



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio

Area Servizi Estimativi e OMI

Roma, gennaio 2020

Alla Soc. COTRAL s.p.a.  
Direzione Generale  
Via Bernardino Alimena, 105  
00137 ROMA  
Pec: cotral.spa@pec.cotralspa.it

All. (n°1 relazione + 16 allegati)

**OGGETTO:** Perizia di stima finalizzata alla determinazione del più probabile valore di mercato di immobili di proprietà di COTRAL spa, siti in Roma, Via dei Radiotelegrafisti, 42-44. Accordo di collaborazione Prot. 25124 del 19/09/2019.

In esito alla richiesta in oggetto, questo Ufficio allega l'elaborato estimale relativo alla valutazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili siti nel Comune di Roma (RM) in Via dei Radiotelegrafisti, 42-44 censiti in N.C.E.U. al Fg. 881 p.lla 365 e censiti in N.C.T. al Fg. 881 p.lle 10 - 260 - 1994.

COTRAL	
<input checked="" type="checkbox"/> PRES	DG
<input checked="" type="checkbox"/> DF	DRU
<input type="checkbox"/> OS	DO
<input type="checkbox"/> CCC	SFE
	SA
	SPG

*dic*  
*FM*

IL DIRETTORE PROVINCIALE  
(Salvatore Musumeci)  
Firmato digitalmente



PE20012701276 - COTRAL s.p.a.

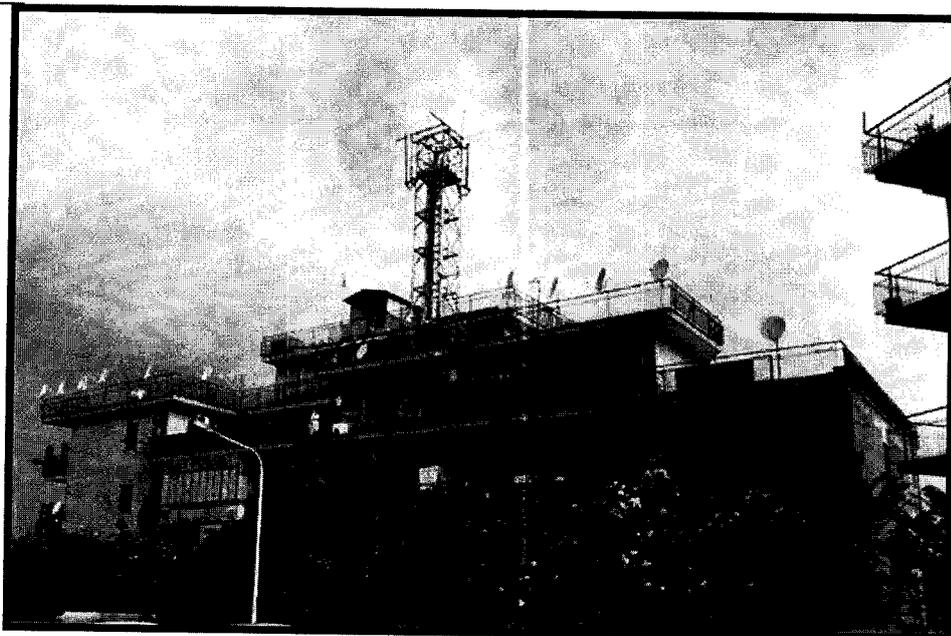
prot. n. 28811  
Del 23/10/2019

*oggetto*

**RELAZIONE DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO ALL'ATTUALITA' DI UN IMMOBILE SITO IN ROMA VIA DEI RADIOTELEGRAFISTI N.RI 42 E 44 E DI UN'AREA AD USO PARCHEGGIO ADIACENTE.**

**Direzione Regionale per il Lazio - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio**

Via Raffaele Costi 58/60, 00155 Roma tel. 06.7240.2574 - Fax 06.5005.9260 e-mail: up\_roma@agenziaentrate.it - Pec: up\_roma1@pce.agenziaterritorio.it



*committente*

COTRAL s.p.a. - Direzione Generale - Via Bernardino Alimena, 105 - 00137 Roma  
Pec: cotral.spa@pec.cotralspa.it

Prot. n. 28811/2019

**RELAZIONE DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO ALL'ATTUALITA' DI UN IMMOBILE SITO IN ROMA VIA DEI RADIOTELEGRAFISTI N.RI 42 E 44 E DI UN'AREA AD USO PARCHEGGIO ADIACENTE.**

**INDICE**

<b>PREMESSA.....</b>	<b>2</b>
<b>PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI.....</b>	<b>3</b>
<b>1. DESCRIZIONE GENERALE ED URBANISTICA DEI BENI .....</b>	<b>4</b>
1.1. Notizie di carattere generale.....	4
1.2. Caratteristiche e stato manutentivo del compendio.....	4
1.3. Identificazione catastale.....	5
1.4. Consistenze immobiliari .....	5
1.5. Dati urbanistici .....	6
1.6. Esame di ulteriori dati tecnico legali .....	7
<b>PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE .....</b>	<b>8</b>
<b>2. SCOPO DELLA STIMA .....</b>	<b>8</b>
<b>3. ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE .....</b>	<b>8</b>
3.1. Quadro di sintesi nazionale del mercato terziario.....	8
<b>4. CRITERIO E METODOLOGIA ESTIMATIVA.....</b>	<b>12</b>
4.1. Generalità .....	12
4.2. Metodologia estimativa .....	12
<b>5. STIMA DEL FABBRICATO UFFICI.....</b>	<b>13</b>
5.1. Valore di trasformazione dell'immobile.....	13
5.2. Tempistica .....	15
5.3. Consistenza del fabbricato ad uffici.....	15
5.4. Determinazione del valore del bene trasformato .....	15
5.5. Il Market Comparison Approach .....	16
5.6. Scelta delle caratteristiche .....	17
5.7. Individuazione del set dei comparabile .....	18
5.8. Indicatori di mercato .....	19
5.9. Test di ammissibilità.....	20
5.10. Tabelle di comparazione.....	20
5.11. Compilazione della tabella dei dati.....	21
5.12. Compilazione della tabella dei prezzi marginali.....	21
5.13. Compilazione della tabella di valutazione e sintesi valutativa .....	22
5.14. Determinazione del costo della trasformazione.....	23
5.15. Costi tecnici della trasformazione (C <sub>TT</sub> ) .....	23
5.16. Oneri di Urbanizzazione e Contributo costo di costruzione .....	24
5.17. Costi di gestione dell'operazione (CG).....	24
5.18. Oneri finanziari .....	24
5.19. Utile del promotore .....	25
5.20. Determinazione degli oneri relativi all'acquisto del bene.....	26
5.21. Attualizzazione del bene trasformato e dei costi di trasformazione.....	26

5.22. Valore di mercato con il metodo del valore di trasformazione.....	28
<b>6. STIMA DELL'AREA AD USO PARCHEGGI.....</b>	<b>28</b>
<b>8. VALORE TOTALE DEI BENI IN STIMA.....</b>	<b>44</b>
<b>CONCLUSIONI.....</b>	<b>44</b>
<b>ALLEGATI.....</b>	<b>45</b>

## PREMESSA

In data 25/07/2019 con nota protocollata in ingresso da questo Ufficio n. 20912, la Direzione Generale COTRAL S.p.A. ha manifestato interesse allo svolgimento, da parte di questa Agenzia, di attività di valutazione immobiliare, finalizzata alla ricerca del valore di mercato allo stato e data attuale degli immobili, meglio identificati nel §1.3., di proprietà di COTRAL S.p.A., siti nel Comune di Roma riguardanti un fabbricato a destinazione uffici, attualmente occupato abusivamente, e un'area adiacente ad uso parcheggio. La presente valutazione è eseguita ai fini esclusivi della possibile vendita all'asta, dei beni in argomento, da parte della Società COTRAL S.p.a. considerando: la destinazione d'uso dell'immobile principale ad "uffici"; la potenzialità urbanistica, che le aree ora adibite a parcheggio libero possano esprimere e il potenziale valore aggiunto scaturito dalla concessione onerosa per l'installazione di un'antenna per telefonia posta sulla copertura dello stabile terziario. A seguito della suddetta richiesta, l'Ufficio Provinciale Territorio di Roma, ai sensi dell'art. 64 del decreto legislativo n. 300 del 1999, come modificato dall'art. 6 del D.L. n. 16 del 2 marzo 2012, e della Convenzione triennale attualmente vigente, sottoscritta tra il Ministero dell'Economia e delle Finanze e l'Agenzia delle Entrate e relativa alle attività di valutazione immobiliare e tecnico-estimative rese alle amministrazioni pubbliche ed agli enti ad esse strumentali, ha stipulato in data 19/09/2019 un Accordo di collaborazione per attività di valutazione immobiliare, acquisito al prot. n.25124, sottoscritto digitalmente dal Direttore dell'Ufficio Provinciale di Roma-Territorio e dal Direttore Generale di COTRAL s.p.a., al fine di consentire l'espletamento delle attività estimative richieste.

A tal proposito, COTRAL s.p.a. ha trasmesso a questo Ufficio la seguente documentazione:

- Copia di nomina e costituzione di Procura speciale del Direttore Generale della società COTRAL spa redatta dal notaio dott. Giuseppe Trapani con atto del 13/03/2019 al repertorio n. 10890 e raccolta n. 7029;
- Copia contratto di locazione redatto con scrittura privata tra COTRAL spa e TIM spa riguardante la concessione di uno spazio sulla copertura del fabbricato ad uso uffici per l'installazione di un impianto per tele comunicazioni;
- Copia scheda identificativa dell'edificio ad uso uffici;

- Copia delle memorie giuridiche riguardanti lo stato di occupazione illegittima degli immobili in esame.

Ciò posto, questo Ufficio ha dato inizio alle operazioni peritali prendendo visione della documentazione reperibile presso la banca dati catastale ed eseguendo, in data 07 ottobre 2019, un sopralluogo, per motivi di sicurezza effettuato all'esterno, degli immobili di che trattasi, allo scopo di rilevarne lo stato di fatto e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Successivamente, evidenziando un errore formale sull'accordo siglato si è provveduto alla revoca del suddetto ed alla stipula di un nuovo accordo ricevuto siglato da entrambe le parti il 23/10/2019 al n. 28811.

Pertanto, tenendo conto di quanto sopra riportato, con la presente relazione si determina, in linea strettamente tecnica, con riferimento all'attualità (dicembre 2019) ed esclusivamente ai fini dell'individuazione del più probabile valore di mercato da porre a base d'asta per la potenziale alienazione degli immobili in esame.

Il presente parere è espresso considerando che:

- il fabbricato ad uso uffici risulta essere occupato arbitrariamente dal 27 novembre 2008, nel suo interno alloggiano abusivamente circa 100 persone di cui 35 minori;
- non risultano agli atti pervenuti né della Commissione per la verifica delle condizioni statiche degli edifici privati né dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco che attestino condizioni di criticità strutturale dello stabile;
- a seguito di denuncia presentata dalla proprietà è stato aperto un procedimento penale n. 48399/2009 ed è stato emesso decreto di sequestro preventivo in data 5/5/2010;
- con provvedimento del 18/07/2019 n. 280617 il Prefetto della Provincia di Roma, in accordo inter istituzionale con la locale Procura della Repubblica, il Comune di Roma e la Regione Lazio, ha disposto un programma di interventi di sgombero degli immobili attualmente occupati "sine titulo" nel territorio di competenza (82 stabili tra cui quello in valutazione) al fine di portare ad esecuzione i provvedimenti emessi dall'autorità giudiziaria e ripristinare una condizione di legalità nel tessuto urbano compromessa fortemente anche dalla presenza delle occupazioni arbitrarie;
- il fabbricato è attualmente in condizioni che necessitano un intervento di restauro e risanamento conservativo in rispetto degli elementi essenziali, tipologici, formali e strutturali in linea con le normative urbanistiche vigenti;
- lo stabile ospita a titolo oneroso un'antenna posizionata sulla copertura;
- la destinazione urbanistica degli immobili in esame sia compatibile con l'uso cui gli stessi sono o saranno adibiti.

## PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

## 1. DESCRIZIONE GENERALE ED URBANISTICA DEI BENI

### 1.1. Notizie di carattere generale

La presente determinazione si riferisce, come meglio evidenziato sia nell'inquadramento toponomastico (allegato 1) sia nell'estratto di mappa catastale (allegato 2), al compendio immobiliare ad uso uffici ed alle aree adiacenti entrambe ubicati nel IX Municipio di Roma e nel trentunesimo quartiere di Roma denominato Giuliano - Dalmata. Il Quartiere Giuliano-Dalmata nasce come Villaggio Operaio E42, adibito ad alloggiare gli operai impegnati nell'allestimento dell'Esposizione Universale di Roma (che originò il quartiere EUR, rinominato nel 1965 in quartiere Europa). Con lo scoppio della guerra gli operai abbandonarono le loro case che, dopo una breve occupazione anglo-americana, rimasero abbandonate. Nel 1947, dodici famiglie di profughi giuliani si insediarono nel villaggio, ribattezzandolo Villaggio Giuliano. Il quartiere situato a sud della capitale, internamente al Grande Raccordo Anulare e sul lato est di via Laurentina confina a nord con il quartiere Q. XX Ardeatino; a est con la zona Z. XXII Cecchignola; a sud con la zona Z. XXIII Castel di Leva e ad ovest con la zona Z. XXIV Fonte Ostiense e il quartiere Q. XXXII Europa. In merito ai collegamenti, il quartiere è servito dalla fermata Laurentina della Metropolitana linea B inoltre è da poco inaugurato in parte, un nuovo sistema di trasporto pubblico "Corridoio della mobilità" Eur-Tor de' Cenci ed Eur Laurentina-Tor Pagnotta-Trigoria con un sistema ad alimentazione in parte elettrica ed in parte tradizionale utilizzando filobus "bimodali". I filobus saranno inoltre di ultima generazione: utilizzando la tecnologia dei "supercapacitori", essi saranno in grado di immagazzinare a bordo l'energia altrimenti persa durante la fase di frenatura, per riutilizzarla durante la marcia. I mezzi saranno quindi in grado di lasciare il tracciato filoviario e penetrare nei quartieri consentendo di effettuare un servizio capillare. I tracciati filoviari, collocati in sede propria protetta, saranno a loro volta compatibili con la circolazione dei mezzi pubblici di tipo stradale. Nella zona, con destinazione prevalentemente residenziale, sono presenti anche edifici misti residenziale/terziario. Il quartiere è dotato di infrastrutture di ogni ordine e grado, quali servizi pubblici e commerciali.

### 1.2. Caratteristiche e stato manutentivo del compendio

Il compendio interessato dalla presente valutazione è costituito da una palazzina in c.a. costruita negli anni '80 a destinazione terziaria (uffici), anche se il fabbricato osservato dall'esterno, per la struttura e per le scelte architettoniche utilizzate, sembrerebbe un comune stabile di civile abitazione. La palazzina ha una copertura terrazzata, si sviluppa su sei piani fuori terra ed uno interrato, è dotata di ampi balconi su tutto il perimetro, ha ampi terrazzi ai piani quarto e quinto ed è rivestita in cortina con marcapiani in intonaco civile tinteggiati. I piani sono serviti verticalmente da un unico corpo scala con ascensore inoltre è presente una corte pertinenziale pavimentata con accesso sia pedonale che carrabile. Al piano ultimo, su un terrazzo è installato un traliccio che ospita un'antenna radiotrasmittente. Il compendio è inoltre dotato di un'area asfaltata attualmente adibita a parcheggio liberamente fruibile e con stalli di parcheggio non regolamentati. Lo stato manutentivo esterno del

fabbricato al momento del sopralluogo è risultato essere scadente. Non è stato possibile, in fase di sopralluogo, ispezionare internamente lo stabile per poter rilevare il reale stato manutentivo, conservativo e la presenza di eventuali criticità che ne possano impedire l'uso. È tuttavia ipotizzabile che l'interno del fabbricato, dopo allontanamento definitivo degli attuali occupanti, necessiti di ristrutturazione, pertanto per poter ritornare efficiente e funzionale il fabbricato richiede una manutenzione straordinaria per l'adeguamento funzionale ed impiantistico.

### 1.3. Identificazione catastale

Il fabbricato ad uso Uffici sopra descritto è così distinto nel Catasto Urbano del Comune di Roma all'attualità:

Foglio	Part.	Sub	indirizzo	Piani	Categ.	RC (€)
881	365	-	via dei radiotelegrafisti 42/44	T-1-2-3-4-5- S1	D/8	76.876,68

**Ditta:** CO.TRA.L. S.P.A. con sede in ROMA C.F. 06043731006 - Proprietà 1/1

I terreni che costituiscono l'area attualmente adibita a parcheggio sono attualmente distinti al N.C.T. del Comune di Roma con i seguenti identificativi:

Foglio	Particella	Qualità Classe	Classe	Superficie (mq)	R.D. (€)	R.A.(€)
881	10	Pascolo	3	100	0,08	0,05
881	260	Seminativo	3	790	7,15	3,06
881	1994	Seminativo	3	1489	13,47	5,77

**Ditta:** CO.TRA.L. S.P.A. con sede in ROMA C.F. 06043731006 - Proprietà 1/1

### 1.4. Consistenze immobiliari

Per quanto attiene il fabbricato (D8) in valutazione è stata individuata la "consistenza commerciale raggugliata" espressa come somma tra la consistenza commerciale reale delle superfici coperte e la consistenza commerciale reale delle superfici scoperte, omogeneizzata mediante l'utilizzo, quando applicabili, dei relativi coefficienti di ragguglio tenendo presente le disposizioni D.P.R. n.°138/98. Si evidenzia che il coefficiente di ragguglio utilizzato per le superfici dei locali del quinto piano tiene conto dell'altezza interna dei locali che risulta, dall'elaborato planimetrico, essere di 2,40 mt misura sotto l'altezza minima interna consentita a locali adibiti ad abitazioni o uffici e coerente con locali adibiti a depositi/magazzini.

Le misurazioni del fabbricato ad uso uffici sono state effettuate sulle planimetrie catastali (allegato 3) agli atti di questo Ufficio, prendendo in conto la superficie lorda, comprensiva delle murature interne e di quelle esterne esclusive, queste ultime fino alla mezzera se di confine con altra proprietà e, in entrambi i casi, fino ad un massimo di 50 cm. I vani scale e ascensori sono stati calcolati in proiezione una sola volta. Per l'immobile ad uso uffici, i conteggi complessivi approssimati al mq, in analogia a precedenti determinazioni di questo ufficio, sono di seguito riportati:

PIANI	Destinazione d'uso	Superficie (mq)	Coefficiente ragguglio	Totale parziale (mq)	
SI	locali di servizio	1182	0,50	591,00	
	portineria	14	1	14,00	
	atrio ingresso sud	16	1	16,00	
	atrio ingresso nord	11	1	11,00	
	uffici	344	1	344,00	
	locali centrali senza finestrate	22	0,80	17,60	
	servizi igienici	25	1	25,00	
	vano scala	14	1	14,00	
	vano ascensore	11	1	11,00	
	sbarchi	10	1	10,00	
	camminamenti orizzontali	95	1	95,00	
T	cortile	1674	0,10	167,40	
	uffici	388	1	388,00	
	locali centrali senza finestrate	22	1	22,00	
	servizi igienici	25	1	25,00	
	camminamenti orizzontali	82	1	82,00	
	balconi	122	0,10	12,20	
	1	uffici	398	1	398,00
		locali centrali senza finestrate	22	1	22,00
		servizi igienici	25	1	25,00
		camminamenti orizzontali	82	1	82,00
		balconi	122	0,10	12,20
2		uffici	385	1	385,00
		locali centrali senza finestrate	22	1	22,00
		servizi igienici	25	1	25,00
		camminamenti orizzontali	89	1	89,00
		balconi	122	0,10	12,20
3		uffici	334	1	334,00
	servizi igienici	13	1	13,00	
	sgabuzzino	5	0,50	2,50	
	camminamenti orizzontali	46	1	46,00	
	balconi	32	0,10	3,20	
4	terrazzo praticabile	196	0,10	19,60	
	locale servizio	11	0,50	5,50	
	servizi igienici	8	0,50	4,00	
	area disimpegno	101	0,50	50,50	
	terrazzo praticabile	367	0,05	18,35	
<b>Superficie commerciale raggugliata mq</b>				<b>3410,00</b>	

Per quanto attiene i terreni, la consistenza è pari alla somma delle superfici censuarie delle particelle come dichiarate al N.C.T..

Terreni - destinazione	Superficie (mq)
Area p.lla 10 - parcheggio libero	100
Area p.lla 260 - parcheggio libero	790
Area p.lla 1994 - parcheggio libero	1.489
<b>TOTALE</b>	<b>2.379,00</b>

**1.5. Dati urbanistici**

Secondo le attuali prescrizioni del nuovo P.R.G. del Comune di Roma, adottato con Delibera C.C. n.33 del 19-20 Marzo 2003 ed approvato con Delibera C.C. n. 18 il 12/02/2008, il compendio sito in via dei Radiotelegrafisti 42 - 44 ricade nella zona "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3".

Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla

strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

Nei Tessuti della Città consolidata sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

**c)** gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;

**d)** gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

**art. 9:** Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato:

- La superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;
- la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;
- l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

### **1.6. Esame di ulteriori dati tecnico legali**

Attualmente l'edificio uffici e l'area parcheggio sono occupati illegittimamente, pertanto, tenendo conto delle notizie sopra riportate e considerato che non sono noti allo scrivente Ufficio altri dati tecnico-legali, si sono assunte a base della valutazione le seguenti ipotesi estimative:

- Lo stato di fatto attuale degli immobili è legittimo dal punto di vista urbanistico;

- le aree non sono interessate da abusi edilizi;
- gli immobili sono legittimi formalmente e sostanzialmente in ordine ai titoli di provenienza;
- il documento inviato da COTRAL riguardante l'affitto percepito dalla soc. TIM spa per l'occupazione di un'antenna per telecomunicazioni (stipulato con scrittura privata il 01/06/2002 di anni 6+6) e rinnovato con la soc INWIT spa per ulteriore 6+6 è ancora in essere, come quanto dichiarato verbalmente dalla Dirigenza COTRAL. Tali contratti non risultano essere inseriti nella banca dati di questa Agenzia.

## PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

### 2. SCOPO DELLA STIMA

Scopo della presente stima è la ricerca del più probabile valore di mercato, con riferimento all'attualità, del compendio immobiliare sito in via dei Radiotelegrafisti 42 - 44 nel Comune di Roma, con riferimento alla destinazione d'uso "uffici" ovvero con l'identificazione e distribuzione degli spazi interni così come evidenziato nelle planimetrie esaminate da questo O.T. e con la potenzialità urbanistica, che le aree ora adibite a parcheggio libero possano esprimere.

Al riguardo si ribadisce che la presente valutazione è eseguita ai fini esclusivi della possibile vendita all'asta da parte della Società COTRAL S.p.a. e non può essere utilizzata per altri fini. Inoltre viene di seguito tramutato in valore aggiunto i proventi percepiti dalla società COTRAL spa per aver concesso l'installazione di un ripetitore di telefonia mobile sul fabbricato in valutazione. Per i motivi sopra illustrati, questo Organo Tecnico procederà alla stima del valore di mercato dei cespiti considerando nell'ipotesi che l'immobile con destinazione uffici venga sgomberato entro quattro anni e nello stato di conservazione e manutenzione in cui attualmente si trova, nel presupposto ed a condizione che:

- la staticità delle strutture sia adeguata all'uso cui sono destinate;
- la destinazione urbanistica dei cespiti sia compatibile con l'uso cui gli stessi sono attualmente destinati.

L'utilità e la fruizione delle aree, fermo restando la più conveniente destinazione tipologica ammessa dal Piano Regolatore e nell'ipotesi che le aree siano fruibili e "libere da qualsiasi vincolo, peso e servitù".

### 3. ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

#### 3.1. Quadro di sintesi nazionale del mercato terziario

Secondo l'ultimo Rapporto Immobiliare pubblicato nel 2019 e relativo all'anno 2018, il settore non residenziale, che comprende i mercati immobiliari del terziario, del commerciale e del produttivo, risulta complessivamente in espansione, confermando una dinamica positiva in atto dal 2014.

In particolare l'OMI analizza il mercato servendosi di alcuni indicatori generali, tra i quali il più significativo è l'NTN.

- NTN = numero di transazioni rapportate alla quota di proprietà trasferita (un atto che trasferisce una quota di proprietà pari a 1/2 equivale a 1/2 di transazione).
- IMI = NTN/STOCK = rapporto fra il numero di transazioni normalizzate realizzate in un periodo di tempo con riferimento a immobili di specifica destinazione e il numero di unità immobiliari con tale destinazione presenti nella banca dati catastale in quel periodo.

Dopo due anni di espansione, le compravendite di unità immobiliari a destinazione terziaria hanno segnato, nel 2018, una compressione in termini di volumi (-3,7%), con un NTN nazionale inferiore alle 10.000 unità. Oltre il 60% delle compravendite resta concentrato al Nord (il 36,7% nel Nord Ovest, il 24,2% nel Nord Est); la Lombardia presenta il mercato regionale più significativo, pari al 28,7% del totale nazionale.

Le dinamiche in termini di intensità del mercato, parametro misurato dall'IMI, rispecchiano quanto descritto a proposito dei volumi scambiati; il suo valore assoluto, nella disaggregazione regionale, consente di "pesare" i singoli mercati, con risultati talvolta non scontati (nel Nord Est, ad esempio, il Friuli-Venezia Giulia, che vale poco più del 10% delle altre due regioni in termini di NTN, presenta un IMI superiore, pari a 1,79%).

Tutte le macroaree territoriali hanno conosciuto un calo, particolarmente significativo nel Centro (-12,5%). Il segmento di mercato del terziario, con una quota di stock pari al 12,6% e un NTN 2018 pari a 97.732, fa registrare una flessione positiva dell'indice NTN del +5% rispetto all'anno precedente.

Gli unici segni positivi, non a caso, si sono registrati proprio nei capoluoghi in due delle cinque macroaree, il Nord Est (NTN +7,8%, IMI +0,15) e il Sud (NTN +1,3%, IMI +0,03).

A livello nazionale, la quotazione media annuale di riferimento, per unità di superficie, risulta nel 2018 pari a 1.366 €/mq, dando seguito alla dinamica di diminuzione in atto, per quanto in fase di rallentamento (il tasso del 2018 è -1,1%, dopo il -1,6% del 2017). L'aggregazione per macroaree vede il dato più alto nel Centro (1.599 €/mq), mentre i valori più bassi si registrano al Sud (1.115 €/mq, con la Campania unica vera eccezione con una quotazione pari a

Comuni	NTN 2018	Var. % NTN 2017/2018	IMI 2018	Diff IMI 2017/18	Quotazione media Uffici 2018 (€/m <sup>2</sup> )	Var. % quotazione 2017/2018	Indice territoriale
BARI	96	0,2%	1,99%	0,01	1.808	-1,1%	97,3
BOLOGNA	146	-15,1%	1,61%	-0,26	2.430	-0,8%	130,7
CATANIA	36	13,2%	1,44%	0,18	1.446	-2,8%	77,8
FIRENZE	145	-18,1%	1,90%	-0,39	2.477	-3,0%	133,3
GENOVA	124	-30,9%	1,70%	-0,73	1.882	-1,6%	101,3
MILANO	1.145	12,7%	2,89%	0,38	2.835	2,9%	152,5
NAPOLI	174	-6,5%	1,68%	-0,10	2.598	-0,3%	139,8
PALERMO	114	0,8%	1,23%	0,02	988	-5,9%	53,2
ROMA	460	-16,8%	1,49%	-0,26	3.150	-4,4%	169,5
TORINO	204	-9,6%	1,62%	-0,15	1.375	0,2%	74,0
VENEZIA	116	25,9%	2,18%	0,47	3.791	7,0%	204,0
VERONA	96	20,9%	1,90%	0,34	1.642	0,8%	88,3

1.439 €/mq) e nelle Isole (1.072 €/mq). Considerando i soli comuni capoluogo di provincia, nel 2018 la quotazione media di riferimento nazionale per la tipologia uffici si attesta a 1.859 €/mq, con un calo del 1,3% che segue il -4,0% del 2016 ed il -2,3% del 2017. Considerando l'andamento delle principali città, all'interno di un quadro estremamente disomogeneo, Milano si conferma la città più dinamica, dove nel 2018 è stato compravenduto il 2,89% dello stock (NTN 1.145), in ulteriore, significativa crescita rispetto al 2017 (+12,7%); il mercato si conferma particolarmente dinamico, con IMI oltre il 2%, anche a Venezia (con NTN in crescita di oltre il 25%, il tasso più elevato tra i dodici analizzati). Le quotazioni risultano in calo nella maggior parte delle città: fanno eccezione Torino (+0,2%), Verona (+0,8%) e soprattutto le già citate Milano (+2,9%) e Venezia (+7%).

### **3.2. Quadro di sintesi nazionale del mercato commerciale**

Secondo l'ultimo Rapporto Immobiliare pubblicato nel 2019 e relativo all'anno 2018, il settore non residenziale, che comprende i mercati immobiliari del terziario, del commerciale e del produttivo, risulta complessivamente in espansione, confermando una dinamica positiva in atto dal 2014.

In particolare l'OMI analizza il mercato servendosi di alcuni indicatori generali, tra i quali il più significativo è l'NTN.

- NTN = numero di transazioni rapportate alla quota di proprietà trasferita.
- IMI = NTN/STOCK = rapporto fra il numero di transazioni normalizzate realizzate in un periodo di tempo con riferimento a immobili di specifica destinazione e il numero di unità immobiliari con tale destinazione presenti nella banca dati catastale in quel periodo.

L'autorimessa, categoria catastale D8, rientra nel segmento di mercato commerciale/negozi, del quale se ne riportano i parametri caratteristici. Sulla base delle quotazioni OMI medie comunali rilevate nel I e II semestre del 2018, per la tipologia edilizia negozi è stata calcolata una quotazione media, pesata con il relativo stock comunale, per regione e per area territoriale.

La quotazione media di riferimento, per unità di superficie, per la tipologia negozi a livello nazionale è pari a 1.540 €/m<sup>2</sup>, in ulteriore calo (-1,7%) rispetto al 2017. Le quotazioni medie, le rispettive variazioni e l'indice territoriale, per aree geografiche e per regioni: tutti i tassi risultano negativi, con l'unica eccezione della regione Veneto (+0,4%). A livello di macroaree, il valore assoluto più alto è quello del Centro, che presenta a sua volta anche il tasso negativo più rilevante (-3,5%); il tasso più contenuto si è registrato nel Nord Est e nel Sud (-0,5%), mentre la quotazione media più bassa resta quella delle Isole (1.267 €/mq). Alla scala regionale, il Lazio permane l'unica realtà territoriale in cui la quotazione media risulta superiore a 2.000 €/mq, mentre Basilicata e Calabria sono le due regioni che mantengono il proprio dato medio al di sotto dei 1.000 €/mq. Sulla base della quotazione media di riferimento nazionale per la tipologia negozi, come visto pari a 1.540 €/mq, è stato calcolato l'indice territoriale delle quotazioni, per area e per regione, si evidenzia quanto il livello delle quotazioni medie per la tipologia si discosti,

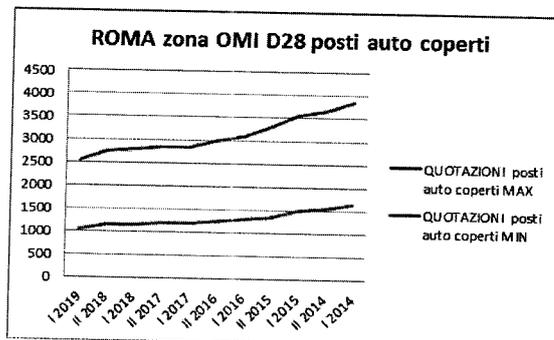
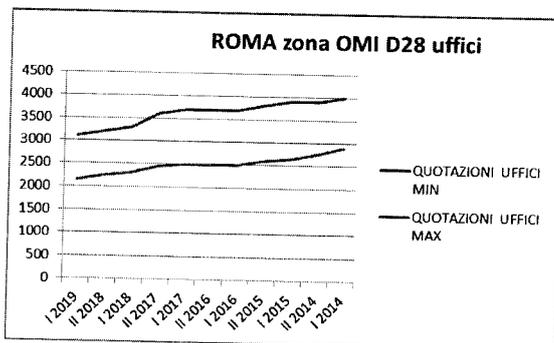
nelle diverse aggregazioni territoriali, dalla quotazione media nazionale. Ne risulta la fotografia di un'Italia tripartita, per quanto con una tendenza alla riduzione delle differenze: il Centro, con un indice territoriale di 114,1, supera in modo significativo il dato medio nazionale, il Nord (sia a Est, 105,0, sia a Ovest, 105,5) poco al di sopra, mentre Sud ed Isole sono ampiamente al di sotto con un indice rispettivamente pari a 87,9 e 82,3. Dai valori dell'indice territoriale, per area e per regione, calcolati rispetto al dato medio nazionale, emerge l'elevata dispersione dei valori medi, anche all'interno di una stessa area territoriale. Le regioni del Sud presentano comunque, anche in termini disaggregati, valori decisamente inferiori al dato nazionale (valore indice pari a 60,1 per la Basilicata e 62,2 per la Calabria), con l'eccezione della Campania, che permane l'unica a presentare un valore dell'indice superiore a 100. Nel Centro spicca il dato del Lazio (135,1), il più alto in assoluto a livello nazionale; al Nord, infine, emerge il dato della Liguria (128,1), mentre solo Friuli Venezia Giulia e Piemonte presentano un indice inferiore a 100 (rispettivamente 79,8 e 74,4). Esaminando le quotazioni dei negozi nei soli capoluoghi di provincia, risulta che la quotazione media di riferimento, per unità di superficie, a livello nazionale è pari a 2.095 €/mq, in ulteriore calo rispetto alla quotazione media 2017 del 2,1%. Gran parte delle aggregazioni territoriali (regioni e macroaree) presenta, anche in questo caso, il segno meno; l'unica macroarea in crescita risulta il Nord Est (+0,2%), per effetto dell'incremento della quotazione media dei capoluoghi veneti (+1,6%), mentre a livello regionale l'unica altra regione con quotazione in leggero aumento è l'Abruzzo (+0,2%). In termini assoluti, anche per i soli capoluoghi, la regione con la quotazione media più elevata è la Lombardia (2.821 €/mq), con un Lazio ancora in forte calo (2.585 €/mq, -4,7% rispetto al 2017) scavalcato da Campania (2.613 €/mq, sostanzialmente stabile) e Veneto (2.589 €/mq). Il calo più significativo si è registrato in Valle d'Aosta (-7,3%) e ugualmente nel capoluogo della Valle d'Aosta (-7,1%).

Comuni	NTN 2018	Var % NTN 2017/18	IMI 2018	Diff IMI 2017/18	Quotazione media Negozi 2018 (€/m <sup>2</sup> )	Var % quotazione 2017/18	Indice territoriale
Bari	170	0,6%	1,24%	0,01	2.120	-1,2%	101,2
Bologna	318	31,2%	1,95%	0,49	2.376	0,0%	113,4
Catania	190	14,0%	1,19%	0,15	1.809	1,0%	86,3
Firenze	393	7,2%	2,01%	0,14	2.412	-2,3%	115,1
Genova	320	-11,9%	1,28%	-0,16	1.848	-2,3%	88,2
Milano	1.710	6,6%	2,74%	0,19	3.357	-1,1%	160,3
Napoli	606	5,1%	1,27%	0,07	2.866	0,4%	136,8
Palermo	343	11,0%	1,35%	0,13	1.354	-5,3%	64,6
Roma	1.649	-3,6%	1,39%	-0,04	2.721	-4,8%	129,9
Torino	802	-1,7%	2,14%	-0,03	1.510	-2,1%	72,1
Venezia	218	1,1%	1,61%	0,02	4.308	4,1%	205,6
Verona	150	6,1%	1,62%	0,10	1.936	-0,9%	92,4

### 3.3. Segmento di mercato locale

A titolo puramente indicativo si riportano anche i dati a livello locale relativi alla città di Roma e alla zona OMI in cui è ubicato il compendio in stima, vale a dire la ZONA D28 - GIULIANO DALMATA (VIA MATTEO BARTOLI) (allegato 4).

Secondo quanto riportato nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare nella zona D28, le quotazioni OMI relative alle tipologie "Uffici" e "posti auto coperti" tra i semestri dell'anno 2014 e 2019, sono in diminuzione costante dal 2014 come dimostrano i grafici seguenti.



Tali analisi di mercato, relative ai segmenti terziario e commerciale, supportano le scelte del criterio e della metodologia estimativa, adottate per la presente valutazione, meglio descritte nel paragrafo successivo.

#### 4. CRITERIO E METODOLOGIA ESTIMATIVA

##### 4.1. Generalità

In generale, l'aspetto economico di un bene è il valore che lo stesso assume in relazione al punto di vista sotto il quale economicamente lo si considera, rimanendo pur sempre una caratteristica del bene, cioè la sua diretta capacità di dispiegare utilità; conseguentemente, dall'aspetto economico scaturisce il criterio di stima, ossia l'analisi approfondita da seguire per pervenire al giudizio di valore.

Nel caso in cui il giudizio di valore riguardi, in particolare, la determinazione del valore di mercato da attribuire ad un immobile, l'aspetto economico da prendere a riferimento, e quindi il relativo procedimento di stima, è quello che può essere calcolato per via diretta sulla base della comparazione con valori riscontrati in zona, relativi ad immobili assimilabili per caratteristiche e destinazione d'uso ai cespiti oggetto

di stima, e riferito al "*parametro della superficie commerciale ragguagliata*". Nel caso del compendio in valutazione, siamo in presenza di fabbricato ad uso uffici occupato abusivamente e che richiede interventi di ristrutturazione, adeguamento e riqualificazione funzionale, inoltre aree destinate a parcheggi urbanisticamente trasformabili dove in entrambi i casi la metodologia di stima diretta comparativa è di difficile applicazione e dunque, se ne determinerà il valore di mercato con il procedimento del valore di trasformazione. Inoltre per la determinazione del valore derivato dalla concessione a titolo oneroso del posizionamento dell'antenna per telecomunicazioni sulla terrazza di copertura dell'immobile destinato a uffici si procederà con il criterio reddituale finanziario.

##### 4.2. Metodologia estimativa

In relazione allo scopo della stima enunciato nel paragrafo 2, per i beni immobiliari in oggetto la stima sarà condotta avendo riguardo al più probabile valore di mercato. Non essendo possibile procedere per via diretta, data

l'assenza sul mercato di beni simili, si rende necessario adottare il procedimento di stima indiretto del "valore di trasformazione", cioè la differenza, scontata all'attualità, tra il valore del bene trasformato e il costo complessivo delle opere necessarie alla trasformazione stessa.

Tale procedimento di tipo analitico, ha come fondamento comunque la comparazione, derivando il valore di mercato del bene oggetto di stima dalla differenza tra il valore di mercato del bene realizzabile, a sua volta determinato con "**metodo diretto comparativo**" applicato in un caso al valore caratteristico degli uffici nel secondo caso al valore caratteristico delle autorimesse e i costi per la loro realizzazione, anch'essi desunti dalla comparazione con i costi di costruzione rilevati dai prezziari ufficiali pubblicati. Ulteriormente, per l'individuazione del valore rispetto al reddito prodotto e percepito per la concessione dell'installazione di un ripetitore di telefonia mobile sulla superficie di copertura dello stabile in valutazione, si utilizzerà l'approccio reddituale. Si individua di seguito il valore attuale non di un singolo incasso (canone/rendita), ma più incassi tutti di uguale importo, cadenzati ogni anno per un certo numero di anni (contratto affitto 6 anni +6 anni rinnovato). Pertanto l'assunto è, secondo il principio dell'anticipazione al quale tale approccio reddituale fa riferimento, ciò che produce reddito vale per quanto rende, e questo valore equivale alla somma attuale dei redditi futuri forniti indirettamente dal bene oggetto di stima fino alla scadenza contrattuale. Il valore che un soggetto economicamente razionale attribuisce a un bene è dunque funzione dei benefici economici che verranno da esso generati.

## 5. STIMA DEL FABBRICATO UFFICI

### 5.1. Valore di trasformazione dell'immobile

Tenuto conto di quanto sopra descritto, per la determinazione del valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia, in assenza di dati che consentano il confronto con beni simili di valore noto, è stata ipotizzata la trasformazione nella destinazione originaria assegnata (vale a dire lo stato d'uso prima dell'occupazione abusiva), ragguagliandone le consistenze e utilizzando quale valore di mercato del prodotto trasformato quello desunto per la destinazione originaria del compendio, vale a dire "uffici". Considerate le caratteristiche architettoniche dell'edificio e la disposizione degli spazi interni si è ipotizzato che la ristrutturazione da effettuare sia tale da permettere la realizzazione di più uffici, senza mutare la destinazione d'uso tale da richiedere la necessità di uno specifico titolo abilitativo edilizio.

Il valore dell'immobile è stato, pertanto, determinato in funzione di un'ampia tempistica (ipotizzando un periodo di tempo utile per lo sgombero dell'immobile e per un intervento di ristrutturazione), del valore di mercato degli "uffici", dei costi della trasformazione e comprensivi del profitto che spetta a chi promuove l'intervento in ragione del rischio di mercato.

Per quanto riguarda i costi di costruzione si fa riferimento ai prontuari edilizi, in cui sono riportati indicativamente i prezzi medi di mercato per la realizzazione

delle opere edili da eseguire, in funzione dei materiali e della tipologia edilizia interessata.

L'applicazione del procedimento del valore di trasformazione per la ricerca del valore di mercato, diversamente da quanto avviene nell'espressione di un giudizio di convenienza economica, che considera i comportamenti di un particolare investitore, riflette i comportamenti e le attese ricorrenti tra gli investitori ed implica l'adozione di dati desunti dal mercato (prezzi del bene trasformato, costi della trasformazione, profitto del promotore, saggi, ecc.) secondo il principio di "ordinarietà".

È inoltre importante sottolineare che la valutazione, dovendo prendere in esame ricavi e costi ipotizzati distribuiti in tempi diversi da quello di riferimento della stima, è basata sul principio di "permanenza delle condizioni", secondo cui l'operazione economica della trasformazione si svolge in base alle condizioni del mercato note al momento della stima ossia all'attualità.

Nello specifico, agli immobili da completare e ai costi da sostenere sono stati attribuiti i valori di mercato riscontrati all'attualità, assicurando l'omogeneità economica e finanziaria mediante l'operazione di sconto (attualizzazione).

L'algoritmo generale da utilizzare per esprimere il valore di trasformazione, considerati i tempi della trasformazione, è il seguente:

$$V_T = (V_M / q^n - (K_i / q^{n_i} + U_p / q^n))$$

dove:

$V_T$  = valore di mercato dell'immobile da trasformare (tempo 0);

$V_M$  = valore di mercato dell'immobile trasformato (tempo n);

$K_i$  = costi sostenuti per la trasformazione (tempi  $n_i$ );

$U_p$  = utile del promotore fissato;

$q^n = (1+r)^n$  = montante annuo, con r che rappresenta il saggio di attualizzazione ed n il tempo che intercorre tra il momento in cui si realizzano costi/ricavi e il momento iniziale "0".

Nella tabella che segue è riportata la simbologia utilizzata per le grandezze economiche e finanziarie prese in considerazione:

$V_T$	Valore di mercato del bene trasformabile			
$V_M$	Valore di mercato del prodotto della trasformazione			
$C_{SC}$	Costo di costruzione superfici coperte	Costo tecnico della trasformazione		Costo totale della trasformazione $K_T$
$O_P$	Onorari professionali	Costi di gestione dell'operazione $C_G$	Costi indiretti della trasformazione $C_{IT}$	
$S_G$	Spese generali		Costi diretti e indiretti di trasformazione $C_T$	
$O_{FT}$	Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti della trasformazione			
$O_{IA}$	Oneri indiretti sull'acquisto del bene da trasformare, in percentuale del valore incognito $V_T$			
$O_{FA}$	Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti relativi all'acquisto del bene da trasformare, in percentuale del valore incognito $V_T$			
$U_p$	Utile del promotore, in percentuale sul valore di mercato del prodotto della trasformazione			

## 5.2. Tempistica

Considerando un'operazione di ristrutturazione o manutenzione straordinaria, dovuta all'occupazione abusiva, finalizzata al recupero dell'immobile ad uso uffici per poterlo rendere di nuovo agibile fruibile si delinea una tempistica delle operazioni verosimilmente costituita dalle seguenti fasi:

### **n<sub>1</sub> = fase preliminare**

periodo necessario all'Autorità Giudiziaria ed alla Prefettura di procedere all'allontanamento degli occupanti e a sgombero effettuato i tempi tecnico-amministrativi fino all'avvio dei lavori; si considera pari a 48 mesi;

### **n<sub>2</sub> = fase di trasformazione**

periodo intercorrente tra le date di inizio e di fine dei lavori di trasformazione; si considera pari a 6 mesi per la ristrutturazione totale;

### **n<sub>3</sub> = fase di commercializzazione**

periodo intercorrente tra la data di fine dei lavori di trasformazione e quella della vendita in condizioni di ordinarietà, che per convenzione si pone pari a 24 mesi considerando la stazionarietà del mercato.

