBILE N. 24 € 245.400,00

* * * *

Stima dell'immobile n. 25 in perizia

Nel Comune di Roma

- Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano secondo, a destinazione abitazione contraddistinto con il numero di interno 3C, avente accesso da Via Emanuele Filiberto n. 100; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 subalterno 582.**

Calcolo del valore di base (VB):

- *ANALISI DI MERCATO 1 (A.M. 1)-OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE – **O.M.I.** dell'Agenzia delle Entrate (1° SEMESTRE 2025) – (allegato 1)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Centrale/Esquilino (Piazza Vittorio)

- Codice zona B18
- Periodo di riferimento 1° semestre 2025
- Destinazione Residenziale

Valore min. €/mq 3200,00 Valore medio €/mq 3800,00 Valore max €/mq 4400,00
Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3800,00.**

- *ANALISI DI MERCATO 2 (A.M. 2)- BORSINOIMMOBILIARE.IT – (allegato 2)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Centro storico/ Esquilino – Piazza Vittorio
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3057,00 Valore medio €/mq 3858,00 Valore max €/mq 4659,00
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3858,00**.

Motori di ricerca on-line (Valori medi di vendita, annunci immobiliari)

- *ANALISI DI MERCATO 3 (A.M. 3) – REAL ADVISOR – (allegato 3)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Via Emanuele Filiberto- Via Viale Manzoni- Via San Quintino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 4500,00 Valore medio €/mq 4875,00 Valore max €/mq 5250,00
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 4875,00**
- *ANALISI DI MERCATO 4 (A.M. 4) –IMMOBILIARE.IT – (allegato 4)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Via San Quintino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3100,00 Valore medio €/mq 3800,00 Valore max €/mq 4500,00
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3800,00**
- *ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 5) – MERCATO IMMOBILIARE.INFO – (allegato 5)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Esquilino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq N.N. Valore medio €/mq 4920,00 Valore max. €/mq N.N
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 4920,00**
- *ANALISI DI MERCATO 6 (A.M. 6) - ANNUNCI DI VENDITA – (allegato 6)*

  Sono stati rinvenuti N. 11 annunci di vendita riguardanti immobili che per caratteristiche possono compararsi all'unità in valutazione.
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 5200,00**

- *ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 7) - VALORE SOGGETTIVO*

  É stato attribuito il seguente valore:
  Per il residenziale: Valore **€/mq 4700,00**

Dalla media matematica delle analisi di mercato utilizzate, si ottiene:
€/mq (3800//00 + 3858//00 + 4875//00 + 3800//00 + 4920//00 + 5200//00 + 4700,00): 7 = €/mq 4450,42
arrotondato per difetto ad **€/mq 4450,00**.

Determinazione della superficie convenzionale o virtuale

Consistenze (C):

28. Superficie coperta residenziale mq 72,00
29. Quota proporzionale della parte comune di proprietà mq 6,15 (su mq 14,26 totali)

Coefficiente di destinazione al calcolo (CD):

- Abitazione (CD1) 1,00
- Ingresso comune (CD2) 0,75

Coefficiente di piano (CP):

- Piano secondo : +/- 0,00 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di Luminosità (CL):

- Luminoso: + 5,00 % (1,05 al calcolo)

Coefficiente di vetusta (CV):

- Edificio di età oltre 40 anni - Normale: +/- 0,00 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di conservazione (CC):

- Ristrutturato + 10,00 % (1,10 al calcolo)

Coefficiente di riscaldamento (CR):

- Autonomo + 5,00 % (1,05 al calcolo)

Coefficiente di qualità (CQ):

- Rilevante + 5,00 % (1,05 al calcolo)

Totale superficie virtuale (SV):

S.V. = [C x CD] x CP x CL x CV x CC x CR x CQ = mq [(72,00 x 1,00) + (6,15 x 0,75)] x (1,00 x 1,05 x 1,00 x 1,10 x 1,05 x 1,05) = mq 76,61 x 1,27 = mq 97,29

Determinazione del valore di base

Il valore di base sarà dato dal prodotto tra la superficie virtuale e il valore/mq così come sopra determinato. Quindi:
VB = SV x Valore €/mq = mq 97,29 x € 4450,00 = € 462.127,50

Calcolo del valore finale (VF):

Al valore di base così come calcolato si applica un coefficiente di abbattimento (CA) pari a 0,85 per quanto esposto nel precedente paragrafo sui criteri di stima.
Per cui si avrà
Valore finale (VF) = VB x CA = € 432.940,50 x 0,85 = € 367.999,42

arrotondato per eccesso ad € 368.000,00

Riepilogo del valore dell'unità immobiliare:

STIMA DELL'IMMOBILE N. 25 € 368.000,00

* * * *

Stima dell'immobile n. 26 in perizia

Nel Comune di Roma

- Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano secondo, a destinazione abitazione contraddistinto con il numero di interno 4A, avente accesso da Via Emanuele Filiberto n. 100; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 subalterno 578.**

Calcolo del valore di base (VB):

- *ANALISI DI MERCATO 1 (A.M. 1)-OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE – **O.M.I.** dell'Agenzia delle Entrate (1° SEMESTRE 2025) – (allegato 1)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Centrale/Esquilino (Piazza Vittorio)
  - Codice zona B18
  - Periodo di riferimento 1° semestre 2025
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3200,00 Valore medio €/mq 3800,00 Valore max €/mq 4400,00

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3800,00.**
- *ANALISI DI MERCATO 2 (A.M. 2)- BORSINOIMMOBILIARE.IT – (allegato 2)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Centro storico/ Esquilino – Piazza Vittorio
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3057,00 Valore medio €/mq 3858,00 Valore max €/mq 4659,00

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3858,00**.

Motori di ricerca on-line (Valori medi di vendita, annunci immobiliari)

- *ANALISI DI MERCATO 3 (A.M. 3) – REAL ADVISOR – (allegato 3)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Via Emanuele Filiberto- Via Viale Manzoni- Via San Quintino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 4500,00 Valore medio €/mq 4875,00 Valore max €/mq 5250,00

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 4875,00**
- *ANALISI DI MERCATO 4 (A.M. 4) –IMMOBILIARE.IT – (allegato 4)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Via San Quintino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3100,00 Valore medio €/mq 3800,00 Valore max €/mq 4500,00

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3800,00**
- *ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 5) – MERCATO IMMOBILIARE.INFO – (allegato 5)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Esquilino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

Valore min. €/mq N.N. Valore medio €/mq 4920,00 Valore max. €/mq N.N
Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 4920,00**

- *ANALISI DI MERCATO 6 (A.M. 6) - ANNUNCI DI VENDITA – (allegato 6)*
  Sono stati rinvenuti N. 11 annunci di vendita riguardanti immobili che per caratteristiche possono compararsi all'unità in valutazione.
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 5200,00**

- *ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 7) - VALORE SOGGETTIVO*
  É stato attribuito il seguente valore:
  Per il residenziale: Valore **€/mq 4700,00**

Dalla media matematica delle analisi di mercato utilizzate, si ottiene:
€/mq (3800//00 + 3858//00 + 4875//00 + 3800//00 + 4920//00 + 5200//00 + 4700,00): 7 = €/mq 4450,42
arrotondato per difetto ad **€/mq 4450,00**.

Determinazione della superficie convenzionale o virtuale

Consistenze (C):

30. Superficie coperta residenziale mq 125,00
31. Quota proporzionale della parte comune di proprietà mq 4,39 (su mq 9,26 totali)

Coefficiente di destinazione al calcolo (CD):

- Abitazione (CD1) 1,00
- Ingresso comune (CD2) 0,75

Coefficiente di piano (CP):

- Piano secondo : +/- 0,00 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di Luminosità (CL):

- Luminoso: + 5,00 % (1,05 al calcolo)

Coefficiente di vetusta (CV):

- Edificio di età oltre 40 anni - Normale: +/- 0,00 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di conservazione (CC):

- Ristrutturato + 10,00 % (1,10 al calcolo)

Coefficiente di riscaldamento (CR):

- Autonomo + 5,00 % (1,05 al calcolo)

Coefficiente di qualità (CQ):

- Rilevante + 5,00 % (1,05 al calcolo)

Totale superficie virtuale (SV):

S.V. = [C x CD] x CP x CL x CV x CC x CR x CQ = mq [(125,00 x 1,00) + (4,39 x 0,75)] x (1,00 x 1,05 x 1,00 x 1,10 x 1,05 x 1,05) = mq 128,29 x 1,27 = mq 162,93

Determinazione del valore di base

Il valore di base sarà dato dal prodotto tra la superficie virtuale e il valore/mq così come sopra determinato. Quindi:

VB = SV x Valore €/mq = mq 162,93 x € 4450,00 = € 725.038,50

Calcolo del valore finale (VF):

Al valore di base così come calcolato si applica un coefficiente di abbattimento (CA) pari a 0,85 per quanto esposto nel precedente paragrafo sui criteri di stima.
Per cui si avrà
Valore finale (VF) = VB x CA = € 725.038,50 x 0,85 = € 616.282,72

arrotondato per eccesso ad € 616.300,00

Riepilogo del valore dell'unità immobiliare:

SI STIMA DELL'IMMOBILE N. 26 € 616.300,00

* * * *

Stima dell'immobile n. 27 in perizia

Nel Comune di Roma

- Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano secondo, a destinazione abitazione contraddistinto con il numero di interno 4B, avente accesso da Via Emanuele Filiberto n. 100; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 subalterno 579.**

Calcolo del valore di base (VB):

- *ANALISI DI MERCATO 1 (A.M. 1)-OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE –* ***O.M.I.*** *dell'Agenzia delle Entrate (1° SEMESTRE 2025) – (allegato 1)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Centrale/Esquilino (Piazza Vittorio)
  - Codice zona B18
  - Periodo di riferimento 1° semestre 2025
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3200,00 Valore medio €/mq 3800,00 Valore max €/mq 4400,00
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3800,00.**
- *ANALISI DI MERCATO 2 (A.M. 2)- BORSINOIMMOBILIARE.IT – (allegato 2)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Centro storico/ Esquilino – Piazza Vittorio
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3057,00 Valore medio €/mq 3858,00 Valore max €/mq 4659,00
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3858,00**.

Motori di ricerca on-line (Valori medi di vendita, annunci immobiliari)

- *ANALISI DI MERCATO 3 (A.M. 3) – REAL ADVISOR – (allegato 3)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Via Emanuele Filiberto- Via Viale Manzoni- Via San Quintino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 4500,00 Valore medio €/mq 4875,00 Valore max €/mq 5250,00
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 4875,00**
- *ANALISI DI MERCATO 4 (A.M. 4) –IMMOBILIARE.IT – (allegato 4)*
  - Comune di Roma

- Fascia/zona: Via San Quintino
- Periodo di riferimento attuale
- Destinazione Residenziale

Valore min. €/mq 3100,00 Valore medio €/mq 3800,00 Valore max €/mq 4500,00
Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3800,00**

- *ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 5) – MERCATO IMMOBILIARE.INFO – (allegato 5)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Esquilino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq N.N. Valore medio €/mq 4920,00 Valore max. €/mq N.N
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 4920,00**
- *ANALISI DI MERCATO 6 (A.M. 6) - ANNUNCI DI VENDITA – (allegato 6)*
  Sono stati rinvenuti N. 11 annunci di vendita riguardanti immobili che per caratteristiche possono compararsi all'unità in valutazione.
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 5200,00**

- *ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 7) - VALORE SOGGETTIVO*
  É stato attribuito il seguente valore:
  Per il residenziale: Valore **€/mq 4700,00**

Dalla media matematica delle analisi di mercato utilizzate, si ottiene:
€/mq (3800//00 + 3858//00 + 4875//00 + 3800//00 + 4920//00 + 5200//00 + 4700,00): 7 = €/mq 4450,42
arrotondato per difetto ad **€/mq 4450,00**.

Determinazione della superficie convenzionale o virtuale
Consistenze (C):

32. Superficie coperta residenziale mq 52,00
33. Quota proporzionale della parte comune di proprietà mq 1,82 (su mq 9,26 totali)

Coefficiente di destinazione al calcolo (CD):
- Abitazione (CD1) 1,00
- Ingresso comune (CD2) 0,75

Coefficiente di piano (CP):
- Piano secondo : +/- 0,00 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di Luminosità (CL):
- Luminoso: + 5,00 % (1,05 al calcolo)

Coefficiente di vetusta (CV):
- Edificio di età oltre 40 anni - Normale: +/- 0,00 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di conservazione (CC):
- Ristrutturato + 10,00 % (1,10 al calcolo)

Coefficiente di riscaldamento (CR):
- Autonomo + 5,00 % (1,05 al calcolo)

Coefficiente di qualità (CQ):

- Rilevante + 5,00 % (1,05 al calcolo)

Totale superficie virtuale (SV):

S.V. = [C x CD] x CP x CL x CV x CC x CR x CQ = mq [(52,00 x 1,00) + (1,82 x 0,75)] x (1,00 x 1,05 x 1,00 x 1,10 x 1,05 x 1,05) = mq 53,37 x 1,27 = mq 67,78

Determinazione del valore di base

Il valore di base sarà dato dal prodotto tra la superficie virtuale e il valore/mq così come sopra determinato. Quindi:

VB = SV x Valore €/mq = mq 67,78 x € 4450,00 = € 301.621,00

Calcolo del valore finale (VF):

Al valore di base così come calcolato si applica un coefficiente di abbattimento (CA) pari a 0,85 per quanto esposto nel precedente paragrafo sui criteri di stima.

Per cui si avrà

Valore finale (VF) = VB x CA = € 301.621,00 x 0,85 = € 256.377,85

arrotondato per eccesso ad € 256.400,00

Riepilogo del valore dell'unità immobiliare:

STIMA DELL'IMMOBILE N. 27 € 256.400,00

* * * *

Stima dell'immobile n. 28 in perizia

Nel Comune di Roma

- Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano secondo, a destinazione abitazione contraddistinto con il numero di interno 4C, avente accesso da Via Emanuele Filiberto n. 100; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 subalterno 580.**

Calcolo del valore di base (VB):

- *ANALISI DI MERCATO 1 (A.M. 1)-OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE – **O.M.I.** dell'Agenzia delle Entrate (1° SEMESTRE 2025) – (allegato 1)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Centrale/Esquilino (Piazza Vittorio)
  - Codice zona B18
  - Periodo di riferimento 1° semestre 2025
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3200,00 Valore medio €/mq 3800,00 Valore max €/mq 4400,00

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3800,00.**
- *ANALISI DI MERCATO 2 (A.M. 2)- BORSINOIMMOBILIARE.IT – (allegato 2)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Centro storico/ Esquilino – Piazza Vittorio
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3057,00 Valore medio €/mq 3858,00 Valore max €/mq 4659,00

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3858,00**.

Motori di ricerca on-line (Valori medi di vendita, annunci immobiliari)

- *ANALISI DI MERCATO 3 (A.M. 3) – REAL ADVISOR – (allegato 3)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Via Emanuele Filiberto- Via Viale Manzoni- Via San Quintino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 4500,00 Valore medio €/mq 4875,00 Valore max €/mq 5250,00
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 4875,00**
- *ANALISI DI MERCATO 4 (A.M. 4) –IMMOBILIARE.IT – (allegato 4)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Via San Quintino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3100,00 Valore medio €/mq 3800,00 Valore max €/mq 4500,00
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3800,00**
- *ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 5) – MERCATO IMMOBILIARE.INFO – (allegato 5)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Esquilino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq N.N. Valore medio €/mq 4920,00 Valore max. €/mq N.N
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 4920,00**
- *ANALISI DI MERCATO 6 (A.M. 6) - ANNUNCI DI VENDITA – (allegato 6)*

  Sono stati rinvenuti N. 11 annunci di vendita riguardanti immobili che per caratteristiche possono compararsi all'unità in valutazione.
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 5200,00**

- *ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 7) - VALORE SOGGETTIVO*

  É stato attribuito il seguente valore:
  Per il residenziale: Valore **€/mq 4700,00**

Dalla media matematica delle analisi di mercato utilizzate, si ottiene:
€/mq (3800//00 + 3858//00 + 4875//00 + 3800//00 + 4920//00 + 5200//00 + 4700,00): 7 = €/mq 4450,42
arrotondato per difetto ad **€/mq 4450,00**.

