

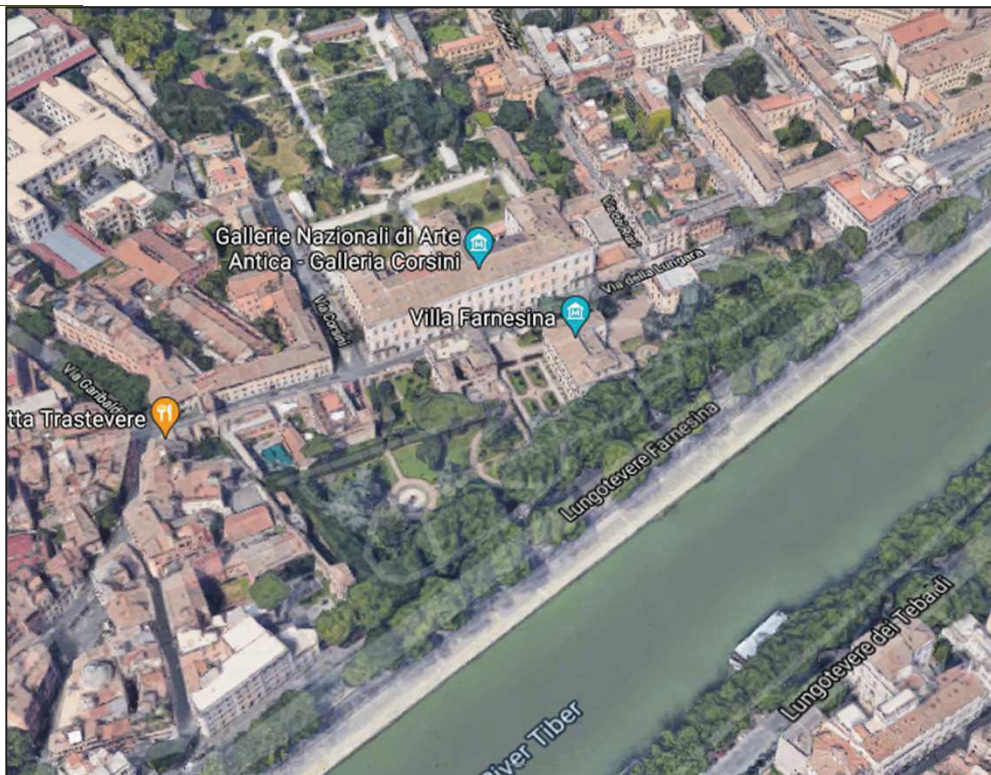
prot. n° 73515
del 18/03/2021

Direzione Regionale del Lazio - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Via Raffaele Costi 58/60, 00155 Roma tel. 06.7240.2574 - Fax 06.5005.9260 e-mail: upt_roma@agenziaentrate.it - Pec: up_roma1@pce.agenziaentrate.it

oggetto

Relazione di stima degli immobili denominati "Villa Farnesina" e "John Cabot University" siti a Roma

Lungotevere Farnesina, 10 e via della Lungara, 233 - 00165 Roma



committente

Accademia Nazionale dei Lincei

Via della Lungara, 10 - 00165 ROMA Pec: accademianazionaledeilincei@postecert.it

Prot. n. 73515/2021

Relazione di stima degli immobili denominati "Villa Farnesina" e "John Cabot University" siti a Roma

Lungotevere Farnesina, 10 e via della Lungara, 233 - 00165 Roma

INDICE

PARTE I – PREMESSA	2
1. NOTIZIE INTRODUTTIVE.....	3
1.1. Oggetto della stima	3
1.2. Sopralluogo	3
1.3. Identificazione catastale.....	3
1.4. Documentazione esaminata	4
PARTE II – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI	5
2. DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO	5
2.1. Notizie di carattere generale.....	5
2.2. Notizie di carattere storico.....	6
2.3. Uso attuale dei cespiti.....	7
2.4. Caratteristiche e stato manutentivo delle unità immobiliari	8
2.5. Consistenza immobiliare	11
PARTE III – DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEI BENI	12
3. DESCRIZIONE URBANISTICA E TECNICO-LEGALE.....	12
3.1. Il quadro normativo vigente	12
3.2. L'applicazione di norme cogenti.....	12
3.3. La descrizione urbanistica	13
3.4. Le certificazioni di conformità	15
3.5. I contratti di locazione	16
3.6. Le servitù e altri diritti reali	16
3.7. Esame di ulteriori dati tecnico-legali	16
PARTE IV – PROCESSO DI VALUTAZIONE.....	16
4. CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE	16
4.1. Generalità e cenni sulle metodologie di stima dei beni immobiliari	16
5. SCOPO DELLA STIMA.....	18
6. ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE.....	18
6.1. Analisi generale del mercato immobiliare	18
6.2. Analisi del segmento di mercato residenziale	23
6.3. Analisi del segmento di mercato terziario	24
7. METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA: ESPOSIZIONE DEL PROCEDIMENTO	25

7.1. Il Market Comparison Approach	26
7.1.1. Scelta delle caratteristiche	27
7.1.2. Individuazione del set dei comparable.....	29
7.1.3. Indicatori di mercato	31
7.1.4. Test di ammissibilità.....	32
7.1.5. Tabelle di comparazione.....	32
7.1.6. Compilazione della tabella dei dati.....	33
7.1.7. Compilazione della tabella dei prezzi impliciti.....	33
7.1.8. Compilazione tabella di valutazione e sintesi valutativa	34
7.1.9. Determinazione del valore venale delle unità immobiliari strumentali a Villa Farnesina	35
8. DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE ALL'ATTUALITA' DEI COMPENDEI IMMOBILIARI.....	35
CONCLUSIONI.....	35
ALLEGATI	

PARTE I – PREMESSA

1. NOTIZIE INTRODUTTIVE

1.1. Oggetto della stima

Con nota protocollo n. 1439-U del 16/09/2020 l'Accademia Nazionale dei Lincei ha richiesto alla Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare di questa Agenzia lo svolgimento di attività di valutazione immobiliare ai fini inventariali e senza sopralluogo, relativamente ai compendi immobiliari di proprietà della stessa siti nel Comune di Roma in Lungotevere della Farnesina, 10 (Villa Farnesina) e Via della Lungara, 233 (John Cabot University).

Successivamente con nota prot. n. 73515 del 18/03/2021 la Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare ha stipulato con l'Accademia Nazionale dei Lincei l'Accordo di collaborazione per l'attività estimativa richiesta.

Scopo della presente relazione è la determinazione, in linea strettamente tecnica e con riferimento all'attualità, del più probabile valore venale ai fini inventariali dei compendi immobiliari afferenti Villa Farnesina e John Cabot University, siti nel Comune di Roma in Lungotevere della Farnesina, 10 e Via della Lungara, 233.

1.2. Sopralluogo

Secondo quanto stabilito dall'Accordo di Collaborazione all'articolo 2, la valutazione è stata eseguita senza sopralluogo, assumendo le caratteristiche dei cespiti dai siti internet di settore presenti nel web.

1.3. Identificazione catastale

Le unità immobiliari sopra descritte risultano censite come segue:

"Villa Farnesina"

N.C.E.U di Roma

Ditta: ACCADEMIA NAZIONALE DEI LINCEI con sede in Roma c.f. 80146810587
Proprietà per 1000/1000

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Piano	Rendita catastale
490	110	1	B/6	6	27.808 mc	1-2-3	-
490	111						
490	112						
490	113						
490	114	1					
490	116						
490	187						
490	188						
490	189						
490	190						
490	191						
490	194						
490	195						

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Piano	Rendita catastale
490	114	2	A/2	1	4,5 vani	T	€ 1.812,76
490	114	3	A/2	3	15,5 vani	1	€ 6.243,96
490	114	4	A/2	3	8 vani	2	€ 3.222,69
490	114	5	A/2	3	7,5 vani	2	€ 3.021,27
490	110	501	A/2	3	4,5 vani	1	€ 1.336,33
490	115	502	B/5	7	13.515 mc	S1-T-1-2	-
490	192	501					
490	193	502					
490	198	502					

I subalterni 1-2-3-4-5-501 della particella 114 afferiscono il compendio "Villa Farnesina" e, di essi, i subalterni 2-3-4-5 hanno accesso da Via della Lungara al civico 231, mentre i subalterni 1-501 hanno accesso da Lungotevere Farnesina al civico 10, oltre che da un accesso secondario al civico 229 di Via della Lungara.

Il subalterno 502 della particella 115 costituisce il compendio "John Cabot University" e ha accesso da Via Della Lungara n. 233 n. 233A e Via Di Porta Settimiana n. 5.

1.4. Documentazione esaminata

Questo Ufficio ha dato avvio alle operazioni peritali con l'analisi della documentazione reperita in rete, nella banca dati catastale e di Pubblicità Immobiliare, come di seguito specificata:

- estratto di mappa, visure storiche e planimetrie presenti alla banca dati catastale e, per quanto attiene il compendio "Villa Farnesina" all'archivio cartaceo di questo ufficio e inserite in banca dati con VARIAZIONE AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO del 22/04/2021 protocollo n. RM0154112 in atti dal 22/04/2021;
- precedente valutazione d'ufficio prot. n. 1680/07 – Incarico n. 108/07 relativa a porzioni immobiliari di "Villa Farnesina";
- notizie tratte dai siti web di settore.

La presente relazione dà conto del criterio di stima adottato e dei conseguenti procedimenti logici e metodologici seguiti, nonché dei calcoli effettuati per determinare il più probabile valore venale, ai fini inventariali, dei compendi immobiliari riferiti all'attualità e nell'ipotesi che:

- lo stato di fatto delle unità immobiliari sia legittimo dal punto di vista urbanistico, gli eventuali abusi edilizi siano stati legittimati o siano in via di legittimazione;
- i compendi immobiliari siano "liberi da qualsiasi vincolo", salvo quelli dichiarati in questa perizia, interamente agibili e fruibili compatibilmente con la loro destinazione d'uso;
- tutti gli impianti siano funzionanti e conformi alla normativa vigente;
- siano rispettate tutte le norme in materia d'igiene e sicurezza;
- la staticità delle strutture sia adeguata all'uso cui sono destinate.

