

Fallimento 365/2017

## ANALISI VALUTATIVA

### BENI IMMOBILI

*siti in Roma*

*Via Cardinale Garampi 88*



*Novembre 2018*



**Executive Summary**

<b>Indirizzo</b>	<i>Via Cardinale Garampi 88 Roma (RM)</i>
<b>Ubicazione</b>	<i>Zona: periferica, a nord ovest rispetto al centro cittadino, nel quartiere Trionfale, nel territorio del XIV Municipio.</i>
<b>Descrizione</b>	<i>Porzioni Immobiliari a destinazione d'uso magazzini.</i>
<b>Consistenze</b>	<i>Magazzini 441 mq.</i>
<b>Proprietà</b>	<i>Fallimento 365/2017 [REDACTED]</i>
<b>Riepilogo Valori</b>	<b>Magazzini – Via Garampi 88</b> <i>Valore di Mercato € 264.600</i>
<b>Data Valutazione</b>	<b>15 Novembre 2018</b>

2

*Il presente executive summary deve essere letto congiuntamente al report valutativo con cui forma parte integrante ed è soggetto alle assumption, limiti e condizioni espressi nell'ambito della valutazione e quindi non deve essere letto come documento assestante.*

## INDICE

Introduzione .....	4
RELAZIONE DI STIMA .....	7
1.0 Ubicazione dei beni oggetto di valutazione .....	7
2.0 Identificativi Catastali .....	8
3.0 Descrizione dei beni e localizzazione e caratteristiche .....	9
4.0 Schema riassuntivo delle superfici .....	10
5.0 Mercato di Riferimento e Comparativi .....	11
6.0 Indicatori Socio-Economici .....	13
7.0 Valutazione di Mercato .....	18
8.0 Conclusioni .....	26

## ALLEGATI

1 Rilievo Fotografico .....	27
2 Analisi Valutativa dettaglio .....	29
3 Documento di Offerta .....	31

## **Introduzione**

La presente relazione di stima è stata realizzata da Eagle & Wise Service S.p.A. sulla base dei colloqui intervenuti con il Curatore, della documentazione trasmessaci, del sopralluogo effettuato e di tutti quei dati e assunzioni che sono stati considerati nel processo valutativo e che vengono riportati nel corpo della stima.

- **Incarico**

L'incarico di valutazione è stato commissionato a Eagle & Wise Service S.p.A. dal Curatore del Fallimento 365/2017 [REDACTED] Avv. Francesco Amerigo Cirri Sepe Quarta e Dott. Marco Imparato.

- **Scopo della valutazione**

La valutazione è finalizzata all'individuazione del valore di mercato delle porzioni immobiliari a destinazione magazzino in carico al Fallimento 365/2017 [REDACTED]

L'attività di valutazione verrà svolta effettuando un sopralluogo interno ed esterno e sarà predisposta sulla base dei dati forniti su supporto cartaceo o trasmessi in formato elettronico analizzando l'opportunità e la possibilità di trasformazione dello stesso in diversa destinazione d'uso.

L'analisi verrà condotta quindi con la finalità di determinare il più ampio quadro conoscitivo del mercato immobiliare sia a livello nazionale che locale per la destinazione attuale e futura focalizzando l'attenzione sia sull'immobile oggetto di analisi che sul contesto nel quale è inserito, previa verifica dell'inquadramento urbanistico vigente presso la P.A..

Verranno analizzati e riportati i principali indicatori socio economici della zona al fine di evidenziare lo stato del mercato locale, delle sue condizioni e il contesto economico nel quale si colloca.

- **Standard di valutazione**

La proprietà viene valutata in accordo con i disposti del manuale RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) "*Appraisal and Valuation Standards*" edizione Giugno 2017.

La valutazione viene approntata sulla base dei Principi Generali Utilizzati da Eagle & Wise Service S.p.A.

- **Sopralluoghi**

Il sopralluogo è stato effettuato il 19 Novembre 2018.

- **Data della valutazione**

15 Novembre 2018.

- **Documentazione**

L'analisi valutativa viene effettuata sulla base della documentazione e delle dichiarazioni rilasciate dal Committente.

- **Esclusioni**

Le attività svolte si limitano all'analisi delle caratteristiche dell'immobile in oggetto e all'esame del mercato di riferimento, finalizzati alla determinazione del valore commerciale.

5

- **Indipendenza**

Eagle & Wise Service S.p.A. non ravvisa, nell'acquisizione ed esecuzione del presente incarico, nessun elemento di conflitto di interessi che possa pregiudicare la sua natura di consulente indipendente.

- **Limiti della valutazione**

- Costanza del momento di mercato.
- Qualità delle informazioni.
- Forte motivazione alla vendita.

- **Problemi ambientali**

Si segnala che la scrivente Società non è qualificata per fornire consulenze o fare investigazioni sullo stato ambientale di un sito, ma quando e se richieste si

avvale di una Società, con la quale ha rapporti di collaborazione, specializzata nel settore.

In particolare, in relazione all'immobile in esame:

- non sono state effettuate investigazioni o ispezioni sull'utilizzo fatto nel tempo del terreno finalizzate a rilevare l'esistenza di possibili inquinamenti ambientali;
- non si è in grado di indicare o prevedere eventuali stati di inquinamento del suolo o aereo esistenti o potenziali.

## RELAZIONE DI STIMA

### 1.0 Ubicazione dei beni oggetto di valutazione

#### **Magazzini Via Garampi 88**

Trattasi di tre locali per uso deposito che impegnano la totalità del piano S1 di una palazzina residenziale sita in Roma, quartiere Pineta Sacchetti.

I depositi hanno accesso da rampa carrabile esclusiva al civ.88 di via Cardinale Garampi.