Determinazione della superficie convenzionale o virtuale

Consistenze (C):

34. Superficie coperta residenziale mq 87,00
35. Quota proporzionale della parte comune di proprietà mq 3,05 (su mq 9,26 totali)

Coefficiente di destinazione al calcolo (CD):

- Abitazione (CD1) 1,00
- Ingresso comune (CD2) 0,75

Coefficiente di piano (CP):

- Piano secondo : +/- 0,00 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di Luminosità (CL):

- Luminoso: + 5,00 % (1,05 al calcolo)

Coefficiente di vetusta (CV):

- Edificio di età oltre 40 anni - Normale: +/- 0,00 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di conservazione (CC):

- Ristrutturato + 10,00 % (1,10 al calcolo)

Coefficiente di riscaldamento (CR):

- Autonomo + 5,00 % (1,05 al calcolo)

Coefficiente di qualità (CQ):

- Rilevante + 5,00 % (1,05 al calcolo)

Totale superficie virtuale (SV):

S.V. = [C x CD] x CP x CL x CV x CC x CR x CQ = mq [(87,00 x 1,00) + (3,05 x 0,75)] x (1,00 x 1,05 x 1,00 x 1,10 x 1,05 x 1,05) = mq 89,29 x 1,27 = mq 113,40

Determinazione del valore di base

Il valore di base sarà dato dal prodotto tra la superficie virtuale e il valore/mq così come sopra determinato. Quindi:

VB = SV x Valore €/mq = mq 113,40 x € 4450,00 = € 504.630,00

Calcolo del valore finale (VF):

Al valore di base così come calcolato si applica un coefficiente di abbattimento (CA) pari a 0,85 per quanto esposto nel precedente paragrafo sui criteri di stima.

Per cui si avrà

Valore finale (VF) = VB x CA = € 504.630,00 x 0,85 = € 428.935,50

arrotondato per eccesso ad € 428.950,00

Riepilogo del valore dell'unità immobiliare:

STIMA DELL'IMMOBILE N. 28 € 428.950,00

* * * *

Stima dell'immobile n. 29 in perizia

Nel Comune di Roma

- Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano quarto, a destinazione abitazione contraddistinto con il numero di interno 7A, avente accesso da Via Emanuele Filiberto n. 100; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 subalterno 588.**

Calcolo del valore di base (VB):

- *ANALISI DI MERCATO 1 (A.M. 1)-OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE – **O.M.I.** dell'Agenzia delle Entrate (1° SEMESTRE 2025) – (allegato 1)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Centrale/Esquilino (Piazza Vittorio)
  - Codice zona B18
  - Periodo di riferimento 1° semestre 2025
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3200,00 Valore medio €/mq 3800,00 Valore max €/mq 4400,00

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3800,00.**

- *ANALISI DI MERCATO 2 (A.M. 2)- BORSINOIMMOBILIARE.IT – (allegato 2)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Centro storico/ Esquilino – Piazza Vittorio
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3057,00 Valore medio €/mq 3858,00 Valore max €/mq 4659,00
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3858,00**.

Motori di ricerca on-line (Valori medi di vendita, annunci immobiliari)

- *ANALISI DI MERCATO 3 (A.M. 3) – REAL ADVISOR – (allegato 3)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Via Emanuele Filiberto- Via Viale Manzoni- Via San Quintino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 4500,00 Valore medio €/mq 4875,00 Valore max €/mq 5250,00
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 4875,00**
- *ANALISI DI MERCATO 4 (A.M. 4) –IMMOBILIARE.IT – (allegato 4)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Via San Quintino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3100,00 Valore medio €/mq 3800,00 Valore max €/mq 4500,00
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3800,00**
- *ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 5) – MERCATO IMMOBILIARE.INFO – (allegato 5)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Esquilino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq N.N. Valore medio €/mq 4920,00 Valore max. €/mq N.N
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 4920,00**
- *ANALISI DI MERCATO 6 (A.M. 6) - ANNUNCI DI VENDITA – (allegato 6)*

  Sono stati rinvenuti N. 11 annunci di vendita riguardanti immobili che per caratteristiche possono compararsi all'unità in valutazione.
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 5200,00**

- *ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 7) - VALORE SOGGETTIVO*

  É stato attribuito il seguente valore:
  Per il residenziale: Valore **€/mq 4700,00**

Dalla media matematica delle analisi di mercato utilizzate, si ottiene:
€/mq (3800//00 + 3858//00 + 4875//00 + 3800//00 + 4920//00 + 5200//00 + 4700,00): 7 = €/mq 4450,42
arrotondato per difetto ad **€/mq 4450,00**.

Determinazione della superficie convenzionale o virtuale

Consistenze (C):

36. Superficie coperta residenziale mq 77,00

37. Quota proporzionale della parte comune di proprietà mq 6,26 (su mq 13,59 totali)

Coefficiente di destinazione al calcolo (CD):

- Abitazione (CD1) 1,00
- Ingresso comune (CD2) 0,75

Coefficiente di piano (CP):

- Piano quarto : + 5,00 % (1,05 al calcolo)

Coefficiente di Luminosità (CL):

- Molto luminoso: + 10,00 % (1,10 al calcolo)

Coefficiente di vetusta (CV):

- Edificio di età oltre 40 anni - Normale: +/- 0,00 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di conservazione (CC):

- Ristrutturato + 10,00 % (1,10 al calcolo)

Coefficiente di riscaldamento (CR):

- Autonomo + 5,00 % (1,05 al calcolo)

Coefficiente di qualità (CQ):

- Rilevante + 5,00 % (1,05 al calcolo)

Totale superficie virtuale (SV):

S.V. = [C x CD] x CP x CL x CV x CC x CR x CQ = mq [(77,00 x 1,00) + (6,26 x 0,75)] x (1,05 x 1,10 x 1,00 x 1,10 x 1,05 x 1,05) = mq 81,70 x 1,40 = mq 114,38

Determinazione del valore di base

Il valore di base sarà dato dal prodotto tra la superficie virtuale e il valore/mq così come sopra determinato. Quindi:

VB = SV x Valore €/mq = mq 114,38 x € 4450,00 = € 508.991,00

Calcolo del valore finale (VF):

Al valore di base così come calcolato si applica un coefficiente di abbattimento (CA) pari a 0,85 per quanto esposto nel precedente paragrafo sui criteri di stima.

Per cui si avrà

Valore finale (VF) = VB x CA = € 508.991,00 x 0,85 = € 432.642,35

arrotondato per eccesso ad € 432.650,00

Riepilogo del valore dell'unità immobiliare:

STIMA DELL'IMMOBILE N. 29 € 432.650,00

* * * *

Stima dell'immobile n. 30 in perizia

Nel Comune di Roma

- Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano quarto, a destinazione abitazione contraddistinto con il numero di interno 7B, avente accesso da Via Emanuele Filiberto n. 100; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 subalterno 560.**

Calcolo del valore di base (VB):

- *ANALISI DI MERCATO 1 (A.M. 1)-OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE – **O.M.I.** dell'Agenzia delle Entrate (1° SEMESTRE 2025) – (allegato 1)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Centrale/Esquilino (Piazza Vittorio)
  - Codice zona B18
  - Periodo di riferimento 1° semestre 2025
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3200,00 Valore medio €/mq 3800,00 Valore max €/mq 4400,00
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3800,00.**
- *ANALISI DI MERCATO 2 (A.M. 2)- BORSINOIMMOBILIARE.IT – (allegato 2)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Centro storico/ Esquilino – Piazza Vittorio
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3057,00 Valore medio €/mq 3858,00 Valore max €/mq 4659,00
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3858,00**.

Motori di ricerca on-line (Valori medi di vendita, annunci immobiliari)

- *ANALISI DI MERCATO 3 (A.M. 3) – REAL ADVISOR – (allegato 3)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Via Emanuele Filiberto- Via Viale Manzoni- Via San Quintino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 4500,00 Valore medio €/mq 4875,00 Valore max €/mq 5250,00
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 4875,00**
- *ANALISI DI MERCATO 4 (A.M. 4) –IMMOBILIARE.IT – (allegato 4)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Via San Quintino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3100,00 Valore medio €/mq 3800,00 Valore max €/mq 4500,00
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3800,00**
- *ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 5) – MERCATO IMMOBILIARE.INFO – (allegato 5)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Esquilino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq N.N. Valore medio €/mq 4920,00 Valore max. €/mq N.N
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 4920,00**
- *ANALISI DI MERCATO 6 (A.M. 6) - ANNUNCI DI VENDITA – (allegato 6)*
  Sono stati rinvenuti N. 11 annunci di vendita riguardanti immobili che per caratteristiche possono compararsi all'unità in valutazione.
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 5200,00**

- *ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 7) - VALORE SOGGETTIVO*
  É stato attribuito il seguente valore:
  Per il residenziale: Valore **€/mq 4700,00**

Dalla media matematica delle analisi di mercato utilizzate, si ottiene:
€/mq (3800//00 + 3858//00 + 4875//00 + 3800//00 + 4920//00 + 5200//00 + 4700,00): 7 = €/mq 4450,42
arrotondato per difetto ad **€/mq 4450,00**.

Determinazione della superficie convenzionale o virtuale
Consistenze (C):
38. Superficie coperta residenziale mq 45,00
39. Quota proporzionale della parte comune di proprietà mq 3,65 (su mq 13,59 totali)

Coefficiente di destinazione al calcolo (CD):
- Abitazione (CD1) 1,00
- Ingresso comune (CD2) 0,75

Coefficiente di piano (CP):
- Piano quarto : + 5,00 % (1,05 al calcolo)

Coefficiente di Luminosità (CL):
- Molto luminoso: + 10,00 % (1,10 al calcolo)

Coefficiente di vetusta (CV):
- Edificio di età oltre 40 anni - Normale: +/- 0,00 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di conservazione (CC):
- Ristrutturato + 10,00 % (1,10 al calcolo)

Coefficiente di riscaldamento (CR):
- Autonomo + 5,00 % (1,05 al calcolo)

Coefficiente di qualità (CQ):
- Rilevante + 5,00 % (1,05 al calcolo)

Totale superficie virtuale (SV):
S.V. = [C x CD] x CP x CL x CV x CC x CR x CQ = mq [(45,00 x 1,00) + (3,65 x 0,75)] x (1,05 x 1,10 x 1,00 x 1,10 x 1,05 x 1,05) = mq 47,74 x 1,40 = mq 66,84

Determinazione del valore di base
Il valore di base sarà dato dal prodotto tra la superficie virtuale e il valore/mq così come sopra determinato. Quindi:
VB = SV x Valore €/mq = mq 66,84 x € 4450,00 = € 297.438,00

Calcolo del valore finale (VF):
Al valore di base così come calcolato si applica un coefficiente di abbattimento (CA) pari a 0,85 per quanto esposto nel precedente paragrafo sui criteri di stima.
Per cui si avrà
Valore finale (VF) = VB x CA = € 297.438,00 x 0,85 = € 252.822,30

arrotondato per difetto ad € 252.800

Riepilogo del valore dell'unità immobiliare:

STIMA DELL'IMMOBILE N. 30 € 252.800,00

* * * *

Stima dell'immobile n. 31 in perizia

Nel Comune di Roma

- Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano quarto, a destinazione abitazione contraddistinto con il numero di interno 7C, avente accesso da Via Emanuele Filiberto n. 100; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 subalterno 561.**

Calcolo del valore di base (VB):

- *ANALISI DI MERCATO 1 (A.M. 1)-OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE – **O.M.I.** dell'Agenzia delle Entrate (1° SEMESTRE 2025) – (allegato 1)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Centrale/Esquilino (Piazza Vittorio)
  - Codice zona B18
  - Periodo di riferimento 1° semestre 2025
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3200,00 Valore medio €/mq 3800,00 Valore max €/mq 4400,00

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3800,00.**
- *ANALISI DI MERCATO 2 (A.M. 2)- BORSINOIMMOBILIARE.IT – (allegato 2)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Centro storico/ Esquilino – Piazza Vittorio
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3057,00 Valore medio €/mq 3858,00 Valore max €/mq 4659,00

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3858,00**.

Motori di ricerca on-line (Valori medi di vendita, annunci immobiliari)

- *ANALISI DI MERCATO 3 (A.M. 3) – REAL ADVISOR – (allegato 3)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Via Emanuele Filiberto- Via Viale Manzoni- Via San Quintino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 4500,00 Valore medio €/mq 4875,00 Valore max €/mq 5250,00

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 4875,00**
- *ANALISI DI MERCATO 4 (A.M. 4) –IMMOBILIARE.IT – (allegato 4)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Via San Quintino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3100,00 Valore medio €/mq 3800,00 Valore max €/mq 4500,00

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3800,00**

- *ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 5) – MERCATO IMMOBILIARE.INFO – (allegato 5)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Esquilino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq N.N. Valore medio €/mq 4920,00 Valore max. €/mq N.N
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 4920,00**
- *ANALISI DI MERCATO 6 (A.M. 6) - ANNUNCI DI VENDITA – (allegato 6)*
  Sono stati rinvenuti N. 11 annunci di vendita riguardanti immobili che per caratteristiche possono compararsi all'unità in valutazione.
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 5200,00**

- *ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 7) - VALORE SOGGETTIVO*
  É stato attribuito il seguente valore:
  Per il residenziale: Valore **€/mq 4700,00**

Dalla media matematica delle analisi di mercato utilizzate, si ottiene:
€/mq (3800//00 + 3858//00 + 4875//00 + 3800//00 + 4920//00 + 5200//00 + 4700,00): 7 = €/mq 4450,42
arrotondato per difetto ad **€/mq 4450,00**.

Determinazione della superficie convenzionale o virtuale

Consistenze (C):

40. Superficie coperta residenziale mq 46,00
41. Quota proporzionale della parte comune di proprietà mq 3,68 (su mq 13,59 totali)

Coefficiente di destinazione al calcolo (CD):

- Abitazione (CD1) 1,00
- Ingresso comune (CD2) 0,75

Coefficiente di piano (CP):

- Piano quarto : + 5,00 % (1,05 al calcolo)

Coefficiente di Luminosità (CL):

- Molto luminoso: + 10,00 % (1,10 al calcolo)

Coefficiente di vetusta (CV):

- Edificio di età oltre 40 anni - Normale: +/- 0,00 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di conservazione (CC):

- Ristrutturato + 10,00 % (1,10 al calcolo)

Coefficiente di riscaldamento (CR):

- Autonomo + 5,00 % (1,05 al calcolo)

Coefficiente di qualità (CQ):

- Rilevante + 5,00 % (1,05 al calcolo)

Totale superficie virtuale (SV):

S.V. = [C x CD] x CP x CL x CV x CC x CR x CQ = mq [(46,00 x 1,00) + (3,68 x 0,75)] x (1,05 x 1,10 x 1,00 x 1,10 x 1,05 x 1,05) = mq 48,76 x 1,40 = mq 68,26

Determinazione del valore di base

Il valore di base sarà dato dal prodotto tra la superficie virtuale e il valore/mq così come sopra determinato. Quindi:

VB = SV x Valore €/mq = mq 68,26 x € 4.450,00 = € 303.757,00

Calcolo del valore finale (VF):

Al valore di base così come calcolato si applica un coefficiente di abbattimento (CA) pari a 0,85 per quanto esposto nel precedente paragrafo sui criteri di stima.