PARTE II – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

2. DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO

2.1. Notizie di carattere generale

La presente valutazione si riferisce, come meglio evidenziato sia nell'estratto di mappa catastale (allegato 1) che nell'inquadrimento toponomastico (allegato 2) al complesso afferente Villa Farnesina, sito in Lungotevere Farnesina, 10 con l'adiacente compendio sede della John Cabot University, sito in Via Lungara, 233 nel Comune di Roma nel rione denominato Trastevere.

Tale rione, si trova sulla riva ovest (riva destra) del fiume Tevere, a sud della Città del Vaticano. Il suo nome deriva dal latino trans Tiberim (al di là del Tevere), che era anche il nome di una delle regioni augustee.

Trastevere mantiene ancora il suo carattere storico grazie alle strade tortuose coperte di sampietrini su cui si affacciano numerose case popolari medioevali ed è sempre stato uno dei quartieri più vivi, caratteristici e autosufficienti, dal punto di vista dei servizi, della Capitale.

La localizzazione del complesso è prospiciente il fiume Tevere nel tratto compreso tra Ponte Mazzini e Ponte Sisto, e antistante Palazzo Corsini, sede della stessa Accademia Nazionale dei Lincei e della Galleria Nazionale di Arte Antica, e l'Orto Botanico di Roma. La zona in cui insiste il compendio immobiliare è caratterizzata dai seguenti fattori posizionali:

Fattori posizionali	Indicatore	Descrizione
Zona OMI	B14	TRASTEVERE (VIA DELLA LUNGARA)
Fascia OMI	Centrale	Zona centrale che comprende il rione Trastevere tra il Tevere e il Gianicolo
Servizi pubblici	Vicini	Buona la dotazione di servizi pubblici, nella zona sono presenti scuole, ufficio postale, farmacia e sportelli bancari
Servizi commerciali	Vicini	Sono presenti negozi di vario genere
Trasporti pubblici	Vicini	La dotazione dei trasporti pubblici è ottima, in quanto sono presenti numerose fermate ATAC del trasporto su gomma e nei pressi anche la linea tramviaria
Infrastrutture viarie principali	Vicini	Lungotevere Farnesina
Verde Pubblico	Vicino	Orto Botanico di Roma
Dotazione parcheggi	Lontani	I parcheggi pubblici sono insufficienti a soddisfare la richiesta
Livello di urbanizzazione	Ottima	La zona è completamente urbanizzata
Attrattività turistico commerciale	Ottimo	Orto Botanico, Villa Farnesina, Palazzo Corsini, Belvedere del Gianicolo, La fontana dell'Acqua Paola, Porta San Pancrazio

2.2. Notizie di carattere storico

Le notizie storiche di seguito riportate sono state dedotte da diversi siti web (Wikipedia, sito dell'Accademia dei Lincei e altri). Il complesso immobiliare "Villa Farnesina" si trova su via della Lungara, nel rione Trastevere, nel Municipio I ed è uno degli edifici più rappresentativi dell'architettura rinascimentale del primo Cinquecento. Progettata dall'architetto Baldassarre Peruzzi, fu il prototipo della villa suburbana romana e la sua realizzazione ebbe notevole risonanza, anche perché a partire dal 1511, completate le murature, la residenza fu affrescata secondo un programma iconografico di straordinaria ampiezza affidato ai più grandi artisti del periodo: lo stesso Peruzzi, Sebastiano del Piombo, Raffaello Sanzio e la sua scuola (compreso Giulio Romano) e "Il Sodoma".

Fu costruita dal 1506 al 1512 dal giovane architetto Peruzzi per il ricchissimo banchiere senese Agostino Chigi, grande mecenate e personaggio di spicco nella Roma di inizio Cinquecento, che aveva accumulato una grande fortuna dai proventi della vendita dell'allume della Tolfa e che godeva della protezione di papa Giulio II prima, e Leone X poi. La Farnesina, che all'epoca era detta semplicemente villa Chigi, fu la prima villa nobile suburbana di Roma ed ebbe fin dall'inizio un grande risalto, venendo presto citata e imitata. Gli interventi architettonici, sebbene potessero dirsi conclusi nel 1512, si protrassero per altri lavori fino al 1520.

Con la morte del Chigi, nel 1520, la villa decadde e venne depauperata degli arredi e delle opere d'arte. Nel 1580 fu acquistata dal cardinale Alessandro Farnese e diventò Villa Farnesina dal nome del suo nuovo proprietario. Nel 1714 divenne di proprietà dei Borbone di Napoli e nel 1864 vi si insediò l'ambasciatore Bermudez de Castro, che, due anni dopo, promosse una serie di pesanti restauri. Nel 1884 l'apertura del Lungotevere comportò la distruzione di una parte dei giardini e della loggia sul fiume, che forse era stata disegnata da Raffaello.

Dal 1927 appartiene allo Stato italiano, che l'ha fatta restaurare negli anni tra il 1929 e il 1942 per destinarla all'Accademia d'Italia con ulteriori interventi di recupero negli anni tra il 1969 e il 1983. Ora è proprietà dell'Accademia dei Lincei, che la usa come sede di rappresentanza e ospita, al primo piano, il Gabinetto nazionale delle stampe.

L'ingresso è oggi dalla facciata posteriore (la facciata principale è quella con due avancorpi laterali); ciò che caratterizza la costruzione e la decorazione è lo stretto legame tra il giardino e la villa, come se ciascuno rappresentasse la continuazione ideale dell'altro.

L'edificio, su due piani, ha una innovativa pianta a ferro di cavallo, che si apre verso il giardino con due ali tra cui è posta una loggia situata nel piano terreno e composta da cinque archi che sono attualmente chiusi da successive vetrate protettive installate a salvaguardia degli affreschi. Tale schema consente uno stretto legame tra il giardino e la villa, infatti, la loggia serviva da palcoscenico per le feste e per le rappresentazioni teatrali organizzate dal proprietario. Il giardino all'italiana che completava la villa è stato molto alterato nel tempo.

L'edificio si distingue dai modelli bramanteschi correnti nella Roma di inizio secolo anche nella definizione delle facciate: non sono presenti, ad esempio, né il bugnato né i relativi archi alle finestre al piano terra, né colonne o elementi di

rivestimento in marmo. Manca un forte rilievo plastico delle membrature architettoniche dei prospetti, ridotte a due ordini di lesene tuscaniche, che si profilano con leggerezza sul paramento murario. In alto i prospetti sono conclusi da un piano ribassato, un attico di servizio, con all'esterno un fregio a rilievo di putti e ghirlande, dove si aprono finestrelle, al di sotto del cornicione.

L'aspetto originario dell'edificio presentava anche all'esterno ampie superfici affrescate, di cui rimangono oggi solo piccole tracce non leggibili.

Accedendo si incontra per primo un atrio, creato nel XIX secolo, che porta alla Loggia di Psiche, in cui è dipinto il ciclo con le *Storie di Amore e Psiche*, tratte da Apuleio, opera di Raffaello e dei suoi allievi.

Segue a sinistra la sala del Fregio, mentre a destra troviamo la Sala di Galatea, con il celebre trionfo di Galatea di Raffaello, un tempo con archi aperti sul giardino, che vennero chiusi nel 1650.

Al primo piano la vasta sala delle Prospettive, affrescata dal Peruzzi nel 1518-1519, è uno dei primi esempi di prospettiva nella pittura. Essa rappresenta la continuazione ideale delle logge del pianterreno; attraverso il finto loggiato si scorgono vedute paesistiche: paesi arroccati, scorci di campagna, e nel fondo, contro il cielo luminoso, è la città (la Chiesa di Santo Spirito, una basilica romanica, la porta Settimiana).

Sul lato sinistro tre porte comunicano con un'altra ala della Palazzina, sede dell'Istituto Nazionale della Grafica; sul fondo vi è la Sala delle Nozze di Alessandro Magno e Roxane, camera da letto di Agostino Chigi e della sua consorte, affrescata da "Il Sodoma" con scene della vita di Alessandro Magno.

La villa Farnesina è interessata anche da ritrovamenti archeologici localizzati sotto una parte del giardino, dove è stata ritrovata, nel XIX secolo, una lussuosa casa, risalente all'epoca augustea, che si ritiene possa essere stata la residenza di Marco Vipsanio Agrippa e Giulia Maggiore. Tale residenza è stata denominata Casa della Farnesina ed è particolarmente ricca di affreschi, molti dei quali sono oggi a Palazzo Massimo alle Terme.

In adiacenza ai giardini di Villa Farnesina, è situato l'altro complesso immobiliare oggetto della presente valutazione, sede della John Cabot University, con accesso dal civico 223 di Via della Lungara. Esso ospita l'Aula Magna Regina e la Biblioteca Frohring, una delle più complete biblioteche italiane in lingua inglese, oltre a numerose sale studio, strutture per la produzione di media, un giardino di meditazione e uffici amministrativi della JCU.

2.3. Uso attuale dei cespiti

Villa Farnesina attualmente è sede di rappresentanza dell'Accademia Nazionale dei Lincei ed è visitabile quale museo in giorni e ad orari prestabiliti per ammirare le opere pittoriche presenti nelle sue sale.

Gli altri fabbricati del complesso sono destinati ad ospitare uffici strumentali al complesso museale mentre il fabbricato a destinazione residenziale avente accesso da Via della Lungara, 231, è sede del Circolo Scandinavo degli Artisti e degli Scienziati.