7

#### **Eagle & Wise Service S.p.A.**

Sede Operativa:  
Via Milanese 20, 20099  
Sesto San Giovanni (MI)  
Tel +39 02 871420.04  
Fax +39 02 871420.99

Sede legale:  
Via Victor Hugo 3, 20123 Milano  
Email: [info@eaglewise.it](mailto:info@eaglewise.it)  
Internet: [www.eaglewise.it](http://www.eaglewise.it)

Capitale Sociale € 400.000 i.v.  
CF e P. Iva 06112270969  
R.E.A. di Milano n° 1870727

## 2.0 Identificativi Catastali

Le unità immobiliari oggetto di stima sono censite al Catasto Fabbricati del comune di Roma come segue.

Beni intestati a [REDACTED] con sede in ROMA.

### Catasto Fabbricati

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
354	127	1	C/2	2	222	Euro: 722,32
354	127	2	C/2	2	151	Euro: 491,31
354	127	3	C/2	2	29	Euro: 94,36

Di seguito la rappresentazione in mappa dei fabbricati al Foglio 354 Mappale 127



### **3.0 Descrizione dei beni e localizzazione e caratteristiche**

#### **Magazzini Via Garampi 88**

Trattasi di tre locali a destinazione deposito/magazzino siti nel comune di Roma, nel quartiere Boccea Pineta Sacchetti. La zona è semicentrale, posizionata nel quadrante nord-occidentale della città.

Buona è la dotazione di servizi pubblici, nelle immediate vicinanze delle unità immobiliari si posizionano esercizi commerciali al consumo ben diffusi nel quartiere.

Buoni sono sia i collegamenti viari che la dotazione di trasporti e servizi pubblici, quali metro e bus; ampie aree a verde pubblico si collocano a breve distanza dalle unità immobiliari.

Tessuto edilizio è caratterizzato dalla presenza di fabbricati di piccole o medie dimensioni, isolati, risalenti agli anni '50-'60 in buona parte recuperati e valorizzati.

I locali sono posti al piano primo interrato di una palazzina residenziale anni '60, hanno accesso da una rampa carrabile esclusiva sita al civ.88.

La palazzina presenta caratteristiche discrete e risulta in condizioni più che sufficienti.

I locali sembrano inutilizzati da tempo, sono comunque facilmente accessibili ed utilizzabili sia come deposito che come autorimessa o laboratorio.

Le unità immobiliari presentano una buona fungibilità.

#### 4.0 Schema riassuntivo delle superfici

Le superfici (catastali) dei locali a destinazione magazzino siti in via Cardinale Garampi 88 risultano essere le seguenti:

Piano	Foglio	Particella	Sub.	Sup. Catastale
PS1	354	127	1	243,00
PS1	354	127	2	162,00
PS1	354	127	3	36,00
<b>Totale</b>				<b>441,00</b>

## 5.0 Mercato di Riferimento e Comparativi

Sulla base delle specifiche caratteristiche delle unità immobiliari oggetto di analisi, il profilo acquirente è quello dell'utilizzatore diretto dei beni.

Nel corso del 2017 per la destinazione magazzino/deposito sono stati transati 6.104 immobili all'interno del territorio del comune di Roma con un aumento delle transazioni rispetto al 2016 del 14,70%.

Il dato è in continua crescita anche rispetto agli anni precedenti indice di una certa dinamicità del settore di riferimento.

E stata condotta un'analisi di mercato immobiliare locale per la destinazione d'uso deposito/magazzino, individuando diversi beni immobili posti sul mercato in zona o in zone comparabili.

Dall'analisi dei comparativi risultano i seguenti prezzi unitari di richiesta per unità immobiliari simili con destinazione a magazzino, posti al piano interrato e dotati di rampa di accesso carrabile.

11

Destinazione d'uso	Dimensione mq	Richiesta €/mq
Magazzino interrato con rampa di accesso	160 - 750	600 - 1.200

Volendo ipotizzare per i magazzini oggetto di stima un uso alternativo volto alla miglior valorizzazione dei cespiti, prevedendo quindi sia la riconversione degli spazi quali locali di servizio per i negozi posti al piano terreno dello stabile che la nuova destinazione d'uso ad autorimessa interrata.

Sono stati pertanto analizzati i settori commerciali e quello delle autorimesse interrate ricercando comparativi attualmente posti in vendita e presenti in zona.

### **Eagle & Wise Service S.p.A.**

Sede Operativa:

Via Milanese 20, 20099  
Sesto San Giovanni (MI)  
Tel +39 02 871420.04  
Fax +39 02 871420.99

Sede legale:

Via Victor Hugo 3, 20123 Milano  
Email: [info@eaglewise.it](mailto:info@eaglewise.it)  
Internet: [www.eaglewise.it](http://www.eaglewise.it)

Capitale Sociale € 400.000 i.v.  
CF e P. Iva 06112270969  
R.E.A. di Milano n° 1870727

E stata condotta un'analisi di mercato immobiliare locale sia per la destinazione d'uso Negozio di vicinato che per spazi commerciali di media dimensione posti anche al piano interrato, individuando diversi beni immobili posti sul mercato in zona o in zone comparabili.

Di seguito si riportano i prezzi unitari di richiesta per le tipologie analizzate.

Destinazione d'uso	Dimensione mq	Richiesta €/mq
Negozio di vicinato al Piano Terra	40 - 60	1.500 - 1.950
Negozi medie superfici (anche interrati)	380 - 1.100	450 - 1.350

Per quanto riguarda la destinazione d'uso autorimessa, box e posti auto coperti sono stati individuati diversi immobili posti in vendita nella zona di riferimento, la seguente tabella riporta i prezzi unitari e a corpo di richiesta per le diverse tipologie analizzate.