Per cui si avrà

Valore finale (VF) = VB x CA = € 303.757,00 x 0,85 = € 258.193,45

arrotondato per eccesso ad € 258.200,00

Riepilogo del valore dell'unità immobiliare:

STIMA DELL'IMMOBILE N. 31 € 258.200,00

* * * *

Stima dell'immobile n. 32 in perizia

Nel Comune di Roma

- Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano quarto, a destinazione abitazione contraddistinto con il numero di interno 8A, avente accesso da Via Emanuele Filiberto n. 100; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 subalterno 584.**

Calcolo del valore di base (VB):

- *ANALISI DI MERCATO 1 (A.M. 1)-OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE – **O.M.I.** dell'Agenzia delle Entrate (1° SEMESTRE 2025) – (allegato 1)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Centrale/Esquilino (Piazza Vittorio)
  - Codice zona B18
  - Periodo di riferimento 1° semestre 2025
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3200,00 Valore medio €/mq 3800,00 Valore max €/mq 4400,00

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3800,00.**
- *ANALISI DI MERCATO 2 (A.M. 2)- BORSINOIMMOBILIARE.IT – (allegato 2)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Centro storico/ Esquilino – Piazza Vittorio
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3057,00 Valore medio €/mq 3858,00 Valore max €/mq 4659,00

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3858,00**.

Motori di ricerca on-line (Valori medi di vendita, annunci immobiliari)

- *ANALISI DI MERCATO 3 (A.M. 3) – REAL ADVISOR – (allegato 3)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Via Emanuele Filiberto- Via Viale Manzoni- Via San Quintino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 4500,00 Valore medio €/mq 4875,00 Valore max €/mq 5250,00

Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 4875,00**

- *ANALISI DI MERCATO 4 (A.M. 4) –IMMOBILIARE.IT – (allegato 4)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Via San Quintino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3100,00 Valore medio €/mq 3800,00 Valore max €/mq 4500,00

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3800,00**
- *ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 5) – MERCATO IMMOBILIARE.INFO – (allegato 5)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Esquilino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq N.N. Valore medio €/mq 4920,00 Valore max. €/mq N.N

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 4920,00**
- *ANALISI DI MERCATO 6 (A.M. 6) - ANNUNCI DI VENDITA – (allegato 6)*

  Sono stati rinvenuti N. 11 annunci di vendita riguardanti immobili che per caratteristiche possono compararsi all'unità in valutazione.

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 5200,00**

- *ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 7) - VALORE SOGGETTIVO*

  É stato attribuito il seguente valore:

  Per il residenziale: Valore **€/mq 4700,00**

Dalla media matematica delle analisi di mercato utilizzate, si ottiene:
€/mq (3800//00 + 3858//00 + 4875//00 + 3800//00 + 4920//00 + 5200//00 + 4700,00): 7 = €/mq 4450,42
arrotondato per difetto ad **€/mq 4450,00**.

Determinazione della superficie convenzionale o virtuale

Consistenze (C):

42. Superficie coperta residenziale mq 104,00
43. Quota proporzionale della parte comune di proprietà mq 3,96 (su mq 9,27 totali)

Coefficiente di destinazione al calcolo (CD):

- Abitazione (CD1) 1,00
- Ingresso comune (CD2) 0,75

Coefficiente di piano (CP):

- Piano quarto : + 5,00 % (1,05 al calcolo)

Coefficiente di Luminosità (CL):

- Molto luminoso: + 10,00 % (1,10 al calcolo)

Coefficiente di vetusta (CV):

- Edificio di età oltre 40 anni - Normale: +/- 0,00 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di conservazione (CC):

- Ristrutturato + 10,00 % (1,10 al calcolo)

Coefficiente di riscaldamento (CR):

- Autonomo + 5,00 % (1,05 al calcolo)

Coefficiente di qualità (CQ):

- Rilevante + 5,00 % (1,05 al calcolo)

Totale superficie virtuale (SV):

S.V. = [C x CD] x CP x CL x CV x CC x CR x CQ = mq [(104,00 x 1,00) + (3,96 x 0,75)] x (1,05 x 1,10 x 1,00 x 1,10 x 1,05 x 1,05) = mq 106,97 x 1,40 = mq 149,76

Determinazione del valore di base

Il valore di base sarà dato dal prodotto tra la superficie virtuale e il valore/mq così come sopra determinato. Quindi:

VB = SV x Valore €/mq = mq 149,76 x € 4.450,00 = € 666.432,00

Calcolo del valore finale (VF):

Al valore di base così come calcolato si applica un coefficiente di abbattimento (CA) pari a 0,85 per quanto esposto nel precedente paragrafo sui criteri di stima.

Per cui si avrà

Valore finale (VF) = VB x CA = € 666.432,00 x 0,85 = € 566.467,20

arrotondato per difetto ad € 566.450,00

Riepilogo del valore dell'unità immobiliare:

STIMA DELL'IMMOBILE N. 32 € 566.450,00

* * * *

Stima dell'immobile n. 33 in perizia

Nel Comune di Roma

- Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano quarto, a destinazione abitazione contraddistinto con il numero di interno 8B, avente accesso da Via Emanuele Filiberto n. 100; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 subalterno 585.**

Calcolo del valore di base (VB):

- *ANALISI DI MERCATO 1 (A.M. 1)-OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE – **O.M.I.** dell'Agenzia delle Entrate (1° SEMESTRE 2025) – (allegato 1)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Centrale/Esquilino (Piazza Vittorio)
  - Codice zona B18
  - Periodo di riferimento 1° semestre 2025
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3200,00 Valore medio €/mq 3800,00 Valore max €/mq 4400,00

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3800,00.**
- *ANALISI DI MERCATO 2 (A.M. 2)- BORSINOIMMOBILIARE.IT – (allegato 2)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Centro storico/ Esquilino – Piazza Vittorio
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

Valore min. €/mq 3057,00 Valore medio €/mq 3858,00 Valore max €/mq 4659,00
Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3858,00**.

Motori di ricerca on-line (Valori medi di vendita, annunci immobiliari)

- *ANALISI DI MERCATO 3 (A.M. 3) – REAL ADVISOR – (allegato 3)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Via Emanuele Filiberto- Via Viale Manzoni- Via San Quintino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 4500,00 Valore medio €/mq 4875,00 Valore max €/mq 5250,00
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 4875,00**
- *ANALISI DI MERCATO 4 (A.M. 4) –IMMOBILIARE.IT – (allegato 4)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Via San Quintino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3100,00 Valore medio €/mq 3800,00 Valore max €/mq 4500,00
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3800,00**
- *ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 5) – MERCATO IMMOBILIARE.INFO – (allegato 5)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Esquilino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq N.N. Valore medio €/mq 4920,00 Valore max. €/mq N.N
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 4920,00**
- *ANALISI DI MERCATO 6 (A.M. 6) - ANNUNCI DI VENDITA – (allegato 6)*
  Sono stati rinvenuti N. 11 annunci di vendita riguardanti immobili che per caratteristiche possono compararsi all'unità in valutazione.
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 5200,00**

- *ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 7) - VALORE SOGGETTIVO*
  É stato attribuito il seguente valore:
  Per il residenziale: Valore **€/mq 4700,00**

Dalla media matematica delle analisi di mercato utilizzate, si ottiene:
€/mq (3800//00 + 3858//00 + 4875//00 + 3800//00 + 4920//00 + 5200//00 + 4700,00): 7 = €/mq 4450,42
arrotondato per difetto ad **€/mq 4450,00**.

Determinazione della superficie convenzionale o virtuale

Consistenze (C):

44.	Superficie coperta residenziale	mq	50,00
45.	Quota proporzionale della parte comune di proprietà totali)	mq	1,90 (su mq 9,27

Coefficiente di destinazione al calcolo (CD):

- Abitazione (CD1) 1,00
- Ingresso comune (CD2) 0,75

Coefficiente di piano (CP):

- Piano quarto : + 5,00 % (1,05 al calcolo)

Coefficiente di Luminosità (CL):

- Molto luminoso: + 10,00 % (1,10 al calcolo)

Coefficiente di vetusta (CV):

- Edificio di età oltre 40 anni - Normale: +/- 0,00 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di conservazione (CC):

- Ristrutturato + 10,00 % (1,10 al calcolo)

Coefficiente di riscaldamento (CR):

- Autonomo + 5,00 % (1,05 al calcolo)

Coefficiente di qualità (CQ):

- Rilevante + 5,00 % (1,05 al calcolo)

Totale superficie virtuale (SV):

S.V. = [C x CD] x CP x CL x CV x CC x CR x CQ = mq [(50,00 x 1,00) + (1,90 x 0,75)] x (1,05 x 1,10 x 1,00 x 1,10 x 1,05 x 1,05) = mq 51,43 x 1,40 = mq 72,00

Determinazione del valore di base

Il valore di base sarà dato dal prodotto tra la superficie virtuale e il valore/mq così come sopra determinato. Quindi:

VB = SV x Valore €/mq = mq 72,00 x € 4.450,00 = € 320.400,00

Calcolo del valore finale (VF):

Al valore di base così come calcolato si applica un coefficiente di abbattimento (CA) pari a 0,85 per quanto esposto nel precedente paragrafo sui criteri di stima.

Per cui si avrà

Valore finale (VF) = VB x CA = € 320.400,00 x 0,85 = € 272.340,00

arrotondato per eccesso ad € 272.350,00

Riepilogo del valore dell'unità immobiliare:

STIMA DELL'IMMOBILE N. 33 € 272.350,00

* * * *

Stima dell'immobile n. 34 in perizia

Nel Comune di Roma

- Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano quarto, a destinazione abitazione contraddistinto con il numero di interno 8C, avente accesso da Via Emanuele Filiberto n. 100; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 subalterno 586.**

Calcolo del valore di base (VB):

- *ANALISI DI MERCATO 1 (A.M. 1)-OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE – **O.M.I.** dell'Agenzia delle Entrate (1° SEMESTRE 2025) – (allegato 1)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Centrale/Esquilino (Piazza Vittorio)

- Codice zona B18
- Periodo di riferimento 1° semestre 2025
- Destinazione Residenziale

Valore min. €/mq 3200,00 Valore medio €/mq 3800,00 Valore max €/mq 4400,00
Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3800,00.**

- *ANALISI DI MERCATO 2 (A.M. 2)- BORSINOIMMOBILIARE.IT – (allegato 2)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Centro storico/ Esquilino – Piazza Vittorio
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3057,00 Valore medio €/mq 3858,00 Valore max €/mq 4659,00
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3858,00**.

Motori di ricerca on-line (Valori medi di vendita, annunci immobiliari)

- *ANALISI DI MERCATO 3 (A.M. 3) – REAL ADVISOR – (allegato 3)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Via Emanuele Filiberto- Via Viale Manzoni- Via San Quintino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 4500,00 Valore medio €/mq 4875,00 Valore max €/mq 5250,00
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 4875,00**
- *ANALISI DI MERCATO 4 (A.M. 4) –IMMOBILIARE.IT – (allegato 4)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Via San Quintino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3100,00 Valore medio €/mq 3800,00 Valore max €/mq 4500,00
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3800,00**
- *ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 5) – MERCATO IMMOBILIARE.INFO – (allegato 5)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Esquilino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq N.N. Valore medio €/mq 4920,00 Valore max. €/mq N.N
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 4920,00**
- *ANALISI DI MERCATO 6 (A.M. 6) - ANNUNCI DI VENDITA – (allegato 6)*

  Sono stati rinvenuti N. 11 annunci di vendita riguardanti immobili che per caratteristiche possono compararsi all'unità in valutazione.
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 5200,00**

- *ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 7) - VALORE SOGGETTIVO*

  É stato attribuito il seguente valore:
  Per il residenziale: Valore **€/mq 4700,00**

Dalla media matematica delle analisi di mercato utilizzate, si ottiene:
€/mq (3800//00 + 3858//00 + 4875//00 + 3800//00 + 4920//00 + 5200//00 + 4700,00): 7 = €/mq 4450,42
arrotondato per difetto ad **€/mq 4450,00**.

Determinazione della superficie convenzionale o virtuale

Consistenze (C):

46. Superficie coperta residenziale mq 89,00
47. Quota proporzionale della parte comune di proprietà mq 3,41 (su mq 9,27 totali)

Coefficiente di destinazione al calcolo (CD):

- Abitazione (CD1) 1,00
- Ingresso comune (CD2) 0,75

Coefficiente di piano (CP):

- Piano quarto : + 5,00 % (1,05 al calcolo)

Coefficiente di Luminosità (CL):

- Molto luminoso: + 10,00 % (1,10 al calcolo)

Coefficiente di vetusta (CV):

- Edificio di età oltre 40 anni - Normale: +/- 0,00 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di conservazione (CC):

- Ristrutturato + 10,00 % (1,10 al calcolo)

Coefficiente di riscaldamento (CR):

- Autonomo + 5,00 % (1,05 al calcolo)

Coefficiente di qualità (CQ):

- Rilevante + 5,00 % (1,05 al calcolo)

Totale superficie virtuale (SV):

S.V. = [C x CD] x CP x CL x CV x CC x CR x CQ = mq [(89,00 x 1,00) + (3,41 x 0,75)] x (1,05 x 1,10 x 1,00 x 1,10 x 1,05 x 1,05) = mq 91,56 x 1,40 = mq 128,18

Determinazione del valore di base

Il valore di base sarà dato dal prodotto tra la superficie virtuale e il valore/mq così come sopra determinato. Quindi:

VB = SV x Valore €/mq = mq 128,18 x € 4.450,00 = € 570.401,00

Calcolo del valore finale (VF):

Al valore di base così come calcolato si applica un coefficiente di abbattimento (CA) pari a 0,85 per quanto esposto nel precedente paragrafo sui criteri di stima.

Per cui si avrà

Valore finale (VF) = VB x CA = € 570.401 x 0,85 = € 484.840,85

arrotondato per eccesso ad € 484.850,00

Riepilogo del valore dell'unità immobiliare:

STIMA DELL'IMMOBILE N. 34 in € 484.850,00

*** * * ***

Stima dell'immobile n. 35 in perizia

Nel Comune di Roma

- Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano quinto, a destinazione abitazione contraddistinto con il numero di interno 10A, avente accesso da Via Emanuele Filiberto n. 100; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 subalterno 590.**

Calcolo del valore di base (VB):

- *ANALISI DI MERCATO 1 (A.M. 1)-OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE – **O.M.I.** dell'Agenzia delle Entrate (1° SEMESTRE 2025) – (allegato 1)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Centrale/Esquilino (Piazza Vittorio)
  - Codice zona B18
  - Periodo di riferimento 1° semestre 2025
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3200,00 Valore medio €/mq 3800,00 Valore max €/mq 4400,00

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3800,00.**
- *ANALISI DI MERCATO 2 (A.M. 2)- BORSINOIMMOBILIARE.IT – (allegato 2)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Centro storico/ Esquilino – Piazza Vittorio
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3057,00 Valore medio €/mq 3858,00 Valore max €/mq 4659,00

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3858,00**.