In base alla tempistica ipotizzata, le diverse grandezze economiche si considerano così disposte nel tempo:

descrizione	fasi		mesi	
	Sgombero e fasi interlocutorie fino ad affidamento lavori	n <sub>1</sub>		48
durata dei lavori fino alla consegna	n <sub>2</sub>		6	
durata del periodo di commercializzazione immobile	n <sub>3</sub>		24	
durata totale operazione	n <sub>1</sub> + n <sub>2</sub> + n <sub>3</sub>		78	
dettaglio voci	tempo erogazione		durata debito	
	periodo	mesi	periodo	mesi
100% del Costo Tecnico di trasformazione	n <sub>1</sub> +(1/2)n <sub>2</sub>	51	(1/2)n <sub>2</sub> +n <sub>3</sub>	27
oneri urbanizzazione	n <sub>1</sub>	48	n <sub>2</sub> + n <sub>3</sub>	30
100% dei Costi di Gestione dell'operazione	n <sub>1</sub> +(1/2)n <sub>2</sub>	51	(1/2)n <sub>2</sub> +n <sub>3</sub>	27

## 5.3. Consistenza del fabbricato ad uffici

Da quanto esposto ai § 1.4 (Consistenza immobiliare), le consistenze sono state desunte dalle planimetrie catastali agli atti di questo Ufficio opportunamente ragguagliate secondo i coefficienti utilizzati nella prassi estimale per questa tipologia di destinazioni d'uso.

La consistenza commerciale ragguagliata risulta essere pari a **mq 3.410,00.**

## 5.4. Determinazione del valore del bene trasformato

Per quanto espresso nel § 4, ai fini dell'individuazione del valore di mercato di base (V<sub>M</sub>), si ritiene opportuno considerare i valori di mercato a mq di un

edificio di tipo terziario ovvero un fabbricato costituito da unità immobiliari solamente con destinazione uffici.

Si procede, quindi a determinare il valore di mercato di immobili uffici ubicati nella zona dove insiste il bene da trasformare, facendo ricorso al metodo sintetico-comparativo.

### **5.5. Il Market Comparison Approach**

Ai fini dell'applicazione del metodo comparativo, per consentire lo svolgimento della presente valutazione sono state esperite apposite indagini tecnico-economiche, consultando le pubblicazioni specializzate nel settore immobiliare riferite all'attualità, le schede OMI redatte da questo Ufficio ai fini dell'aggiornamento del proprio "Osservatorio del Mercato Immobiliare", gli atti di compravendita riferiti ad una data prossima a quella in esame, le quotazioni dei prezzi unitari pubblicate dai primari operatori del settore per immobili situati nello stessa zona OMI e ad uso terziario.

Nell'ambito dei procedimenti comparativi, si è scelto di adottare il Market Comparison Approach (di seguito MCA) quale modello di riferimento per la determinazione del valore di mercato di un immobile, da cui derivare il valore delle unità immobiliari uffici, in quanto consente di confrontare anche immobili non del tutto omogenei al bene oggetto di stima.

Il MCA è un procedimento comparativo pluriparametrico fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno riferito ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato. Le caratteristiche possono essere:

- *quantitative*, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale, continua o discreta, mediante una specifica unità di misura (metri quadri, percentuale, numero, ecc.);
- *qualitative ordinabili*, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi, secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad esempio: scadente - normale - ottimo);
- *qualitative non ordinabili*, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente - non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile (nel caso di caratteristica quantitativa), ovvero il grado con il quale essa è posseduta (nel caso di caratteristica qualitativa), determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo questo legato alla quantità/grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale". Tale prezzo esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare di una unità/grado della caratteristica stessa.

Pertanto, ai fini della comparazione, da un lato si ha l'immobile in stima (subject), del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo, dall'altro un campione omogeneo costituito dagli immobili di confronto (comparable) dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject.

Fissato il campione il più possibile omogeneo, le fasi in cui si articola la metodologia di comparazione sono le seguenti:

- compilazione della TABELLA DEI DATI (*sales summary grid*): è una tabella in cui sono riportate per tutte le caratteristiche ( $j=1, \dots, n$ ), relative ai *comparable*  $C_i$  ( $i=1, \dots, m$ ) e al *subject* ( $S$ ), la quantità o il grado corrispondente, secondo la rispettiva unità di misura o punteggio associato al relativo nomenclatore, nel caso di caratteristica qualitativa;
- compilazione della TABELLA DEI PREZZI MARGINALI (*adjustments*): è una tabella composta dalla colonna delle caratteristiche ( $n$ ), da tante colonne ( $m$ ) per quanti sono i *comparable* esaminati e dalla colonna delle unità di misura del singolo prezzo marginale;
- compilazione della TABELLA DI VALUTAZIONE (*sales adjustment grid*): è la tabella dei calcoli, nella quale, in corrispondenza di ogni caratteristica, per ciascun *comparable*, sono presenti due colonne, contenenti i seguenti valori:

$\Delta q_j (S-C_i)$  = differenza tra la quantità/punteggio della caratteristica  $j$ -esima posseduta dall'immobile in stima ( $q_{Sj}$ ) e la quantità/punteggio dell'analoga caratteristica posseduta dall'immobile di confronto ( $q_{Cij}$ );

$\Delta P_j (C_i)$  = correzione del prezzo, pari al prodotto della precedente quantità per il prezzo marginale della caratteristica  $j$ -esima.

Tale prodotto  $\Delta P_j$  rappresenta la correzione di prezzo che si deve apportare all'immobile di confronto ( $C_i$ ) per renderlo simile, rispetto alla caratteristica  $j$ -esima considerata, all'immobile in stima ( $S$ ). Nelle ultime tre righe della tabella, per ciascun immobile di confronto ( $C_i$ ), si calcola la sommatoria algebrica delle correzioni di prezzo ( $\Sigma \Delta P_j$ ), si riporta il relativo prezzo iniziale complessivo ( $PC_i$ ) e, in ultimo, si effettua la somma algebrica tra detti due valori, ottenendo il cosiddetto prezzo corretto di ciascun comparable ( $PC_i + \Sigma \Delta P_j$ ). I prezzi corretti, in teoria asintoticamente coincidenti tra loro ma praticamente differenti all'interno di un range riconosciuto accettabile, rappresentano ciascuno il probabile valore di mercato dell'immobile in stima. Di tali prezzi si effettua, quindi, una sintesi valutativa (*reconciliation*), attraverso la loro media aritmetica, ottenendo il valore degli immobili in stima.

### **5.6. Scelta delle caratteristiche**

Vengono qui di seguito elencate le caratteristiche, tra quelle che generalmente la letteratura e la prassi estimativa assume come maggiormente influenti sulla prezzo di un immobile, utilizzate per la comparazione. Con riferimento ad immobili a destinazione **terziaria**, paragonabili all'oggetto di stima, le caratteristiche considerate sono le seguenti:

$C_1$  - Consistenza ragguagliata: si tratta dei mq delle superfici principali ed accessorie elencate e dettagliate nel precedente paragrafo 1.4.

$C_2$  - Tipologia architettonica dell'edificio: si fa riferimento alla presenza di particolari caratteristiche di pregio architettonico nel fabbricato eventualmente

sottoposto a vincoli artistici o storici, in linea con quanto riportato nel manuale della Banca Dati OMI. Il punteggio da associare è, pertanto, il seguente:

- economica = 0
- civile = 1
- signorile = 2

C<sub>3</sub> – Localizzazione di dettaglio: si fa riferimento al contesto ed al grado di urbanizzazione in cui l'immobile è ubicato. Il punteggio da associare è, pertanto, il seguente:

- degradata = 0
- normale = 1
- ricercata = 2

C<sub>4</sub> – Stato manutentivo dell'uiu: si definisce "normale" se nell'immobile sono presenti in stato conservativo ordinario almeno tre dei seguenti elementi:

- serramenti con vetrocamera
- finiture interne di tipo ordinario
- finiture esterne di tipo ordinario

Nel caso in cui non sia verificata la suddetta condizione il livello di finiture e stato manutentivo è considerato "scadente".

E' invece "ottimo" se, oltre a quelli previsti per la condizione "normale" sopra definita, sono presenti, in stato conservativo ordinario, almeno due dei seguenti elementi:

- finiture di elevata qualità con utilizzo di materiali pregiati negli spazi comuni
- dotazioni di pareti mobili attrezzate
- finiture di elevata qualità nelle facciate

Il punteggio da associare è, pertanto, il seguente:

- scadente = 0;
- normale = 1;
- ottimo = 2.

Si precisa che per i *comparable* presi in esame, laddove non è stato possibile verificarne l'effettivo stato di conservazione, esso si è assunto "normale" con punteggio pari ad 1. Il grado/misura con cui ciascuna caratteristica è posseduta dal *subject* e dai *comparable* è riportato nella TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE (allegato 6/pag.1). I punteggi relativi ai nomenclatori sono stati inseriti, per ciascuna caratteristica, utilizzando la TABELLA "C" - DATI (allegato 6/pag.3). Si evidenzia che, per quanto detto in precedenza circa le ipotesi di ordinarietà, le caratteristiche dei *comparable*, il cui grado non sia desumibile dalle informazioni disponibili vengono assunte pari alle omologhe del *subject*.

### **5.7. Individuazione del set dei comparable**

La metodologia posta in essere (MCA), presuppone la disponibilità di un'adeguata casistica di prezzi, ossia di un campione di dati strettamente

omogeneo e quanto più possibile completo ed attendibile. Al fine di reperire una serie di dati di mercato localizzati nelle stesse zone di quelli in esame ovvero in zone limitrofe, relativi ad unità immobiliari a destinazione uffici, si sono condotte indagini nell'ambito degli atti di compravendita, reperiti alla banca dati di questo Ufficio. Ciò ha permesso di reperire un set di comparabile, elencati sinteticamente nelle tabelle seguenti:

comparabile	indirizzo	fonte	Epoca semestre OMI
C <sub>a</sub>	Via dei Radiotelegrafisti, 27	Atto di compravendita notaio Dott. Teodosio Fanciulli Rep. n.278/181 del 15/04/2019	I/2019
C <sub>b</sub>	Via Francesco Patrizio da Cherso, 16	Atto di compravendita notaio dott. Paolo Salaris Rep. n.32707/24739 del 29/11/2018	II/2018
C <sub>c</sub>	Viale dell'Oceano Atlantico, 199	Atto di compravendita notaio dott. Barbara Galea Rep. n.2660/1608 del 19/04/2019	I/2019
C <sub>d</sub>	Via Paolo di Dono, 145	Atto di compravendita notaio dott. Paola Lanzillo Rep. n.35844/25419 del 26/07/2018	II/2018

comparabile	foglio\part.\subalterno	descrizione	superficie (mq)	prezzo (€)
C <sub>a</sub>	881/421/9	A/10 - Appartamento ad uso ufficio posto al piano primo, distinto con il numero interno 6 (sei), composto da quattro camere, due bagni e balcone, con annesso locale cantina al piano seminterrato, distinto con il numero 6. La superficie commerciale ragguagliata, calcolata secondo i criteri già espressi per il subject, è pari a 129 mq. Le caratteristiche dell'unità immobiliare apprezzate nelle tabelle del MCA, sono state ponderate sulla base della planimetria catastale, nonché da immagini di street view e foto aeree reperite dal web.	129,00	300.000,00
C <sub>b</sub>	882/425/6	A/10 - Appartamento ad uso ufficio, posto al piano primo, distinto con il numero interno due, composto di 12 vani catastali, La superficie commerciale ragguagliata, calcolata secondo i criteri già espressi per il subject, è pari a 275 mq. Le caratteristiche dell'unità immobiliare apprezzate nelle tabelle del MCA, sono state ponderate sulla base della planimetria catastale, nonché da immagini di street view e foto aeree reperite dal web.	275,00	394.000,00
C <sub>c</sub>	861/178/10	A/10 - Porzione di villa bifamiliare sviluppantesi ai piani terra, primo, secondo e primo sottostrada, composto da 22 vani catastali, con annessa corte esclusiva di pertinenza. La superficie commerciale ragguagliata, calcolata secondo i criteri già espressi per il subject, è pari a 650 mq. Le caratteristiche dell'unità immobiliare apprezzate nelle tabelle del MCA, sono state ponderate sulla base della planimetria catastale, nonché da immagini di street view e foto aeree reperite dal web.	650,00	1.500.000,00
C <sub>d</sub>	878/646/504	A/10.- Immobile ad uso ufficio posto al piano ottavo e nono, composto di vani catastali 7,5 e locale box auto al piano interrato. La superficie commerciale ragguagliata, calcolata secondo i criteri già espressi per il subject, è pari a 213 mq. Le caratteristiche dell'unità immobiliare apprezzate nelle tabelle del MCA, sono state ponderate sulla base della planimetria catastale, nonché da immagini di street view e foto aeree reperite dal web.	213,000	600.000,00

Si evidenzia che per l'individuazione del valore unitario da porre a base per la determinazione del valore di mercato del fabbricato ad uffici si è considerato un'unità tipo di consistenza pari alla media aritmetica delle superfici dei comparables pari a mq 317,00.

### 5.8. Indicatori di mercato

Per l'individuazione dei principali parametri tecnico - economici del segmento di mercato delle unità immobiliari in oggetto si fa riferimento agli elementi contenuti nel database dell'OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, aggiornato semestralmente da questa Agenzia. Da esso si rilevano in primo

luogo gli elementi caratteristici della zona omogenea di mercato entro cui ricadono gli immobili in stima. Tale zona, nel modello territoriale implementato dall'OMI, al momento del trasferimento, era denominata D28 – GIULIANO DALMATA (VIA MATTEO BARTOLI), le cui quotazioni immobiliari per gli uffici sono riportati nell'allegato 5.

### **5.9. Test di ammissibilità**

Il set di *comparable* individuato contiene, in linea generale, dati di mercato relativi ad epoche e localizzazioni non omogenee, pertanto, dopo aver effettuato la comparazione con il *subject*, si è reso necessario omogeneizzare il campione selezionato rispetto alle due ulteriori caratteristiche, rappresentate dall'epoca del dato e dalla localizzazione urbana. A tal fine, in considerazione dell'assenza di quotazioni di mercato riferite al segmento immobiliare "Uffici", si è fatto riferimento alle quotazioni OMI riferite alla tipologia "Uffici", le cui variazioni, in termini percentuali, tra zone e/o epoche. Si è proceduto, quindi, all'omogeneizzazione del campione rispetto alle due suddette caratteristiche mediante le seguenti operazioni:

- si sono riallineati cronologicamente i prezzi mediante un coefficiente  $k_e$  dedotto dall'andamento del mercato locale, prendendo a riferimento il rapporto tra il valore centrale OMI riferito alla zona del *comparable* all'epoca della stima e l'analogo valore riferito all'epoca del dato del *comparable*;
- si sono riallineati i prezzi degli immobili situati in zone diverse da quella dell'immobile in stima mediante un coefficiente  $k_i$  dedotto dall'andamento del mercato, prendendo a riferimento il rapporto tra il valore centrale OMI della zona dell'immobile in stima ed il valore centrale OMI della zona in cui ricade l'immobile di confronto, entrambi riferiti all'epoca della stima).

Definito, quindi,  $p'_{ci}$  il generico prezzo unitario così ottenuto per ciascuno dei *comparable*, si è verificato se tali prezzi unitari, parzialmente corretti, ricadessero nell'intervallo dei valori OMI della zona in cui è compreso l'immobile oggetto di stima. Tale intervallo è stato opportunamente ampliato per tener conto dello stato manutentivo. Il test di ammissibilità dà conto delle operazioni descritte e restituisce i prezzi "corretti" per ciascuno dei *comparable* ( $p'_{ci}$ ).

### **5.10. Tabelle di comparazione**

Le tre tabelle che implementano la comparazione nel metodo MCA sono:

- TABELLA "C" - DATI (allegato 6/pag.3);
- TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI (allegato 6/pag.3);
- TABELLA "E" - VALUTAZIONE E SINTESI VALUTATIVA (allegato 6/pag.4).

Al termine delle operazioni si dispone, per ogni immobile di confronto, di un insieme di correzioni del prezzo iniziale (eventualmente omogeneizzato per

epoca e/o zona), ciascuna delle quali rappresenta l'effetto della comparazione della corrispondente caratteristica. Nel caso in cui, dall'esame delle risultanze della tabella di valutazione, si è rilevato che uno o più prezzi corretti determinano un intervallo di valori troppo ampio, si è provveduto ad eliminare dal set i corrispondenti *comparable*.

### **5.11. Compilazione della tabella dei dati**

La tabella dei dati è stata compilata sia per gli immobili di confronto che per l'immobile in stima. Per ciascun immobile si sono prese in esame quelle caratteristiche, esposte al paragrafo 6.2., alle quali il mercato riconosce una significativa influenza nella formazione del prezzo. Si è assegnato, quindi, il punteggio corrispondente al nomenclatore che esprime il grado con il quale la caratteristica è posseduta dall'immobile, nel caso di caratteristica qualitativa, nel caso invece di caratteristica quantitativa il suo apprezzamento è definito dalla misura della stessa.

Dette scale di punteggio sono state opportunamente assunte in funzione della realtà economica nella quale ricadono gli immobili.

### **5.12. Compilazione della tabella dei prezzi marginali**

Considerando l'intero campione selezionato, relativamente alla definizione dei prezzi marginali delle singole caratteristiche, si è fatto riferimento al prezzo unitario minimo ( $p_{Ci}$  min) per la caratteristica "consistenza commerciale ragguagliata", al prezzo rilevato per il singolo *comparable* per le altre caratteristiche; per queste ultime, il prezzo marginale è stato determinato applicando al prezzo complessivo del *comparable* i coefficienti K desunti dall'analisi del mercato locale, dalla prassi estimativa e dalla letteratura tecnica, come di seguito specificato.

#### **$C_1$ - Consistenza ragguagliata**

Il prezzo marginale viene assunto pari a  $p_{Ci}$  min che costituisce il minimo tra i prezzi unitari di tutti gli immobili di confronto del campione selezionato ( $p_{Ci}$ ).

#### **$C_2$ - Caratteristiche architettoniche**

Il prezzo marginale di tale caratteristica è:

$$p_{m2} = K_{C2} \times P_{Ci}$$

laddove  $K_{C2}$ , che rappresenta l'effetto economico della caratteristica in esame, nel passaggio da un punteggio a quello immediatamente prossimo, è stato quantificato attraverso un'attenta analisi del mercato locale.

#### **$C_3$ - Localizzazione di dettaglio**

Tale caratteristica prevede se all'interno della zona OMI di ubicazione dell'immobile siano presenti microaree particolarmente ricercate ovvero degradate, i nomenclatori sono quelli forniti dal manuale della banca dati OMI.

#### **$C_4$ - Livello finiture e stato manutentivo**

Il prezzo marginale dipendente dal livello di finiture e stato manutentivo complessivo dell'immobile è stato ricavato dal costo medio unitario di costruzione delle opere necessarie a far passare l'immobile da uno stato

all'altro nella misura dei costi desunti da pubblicazioni specializzate, maggiorato per tener conto dei costi indiretti.

Il prezzo marginale è:  $p_{m4} = K_{C4} \times S_{TS}$ , dove  $K_{C4}$  è il costo medio unitario complessivo delle opere da realizzare, maggiorato dei costi indiretti e  $S_{TS}$  è la superficie ragguagliata dell'immobile di stima.

### 5.13. **Compilazione della tabella di valutazione e sintesi valutativa**

Applicando i criteri sopra esplicitati si compila la tabella esemplificativa del procedimento esposto. Come si può osservare (allegato 6/pag.4) la tabella è divisa in due parti:

1. Nel primo riquadro compaiono le caratteristiche prese in esame;
2. nel secondo sono riportati gli immobili in comparazione, per ciascuno dei quali si riportano, per ogni caratteristica considerata, sia le differenze di quantità/punteggio tra l'immobile in stima e quello in comparazione, sia le conseguenti correzioni di prezzo, definite dal prodotto tra le suddette differenze di quantità/punteggio e i corrispondenti prezzi marginali, riportati nella precedente tabella.

La compilazione della tabella di valutazione (allegato 6/pag.4) permette di calcolare, per ciascun immobile di confronto, il cosiddetto prezzo corretto, vale a dire la somma algebrica del prezzo iniziale e delle correzioni del prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate. Tali prezzi corretti, in generale diversi tra loro, rappresentano tutti il probabile valore dell'immobile in stima, si effettua quindi una sintesi valutativa (*reconciliation*), attraverso la loro media aritmetica, ottenendo così il valore dell'immobile in oggetto. La verifica dell'attendibilità del valore così determinato si effettua accertando che, rispetto ad esso, nessun prezzo corretto si discosti dall'alea estimale pari al  $\pm 15\%$  ritenuta accettabile per la tipologia d'immobile in esame. I comparabili che presentano prezzi corretti che non rispettano tale condizione risultano evidenziati mediante campitura colorata. Dalla tabella di valutazione (allegato 6/pag.4) si giunge al valore di mercato a mq di un immobile uffici, pari ad €/mq 2.315,14 rispecchia la potenzialità dell'edificio di poter essere frazionato in più unità A/10 per cui stata presa come superficie tipo, per la determinazione del valore unitario di riferimento, la media aritmetica delle superfici ragguagliate degli immobili utilizzati per la comparazione nel MCA. Tale valore ottenuto è quello da adottare alla base dei conteggi estimali del metodo del valore di trasformazione, pertanto, con riferimento all'attualità il valore di mercato dell'immobile trasformato è pari a:

Dettaglio voci	Prezzo Unitario in c.t. €/mq	Quantità mq	VALORE €
Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione $V_M$	2.315,00	3.410,14	<b>7.894.627,40</b>

Dalla comparazione pluriparametrica deriva un valore unitario poco al di sopra del minimo OMI pubblicato nel primo semestre 2019 questo evidenzia che il

mercato non apprezza immobili ad uso terziario ubicati nel quartiere dalmata. L'ipotesi è che il quartiere con destinazione prevalentemente residenziale e di scarsa vocazione commerciale (allegato 5 Dati zona OMI D28) non ha una forte domanda rivolta ad immobili con destinazione terziaria.