12

Destinazione d'uso	Dimensione mq	Richiesta a corpo - €/mq
Box	18 - 23	20.000 - 30.000
Posto auto coperto	-	12.000 - 18.000
Autorimesse interrate	150 - 950	600 - 1.000

**Eagle & Wise Service S.p.A.**

Sede Operativa:  
 Via Milanese 20, 20099  
 Sesto San Giovanni (MI)  
 Tel +39 02 871420.04  
 Fax +39 02 871420.99

Sede legale:  
 Via Victor Hugo 3, 20123 Milano  
 Email: info@eaglewise.it  
 Internet: www.eaglewise.it

Capitale Sociale € 400.000 i.v.  
 CF e P. Iva 06112270969  
 R.E.A. di Milano n° 1870727

## 6.0 Indicatori Socio-Economici

### Analisi Demografica

Nei seguenti grafici e nelle relative tabelle viene evidenziato l'andamento demografico per l'intero territorio comunale oggetto di analisi.

Dall'analisi del trend del Comune di Roma si evidenzia un costante aumento della popolazione residente: il saldo dei residenti nel periodo 2011/2017, segna un deciso incremento (delta 2011/2017: + 9,89%). La variazione più alta è relativa all'anno 2013 e consiste in un aumento del +8,51% della popolazione. La regione Lazio (delta 2011/2017: + 7,21%) e la Provincia di Roma (delta 2011/2017: + 9,02%) presentano un trend tra loro allineato e, in entrambi i casi, risulta superiore a quello nazionale (delta 2011/2017: + 1,83%).

Dall'analisi dei dati emerge chiaramente come per il Comune di Roma l'aumento della popolazione residente sia costante nel periodo analizzato, segnando un aumento di quasi dieci punti percentuali negli ultimi sette anni analizzati. Allineato al dato cittadino è l'andamento della popolazione all'interno del Municipio XIV (ex. 19) con un saldo positivo dello 0,95% rispetto agli anni precedenti.

13

TREND DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE									
	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017	Δ 2011/2017	Δ 2017/2016
Italia	59.394.207	59.685.227	60.782.668	60.795.612	60.665.551	60.589.445	60.483.973	1,83%	-0,17%
var. %	-	0,49%	1,84%	0,02%	-0,21%	-0,13%	-0,17%		
Lazio	5.500.022	5.557.276	5.870.451	5.892.425	5.888.472	5.898.124	5.896.693	7,21%	-0,02%
var. %	-	1,04%	5,64%	0,37%	-0,07%	0,16%	-0,02%		
Prov. Roma	3.995.250	4.039.813	4.321.244	4.342.046	4.340.474	4.353.738	4.355.725	9,02%	0,05%
var. %	-	1,12%	6,97%	0,48%	-0,04%	0,31%	0,05%		
Roma	2.614.263	2.638.842	2.863.322	2.872.021	2.864.731	2.873.494	2.872.800	9,89%	-0,02%
var. %	-	0,94%	8,51%	0,30%	-0,25%	0,31%	-0,02%		
Municipio XIV	186.288	189.512	189.198	189.337	190.513	191.776	192.331	0,95%	0,29%
var. %	-	1,73%	-0,17%	0,07%	0,62%	0,66%	0,29%		

Elaborazioni su dati ISTAT – Comune di Roma

#### Eagle & Wise Service S.p.A.

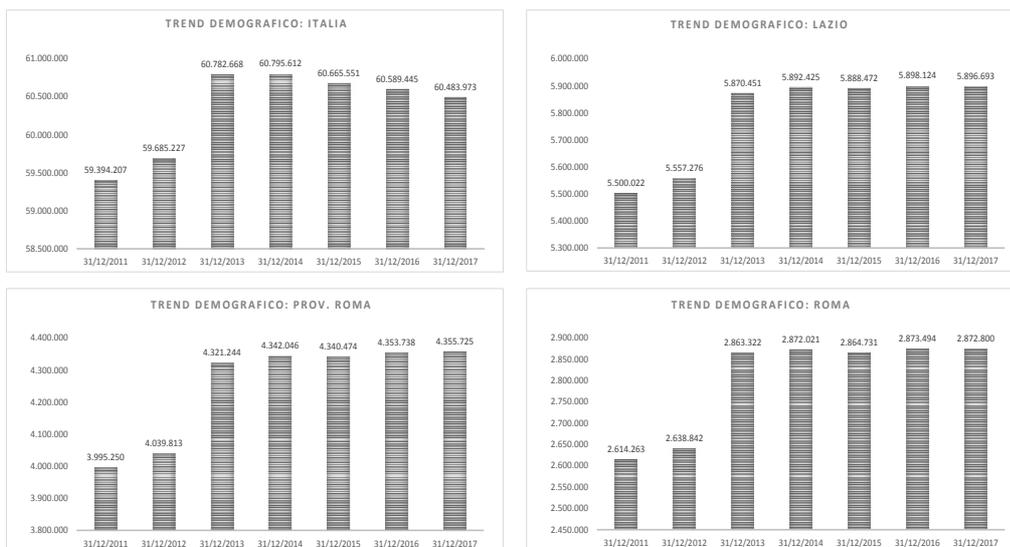
Sede Operativa:

Via Milanese 20, 20099  
 Sesto San Giovanni (Mi)  
 Tel +39 02 871420.04  
 Fax +39 02 871420.99

Sede legale:

Via Victor Hugo 3, 20123 Milano  
 Email: info@eaglewise.it  
 Internet: www.eaglewise.it

Capitale Sociale € 400.000 i.v.  
 CF e P. Iva 06112270969  
 R.E.A. di Milano n° 187072Z



Elaborazioni su dati ISTAT – Comune di Roma

L'andamento del numero di famiglie evidenzia un trend positivo di crescita nel periodo 2011/2017 sia a livello comunale che provinciale e regionale.

Per la città di Roma la crescita del numero di famiglie è costante e si attesta al 0,71%.

Da sottolineare che l'andamento del numero di famiglie ha una tendenza non costante nel periodo analizzato con punte di crescita e decrescita, probabilmente influenzato da arrivi, partenze o nuova formazione di nuclei familiari.