Il fabbricato costruito in prossimità del compendio immobiliare Villa Farnesina è il Guarini Campus, sede storica della John Cabot University, che ospita ormai da

quasi 40 anni la sede della prestigiosa università americana, con regolare contratto di locazione con la proprietaria Accademia Nazionale dei Lincei.

2.4. Caratteristiche e stato manutentivo delle unità immobiliari

Le caratteristiche sono state desunte dalle planimetrie presenti all'archivio di questo Ufficio mentre lo stato manutentivo è stato desunto dalle immagini tratte dal web.

Il complesso immobiliare afferente **Villa Farnesina** è composto da 4 corpi di fabbrica come di seguito specificato.

Corpo A - La Villa Farnesina, costituita da un blocco centrale, che presenta un loggiato a cinque arcate, sul quale si aprono due ali laterali, si sviluppa su sei livelli: piano interrato (altezza pari a 4 mt), piano terreno (altezza variabile da 5,30 a 7,50 mt), primo ammezzato (altezza pari a 2,5 mt), primo piano (altezza variabile da 5 a 7,50 mt), secondo mezzanino (altezza pari a 2,7 mt), e belvedere costituito da un'altana che sovrasta l'edificio (altezza pari a 4 mt).

Un duplice ordine di lesene doriche scandisce le pareti esterne, concluse in alto da un cornicione con putti e festoni. Ciò che caratterizza la costruzione e decorazione è lo stretto legame tra il giardino all'italiana e la villa, come se ciascuno rappresentasse la continuazione ideale dell'altro.

In origine, l'accesso avveniva attraverso la Loggia di Amore e Psiche, sul lato nord, mentre l'attuale ingresso per il pubblico si trova sulla facciata posteriore, nel lato sud.

I locali di rappresentanza, visitabili nell'ambito del circuito museale, sono la Loggia di Galatea, dove ci sono affreschi di Raffaello, Sebastiano del Piombo e Baldassarre Peruzzi, la Loggia di Amore e Psiche, dove sulla volta campeggia l'affresco realizzato nel 1518 da Raffaello e dalla sua bottega; l'attigua Stanza del Fregio, così chiamata dal fregio dipinto al sommo delle pareti da Baldassarre Peruzzi. Da qui si sale al primo piano, dove si passa nella Sala delle Prospettive, affacciata a sud e affrescata da Baldassarre Peruzzi e bottega, che rappresenta la continuazione ideale delle logge del pianterreno, mentre sul fondo vi è l'attigua stanza da letto di Agostino Chigi, la Sala delle Nozze di Alessandro Magno e Roxane, la cui decorazione si deve a Giovanni Antonio Bazzi, detto "Il Sodoma". Dalle finestre del primo piano si gode di un'ampia vista su tutto il giardino all'italiana in cui la villa stessa è completamente immersa, nella cui parte antistante insiste una fontana circolare.

Il fabbricato è in muratura portante con orizzontamenti in parte piani, in parte voltati a botte o a crociera affrescati ed è dotato di due corpi scala che collegano i diversi piani. I pavimenti sono rivestiti in marmo decorato e le pareti sono riccamente decorate con fregi, lesene, marmi e decorazioni. Le aperture in facciata sono costituite da due ordini di finestre delimitate da lesene e cornicioni. Gli infissi sono in legno con scuri interni in legno decorato. L'altana sulla copertura costituiva il belvedere della villa, dal quale si godeva della vista sul Tevere. Si ipotizza la presenza degli impianti idrico-sanitario, fognario, di riscaldamento, elettrico e di sorveglianza. Come dimostrano le immagini tratte dal web (*allegato 7*), le *Caratteristiche architettoniche* si ritengono Di pregio, il *Livello delle finiture e dello stato manutentivo* si ritiene Elevato, la *Localizzazione*

di dettaglio dell'edificio si ritiene Ricercata, la Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu si ritiene Di pregio.

Corpo B – Tale corpo di fabbrica è costituito da 3 piani fuori terra e un piano interrato. Costituito da un corpo allungato che nella parte opposta alla Villa termina con una forma ad emiciclo. Il piano interrato è occupato da un unico ambiente sottostante la parte dell'edificio caratterizzata dall'emiciclo, avente con un'altezza netta interna pari a 2,40 mt. Al piano terra, di altezza pari a 4,80 mt, ci sono diversi ambienti, due corpi scale e un impianto di sollevamento. Sul lato opposto alla Villa insiste una grande sala che culmina nell'emiciclo. I piani primo e secondo, destinati agli uffici, hanno altezza variabile tra i 3,5 e 3,8 mt e si sviluppano solo nella parte antistante.

La struttura è in muratura con orizzontamenti piani. I prospetti esterni sono scanditi da tre ordini di finestre, arcate al piano terra e finestre contornate da lesene e cornicioni ai piani primo e secondo, con infissi in legno e scuri interni in legno. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate. La copertura è di tipo piano praticabile. L'accesso è garantito dal grande portone posto sulla recinzione del complesso al civico 229. Si ipotizza la presenza degli impianti idrico-sanitario, fognario, di riscaldamento, elettrico e di sorveglianza. Le rifiniture interne non sono note in quanto non è stato eseguito il sopralluogo, pertanto lo stato manutentivo viene considerato normale.

Corpo C – Tale corpo nasce come fabbricato a servizi del complesso ed in esso sono ubicate 4 unità immobiliari a destinazione residenziale non ben identificate fisicamente, ma individuate catastalmente. Al piano terra, di altezza interna pari a 3,50 mt, insiste il subalterno 2; al piano primo, di altezza interna pari a 4 mt, insiste il subalterno 3 e al piano secondo, di altezza interna pari a 3,40 mt insistono i subalterni 4 e 5. La struttura è in muratura con orizzontamenti piani. I prospetti esterni sono scanditi da tre ordini di finestre, contornate da cornicioni, con infissi in legno e scuri interni in legno. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate. La copertura è mista con tetto a falde e in parte di tipo piano praticabile. Attualmente questo edificio, ricompreso nel perimetro del complesso e ubicato nel giardino di Villa Farnesina, è sede del Circolo Scandinavo degli Artisti e degli Scienziati, con accesso da Via della Lungara, 231. Si ipotizza la presenza degli impianti idrico-sanitario, fognario, di riscaldamento, elettrico e di sorveglianza. Le rifiniture interne non sono note in quanto non è stato eseguito il sopralluogo, pertanto lo stato manutentivo viene considerato normale.

Corpo D – Questo fabbricato costituisce la casa del custode del complesso ed è posta in posizione marginale nel parco, in prossimità della Salta del Buon Pastore, con un lato adiacente alla recinzione in muratura, ed è costituito da un piano terra con altezza interna pari a 3 mt un portico antistante verso via della Lungara e da un piano sottostante che comprende anche l'area del portico di altezza netta interna pari a 3,20 mt. In tale fabbricato insiste con molta probabilità l'unità immobiliare identificata catastalmente al subalterno 501 con categoria catastale A/2 (abitazione civile). La comunicazione tra i piani è garantita attraverso scale esterne mentre l'accesso dall'esterno può avvenire sia da Lungotevere che da Via della Lungara attraverso una porta più modesta

presente nella recinzione. La struttura è in muratura con orizzontamenti piani. I prospetti esterni hanno finestre in legno e le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate. La copertura è di tipo piano praticabile. Si ipotizza la presenza degli impianti idrico-sanitario, fognario, di riscaldamento, elettrico e di sorveglianza. Le rifiniture interne non sono note in quanto non è stato eseguito il sopralluogo, pertanto lo stato manutentivo viene considerato normale.

Per quanto riguarda le caratteristiche relative all'intero compendio si constata la localizzazione di pregio, l'elevata qualità dell'affaccio nonché la tipologia architettonica di pregio per la Villa Farnesina.

Il complesso immobiliare afferente la **John Cabot University**, fisicamente separato dal precedente, è composto da 5 piani collegati tramite due corpi di scale così suddivisi:

- piano seminterrato, di altezza netta interna variabile da 2,95 mt a 3,50 mt, destinato in parte a locali principali e in parte a depositi e magazzini;
- piano terra, di altezza netta interna variabile da 2,70 mt a 5,80 mt, dove ci sono le aule destinate all'insegnamento, ambienti ad uso comune e servizi igienici, oltre ad un cortile interno al quale si accede direttamente dal civico 233 di Via della Lungara. E' presente anche un altro cortile interno in posizione laterale al corpo di fabbrica;
- piano ammezzato, di altezza variabile da 2,60 mt a 3,40 mt, dove si sviluppa solo nell'ala a nord-ovest del fabbricato con ambienti che si sviluppano intorno ad una chiostрина interna;
- piano primo, di altezza netta interna variabile da 2,85 mt a 3,90 mt, dove ci sono altri ambienti a servizio dell'istituto accademico e servizi igienici, che si affacciano direttamente sui cortili interni.
- piano secondo in cui sono ubicati due locali tecnici e i terrazzi di copertura del fabbricato completamente praticabili.

La struttura è in muratura portante con orizzontamenti piani e tetto a terrazza praticabile. Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate, gli infissi esterni sono in parte in legno, in parte in ferro con persiane in legno. Non si hanno informazioni per quanto riguarda le rifiniture interne in quanto non è stato eseguito il sopralluogo, tuttavia, secondo quanto dichiarato dalla proprietà nel DOCFA prot. RM0267790 del 11/08/2020, il fabbricato è dotato di impianto idrico, elettrico, gas, telefonico, fognario e di riscaldamento centralizzato.

Non essendo stato svolto il sopralluogo, non note le caratteristiche interne effettive: ai fini estimativi si assumono le *Caratteristiche architettoniche*, il *Livello delle finiture e dello stato manutentivo*, la *Localizzazione di dettaglio dell'edificio* e la *Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu* tutte normali.