#### 5.14. Determinazione del costo della trasformazione

Il costo della trasformazione è dato dalla somma dei costi tecnici della trasformazione, degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del contributo sul costo di costruzione, e dei costi di gestione quali onorari professionali e spese di amministrazione.

Nel caso specifico gli oneri concessori non saranno calcolati, in quanto la trasformazione riguarda una ristrutturazione totale su un immobile già regolarmente edificato e che mantiene la destinazione d'uso originaria.

#### 5.15. Costi tecnici della trasformazione (C<sub>TT</sub>)

Trattandosi di un intervento di ristrutturazione o manutenzione straordinaria di un fabbricato ad uso uffici, si ritiene di poter considerare quali costi relativi ai lavori da realizzare, quelli desunti dal prezzario delle "Tipologie edilizie", redatto dal Collegio degli ingegneri e architetti di Milano, edito dalla DEI, Tipografia del genio Civile, anno di riferimento 2014, in particolare:

- Tipologia D14 – Ristrutturazione fabbricato uffici.

L'intervento riguarda la manutenzione straordinaria per l'adeguamento funzionale e impiantistico di un complesso immobiliare sito in zona decentrata dotato di un'area esterna pertinenziale.

Il complesso immobiliare si sviluppa in altezza su cinque piani fuori terra (piano rialzato, primo, secondo, terzo, sottotetto), un piano seminterrato e uno interrato.

Per tener conto delle differenze di contesto, esistenti tra gli interventi ai quali fa riferimento il prezzario DEI e quelli ipotizzati per l'oggetto in stima, si procede all'adeguamento sia temporale che di ubicazione dei sotto indicati prezzi unitari:

Destinazione	Fonte	Caratteristiche dell'opera di riferimento							Coefficienti di omogeneizzazione				Costo unitario omogeneizzato €/mq	
		Tipologia	Luogo	Data	Sup. mq	Vol. mc	Tempi	Costo unitario rilevato €/mq	Ubicazione e contesto	Aggiornamento temporale	Consistenza	Livello qualitativo		Coefficiente finale
Ristrutturazione Fabbricato uffici	DEI D14	D14 – ristrutturazione fabbricato uffici	Milano	2014	4.610		5-	1.061,00	0,98	1,020	1,00	1,00	1,00	1.060,58

Si è applicato un coefficiente di aggiustamento temporale pari a 1,02 in funzione dell'adeguamento ISTAT secondo gli indici di costo di costruzione di un fabbricato terziario, che riporta il prezzo rilevato nel 2014 al 2019. Inoltre si è ritenuto idoneo applicare un coefficiente di aggiustamento della

localizzazione pari a 0,98, in considerazione della diversità dei costi/lavori eseguiti, come da Prezziario DEI, nella provincia di Milano rispetto l'ubicazione territoriale dell'immobile in stima.

Pertanto il costo tecnico della trasformazione, sarà:

Dettaglio voci	Prezzo unitario €/mq	Quantità mq	COSTO €
Costo di ristrutturazione complessivo	1.060,58	3.410,00	3.616.562,80
<b>Costo tecnico di costruzione [C<sub>TT</sub> = C<sub>OI</sub> + C<sub>SC</sub> + C<sub>SE</sub>]</b>			<b>3.616.562,80</b>

### 5.16. Oneri di Urbanizzazione e Contributo costo di costruzione

Gli oneri di urbanizzazione e il contributo sul costo di costruzione non sono dovuti in quanto trattasi di opere su di un immobile già edificato sul quale non è previsto alcun ampliamento o cambio di destinazione d'uso.

### 5.17. Costi di gestione dell'operazione (CG)

I costi di gestione dell'operazione di trasformazione includono:

- gli onorari professionali (**O<sub>P</sub>**), ovvero spese sostenute per la progettazione architettonica, impiantistica, sicurezza, direzione lavori, collaudo, ecc; tali spese possono essere stimate in una percentuale pari al 5% del costo di costruzione delle opere di riqualificazione;
- le spese generali e di amministrazione (**S<sub>G</sub>**), riferite ai costi fissi della struttura tecnica e amministrativa del promotore; tali spese possono essere stimate in una percentuale pari al 1% della somma dei costi tecnici della trasformazione;
- spese di commercializzazione (**S<sub>C</sub>**), riferite ai costi di promozione commerciale e vendita in via ordinaria; tali spese possono essere stimate in una percentuale pari al 2% del valore di mercato delle aree trasformate.

Dettaglio voci	Tasso o aliquota %	Quantità mq	COSTO €
Onorari professionali $O_P = \% \times (C_{SC} + C_{SE})$	5%	3.616.562,80	180.828,14
Spese generali e amministrazione $S_G = \% \times (C_{SC} + C_{SE} + O_U)$	1%	3.616.562,80	36.165,63
Spese di commercializzazione $S_C = \% \times V_M$	2%	7.894.627,40	157.892,55
<b>Costi di gestione [C<sub>G</sub> = O<sub>P</sub> + S<sub>G</sub> + S<sub>C</sub>]</b>			<b>374.886,32</b>

### 5.18. Oneri finanziari

Tali oneri sono stati calcolati applicando alla quota di capitale presa a prestito la formula dell'interesse composto:

$$O_{FT} = C \times d \times (q^n - 1)$$

Dove:

**C** = totale dei costi diretti e indiretti;

**d** = percentuale di indebitamento, assunto pari al 60% (massimo consentito dall'Accordo Basilea 2);

$q^n$  = montante, con  $q = (1 + i)$ ;

$i$  = tasso di interesse sul debito, direttamente desunto dal sito [www.ircr.it](http://www.ircr.it) (I.R.C.R.I – Istituto di Ricerca Centrale della Repubblica Italiana), che riporta, con cadenza trimestrale, TASSI EFFETTIVI GLOBALI MEDI su base annua (ai sensi della Legge 108/96) della Banca d'Italia. Nello specifico si prende a riferimento il III trimestre 2019 (1/07/2017 – 30/09/2017), della categoria di operazioni "Anticipi, sconti commerciali e finanziamenti all'importazione" della classe d'importo oltre a 200.000,00 €, corrispondente ad un tasso del 3,08%."

$n$  = tempo di maturazione degli interessi, espresso in anni.

Nella tabella che segue si riporta il calcolo degli oneri finanziari sui costi diretti e indiretti della trasformazione che, generalmente, seguono i tempi di erogazione dei costi indicati nel § 5.2:

Oneri finanziari		Tasso i%	Tempi (mesi)	Costi Euro	Quota costi %	Quota debito d %	Oneri finanziari Euro
Sul costo tecnico di costruzione	$O_{F1} = 100\% (C_{TT}) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	3,08%	27	3.616.562,80	100	60	153.278,82
Sui costi di gestione	$O_{F4} = 100\% (C_G) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	3,08%	27	374.886,32	100	60	15.888,60
<b>Oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito [O<sub>FT</sub>]</b>							<b>169.167,42</b>

### 5.19. Utile del promotore

L'utile del promotore costituisce il profitto complessivo ritraibile dall'impiego di tutti i capitali nell'operazione immobiliare e viene incamerato al momento della vendita del prodotto edilizio finito, coincidente con l'epoca della stima ovvero con il tempo  $n = n_1 + n_2 + n_3$ ; in particolare, l'utile del promotore si può considerare come somma della remunerazione attesa sul capitale investito dall'investitore e della remunerazione del rischio specifico del promotore.

La remunerazione attesa dall'investitore rappresenta il mancato guadagno sul capitale investito, per tutto il tempo che va dalla sua erogazione al rientro a fine operazione, e deriva dalla circostanza che dovrà trascorrere il tempo "n" prima che l'immobile produca reddito o profitto. La remunerazione del rischio specifico del promotore rappresenta il profitto che ordinariamente viene ritenuto equo ritrarre e che il promotore si attende quindi di ottenere dall'impiego dei capitali, sia propri che presi a prestito, compresi gli oneri finanziari. In definitiva il promotore, incassando a fine operazione il valore di mercato, si attende non solo di recuperare tutti i mancati interessi sui capitali investiti ma anche di incamerare un ulteriore premio che lo ripaghi dei rischi specifici affrontati; l'utile del promotore, quindi, in base all'approccio classico, può essere calcolato in percentuale sul valore di mercato del bene trasformato. Nel caso specifico, poiché l'intervento di trasformazione si configura come completamento di un prodotto edilizio esistente, l'utile del promotore sarà corrisposto come percentuale dei costi sostenuti per l'esecuzione delle opere mancanti.

Tenuto conto delle condizioni economiche generali (fase recessiva), del settore d'intervento (uffici), dell'andamento locale del mercato (riduzione significativa del volume delle compravendite, riduzione dei prezzi, allungamento dei tempi di vendita), della tipologia dell'operazione immobiliare, l'entità

dell'investimento e la sua durata, si ritiene di valutare l'utile del promotore pari ad una percentuale pari al 10% sui costi di ristrutturazione e gestione dell'operazione, ritenuta congrua da questo Ufficio per i minori rischi imprenditoriali per un'operazione immobiliare di beni in manutenzione straordinaria.

Utile del promotore		Valore Euro	Percentuale p %	Utile Euro
Sul valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione $V_M$	$U_p = p \times V_M$	7.894.627,40	10	789.462,74

**5.20. Determinazione degli oneri relativi all'acquisto del bene**

In condizioni di ordinarietà, sul costo di acquisto del bene da trasformare ( $V_T$ ), che rappresenta l'incognita del problema, gravano i seguenti oneri:

→ *Oneri indiretti di trasferimento del bene da trasformare  $O_{IA}$*

Tali oneri sono riconducibili agli oneri di trasferimento del bene da trasformare, sono contestuali alla stipula dell'atto di passaggio della proprietà e si esprimono in percentuale sul valore incognito, percentuale (t) pari alla somma delle percentuali dovute per imposta di registro pari a 9%, 2% per compensi notarili e 1% per spese accessorie:

$$O_{IA} = t \times V_T = 12\%V_T.$$

→ *Oneri finanziari sulla quota "d" di indebitamento  $O_{FA}$*

Tali oneri finanziari, sulla quota di indebitamento pari, nel caso in esame, al 60% del valore del bene da trasformare e dei relativi oneri di trasferimento, si determinano applicando lo stesso saggio di interesse i stabilito per il calcolo degli oneri finanziari (3,08%):

$$O_{FA} = (V_T + O_{IA}) \times d \times [(1 + i)^n - 1] = V_T (1+t) \times d \times (q^n - 1) = f \times V_T$$

con

$$f = (1+t) \times d \times (qn - 1)$$

$$q = 1+i$$

t (%)	d (%)	i (%)	Tempi (mesi maturazione)	$f = (1+t) \times d \times [(1+i)^n - 1]$ (%)
12,00%	60,00%	3,08%	78	14,65%

**5.21. Attualizzazione del bene trasformato e dei costi di trasformazione**

L'applicazione del procedimento di attualizzazione si rende indispensabile in quanto il quesito estimale riguarda il valore del bene all'attualità (momento "zero" dell'operazione) e non il valore alla futura data di ultimazione dei lavori. Il procedimento d'anticipazione all'attualità riguarda i ricavi ( $V_M$ ) ed i costi ( $\Sigma C_I$ ), compresi il profitto del promotore e gli oneri finanziari maturati fino alla data d'ultimazione dei lavori di costruzione, alla quale si sono assunti concentrati i ricavi da vendite e il profitto medesimo.

Direzione Regionale per il Lazio - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
 Via Raffaele Costi 58/60, 00153 Roma tel. 06.7240.2574 - Fax 06.5005.9260 e-mail: up\_roma@agenziaentrate.it - Pec: up\_roma1@pce.agenziaentrate.it

Poiché tutte le componenti di rischio sono state inglobate nell'utile del promotore, l'attualizzazione rappresenta un mero trasferimento di importi da un momento temporale ad un altro.

Pertanto, il tasso di attualizzazione o di sconto "q" da utilizzare sarà pari al rendimento di un investimento a rischio nullo (risk-free rate), quale il rendimento medio ponderato di un paniere di titoli di Stato (Rendistato), pubblicato dalla Banca D'Italia mensilmente.

Nel caso in esame risulta essere pari a 0,628%, facendo riferimento al mese precedente della stima (in questo caso novembre) e alla durata simile a quella dell'operazione immobiliare considerata. Da "q" si determina il coefficiente di attualizzazione per mezzo della seguente relazione:  $f = 1/q^n$ .

Si riportano nelle tabelle che seguono i calcoli effettuati:

Dettaglio voci	Valore (€)	Mesi	$1/(1+i)^n$	Valore attualizzato
Rendistato anno 2019	<b>0,628</b>			
Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione $V_M$	7.894.627,40	78	0,9601	7.579.824,85
<b>Valore di mercato attualizzato del bene trasformato <math>[V_M]</math></b>				<b>7.579.824,85</b>
Dettaglio voci	Valore all'erogazione	Mesi	f	Valore attualizzato
100% Costo tecnico di trasformazione – Capitale proprio	1.446.625,12	51	0,9737	1.408.642,95
100% Costo tecnico di trasformazione – Capitale a debito	2.169.937,68	78	0,9601	2.083.410,24
100% Costi di gestione $C_G = O_P + S_G + S_C$	140.965,89	18	0,99252	139.911,04
100% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale Proprio	149.954,53	51	0,9737	146.017,36
100% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale a Debito	224.931,79	78	0,9601	215.962,51
Oneri finanziari sui costi (OFT)	169.167,42	78	0,9601	162.421,78
Utile del promotore $U_P$	789.462,74	78	0,9601	757.982,49
<b>Costi di trasformazione attualizzati <math>[C_{TT} + O_P + S_G + S_C + O_U + O_{FT} + U_P] = [\Sigma k_i]</math></b>				<b>4.774.437,33</b>

Il valore di mercato del bene oggetto di stima è determinato attraverso la formula

$$V_T = \frac{V_M/q^n - (\sum_j C_{TTj}/q^{nj} + O_U/q^n + \sum_k C_{Gk}/q^{nk} + O_{FT}/q^n + U_P/q^n)}{[1 + t + f/q^n]}$$

dove:

$$q = 1+r;$$

r = saggio di attualizzazione;

$C_{TTj}$  = Quota del Costo Tecnico di Trasformazione;

$C_{Gk}$  = Quota del Costo di Gestione.

Nella tabella seguente è riportato il calcolo del valore di mercato determinato con il procedimento del valore di trasformazione.

$V_m/(1+r)^n$	$\sum_j C_{Tj}/q^{nj} + O_u/q^n + \sum_k C_{Gk}/q^{nk} + O_{FT}/q^n + U_p/q^n$	Incidenza oneri per l'acquisto del bene da trasformare $[1+t+f/(1+r)^n]$	Valore di mercato del bene da trasformare $V_T$
a	b	c	$V_T = (a - b)/c$
7.579.824,85	4.774.437,33	1,26	2.225.385,80

### 5.22. Valore di mercato con il metodo del valore di trasformazione

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima per la quota parte del diritto reale, espresso in cifra tonda ed arrotondato per difetto, risulta essere pari a:

**€ 2.225.000,00 (euro duemilioniduecentoventicinquemila/00)**

## 6. STIMA DELL'AREA AD USO PARCHEGGI

### 6.1. Valore di trasformazione dell'area

Tenuto conto di quanto sopra descritto, per la determinazione del valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia, in assenza di dati che consentano il confronto con beni simili di valore noto, è stata ipotizzata la trasformazione ad autorimessa interrata con copertura giardinata coincidente con il piano attuale del parcheggio. Tale trasformazione è consentita dalla normativa urbanistica, nel caso specifico dagli art. 45 e 9 delle vigenti NTA nell'ambito dei Tessuti della città Consolidata stabilendo che *"la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000"*.

Il valore dell'area è stato, determinato in funzione di una ordinaria tempistica per un intervento di costruzione, del valore di mercato delle autorimesse, dei costi della trasformazione, comprensivi del profitto che spetta a chi promuove l'intervento in ragione del rischio di mercato.

Per quanto riguarda i costi di costruzione si fa riferimento ai proutuari edilizi, in cui sono riportati indicativamente i prezzi medi di mercato per la realizzazione delle opere edili da eseguire, in funzione dei materiali e della tipologia edilizia interessata.

L'applicazione del procedimento del valore di trasformazione per la ricerca del valore di mercato, diversamente da quanto avviene nell'espressione di un giudizio di convenienza economica, che considera i comportamenti di un particolare investitore, riflette i comportamenti e le attese ricorrenti tra gli investitori ed implica l'adozione di dati desunti dal mercato (prezzi del bene trasformato, costi della trasformazione, profitto del promotore, saggi, ecc.) secondo il principio di "ordinarietà".

È inoltre importante sottolineare che la valutazione, dovendo prendere in esame ricavi e costi ipotizzati distribuiti in tempi diversi da quello di riferimento della stima, è basata sul principio di "permanenza delle condizioni", secondo cui l'operazione economica della trasformazione si svolge in base alle condizioni del mercato note al momento della stima ossia all'attualità.

Nello specifico, agli immobili da completare e ai costi da sostenere sono stati attribuiti i valori di mercato riscontrati all'attualità, assicurando l'omogeneità economica e finanziaria mediante l'operazione di sconto (attualizzazione).  
L'algoritmo generale da utilizzare per esprimere il valore di trasformazione, considerati i tempi della trasformazione, è il seguente:

$$V_T = (V_M / q^n - (K_i / q^{n_i} + U_p / q^n))$$

dove:

**V<sub>T</sub>** = valore di mercato dell'immobile da trasformare (tempo 0);

**V<sub>M</sub>** = valore di mercato dell'immobile trasformato (tempo n);

**K<sub>i</sub>** = costi sostenuti per la trasformazione (tempi n<sub>i</sub>);

**U<sub>p</sub>** = utile del promotore fissato;

**q<sup>n</sup> = (1+r)<sup>n</sup>** = montante annuo, con r che rappresenta il saggio di attualizzazione ed n il tempo che intercorre tra il momento in cui si realizzano costi/ricavi e il momento iniziale "0".

Nella tabella che segue è riportata la simbologia utilizzata per le grandezze economiche e finanziarie prese in considerazione:

<b>V<sub>T</sub></b>	Valore di mercato del bene trasformabile			
<b>V<sub>M</sub></b>	Valore di mercato del prodotto della trasformazione			
<b>C<sub>SC</sub></b>	Costo di costruzione superfici coperte	Costo tecnico della trasformazione <b>C<sub>TT</sub></b>		Costo totale della trasformazione <b>K<sub>T</sub></b>
<b>O<sub>P</sub></b>	Onorari professionali	Costi di gestione dell'operazione <b>C<sub>G</sub></b>	Costi indiretti della trasformazione <b>C<sub>IT</sub></b>	
<b>S<sub>G</sub></b>	Spese generali			
<b>O<sub>FT</sub></b>	Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti della trasformazione			
<b>O<sub>IA</sub></b>	Oneri indiretti sull'acquisto del bene da trasformare, in percentuale del valore incognito <b>V<sub>T</sub></b>			
<b>O<sub>FA</sub></b>	Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti relativi all'acquisto del bene da trasformare, in percentuale del valore incognito <b>V<sub>T</sub></b>			
<b>U<sub>P</sub></b>	Utile del promotore, in percentuale sul valore di mercato del prodotto della trasformazione			

## 6.2. Tempistica

Si considera un'operazione ordinaria di edificazione e le diverse grandezze economiche in gioco sono erogate e/o incamerate in tempi diversi nel corso della ipotetica trasformazione, si delinea pertanto una tempistica delle operazioni verosimilmente costituita dalle seguenti fasi:

### **n<sub>1</sub> = fase preliminare**

periodo necessario alle fasi tecniche e amministrative fino all'avvio dei lavori, questo periodo è pari a 24 mesi;

### **n<sub>2</sub> = fase di trasformazione**

periodo intercorrente tra le date di inizio e di fine dei lavori di trasformazione; si considera pari a 18 mesi;

### **n<sub>3</sub> = fase di commercializzazione**

periodo intercorrente tra la data di fine dei lavori di trasformazione e quella della vendita in condizioni di ordinarietà, che per convenzione si pone pari a 12 mesi.

In base alla tempistica ipotizzata, le diverse grandezze economiche si considerano così disposte nel tempo:

descrizione	fasi		mesi	
	tempo erogazione	durata debito	periodo	mesi
Sgombero e fasi interlocutorie fino ad affidamento lavori	$n_1$			24
durata dei lavori fino alla consegna	$n_2$			18
durata del periodo di commercializzazione immobile	$n_3$			12
durata totale operazione	$n_1 + n_2 + n_3$			54
dettaglio voci	tempo erogazione		durata debito	
	periodo	mesi	periodo	mesi
100% del Costo Tecnico di trasformazione	$n_1 + (1/2)n_2$	51	$(1/2)n_2 + n_3$	27
Oneri di urbanizzazione	$n_1$	24	$n_2 + n_3$	30
100% dei Costi di Gestione dell'operazione	$n_1 + (1/2)n_2$	51	$(1/2)n_2 + n_3$	27

### 6.3. Consistenza dell'area trasformabile

Da quanto esposto ai § 1.4, le consistenze sono state desunte dagli atti disponibili a questo Ufficio opportunamente e ponderate secondo le prescrizioni urbanistiche utilizzate per questa tipologia di destinazioni d'uso.

Ovvero "il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000" pari a **mq 1.665,30** rispetto alla superficie utile di mq 2.379,00.

### 6.4. Determinazione del valore del bene trasformato

Per quanto espresso nel § 4, ai fini dell'individuazione del valore di mercato di base ( $V_M$ ), vengono considerati i valori di mercato a mq di locali ad uso autorimessa desunti da compravendite avvenute in un arco temporale prossimo all'epoca di stima.

Si procede, quindi a determinare il valore di mercato di immobili "autorimesse" ubicati nella zona più prossima al bene da trasformare, facendo ricorso al metodo sintetico-comparativo.

