

ALLEGATO I

ANALISI DATI PER STIMA

La valutazione dell'immobile scaturisce da un'attenta analisi del mercato immobiliare, e prende in considerazione un arco temporale massimo di 12 mesi. Per la determina del valore venale €/mq commerciale caratteristico della zona ove ricade l'immobile da stimare, sono state prese in considerazione le seguenti fonti:

- indagini di mercato presso agenzie immobiliari;
- banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI);
- borsino immobiliare;
- consultazione valori dichiarati Agenzia delle Entrate.

Per determinare il prezzo di stima in conformità all'art. 568, secondo comma c.p.c., si è proceduto ad effettuare la valutazione del bene tramite un procedimento di stima sintetico, utilizzando i valori €/mq reperiti dalle fonti sopra elencate, applicando una metodologia di stima sintetica / comparativa con parametro di calcolo i valori medi di zona al mq (scaturiti dalle analisi estimative effettuate).

1. FONTI INTERNET METODOLOGIA APPLICATA – STIMA MONOPARAMETRICA

Il metodo di stima sintetica monoparametrica consiste nell'individuazione del parametro di stima (superficie commerciale) del bene da stimare e dei beni scelti come confronto.

Il prezzo dell'immobile oggetto di stima è ricavato dalla media aritmetica dei prezzi al mq degli immobili usati per il confronto, i dati sono riportati nella seguente tabella:

comparabili scelti							
	via	fonte	data annuncio	piano	superficie	prezzo €	prezzo €/ mq
1	Via Flaminia Nuova	immobiliare	28/09/2021	T	145	€ 395.000,00	€ 2.724,14
2	Via Tuscania	immobiliare	27/10/2021		90	€ 395.000,00	€ 4.388,89
3	Via Flaminia 954	immobiliare	19/10/2021	4	45	€ 175.000,00	€ 3.888,89
4	Via Flaminia 952	immobiliare	19/10/2021	6	86	€ 378.000,00	€ 4.395,35
5	Via Tuscia	immobiliare	27/10/2021	1	105	€ 410.000,00	€ 3.904,76
6	Via Tuscia	immobiliare	27/10/2021	1	62	€ 270.000,00	€ 4.354,84
7	Via Amedeo Melegari	immobiliare	22/10/2021	S	75	€ 175.000,00	€ 2.333,33
8	Via Monterosi	immobiliare	18/10/2021	3	220	€ 795.000,00	€ 3.613,64
9	Via Flaminia	immobiliare	29/10/2021	1	40	€ 175.000,00	€ 4.375,00
10	Fleming	immobiliare	30/10/2021	1	85	€ 349.000,00	€ 4.105,88
11	Via Monterosi	immobiliare	27/10/2021	4	200	€ 790.000,00	€ 3.950,00
12	Via Flaminia Nuova	immobiliare	21/10/2021	3	53	€ 279.000,00	€ 5.264,15
13	Via Flaminia Nuova	immobiliare	05/10/2021	2	90	€ 399.000,00	€ 4.433,33
14	Via Flaminia Nuova	immobiliare	16/09/2021	t	221	€ 1.340.000,00	€ 6.063,35
15	Via Flaminia Nuova	immobiliare	16/09/2021	villa 4 piani	620	€ 2.650.000,00	€ 4.274,19

Tabella 1 - Dati reperiti da fonti internet

Dai dati reperiti si è ricavato un valore medio di prezzo al mq pari a: € 4.137,98/mq

2. DATI OMI

BANCA DATI OMI:

- **Comune di Roma; Fascia/zona: – Suburbana/Camilluccia; Codice Zona: C44;**
Tipologia prevalente: Abitazioni civili; Destinazione Abitazione

OMI					
SEMESTRE	TIPOLOGIA	FASCIA ZONA	CODICE ZONA	VALORE MERCATO (€/MQ)	
				MIN	MAX
1_2021	Abitazioni	Semicentrale/Camilluccia	C44	€ 3.200,00	€ 4.600,00

Tabella 2 - Dati OMI - 1 semestre 2021

3. VALORI BORSINO IMMOBILIARE

Il borsino immobiliare riporta le quotazioni degli immobili e nel caso specifico si è analizzata la quotazione del mese di Dicembre 2021

VALORI BORSINO IMMOBILIARE			
Abitazioni	2° Fascia €/mq	Fascia media €/mq	1° Fascia €/mq
	€ 3.134,41	€ 3.899,88	€ 4.665,35

Tabella 3 – Dati Borsino immobiliare Dicembre 2021

4. CONSULTAZIONE VALORI DICHIARATI AGENZIA DELLE ENTRATE

- **Comune di Roma;**
- **Codice Zona: C44**
- **Tipologia prevalente: Abitazioni civili**
- **Destinazione Abitazione**
- **Periodo da Dicembre 2020 a Ottobre 2021**

CONSULTAZIONE DEI REGISTRI IMMOBILIARI AGENZIA DELLE ENTRATE					
MESE/ANNO	ZONA	TIPOLOGIA IMMOBILE	VANI/MQ	€	VALORE MERCATO (€/MQ)
1_2021	Vigna Clara/C24	Semicentrale/Vigna Clara	9	€ 545.000,00	€ 2.883,60
1_2021	Vigna Clara/C24	Semicentrale/Vigna Clara	2,5	€ 200.000,00	€ 3.809,52
1_2021	Vigna Clara/C24	Semicentrale/Vigna Clara	4	€ 215.000,00	€ 2.559,52
1_2021	Vigna Clara/C24	Semicentrale/Vigna Clara	198	€ 800.000,00	€ 4.040,40
1_2021	Vigna Clara/C24	Semicentrale/Vigna Clara	146	€ 410.000,00	€ 2.808,22
1_2021	Vigna Clara/C24	Semicentrale/Vigna Clara	144	€ 465.000,00	€ 3.229,17
1_2021	Vigna Clara/C24	Semicentrale/Vigna Clara	195	€ 610.000,00	€ 3.128,21

Tabella 4 – Dati consultazione valori dichiarati Agenzia delle Entrate

Dai dati reperiti si è ricavato un valore medio di prezzo al mq pari a: € 3.208,38/mq

SINTESI DEI VALORI REPERITI

- Valori €/mq - dati internet (monoparametrica): € /mq 4.137,98
- Valori OMI valore massimo € /mq 4.600,00 valore minimo € /mq 3.200,00
- Valori Borsino immobiliare di Roma valore massimo € /mq 4.665,35 valore minimo € /mq 3.134,41;
- Valori dichiarati Agenzia delle Entrate €/mq 3.208,38.