Inoltre, nel 2005 è stato presentato a questo Ufficio il DOCFA prot. RM0426254 in atti dal 29/05/2013 per ampliamento, fusione, cambio di destinazione d'uso parziale, successivo alla pratica di condono prot. 121438/87 e alla denuncia di inizio attività n. 40138/2005, con il quale la proprietà propone la categoria catastale B/5 in quanto trattasi di locali per attività di università, dichiarata 'non commerciale' ai sensi dell'art. 34, comma 8bis della L. 154/89 ed equiparata a università pubblica come da dichiarazione del Ministero della Pubblica Istruzione in data 011/12/1990.

2.5. Consistenza immobiliare

Per quanto attiene l'intero compendio in valutazione è stata individuata la consistenza immobiliare come la somma reale delle superfici coperte e delle superfici scoperte, omogeneizzata mediante l'utilizzo di coefficienti di ragguglio secondo quanto stabilito dal D.P.R. n.138/98 per quanto concerne i piani interrati, considerati come locali a servizio direttamente comunicanti, e il giardino esterno, considerato come corte pertinenziale di Villa Farnesina. Si specifica che i coefficienti di ragguglio sono quelli individuati dal DPR 138/98, per la tipologia edilizia terziaria, più simile a quella oggetto della valutazione. Le misurazioni sono state effettuate sulle planimetrie in formato cartaceo, presenti all'archivio cartaceo 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.

Le superfici sono state individuate e classificate per piano e per fabbricato, i conteggi eseguiti forniscono i seguenti valori:

COMPLESSO IMMOBILIARE VILLA FARNESINA				
	Piano	Superficie	Coefficienti ragguglio	Consistenza
Corpo A	S1	774	0,5	387
	PT	774	1	774
	AMM1	383	1	383
	P1	774	1	774
	AMM2	774	1	774
	ALTANA	88	1	88
	AREA ESTERNA	16360	0,1	1636
TOTALE				4816
Corpo B	S1	287,5	0,5	143,75
	PT	599	1	599
	P1	283,5	1	283,5
	P2	283,5	1	283,5
TOTALE				1309,75
Corpo C	PT	493,5	1	493,5
	P1	434,7	1	434,7
	P2	427,5	1	427,5
TOTALE				1355,7
Corpo D	PT	56,8	1	56,8
	P1	131,7	1	131,7
	P2	427,5	1	427,5
A/2	P1	70	1	70
TOTALE				686

COMPLESSO IMMOBILIARE JOHN CABOT UNIVERSITY				
Piano	Destinazione	Superficie	Coefficienti ragguglio	Consistenza
S1	Locali servizio	142	0,5	71
	Locali principali	513	1	513
PT	Locali principali	1269	1	1269
	Locali servizio	12	0,5	6
	Terrazzo	31	0,1	3,1
	Cortili interni	663	0,1	66,3
AMM1	Locali principali	147	1	147
	Balcone	4	0,1	0,4
P1	Locali principali	807	1	807
	Balconi/Terrazzi	244	0,1	24,4
P2	Locali principali	28	1	28
	Locali servizio	4	0,5	2
	Locali tecnici	36	0,5	18
	Terrazzi	540	0,1	54
TOTALE				3009,2

Per il complesso sede della John Cabot University, il piano seminterrato è stato considerato in parte accessorio direttamente comunicante e non per l'intera superficie, in quanto nel DOCFA prot. RM0426254 del 25/09/2013, le superfici destinate ad accessori sono di gran lunga inferiori alla superficie dell'intero piano seminterrato pertanto solo la parte destinata a magazzini è stata raggugliata al 50%.

PARTE III – DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEI BENI

3. DESCRIZIONE URBANISTICA E TECNICO-LEGALE

3.1. Il quadro normativo vigente

Il contesto normativo alla cui disciplina sono soggetti gli immobili in valutazione riguarda il solo compendio afferente Villa Farnesina, poiché esso è ricompreso nell'elenco dei beni tutelati dalla Soprintendenza Speciale Archeologia, Belle arti e Paesaggio di Roma con codice ID 359929 e atto specifico di imposizione del vincolo storico-artistico-architettonico ai sensi della L. 1089/1939, di cui non si conoscono gli estremi.

3.2. L'applicazione di norme cogenti

Non si è in presenza di fattispecie che impongono, anche in tempi ristretti, l'esecuzione di opere indispensabili all'utilizzo del bene.

3.3. La descrizione urbanistica

Dal punto di vista urbanistico, l'area e le porzioni immobiliari oggetto di stima, nel Nuovo Piano Regolatore Generale (approvato con del. C.C. n. 18/2008) in Sistemi e Regole ricade in (Città Storica) Edifici e Complessi Speciali - C2 - Ville storiche.

Le NTA del PRG del Comune di Roma al capo 2 articolo 20 normano tale zonizzazione:

"Per Città Storica si intende l'insieme integrato costituito dall'area storica centrale interna alle mura, dalle parti urbane dell'espansione otto-novecentesca consolidata interne ed esterne alle mura e dai singoli siti e manufatti localizzati nell'intero territorio comunale che presentano una identità storico-culturale definita da particolari qualità, riconoscibili e riconosciute dal punto di vista dei caratteri morfogenetici e strutturanti dell'impianto urbano e di quelli tipomorfologici, architettonici e d'uso dei singoli tessuti, edifici e spazi aperti, anche in riferimento al senso e al significato da essi assunto nella memoria delle comunità insediate.

All'interno della Città Storica, gli interventi edilizi e urbanistici, nonché le iniziative di promozione sociale ed economica, sono finalizzati alla conservazione e valorizzazione delle qualità esistenti, nel rispetto delle peculiarità di ciascuna delle componenti insediative, e sono volti al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) la conservazione dei tessuti edilizi esistenti e degli specifici e stratificati caratteri storico-morfologici, anche attraverso l'eliminazione delle superfetazioni;*
- b) la preservazione della destinazione residenziale prevalente, nonché del tessuto commerciale e artigianale che riveste un valore storico-artistico e di identità sociale e culturale;*
- c) l'integrazione delle attrezzature e dei servizi mancanti per il consolidamento della funzione residenziale e lo svolgimento delle altre funzioni compatibili;*
- d) il trasferimento delle sedi direzionali, al fine di ridurre il carico urbanistico nei Tessuti più centrali e favorire la distribuzione policentrica di tali funzioni;*
- e) il restauro dei complessi e degli edifici speciali con la conferma, la riscoperta e la valorizzazione del loro ruolo storico-morfologico, funzionale e simbolico nella struttura urbana;*
- f) la tutela e valorizzazione dei beni di archeologia antica e medievale, siano essi parti strutturali, tecnologiche o decorative inglobate in costruzioni di epoca successiva ovvero organismi edilizi autonomi (torri, oratori, fortificazioni, ecc.);*
- g) la manutenzione e il recupero degli spazi aperti esterni (strade, piazze, parchi e giardini) e interni (corti, orti e giardini), come componenti strutturanti dei diversi impianti insediativi;*
- h) la riqualificazione degli edifici e delle aree degradate, anche attraverso interventi di demolizione con o senza ricostruzione, e ridisegno degli spazi aperti.*

La Città Storica si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Edifici e complessi speciali;
- c) Spazi aperti;
- d) Ambiti di valorizzazione.

Art.32. Edifici e complessi speciali. Norme generali

1. Si intendono per Edifici e complessi speciali della Città storica i complessi archeologico-monumentali e gli edifici speciali singoli e aggregati, comprensivi degli spazi aperti di pertinenza e di quelli pubblici (piazze, strade, giardini) ad essi connessi in un rapporto di inscindibile unità, che assumono o possono assumere nella struttura urbana una notevole rilevanza urbanistica, morfologica, simbolica e funzionale.

2. Gli Edifici e complessi speciali sono individuati nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1:5.000, e si articolano in:

- CAM-Centro archeologico monumentale;
- C1-Capisaldi architettonici e urbani;
- C2-Ville storiche;
- C3-Grandi attrezzature e impianti post-unitari;
- C4-Edifici speciali isolati di interesse storico, architettonico e monumentale.

Art.35. Ville storiche (C2)

1. Sono Ville storiche gli edifici con tipologia a villa o palazzo, singoli o aggregati ad edifici secondari (casino, palazzina, stalla, rimessa, uccelliera, dipendenza rurale, ecc.), tali da definire un "complesso-villa" caratterizzato dall'inscindibile unità con lo spazio aperto a parco o giardino, la cui natura e dimensione, anche se oggi residua, ha rivestito e riveste un ruolo strutturante nella configurazione urbana.

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art.9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1 e DR1, come definiti dall'art.32, comma 5; a Villa Chigi e Villa Ada sono consentiti interventi di categoria AMP, finalizzati all'ampliamento degli asili nido non eccedente i 200 mq di SUL e 500 mq di area verde di pertinenza.

3. Sugli spazi aperti sono ammessi gli interventi di "Restauro ambientale" (REA), ai sensi dell'art.10, da definire nell'ambito di un progetto unitario che garantisca la conservazione dei caratteri storici, artistici, costruttivi e botanici delle pavimentazioni, dei manufatti e delle piantumazioni esistenti nei giardini storici e nelle aree verdi qualificate.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art.32, comma 7, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

- a) sono escluse le seguenti destinazioni: Abitative Abitazioni singole; Medie e Grandi strutture di vendita, Artigianato di servizio, Attrezzature collettive con SUL oltre i 500 mq, Turistico-ricettive; Produttive; Agricole; Parcheggi non pertinenziali;
- b) la modifica delle destinazioni d'uso di singoli edifici che compongono il "complesso villa" è consentita solo se compatibile con le capacità strutturali e le caratteristiche spaziali e tipo morfologiche espresse dai

corpi di fabbrica con l'obiettivo di preservare i caratteri tipologici, morfologici e costruttivi degli edifici;

c) le destinazioni Agricole sono ammesse unicamente in presenza di attività rurali ancora in atto;

d) negli spazi aperti destinati a parchi pubblici possono essere previste attività ludico-ricreative stagionali che non richiedano attrezzature fisse.