All'interno del Municipio XIV (ex. 19) si nota una decrescita del numero di famiglie fino all'anno 2014 e una progressiva crescita con un saldo di periodo però positivo, dello 0,20%. Il dato puntuale del numero di famiglie per l'anno 2017 è pari a 90.163.

	TREND FAMIGLIE							Δ 2011/2017
	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017	
<b>Italia</b>	25.405.663	25.872.613	25.791.690	25.816.311	25.853.547	25.937.723	25.981.996	<b>2,27%</b>
<b>var. %</b>	-	1,84%	-0,31%	0,10%	0,14%	0,33%	0,17%	
<b>Lazio</b>	2.599.078	2.648.311	2.636.282	2.633.678	2.632.738	2.646.277	2.656.942	<b>2,23%</b>
<b>var. %</b>	-	1,89%	-0,45%	-0,10%	-0,04%	0,51%	0,40%	
<b>Prov. Roma</b>	1.961.639	1.996.441	1.985.355	1.981.973	1.976.261	1.988.406	1.997.299	<b>1,82%</b>
<b>var. %</b>	-	-1,74%	0,56%	0,17%	0,29%	-0,61%	0,45%	
<b>Roma</b>	1.358.633	1.383.164	1.369.811	1.362.599	1.356.441	1.363.997	1.368.299	<b>0,71%</b>
<b>var. %</b>	-	1,81%	-0,97%	-0,53%	-0,45%	0,56%	0,32%	
<b>Municipio XIV</b>	89.985	89.985	89.213	88.701	89.268	89.945	90.163	<b>0,20%</b>
<b>var. %</b>	-	0,00%	-0,86%	-0,57%	0,64%	0,76%	0,24%	

Elaborazioni su dati ISTAT – Comune di Roma

**Eagle & Wise Service S.p.A.**

Sede Operativa:  
Via Milanese 20, 20099  
Sesto San Giovanni (MI)  
Tel +39 02 871420.04  
Fax +39 02 871420.99

Sede legale:  
Via Victor Hugo 3, 20123 Milano  
Email: info@eaglewise.it  
Internet: www.eaglewise.it

Capitale Sociale € 400.000 i.v.  
CF e P. Iva 06112270969  
R.E.A. di Milano n° 187072Z

Il numero medio di componenti per famiglia registra un trend decisamente crescente (+3,96%), nell'arco di tempo considerato, per il Comune di Roma; il dato rispecchia quanto evidenziato a livello provinciale, mentre sia a livello regionale il dato si mantiene pressoché costante, a livello nazionale il numero di componenti subisce un deciso decremento (-1,62%).

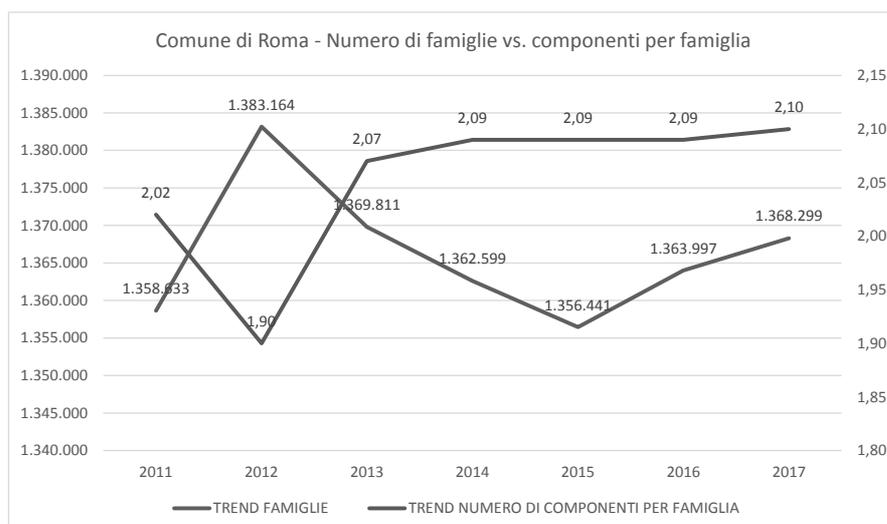
L'analisi comparata dei tati rileva che pur aumentando in maniera evidente il numero di componenti per famiglia, cresce in valore assoluto anche il numero di famiglie.

	TREND NUMERO DI COMPONENTI PER FAMIGLIA							
	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017	Δ 2011/2017
<b>Italia</b>	2,34	2,31	2,36	2,35	2,35	2,32	2,30	<b>-1,62%</b>
<b>Lazio</b>	2,20	2,10	2,21	2,22	2,22	2,21	2,20	<b>0,00%</b>
<b>Prov. Roma</b>	2,13	2,00	2,16	2,17	2,18	2,17	2,20	<b>3,29%</b>
<b>Roma</b>	2,02	1,90	2,07	2,09	2,09	2,09	2,10	<b>3,96%</b>

*Elaborazioni su dati ISTAT – Comune di Roma*

Nel Comune di Roma numero medio di componenti per famiglia registra un trend decisamente crescente (+3,96%), nell'arco di tempo considerato (2011-2017), con un andamento pressoché costante; il numero di famiglie è in crescita (+ 0,71) a livello assoluto con un andamento lineare a partire al 2015.

Anche per il Municipio XIV (ex. 19) il numero di famiglie è in crescita sul periodo analizzato con un aumento del 0,20%. Nel 2017 le famiglie censite ammontano a 90.163.