Motori di ricerca on-line (Valori medi di vendita, annunci immobiliari)

- *ANALISI DI MERCATO 3 (A.M. 3) – REAL ADVISOR – (allegato 3)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Via Emanuele Filiberto- Via Viale Manzoni- Via San Quintino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 4500,00 Valore medio €/mq 4875,00 Valore max €/mq 5250,00

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 4875,00**
- *ANALISI DI MERCATO 4 (A.M. 4) –IMMOBILIARE.IT – (allegato 4)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Via San Quintino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3100,00 Valore medio €/mq 3800,00 Valore max €/mq 4500,00

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3800,00**
- *ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 5) – MERCATO IMMOBILIARE.INFO – (allegato 5)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Esquilino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

Valore min. €/mq N.N. Valore medio €/mq 4920,00 Valore max. €/mq N.N
Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 4920,00**

- *ANALISI DI MERCATO 6 (A.M. 6) - ANNUNCI DI VENDITA – (allegato 6)*
  Sono stati rinvenuti N. 11 annunci di vendita riguardanti immobili che per caratteristiche possono compararsi all'unità in valutazione.
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 5200,00**

- *ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 7) - VALORE SOGGETTIVO*
  É stato attribuito il seguente valore:
  Per il residenziale: Valore **€/mq 4700,00**

Dalla media matematica delle analisi di mercato utilizzate, si ottiene:
€/mq (3800//00 + 3858//00 + 4875//00 + 3800//00 + 4920//00 + 5200//00 + 4700,00): 7 = €/mq 4450,42
arrotondato per difetto ad **€/mq 4450,00**.

Determinazione della superficie convenzionale o virtuale

Consistenze (C):

48. Superficie coperta residenziale mq 111,00
49. Terrazzo mq 15,48
50. Quota proporzionale della parte comune di proprietà mq 4,53 (su mq 9,61 totali)

Coefficiente di destinazione al calcolo (CD):

- Abitazione (CD1) 1,00
- Terrazzo 0,30
- Ingresso comune (CD2) 0,75

Coefficiente di piano (CP):

- Piano quinto : + 5,00 % (1,05 al calcolo)

Coefficiente di Luminosità (CL):

- Molto luminoso: + 10,00 % (1,10 al calcolo)

Coefficiente di vetusta (CV):

- Edificio di età oltre 40 anni - Normale: +/- 0,00 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di conservazione (CC):

- Ristrutturato + 10,00 % (1,10 al calcolo)

Coefficiente di riscaldamento (CR):

- Autonomo + 5,00 % (1,05 al calcolo)

Coefficiente di qualità (CQ):

- Rilevante + 5,00 % (1,05 al calcolo)

Totale superficie virtuale (SV):

S.V. = [C x CD] x CP x CL x CV x CC x CR x CQ = mq [(111,00 x 1,00) + (15,48 x 0,30) + (4,53 x 0,75)] x (1,05 x 1,10 x 1,00 x 1,10 x 1,05 x 1,05) = mq 119,04 x 1,40 = mq 166,66

Determinazione del valore di base

Il valore di base sarà dato dal prodotto tra la superficie virtuale e il valore/mq così come sopra determinato. Quindi:

VB = SV x Valore €/mq = mq 166,66 x € 4450,00 = € 741.637,00

Calcolo del valore finale (VF):

Al valore di base così come calcolato si applica un coefficiente di abbattimento (CA) pari a 0,85 per quanto esposto nel precedente paragrafo sui criteri di stima.

Per cui si avrà

Valore finale (VF) = VB x CA = € 741.637,00 x 0,85 = € 630.391,45

arrotondato per eccesso ad € 630.400,00

Riepilogo del valore dell'unità immobiliare:

STIMA DELL'IMMOBILE N. 35 € 630.400,00

* * * *

Stima dell'immobile n. 36 in perizia

Nel Comune di Roma

- Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano quinto, a destinazione abitazione contraddistinto con il numero di interno 10B, avente accesso da Via Emanuele Filiberto n. 100; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 subalterno 591.**

Calcolo del valore di base (VB):

- *ANALISI DI MERCATO 1 (A.M. 1)-OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE – **O.M.I.** dell'Agenzia delle Entrate (1° SEMESTRE 2025) – (allegato 1)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Centrale/Esquilino (Piazza Vittorio)
  - Codice zona B18
  - Periodo di riferimento 1° semestre 2025
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3200,00 Valore medio €/mq 3800,00 Valore max €/mq 4400,00

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3800,00.**
- *ANALISI DI MERCATO 2 (A.M. 2)- BORSINOIMMOBILIARE.IT – (allegato 2)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Centro storico/ Esquilino – Piazza Vittorio
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3057,00 Valore medio €/mq 3858,00 Valore max €/mq 4659,00

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3858,00**.

Motori di ricerca on-line (Valori medi di vendita, annunci immobiliari)

- *ANALISI DI MERCATO 3 (A.M. 3) – REAL ADVISOR – (allegato 3)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Via Emanuele Filiberto- Via Viale Manzoni- Via San Quintino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 4500,00 Valore medio €/mq 4875,00 Valore max €/mq 5250,00

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 4875,00**
- *ANALISI DI MERCATO 4 (A.M. 4) –IMMOBILIARE.IT – (allegato 4)*

- Comune di Roma
- Fascia/zona: Via San Quintino
- Periodo di riferimento attuale
- Destinazione Residenziale

Valore min. €/mq 3100,00 Valore medio €/mq 3800,00 Valore max €/mq 4500,00

Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3800,00**

- *ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 5) – MERCATO IMMOBILIARE.INFO – (allegato 5)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Esquilino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq N.N. Valore medio €/mq 4920,00 Valore max. €/mq N.N

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 4920,00**
- *ANALISI DI MERCATO 6 (A.M. 6) - ANNUNCI DI VENDITA – (allegato 6)*

  Sono stati rinvenuti N. 11 annunci di vendita riguardanti immobili che per caratteristiche possono compararsi all'unità in valutazione.

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 5200,00**

- *ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 7) - VALORE SOGGETTIVO*

  É stato attribuito il seguente valore:

  Per il residenziale: Valore **€/mq 4700,00**

Dalla media matematica delle analisi di mercato utilizzate, si ottiene:
€/mq (3800//00 + 3858//00 + 4875//00 + 3800//00 + 4920//00 + 5200//00 + 4700,00): 7 = €/mq 4450,42
arrotondato per difetto ad **€/mq 4450,00**.

Determinazione della superficie convenzionale o virtuale

Consistenze (C):

51. Superficie coperta residenziale mq 52,00
52. Quota proporzionale della parte comune di proprietà mq 2,03 (su mq 9,61 totali)

Coefficiente di destinazione al calcolo (CD):

- Abitazione (CD1) 1,00
- Ingresso comune (CD2) 0,75

Coefficiente di piano (CP):

- Piano quinto : + 5,00 % (1,05 al calcolo)

Coefficiente di Luminosità (CL):

- Molto luminoso: + 10,00 % (1,10 al calcolo)

Coefficiente di vetusta (CV):

- Edificio di età oltre 40 anni - Normale: +/- 0,00 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di conservazione (CC):

- Ristrutturato + 10,00 % (1,10 al calcolo)

Coefficiente di riscaldamento (CR):

- Autonomo + 5,00 % (1,05 al calcolo)

Coefficiente di qualità (CQ):

- Rilevante + 5,00 % (1,05 al calcolo)

Totale superficie virtuale (SV):

S.V. = [C x CD] x CP x CL x CV x CC x CR x CQ = mq [(52,00 x 1,00) + (2,03 x 0,75)] x (1,05 x 1,10 x 1,00 x 1,10 x 1,05 x 1,05) = mq 53,52 x 1,40 = mq 74,93

Determinazione del valore di base

Il valore di base sarà dato dal prodotto tra la superficie virtuale e il valore/mq così come sopra determinato. Quindi:

VB = SV x Valore €/mq = mq 74,93 x € 4.450,00 = € 333.438,50

Calcolo del valore finale (VF):

Al valore di base così come calcolato si applica un coefficiente di abbattimento (CA) pari a 0,85 per quanto esposto nel precedente paragrafo sui criteri di stima.

Per cui si avrà

Valore finale (VF) = VB x CA = € 333.438,50 x 0,85 = € 283.422,72

arrotondato per difetto ad € 283.400,00

Riepilogo del valore dell'unità immobiliare:

STIMA DELL'IMMOBILE N. 36 € 283.400,00

* * * *

Stima dell'immobile n. 37 in perizia

Nel Comune di Roma

- Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano quinto, a destinazione abitazione contraddistinto con il numero di interno 10C, avente accesso da Via Emanuele Filiberto n. 100; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 subalterno 592.**

Calcolo del valore di base (VB):

- *ANALISI DI MERCATO 1 (A.M. 1)-OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE – **O.M.I.** dell'Agenzia delle Entrate (1° SEMESTRE 2025) – (allegato 1)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Centrale/Esquilino (Piazza Vittorio)
  - Codice zona B18
  - Periodo di riferimento 1° semestre 2025
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3200,00 Valore medio €/mq 3800,00 Valore max €/mq 4400,00

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3800,00.**
- *ANALISI DI MERCATO 2 (A.M. 2)- BORSINOIMMOBILIARE.IT – (allegato 2)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Centro storico/ Esquilino – Piazza Vittorio
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3057,00 Valore medio €/mq 3858,00 Valore max €/mq 4659,00

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3858,00**.

Motori di ricerca on-line (Valori medi di vendita, annunci immobiliari)

- *ANALISI DI MERCATO 3 (A.M. 3) – REAL ADVISOR – (allegato 3)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Via Emanuele Filiberto- Via Viale Manzoni- Via San Quintino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 4500,00 Valore medio €/mq 4875,00 Valore max €/mq 5250,00
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 4875,00**
- *ANALISI DI MERCATO 4 (A.M. 4) –IMMOBILIARE.IT – (allegato 4)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Via San Quintino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3100,00 Valore medio €/mq 3800,00 Valore max €/mq 4500,00
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3800,00**
- *ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 5) – MERCATO IMMOBILIARE.INFO – (allegato 5)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Esquilino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq N.N. Valore medio €/mq 4920,00 Valore max. €/mq N.N
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 4920,00**
- *ANALISI DI MERCATO 6 (A.M. 6) - ANNUNCI DI VENDITA – (allegato 6)*
  Sono stati rinvenuti N. 11 annunci di vendita riguardanti immobili che per caratteristiche possono compararsi all'unità in valutazione.
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 5200,00**

- *ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 7) - VALORE SOGGETTIVO*
  É stato attribuito il seguente valore:
  Per il residenziale: Valore **€/mq 4700,00**

Dalla media matematica delle analisi di mercato utilizzate, si ottiene:
€/mq (3800//00 + 3858//00 + 4875//00 + 3800//00 + 4920//00 + 5200//00 + 4700,00): 7 = €/mq 4450,42
arrotondato per difetto ad **€/mq 4450,00**.

Determinazione della superficie convenzionale o virtuale

Consistenze (C):

53. Superficie coperta residenziale mq 77,00
54. Quota proporzionale della parte comune di proprietà mq 3,05 (su mq 9,61 totali)

Coefficiente di destinazione al calcolo (CD):

- Abitazione (CD1) 1,00
- Ingresso comune (CD2) 0,75

Coefficiente di piano (CP):

- Piano quinto : + 5,00 % (1,05 al calcolo)

Coefficiente di Luminosità (CL):

- Molto luminoso: + 10,00 % (1,10 al calcolo)

Coefficiente di vetusta (CV):

- Edificio di età oltre 40 anni - Normale: +/- 0,00 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di conservazione (CC):

- Ristrutturato + 10,00 % (1,10 al calcolo)

Coefficiente di riscaldamento (CR):

- Autonomo + 5,00 % (1,05 al calcolo)

Coefficiente di qualità (CQ):

- Rilevante + 5,00 % (1,05 al calcolo)

Totale superficie virtuale (SV):

S.V. = [C x CD] x CP x CL x CV x CC x CR x CQ = mq [(77,00 x 1,00) + (3,05 x 0,75)] x (1,05 x 1,10 x 1,00 x 1,10 x 1,05 x 1,05) = mq 79,29 x 1,40 = mq 111,01

Determinazione del valore di base

Il valore di base sarà dato dal prodotto tra la superficie virtuale e il valore/mq così come sopra determinato. Quindi:

VB = SV x Valore €/mq = mq 111,01 x € 4450,00 = € 493.994,50

Calcolo del valore finale (VF):

Al valore di base così come calcolato si applica un coefficiente di abbattimento (CA) pari a 0,85 per quanto esposto nel precedente paragrafo sui criteri di stima.

Per cui si avrà

Valore finale (VF) = VB x CA = € 493.994,50 x 0,85 = € 419.895,32

arrotondato per eccesso ad € 420.900,00

Riepilogo del valore dell'unità immobiliare:

STIMA DELL'IMMOBILE N. 37 in € 420.900,00

* * * *

Stima dell'immobile n. 38 in perizia

Nel Comune di Roma

- Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano sesto, a destinazione soffitta contraddistinta con il numero di interno 2, avente ingresso diretto dal terrazzo condominiale a cui si accede dai due vani scale di servizio denominati negli elaborati progettuali "A" e "B. I vani scala si dipartono dal cortile avente accesso da Viale Manzoni 37/B e Via San Quintino snc; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 subalterno 516.**

Calcolo del valore di base (VB):

- *ANALISI DI MERCATO 1 (A.M. 1)-OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE – **O.M.I.** dell'Agenzia delle Entrate (1° SEMESTRE 2025) – (allegato 1)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Centrale/Esquilino (Piazza Vittorio)
  - Codice zona B18

- Periodo di riferimento 1° semestre 2025
- Destinazione Residenziale

Valore min. €/mq 3200,00 Valore medio €/mq 3800,00 Valore max €/mq 4400,00

Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3800,00.**

- *ANALISI DI MERCATO 2 (A.M. 2)- BORSINOIMMOBILIARE.IT – (allegato 2)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Centro storico/ Esquilino – Piazza Vittorio
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3057,00 Valore medio €/mq 3858,00 Valore max €/mq 4659,00

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3858,00**.

Motori di ricerca on-line (Valori medi di vendita, annunci immobiliari)

- *ANALISI DI MERCATO 3 (A.M. 3) – REAL ADVISOR – (allegato 3)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Via Emanuele Filiberto- Via Viale Manzoni- Via San Quintino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 4500,00 Valore medio €/mq 4875,00 Valore max €/mq 5250,00

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 4875,00**
- *ANALISI DI MERCATO 4 (A.M. 4) –IMMOBILIARE.IT – (allegato 4)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Via San Quintino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3100,00 Valore medio €/mq 3800,00 Valore max €/mq 4500,00

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3800,00**
- *ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 5) – MERCATO IMMOBILIARE.INFO – (allegato 5)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Esquilino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq N.N. Valore medio €/mq 4920,00 Valore max. €/mq N.N

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 4920,00**
- *ANALISI DI MERCATO 6 (A.M. 6) - ANNUNCI DI VENDITA – (allegato 6)*

  Sono stati rinvenuti N. 11 annunci di vendita riguardanti immobili che per caratteristiche possono compararsi all'unità in valutazione.

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 5200,00**

- *ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 7) - VALORE SOGGETTIVO*

  É stato attribuito il seguente valore:

  Per il residenziale: Valore **€/mq 4700,00**

Dalla media matematica delle analisi di mercato utilizzate, si ottiene:
€/mq (3800//00 + 3858//00 + 4875//00 + 3800//00 + 4920//00 + 5200//00 + 4700,00): 7 = €/mq 4450,42
arrotondato per difetto ad **€/mq 4450,00**.

