

Valore di mercato

Per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto aggiornato all'attualità si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima diretto a seguito di attente indagini sulle caratteristiche del mercato immobiliare della zona per immobili simili. Questo metodo infatti si basa sulla comparazione con esperienza di mercato relative a beni analoghi a quello da stimare. I dati di riferimento acquisiti presso gli operatori immobiliari della zona e quelli riportati nelle tabelle pubblicate da listino ufficiale:

- Dall'Agenzia del Territorio O.M.I.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Semicentrale/DELLA VITTORIA (PIAZZA MAZZINI)

Codice di zona: C41

Microzona catastale n.: 17

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	3600	4900	L	11	16,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	3300	4700	L	10,3	14,8	L
Abitazioni signorili	NORMALE	4000	5500	L	12,3	18,3	L
Box	NORMALE	2900	4200	L	10	14,8	L
Posti auto coperti	NORMALE	2200	3200	L	8,5	12,3	L
Posti auto scoperti	NORMALE	1250	1850	L	5	7,3	L

- Dal borsinoimmobiliare.it

 Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona			
Valore minimo Euro 4.257	Valore medio Euro 5.287	Valore massimo Euro 6.318	Valuta subito questo immobile
 Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona			
Valore minimo Euro 3.537	Valore medio Euro 4.388	Valore massimo Euro 5.238	Valuta subito questo immobile
 Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona			
Valore minimo Euro 3.419	Valore medio Euro 4.021	Valore massimo Euro 4.622	Valuta subito questo immobile

ASTE
GIUDIZIARIE®

— Da Requot Banca Dati Agenzia delle Entrate - Quotazioni OMI

ASTE
GIUDIZIARIE®**Abitazioni signorili**

Vendita Min: 4.000 €/Mq - Max: 5.800 €/Mq

Affitto Min: 13,00 €/Mq - Max: 19,00 €/Mq

**Abitazioni civili**

Vendita Min: 3.600 €/Mq - Max: 5.200 €/Mq

Affitto Min: 11,00 €/Mq - Max: 17,00 €/Mq

**Abitazioni di tipo economico**

Vendita Min: 3.300 €/Mq - Max: 4.700 €/Mq

Affitto Min: 10,00 €/Mq - Max: 15,00 €/Mq

**Box**

Vendita Min: 2.700 €/Mq - Max: 4.000 €/Mq

Affitto Min: 9,00 €/Mq - Max: 13,00 €/Mq

**Posti auto coperti**

Vendita Min: 2.050 €/Mq - Max: 3.000 €/Mq

Affitto Min: 8,00 €/Mq - Max: 12,00 €/Mq

**Posti auto scoperti**

Vendita Min: 1.200 €/Mq - Max: 1.800 €/Mq

Affitto Min: 5,00 €/Mq - Max: 7,00 €/Mq

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Dall'insieme delle informazioni così reperite si è stabilito un valore medio di mercato così ricavato:

Agenzia Entrate | Abitazione 4.250,00 €/m2**Borsino | Abitazione 4.388,00 €/m2****Requot | Abitazione 4.400,00 €/m2****VALORE MEDIO di MERCATO: 4.346,00 €/m2**ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Il valore stabilito al 09/03/2021 era di 4.200,00 €/mq per un valore finale di stima di € 334.756,80.





Segue rivalutazione all'attualità:



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - VIALE ANGELICO, 237, interno 4, piano 2	98,40 mq	4.346,00 €/mq	€ 427.646,40	100,00%	€ 427.646,40
Valore di stima:					€ 427.646,40

Valore di stima: € 427.646,40



Deprezamenti



Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Ai sensi dell'art. 568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore	10,00	%
Ulteriore deprezzamento per locazione di ulteriori 4 anni	10,00	%
Totale	20,00	%

€ 427.646,40 x 20% = € 85.529,28

€ 427.646,40 - € 85.529,28 = 342.117,12 € arrotondato 342.120,00 €



Valore con deprezzamento 20%

€ 342.120,00





Calcolo Valore Canone Locativo



Per la determinazione del valore del canone di locazione dei beni in oggetto sono utilizzati i dati di riferimento delle tabelle pubblicate da listino ufficiale dell'Agenzia del Territorio O.M.I. di seguito riportate.



Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Semicentrale/DELLA VITTORIA (PIAZZA MAZZINI)

Codice di zona: C41

Microzona catastale n.: 17

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	11	16,3
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	10,3	14,8
Abitazioni signorili	NORMALE	12,3	18,3
Box	NORMALE	10	14,8
Posti auto coperti	NORMALE	8,5	12,3
Posti auto scoperti	NORMALE	5	7,3

BENE N°1 - Appartamento ubicato a Roma (RM)
viale Angelico 237, int. 4, piano 2 – 98,00 mq

	€/m ² x mese	m ²	€ x mese
Valore minimo	11,00	98,00	1.078,00
Valore massimo	16,30	98,00	1.597,40
Valore medio	13,65	98,00	1.337,70





Calcolo Valore Canone Vile



La verifica dell'ipotetico corretto canone di locazione dell'immobile espropriato, effettuata comparando immobili simili posti nelle vicinanze tramite banche dati O.M.I, permette di accertare che il canone di locazione non sia inferiore di un terzo al giusto prezzo.



	€/m ² x mese	m ²	€ x mese
Valore medio	13,65	98,00	1.337,70
Valore pari a 1/3 del valore medio		1.337,70/3 =	445,90
Prezzo giusto (media fra valore medio e 1/3)		(1.337,70+445,90)/2 =	891,80
Canone attuale			700,00

Il canone attuale di locazione risulta vile.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Aggiornato al 18/06/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

Arch. Ugo Caminiti


ARCHITETTO
UGO
CAMINITI
N° 12815
SEZ. "A"
ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI
E CONSERVATORI DI ROMA E PROVINCIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®