### 6.5. Il Market Comparison Approach

Ai fini dell'applicazione del metodo sintetico-comparativo, per consentire lo svolgimento della presente valutazione sono state esperite apposite indagini tecnico-economiche, consultando le pubblicazioni specializzate nel settore immobiliare riferite all'attualità, le schede OMI redatte da questo Ufficio ai fini dell'aggiornamento del proprio "Osservatorio del Mercato Immobiliare", gli atti di compravendita riferiti ad una data prossima a quella in esame, le quotazioni dei prezzi unitari pubblicate dai primari operatori del settore per immobili situati nella stessa zona OMI e ad uso posto auto coperto.

Nell'ambito dei procedimenti comparativi, si è scelto di adottare il Market Comparison Approach (di seguito MCA) quale modello di riferimento per la determinazione del valore di mercato di un immobile, da cui derivare il valore delle unità immobiliari uffici, in quanto consente di confrontare anche immobili non del tutto omogenei al bene oggetto di stima.

Il MCA è un procedimento comparativo pluriparametrico fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno riferito ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato. Le caratteristiche possono essere:

- *quantitative*, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale, continua o discreta, mediante una specifica unità di misura (metri quadri, percentuale, numero, ecc.);
- *qualitative ordinabili*, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi, secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad esempio: scadente - normale - ottimo);
- *qualitative non ordinabili*, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente - non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile (nel caso di caratteristica quantitativa), ovvero il grado con il quale essa è posseduta (nel caso di caratteristica qualitativa), determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo questo legato alla quantità/grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale". Tale prezzo esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare di una unità/grado della caratteristica stessa.

Pertanto, ai fini della comparazione, da un lato si ha l'immobile in stima (subject), del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo, dall'altro un campione omogeneo costituito dagli immobili di confronto (comparable) dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject.

Fissato il campione il più possibile omogeneo, le fasi in cui si articola la metodologia di comparazione sono le seguenti:

- compilazione della TABELLA "C" - DATI (*sales summary grid*): è una tabella in cui sono riportate per tutte le caratteristiche ( $j=1, \dots, n$ ), relative ai *comparable*  $C_i$  ( $i=1, \dots, m$ ) e al *subject* (S), la quantità o il grado corrispondente, secondo la rispettiva unità di misura o punteggio associato al relativo nomenclatore, nel caso di caratteristica qualitativa;
- compilazione della TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI (*adjustments*): è una tabella composta dalla colonna delle caratteristiche ( $n$ ), da tante colonne ( $m$ ) per quanti sono i *comparable* esaminati e dalla colonna delle unità di misura del singolo prezzo marginale;
- compilazione della TABELLA "E" - VALUTAZIONE E SINTESI VALUTATIVA (*sales adjustment grid*): è la tabella dei calcoli, nella quale, in corrispondenza di ogni caratteristica, per ciascun *comparable*, sono presenti due colonne, contenenti i seguenti valori:

$\Delta q_j (S-C_i)$  = differenza tra la quantità/punteggio della caratteristica j-esima posseduta dall'immobile in stima ( $q_{Sj}$ ) e la quantità/punteggio dell'analoga caratteristica posseduta dall'immobile di confronto ( $q_{Cij}$ );

$\Delta P_j (C_i)$  = correzione del prezzo, pari al prodotto della precedente quantità per il prezzo marginale della caratteristica j-esima.

Tale prodotto  $\Delta P_j$  rappresenta la correzione di prezzo che si deve apportare all'immobile di confronto ( $C_i$ ) per renderlo simile, rispetto alla caratteristica j-esima considerata, all'immobile in stima ( $S$ ). Nelle ultime tre righe della tabella, per ciascun immobile di confronto ( $C_i$ ), si calcola la sommatoria algebrica delle correzioni di prezzo ( $\Sigma \Delta P_j$ ), si riporta il relativo prezzo iniziale complessivo ( $P_{C_i}$ ) e, in ultimo, si effettua la somma algebrica tra detti due valori, ottenendo il cosiddetto prezzo corretto di ciascun comparabile ( $P_{C_i} + \Sigma \Delta P_j$ ).

I prezzi corretti, in teoria asintoticamente coincidenti tra loro ma praticamente differenti all'interno di un range riconosciuto accettabile, rappresentano ciascuno il probabile valore di mercato dell'immobile in stima. Di tali prezzi si effettua, quindi, una sintesi valutativa (reconciliation), attraverso la loro media aritmetica, ottenendo il valore degli immobili in stima.

#### **6.6. Scelta delle caratteristiche**

Vengono qui di seguito elencate le caratteristiche, tra quelle che generalmente la letteratura e la prassi estimativa assume come maggiormente influenti sulla prezzo di un immobile, utilizzate per la comparazione.

Con riferimento ad immobili a destinazione **posto auto coperto**, paragonabili all'oggetto di stima, le caratteristiche considerate sono le seguenti:

C<sub>1</sub> - Consistenza ragguagliata: si tratta dei mq delle superfici principali ed accessorie elencate e dettagliate nel precedente paragrafo 1.4.

C<sub>2</sub> - Stato manutentivo: si definisce "normale" se nell'immobile sono presenti in stato conservativo ordinario almeno tre dei seguenti elementi:

- stalli di parcheggio regolamentati
- segnaletiche orizzontali tracciate
- finiture interne di tipo ordinario
- finiture esterne di tipo ordinario

Nel caso in cui non sia verificata la suddetta condizione il livello di finiture e stato manutentivo è considerato "scadente".

E' invece "ottimo" se, oltre a quelli previsti per la condizione "normale" sopra definita, sono presenti, in stato conservativo ordinario, almeno due dei seguenti elementi:

- finiture di elevata qualità con utilizzo di materiali innovativi negli spazi interni
- dotazioni di servizi accessori tipo piccola officina di riparazione
- finiture di elevata qualità nelle facciate esterne

Il punteggio da associare è, pertanto, il seguente:

- scadente = 0;
- normale = 1;
- ottimo = 2.

C<sub>3</sub> - Tipologia posto auto: si fa riferimento alla tipologia del posto auto. Il punteggio da associare è, pertanto, il seguente:

- scoperto = 0
- coperto = 1

C<sub>4</sub> - Accessibilità/Spazi di manovra: si fa riferimento alla fruibilità nell'interno del locale autorimessa ovvero la presenza di quante rampe sono presenti e quanto spazio è disponibile per la manovra. Il punteggio da associare è, pertanto, il seguente:

- scarsa = 0
- normale = 1
- ottima = 2

Si precisa che per i *comparable* presi in esame, laddove non è stato possibile verificarne l'effettivo stato di conservazione, esso si è assunto "normale" con punteggio pari ad 1.

Il grado/misura con cui ciascuna caratteristica è posseduta dal *subject* e dai *comparable* è riportato nella TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE (allegato 7/pag.1). I punteggi relativi ai nomenclatori sono stati inseriti, per ciascuna caratteristica, utilizzando la TABELLA "C" DATI (allegato 7/pag. 3).

Si evidenzia che, per quanto detto in precedenza circa le ipotesi di ordinarietà, le caratteristiche dei *comparable*, il cui grado non sia desumibile dalle informazioni disponibili vengono assunte pari alle omologhe del *subject*.

### **6.7. Individuazione del set dei comparable**

La metodologia posta in essere (MCA), presuppone la disponibilità di un'adeguata casistica di prezzi, ossia di un campione di dati strettamente omogeneo e quanto più possibile completo ed attendibile. Al fine di reperire una serie di dati di mercato localizzati nelle stesse zone di quelli in esame ovvero in zone limitrofe, relativi ad unità immobiliari a destinazione uffici, si sono condotte indagini nell'ambito degli atti di compravendita, reperiti alla banca dati di questo Ufficio. Ciò ha permesso di reperire un set di comparable, elencati sinteticamente nelle tabelle seguenti:

<b>comparable</b>	<b>indirizzo</b>	<b>fonte</b>	<b>Epoca semestre OMI</b>
<b>C<sub>a</sub></b>	Via Gabriello Chiabrera, 203	Atto di compravendita notaio Dott. Lorenzo Cavaglio Rep. n.8983/6177 del 15/03/2016	I/2016
<b>C<sub>b</sub></b>	Via Benedetto Croce, 121	Atto di compravendita notaio dott. Fernando Rosario Giampietro Rep. n.14746/11749 del 04/04/2019	I/2019

comparable	indirizzo	fonte	Epoca semestre OMI
C <sub>c</sub>	Via Marocco, 7	Atto di compravendita notaio dott. Francesca de Facendis Rep. n.2227/1307 del 21/03/2018	I/2018
C <sub>d</sub>	Via Pallante, 9	Atto di compravendita notaio dott. Gianvincenzo Nola Rep. n.97739/22363 del 26/09/2017	II/2017
C <sub>e</sub>	Via Macedonia, 8	Atto di compravendita notaio dott. Gianvincenzo Nola Rep. n.96392/21625 del 28/01/2016	I/2016
C <sub>f</sub>	Via Eurialo, 114	Atto di compravendita notaio dott. Gianvincenzo Nola Rep. n.97740/22364 del 20/09/2017	II/2017

comparable	foglio/part. \subalterno	descrizione	superficie (mq)	prezzo (€)
C <sub>a</sub>	840/172/1	D/8 - Locale posto ad uso autorimessa al piano interrato. La superficie commerciale ragguagliata, calcolata secondo i criteri già espressi per il subject, è pari a 819 mq. Le caratteristiche dell'unità immobiliare apprezzate nelle tabelle del MCA, sono state ponderate sulla base della planimetria catastale, nonché da immagini di street view e foto aeree reperite dal web.	819,00	520.000,00
C <sub>b</sub>	853/95/514	D/8 - Locale posto adibito ad autorimessa al piano seminterrato. La superficie commerciale ragguagliata, calcolata secondo i criteri già espressi per il subject, è pari a 1.626 mq. Le caratteristiche dell'unità immobiliare apprezzate nelle tabelle del MCA, sono state ponderate sulla base della planimetria catastale, nonché da immagini di street view e foto aeree reperite dal web.	1.626,00	970.000,00
C <sub>c</sub>	861/152/501	D/8 - Locale posto adibito ad autorimessa al piano secondo interrato. La superficie commerciale ragguagliata, calcolata secondo i criteri già espressi per il subject, è pari a 206 mq. Le caratteristiche dell'unità immobiliare apprezzate nelle tabelle del MCA, sono state ponderate sulla base della planimetria catastale, nonché da immagini di street view e foto aeree reperite dal web.	206,00	150.000,00
C <sub>d</sub>	898/187/502	D/8 - Locale posto adibito ad autorimessa al piano seminterrato. La superficie commerciale ragguagliata, calcolata secondo i criteri già espressi per il subject, è pari a 1.995 mq. Le caratteristiche dell'unità immobiliare apprezzate nelle tabelle del MCA, sono state ponderate sulla base della planimetria catastale, nonché da immagini di street view e foto aeree reperite dal web.	1.995,00	1.600.000,00
C <sub>e</sub>	900/4/50	D/8 - Locale posto ad uso autorimessa ai piani terra e interrato. La superficie commerciale ragguagliata, calcolata secondo i criteri già espressi per il subject, è pari a 1.217 mq. Le caratteristiche dell'unità immobiliare apprezzate nelle tabelle del MCA, sono state ponderate sulla base della planimetria catastale, nonché da immagini di street view e foto aeree reperite dal web.	1.217,00	865.000,00
C <sub>f</sub>	904/136/509	D/8 - Locale posto adibito ad autorimessa al piano seminterrato. La superficie commerciale ragguagliata, calcolata secondo i criteri già espressi per il subject, è pari a 150 mq. Le caratteristiche dell'unità immobiliare apprezzate nelle tabelle del MCA, sono state ponderate sulla base della planimetria catastale, nonché da immagini di street view e foto aeree reperite dal web.	150,00	350.000,00

Si evidenzia che, per l'individuazione del valore unitario da porre a base della determinazione del valore di mercato dell'immobile "autorimessa", si è considerata la superficie pari a mq 1.665,00.

### 6.8. Indicatori di mercato

Per l'individuazione dei principali parametri tecnico - economici del segmento di mercato delle unità immobiliari in oggetto si fa riferimento agli elementi

contenuti nel database dell'OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, aggiornato semestralmente da questa Agenzia. Da esso si rilevano in primo luogo gli elementi caratteristici della zona omogenea di mercato entro cui ricadono gli immobili in stima. Tale zona, nel modello territoriale implementato dall'OMI, al momento del trasferimento, era denominata D28 - GIULIANO DALMATA (VIA MATTEO BARTOLI), le cui quotazioni immobiliari per i posti auto coperti sono riportati nell'allegato 5.

### 6.9. Test di ammissibilità

Il set di *comparable* individuato contiene, in linea generale, dati di mercato relativi ad epoche e localizzazioni non omogenee, pertanto, dopo aver effettuato la comparazione con il *subject*, si è reso necessario omogeneizzare il campione selezionato rispetto alle due ulteriori caratteristiche, rappresentate dall'epoca del dato e dalla localizzazione urbana. A tal fine, in considerazione dell'assenza di quotazioni di mercato riferite al segmento immobiliare "autorimesse", si è fatto riferimento alle quotazioni OMI riferite alla tipologia "posti auto coperti", le cui variazioni, in termini percentuali, tra zone e/o epoche. Si è proceduto, quindi, all'omogeneizzazione del campione rispetto alle due suddette caratteristiche mediante le seguenti operazioni:

- si sono riallineati cronologicamente i prezzi mediante un coefficiente  $k_e$  dedotto dall'andamento del mercato locale, prendendo a riferimento il rapporto tra il valore centrale OMI riferito alla zona del *comparable* all'epoca della stima e l'analogo valore riferito all'epoca del dato del *comparable*;
- si sono riallineati i prezzi degli immobili situati in zone diverse da quella dell'immobile in stima mediante un coefficiente  $k_i$  dedotto dall'andamento del mercato, prendendo a riferimento il rapporto tra il valore centrale OMI della zona dell'immobile in stima ed il valore centrale OMI della zona in cui ricade l'immobile di confronto, entrambi riferiti all'epoca della stima).

Definito, quindi,  $p'_{ci}$  il generico prezzo unitario così ottenuto per ciascuno dei *comparable*, si è verificato se tali prezzi unitari, parzialmente corretti, ricadessero nell'intervallo dei valori OMI della zona in cui è compreso l'immobile oggetto di stima. Tale intervallo è stato opportunamente ampliato per tener conto dello stato manutentivo. Il test di ammissibilità allegato 7 (TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITA') dà conto delle operazioni descritte e restituisce i prezzi "corretti" per ciascuno dei *comparable* ( $p'_{ci}$ ).

### 6.10. Tabelle di comparazione

Le tre tabelle che implementano la comparazione nel metodo MCA sono:

- TABELLA "C" - DATI (allegato 7/pag.3);
- TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI (allegato 7/pag.3);

- TABELLA "E" - VALUTAZIONE E SINTESI VALUTATIVA (allegato 7/pag.4).

Al termine delle operazioni si dispone, per ogni immobile di confronto, di un insieme di correzioni del prezzo iniziale (eventualmente omogeneizzato per epoca e/o zona), ciascuna delle quali rappresenta l'effetto della comparazione della corrispondente caratteristica.

Nel caso in cui, dall'esame delle risultanze della tabella di valutazione, si è rilevato che uno o più prezzi corretti determinano un intervallo di valori troppo ampio, si è provveduto ad eliminare dal set i corrispondenti *comparable*.

#### **6.11. Compilazione della tabella dei dati**

La tabella dei dati è stata compilata sia per gli immobili di confronto che per l'immobile in stima. Per ciascun immobile si sono prese in esame quelle caratteristiche, esposte al paragrafo 6.2., alle quali il mercato riconosce una significativa influenza nella formazione del prezzo.

Si è assegnato, quindi, il punteggio corrispondente al nomenclatore che esprime il grado con il quale la caratteristica è posseduta dall'immobile, nel caso di caratteristica qualitativa, nel caso invece di caratteristica quantitativa il suo apprezzamento è definito dalla misura della stessa.

Dette scale di punteggio sono state opportunamente assunte in funzione della realtà economica nella quale ricadono gli immobili.

#### **6.12. Compilazione della tabella dei prezzi marginali**

Considerando l'intero campione selezionato, relativamente alla definizione dei prezzi marginali delle singole caratteristiche, si è fatto riferimento al prezzo unitario minimo ( $p_{Ci}$  min) per la caratteristica "consistenza commerciale raggugliata", al prezzo rilevato per il singolo *comparable* per le altre caratteristiche; per queste ultime, il prezzo marginale è stato determinato applicando al prezzo complessivo del *comparable* i coefficienti K desunti dall'analisi del mercato locale, dalla prassi estimativa e dalla letteratura tecnica, come di seguito specificato.

##### **C<sub>1</sub> - Consistenza raggugliata**

Il prezzo marginale viene assunto pari a  $p_{Ci}$  min che costituisce il minimo tra i prezzi unitari di tutti gli immobili di confronto del campione selezionato ( $p_{Ci}$ ).

##### **C<sub>2</sub> - Stato manutentivo**

Il prezzo marginale dipendente dal livello di finiture e stato manutentivo complessivo dell'immobile è stato ricavato dal costo medio unitario di costruzione delle opere necessarie a far passare l'immobile da uno stato all'altro nella misura dei costi desunti da pubblicazioni specializzate, maggiorato per tener conto dei costi indiretti.

Il prezzo marginale è:  $p_{m2} = K_{C2} \times S_{TS}$ , dove  $K_{C2}$  è il costo medio unitario complessivo delle opere da realizzare, maggiorato dei costi indiretti e  $S_{TS}$  è la superficie raggugliata dell'immobile di stima.

##### **C<sub>3</sub> - Tipologia posto auto**

Il prezzo marginale  $p_{m3}$  è il prezzo unitario medio di zona (in cui ricade il subject) del posto auto coperto o scoperto, assumendo una superficie netta ordinaria pari a circa 12 mq.

#### **C<sub>4</sub> – Accessibilità spazi manovra**

Il prezzo marginale  $p_{m4}$  dipende dalla fruibilità nell'interno del locale autorimessa ovvero la presenza di quante rampe sono presenti e quanto spazio è disponibile per la manovra.

### **6.13. Compilazione della tabella di valutazione e sintesi valutativa**

Applicando i criteri sopra esplicitati si compila la tabella esemplificativa del procedimento esposto.

Come si può osservare (allegato 7/pag.4) la tabella è divisa in due parti:

1. Nel primo riquadro compaiono le caratteristiche prese in esame;
2. nel secondo sono riportati gli immobili in comparazione, per ciascuno dei quali si riportano, per ogni caratteristica considerata, sia le differenze di quantità/punteggio tra l'immobile in stima e quello in comparazione, sia le conseguenti correzioni di prezzo, definite dal prodotto tra le suddette differenze di quantità/punteggio e i corrispondenti prezzi marginali, riportati nella precedente tabella.

La compilazione della tabella di valutazione (allegato 7/pag.4) permette di calcolare, per ciascun immobile di confronto, il cosiddetto prezzo corretto, vale a dire la somma algebrica del prezzo iniziale e delle correzioni del prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate. Tali prezzi corretti, in generale diversi tra loro, rappresentano tutti il probabile valore dell'immobile in stima, si effettua quindi una sintesi valutativa (*reconciliation*), attraverso la loro media aritmetica, ottenendo così il valore dell'immobile in oggetto. La verifica dell'attendibilità del valore così determinato si effettua accertando che, rispetto ad esso, nessun prezzo corretto si discosti dall'alea stimale pari al  $\pm 15\%$  ritenuta accettabile. I comparabili che presentano prezzi corretti che non rispettano tale condizione risultano evidenziati mediante campitura colorata. Dalla tabella di valutazione (allegato 7/pag.4) si giunge al valore di mercato a mq di un immobile autorimessa, pari ad €/mq 1.058,57.

Tale valore ottenuto è quello da adottare alla base dei conteggi stimali del metodo del valore di trasformazione, pertanto, con riferimento all'attualità il valore di mercato dell'immobile trasformato è pari a:

Dettaglio voci	Prezzo unitario €/mq	Quantità	VALORE €
Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione $V_M$	1.172,98	1.665,00	1.953.012,00

### **6.14. Determinazione del costo della trasformazione**

Il costo della trasformazione è dato dalla somma dei costi tecnici della trasformazione, degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del

contribuito sul costo di costruzione, e dei costi di gestione quali onorari professionali e spese di amministrazione.

### 6.15. Costi tecnici della trasformazione (C<sub>TT</sub>)

I costi relativi ai lavori da realizzare, sono stati ricavati dal prezziario delle "Tipologie edilizie", redatto dal Collegio degli ingegneri e architetti di Milano, edito dalla DEI, Tipografia del genio Civile, anno di riferimento 2014, nello specifico:

- tipologia H 12 - Parcheggio interrato multipiano 295 posti auto con giardino soprastante.

L'intervento consiste nella realizzazione di una autorimessa per n. 295 posti auto aperti. L'autorimessa si articola su 4 livelli completamente interrati, di superficie complessiva di circa 10.600 mq; l'accesso ai piani è garantito da una rampa a doppio senso di marcia per i veicoli e da due gruppi scala ascensori per l'accesso pedonale.

L'intervento comprende la sistemazione a verde attrezzato dell'area posta in copertura.

Per tener conto delle differenze di contesto esistenti tra gli interventi ai quali fa riferimento il prezziario DEI e quelli ipotizzati per l'oggetto in stima, si procede all'adeguamento sia temporale che ubicazionale dei sotto indicati prezzi unitari:

Destinazione	Fonte	Caratteristiche dell'opera di riferimento							Coefficienti di omogeneizzazione					
		Tipologia	Luogo	Data	Sup. mq	Vol. mc	Tempi	Costo unitario a posto auto rilevato €/mq	Ubicazione e contesto	Aggiornamento temporale	Consistenza	Livello qualitativo	Coefficiente finale	Costo unitario omogeneizzato €/mq
Parcheeggio interrato multipiano 295 posti auto con giardino soprastante	DEI D14	H12 - Parcheggio interrato multipiano 295 posti auto	Milano	2014	10.600,00	29.360,00	19-	12.223,00	0,98	1,020	1,05	1,00	1,05	12.829,02

Si è applicato un coefficiente di aggiustamento temporale pari a 1,02 in funzione dell'adeguamento ISTAT secondo gli indici di costo di costruzione di un fabbricato terziario, che riporta il prezzo rilevato nel 2014 al 2019. Inoltre si è ritenuto idoneo applicare un coefficiente di aggiustamento della localizzazione pari a 0,98, in considerazione della diversità dei costi/lavori eseguiti, come da Prezziario DEI, nella provincia di Milano rispetto l'ubicazione territoriale dell'immobile in stima. Infine è stato applicato un coefficiente pari a 1,05 in considerazione della minor consistenza dell'ipotetico intervento in questione.