Determinazione della superficie convenzionale o virtuale
Consistenze (C):
55. Superficie coperta mq 33,00

Coefficiente di destinazione al calcolo (CD):
- Soffitta (CD1) 0,35

Coefficiente di piano (CP):
- Piano sesto (senza ascensore) - 25 % (0,75 al calcolo)

Coefficiente di Luminosità (CL):
- Molto luminoso: + 10,00 % (1,10 al calcolo)

Coefficiente di vetusta (CV):
- Edificio di età oltre 40 anni - Normale: +/- 0,00 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di conservazione (CC):
- Da ristrutturare - 10,00 % (0,90 al calcolo)

Coefficiente di riscaldamento (CR):
- Priva di riscaldamento + 0,00 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di qualità (CQ):
- Rilevante + 5,00 % (1,05 al calcolo)

Totale superficie virtuale (SV):
S.V. = [C x CD] x CP x CL x CV x CC x CR x CQ = mq [(33,00 x 0,35)] x (0,75 x 1,10 x 1,00 x 0,90 x 1,00 x 1,05) = mq 11,55 x 0,78 = mq 9,01
Determinazione del valore di base
Il valore di base sarà dato dal prodotto tra la superficie virtuale e il valore/mq così come sopra determinato. Quindi:
VB = SV x Valore €/mq = mq 9,01 x € 4450,00 = € 40.094,50
Calcolo del valore finale (VF):
Al valore di base così come calcolato si applica un coefficiente di abbattimento (CA) pari a 0,85 per quanto esposto nel precedente paragrafo sui criteri di stima.
Per cui si avrà
Valore finale (VF) = VB x CA = € 40.094,50 x 0,85 = € 34.080,32

arrotondato per eccesso ad € 34.100,00
Riepilogo del valore dell'unità immobiliare:
STIMA DELL'IMMOBILE N. 38 in € 34.100,00

* * * *

Stima dell'immobile n. 39 in perizia

Nel Comune di Roma

- Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano sesto, a destinazione soffitta contraddistinta con il numero di interno 3, avente ingresso diretto dal terrazzo condominiale a cui si accede dai due vani scale di servizio denominati negli elaborati progettuali "A" e "B. I vani scala si dipartono dal cortile avente accesso da Viale Manzoni 37/B e Via San Quintino snc; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 subalterno 510.**

Calcolo del valore di base (VB):

- *ANALISI DI MERCATO 1 (A.M. 1)-OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE – **O.M.I.** dell'Agenzia delle Entrate (1° SEMESTRE 2025) – (allegato 1)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Centrale/Esquilino (Piazza Vittorio)
  - Codice zona B18
  - Periodo di riferimento 1° semestre 2025
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3200,00 Valore medio €/mq 3800,00 Valore max €/mq 4400,00
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3800,00.**
- *ANALISI DI MERCATO 2 (A.M. 2)- BORSINOIMMOBILIARE.IT – (allegato 2)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Centro storico/ Esquilino – Piazza Vittorio
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3057,00 Valore medio €/mq 3858,00 Valore max €/mq 4659,00
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3858,00**.

Motori di ricerca on-line (Valori medi di vendita, annunci immobiliari)

- *ANALISI DI MERCATO 3 (A.M. 3) – REAL ADVISOR – (allegato 3)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Via Emanuele Filiberto- Via Viale Manzoni- Via San Quintino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 4500,00 Valore medio €/mq 4875,00 Valore max €/mq 5250,00
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 4875,00**
- *ANALISI DI MERCATO 4 (A.M. 4) –IMMOBILIARE.IT – (allegato 4)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Via San Quintino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3100,00 Valore medio €/mq 3800,00 Valore max €/mq 4500,00
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3800,00**
- *ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 5) – MERCATO IMMOBILIARE.INFO – (allegato 5)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Esquilino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

Valore min. €/mq N.N. Valore medio €/mq 4920,00 Valore max. €/mq N.N
Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 4920,00**

- *ANALISI DI MERCATO 6 (A.M. 6) - ANNUNCI DI VENDITA – (allegato 6)*
  Sono stati rinvenuti N. 11 annunci di vendita riguardanti immobili che per caratteristiche possono compararsi all'unità in valutazione.
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 5200,00**

- *ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 7) - VALORE SOGGETTIVO*
  É stato attribuito il seguente valore:
  Per il residenziale: Valore **€/mq 4700,00**

Dalla media matematica delle analisi di mercato utilizzate, si ottiene:
€/mq (3800//00 + 3858//00 + 4875//00 + 3800//00 + 4920//00 + 5200//00 + 4700,00): 7 = €/mq 4450,42
arrotondato per difetto ad **€/mq 4450,00**.

Determinazione della superficie convenzionale o virtuale

Consistenze (C):

56. Superficie coperta mq 24,00

Coefficiente di destinazione al calcolo (CD):

- Soffitta (CD1) 0,35

Coefficiente di piano (CP):

- Piano sesto (senza ascensore) - 25 % (0,75 al calcolo)

Coefficiente di Luminosità (CL):

- Molto luminoso: + 10,00 % (1,10 al calcolo)

Coefficiente di vetusta (CV):

- Edificio di età oltre 40 anni - Normale: +/- 0,00 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di conservazione (CC):

- Da ristrutturare - 10,00 % (0,90 al calcolo)

Coefficiente di riscaldamento (CR):

- Priva di riscaldamento + 0,00 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di qualità (CQ):

- Rilevante + 5,00 % (1,05 al calcolo)

Totale superficie virtuale (SV):

S.V. = [C x CD] x CP x CL x CV x CC x CR x CQ = mq [(24,00 x 0,35)] x (0,75 x 1,10 x 1,00 x 0,90 x 1,00 x 1,05) = mq 8,40 x 0,78 = mq 6,55

Determinazione del valore di base

Il valore di base sarà dato dal prodotto tra la superficie virtuale e il valore/mq così come sopra determinato. Quindi:

VB = SV x Valore €/mq = mq 6,55 x € 4450,00 = € 29.147,50

Calcolo del valore finale (VF):

Al valore di base così come calcolato si applica un coefficiente di abbattimento (CA) pari a 0,85 per quanto esposto nel precedente paragrafo sui criteri di stima.

Per cui si avrà
Valore finale (VF) = VB x CA = € 29.147,50 x 0,85 = € 24.775,37
arrotondato per eccesso ad € 24.800,00

Riepilogo del valore dell'unità immobiliare:

STIMA DELL'IMMOBILE N. 39 € 24.800,00

* * * *

Stima dell'immobile n. 40 in perizia

Nel Comune di Roma

- Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano sesto, a destinazione soffitta contraddistinta con il numero di interno 4, avente ingresso diretto dal terrazzo condominiale a cui si accede dai due vani scale di servizio denominati negli elaborati progettuali "A" e "B. I vani scala si dipartono dal cortile avente accesso da Viale Manzoni 37/B e Via San Quintino snc; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 subalterno 506.**

Calcolo del valore di base (VB):

- *ANALISI DI MERCATO 1 (A.M. 1)-OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE – **O.M.I.** dell'Agenzia delle Entrate (1° SEMESTRE 2025) – (allegato 1)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Centrale/Esquilino (Piazza Vittorio)
  - Codice zona B18
  - Periodo di riferimento 1° semestre 2025
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3200,00 Valore medio €/mq 3800,00 Valore max €/mq 4400,00
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3800,00.**
- *ANALISI DI MERCATO 2 (A.M. 2)- BORSINOIMMOBILIARE.IT – (allegato 2)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Centro storico/ Esquilino – Piazza Vittorio
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3057,00 Valore medio €/mq 3858,00 Valore max €/mq 4659,00
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3858,00**.

Motori di ricerca on-line (Valori medi di vendita, annunci immobiliari)

- *ANALISI DI MERCATO 3 (A.M. 3) – REAL ADVISOR – (allegato 3)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Via Emanuele Filiberto- Via Viale Manzoni- Via San Quintino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 4500,00 Valore medio €/mq 4875,00 Valore max €/mq 5250,00
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 4875,00**
- *ANALISI DI MERCATO 4 (A.M. 4) –IMMOBILIARE.IT – (allegato 4)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Via San Quintino

- Periodo di riferimento attuale
- Destinazione Residenziale

Valore min. €/mq 3100,00 Valore medio €/mq 3800,00 Valore max €/mq 4500,00

Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3800,00**

- *ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 5) – MERCATO IMMOBILIARE.INFO – (allegato 5)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Esquilino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq N.N. Valore medio €/mq 4920,00 Valore max. €/mq N.N

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 4920,00**
- *ANALISI DI MERCATO 6 (A.M. 6) - ANNUNCI DI VENDITA – (allegato 6)*

  Sono stati rinvenuti N. 11 annunci di vendita riguardanti immobili che per caratteristiche possono compararsi all'unità in valutazione.

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 5200,00**

- *ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 7) - VALORE SOGGETTIVO*

  É stato attribuito il seguente valore:

  Per il residenziale: Valore **€/mq 4700,00**

Dalla media matematica delle analisi di mercato utilizzate, si ottiene:
€/mq (3800//00 + 3858//00 + 4875//00 + 3800//00 + 4920//00 + 5200//00 + 4700,00): 7 = €/mq 4450,42
arrotondato per difetto ad **€/mq 4450,00**.

Determinazione della superficie convenzionale o virtuale

Consistenze (C):

57. Superficie coperta mq 28,00

Coefficiente di destinazione al calcolo (CD):

- Soffitta (CD1) 0,35

Coefficiente di piano (CP):

- Piano sesto (senza ascensore) - 25 % (0,75 al calcolo)

Coefficiente di Luminosità (CL):

- Molto luminoso: + 10,00 % (1,10 al calcolo)

Coefficiente di vetusta (CV):

- Edificio di età oltre 40 anni - Normale: +/- 0,00 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di conservazione (CC):

- Da ristrutturare - 10,00 % (0,90 al calcolo)

Coefficiente di riscaldamento (CR):

- Priva di riscaldamento + 0,00 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di qualità (CQ):

- Rilevante + 5,00 % (1,05 al calcolo)

Totale superficie virtuale (SV):

S.V. = [C x CD] x CP x CL x CV x CC x CR x CQ = mq [(28,00 x 0,35)] x (0,75 x 1,10 x 1,00 x 0,90 x 1,00 x 1,05) = mq 9,80 x 0,78 = mq 7,64

Determinazione del valore di base

Il valore di base sarà dato dal prodotto tra la superficie virtuale e il valore/mq così come sopra determinato. Quindi:

VB = SV x Valore €/mq = mq 7,64 x € 4450,00 = € 33.998,00

Calcolo del valore finale (VF):

Al valore di base così come calcolato si applica un coefficiente di abbattimento (CA) pari a 0,85 per quanto esposto nel precedente paragrafo sui criteri di stima.

Per cui si avrà

Valore finale (VF) = VB x CA = € 33.998,00 x 0,85 = € 28.898,30

arrotondato per eccesso ad € 28.900,00

Riepilogo del valore dell'unità immobiliare:

STIMA DELL'IMMOBILE N. 40 € 28.900,00

* * * *

Stima dell'immobile n. 41 in perizia

Nel Comune di Roma

- Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano sesto, a destinazione soffitta contraddistinta con il numero di interno 6, avente ingresso diretto dal terrazzo condominiale a cui si accede dai due vani scale di servizio denominati negli elaborati progettuali "A" e "B. I vani scala si dipartono dal cortile avente accesso da Viale Manzoni 37/B e Via San Quintino snc; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 subalterno 502.**

Calcolo del valore di base (VB):

- *ANALISI DI MERCATO 1 (A.M. 1)-OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE – **O.M.I.** dell'Agenzia delle Entrate (1° SEMESTRE 2025) – (allegato 1)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Centrale/Esquilino (Piazza Vittorio)
  - Codice zona B18
  - Periodo di riferimento 1° semestre 2025
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3200,00 Valore medio €/mq 3800,00 Valore max €/mq 4400,00

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3800,00.**
- *ANALISI DI MERCATO 2 (A.M. 2)- BORSINOIMMOBILIARE.IT – (allegato 2)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Centro storico/ Esquilino – Piazza Vittorio
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3057,00 Valore medio €/mq 3858,00 Valore max €/mq 4659,00

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3858,00**.

Motori di ricerca on-line (Valori medi di vendita, annunci immobiliari)

- *ANALISI DI MERCATO 3 (A.M. 3) – REAL ADVISOR – (allegato 3)*

- Comune di Roma
- Fascia/zona: Via Emanuele Filiberto- Via Viale Manzoni- Via San Quintino
- Periodo di riferimento attuale
- Destinazione Residenziale

Valore min. €/mq 4500,00 Valore medio €/mq 4875,00 Valore max €/mq 5250,00
Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 4875,00**

- *ANALISI DI MERCATO 4 (A.M. 4) –IMMOBILIARE.IT – (allegato 4)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Via San Quintino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3100,00 Valore medio €/mq 3800,00 Valore max €/mq 4500,00
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3800,00**
- *ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 5) – MERCATO IMMOBILIARE.INFO – (allegato 5)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Esquilino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq N.N. Valore medio €/mq 4920,00 Valore max. €/mq N.N
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 4920,00**
- *ANALISI DI MERCATO 6 (A.M. 6) - ANNUNCI DI VENDITA – (allegato 6)*
  Sono stati rinvenuti N. 11 annunci di vendita riguardanti immobili che per caratteristiche possono compararsi all'unità in valutazione.
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 5200,00**

- *ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 7) - VALORE SOGGETTIVO*
  É stato attribuito il seguente valore:
  Per il residenziale: Valore **€/mq 4700,00**

Dalla media matematica delle analisi di mercato utilizzate, si ottiene:
€/mq (3800//00 + 3858//00 + 4875//00 + 3800//00 + 4920//00 + 5200//00 + 4700,00): 7 = €/mq 4450,42
arrotondato per difetto ad **€/mq 4450,00**.

Determinazione della superficie convenzionale o virtuale
Consistenze (C):
58. Superficie coperta mq 25,00

Coefficiente di destinazione al calcolo (CD):
- Soffitta (CD1) 0,35

Coefficiente di piano (CP):
- Piano sesto (senza ascensore) - 25 % (0,75 al calcolo)

Coefficiente di Luminosità (CL):

- Molto luminoso: + 10,00 % (1,10 al calcolo)

Coefficiente di vetusta (CV):

- Edificio di età oltre 40 anni - Normale: +/- 0,00 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di conservazione (CC):

- Da ristrutturare - 10,00 % (0,90 al calcolo)

Coefficiente di riscaldamento (CR):

- Priva di riscaldamento + 0,00 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di qualità (CQ):

- Rilevante + 5,00 % (1,05 al calcolo)

Totale superficie virtuale (SV):

S.V. = [C x CD] x CP x CL x CV x CC x CR x CQ = mq [(25,00 x 0,35)] x (0,75 x 1,10 x 1,00 x 0,90 x 1,00 x 1,05) = mq 8,75 x 0,78 = mq 6,83

Determinazione del valore di base

Il valore di base sarà dato dal prodotto tra la superficie virtuale e il valore/mq così come sopra determinato. Quindi:

VB = SV x Valore €/mq = mq 6,83 x € 4450,00 = € 30393,50

Calcolo del valore finale (VF):

Al valore di base così come calcolato si applica un coefficiente di abbattimento (CA) pari a 0,85 per quanto esposto nel precedente paragrafo sui criteri di stima.

Per cui si avrà

Valore finale (VF) = VB x CA = € 30.393,50 x 0,85 = € 25.834,75

arrotondato per eccesso ad € 25.850,00

Riepilogo del valore dell'unità immobiliare:

STIMA DELL'IMMOBILE N. 41 € 25.850,00

* * * *

Stima dell'immobile n. 42 in perizia

Nel Comune di Roma

- Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano sesto, a destinazione soffitta contraddistinta con il numero di interno 7, avente ingresso diretto dal terrazzo condominiale a cui si accede dai due vani scale di servizio denominati negli elaborati progettuali "A" e "B. I vani scala si dipartono dal cortile avente accesso da Viale Manzoni 37/B e Via San Quintino snc; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 subalterno 504.**

Calcolo del valore di base (VB):

- *ANALISI DI MERCATO 1 (A.M. 1)-OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE – **O.M.I.** dell'Agenzia delle Entrate (1° SEMESTRE 2025) – (allegato 1)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Centrale/Esquilino (Piazza Vittorio)
  - Codice zona B18
  - Periodo di riferimento 1° semestre 2025
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3200,00 Valore medio €/mq 3800,00 Valore max €/mq 4400,00

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3800,00.**

- *ANALISI DI MERCATO 2 (A.M. 2)- BORSINOIMMOBILIARE.IT – (allegato 2)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Centro storico/ Esquilino – Piazza Vittorio
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3057,00 Valore medio €/mq 3858,00 Valore max €/mq 4659,00
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3858,00**.