5. Le piccole strutture di vendita sono ammesse solo per la commercializzazione di prodotti culturali, editoriali e merchandising.

Come specificato nelle NTA, il CAM è costituito dal complesso di elementi architettonici e urbani che, per il proprio valore storico, archeologico, architettonico, monumentale e ambientale (...) assumono valore fondante della forma urbana di Roma.

Gli interventi urbanistico-edilizi possibili all'interno di quest'area come da NTA come individuati dall'art 9 delle NTA sono:

- **Manutenzione Ordinaria**, quindi opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture dell'edificio o opere necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- **Manutenzione Straordinaria**, quindi opere necessarie a rinnovare e sostituire parti anche strutturali dell'edificio, nonché a realizzare ed integrare servizi igienico-sanitari e tecnologici, senza alterare volumi e superfici e che non comportino modifiche alla destinazione d'uso;
- **Restauro e risanamento conservativo**, quindi interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio ed assicurarne la funzionalità mediante opere che rispettino gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio e che ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili;
- **Ristrutturazione edilizia (RE1)**, ristrutturazione edilizia senza aumento di SUL, senza modifica di sagoma e senza alterazione dell'aspetto esteriore degli edifici. Ristrutturazione edilizia finalizzata a preservare, ripristinare e valorizzare (anche con adeguamento funzionale) i caratteri tipologici, formali e costruttivi preesistenti, impropriamente alterati da interventi successivi al PRG del 1883
- **Demolizione e ricostruzione (DR1)**, demolizione, anche senza ricostruzione, e comunque senza aumento di SUL, di edifici privi di valore storico-architettonico ed in contrasto con i caratteri storici ed ambientali del contesto e realizzati successivamente al PRG del 1883.

Tali informazioni urbanistiche non incidono sul valore dell'immobile e, per quanto sopra esposto, si ipotizza l'utilizzo attuale conforme alle stesse.

3.4. Le certificazioni di conformità

A questo Ufficio non sono state fornite né indicazioni, né la documentazione relativa alle certificazioni di conformità alle norme vigenti da parte della proprietà, pertanto si procede alla valutazione nel presupposto che sussista la conformità.

3.5. I contratti di locazione

Il fabbricato in cui ha sede la John Cabot University è regolarmente locato con contratto di locazione da parte della proprietà all'ente accademico stesso, ma a questo Ufficio non sono stati forniti né gli estremi della registrazione, né l'importo del canone locativo. Per quanto riguarda il fabbricato in cui ha sede il Circolo Scandinavo non si conosce lo stato della locazione.

3.6. Le servitù e altri diritti reali

Questo Ufficio non è a conoscenza di eventuali servitù e/o altri diritti reali presenti sugli immobili in esame, pertanto la valutazione viene eseguita considerando gli immobili liberi da vincoli, pesi ed oneri di qualsiasi natura, a meno di quelli qui menzionati, da diritti di terzi e da privilegi di ogni specie.

3.7. Esame di ulteriori dati tecnico-legali

Allo scrivente Ufficio non sono noti altri dati tecnico-legali attestanti l'adeguamento degli immobili alle norme in materia di sicurezza e di prevenzione incendi, in quanto non sono state trasmesse dalla proprietà le certificazioni relative e quelle edilizie e urbanistiche; pertanto si sono assunte a base della valutazione i seguenti presupposti estimativi:

- lo stato di fatto attuale è legittimo dal punto di vista urbanistico-edilizio;
- il compendio non è interessato da abusi edilizi;
- le aree esterne non possiedono ulteriori potenzialità edificatorie in base ai vigenti strumenti urbanistici;
- il compendio è legittimo formalmente e sostanzialmente in ordine ai titoli di provenienza;
- gli impianti sono conformi alle normative di settore e gli immobili adeguati alle norme in materia di sicurezza e di prevenzione incendi.

PARTE IV – PROCESSO DI VALUTAZIONE

4. CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

4.1. Generalità e cenni sulle metodologie di stima dei beni immobiliari

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta. L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

- l'approccio di mercato (approccio di tipo commerciale) che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore venale;
- l'approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- l'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il classico valore

di capitalizzazione sia il valore, di tradizione anglosassone, derivante dalla attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore venale in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi. Evidentemente il valore venale rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorché siano in gioco finalità come quella della compravendita di immobili.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore venale di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi, come di seguito specificato.

La metodologia diretta, basata sulla comparazione diretta dei prezzi, applicabile nel caso in cui si realizzino una pluralità di condizioni al contorno, quali:

- esistenza di beni simili al bene da stimare;
- dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare;
- conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello della stima.

La comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici, regressivi).

Le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici, si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta e si basano sulla ricerca indiretta del valore venale, effettuata ricercando, sempre comparativamente, uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione, ecc.) visti, in questo caso, non come aspetti economici autonomi ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico di mercato. In particolare l'utilizzo delle metodologie indirette si attua proprio mediante:

- un approccio tecnico, ad esempio, ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, e che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore venale, ovvero:

il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato sul mercato; in tal caso, il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore venale del bene trasformato ed il costo della trasformazione;

il valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le stesse utilità; in tal caso, si ricercherà indirettamente il valore equiparandolo

alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato;

il valore complementare, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo; in tal caso, si ricercherà indirettamente il valore venale come differenza fra il valore venale dell'intero e quello della porzione residua.

L'utilizzo dell'uno e dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

L'approccio di mercato è applicabile solo in presenza di un mercato dinamico relativo al segmento di appartenenza dell'immobile. Il mercato va considerato dinamico quando consente la raccolta di un numero sufficiente di dati di compravendita. Tali dati devono essere idonei a sviluppare analisi comparative mediante l'applicazione di metodi pluriparametrici.

5. SCOPO DELLA STIMA

Scopo della stima è quello di determinare, con riferimento all'attualità, il più probabile valore venale, ai fini inventariali, del compendio immobiliare afferente Villa Farnesina sito in Lungotevere Farnesina, 10 e Via della Lungara, 229-231 e del compendio immobiliare sede della John Cabot University sito in Via della Lungara, 233, nel Comune di Roma, considerati nello stato di manutenzione e conservazione desunto dalle immagini tratte dal web e secondo l'uso attuale. Pertanto, esaminata la richiesta e la documentazione reperita, questo Ufficio ritiene procedere alla valutazione di cui trattasi tenendo conto dei principi fondamentali dell'Estimo e delle disposizioni interne in materia estimale e, quindi, dell'usuale dottrina e prassi dell'estimo consolidato sia per quanto riguarda i criteri sia per quanto attiene alle metodologie.

6. ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

6.1. *Analisi generale del mercato immobiliare*

Per la comprensione del mercato immobiliare si analizzano i dati relativi a NTN, quotazioni medie e variazioni percentuali, afferenti sia l'intero territorio nazionale che il comune di Roma, pertanto occorre precisare che:

- le aree territoriali sono porzioni del territorio nazionale identificate geograficamente in base alla loro ubicazione;
- il dato NTN rappresenta il numero di transazioni di unità immobiliari "normalizzate" (le compravendite dei diritti di proprietà sono "contate" relativamente a ciascuna unità immobiliare tenendo conto della quota di proprietà oggetto di transazione);
- il dato IMI rappresenta l'intensità del mercato immobiliare ed è dato dal rapporto tra NTN e stock.
- Il dato STN rappresenta la superficie delle transazioni normalizzata.

Per quanto riguarda i compendi in valutazione, le considerazioni sopra esposte, portano a considerare i dati raccolti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) di questa Agenzia e pubblicati a cura dell'Ufficio Studi, esclusivamente ai fini descrittivi, in quanto l'analisi statistica dell'Osservatorio riguarda beni appartenenti a segmenti immobiliari che hanno mercato e beni afferenti la tipologia dei musei e/o di scuole e università sono particolari nel loro genere e seppure si dovessero registrare dati di mercato, sarebbero talmente pochi da non consentire uno studio dell'andamento del mercato, pertanto, di seguito, si riportano i dati di mercato in generale per i segmenti di mercato afferenti il residenziale (tipologia edilizia di porzioni immobiliari presenti nel compendio Villa Farnesina) e non.

Segmento di mercato residenziale

Dalla pubblicazione a cura dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare "Residenziale - Statistiche IV 2020", ultima in ordine temporale, si evince che nel quarto trimestre 2020, per i volumi di compravendita del settore residenziale, continua e si rafforza la tendenza positiva già rilevata nel terzo trimestre, dopo i forti cali registrati nei primi due trimestri. Come si evince dalla tabella 1, sono quasi 15 mila in più le abitazioni scambiate rispetto al quarto trimestre 2019, +8,8% in termini di variazione tendenziale. Rispetto al terzo trimestre del 2020, in cui il segno positivo delle variazioni tendenziali era stato rilevato a livello nazionale solo per i comuni non capoluogo, in questo trimestre si registrano variazioni positive sia per i capoluoghi (+2,9%) sia per i comuni minori (+11,8%); solo nei capoluoghi del Sud il complesso degli scambi di abitazioni restituisce un tasso tendenziale appena negativo (-0,1%). Significativo è il dato del Centro, che registra la più alta crescita degli scambi nel IV trimestre (+12,3%), trainato sicuramente dal dato sui comuni minori (+16,8%), ma anche del buon rialzo dei volumi di compravendita nei comuni capoluogo (+6,9%), il più alto tra le aree del Paese. Nelle Isole capoluoghi e non capoluoghi mostrano un aumento simile degli scambi, +5,9% e +8% rispettivamente. Nelle altre aree la distanza dei tassi tendenziali, tra capoluoghi e comuni minori, rimane elevata. Al Nord Ovest e Nord Est, in particolare, mentre nei capoluoghi gli scambi di abitazioni sono in aumento dell'1%, negli altri comuni il tasso tendenziale di crescita supera il 10%.