Pertanto il costo tecnico della trasformazione, sarà:

Dettaglio voci	Prezzo unitario €/mq	Numero posti auto unità	Costo €
Costo di ristrutturazione complessivo	12.829,02	47	602.963,77
<b>Costo tecnico di costruzione [C<sub>TT</sub> = C<sub>OI</sub> + C<sub>SC</sub> + C<sub>SE</sub>]</b>			<b>602.963,77</b>

Si evidenzia che il numero dei posti auto realizzabile è stato determinato proporzionalmente a quello dell'intervento edilizio della scheda DEI di riferimento che considera come superficie del posto auto più l'area di manovra pari a mq 36,00.

### 6.16. Oneri di Urbanizzazione e Contributo costo di costruzione

Gli oneri di urbanizzazione e il contributo sul costo di costruzione non sono dovuti in quanto trattasi di opere già edificata sulla quale non è previsto nessun ampliamento o cambio di destinazione d'uso.

Dettaglio voci	Prezzo unitario	Unità di misura	Tasso o aliquota %	Quantità	Costo (€)
Oneri di urbanizzazione Primaria Oup	44,98	€/mc	-	4.996,00	224.716,58
Contributo concessorio sul costo di costruzione (Occ)	-	-	6,00%	602.963,77	36.177,83
<b>TOTALE O<sub>U</sub></b>					<b>260.894,41</b>

### 6.17. Costi di gestione dell'operazione (CG)

I costi di gestione dell'operazione di trasformazione includono:

- gli onorari professionali (**O<sub>P</sub>**), ovvero spese sostenute per la progettazione architettonica, impiantistica, sicurezza, direzione lavori, collaudo, ecc; tali spese possono essere stimate in una percentuale pari al 5% del costo di costruzione delle opere di riqualificazione;
- le spese generali e di amministrazione (**S<sub>G</sub>**), riferite ai costi fissi della struttura tecnica e amministrativa del promotore; tali spese possono essere stimate in una percentuale pari al 1% della somma dei costi tecnici della trasformazione;
- spese di commercializzazione (**S<sub>C</sub>**), riferite ai costi di promozione commerciale e vendita in via ordinaria; tali spese possono essere stimate in una percentuale pari al 2% del valore di mercato delle aree trasformate.

Dettaglio voci	Tasso o aliquota %	Quantità mq	COSTO €
Onorari professionali $O_p = \% \times (C_{SC} + C_{SE})$	5,00%	602.963,77	30.148,19
Spese generali e amministrazione $S_G = \% \times (C_{SC} + C_{SE} + O_U)$	1,00%	863.858,18	8.638,58
Spese di commercializzazione $S_C = \% \times V_M$	2,00%	1.953.011,70	39.060,23
<b>Costi di gestione [C<sub>G</sub> = O<sub>P</sub> + S<sub>G</sub> + S<sub>C</sub>]</b>			<b>77.847,00</b>

**6.18. Oneri finanziari**

Tali oneri sono stati calcolati applicando alla quota di capitale presa a prestito la formula dell'interesse composto:

$$O_{FT} = C \times d \times (q^n - 1)$$

Dove:

**C** = totale dei costi diretti e indiretti;

**d** = percentuale di indebitamento, assunto pari al 60% (massimo consentito dall'Accordo Basilea 2);

**q<sup>n</sup>** = montante, con  $q = (1 + i)$ ;

**i** = tasso di interesse sul debito, direttamente desunto dal sito [www.ircr.it](http://www.ircr.it) (I.R.C.R.I – Istituto di Ricerca Centrale della Repubblica Italiana), che riporta, con cadenza trimestrale, TASSI EFFETTIVI GLOBALI MEDI su base annua (ai sensi della Legge 108/96) della Banca d'Italia. Nello specifico si prende a riferimento il III trimestre 2019 (1/07/2017 – 30/09/2017), della categoria di operazioni "Anticipi, sconti commerciali e finanziamenti all'importazione" della classe d'importo oltre a 200.000,00 €, corrispondente ad un tasso del 3,08%."

**n** = tempo di maturazione degli interessi, espresso in anni.

Nella tabella che segue si riporta il calcolo degli oneri finanziari sui costi diretti e indiretti della trasformazione che, generalmente, seguono i tempi di erogazione dei costi indicati nel § 5.2:

Oneri finanziari	Tasso i%	Tempi (mesi)	Costi Euro	Quota costi %	Quota debito d %	Oneri finanziari Euro	
Sul costo tecnico di costruzione	$O_{FI} = 100\% (C_{TT}) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	3,08%	21	602.963,77	100,0%	60,0%	19.724,50
"Sugli oneri di urbanizzazione	$O_f = \% (OU) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	3,08%	30	260.894,41	100,0%	60,0%	12.333,18
Sui costi di gestione	$O_{FG} = 100\% (C_G) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	3,08%	21	77.847,00	100,0%	60,0%	2.546,58
<b>Oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito [O<sub>FT</sub>]</b>							<b>34.604,25</b>

**6.19. Utile del promotore**

L'utile del promotore costituisce il profitto complessivo ritraibile dall'impiego di tutti i capitali nell'operazione immobiliare e viene incamerato al momento della vendita del prodotto edilizio finito, coincidente con l'epoca della stima ovvero con il tempo  $n = n_1 + n_2 + n_3$ ; in particolare, l'utile del promotore si può considerare come somma della remunerazione attesa sul capitale investito dall'investitore e della remunerazione del rischio specifico del promotore.

La remunerazione attesa dall'investitore rappresenta il mancato guadagno sul capitale investito, per tutto il tempo che va dalla sua erogazione al rientro a fine operazione, e deriva dalla circostanza che dovrà trascorrere il tempo "n" prima che l'immobile produca reddito o profitto. La remunerazione del rischio specifico del promotore rappresenta il profitto che ordinariamente viene ritenuto equo ritrarre e che il promotore si attende quindi di ottenere dall'impiego dei capitali, sia propri che presi a prestito, compresi gli oneri

finanziari. In definitiva il promotore, incassando a fine operazione il valore di mercato, si attende non solo di recuperare tutti i mancati interessi sui capitali investiti ma anche di incamerare un ulteriore premio che lo ripaghi dei rischi specifici affrontati; l'utile del promotore, quindi, in base all'approccio classico, può essere calcolato in percentuale sul valore di mercato del bene trasformato. Nel caso specifico, poiché l'intervento di trasformazione si configura come completamento di un prodotto edilizio esistente, l'utile del promotore sarà corrisposto come percentuale dei costi sostenuti per l'esecuzione delle opere. Tenuto conto delle condizioni economiche generali, del settore d'intervento, dell'andamento locale del mercato (carenza di parcheggio pubblico), della tipologia dell'operazione immobiliare, l'entità dell'investimento e la sua durata, si ritiene di valutare l'utile del promotore pari ad una percentuale pari al 15% sui costi di costruzione e gestione dell'operazione, ritenuta congrua da questo Ufficio.

Utile del promotore		Valore Euro	Percentuale p %	Utile Euro
Sul valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione $V_M$	$U_p = p \times V_M$	1.953.011,70	15	292.951,76

### 6.20. Determinazione degli oneri relativi all'acquisto del bene

In condizioni di ordinarietà, sul costo di acquisto del bene da trasformare ( $V_T$ ), che rappresenta l'incognita del problema, gravano i seguenti oneri:

→ *Oneri indiretti di trasferimento del bene da trasformare*  $O_{IA}$

Tali oneri sono riconducibili agli oneri di trasferimento del bene da trasformare, sono contestuali alla stipula dell'atto di passaggio della proprietà e si esprimono in percentuale sul valore incognito, percentuale ( $t$ ) pari alla somma delle percentuali dovute per imposta di registro pari a 9%, 2% per compensi notarili e 1% per spese accessorie:

$$O_{IA} = t \times V_T = 12\% V_T$$

→ *Oneri finanziari sulla quota "d" di indebitamento*  $O_{FA}$

Tali oneri finanziari, sulla quota di indebitamento pari, nel caso in esame, al 60% del valore del bene da trasformare e dei relativi oneri di trasferimento, si determinano applicando lo stesso saggio di interesse stabilito per il calcolo degli oneri finanziari (3,08%):

$$O_{FA} = (V_T + O_{IA}) \times d \times [(1+i)^n - 1] = V_T(1+t) \times d \times (q^n - 1) = f \times V_T$$

con

$$f = (1+t) \times d \times (qn - 1)$$

$$q = 1+i$$

t (%)	d (%)	i (%)	Tempi (mesi maturazione)	$f = (1+t) \times d \times [(1+i)^n - 1]$ (%)
12,00%	60,00%	3,08%	54	9,83%

### 6.21. Attualizzazione del bene trasformato e dei costi di trasformazione

L'applicazione del procedimento di attualizzazione si rende indispensabile in quanto il quesito estimale riguarda il valore del bene all'attualità (momento "zero" dell'operazione) e non il valore alla futura data di ultimazione dei lavori. Il procedimento d'anticipazione all'attualità riguarda i ricavi ( $V_M$ ) ed i costi ( $\Sigma C_i$ ), compresi il profitto del promotore e gli oneri finanziari maturati fino alla data d'ultimazione dei lavori di costruzione, alla quale si sono assunti concentrati i ricavi da vendite e il profitto medesimo. Poiché tutte le componenti di rischio sono state inglobate nell'utile del promotore, l'attualizzazione rappresenta un mero trasferimento di importi da un momento temporale ad un altro. Pertanto, il tasso di attualizzazione o di sconto "q" da utilizzare sarà pari al rendimento di un investimento a rischio nullo (risk-free rate), quale il rendimento medio ponderato di un paniere di titoli di Stato (Rendistato), pubblicato dalla Banca D'Italia mensilmente. Nel caso in esame risulta essere pari a 0,628%, facendo riferimento al mese precedente della stima (in questo caso novembre) e alla durata simile a quella dell'operazione immobiliare considerata. Da "q" si determina il coefficiente di attualizzazione per mezzo della seguente relazione:  $f = 1/q^n$ . Si riportano nelle tabelle che seguono i calcoli effettuati:

Dettaglio voci	Valore (€)	Mesi	$1/(1+i)^n$	Valore attualizzato
Rendistato anno 2019 0,628				
Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione $V_M$	1.953.011,70	54	0,9722	1.898.759,94
<b>Valore di mercato attualizzato del bene trasformato [<math>V_M</math>]</b>				<b>1.898.759,94</b>
Dettaglio voci	Valore all'erogazione	Mesi	f	Valore attualizzato
100% Costo tecnico di trasformazione – Capitale proprio	241.185,51	33	0,9829	237.068,80
100% Costo tecnico di trasformazione – Capitale a debito	361.778,26	54	0,9722	351.728,60
100% Costi di gestione $C_G = O_p + S_G + S_C$	104.357,76	24	0,9876	103.059,27
Oneri di urbanizzazione - 0	156.536,65	54	0,9722	152.188,29
100% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale Proprio	31.138,80	33	0,9829	30.607,30
100% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale a Debito	46.708,20	54	0,9722	45.410,72
Oneri finanziari sui costi (OFT)	34.604,25	54	0,9722	33.643,00
Utile del promotore $U_p$	292.951,76	54	0,9722	284.813,99
<b>Costi di trasformazione attualizzati [ <math>C_{TT} + O_p + S_G + S_C + O_U + O_{FT} + U_p = [\Sigma k_i]</math> ]</b>				<b>1.238.519,97</b>

Il valore di mercato del bene oggetto di stima è determinato attraverso la formula

$$V_T = \frac{V_m/q^n - (\sum_j C_{TTj}/q^{nj} + O_u/q^n + \sum_k C_{Gk}/q^{nk} + O_{FT}/q^n + U_p/q^n)}{[1 + t + f/q^n]}$$

dove:

$q = 1+r$ ;

$r =$  saggio di attualizzazione;

$C_{TTj} =$  Quota del Costo Tecnico di Trasformazione;

$C_{Gk} =$  Quota del Costo di Gestione.

Nella tabella seguente è riportato il calcolo del valore di mercato determinato con il procedimento del valore di trasformazione.

$V_m/(1+r)^n$	$\sum_j C_{TTj}/q^{nj} + O_u/q^n + \sum_k C_{Gk}/q^{nk} + O_{FT}/q^n + U_p/q^n$	Incidenza oneri per l'acquisto del bene da trasformare [ $1 + t + f/(1+r)^n$ ]	Valore di mercato del bene da trasformare $V_T$
a	b	c	$V_T = (a - b)/c$
1.898.759,94	1.238.519,97	1,22	543.157,30

## 6.22. Valore di mercato con il metodo del valore di trasformazione

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima per la quota parte del diritto reale, espresso in cifra tonda ed arrotondato per difetto, risulta essere pari a:

**€ 543.000,00 (euro cinquecentoquarantatremila/00)**

## 7. STIMA DELLA RENDITA PRODOTTA DALL'INSTALLAZIONE DELL'IMPIANTO PER TELECOMUNICAZIONI SUL TERRAZZO DEL FABBRICATO USO UFFICI.

### 7.1. Valore attualizzato prodotto dai canoni annuali per la concessione dello spazio utilizzato dall'antenna per telecomunicazioni

Per la determinazione del valore derivato dalla concessione a titolo oneroso del posizionamento dell'antenna per telecomunicazioni sulla terrazza di copertura dell'immobile destinato a uffici si procederà con il criterio reddituale finanziario anticipato nel paragrafo 4. Ovvero si calcola di seguito il Montante a fine tempo complessivo (fine contratto locativo) utilizzando un tasso di rendimento lordo applicato ai titoli di Stato BTP a 10 anni pari al 1,29% attualizzandolo con lo stesso saggio utilizzato, precedentemente, per l'individuazione del valore di mercato del fabbricato ad uso uffici che è pari al 0,63%.

Il contratto di locazione ovvero il momento in cui COTRAL ha iniziato a percepire un canone di affitto dalla società TIM risale al primo giugno 2002 con contratto di locazione di 6 anni + 6 anni quindi fino al primo giugno 2014 successivamente è stato stipulato un nuovo contratto con la società INWIT per ulteriori 6 anni + 6 anni quindi fino al primo giugno 2026 (notizie reperite verbalmente dalla Dirigenza COTRAL).

Il momento di stima è dicembre 2019 quindi l'arco temporale, fino alla scadenza del nuovo contratto, risulta essere di 79 mesi.

Nella tabella seguente è riportato il calcolo del valore attualizzato prodotto dai canoni annuali per la concessione dello spazio utilizzato dall'antenna per telecomunicazioni:

tasso redditività BOT 10 anni % r1	tasso sconto rendistato 2019 % r2	C canone annuo €	durata n anni	M Montante dal momento di stima a fine contratto $M = C \frac{((1+r1)^n - 1)}{r1}$	Fattore sconto $\frac{1}{(1+r2)^n}$	V valore epoca stima attualizzato
1,29%	0,63%	€ 25.800,00	6,6	€ 176.088,68	0,95950	€ 168.956,76

Il valore attualizzato, espresso in cifra tonda ed arrotondato per difetto, risulta essere pari a:

**€ 168.900,00 (euro cientosessantottomilanovecento/00).**

## 8. VALORE TOTALE DEI BENI IN STIMA

La somma dei valori degli immobili precedentemente trattati e del valore aggiunto dovuto alla rendita dell'antenna installata sul lastrico solare, restituisce il valore totale del cespite espresso in cifra tonda ed arrotondato per difetto, risulta essere pari a:

**€ 2.936.000,00 (euro duemilioneinovecentotrentaseimila/00)**

## CONCLUSIONI

Scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato, con riferimento all'attualità, del fabbricato ad uso uffici, delle aree ad uso parcheggio e della rendita prodotta dal canone locazione per l'installazione di un'antenna per telecomunicazioni sul fabbricato, quale valore aggiunto al fabbricato uso uffici, tutto di proprietà di COTRAL S.p.a..

Tutti i cespiti sono siti Roma in via dei Radiotelegrafisti, e vengono valutati in ossequio all'Accordo di collaborazione per attività di valutazione immobiliare stipulato tra l'Agenzia delle Entrate (nella persona del Direttore dell'Ufficio Provinciale-Territorio) e COTRAL (nella persona del Direttore Generale), acquisito da questo Ufficio al prot. n. 28811 del 23/10/2019.

Questo Ufficio fornirà un valore unico complessivo per gli immobili in valutazione oggetto dell'accordo sopra citato. Dopo aver preso visione della documentazione tecnica fornita dal COTRAL (considerata perfettamente regolare in linea con l'art. 4.7 dell'accordo di collaborazione siglato) e di quella

presente agli atti di questo Ufficio, in seguito all'accurato sopralluogo, eseguito in data 07 ottobre 2019, allo scopo di rilevare lo stato di fatto dei beni e le relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche, eseguite le opportune indagini di mercato e gli accertamenti tecnici di rito, si è svolto il compito estimativo.

Nella fattispecie, il procedimento di stima del più probabile valore di mercato è stato incentrato sul "valore di trasformazione". A tale scopo si è proceduto prima di tutto alla determinazione del valore unitario di mercato di immobili ad uso ufficio, derivato dall'applicazione del procedimento di stima *diretto-comparativo*, ed in seconda battuta, si è proceduto all'analisi dei costi di ristrutturazione necessari per la trasformazione.

Stesso procedimento per la valutazione dell'area destinata a parcheggio determinando in questo caso il valore unitario di mercato di immobili ad uso autorimesse, derivato dall'applicazione del procedimento di stima *diretto-comparativo* ed in seconda battuta, si è proceduto all'analisi dei costi di costruzione necessari per la trasformazione. Inoltre è stato determinato il valore derivato dalla concessione a titolo oneroso del posizionamento dell'antenna per telecomunicazioni sulla terrazza di copertura dell'immobile destinato a uffici con il criterio reddituale finanziario.

Pertanto, sulla base delle valutazioni fatte e delle informazioni rese dalla Società richiedente, nel presupposto che sugli immobili non gravino ulteriori pesi, servitù e vincoli, che essi siano interamente legittimi e regolari in materia urbanistica e ambientale si riporta nella seguente tabella il valore di mercato all'attualità dei beni ubicati nel Comune di Roma riguardanti un fabbricato a destinazione uffici, attualmente occupato abusivamente, con un'antenna per telefonia ubicata sulla copertura, e un'area adiacente ad uso parcheggio, tutti i beni di proprietà di COTRAL S.p.a. sono stati stimati con riferimento all'attualità:

INDIRIZZO	VALORE DI MERCATO ALL'ATTUALITÀ (IN CIFRA TONDA) €
VIA DEI RADIOTELEGRAFISTI	€ 2.936.000,00 (DUEMILIONINOVECENTOTRENTASEMILA/00)

Il presente elaborato estimale, reso nei termini stabiliti dall'Accordo di collaborazione richiamato in premessa, per le finalità di una possibile vendita all'asta da parte di COTRAL spa dei beni in valutazione e con le destinazioni d'uso ad esso riconosciute, non può essere utilizzato da terzi e per altri scopi.