Motori di ricerca on-line (Valori medi di vendita, annunci immobiliari)

- *ANALISI DI MERCATO 3 (A.M. 3) – REAL ADVISOR – (allegato 3)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Via Emanuele Filiberto- Via Viale Manzoni- Via San Quintino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 4500,00 Valore medio €/mq 4875,00 Valore max €/mq 5250,00
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 4875,00**
- *ANALISI DI MERCATO 4 (A.M. 4) –IMMOBILIARE.IT – (allegato 4)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Via San Quintino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3100,00 Valore medio €/mq 3800,00 Valore max €/mq 4500,00
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3800,00**
- *ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 5) – MERCATO IMMOBILIARE.INFO – (allegato 5)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Esquilino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq N.N. Valore medio €/mq 4920,00 Valore max. €/mq N.N
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 4920,00**
- *ANALISI DI MERCATO 6 (A.M. 6) - ANNUNCI DI VENDITA – (allegato 6)*

  Sono stati rinvenuti N. 11 annunci di vendita riguardanti immobili che per caratteristiche possono compararsi all'unità in valutazione.
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 5200,00**

- *ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 7) - VALORE SOGGETTIVO*

  É stato attribuito il seguente valore:
  Per il residenziale: Valore **€/mq 4700,00**

Dalla media matematica delle analisi di mercato utilizzate, si ottiene:
€/mq (3800//00 + 3858//00 + 4875//00 + 3800//00 + 4920//00 + 5200//00 + 4700,00): 7 = €/mq 4450,42
arrotondato per difetto ad **€/mq 4450,00**.

Determinazione della superficie convenzionale o virtuale

Consistenze (C):

59. Superficie coperta mq 37,00

Coefficiente di destinazione al calcolo (CD):

- Soffitta (CD1) 0,35

Coefficiente di piano (CP):

- Piano sesto (senza ascensore) - 25 % (0,75 al calcolo)

Coefficiente di Luminosità (CL):

- Molto luminoso: + 10,00 % (1,10 al calcolo)

Coefficiente di vetusta (CV):

- Edificio di età oltre 40 anni - Normale: +/- 0,00 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di conservazione (CC):

- Da ristrutturare - 10,00 % (0,90 al calcolo)

Coefficiente di riscaldamento (CR):

- Priva di riscaldamento + 0,00 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di qualità (CQ):

- Rilevante + 5,00 % (1,05 al calcolo)

Totale superficie virtuale (SV):

S.V. = [C x CD] x CP x CL x CV x CC x CR x CQ = mq [(37,00 x 0,35)] x (0,75 x 1,10 x 1,00 x 0,90 x 1,00 x 1,05) = mq 12,95 x 0,78 = mq 10,10

Determinazione del valore di base

Il valore di base sarà dato dal prodotto tra la superficie virtuale e il valore/mq così come sopra determinato. Quindi:

VB = SV x Valore €/mq = mq 10,10 x € 4.450,00 = € 44.945,00

Al valore di base così come calcolato si applica un coefficiente di abbattimento (CA) pari a 0,85 per quanto esposto nel precedente paragrafo sui criteri di stima.

Per cui si avrà

Valore finale (VF) = VB x CA = € 44.945,00 x 0,85 = € 38.203,25

arrotondato per difetto ad € 38.200,00

Riepilogo del valore dell'unità immobiliare:

STIMA DELL'IMMOBILE N. 42 € 38.200,00

* * * *

Stima dell'immobile n. 43 in perizia

Nel Comune di Roma

- Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano sesto, a destinazione soffitta contraddistinta con il numero di interno 8, avente ingresso diretto dal terrazzo condominiale a cui si accede dai due vani scale di servizio denominati negli elaborati progettuali "A" e "B. I vani scala si dipartono dal cortile avente accesso da Viale Manzoni 37/B e Via San Quintino snc; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 subalterno 522.**

Calcolo del valore di base (VB):

- *ANALISI DI MERCATO 1 (A.M. 1)-OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE – **O.M.I.***

dell'Agenzia delle Entrate (1° SEMESTRE 2025) – (allegato 1)

- Comune di Roma
- Fascia/zona: Centrale/Esquilino (Piazza Vittorio)
- Codice zona B18
- Periodo di riferimento 1° semestre 2025
- Destinazione Residenziale

Valore min. €/mq 3200,00 Valore medio €/mq 3800,00 Valore max €/mq 4400,00

Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3800,00.**

- *ANALISI DI MERCATO 2 (A.M. 2)- BORSINOIMMOBILIARE.IT – (allegato 2)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Centro storico/ Esquilino – Piazza Vittorio
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3057,00 Valore medio €/mq 3858,00 Valore max €/mq 4659,00

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3858,00**.

Motori di ricerca on-line (Valori medi di vendita, annunci immobiliari)

- *ANALISI DI MERCATO 3 (A.M. 3) – REAL ADVISOR – (allegato 3)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Via Emanuele Filiberto- Via Viale Manzoni- Via San Quintino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 4500,00 Valore medio €/mq 4875,00 Valore max €/mq 5250,00

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 4875,00**
- *ANALISI DI MERCATO 4 (A.M. 4) –IMMOBILIARE.IT – (allegato 4)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Via San Quintino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3100,00 Valore medio €/mq 3800,00 Valore max €/mq 4500,00

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3800,00**
- *ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 5) – MERCATO IMMOBILIARE.INFO – (allegato 5)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Esquilino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq N.N. Valore medio €/mq 4920,00 Valore max. €/mq N.N

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 4920,00**
- *ANALISI DI MERCATO 6 (A.M. 6) - ANNUNCI DI VENDITA – (allegato 6)*

  Sono stati rinvenuti N. 11 annunci di vendita riguardanti immobili che per caratteristiche possono compararsi all'unità in valutazione.

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 5200,00**

- *ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 7) - VALORE SOGGETTIVO*
  É stato attribuito il seguente valore:
  Per il residenziale: Valore **€/mq 4700,00**

Dalla media matematica delle analisi di mercato utilizzate, si ottiene:
€/mq (3800//00 + 3858//00 + 4875//00 + 3800//00 + 4920//00 + 5200//00 + 4700,00): 7 = €/mq 4450,42
arrotondato per difetto ad **€/mq 4450,00**.

Determinazione della superficie convenzionale o virtuale
Consistenze (C):
60. Superficie coperta mq 29,00

Coefficiente di destinazione al calcolo (CD):
- Soffitta (CD1) 0,35

Coefficiente di piano (CP):
- Piano sesto (senza ascensore) - 25 % (0,75 al calcolo)

Coefficiente di Luminosità (CL):
- Molto luminoso: + 10,00 % (1,10 al calcolo)

Coefficiente di vetusta (CV):
- Edificio di età oltre 40 anni - Normale: +/- 0,00 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di conservazione (CC):
- Da ristrutturare - 10,00 % (0,90 al calcolo)

Coefficiente di riscaldamento (CR):
- Priva di riscaldamento + 0,00 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di qualità (CQ):
- Rilevante + 5,00 % (1,05 al calcolo)

Totale superficie virtuale (SV):
S.V. = [C x CD] x CP x CL x CV x CC x CR x CQ = mq [(29,00 x 0,35)] x (0,75 x 1,10 x 1,00 x 0,90 x 1,00 x 1,05) = mq 10,15 x 0,78 = mq 7,92
Determinazione del valore di base
Il valore di base sarà dato dal prodotto tra la superficie virtuale e il valore/mq così come sopra determinato. Quindi:
VB = SV x Valore €/mq = mq 7,92 x € 4.450,00 = € 35.244,00
Al valore di base così come calcolato si applica un coefficiente di abbattimento (CA) pari a 0,85 per quanto esposto nel precedente paragrafo sui criteri di stima.
Per cui si avrà
Valore finale (VF) = VB x CA = € 35.244 x 0,85 = € 29.957,40
arrotondato per difetto ad € 29.950,00
Riepilogo del valore dell'unità immobiliare:

STIMA DELL'IMMOBILE N. 43 € 29.950,00

*** * * ***

Stima dell'immobile n. 44 in perizia

Nel Comune di Roma

- Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano sesto, a destinazione soffitta contraddistinta con il numero di interno 9, avente ingresso diretto dal terrazzo condominiale a cui si accede dai due vani scale di servizio denominati negli elaborati progettuali "A" e "B. I vani scala si dipartono dal cortile avente accesso da Viale Manzoni 37/B e Via San Quintino snc; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 subalterno 15.**

Calcolo del valore di base (VB):

- *ANALISI DI MERCATO 1 (A.M. 1)-OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE – **O.M.I.** dell'Agenzia delle Entrate (1° SEMESTRE 2025) – (allegato 1)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Centrale/Esquilino (Piazza Vittorio)
  - Codice zona B18
  - Periodo di riferimento 1° semestre 2025
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3200,00 Valore medio €/mq 3800,00 Valore max €/mq 4400,00

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3800,00.**
- *ANALISI DI MERCATO 2 (A.M. 2)- BORSINOIMMOBILIARE.IT – (allegato 2)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Centro storico/ Esquilino – Piazza Vittorio
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3057,00 Valore medio €/mq 3858,00 Valore max €/mq 4659,00

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3858,00**.

Motori di ricerca on-line (Valori medi di vendita, annunci immobiliari)

- *ANALISI DI MERCATO 3 (A.M. 3) – REAL ADVISOR – (allegato 3)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Via Emanuele Filiberto- Via Viale Manzoni- Via San Quintino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 4500,00 Valore medio €/mq 4875,00 Valore max €/mq 5250,00

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 4875,00**
- *ANALISI DI MERCATO 4 (A.M. 4) –IMMOBILIARE.IT – (allegato 4)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Via San Quintino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3100,00 Valore medio €/mq 3800,00 Valore max €/mq 4500,00

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3800,00**
- *ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 5) – MERCATO IMMOBILIARE.INFO – (allegato 5)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Esquilino

- Periodo di riferimento attuale
- Destinazione Residenziale

Valore min. €/mq N.N. Valore medio €/mq 4920,00 Valore max. €/mq N.N

Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 4920,00**

- *ANALISI DI MERCATO 6 (A.M. 6) - ANNUNCI DI VENDITA – (allegato 6)*

  Sono stati rinvenuti N. 11 annunci di vendita riguardanti immobili che per caratteristiche possono compararsi all'unità in valutazione.

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 5200,00**

- *ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 7) - VALORE SOGGETTIVO*

  É stato attribuito il seguente valore:

  Per il residenziale: Valore **€/mq 4700,00**

Dalla media matematica delle analisi di mercato utilizzate, si ottiene:
€/mq (3800//00 + 3858//00 + 4875//00 + 3800//00 + 4920//00 + 5200//00 + 4700,00): 7 = €/mq 4450,42
arrotondato per difetto ad **€/mq 4450,00**.

Determinazione della superficie convenzionale o virtuale

Consistenze (C):

61. Superficie coperta mq 23,00

Coefficiente di destinazione al calcolo (CD):

- Soffitta (CD1) 0,35

Coefficiente di piano (CP):

- Piano sesto (senza ascensore) - 25 % (0,75 al calcolo)

Coefficiente di Luminosità (CL):

- Molto luminoso: + 10,00 % (1,10 al calcolo)

Coefficiente di vetusta (CV):

- Edificio di età oltre 40 anni - Normale: +/- 0,00 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di conservazione (CC):

- Da ristrutturare - 10,00 % (0,90 al calcolo)

Coefficiente di riscaldamento (CR):

- Priva di riscaldamento + 0,00 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di qualità (CQ):

- Rilevante + 5,00 % (1,05 al calcolo)

Totale superficie virtuale (SV):

S.V. = [C x CD] x CP x CL x CV x CC x CR x CQ = mq [(23,00 x 0,35)] x (0,75 x 1,10 x 1,00 x 0,90 x 1,00 x 1,05) = mq 8,05 x 0,78 = mq 6,28

Determinazione del valore di base

Il valore di base sarà dato dal prodotto tra la superficie virtuale e il valore/mq così come sopra determinato. Quindi:

VB = SV x Valore €/mq = mq 6,28 x € 4.450,00 = € 27.946,00

Al valore di base così come calcolato si applica un coefficiente di abbattimento (CA) pari a 0,85 per quanto esposto nel precedente paragrafo sui criteri di stima.
Per cui si avrà
Valore finale (VF) = VB x CA = € 27.946,00 x 0,85 = € 23.754,10
arrotondato per difetto ad € 23.750,00

Riepilogo del valore dell'unità immobiliare:

STIMA DELL'IMMOBILE N. 44 € 23.750,00

* * * *

Stima dell'immobile n. 45 in perizia

Nel Comune di Roma

- Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano sesto, a destinazione soffitta contraddistinta con il numero di interno 10, avente ingresso diretto dal terrazzo condominiale a cui si accede dai due vani scale di servizio denominati negli elaborati progettuali "A" e "B. I vani scala si dipartono dal cortile avente accesso da Viale Manzoni 37/B e Via San Quintino snc; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 subalterno 512.**

Calcolo del valore di base (VB):

- *ANALISI DI MERCATO 1 (A.M. 1)-OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE – **O.M.I.** dell'Agenzia delle Entrate (1° SEMESTRE 2025) – (allegato 1)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Centrale/Esquilino (Piazza Vittorio)
  - Codice zona B18
  - Periodo di riferimento 1° semestre 2025
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3200,00 Valore medio €/mq 3800,00 Valore max €/mq 4400,00
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3800,00.**
- *ANALISI DI MERCATO 2 (A.M. 2)- BORSINOIMMOBILIARE.IT – (allegato 2)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Centro storico/ Esquilino – Piazza Vittorio
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3057,00 Valore medio €/mq 3858,00 Valore max €/mq 4659,00
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3858,00**.

Motori di ricerca on-line (Valori medi di vendita, annunci immobiliari)

- *ANALISI DI MERCATO 3 (A.M. 3) – REAL ADVISOR – (allegato 3)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Via Emanuele Filiberto- Via Viale Manzoni- Via San Quintino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 4500,00 Valore medio €/mq 4875,00 Valore max €/mq 5250,00
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 4875,00**
- *ANALISI DI MERCATO 4 (A.M. 4) –IMMOBILIARE.IT – (allegato 4)*

- Comune di Roma
- Fascia/zona: Via San Quintino
- Periodo di riferimento attuale
- Destinazione Residenziale

Valore min. €/mq 3100,00 Valore medio €/mq 3800,00 Valore max €/mq 4500,00

Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3800,00**

- *ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 5) – MERCATO IMMOBILIARE.INFO – (allegato 5)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Esquilino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq N.N. Valore medio €/mq 4920,00 Valore max. €/mq N.N

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 4920,00**
- *ANALISI DI MERCATO 6 (A.M. 6) - ANNUNCI DI VENDITA – (allegato 6)*

  Sono stati rinvenuti N. 11 annunci di vendita riguardanti immobili che per caratteristiche possono compararsi all'unità in valutazione.

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 5200,00**

- *ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 7) - VALORE SOGGETTIVO*

  É stato attribuito il seguente valore:

  Per il residenziale: Valore **€/mq 4700,00**

Dalla media matematica delle analisi di mercato utilizzate, si ottiene:
€/mq (3800//00 + 3858//00 + 4875//00 + 3800//00 + 4920//00 + 5200//00 + 4700,00): 7 = €/mq 4450,42
arrotondato per difetto ad **€/mq 4450,00**.