Tabella 1: NTN e variazione % tendenziale annua abitazioni, per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	NTN IV 2019	NTN I 2020	NTN II 2020	NTN III 2020	NTN IV 2020	Var % NTN III 20/III 19	Var % NTN IV 20/IV 19
Capoluoghi	18.194	12.884	12.907	13.693	18.368	-8,2%	1,0%
Non capoluoghi	40.447	26.790	27.933	34.372	45.757	8,3%	13,1%
Nord -Ovest	58.641	39.674	40.840	48.065	64.125	3,0%	9,4%
Capoluoghi	10.544	7.553	7.869	8.093	10.646	-7,3%	1,0%
Non capoluoghi	23.954	15.518	17.045	20.291	26.550	4,7%	10,8%
Nord -Est	34.497	23.071	24.914	28.383	37.196	1,0%	7,8%
Capoluoghi	15.145	11.476	11.364	11.745	16.187	-9,6%	6,9%
Non capoluoghi	18.272	13.191	12.815	15.772	21.348	4,9%	16,8%
Centro	33.417	24.666	24.179	27.517	37.535	-1,8%	12,3%
Capoluoghi	7.238	5.228	4.769	5.845	7.233	2,1%	-0,1%
Non capoluoghi	20.499	14.224	12.637	18.812	22.060	11,8%	7,6%
Sud	27.737	19.452	17.406	24.657	29.293	9,4%	5,6%
Capoluoghi	4.795	3.571	3.187	3.905	5.075	-4,0%	5,9%
Non capoluoghi	9.406	6.613	5.647	8.797	10.157	12,2%	8,0%
Isole	14.200	10.185	8.835	12.702	15.232	6,7%	7,3%
Capoluoghi	55.915	40.712	40.096	43.281	57.510	-6,8%	2,9%
Non capoluoghi	112.577	76.335	76.078	98.043	125.872	8,0%	11,8%
Italia	168.492	117.047	116.174	141.324	183.381	3,0%	8,8%

Nella Tabella 5 si analizza il mercato per classi di superficie delle abitazioni compravendute, oltre che nel dettaglio delle aree territoriali. La ripresa degli scambi coinvolge tutti i segmenti, sebbene si verifichi una crescita più ampia per le abitazioni di taglio più grande, tra 115 e 145 mq (+10,7%) e oltre 145 mq (+14%); per quest'ultima classe si rileva il picco dei rialzi nell'area del Centro (+19%). Le abitazioni di taglio più piccolo, fino a 50 mq, mostrano la crescita più contenuta (+4,1%), con diminuzione degli scambi (-7,4%) solo nelle Isole.

Tabella 5: NTN IV trimestre 2020 e distribuzione percentuale abitazioni, per classi dimensionali e per area

Area	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Nord Ovest	6.370	22.276	16.649	8.569	10.260	64.125
Nord Est	2.398	10.159	9.826	6.049	8.763	37.196
Centro	3.121	12.145	10.177	5.791	6.300	37.535
Sud	3.161	7.468	7.830	5.737	5.097	29.293
Isole	1.502	4.012	3.787	3.026	2.906	15.232
Italia	16.553	56.059	48.270	29.173	33.326	183.381
Nord Ovest	9,9%	34,7%	26,0%	13,4%	16,0%	100,0%
Nord Est	6,4%	27,3%	26,4%	16,3%	23,6%	100,0%
Centro	8,3%	32,4%	27,1%	15,4%	16,8%	100,0%
Sud	10,8%	25,5%	26,7%	19,6%	17,4%	100,0%
Isole	9,9%	26,3%	24,9%	19,9%	19,1%	100,0%
Italia	9,0%	30,6%	26,3%	15,9%	18,2%	100,0%

I dati delle compravendite di abitazioni nel quarto trimestre del 2020 relativi alle otto principali città italiane, sebbene conducano a una variazione tendenziale positiva nel suo complesso, evidenziano un aumento delle transazioni solo in due città; sono infatti i dati positivi di Roma (+7,9%) e Genova (+8,4%), affiancati dalla tenuta degli scambi a Palermo, Napoli e Torino, a mantenere in campo positivo (+0,2%) il dato aggregato. Si tratta comunque di un recupero se confrontato con i pesanti cali rilevati nei trimestri precedenti (-11,2% nel terzo trimestre, -26,3% nel secondo trimestre, -15,8% nel primo trimestre).

A Milano, Bologna e Firenze gli scambi di abitazioni nel quarto trimestre del 2020 continuano ad essere inferiori a quelli dello stesso trimestre del 2019, anche se le perdite si attenuano con un tasso negativo non più a due cifre.

In termini di superficie compravenduta, i tassi tendenziali rilevati sono analoghi a quelli dei volumi di NTN (+0,4%), anche nel dettaglio delle singole città. Solo a Napoli il tasso tendenziale relativo alle superfici delle abitazioni scambiate ha segno opposto a quello del NTN. A Genova e Palermo aumenta la superficie media delle abitazioni compravendute, a Milano, di contro, le abitazioni acquistate sono più piccole, con il dato medio che scende sotto gli 80 mq.

Si registra un calo delle transazioni solo nelle classi agli estremi (fino a 50 mq e oltre 145 mq) e nella classe da 85 mq a 115 mq. Ben diversa risulta la distribuzione delle variazioni nelle singole città: Milano è l'unica città in cui si riscontrano perdite per tutti i tagli dimensionali, soprattutto per le unità più grandi (più di 115 mq); a Roma, al contrario, in tutte le classi dimensionali la variazione è positiva, meno marcata per le unità più piccole. Firenze, Bologna e Palermo presentano una tendenza negativa accentuata nella classe da 85 mq a 115 mq, in cui avvengono circa il 25% del totale delle compravendite.

Segmenti di mercato non residenziale

Secondo la pubblicazione a cura dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare "Non Residenziale – Statistiche IV 2020", ultima pubblicata in ordine temporale, dopo il forte impatto sul mercato immobiliare e sull'economia in generale, soprattutto nei primi due trimestri del 2020, determinato dalle misure adottate dal Governo italiano per contenere il diffondersi del COVID-19 e dopo alcuni segnali positivi di ripresa nel terzo trimestre, nel quarto tutti i principali segmenti del settore terziario-commerciale hanno mostrato un tasso tendenziale positivo, contribuendo così a contenere la riduzione dei volumi annuali delle compravendite comunque registrata nel 2020. Il tasso nazionale aggregato del settore, dopo il +5,4% del trimestre precedente, è stato +12,1%, il più alto degli ultimi quattro anni. I dati disaggregati per aree territoriali mostrano rialzi delle compravendite in tutte le macroaree territoriali, con tassi compresi tra il +5,2% delle Isole e il +16,7% del Nord Est; risulta confermata la tendenza, già registrata nella precedente rilevazione, ad una maggiore espansione del mercato nei comuni minori rispetto a i capoluoghi di provincia (+14,2% contro +7,1%).

Nella Tabella 3 sottostante l'analisi viene disaggregata nei quattro segmenti nei quali è stato suddiviso il settore terziario-commerciale: uffici e studi privati, negozi e laboratori, depositi commerciali e autorimesse e un quarto comprensivo

di edifici commerciali, alberghi e pensioni, istituti di credito ed uffici pubblici (categorie catastali rispettivamente D/8, D/2, D/5 e B/4).

Questa disaggregazione consente di mostrare come la tendenza espansiva del settore, come anticipato, abbia riguardato tutti i principali segmenti, pur con incidenze diverse:

Tabella 3: NTN IV trimestre 2020 e distribuzione percentuale per tipologie settore TCO

Area	Uffici e studi privati	Negozi e laboratori	Depositi commerciali e autorimesse	B/4, D/2, D/5, D/8	Totale TCO
Nord Ovest	1.412	2.944	6.475	539	11.370
Nord Est	900	1.787	3.939	437	7.063
Centro	830	2.200	3.929	355	7.315
Sud	404	1.833	3.893	220	6.350
Isole	219	817	1.875	161	3.072
Italia	3.764	9.581	20.112	1.713	35.169
Nord Ovest	12,4%	25,9%	57,0%	4,7%	100,0%
Nord Est	12,7%	25,3%	55,8%	6,2%	100,0%
Centro	11,3%	30,1%	53,7%	4,9%	100,0%
Sud	6,4%	28,9%	61,3%	3,5%	100,0%
Isole	7,1%	26,6%	61,0%	5,3%	100,0%
Italia	10,7%	27,2%	57,2%	4,9%	100,0%

La Tabella 7 di seguito riportata riassume i dati relativi alle tipologie residuali del settore terziario-commerciale, rappresentate rispettivamente dalle categorie catastali B/4 (Uffici pubblici), D/2 (Alberghi e pensioni), D/5 (Istituti di credito, cambio e assicurazione) e D/8 (Fabbricati destinati a speciali esigenze di carattere commerciale); per tali categorie si espongono le sole informazioni relative ai volumi compravenduti, non essendo disponibili dati sulle superfici. Oltre l'80% delle compravendite di questo raggruppamento ha riguardato la sola categoria D/8 e si è registrato in questo caso l'unico tasso aggregato negativo a livello nazionale (-5,1%).

Tabella 7: NTN e relativa variazione tendenziale complessiva, per area – (B/4, D/2, D/5, D/8)

Area	B04	D02	D05	D08	NTN IV 2020	Var % NTN IV 20/IV 19
Nord Ovest	4	52	30	452	539	-12,2%
Nord Est	7	44	31	355	437	7,4%
Centro	7	42	27	279	355	-23,3%
Sud	5	22	6	188	220	6,7%
Isole	0	13	6	142	161	40,4%
Italia	23	173	100	1.417	1.713	-5,1%

Con riferimento alla tipologia Uffici e studi privati, in termini di volumi compravenduti, dati positivi (a partire da Roma, +22,3%) e dati negativi (a partire da Milano, -16,6%) finiscono per compensarsi (-0,2% il tasso aggregato); si conferma, invece, una generale tendenza ad una sensibile riduzione della superficie media compravenduta (Firenze l'unico caso in controtendenza).