**Eagle & Wise Service S.p.A.**

Sede Operativa:  
 Via Milanese 20, 20099  
 Sesto San Giovanni (MI)  
 Tel +39 02 871420.04  
 Fax +39 02 871420.99

Sede legale:  
 Via Victor Hugo 3, 20123 Milano  
 Email: info@eaglewise.it  
 Internet: www.eaglewise.it

Capitale Sociale € 400.000 i.v.  
 CF e P. Iva 06112270969  
 R.E.A. di Milano n° 1870727

## Analisi dei Redditi

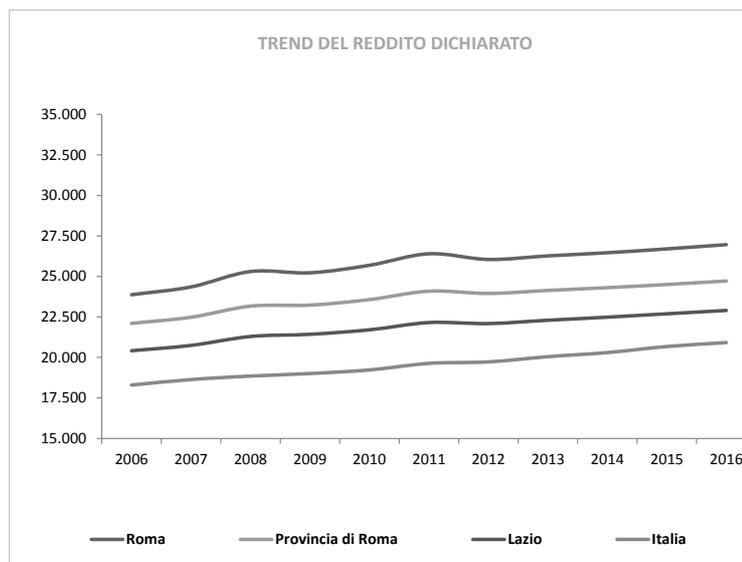
Il reddito Irpef dichiarato nel Comune di Roma nel periodo 2006 – 2016, come mostrato nei grafici sotto riportati, manifesta un costante aumento, tanto da registrare nel 2016 un aumento del 12,94% rispetto al 2006. Il dato medio relativo al Comune di Roma per il 2016 è pari 26.961 €, in crescita rispetto agli anni precedenti.

REDDITI IRPEF 2006 - 2016												
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Δ 06/16
<b>Roma</b>	<b>23.871</b>	<b>24.353</b>	<b>25.303</b>	<b>25.224</b>	<b>25.688</b>	<b>26.397</b>	<b>26.047</b>	<b>26.267</b>	<b>26.461</b>	<b>26.699</b>	<b>26.961</b>	12,94%
Provincia di Roma	22.102	22.481	23.166	23.230	23.567	24.088	23.950	24.135	24.306	24.502	24.718	11,84%
Lazio	20.414	20.743	21.293	21.428	21.705	22.152	22.089	22.295	22.485	22.694	22.900	12,18%
Italia	18.296	18.635	18.851	19.006	19.229	19.634	19.725	20.047	20.299	20.674	20.918	14,33%

*Elaborazioni su dati del Ministero dell'Economia e delle Finanze*

Il reddito medio del Comune risulta essere maggiore rispetto a quello registrato in tutti gli altri livelli territoriali (Italia, Regione e Provincia).

Le tabelle seguenti, invece, mostrano come le fasce con il maggior numero di dichiaranti siano quella tra 15.000 – 55.000 € rispettivamente con il 24,50%, e 27,00% del totale del numero dei dichiaranti nel Comune di Roma; da segnalare che la fascia da 0 – 10.000 € si posiziona sopra le precedenti con una percentuale del 28,10% rispetto al numero totale di dichiaranti.



*Elaborazioni su dati del Ministero dell'Economia e delle Finanze*

### Eagle & Wise Service S.p.A.

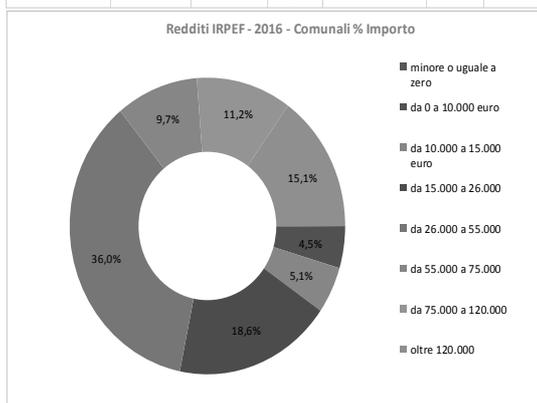
Sede Operativa:  
 Via Milanese 20, 20099  
 Sesto San Giovanni (Mi)  
 Tel +39 02 871420.04  
 Fax +39 02 871420.99

Sede legale:  
 Via Victor Hugo 3, 20123 Milano  
 Email: [info@eaglewise.it](mailto:info@eaglewise.it)  
 Internet: [www.eaglewise.it](http://www.eaglewise.it)

Capitale Sociale € 400.000 i.v.  
 CF e P. Iva 06112270969  
 R.E.A. di Milano n° 1870727

REDDITI IRPEF - 2016 - ROMA				
Classe di Reddito	Numero Dichiaranti	% Dichiaranti	Importo Complessivo	% Importo
minore o uguale a zero	6.088	0,30%	-70.455.977	-0,10%
da 0 a 10.000 euro	536.487	28,10%	2.325.456.326	4,50%
da 10.000 a 15.000 euro	210.097	11,00%	2.615.976.294	5,10%
da 15.000 a 26.000	467.804	24,50%	9.576.003.996	18,60%
da 26.000 a 55.000	515.737	27,00%	18.528.261.449	36,00%
da 55.000 a 75.000	78.028	4,10%	4.980.670.912	9,70%
da 75.000 a 120.000	62.949	3,30%	5.788.436.146	11,20%
oltre 120.000	33.280	1,70%	7.764.633.585	15,10%
<b>Totale</b>	<b>1.910.470</b>		<b>51.508.982.731</b>	

REDDITI IRPEF 2016						
Confronto dati Comunali con Provincia/Regione/Italia						
Contesto	Dichiaranti	Pop.ne	% Pop	Importo Complessivo	Reddito Medio	Media/Pop.
<b>Roma</b>	<b>1.910.470</b>	<b>2.873.494</b>	<b>66,50%</b>	<b>51.508.982.731</b>	<b>26.961</b>	<b>17.926</b>
Provincia di Roma	2.816.148	4.353.738	64,70%	69.610.307.095	24.718	15.989
Lazio	3.803.901	5.898.124	64,50%	87.109.525.551	22.900	14.769
Italia	40.249.590	60.589.085	66,40%	841.926.743.552	20.918	13.896



## 7.0 Valutazione di Mercato

Per la valutazione delle unità immobiliari sono stati utilizzati i criteri valutativi più idonei ad esprimere al meglio il valore del cespite.