Determinazione della superficie convenzionale o virtuale

Consistenze (C):

62. Superficie coperta mq 43,00

Coefficiente di destinazione al calcolo (CD):

- Soffitta (CD1) 0,35

Coefficiente di piano (CP):

- Piano sesto (senza ascensore) - 25 % (0,75 al calcolo)

Coefficiente di Luminosità (CL):

- Molto luminoso: + 10,00 % (1,10 al calcolo)

Coefficiente di vetusta (CV):

- Edificio di età oltre 40 anni - Normale: +/- 0,00 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di conservazione (CC):

- Da ristrutturare - 10,00 % (0,90 al calcolo)

Coefficiente di riscaldamento (CR):

- Priva di riscaldamento + 0,00 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di qualità (CQ):

- Rilevante + 5,00 % (1,05 al calcolo)

Totale superficie virtuale (SV):
S.V. = [C x CD] x CP x CL x CV x CC x CR x CQ = mq [(43,00 x 0,35)] x (0,75 x 1,10 x 1,00 x 0,90 x 1,00 x 1,05) = mq 15,05 x 0,78 = mq 11,74
Determinazione del valore di base
Il valore di base sarà dato dal prodotto tra la superficie virtuale e il valore/mq così come sopra determinato. Quindi:
VB = SV x Valore €/mq = mq 11,74 x € 4.450,00 = € 52.243,00
Al valore di base così come calcolato si applica un coefficiente di abbattimento (CA) pari a 0,85 per quanto esposto nel precedente paragrafo sui criteri di stima.
Per cui si avrà
Valore finale (VF) = VB x CA = € 52.243,00 x 0,85 = € 44.406,55
arrotondato per difetto ad € 44.400,00
Riepilogo del valore dell'unità immobiliare:

STIMA DELL'IMMOBILE N. 45 € 44.400,00

* * * *

Stima dell'immobile n. 46 in perizia

Nel Comune di Roma

- Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano sesto, a destinazione soffitta contraddistinta con il numero di interno 11, avente ingresso diretto dal terrazzo condominiale a cui si accede dai due vani scale di servizio denominati negli elaborati progettuali "A" e "B. I vani scala si dipartono dal cortile avente accesso da Viale Manzoni 37/B e Via San Quintino snc; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 subalterno 518.**

Calcolo del valore di base (VB):

- *ANALISI DI MERCATO 1 (A.M. 1)-OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE – **O.M.I.** dell'Agenzia delle Entrate (1° SEMESTRE 2025) – (allegato 1)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Centrale/Esquilino (Piazza Vittorio)
  - Codice zona B18
  - Periodo di riferimento 1° semestre 2025
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3200,00 Valore medio €/mq 3800,00 Valore max €/mq 4400,00
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3800,00.**
- *ANALISI DI MERCATO 2 (A.M. 2)- BORSINOIMMOBILIARE.IT – (allegato 2)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Centro storico/ Esquilino – Piazza Vittorio
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3057,00 Valore medio €/mq 3858,00 Valore max €/mq 4659,00
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3858,00**.

Motori di ricerca on-line (Valori medi di vendita, annunci immobiliari)

- *ANALISI DI MERCATO 3 (A.M. 3) – REAL ADVISOR – (allegato 3)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Via Emanuele Filiberto- Via Viale Manzoni- Via San Quintino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 4500,00 Valore medio €/mq 4875,00 Valore max €/mq 5250,00
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 4875,00**
- *ANALISI DI MERCATO 4 (A.M. 4) –IMMOBILIARE.IT – (allegato 4)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Via San Quintino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3100,00 Valore medio €/mq 3800,00 Valore max €/mq 4500,00
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3800,00**
- *ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 5) – MERCATO IMMOBILIARE.INFO – (allegato 5)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Esquilino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq N.N. Valore medio €/mq 4920,00 Valore max. €/mq N.N
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 4920,00**
- *ANALISI DI MERCATO 6 (A.M. 6) - ANNUNCI DI VENDITA – (allegato 6)*
  Sono stati rinvenuti N. 11 annunci di vendita riguardanti immobili che per caratteristiche possono compararsi all'unità in valutazione.
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 5200,00**

- *ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 7) - VALORE SOGGETTIVO*
  É stato attribuito il seguente valore:
  Per il residenziale: Valore **€/mq 4700,00**

Dalla media matematica delle analisi di mercato utilizzate, si ottiene:
€/mq (3800//00 + 3858//00 + 4875//00 + 3800//00 + 4920//00 + 5200//00 + 4700,00): 7 = €/mq 4450,42
arrotondato per difetto ad **€/mq 4450,00**.

Determinazione della superficie convenzionale o virtuale
Consistenze (C):
63. Superficie coperta mq 20,00

Coefficiente di destinazione al calcolo (CD):
- Soffitta (CD1) 0,35

Coefficiente di piano (CP):
- Piano sesto (senza ascensore) - 25 % (0,75 al calcolo)

Coefficiente di Luminosità (CL):

- Molto luminoso: + 10,00 % (1,10 al calcolo)

Coefficiente di vetusta (CV):

- Edificio di età oltre 40 anni - Normale: +/- 0,00 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di conservazione (CC):

- Da ristrutturare - 10,00 % (0,90 al calcolo)

Coefficiente di riscaldamento (CR):

- Priva di riscaldamento + 0,00 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di qualità (CQ):

- Rilevante + 5,00 % (1,05 al calcolo)

Totale superficie virtuale (SV):

S.V. = [C x CD] x CP x CL x CV x CC x CR x CQ = mq [(20,00 x 0,35)] x (0,75 x 1,10 x 1,00 x 0,90 x 1,00 x 1,05) = mq 7,00 x 0,78 = mq 5,46

Determinazione del valore di base

Il valore di base sarà dato dal prodotto tra la superficie virtuale e il valore/mq così come sopra determinato. Quindi:

VB = SV x Valore €/mq = mq 5,46 x € 4.450,00 = € 24.297,00

Al valore di base così come calcolato si applica un coefficiente di abbattimento (CA) pari a 0,85 per quanto esposto nel precedente paragrafo sui criteri di stima.

Per cui si avrà

Valore finale (VF) = VB x CA = € 24.297,00 x 0,85 = € 20.652,45

arrotondato per difetto ad € 20.650,00

Riepilogo del valore dell'unità immobiliare:

STIMA DELL'IMMOBILE N. 46 € 20.650,00

* * * *

Stima dell'immobile n. 47 in perizia

Nel Comune di Roma

- Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano sesto, a destinazione soffitta contraddistinta con il numero di interno 12, avente ingresso diretto dal terrazzo condominiale a cui si accede dai due vani scale di servizio denominati negli elaborati progettuali "A" e "B. I vani scala si dipartono dal cortile avente accesso da Viale Manzoni 37/B e Via San Quintino snc; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 subalterno 508.**

Calcolo del valore di base (VB):

- *ANALISI DI MERCATO 1 (A.M. 1)-OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE – **O.M.I.** dell'Agenzia delle Entrate (1° SEMESTRE 2025) – (allegato 1)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Centrale/Esquilino (Piazza Vittorio)
  - Codice zona B18
  - Periodo di riferimento 1° semestre 2025
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3200,00 Valore medio €/mq 3800,00 Valore max €/mq 4400,00

  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3800,00.**
- *ANALISI DI MERCATO 2 (A.M. 2)- BORSINOIMMOBILIARE.IT – (allegato 2)*

- Comune di Roma
- Fascia/zona: Centro storico/ Esquilino – Piazza Vittorio
- Periodo di riferimento attuale
- Destinazione Residenziale

Valore min. €/mq 3057,00 Valore medio €/mq 3858,00 Valore max €/mq 4659,00
Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3858,00**.

Motori di ricerca on-line (Valori medi di vendita, annunci immobiliari)

- *ANALISI DI MERCATO 3 (A.M. 3) – REAL ADVISOR – (allegato 3)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Via Emanuele Filiberto- Via Viale Manzoni- Via San Quintino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 4500,00 Valore medio €/mq 4875,00 Valore max €/mq 5250,00
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 4875,00**
- *ANALISI DI MERCATO 4 (A.M. 4) –IMMOBILIARE.IT – (allegato 4)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Via San Quintino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq 3100,00 Valore medio €/mq 3800,00 Valore max €/mq 4500,00
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3800,00**
- *ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 5) – MERCATO IMMOBILIARE.INFO – (allegato 5)*
  - Comune di Roma
  - Fascia/zona: Esquilino
  - Periodo di riferimento attuale
  - Destinazione Residenziale

  Valore min. €/mq N.N. Valore medio €/mq 4920,00 Valore max. €/mq N.N
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 4920,00**
- *ANALISI DI MERCATO 6 (A.M. 6) - ANNUNCI DI VENDITA – (allegato 6)*

  Sono stati rinvenuti N. 11 annunci di vendita riguardanti immobili che per caratteristiche possono compararsi all'unità in valutazione.
  Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 5200,00**

- *ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 7) - VALORE SOGGETTIVO*

  É stato attribuito il seguente valore:
  Per il residenziale: Valore **€/mq 4700,00**

Dalla media matematica delle analisi di mercato utilizzate, si ottiene:
€/mq (3800//00 + 3858//00 + 4875//00 + 3800//00 + 4920//00 + 5200//00 + 4700,00): 7 = €/mq 4450,42
arrotondato per difetto ad **€/mq 4450,00**.
Determinazione della superficie convenzionale o virtuale

Consistenze (C):

64. Superficie coperta mq 25,00

Coefficiente di destinazione al calcolo (CD):

- Soffitta (CD1) 0,35

Coefficiente di piano (CP):

- Piano sesto (senza ascensore) - 25 % (0,75 al calcolo)

Coefficiente di Luminosità (CL):

- Molto luminoso: + 10,00 % (1,10 al calcolo)

Coefficiente di vetusta (CV):

- Edificio di età oltre 40 anni - Normale: +/- 0,00 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di conservazione (CC):

- Da ristrutturare - 10,00 % (0,90 al calcolo)

Coefficiente di riscaldamento (CR):

- Priva di riscaldamento + 0,00 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di qualità (CQ):

- Rilevante + 5,00 % (1,05 al calcolo)

Totale superficie virtuale (SV):

S.V. = [C x CD] x CP x CL x CV x CC x CR x CQ = mq [(25,00 x 0,35)] x (0,75 x 1,10 x 1,00 x 0,90 x 1,00 x 1,05) = mq 8,75 x 0,78 = mq 6,83

Determinazione del valore di base

Il valore di base sarà dato dal prodotto tra la superficie virtuale e il valore/mq così come sopra determinato. Quindi:

VB = SV x Valore €/mq = mq 6,83 x € 4.450,00 = € 30.393,50

Al valore di base così come calcolato si applica un coefficiente di abbattimento (CA) pari a 0,85 per quanto esposto nel precedente paragrafo sui criteri di stima.

Per cui si avrà

Valore finale (VF) = VB x CA = € 30.393,50 x 0,85 = € 25.834,48

arrotondato per eccesso ad € 25.850,00

Riepilogo del valore dell'unità immobiliare:

STIMA DELL'IMMOBILE N. 47 € 25.850,00

* * *

RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA DEI SOPRADESCRITTI N. 47 IMMOBILI

1. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano terra, a destinazione posto auto scoperto contraddistinto con il numero di interno 1, avente accesso da Viale Manzoni 35/B-Via San Quintino snc; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 261 subalterno 2**

Valore stimato € 19.900,00

2. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano terra, a destinazione posto auto scoperto

contraddistinto con il numero di interno 2, avente accesso da Viale Manzoni 35/B-Via San Quintino snc; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 261 subalterno 3**

Valore stimato € 19.900,00

3. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano terra, a destinazione posto auto scoperto contraddistinto con il numero di interno 3, avente accesso da Viale Manzoni 35/B-Via San Quintino snc; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 261 subalterno 4**

Valore stimato € 19.900,00

4. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano terra, a destinazione posto auto scoperto contraddistinto con il numero di interno 5, avente accesso da Viale Manzoni 35/B-Via San Quintino snc; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 261 subalterno 6**

Valore stimato € 21.750,00

5. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano terra, a destinazione posto auto scoperto contraddistinto con il numero di interno 6, avente accesso da Viale Manzoni 35/B-Via San Quintino snc; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 261 subalterno 7**

Valore stimato € 19.900,00

6. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano terra, a destinazione posto auto scoperto contraddistinto con il numero di interno 7, avente accesso da Viale Manzoni 35/B-Via San Quintino snc; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 261 subalterno 8**

Valore stimato € 19.900,00

7. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano terra, a destinazione posto auto scoperto contraddistinto con il numero di interno 8, avente accesso da Viale Manzoni 35/B-Via San Quintino snc; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 261 subalterno 9**

Valore stimato € 19.900,00

8. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano terra, a destinazione posto auto scoperto contraddistinto con il numero di interno 9, avente accesso da Viale Manzoni 35/B-Via San Quintino snc; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 261 subalterno 10**

Valore stimato € 19.900,00

9. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano terra, a destinazione posto auto scoperto contraddistinto con il numero di interno 12, avente accesso da Viale Manzoni 35/B-Via San Quintino snc; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 261 subalterno 13**

Valore stimato € 19.900,00

10. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano terra, a destinazione posto auto scoperto contraddistinto con il numero di interno 13, avente accesso da Viale Manzoni 35/B-Via San Quintino snc; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 261 subalterno 502**

Valore stimato € 18.650,00

11. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano terra, a destinazione garage contraddistinto con il numero di interno 7, avente accesso da Viale Manzoni 35/B-Via San Quintino snc; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 278 subalterno 1**

Valore stimato € 49.700,00

12. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano seminterrato, a destinazione Ufficio contraddistinto con il numero di interno S02, avente accesso da Via Emanuele Filiberto n. 100; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 subalterno 572**

Valore stimato € 396.750,00

13. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano seminterrato, a destinazione abitazione contraddistinto con il numero di interno S01, avente accesso da Via Emanuele Filiberto n. 100; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 subalterno 544**

Valore stimato € 305.100,00

14. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano seminterrato, a destinazione abitazione contraddistinto con il numero di interno S03, avente accesso da Viale Manzoni 35/B- Via S. Quintino snc; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 subalterno 567.**

Valore stimato € 470.000,00

15. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano seminterrato, a destinazione abitazione contraddistinto con il numero di interno S04, avente accesso da Viale Manzoni 35/B- Via S. Quintino snc; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 subalterno 545.**

Valore stimato € 322.400,00

16. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano seminterrato, a destinazione abitazione contraddistinto con il numero di interno S05, avente accesso da Viale Manzoni 35/B- Via S. Quintino snc; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 subalterno 546.**

Valore stimato € 193.000,00

17. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano primo, a destinazione abitazione contraddistinto con il numero di interno 1A, avente accesso da Via Emanuele Filiberto n. 100; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 subalterno 536.**

Valore stimato € 229.800,00

18. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano primo, a destinazione abitazione contraddistinto con il numero di interno 1B, avente accesso da Via Emanuele Filiberto n. 100; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 subalterno 537.**

Valore stimato € 240.200,00

19. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano primo, a destinazione abitazione contraddistinto con il numero di interno 1C, avente accesso da Via Emanuele Filiberto n. 100; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 subalterno 538**

Valore stimato € 298.500,00

20. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano primo, a destinazione abitazione contraddistinto con il numero di interno 2A, avente accesso da Via Emanuele Filiberto n. 100; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 subalterno 576.**