#### ALLEGATI

Si allegano alla presente relazione i seguenti elaborati:

1. Mappa di inquadramento toponomastico
2. Estratto di mappa catastale
3. Planimetrie catastali
4. Inquadramento Zona OMI
5. OMI - dati di zona e quotazioni di mercato
6. Tabella "A" - immobili in comparazione (uffici)  
Tabella "B" - test di ammissibilità (uffici)  
Tabella "C" - dati (uffici)

- Tabella "D" - prezzi impliciti (Uffici)
- Tabella "E" - valutazioni e sintesi valutativa (uffici)
- 7. Tabella "A" - descrittiva degli immobili (autorimessa)
- Tabella "B" - test di ammissibilità (autorimessa)
- Tabella "C" - dati (autorimessa)
- Tabella "D" - prezzi impliciti (autorimessa)
- Tabella "E" - valutazioni e sintesi valutativa (autorimessa)
- 8. Documentazione fotografica

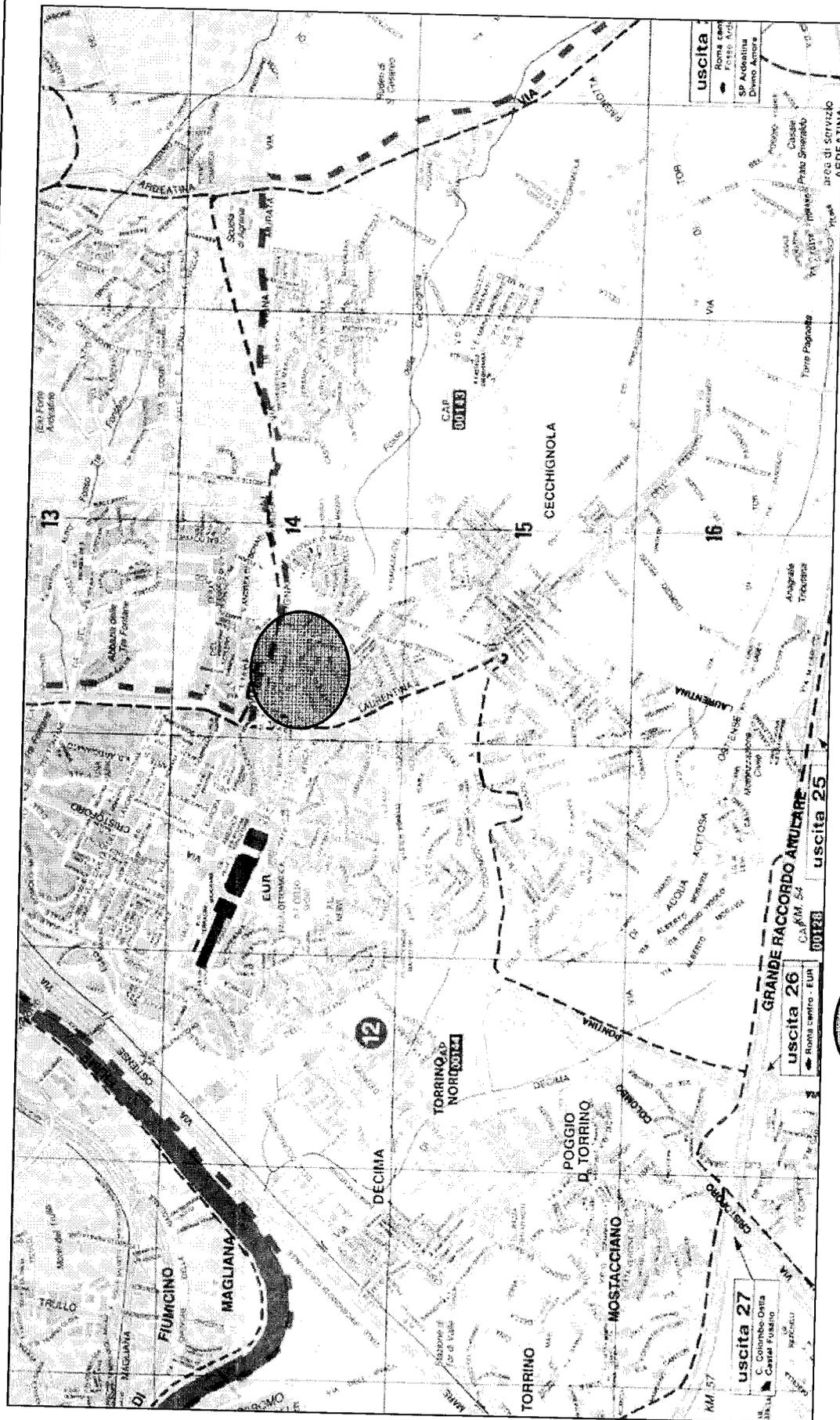
Roma, 18 dicembre 2019

**IL RESPONSABILE TECNICO**  
Maurizio Piccardi  
*Firmato digitalmente*

**IL DIRETTORE PROVINCIALE**  
Salvatore Musumeci  
*Firmato digitalmente*

**ALLEGATI**

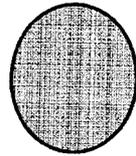
- |          |  |
|----------|--|
| <b>1</b> | <b>Mappa di inquadramento territoriale</b>   |
| <b>2</b> | <b>Estratto di mappa catastale</b>   |
| <b>3</b> | <b>Planimetrie catastali</b>   |
| <b>4</b> | <b>Inquadramento Zona OMI</b>  |
| <b>5</b> | <b>OMI - dati zona e quotazioni di mercato</b>   |
| <b>6</b> | <b>Tabella descrittiva immobili (uffici)</b><br><b>Tabella dei dati (uffici)</b><br><b>Tabella dei prezzi marginali (uffici)</b><br><b>Tabella di Valutazione (uffici)</b>                     |
| <b>7</b> | <b>Tabella descrittiva immobili (autorimessa)</b><br><b>Tabella dei dati (autorimessa)</b><br><b>Tabella dei prezzi marginali (autorimessa)</b><br><b>Tabella di Valutazione (autorimessa)</b> |
| <b>8</b> | <b>Elaborato fotografico</b>   |



Mappa di inquadramento toponomastico

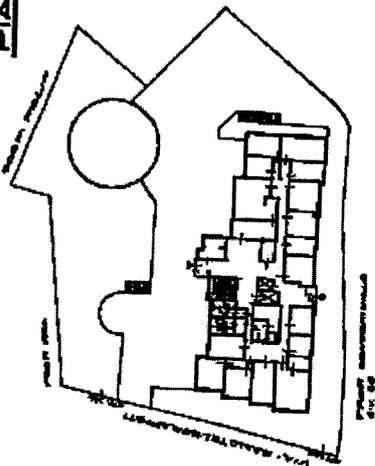
scala	
ALLEGATO	
N° 1	
data	DICEMBRE 2019

IMMOBILI IN VALUTAZIONE

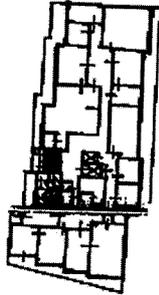




PIANO TERZA

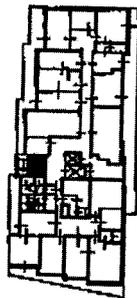


PIANO TERZO

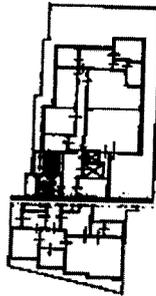


Foglio 881 Particella 365  
M= 3.80 mt  
UFFICI

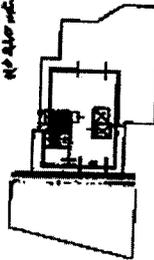
PIANO PRIMO



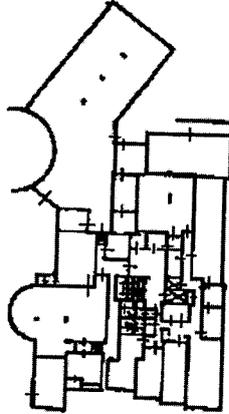
PIANO QUARTO



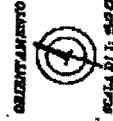
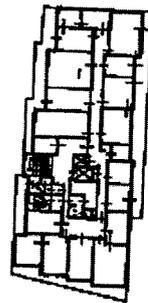
PIANO QUINTO



PIANO S.I.

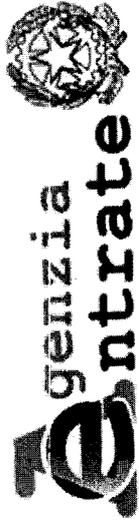


PIANO SECONDO



Fabbricato uffici (D8) fg. 881 p.IIa 365

Planimetrie catastali	
ALLEGATO	scala
N° 3	data
	DICEMBRE 2019



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

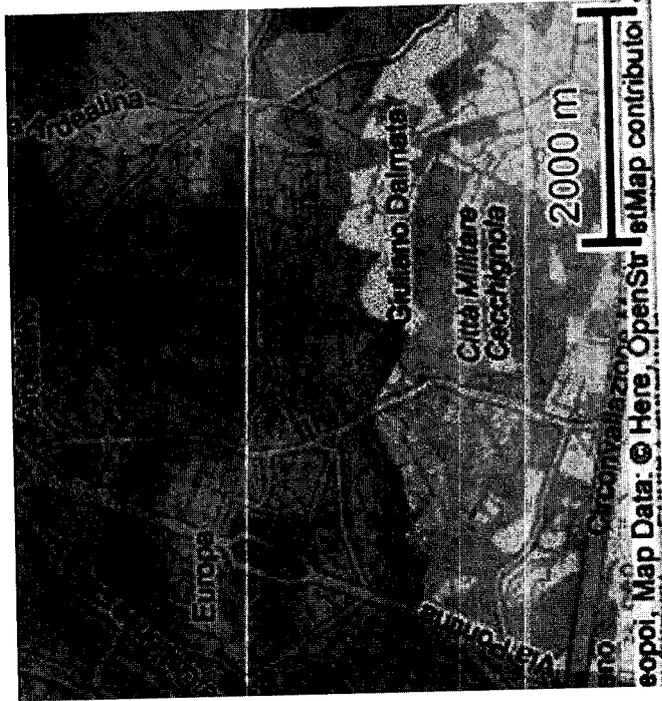
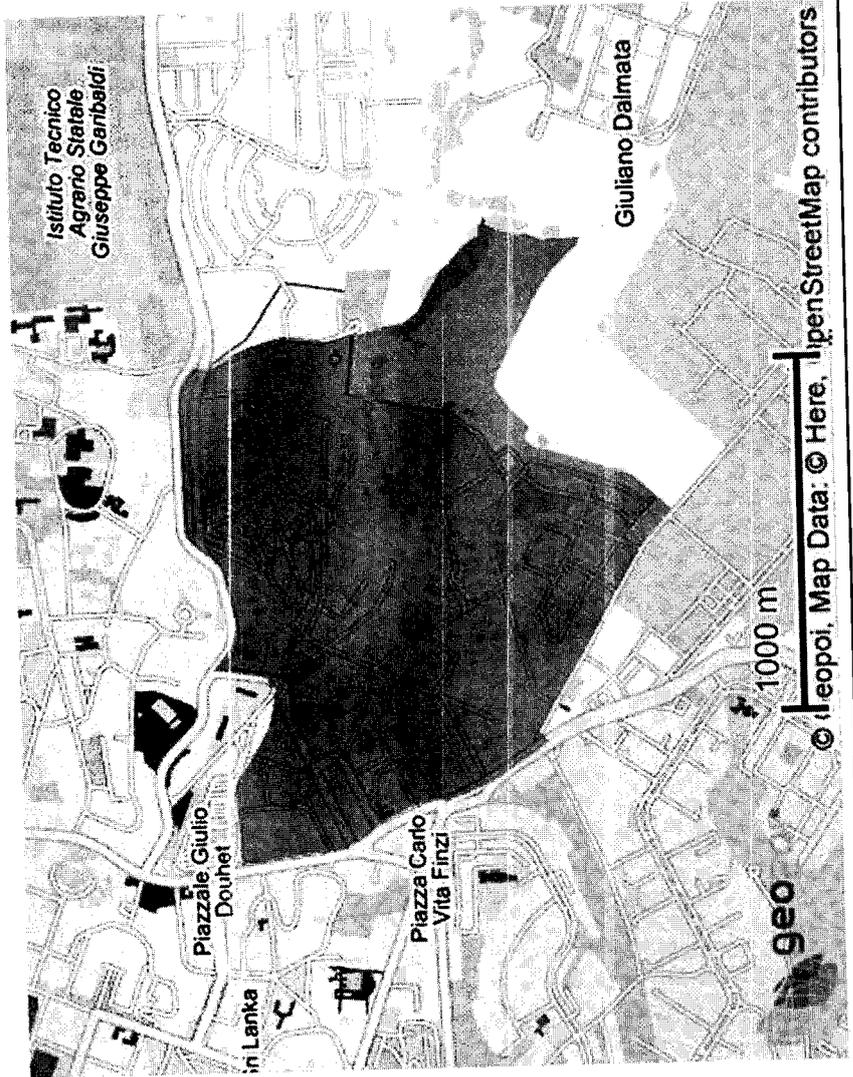
Fascia/zona: Periferica/GIULIANO DALMATA (VIA MATTEO BARTOLI)

Codice zona: D78

Microzona: 125

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale



Inquadramento zona OMI

scala

ALLEGATO

N° 4

data  
DICEMBRE 2019

Ufficio provinciale di ROMA  
Dati di zona

Comune: ROMA  
Semestre: 2019/1

Fascia: Periferica  
Descrizione: GIULIANO DALMATA (VIA MATTEO BARTOLI)  
Microzona: 125  
Zona: D28

Stato prevalente: Normale  
Destinazione prevalente: Residenziale  
Anno di costruzione medio dei fabbricati: 1960  
Numero medio di piani dei fabbricati: 4  
Presenza di servizi pubblici: Normale  
Presenza di servizi commerciali: Scarsa  
Livello dei servizi di trasporto: Normale  
Presenza di parcheggi: Scarsa  
Vocazione commerciale: Scarsa  
Qualità di zona: Normale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
Superficie media delle unità immobiliari: 80  
Presenza di verde pubblico: Normale  
Collegamenti viari: Normali  
Presenza di centro storico: NO

Destinazioni valorizzate: Residenziale - Commerciale - Terziaria

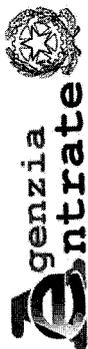


Ufficio Provinciale di ROMA  
Valori della zona

Comune: ROMA  
Semestre: 2019/1  
Fascia: Periferica  
Zona: D28  
Microzona: 125  
Descrizione: GIULIANO DALMATA (VIA MATTEO BARTOLI)

Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq)		N/L	Valori di locazione (€/mq mese)		N/L	R1	R2	CF	% I.A.	
			Min	Max		Min	Max					Min	Max
Box	N	P	1350	3000	L	6,5	9,3	L	5,8	5,6	F		
Box auto coperti	N	P	1050	1800	L	5,8	8,3	L	5,4	4,5	F		
Box auto scoperti	N	P	650	900	L	3,3	4,8	L	6,5	6,4	F		
Abitazioni civili	N	P	2300	3300	L	7,8	11	L	4,1	4	F	10	70
Abitazioni di tipo economico	N	P	2150	3000	L	7,3	10,3	L	4,1	4,1	F	10	50
Valori dei Fabbricati - destinazione d'uso 'Residenziale'													
Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq)		N/L	Valori di locazione (€/mq mese)		N/L	R1	R2	CF	% I.A.	
			Min	Max		Min	Max					Min	Max
Negozii	N	P	1950	2900	L	12	18	L	7,4	7,4	F		
Valori dei Fabbricati - destinazione d'uso 'Terziaria'													
Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq)		N/L	Valori di locazione (€/mq mese)		N/L	R1	R2	CF	% I.A.	
			Min	Max		Min	Max					Min	Max
Uffici	N	P	2150	3100	L	11	16	L	6,1	6,3	F	10	70

OMI - DATI DI ZONA E QUOTAZIONI DI MERCATO  
ALLEGATO N° 5  
scala data  
DICEMBRE 2019



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio

Via Raffaele Costi, 58/60 - CAP 00155 - Tel. 06.7240.2574 - Fax 06.5005.9260 - email: up\_roma@agenziaentrate.it

Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C <sub>i</sub> = comparables)							IMMOBILE IN STIMA (S= subject)
Posti Auto		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce			
Fonte		Compravendita Atto di compravendita notaio Dott. Lorenzo Cavaglio Rep. n.8983/6177 del 15/03/2016	Compravendita Atto di compravendita notaio dott. Fernando Rosario Giampietro Rep. 970.000,00	Compravendita Atto di compravendita notaio dott. Francesca de Facendis Rep. n.2227/1307 del 15.000,00	Compravendita Atto di compravendita notaio dott. Gianvincenzo Nola Rep. n.97739/22363 del 1.600.000,00	Compravendita Atto di compravendita notaio dott. Gianvincenzo Nola Rep. n.96392/21625 del 865.000,00			
Prezzo (€)		520.000,00	970.000,00	150.000,00	1.600.000,00	865.000,00			
Epoca dato (Semestre/anno)		1°/2016	1°/2019	1°/2018	2°/2017	1°/2016			
Comune		Roma	Roma	Roma	Roma	Roma			
Indirizzo		Via Gabriello Chiabrera 203	Via Benedetto Croce 121	Via Marocco 7	Via Pallante 9	Via Macedonia 8	Via dei Radiotelegrafisti sc		
Catastali		Sezione 840	Sezione 853	Sezione 152	Sezione 502	Sezione 900	Sezione 881		
Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili		1	514	501	502	50	10-260-1994		
Valori all'epoca del comparabile		1.200,00	1.000,00	1.500,00	1.450,00	1.450,00	D28		
Valori all'epoca della stima: 1°/2019		1.850,00	1.400,00	2.200,00	2.000,00	2.150,00			
Consistenza ragguagliata		1.000,00	1.000,00	1.500,00	1.300,00	1.300,00			
Stato manufatto dell'uiu		1.400,00	1.400,00	2.200,00	1.900,00	1.800,00			
Tipologia Posto Auto		Superficie in m <sup>2</sup> 819,00	Superficie in m <sup>2</sup> 1.626,00	Superficie in m <sup>2</sup> 206,00	Superficie in m <sup>2</sup> 1.995,00	Superficie in m <sup>2</sup> 1.217,00	Superficie in m <sup>2</sup> 1.665,00		
Accessibilità/Spazi di Manovra		Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Ottimo		
		Coperto	Coperto	Coperto	Coperto	Coperto	Coperto		
		Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Ottima		

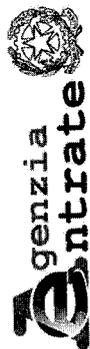


Ufficio Provinciale di Roma - Territorio

Via Raffaele Costi, 58/60 - CAP 00155 - Tel. 06.7240.2574 - Fax 06.5005.9260 - email: up\_roma@agenziaentrate.it

**TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ**

IMMOBILE IN STIMA (Subject)		Ce	Cd	Cc	Cb	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	IMMOBILE IN STIMA (Subject)
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ (sono esclusi dal test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)	DIVERSA EPOCA SUBJECT	STESSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	
	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT										
Zona OMI	D5	D34	D29	D28	D34	D5	D34	D29	D28	C51	D28
Prezzo rilevato (€)	520.000,00	970.000,00	150.000,00	1.600.000,00	970.000,00	520.000,00	970.000,00	150.000,00	1.600.000,00	865.000,00	V <sub>OMI</sub> min. = €/m <sup>2</sup> 1.050,00
Semestre OMI di riferimento	1°/2016	1°/2019	1°/2018	1°/2017	1°/2019	1°/2016	1°/2019	1°/2018	2°/2017	1°/2016	V <sub>OMI</sub> max = €/m <sup>2</sup> 1.500,00
Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	1.425,00	1.200,00	1.850,00	1.725,00	1.200,00	1.425,00	1.200,00	1.850,00	1.725,00	1.800,00	C' (€/m <sup>2</sup> ) (da scadente a normale)
Coefficiente epoca K <sub>e</sub> (nella zona del comparabile) (V <sub>OMI</sub> epoca stima/V <sub>OMI</sub> epoca comparabile)	0,84	1,00	1,00	0,93	1,00	0,84	1,00	1,00	0,93	0,86	C' (€/m <sup>2</sup> ) (da normale a ottimo)
Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	1.200,00	1.200,00	1.850,00	1.600,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.850,00	1.600,00	1.550,00	Epoca stima: 1°/2019
Coefficiente localizz. K <sub>l</sub> (all'epoca della stima) (V <sub>OMI</sub> zona subject / V <sub>OMI</sub> zona comparabile)	1,06	1,06	0,69	0,80	1,06	1,06	1,06	0,69	0,80	0,82	Valore centrale OMI = €/m <sup>2</sup> (zona ed epoca subject)
Consistenza ragguagliata STci (mq)	819	1626	206	1995	1626	819	1626	206	1995	1217	1665
Prezzo unitario pc (€/mq)	634,92	596,56	728,16	802,01	596,56	634,92	596,56	728,16	802,01	710,76	Prezzo/Canone min. ammissibile = €/m <sup>2</sup> 530,00
Prezzo unitario omogeneizzato p'c = pCi x ke x Kl (€/mq)	568,09	633,84	501,84	592,79	633,84	568,09	633,84	501,84	592,79	503,46	Prezzo/Canone max ammissibile = €/m <sup>2</sup> 2.020,00
Prezzo complessivo omogeneizzato P'c = p'Ci x ST. (€)	465.263,16	1.030.625,00	103.378,38	1.182.608,70	1.030.625,00	465.263,16	1.030.625,00	103.378,38	1.182.608,70	612.708,33	p'c min = € 568,09
Dato ammissibile (SI o NO)	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	NO	SI	NO	



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio

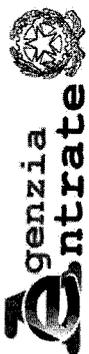
Via Raffaele Costi, 58/60 - CAP 00155 - Tel. 06.7240.2574 - Fax.06.5005.9260 - email: up\_roma@agenziaentrate.it

**TABELLA "C" - DATI**

N. ordine	Caratteristiche degli immobili	IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cd		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
c1	Consistenza ragguagliata	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m <sup>2</sup> 819,00	Quantità o num. 1,00	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m <sup>2</sup> 1.626,00	Quantità o num. 1,00	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m <sup>2</sup> 1.995,00	Quantità o num. 1,00	Superficie in m <sup>2</sup> 1.665,00	1.665,00
c2	Stato manutentivo dell'uiu	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Ottime	2,00
c3	Tipologia Posto Auto	Coperto	1,00	Coperto	1,00	Coperto	1,00	Coperto	1,00
c4	Accessibilità/Spazi di Manovra	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Otima	2,00

**TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI**

N.ordine	CARATTERISTICHE	Simbologia	Unità di misura	Coef. Kci	PREZZI IMPLICITI		
					Ca	Cb	Cd
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p/cmin	€/m <sup>2</sup>	568,09	568,09	568,09	
c2	Stato manutentivo dell'uiu	Kc2XSis	€	865.800,00	865.800,00	865.800,00	
c3	Tipologia Posto Auto	Kc3XPci	€	16.284,21	36.071,88	41.391,30	
c4	Accessibilità/Spazi di Manovra	Kc4XPci	€	46.526,32	103.062,50	118.260,87	

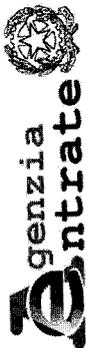


Ufficio Provinciale di Roma - Territorio

Via Raffaele Costi, 58/60 - CAP 00155 - Tel. 06.7240.2574 - Fax 06.5005.9260 - email: up\_roma@agenziaentrate.it

**TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA**

N.	Caratteristica	IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cd		prezzo unitario medio	Valore
	Identificativo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	1 <sup>a</sup> sintesi (€/mq)	1 <sup>a</sup> sintesi (€)
c1	Consistenza ragguagliata	846,00	480.601,50	39,00	22.155,39	-330,00	-187.468,67		
c2	Stato manutentivo dell'usu	1,00	865.800,00	1,00	865.800,00	1,00	865.800,00		
c3	Tipologia Posto Auto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c4	Accessibilità/Spazi di Manovra	1,00	46.526,32	1,00	103.062,50	1,00	118.260,87		
<b>CORREZIONE DEL PREZZO</b>									
	$\Sigma \Delta P_i$		1.392.927,82		991.017,89		796.592,20		
	P'c		465.263,16		1.030.625,00		1.182.608,70		
	$P'c + \Sigma \Delta P_i$		1.858.190,98		2.021.642,89		1.979.200,89		
	Pc corretto		1.116,03		1.214,20		1.188,71		1.172,98
	$\Delta_{medio} \%$		-4,86%		3,51%		1,34%		15%
	Esito 1 <sup>a</sup> sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato		1.953.012



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio

Via Raffaele Costi, 58/60 - CAP 00155 - Tel. 06.7240.2574 - Fax 06.5005.9260 - email: up\_roma@agenziaentrate.it

Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C <sub>i</sub> = comparables)							IMMOBILE IN STIMA (S= subject)
Uffici e studi professionali		Ca	Cb	Cc	Cd				
Fonte		Compravendita Atto di compravendita notaio Dott. Teodosio FanciulliRep. n.278/181 del 15/04/2019		Compravendita Atto di compravendita notaio dott. Paolo SalarisRep. n.32707/24739 del 19/04/2019		Compravendita Atto di compravendita notaio dott. Barbara GaleaRep. n.2660/1608 del 19/04/2019		Compravendita Atto di compravendita notaio dott. Paola Lanzillo Rep. n.35844/25419 del 19/04/2019	
Estremi		300.000,00		394.000,00		1.500.000,00		600.000,00	
Prezzo (€)		1°/2019		2°/2018		1°/2019		2°/2018	
Epoca dato (Semestre/anno)		Roma		Roma		Roma		Roma	
Comune		Via dei Radiotelegrafisti		Via Francesco Patrizio da Cherso		Viale dell'Oceano Atlantico		Via Paolo di Dono	
Indirizzo		27		16		199		145	
Toponimo		-		-		-		-	
Numero civico		-		-		-		-	
Sezione		881		882		861		878	
Foglio		421		425		178		646	
Catastali		9		6		10		504	
Subalterno		D28		D32		D29		D15	
Denominazione della zona OMI		2.150,00		2.200,00		3.000,00		2.200,00	
di ubicazione degli immobili		3.100,00		3.100,00		4.300,00		3.100,00	
Minimo €/m <sup>2</sup>		2.150,00		2.200,00		3.000,00		2.150,00	
Massimo €/m <sup>2</sup>		3.100,00		3.100,00		4.300,00		3.000,00	
Minimo €/m <sup>2</sup>		129,00		275,00		650,00		213,00	
Massimo €/m <sup>2</sup>		Superficie in m <sup>2</sup>		Superficie in m <sup>2</sup>		Superficie in m <sup>2</sup>		Superficie in m <sup>2</sup>	
1°/2019		Civile		Civile		Civile		Civile	
Consistenza ragguagliata		Normale		Normale		Normale		Normale	
Tipologia architettonica dell'edificio		Normale		Normale		Normale		Normale	
Localizzazione di dettaglio dell'edificio		Normale		Normale		Normale		Normale	
Stato manufattivo dell'uu		Normale		Normale		Normale		Normale	



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio

Via Raffaele Costi, 58/60 - CAP 00155 - Tel. 06.7240.2574 - Fax 06.5005.9260 - email: up\_roma@agenziaentrate.it

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ						
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ (sono esclusi dal test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)	Ca	Cb	Cc	Cd	IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
	STESSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	STESSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT		
	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT		
Zona OMI	D28	D32	D29	D15	D28	
Prezzo rilevato (€)	300.000,00	394.000,00	1.500.000,00	600.000,00	$V_{OM} \text{ min.} = \text{€}/\text{m}^2$	2.150,00
Semestre OMI di riferimento		2°/2018	1°/2019	2°/2018	$V_{OM} \text{ max.} = \text{€}/\text{m}^2$	3.100,00
Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)		2.650,00	3.650,00	2.650,00	$C' \text{ (€/m}^2 \text{)} \text{ (da scadente a normale)}$	520,00
Coefficiente epoca $K_e$ (nella zona del comparabile) ( $V_{OM} \text{ epoca stima} / V_{OM} \text{ epoca comparabile}$ )		1,00	1,00	0,97	$C' \text{ (€/m}^2 \text{)} \text{ (da normale a ottimo)}$	520,00
Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)		2.650,00	3.650,00	2.575,00	Epoca stima:	1°/2019
Coefficiente localizz. $K_l$ (all'epoca della stima) ( $V_{OM} \text{ zona subject} / V_{OM} \text{ zona comparabile}$ )		0,99	0,72	1,02	Valore centrale OMI = €/mq (zona ed epoca subject)	2.625,00
Consistenza ragguagliata STCi (mq)	129	275	650	213	317	
Prezzo unitario pc (€/mq)	2.325,58	1.482,73	2.307,69	2.816,90	Prezzo/Canone min. ammissibile = €/m <sup>2</sup> ( $V_{OM} \text{ min.} - C'$ )	1.630,00
Prezzo unitario omogeneizzato $p'o = p'Ci \times ke \times kl$ (€/mq)		1.419,21	1.659,64	2.790,33	Prezzo/Canone max ammissibile = €/m <sup>2</sup> ( $V_{OM} \text{ max.} + C'$ )	3.620,00
Prezzo complessivo omogeneizzato $P'C = p'Ci \times ST$ (€)		390.283,02	1.078.787,12	594.339,62	pC min = €	1.659,64
Dato ammissibile (SI o NO)	ESCLUSO DAL TEST DI AMMISSIBILITÀ	NO	SI	SI		



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio

Via Raffaele Costi, 58/60 - CAP 00155 - Tel. 06.7240.2574 - Fax 06.5005.9260 - email: up\_roma@agenziaentrate.it

TABELLA "C" - DATI

N. ordine	Caratteristiche degli immobili	IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cc		Cd		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Superficie in m <sup>2</sup>	Superficie in m <sup>2</sup>
c1	Consistenza ragguagliata	129,00	129,00	650,00	650,00	213,00	213,00	317,00	317,00
c2	Tipologia architettonica dell'edificio	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00
c3	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c4	Stato manutentivo dell'uu	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Ottime	2,00

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI

N.ordine	CARATTERISTICHE	Simbologia	Unità di misura	Coef. Kci	PREZZI IMPLICITI		
					Ca	Cc	Cd
	Nome						
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p/cmin	€/m <sup>2</sup>	1,00	1.659,64	1.659,64	1.659,64
c2	Tipologia architettonica dell'edificio	Kc2XPci	€	4,5%	48.544,52	26.745,28	26.745,28
c3	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Kc3XPci	€	10,5%	113.270,55	62.405,66	62.405,66
c4	Stato manutentivo dell'uu	Kc4XSts	€	520,00	164.840,00	164.840,00	164.840,00

**TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA**

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE IN STIMA (Subject)
		Ca		Cc		Cd		
N.	Identificativo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	
c1	Consistenza ragguagliata	188,00	312.012,64	-333,00	-552.860,70	104,00	172.602,74	
c2	Tipologia architettonica dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
c3	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
c4	Stato manufattivo dell'itua	1,00	164.840,00	1,00	164.840,00	1,00	164.840,00	
<b>CORREZIONE</b>								
	$\Sigma \Delta P_i$		476.852,64		-387.820,70		337.442,74	prezzo unitario medio 1ª sintesi (€/mq)
	P'c		300.000,00		1.078.767,12		594.339,62	% di scostamento accettato
	$P'c + \Sigma \Delta P_i$		776.852,64		690.946,43		931.782,36	15%
<b>1ª SINTESI</b>								
	Pc corretto		2.450,64		2.179,64		2.939,38	Valore 1ª sintesi (€)
	$\Delta_{medio}\%$		-2,88%		-13,62%		16,49%	799.860,74
	Esito 1ª sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Scartato	
<b>2ª SINTESI</b>								
	Pc corretto		2.450,64		2.179,64			prezzo unitario medio 2ª sintesi (€/mq)
	$\Delta_{medio}\%$		5,85%		-5,85%			2.315,14
	Esito 2ª sintesi valutativa		Accettato		Accettato			Valore 2ª sintesi (€)
								733.999,38

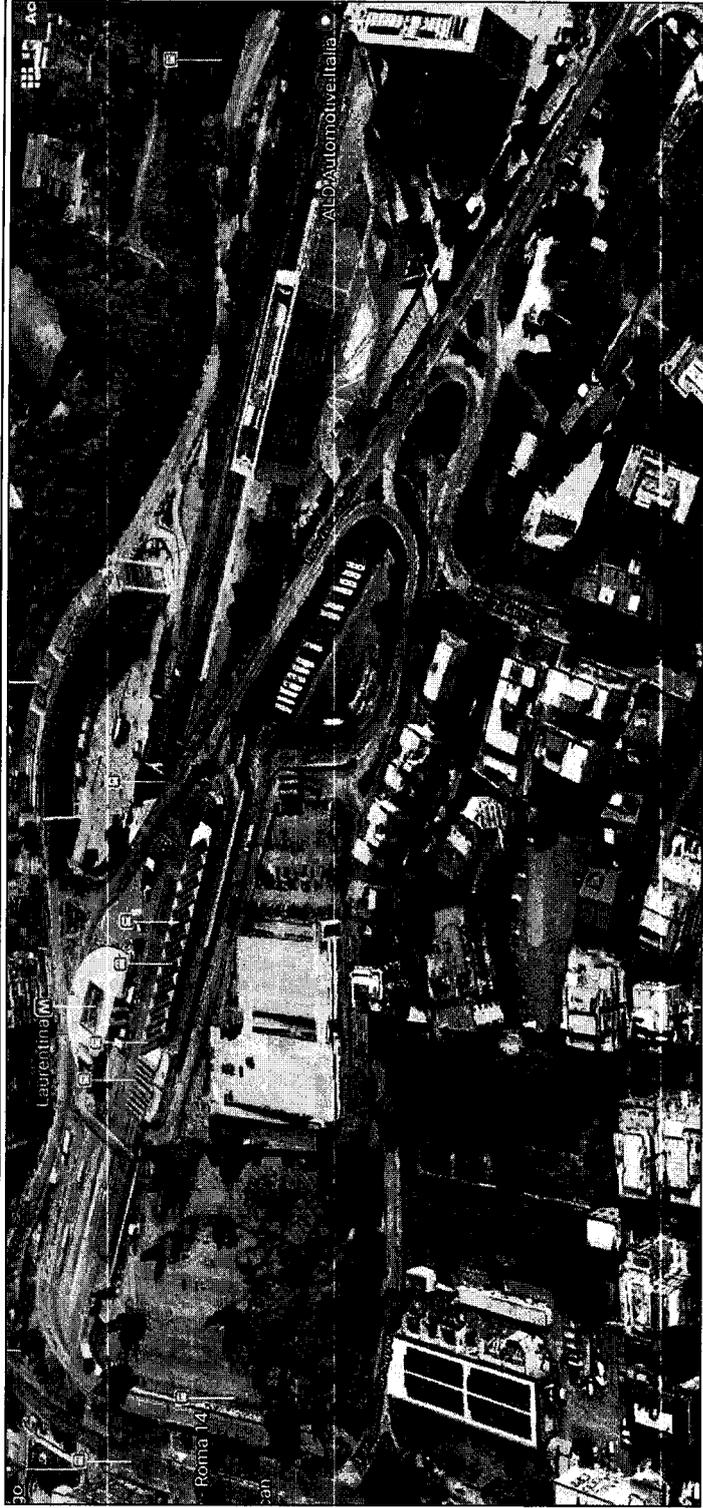


IMMAGINE SATELLITARE  
GOOGLE VISIONE D'INSIEME

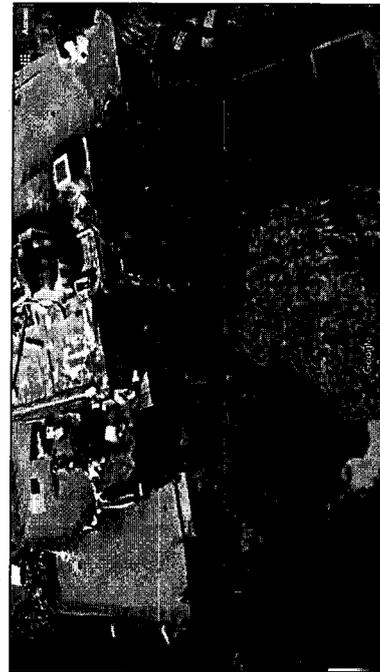


IMMAGINE SATELLITARE  
GOOGLE VISTA LATO NORD

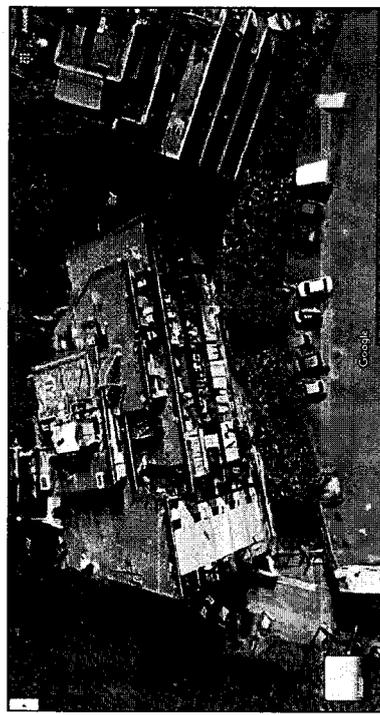


IMMAGINE SATELLITARE  
GOOGLE VISTA LATO SUD

Elaborato fotografico

scala

ALLEGATO

N° **8.1**

data  
DICEMBRE 2019

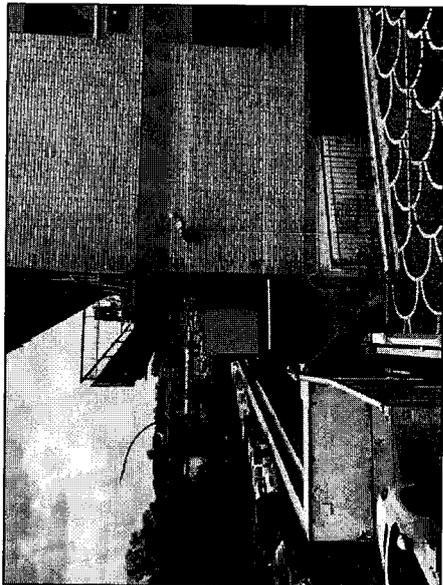


FOTO 1



FOTO 2

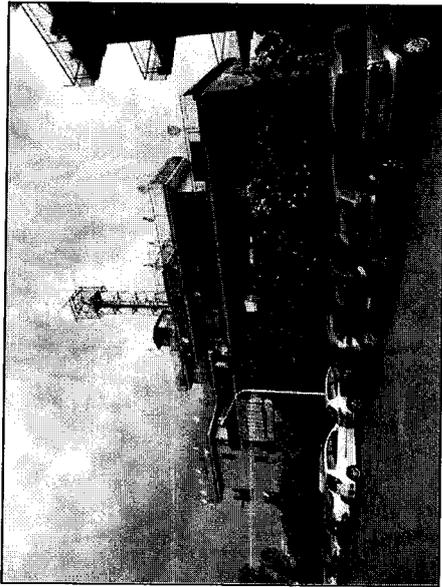


FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5

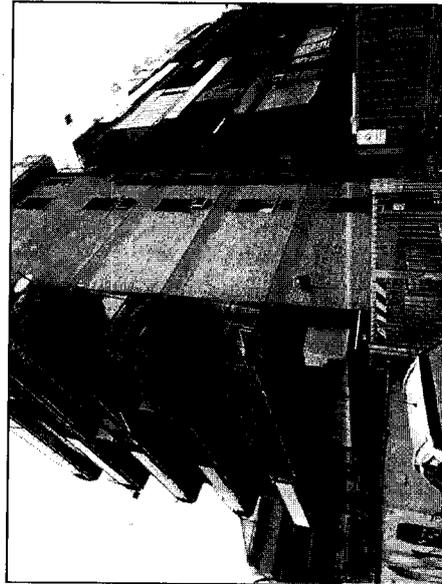


FOTO 6

Elaborato fotografico	
ALLEGATO	scala
N° 8.2	data
	DICEMBRE 2019

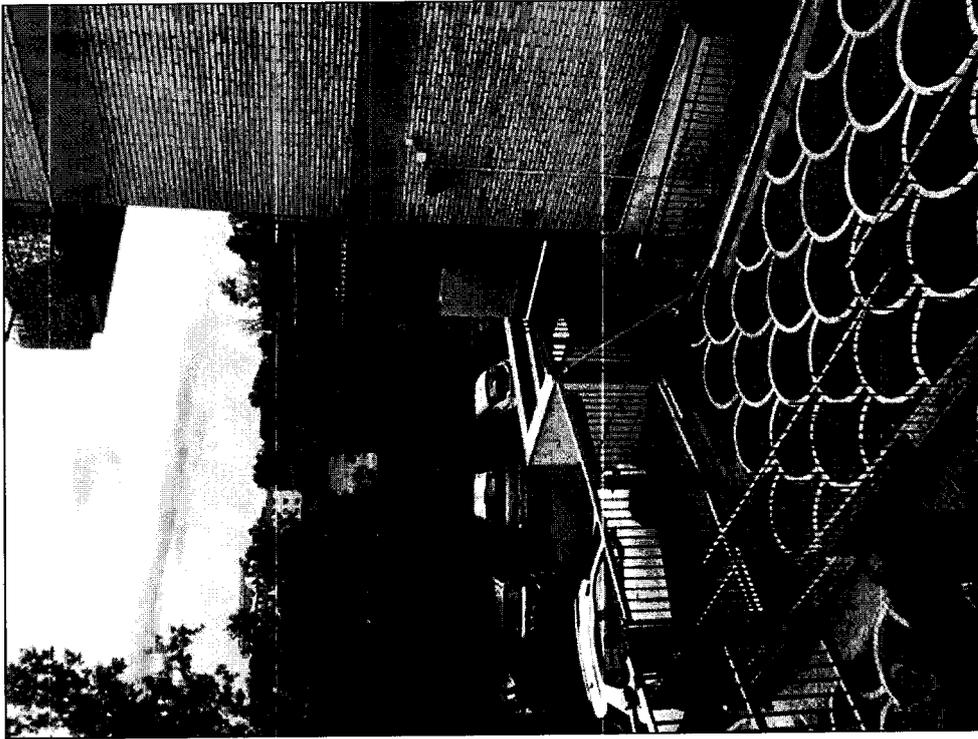


FOTO 8

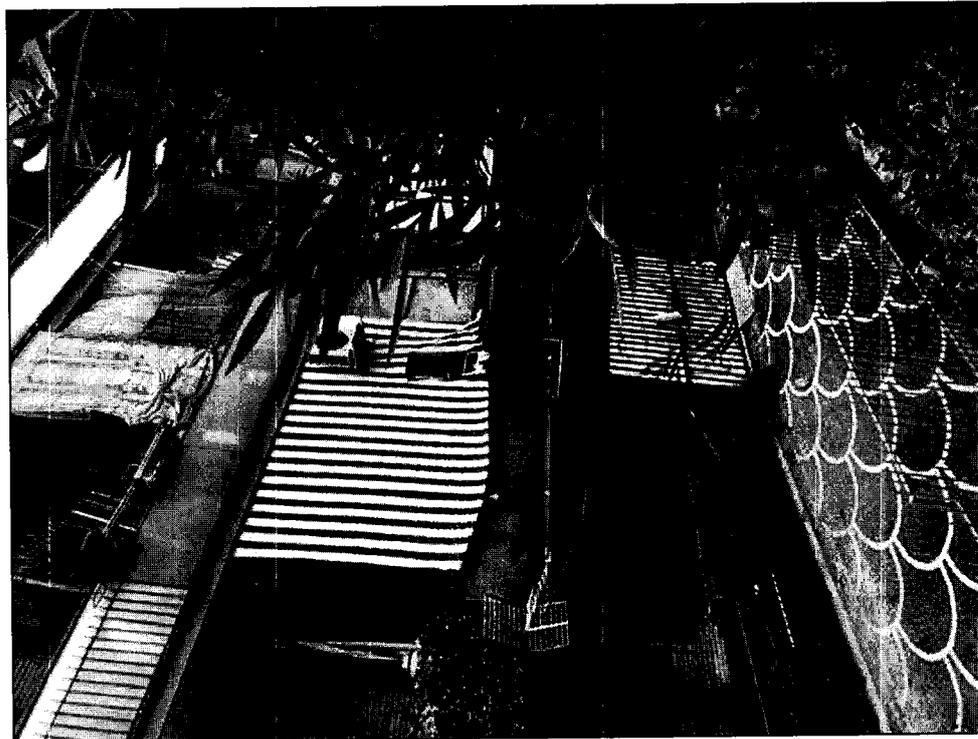


FOTO 7

Elaborato fotografico	
ALLEGATO	scala
N° 8.3	data
	DICEMBRE 2019

## ALL.3 Deliberazione C.d.A. n.46 del 06.09.2023

**Da:**

"Per conto di: up\_roma1@pce.agenziaterritorio.it" <posta-certificata@pcert.sogei.it>  
cotral.spa@pec.cotralspa.it

**A:****CC:****Oggetto:**

*POSTA CERTIFICATA: POSTA CERTIFICATA: NUOVO ACCORDO DI COLLABORAZIONE PER LA  
RICHIESTA DI VALUTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO ALL'ATTUALITA' DI UN IMMOBILE SITO  
IN ROMA VIA DEI RADIOTELEGRAFISTI CIVICI 44/45, CENSITO AL NCEU AL FG. 881 P.LLA 365  
CAT. CATASTALE D/8 E DELL'AREA DI PERTINENZA [ENTRATE\AGEUPTRM\REGISTRO  
UFFICIALE\2185\27-01-2020][149893533\144338530]*

**Data:**

Mon Jan 27 12:07:40 CET 2020

Oggetto: POSTA CERTIFICATA: NUOVO ACCORDO DI COLLABORAZIONE PER LA RICHIESTA DI VALUTAZIONE DEL VALORE DI  
MERCATO ALL'ATTUALITA' DI UN IMMOBILE SITO IN ROMA VIA DEI RADIOTELEGRAFISTI CIVICI 44/45, CENSITO AL NCEU AL  
FG. 881 P.LLA 365 CAT. CATASTALE D/8 E DELL'AREA DI PERTINENZA

Allegati: 3

"Ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003 le informazioni contenute in questo messaggio di posta elettronica sono riservate e confidenziali e ne e' vietata la diffusione in qualunque modo eseguita. Qualora Lei non fosse la persona a cui il presente messaggio e' destinato, La invitiamo gentilmente ad eliminarlo dopo averne dato tempestiva comunicazione al mittente e a non utilizzare in alcun caso il suo contenuto. Quallsivoglia utilizzo non autorizzato di questo messaggio e dei suoi eventuali allegati espone il responsabile alle relative conseguenze civili e penali".

Questo messaggio contiene file firmati digitalmente (formato .p7m). Per avere indicazioni sui possibili software per la visualizzazione e la verifica dei documenti firmati digitalmente consultare il sito dell'Agenzia per l'Italia digitale ([www.digitpa.gov.it](http://www.digitpa.gov.it)).

32044876181887855\_Lettera.pdf.p7m (272298)

InfoProtocollo.txt (313)

Elaborato.pdf.p7m.p7m (3040096)

Segnatura.xml (1823)