### Criteri Valutativi

- **Sintetico Comparativo (Market Comparison Approach)**

Il valore di libero mercato (Open Market Value) è il più probabile valore di scambio ottenibile dalla vendita del bene immobile, alla data della stima, assumendo le seguenti ipotesi:

- che il proprietario sia fortemente motivato alla vendita;
- che l'acquirente sia motivato ma non obbligato all'acquisto;
- che le parti abbiano una buona conoscenza del mercato, effettuino una normale trattativa sul prezzo, agiscano in piena libertà, senza forzature e non siano tra loro legate o correlate;
- che la ricerca degli acquirenti sia protratta per un tempo medio di commercializzazione di zona per quel prodotto e adeguatamente sostenuta da mirate azioni di marketing;
- che il momento e l'andamento del mercato immobiliare rimangano costanti.

- **Metodo della trasformazione (verticale)**

Questo metodo, detto anche del "valore di trasformazione", viene utilizzato nel caso di beni suscettibili di trasformazione o attualmente in trasformazione. Il valore che si individua è dato dalla differenza tra il più probabile valore di mercato del bene trasformato e la sommatoria di tutti i più probabili costi dei fattori che intervengono nella trasformazione del bene stesso. Il criterio del costo di trasformazione viene utilizzato spesso per esprimere giudizi di convenienza economica relativi a interventi di recupero del patrimonio esistente, ma si presta ad essere impiegato come giudizio estimativo mirato a prevedere un valore di stima valido per la generalità degli operatori di mercato. Per la determinazione del valore finale dell'immobile, è stato predisposto un modello di trasformazione verticale che ipotizza la riconversione del fabbricato,

in seguito ad una ristrutturazione/ricostruzione dell'immobile, ad una destinazione d'uso idonea al contesto di riferimento in cui il cespite è inserito. In particolare, il modello si articola in uno schema con entrate (ricavi) ed uscite (costi) relativi al progetto immobiliare di trasformazione. Tra le uscite sono previsti costi per la costruzione, demolizione, urbanizzazione, progettazione, direzione lavori e altri costi; tra le entrate sono previste le vendite effettuate per ciascun settore di destinazione d'uso (residenziale, industriale, artigianale, commerciale, terziario e dei servizi). Il modello non considera l'IVA e l'imposizione fiscale.

Di seguito elenchiamo le principali variabili utilizzate per la valutazione.

### **I costi**

La trasformazione dell'asset determina dei costi:

#### *Costi diretti (Hard cost)*

- Costi di costruzione/riconversione: opportunamente stimati sulla base delle tipologie e destinazioni d'uso previste sulla scorta di analoghe e recenti realizzazioni o sulla base di prezzi ufficiali (es. DEI - Tipografia del Genio Civile).

#### *Costi indiretti (Soft cost)*

- Oneri di urbanizzazione: stimati/forniti dalla Committente;
- Contributo al costo di costruzione: stimati/forniti dalla Committente;
- Costi di progettazione, direzione lavori, collaudo: stimati come percentuale dei costi diretti di costruzione;
- Costi dovuti a eventi imprevisti: stimati come percentuale dei costi diretti di costruzione;

#### *Costi indiretti (Other cost)*

- Oneri finanziari: stimati come percentuale dei costi diretti di costruzione;
- Profitto del promotore: stimato come percentuale sui ricavi potenziali;
- Commissioni di vendita: stimati come percentuale sul valore di vendita;
- Il modello finanziario non considera l'IVA e l'imposizione fiscale.

### **I ricavi**

I ricavi sono generati dalla vendita delle unità immobiliari realizzate o ristrutturate sulla base di un arco temporale stimato. I valori unitari di vendita vengono applicati su superfici commerciali determinate partendo dalla SUL/SLP restituita.

**Eagle & Wise Service S.p.A.**

Sede Operativa:

Via Milanese 20, 20099  
Sesto San Giovanni (Mi)  
Tel +39 02 871420.04  
Fax +39 02 871420.99

Sede legale:

Via Victor Hugo 3, 20123 Milano  
Email: [info@eaglewise.it](mailto:info@eaglewise.it)  
Internet: [www.eaglewise.it](http://www.eaglewise.it)

Capitale Sociale € 400.000 i.v.  
CF e P. Iva 06112270969  
R.E.A. di Milano n° 1870727

## Sviluppo Valutazione

### Magazzini – Via Garampi

Sulla base alla destinazione d'uso dei cespiti oggetto di stima e alle condizioni del mercato immobiliare locale è stata svolta un'analisi valutativa che prevede tre diversi scenari di valutazione.

Un primo scenario è relativo della vendita degli immobili nell'attuale destinazione d'uso, una seconda ipotesi prevede la vendita dei locali come spazi di servizio alle attività commerciali poste al piano terreno dell'edificio. La terza ipotesi prevede il cambio di destinazione d'uso in autorimessa interrata.

Si riportano di seguito gli sviluppi dei tre scenari valutativi analizzati.

#### Scenario 1

In base alla specifica destinazione d'uso degli immobili è stata impostata una stima basata sul criterio sintetico comparativo.

21

L'analisi di mercato condotta per la tipologia magazzino riporta una discreta appetibilità dei cespiti oggetto di stima.

Sulla base dell'indagine di mercato effettuata e sui comparativi rilevati, si ritiene opportuno applicare un valore unitario pari a €/mq 600, valore in linea con l'analisi di mercato effettuata.