Valore stimato € 480.800,00

21. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano primo, a destinazione abitazione contraddistinto con_ il numero di interno 2B, avente accesso da Via Emanuele Filiberto n. 100; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 subalterno 534.**

Valore stimato € 245.100,00

22. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano primo, a destinazione abitazione contraddistinto con il numero di interno 2C, avente accesso da Via Emanuele Filiberto n. 100; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 subalterno 535.**

Valore stimato € 226.000,00

23. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano secondo, a destinazione abitazione contraddistinto con il numero di interno 3A, avente accesso da Via Emanuele Filiberto n. 100; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 subalterno 551.**

Valore stimato € 240.150,00

24. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano secondo, a destinazione abitazione contraddistinto con il numero di interno 3B, avente accesso da Via Emanuele Filiberto n. 100; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 subalterno 550.**

Valore stimato € 245.400,00

25. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano secondo, a destinazione abitazione contraddistinto con il numero di interno 3C, avente accesso da Via Emanuele Filiberto n. 100; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 subalterno 582.**

Valore stimato € 368.000,00

26. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano secondo, a destinazione abitazione contraddistinto con il numero di interno 4A, avente accesso da Via Emanuele Filiberto n. 100; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 subalterno 578.**

Valore stimato € 616.300,00

27. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano secondo, a destinazione abitazione contraddistinto con il numero di interno 4B, avente accesso da Via Emanuele Filiberto n. 100; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 subalterno 579.**

Valore stimato € 256.400,00

28. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano secondo, a destinazione abitazione contraddistinto con il numero di interno 4C, avente accesso da Via Emanuele Filiberto n. 100; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 subalterno 580.**

Valore stimato € 428.950,00

29. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano quarto, a destinazione abitazione contraddistinto con il numero di interno 7A, avente accesso da Via Emanuele Filiberto n. 100; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 subalterno 588.**

Valore stimato € 432.650,00

30. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano quarto, a destinazione abitazione contraddistinto con il numero di interno 7B, avente accesso da Via Emanuele Filiberto n. 100; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 subalterno 560.**

Valore stimato € 252.800,00

31. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano quarto, a destinazione abitazione contraddistinto con il numero di interno 7C, avente accesso da Via Emanuele Filiberto n. 100; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 subalterno 561.**

Valore stimato € 258.200,00

32. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano quarto, a destinazione abitazione contraddistinto con il numero di interno 8A, avente accesso da Via Emanuele Filiberto n. 100; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 subalterno 584.**

Valore stimato € 566.450,00

33. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano quarto, a destinazione abitazione contraddistinto con il numero di interno 8B, avente accesso da Via Emanuele Filiberto n. 100; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 subalterno 585.**

Valore stimato € 272.350,00

34. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano quarto, a destinazione abitazione contraddistinto con il numero di interno 8C, avente accesso da Via Emanuele Filiberto n. 100; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 subalterno 586.**

Valore stimato € 484.850,00

35. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano quinto, a destinazione abitazione contraddistinto con il numero di interno 10A, avente accesso da Via Emanuele Filiberto n. 100; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 subalterno 590.**

Valore stimato € 630.400,00

36. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano quinto, a destinazione abitazione contraddistinto con il numero di interno 10B, avente accesso da Via Emanuele Filiberto n. 100; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 subalterno 591.**

Valore stimato € 283.400,00

37. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano quinto, a destinazione abitazione contraddistinto con il numero di interno 10C, avente accesso da Via Emanuele Filiberto n. 100; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 subalterno 592.**

Valore stimato € 420.900,00

38. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano sesto, a destinazione soffitta contraddistinta con il numero di interno 2, avente ingresso diretto dal terrazzo condominiale a cui si accede dai due vani scale di servizio denominati negli elaborati progettuali "A" e "B. I vani scala si dipartono dal cortile avente accesso da Viale Manzoni 37/B e Via San Quintino snc; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 subalterno 516.**

Valore stimato € 34.100,00

39. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano sesto, a destinazione soffitta contraddistinta con il numero di interno 3, avente ingresso diretto dal terrazzo condominiale a cui si accede dai due vani scale di servizio denominati negli elaborati progettuali "A" e "B. I vani scala si dipartono dal cortile avente accesso da Viale Manzoni 37/B e Via San Quintino snc; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 subalterno 510.**

Valore stimato € 24.800,00

40. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano sesto, a destinazione soffitta contraddistinta con il numero di interno 4, avente ingresso diretto dal terrazzo condominiale a cui si accede dai due vani scale di servizio denominati negli elaborati progettuali "A" e "B. I vani scala si dipartono dal cortile avente accesso da Viale Manzoni 37/B e Via San Quintino snc; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 subalterno 506.**

Valore stimato € 28.900,00

41. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano sesto, a destinazione soffitta contraddistinta con il numero di interno 6, avente ingresso diretto dal terrazzo condominiale a cui si accede dai due

vani scale di servizio denominati negli elaborati progettuali "A" e "B. I vani scala si dipartono dal cortile avente accesso da Viale Manzoni 37/B e Via San Quintino snc; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 subalterno 502.**

Valore stimato € 25.850,00

42. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano sesto, a destinazione soffitta contraddistinta con il numero di interno 7, avente ingresso diretto dal terrazzo condominiale a cui si accede dai due vani scale di servizio denominati negli elaborati progettuali "A" e "B. I vani scala si dipartono dal cortile avente accesso da Viale Manzoni 37/B e Via San Quintino snc; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 subalterno 504.**

Valore stimato € 38.200,00

43. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano sesto, a destinazione soffitta contraddistinta con il numero di interno 8, avente ingresso diretto dal terrazzo condominiale a cui si accede dai due vani scale di servizio denominati negli elaborati progettuali "A" e "B. I vani scala si dipartono dal cortile avente accesso da Viale Manzoni 37/B e Via San Quintino snc; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 subalterno 522**

Valore stimato € 29.950,00

44. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano sesto, a destinazione soffitta contraddistinta con il numero di interno 9, avente ingresso diretto dal terrazzo condominiale a cui si accede dai due vani scale di servizio denominati negli elaborati progettuali "A" e "B. I vani scala si dipartono dal cortile avente accesso da Viale Manzoni 37/B e Via San Quintino snc; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 subalterno 15.**

Valore stimato € 23.750,00

45. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano sesto, a destinazione soffitta contraddistinta con il numero di interno 10, avente ingresso diretto dal terrazzo condominiale a cui si accede dai due vani scale di servizio denominati negli elaborati progettuali "A" e "B. I vani scala si dipartono dal cortile avente accesso da Viale Manzoni 37/B e Via San Quintino snc; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 subalterno 512.**

Valore stimato € 44.400,00

46. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano sesto, a destinazione soffitta contraddistinta con il numero di interno 11, avente ingresso diretto dal terrazzo condominiale a cui si accede dai due vani scale di servizio denominati negli elaborati progettuali "A" e "B. I vani scala si dipartono dal cortile avente accesso da Viale Manzoni 37/B e Via San Quintino snc; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 subalterno 518.**

Valore stimato € 20.650,00

47. Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano sesto, a destinazione soffitta contraddistinta con il numero di interno 12, avente ingresso diretto dal terrazzo condominiale a cui si accede dai due vani scale di servizio denominati negli elaborati progettuali "A" e "B. I vani scala si dipartono dal cortile avente accesso da Viale Manzoni 37/B e Via San Quintino snc; censito al NCEU del Comune di Roma con i seguenti dati: **Foglio 502 particella 280 subalterno 508.**

Valore stimato € 25.850,00

* * *

STIMA COMPLESSIVA DEI SOPRADESCRITTI N. 47 IMMOBILI CONSIDERATI LIBERI

La stima complessiva del valore commerciale dei n. 47 immobili sopra descritti nello stato di fatto attuale, considerati liberi è € 9.710.600,00.

* * *

STIMA COMPLESSIVA DEI SOPRADESCRITTI N. 47 IMMOBILI TENUTO CONTO DELLA LOCAZIONE

I 47 immobili sopra descritti sono concessi in locazione con contratti ad uso diverso dall'abitativo, destinati allo svolgimento dell'attività di casa vacanze, con canone mensile di euro 12.500,00 e scadenza al 31 dicembre 2035.
Per la stima del valore di mercato dei suddetti immobili, tenendo conto della locazione in essere con scadenza al 31 dicembre 2035, si procede all'applicazione del criterio reddituale sintetico.
La metodologia adottata è coerente con i principi dell'estimo civile e giudiziario, con le disposizioni dell'art. 568 c.p.c. Il procedimento adottato si basa sulla capitalizzazione e sull'attualizzazione dei flussi reddituali futuri, comprensivi dei canoni di locazione fino alla scadenza contrattuale e del valore residuo del bene al termine della locazione.

Dati di base e ipotesi di lavoro

I dati di base utilizzati per il presente aggiornamento valutativo sono i seguenti:

Numero unità immobiliari	47
Ubicazione	Roma – Quartiere Esquilino
Valore complessivo libero da locazioni	€ 9.710.600
Canone annuo complessivo	€ 150.000
Tasso di attualizzazione (i)	4 % annuo
Scadenza locativa considerata	2035

Il tasso di attualizzazione del 4% è stato adottato in conformità ai rendimenti medi di mercato per investimenti immobiliari a reddito nel comparto residenziale centrale di Roma, in un contesto caratterizzato da basso rischio e redditività moderata. Il canone di locazione, di entità contenuta rispetto al valore patrimoniale, rappresenta un rendimento lordo inferiore all'1% annuo, condizione che incide in modo significativo sulla valutazione.

Metodo di valutazione applicato

Il valore di mercato di ciascun immobile locato è stato determinato mediante il metodo reddituale sintetico, che prevede l'attualizzazione dei redditi futuri (canoni di locazione) e del valore residuo finale (valore libero di mercato al termine della locazione). La formula di riferimento è la seguente:

- $V = \Sigma [R / (1 + i)^t] + [Vf / (1 + i)^n]$

dove: R rappresenta il canone annuo, i il tasso di attualizzazione, n la durata residua della locazione e Vf il valore di mercato libero del bene al termine del contratto.

Si è ipotizzata costanza del canone per l'intera durata residua e l'assenza di indicizzazioni o aggiornamenti ISTAT. Il valore finale così determinato rappresenta il prezzo più probabile al quale l'immobile potrebbe essere scambiato sul libero mercato alla data attuale, tenendo conto della condizione di locazione.

Stima del valore di mercato ai fini locativi degli immobili

Il Curatore ha conferito incarico al sottoscritto geom. Sergio Cruciani di redigere la stima del valore di mercato ai fini locativi degli immobili sopra descritti, concessi in locazione dalla Como s.r.l. alla Roma Resort s.r.l. con canone mensile che è stato nel tempo più volte ridotto ed attualmente è pari ad euro 12.500,00.

Come sopra evidenziato i contratti di locazione riguardano n. 47 unità immobiliari site in Roma, via Emanuele Filiberto n. 100 e precisamente: n. 21 abitazioni derivate poste nei cinque piani fuori terra; n. 4 abitazioni site nel piano seminterrato; n. 1 ufficio sito nel piano seminterrato; n. 10 soffitte situate al piano sesto dell'edificio; n. 10 posti auto; n. 1 garage.

La locazione dei suddetti immobili:

1. è iniziata nel 2015 con previsione di canone annuale complessivo di euro 240.000,00;
2. in data 9 maggio 2018 il canone complessivo è stato ridotto ad euro 180.000,00 e la durata della locazione, che aveva in precedenza la scadenza del 2024, con possibilità di rinnovo, è stata inderogabilmente protratta ed estesa al 31 dicembre 2036 (rectius 31.12.2035 ai sensi dell'art. 3 dell'addendum), in quanto è stata espressamente esclusa la possibilità di recesso da parte del locatore;
3. a maggio del 2022 il canone complessivo annuale è stato ulteriormente ridotto ad euro 150.000,00, corrispondente ad euro 12.500,00 mensili.

All'esito degli accertamenti eseguiti il sottoscritto geom. Sergio Cruciani ha redatto la stima sul valore di mercato a fini locativi dei suddetti immobili siti (Allegato 11) dalla quale risulta quanto segue:

4. nel 2015, inizio della locazione, il canone medio di mercato annuo è stimato pari ad euro 421.487,55; il canone di locazione è stato invece indicato contrattualmente in euro 240.000,00;
5. nel maggio 2018 il canone medio di mercato annuo è stimato pari ad euro 398.328,89; il canone di locazione annuo è stato contrattualmente ridotto ad euro 180.000,00;
6. nel maggio 2022 il canone medio di mercato annuo è stimato pari ad euro 379.801,97; il canone di locazione annuo è stato ulteriormente ridotto contrattualmente ad euro 150.000,00.

Risultati della valutazione

Applicando il procedimento descritto, si sono ottenuti i seguenti valori complessivi per l'intero compendio immobiliare (47 unità), in funzione della durata residua della locazione:

Scadenza locazione	Durata residua	Stima complessiva	Differenza	Variazione %
2035	10 anni	7.780.000	- 1.930.600	- 19,9 %

Il valore attualizzato del compendio immobiliare tenuto conto della locazione con scadenza al 31 dicembre 2035 risulta pari ad € 7.780.000, con una riduzione di circa il 19,9% rispetto al valore dei medesimi immobili valutati liberi pari ad € 9.710.600. Tale contrazione riflette la limitata

redditività del contratto di locazione rispetto ai tassi di rendimento medi del mercato immobiliare romano.

Conclusioni estimative e valutazione finale

In base ai calcoli effettuati e alle ipotesi assunte, il valore di mercato dei n. 47 immobili sopra descritti, nello stato attuale e tenuto conto che gli stessi sono concessi in locazione alle condizioni sopra descritte con contratti con scadenza al 31 dicembre 2035, è stimato in **€ 7.780.000**.

Allegati:

1. Analisi di mercato 1 - O.M.I. (residenziale e pertinenziali del residenziale);
2. Analisi di mercato 2 - Borsinoimmobiliare.it (residenziale e pertinenziali del residenziale);
3. Analisi di mercato 3 - RealAdvisor (residenziale e pertinenziali del residenziale);
4. Analisi di mercato 4 - Immobiliare.it (residenziale e pertinenziali del residenziale);
5. Analisi di mercato 5- Mercatoimmobiliare.info (residenziale e pertinenziali del residenziale);
6. Analisi di mercato 6 - Annunci di vendita (residenziale e pertinenziali del residenziale);
7. Analisi di mercato 1 - O.M.I. (direzionale -uffici);
8. Analisi di mercato 2 - Borsinoimmobiliare.it (direzionale - uffici);
9. Analisi di mercato 3 - Caasa.it (direzionale - uffici);
10. Analisi di mercato 4 – Annunci di vendita (direzionale – uffici);
11. Stima sul valore locativo aggiornata al 04.12.2025;
12. Elenco dei valori locativi storici di mercato OMI per ciascun immobile;
13. Quotazioni Banca dati immobiliari OMI 2015;
14. Quotazioni Banca dati immobiliari OMI 2016;
15. Quotazioni Banca dati immobiliari OMI 2017;
16. Quotazioni Banca dati immobiliari OMI 2018;
17. Quotazioni Banca dati immobiliari OMI 2019;
18. Quotazioni Banca dati immobiliari OMI 2020;
19. Quotazioni Banca dati immobiliari OMI 2021;
20. Quotazioni Banca dati immobiliari OMI 2022;
21. Quotazioni Banca dati immobiliari OMI 2023;
22. Quotazioni Banca dati immobiliari OMI 2024;
23. Quotazioni Banca dati immobiliari OMI 2025.

Roma, lì 05.12.2025

Il C.T.U.
Geom. Sergio Cruciani