Per quanto riguarda Negozi e laboratori, invece, prevale una tendenza di segno negativo già in termini di volumi, che coinvolge anche Milano (-18,9%), il secondo mercato nazionale; le uniche due città in controtendenza sono Genova (+13,2%) e, soprattutto, la città con il più grande volume di compravendite a livello nazionale, Roma (+7,6%). In controtendenza rispetto all'andamento nazionale, la superficie media compravenduta risulta in leggera crescita (+1,9 mq).

Per quanto riguarda Depositi commerciali e autorimesse i dati esprimono dinamiche molto simili a quelle appena descritte per gli uffici, tassi positivi e tassi negativi che tendono a compensarsi in termini di volumi e una riduzione della superficie media compravenduta, per quanto meno generalizzata e consistente (quasi 20 mq di meno in media).

6.2. Analisi del segmento di mercato residenziale

Dalla pubblicazione "Statistiche Regionali - Lazio" del 2020, riferita all'anno 2019 per il settore residenziale, si evince che nel 2019 il volume di compravendite di abitazioni nella provincia di Roma è stato pari a 48.809 NTN, il maggior numero di transazioni è stato rilevato nel comune di Roma, che identifica la stessa macroarea. Il dato della capitale ammonta a un NTN pari a 32759, che corrisponde al 67,1% del mercato totale provinciale. Seguono le macroaree che hanno realizzato un numero di transazioni considerevoli: Castelli Romani (3.454 NTN), Litorale Nord (3.314 NTN) e Litorale Sud (3195 NTN). Le macroaree che hanno registrato un numero minore di transazioni sono Monti della Tolfa (48 NTN), Area Fiume Aniene (643 NTN), Area Braccianese (645 NTN).

La variazione tendenziale, per il mercato immobiliare residenziale della provincia di Roma, registra un trend positivo (+3%) confermando una ripresa, anche se attenuata, dopo la lunga discesa osservata dal 2006.

La maggior parte delle macroaree provinciali riportano un aumento delle vendite, solo la macroarea Monti della Tolfa registra un decremento del -12,9% e l'Asse Tiburtina un decremento del -0,4%. Si distinguono, per una performance positiva, le macroaree Area Braccianese con +23,3% e Asse Casilina con +10,5%.

La maggiore appetibilità di alcune macroaree provinciali rispetto alle altre è motivata dalla vocazione turistica dei loro comuni, dalle caratteristiche legate alla vivibilità del luogo e dalla vicinanza alla capitale, rispetto alla quale i prezzi delle abitazioni sono maggiormente accessibili.

L'IMI nel 2019 risulta piuttosto stabile, con un valore a livello provinciale pari a 2,18%. La quota di abitazioni compravendute, rispetto allo stock esistente, raggiunge il valore massimo provinciale del 2,57% nella macroarea Litorale Nord seguito dalle macroaree Asse Tiburtina e Litorale Sud con 2,33% e Roma Capoluogo con il 2,28%.

Mentre il numero di compravendite aumenta sensibilmente dal 2015, evidenziando una lenta ma stabile ripresa del mercato immobiliare provinciale, le quotazioni non seguono lo stesso andamento di crescita e nel 2019 seguitano a scendere. Le quotazioni medie immobiliari rilevano variazioni in flessione

sull'intera provincia. Il valore medio provinciale si attesta su 2.293 €/m² e tra le aree più quotate, Roma Capoluogo segna un valore di 2.755 €/m² (-2,56%), seguita da Litorale Nord con 1.728 €/m² (-3,18%) e Castelli Romani con 1.689 €/m² (-1,76%).

Nella zona OMI B14 – TRASTEVERE (VIA DELLA LUNGARA) si registrano i seguenti indici del mercato immobiliare con una flessione positiva per il dato NTN e una flessione negativa per la quotazione, rispetto all'anno precedente:

Zona OMI	Denominazione	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	IMI 2019	Quotazione media €/mq 2019	Quotazione media Variazione % 2018/2019
B14	TRASTEVERE (VIA DELLA LUNGARA)	158	15,8%	1,91%	5.613	-2,6%

6.3. Analisi del segmento di mercato terziario

Per individuare la metodologia estimativa più appropriata per determinare il valore di scambio del compendio immobiliare oggetto di stima è stata condotta una approfondita analisi sull'andamento del mercato all'epoca della stima stessa, con riferimento al Comune di Roma, e in particolare alla zona OMI B14 – TRASTEVERE (VIA DELLA LUNGARA) in cui insiste il compendio (*allegato 4*). Nell'ambito territoriale di riferimento il mercato immobiliare di beni simili a quelli in valutazione (in riferimento alle categorie catastali musei e scuole) si presenta scarsamente dinamico sia per le compravendite che per le locazioni, con valori immobiliari che restano stazionari.

Difatti, i compendi immobiliari oggetto della valutazione non individuano un vero e proprio segmento di mercato, poiché, considerata l'ubicazione, il valore storico-artistico e la destinazione d'uso a museo e istituto accademico, non sono direttamente apprezzabili sul mercato, e le compravendite di beni simili non sono così frequenti, pertanto non si registrano dati di transazioni riferiti a tali tipologie edilizie.

A tal proposito, i beni in valutazione sono stati assimilati ad immobili "cielo-terra" destinati ad ospitare uffici di tipo strutturato (senza considerare il pregio storico-artistico-architettonico di Villa Farnesina, il cui valore non è stimabile). Tali immobili rientrano in categorie particolari, il cui mercato non risulta molto dinamico per le compravendite, ma dispone di sufficienti dati di scambio. Nello specifico per la zona OMI in cui insiste il compendio immobiliare in valutazione, Zona B14 Centrale/TRASTEVERE (VIA DELLA LUNGARA), si registra assenza di compravendite di immobili "cielo-terra" e le quotazioni di mercato relative alla tipologia edilizia "Uffici" non è rappresentativa della localizzazione e del pregio della zona, pertanto si è estesa la ricerca di eventuali immobili "cielo-terra" alla fascia centrale e semicentrale del territorio comunale.

A titolo informativo, si riportano i dati relativi al NTN del Comune di Roma per le categorie afferenti il settore terziario e, in particolar modo, gli uffici strutturati del tipo cielo-terra (B/4-D/8), i quali vengono presi a riferimento per questa valutazione:

Città	B04	D02	D05	D08	NTN IV 2020	Var % NTN IV 20/IV 19
Roma	1	6	8	71	86	-1,7%

7. METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA: ESPOSIZIONE DEL PROCEDIMENTO

Per una corretta analisi finalizzata alla ricerca del valore degli immobili dei due compendi, è necessario suddividere gli stessi in lotti omogenei con riguardo alle caratteristiche tipologiche e di destinazione d'uso che condizioneranno la valorizzazione limitatamente al punto di vista immobiliare.

Come meglio individuato al punto 2.4, i due lotti con relative corti sono:

- a) Villa Farnesina composta dai fabbricati A-B-C e D ed il relativo parco circostante (villa di impianto cinquecentesco con corte di pertinenza esclusiva con annessi fabbricati strumentali afferente le particelle 110-111-112-113-114-116-187-188-189-190-191-194-195 in categoria catastale B/6-A/2)
- b) Fabbricato destinato alla John Cabot University, con destinazione ad istituto universitario oltre corte di pertinenza esclusiva afferente le particelle 115-192-193-198 (categoria catastale B/5).

Tale distinzione si rende necessaria perché la valutazione del compendio così suddiviso è soggetta a considerazioni differenti, a seconda che si tratti dell'uno e dell'altro.

a) **Compendio immobiliare "Villa Farnesina"**

Nel caso specifico, si tratta di un immobile soggetto al vincolo urbanistico e storico-architettonico di cui al paragrafo 3.1, con destinazione ordinaria a museo-galleria-accademia non facilmente collocabile sul libero mercato in quanto bene di interesse storico-architettonico, il cui valore in questo contesto viene determinato ai fini inventariali. Tuttavia sono da prendere in considerazione le caratteristiche peculiari di tale immobile quali la "localizzazione di dettaglio", la "tipologia architettonica" e la "qualità dell'affaccio prevalente" caratteristiche uniche e non replicabili, seppur non esaurienti ad esprimere il valore degli affreschi della bottega del Raffaello presenti nel compendio.

b) **Compendio immobiliare "John Cabot University"**

Nel caso specifico, si tratta di un immobile non soggetto agli stessi vincoli urbanistici e storico-architettonici di villa Farnesina, con destinazione ordinaria a istituto scolastico-università, e che si presta a possibili variazioni di destinazione d'uso, il cui valore in questo contesto viene determinato ai fini inventariali. In questo caso sono da prendere in considerazione le stesse caratteristiche di villa Farnesina quali la "localizzazione di dettaglio", la "tipologia architettonica" e la "qualità dell'affaccio prevalente" caratteristiche tipiche di immobili di questo tipo che differenziano lo stesso dal compendio precedente. In entrambi i casi si utilizzerà un procedimento comparativo che esalti le caratteristiche estrinseche suddette, differenti tra i due compendi. Alla luce delle considerazioni sopra espone in relazione allo scopo della stima enunciato nel

paragrafo 4, per determinare il più probabile valore da attribuire ai compendi ai fini inventariali, questo Ufficio ritiene opportuno procedere alle valutazioni con il metodo diretto-comparativo, utilizzando quali beni simili la tipologia terziaria degli uffici strutturati "cielo-terra" (tipologia edilizia maggiormente assimilabile a quelle in valutazione), compravenduti in un periodo immediatamente precedente alla data della richiesta della stima.

7.1. 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 nella 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 venale 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 (*allegati 5 e 6*);
- 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 (*allegati 5 e 6*);
- compilazione della TABELLA "E" - VALUTAZIONI 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 (*allegati 5 e 6*):

$\Delta q_j (S-C_i)$ = 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 ΔP_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 venale 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.