Si riportano di seguito nella tabella di sintesi i principali parametri utilizzati per la stima.

Piano	Destinazione	Sup. Lorda	Ragg. %	Sup. Comm.le	Valore Unitario €/mq	Valore Mercato €
PS1	Magazzino	243,00	1,00	243,00	600,00	145.800,00
PS1	Magazzino	162,00	1,00	162,00	600,00	97.200,00
PS1	Magazzino	36,00	1,00	36,00	600,00	21.600,00
<b>Totale</b>		<b>441,00</b>		<b>441,00</b>		<b>264.600,00</b>

#### Eagle & Wise Service S.p.A.

Sede Operativa:  
 Via Milanese 20, 20099  
 Sesto San Giovanni (MI)  
 Tel +39 02 871420.04  
 Fax +39 02 871420.99

Sede legale:  
 Via Victor Hugo 3, 20123 Milano  
 Email: info@eaglewise.it  
 Internet: www.eaglewise.it

Capitale Sociale € 400.000 i.v.  
 CF e P. Iva 06112270969  
 R.E.A. di Milano n° 1870727

## Scenario 2

In base alla specifica destinazione d'uso degli immobili è stata impostata una stima basata sul criterio sintetico comparativo.

L'analisi di mercato condotta per la tipologia commerciale riporta una buona appetibilità dei cespiti oggetto di stima, soprattutto se considerati come spazi di servizio "sotto negozi" collegati direttamente alle attività commerciali poste al piano terreno del fabbricato. Fattore di apprezzamento è la possibilità per il locali commerciali soprastanti, di poter usufruire ed utilizzare la rampa carrabile di accesso al piano interrato, che potrebbe ampliare la gamma delle attività commerciali insediate ed eventualmente insediabili.

Sulla base dell'indagine di mercato effettuata e sui comparativi rilevati, si ritiene opportuno applicare un valore unitario pari a €/mq 700, determinato come percentuale del 50% rispetto al valore dei negozi. Tale valore risulta in linea con l'analisi di mercato effettuata.

Si riportano di seguito nella tabella di sintesi i principali parametri utilizzati per la stima.

22

### Magazzini - Via Garampi - vendita come sottonegozi interrati

Piano	Destinazione	Sup. Lorda	Ragg. %	Sup. Comm.le	Valore Unitario €/mq	Valore Mercato €
PS1	Sottonegozio	243,00	1,00	243,00	700,00	170.100,00
PS1	Sottonegozio	162,00	1,00	162,00	700,00	113.400,00
PS1	Sottonegozio	36,00	1,00	36,00	700,00	25.200,00
<b>Totale</b>		<b>441,00</b>		<b>441,00</b>		<b>308.700,00</b>

#### Eagle & Wise Service S.p.A.

Sede Operativa:

Via Milanese 20, 20099  
 Sesto San Giovanni (MI)  
 Tel +39 02 871420.04  
 Fax +39 02 871420.99

Sede legale:

Via Victor Hugo 3, 20123 Milano  
 Email: info@eaglewise.it  
 Internet: www.eaglewise.it

Capitale Sociale € 400.000 i.v.  
 CF e P. Iva 06112270969  
 R.E.A. di Milano n° 1870727

### Scenario 3

In base alla specifica destinazione d'uso degli immobili è stata impostata una stima basata sul metodo della trasformazione verticale che prevede la riconversione degli spazi attualmente destinati a magazzino in posti auto coperti. Il valore che si individua è dato dalla differenza tra il più probabile valore di mercato del bene trasformato e la sommatoria di tutti i più probabili costi dei fattori che intervengono nella trasformazione del bene stesso.

E' stato predisposto un conto economico "verticale", prevedendo la realizzazione dei lavori in un arco temporale contenuto, viste le dimensioni dei locali e l'entità dei lavori da realizzare.

In considerazione della dimensioni dei locali pari a 441 mq, ipotizzando di prevedere una superficie media a posto auto di 25 mq, dimensione che tiene in considerazione sia la reale dimensione del posto auto stesso che i relativi spazi di accesso e manovra all'interno dei locali, si potrebbero realizzare un totale di 17 posti auto coperti.

Sulla base dell'indagine di mercato effettuata e sui comparativi rilevati, si ritiene opportuno applicare un valore di vendita a corpo pari a € 15.000 per la destinazione a posto auto coperto, valore in linea con l'analisi di mercato effettuata.

I ricavi totali dalla vendita dei 17 posti auto coperti ammontano quindi a € 255.000

I costi per la trasformazione dei magazzini in posti auto coperti (hard cost) sono stati ipotizzati pari a 100 €/mq computati per tutta la superficie dei locali, per un totale di € 44.100

Sono stati inoltre considerati i seguenti costi (soft cost) calcolati sul totale del costo di riconversione degli immobili:

- Oneri pari al 5% dei costi per un totale di € 12.750
- Spese tecniche (Progettazione/direzione lavori, ecc.) pari al 5% dei costi per un totale di € 2.205
- Oneri finanziari pari al 5% dei costi per un totale di € 2.205

Sono inoltre da considerare le spese per la commercializzazione dei posti auto e l'utile dell'imprenditore che si assume l'onere di riconvertire l'immobile:

- Costi di commercializzazione pari al 3% calcolati sui ricavi da vendita e pari a € 7.650,00
- Utile dell'imprenditore, pari al 15%, calcolato sul ricavo totale delle vendite e pari a € 38.250

Si riportano di seguito nella tabella di sintesi i risultati dell'analisi effettuata e il valore del bene trasformato in posti auto coperti.

<b>Magazzini - Via Garampi - trasformazione in posti auto coperti</b>					
<b>Ricavi</b>					
Destinazione	Sup. Edificata	Sup. a posto auto coperto	N. posti auto in progetto	Valore a posto auto	Valore di Uscita
Autorimessa interrata - posti auto coperti	441,00	25,00	17,00	15.000	255.000,00
<b>Totale</b>	<b>441,00</b>		<b>17,00</b>		<b>255.000,00</b>
<b>Costi di Riconversione</b>					
Destinazione	Sup. Edificata	Costo Unitario			Costo di Riconversione
Autorimessa interrata - posti auto coperti	441,00	100,00			44.100,00
<b>Totale</b>	<b>441,00</b>				<b>44.100,00</b>
<b>Soft Cost</b>					
Voce di Spesa	Parametro				Totale
Oneri	5%				12.750,00
Spese tecniche (prog/DL/assistenza)	5%				2.205,00
Costi di commercializzazione	3%				7.650,00
<b>Totale</b>					<b>22.605,00</b>
<b>Altri costi</b>					
Voce di Spesa	Parametro				Totale
Oneri Finanziari	5%				2.205,00
Utile Imprenditore	15%				38.250,00
<b>Totale</b>					<b>40.455,00</b>
<b>Valore Totale posti auto</b>					<b>147.840,00</b>
<b>Valore Totale Arrotondato</b>					<b>148.000,00</b>

### **Conclusioni**

Sulla base delle indagini di mercato effettuate e sul risultato degli scenari valutativi sviluppati, sebbene lo Scenario 2 riporti il valore più elevato rispetto alle altre ipotesi valutative sviluppate, non avendo certezza che i magazzini possano essere effettivamente e tecnicamente collegati alle soprastanti unità immobiliari a destinazione commerciale ed utilizzati quindi come “sotto negozi”. Si ritiene pertanto che la miglior valorizzazione dei cespiti oggetto di stima sia quella relativa allo **Scenario 1** ovvero alla vendita degli stessi come magazzini.

## 8.0 Conclusioni

Di seguito, per comodità di lettura riportiamo la sintesi dei singoli scenari valutativi che sono stati oggetto di analisi nelle pagine precedenti.

### Magazzini – Via Garampi

Riepilogo Valori			
<b>Magazzini – Via Garampi</b>	Valore di Mercato	€	264.600,00

ALLEGATI

ALLEGATO 1

1 Rilievo Fotografico  
Immobili in Roma Via Garampi



27

**Eagle & Wise Service S.p.A.**

Sede Operativa:  
Via Milanese 20, 20099  
Sesto San Giovanni (MI)  
Tel +39 02 871420.04  
Fax +39 02 871420.99

Sede legale:  
Via Victor Hugo 3, 20123 Milano  
Email: [info@eaglewise.it](mailto:info@eaglewise.it)  
Internet: [www.eaglewise.it](http://www.eaglewise.it)

Capitale Sociale € 400.000 i.v.  
CF e P. Iva 06112270969  
R.E.A. di Milano n° 1870727



**Eagle & Wise Service S.p.A.**

Sede Operativa:

Via Milanese 20, 20099

Sesto San Giovanni (Mi)

Tel +39 02 871420.04

Fax +39 02 871420.99

Sede legale:

Via Victor Hugo 3, 20123 Milano

Email: [info@eaglewise.it](mailto:info@eaglewise.it)

Internet: [www.eaglewise.it](http://www.eaglewise.it)

Capitale Sociale € 400.000 i.v.

CF e P. Iva 06112270969

R.E.A. di Milano n° 1870727

## ALLEGATO 2

### 2 Analisi Valutativa dettaglio

#### Scenario 1

##### Magazzini - Via Garampi

Piano	Destinazione	Sup. Lorda	Ragg. %	Sup. Comm.le	Valore Unitario €/mq	Valore Mercato €
PS1	Magazzino	243,00	1,00	243,00	600,00	145.800,00
PS1	Magazzino	162,00	1,00	162,00	600,00	97.200,00
PS1	Magazzino	36,00	1,00	36,00	600,00	21.600,00
<b>Totale</b>		<b>441,00</b>		<b>441,00</b>		<b>264.600,00</b>

#### Scenario 2

##### Magazzini - Via Garampi - vendita come sottonegozi interrati

Piano	Destinazione	Sup. Lorda	Ragg. %	Sup. Comm.le	Valore Unitario €/mq	Valore Mercato €
PS1	Sottonegozio	243,00	1,00	243,00	700,00	170.100,00
PS1	Sottonegozio	162,00	1,00	162,00	700,00	113.400,00
PS1	Sottonegozio	36,00	1,00	36,00	700,00	25.200,00
<b>Totale</b>		<b>441,00</b>		<b>441,00</b>		<b>308.700,00</b>

### Scenario 3

<b>Magazzini - Via Garampi - trasformazione in posti auto coperti</b>					
<b>Ricavi</b>					
Destinazione	Sup. Edificata	Sup. a posto auto coperto	N. posti auto in progetto	Valore a posto auto	Valore di Uscita
Autorimessa interrata - posti auto coperti	441,00	25,00	17,00	15.000	255.000,00
<b>Totale</b>	<b>441,00</b>		<b>17,00</b>		<b>255.000,00</b>
<b>Costi di Riconversione</b>					
Destinazione	Sup. Edificata	Costo Unitario			Costo di Riconversione
Autorimessa interrata - posti auto coperti	441,00	100,00			44.100,00
<b>Totale</b>	<b>441,00</b>				<b>44.100,00</b>
<b>Soft Cost</b>					
Voce di Spesa	Parametro				Totale
Oneri	5%				12.750,00
Spese tecniche (prog/DL/assistenze)	5%				2.205,00
Costi di commercializzazione	3%				7.650,00
<b>Totale</b>					<b>22.605,00</b>
<b>Altri costi</b>					
Voce di Spesa	Parametro				Totale
Oneri Finanziari	5%				2.205,00
Utile Imprenditore	15%				38.250,00
<b>Totale</b>					<b>40.455,00</b>
<b>Valore Totale posti auto</b>					<b>147.840,00</b>
<b>Valore Totale Arrotondato</b>					<b>148.000,00</b>