7.1.1. Scelta delle caratteristiche

Vengono qui di seguito elencate le caratteristiche, tra quelle che generalmente la letteratura e la prassi estimativa assume come maggiormente influenti sul prezzo di un immobile, utilizzate per la comparazione. Con riferimento ad immobili a destinazione **terziaria**, paragonabili per destinazione 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 2.5.

C₂ - Caratteristiche architettoniche: 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:

- normale = 0
- di pregio = 1

Villa Farnesina, di impianto cinquecentesco in cui insistono sale e soffitti affrescati, possiede caratteristiche architettoniche di pregio.

C₃ - Livello finiture e stato manutentivo: si definisce "normale" se nell'immobile sono presenti in stato conservativo ordinario almeno tre dei seguenti elementi:

- controsoffitto
- pavimento galleggiante
- 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 "scarso".

È invece "elevato" 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:

- scarso = 0
- normale = 1
- elevato = 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.

C₄ - Localizzazione di dettaglio: si fa riferimento al contesto ed al grado di urbanizzazione in cui l'immobile è ubicato, riferito all'intero territorio comunale.

Il punteggio da associare è, pertanto, il seguente:

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

Considerata l'ubicazione dei compendi sul Lungotevere, ai piedi del Gianicolo e nel rione di Trastevere si considera una localizzazione ricercata.

C₅ - Qualità dell'affaccio prevalente: si fa riferimento alla descrizione delle caratteristiche riportate nel manuale Banca dati OMI:

- scadente (presenza di affacci particolarmente degradati nella maggioranza degli ambienti: fonti di inquinamento, discariche, fabbricati fatiscenti, ecc.) - 0
- normale (presenza di affacci ordinari per la zona e senza particolari caratteristiche di pregio) - 1
- di pregio (presenza di affacci, da almeno uno degli ambienti principali, su siti di particolare pregio storico, artistico, archeologico o paesaggistico) - 2

L'affaccio per quanto riguarda Villa Farnesina è di pregio, dato che dall'altana si gode della vista panoramica sul Tevere e su Roma, oltre che all'interno sui giardini all'italiana; mentre per la John Cabot University si considera normale, considerato anche l'accesso da Via della Lungara e non da Lungotevere.

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

7.1.2. 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 terziaria, si sono condotte indagini nell'ambito degli atti di compravendita di immobili cielo-terra destinati ad uffici strutturati, disponibili alla banca dati dei Servizi di Pubblicità Immobiliare di questo Ufficio. Ciò ha permesso di reperire un set di comparable, elencati sinteticamente nelle tabelle seguenti:

Comparable C_a

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Atto notaio Giacosa Repertorio 65954/12628
Prezzo (€)		18.670.000,00
Data dell'atto:		30/03/2016
Comune:		Roma
Zona OMI:		B17 – SALLUSTIANO–CASTRO PRETORIO (PIAZZA INDIPENDENZA)
Indirizzo	Toponimo	Via Sallustiana
	Numero civico	53
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	472
	Particella	117
	Subalterno	1
	Categoria	B/4

Descrizione ed ulteriori informazioni:	Fabbricato a destinazione terziaria (B/4) da cielo a terra, destinato ad ufficio pubblico, composto da 7 piani fuori terra, un piano seminterrato e un piano coperture con locali tecnici. La superficie commerciale ragguagliata, calcolata secondo i criteri già espressi per il subject, è pari a 4693 mq. L'affaccio è considerato scadente in quanto non aperto e su strada stretta e la localizzazione degradata. 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, secondo gli stessi criteri utilizzati per i subject.
---	--

Comparabile C_b

Fonte:	Compravendita	
Estremi dell'atto:	Atto Notaio Giuliani Repertorio 68601/25427	
Prezzo (€)	43.000.000,00	
Data dell'atto:	27/07/2017	
Comune:	Roma	
Zona OMI:	B25 – LUDOVISI (VIA VENETO)	
Indirizzo	Toponimo	Via Liguria
	Numero civico	26-28
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	471
	Particella	126
	Subalterno	501
	Categoria	B/4
Descrizione ed ulteriori informazioni:	Fabbricato a destinazione terziaria (B/4) da cielo a terra, destinato ad ufficio pubblico, composto da piano interrato, piano terreno, cinque piani superiori, piano di copertura, una chiostrina interna oltre a una cabina elettrica. L'affaccio è considerato normale in quanto su strada di buona commerciabilità e la localizzazione ricercata per la zona OMI di riferimento. La superficie commerciale ragguagliata, calcolata secondo i criteri già espressi per il subject, è pari a 6732 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, secondo gli stessi criteri utilizzati per i subject.	

Comparabile C_c

Fonte:	Compravendita	
Estremi dell'atto:	Atto Notaio Pinto Repertorio 8257/5768	
Prezzo (€)	44.800.000,00	
Data dell'atto:	28/09/2018	
Comune:	Roma	
Zona OMI:	B25 - LUDOVISI (VIA VENETO)	
Indirizzo	Toponimo	Via Sicilia
	Numero civico	162
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	472
	Particella	72

	Subalterno	501
	Categoria	B/4
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Fabbricato a destinazione terziaria (B/4) da cielo a terra, destinato ad ufficio pubblico, composto da piano interrato, piano terreno, cinque piani superiori, piano di copertura, una chiostrina interna oltre a una cabina elettrica. L'affaccio è considerato normale in quanto su strada di buona commerciabilità e la localizzazione ricercata per la zona OMI di riferimento. La superficie commerciale ragguagliata, calcolata secondo i criteri già espressi per il subject, è pari a 6326 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, secondo gli stessi criteri utilizzati per i subject.

Comparabile C_d

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Atto Notaio Misurale repertorio 200023/72251
Prezzo (€)		35.650.000,00
Data dell'atto:		16/12/2016
Comune:		Roma
Zona OMI:		B25 - LUDOVISI (VIA VENETO)
Indirizzo	Toponimo	Piazza Barberini
	Numero civico	18-21
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	480
	Particella	1
	Subalterno	vari
	Categoria	A/10-D/5
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Fabbricato a destinazione terziaria (A/10-D/5) da cielo a terra destinato ad uffici editoriali e da una banca al piano terra, composto da 6 piani fuori terra in totale. La superficie commerciale ragguagliata, calcolata secondo i criteri già espressi per il subject, è pari a 4234 mq. L'affaccio è considerato di pregio in quanto diretto su Piazza Barberini e la localizzazione ricercata per la zona OMI di riferimento. 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, secondo gli stessi criteri utilizzati per i subject.

7.1.3. 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 B14 - TRASTEVERE

(VIA DELLA LUNGARA), le cui quotazioni immobiliari sono riportate nell'allegato 4.

7.1.4. 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. 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, con i costi C' e C'' , ricavati dalla caratteristica "stato manutentivo dell'unità immobiliare" e pari a 600 €/mq per le zone OMI B e C, pertanto per portare un'unità immobiliare dallo stato manutentivo scadente allo stato manutentivo ottimo è stato individuato un costo complessivo di 1200 €/mq. Tale costo è stato individuato come media dei valori medi tra il minimo e il massimo OMI pubblicati per le diverse zone OMI B-C del Comune di Roma e per la tipologia edilizia "uffici".

Il contenuto degli *allegati 5 e 6 alla pag.2* - TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITA' dà conto delle operazioni descritte e restituisce i prezzi "corretti" per ciascun *comparable* (P'_{Ci}), oltre al p_{Cmin} (prezzo unitario minimo), definito quale "prezzo marginale" della caratteristica "consistenza".

Tali valori di C' e C'' non sono confrontabili con i valori OMI del segmento terziario pubblicati per la zona OMI indagata, in quanto questi ultimi sono riferiti a beni in condizioni ordinarie e non riferiti ad uffici di tipo strutturato.

7.1.5. Tabelle di comparazione

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

- TABELLA "C" - DATI;
- TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI;
- TABELLA "E" - VALUTAZIONE E SINTESI VALUTATIVA;

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*.

7.1.6. Compilazione della tabella dei dati

La tabella dei dati (*allegati 5 e 6*) 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 6.6., 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.

7.1.7. Compilazione della tabella dei prezzi impliciti

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 (*allegati 5 e 6*); 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. Per il caso di specie, i prezzi marginali relativi alle caratteristiche della localizzazione, delle caratteristiche architettoniche e della qualità dell'affaccio prevalente sono stati tarati sulla specificità dell'ubicazione e del valore storico-artistico del bene oggetto di stima.

I prezzi impliciti sono quelli rinvenuti dalla Sperimentazione della Direzione Centrale di questa Amministrazione, nell'ambito del progetto Prezzi impliciti delle caratteristiche immobiliari del settore residenziale, condotta in collaborazione con gli Uffici provinciali.

In merito ai coefficienti utilizzati nella tabella sopra indicata si specifica nel seguito il dettaglio di ogni caratteristica. Per la caratteristica "c1 - Consistenza ragguagliata" si fa riferimento al prezzo unitario minimo scaturente dal Test di Ammissibilità. Per le altre caratteristiche si sono assunti i coefficienti della sperimentazione relativa al comune di Roma: nello specifico per "c2 -

Caratteristiche architettoniche" si è assunto 4%, per "c3 – Livello finiture e stato manutentivo" si è assunto il costo unitario pari a 600 €/mq di cui al paragrafo 7.1.4, per "c4 – Localizzazione di dettaglio dell'edificio si è assunto 10% "c5 – Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu" si è assunto 6%.

I prezzi marginali sono quelli derivati dalla sperimentazione condotta dalla Direzione Centrale di questa Amministrazione per le caratteristiche afferenti il settore residenziale ma valevoli anche il settore terziario.

7.1.8. Compilazione tabella di valutazione e sintesi valutativa

Applicando i criteri sopra esplicitati si compila la tabella esemplificativa del procedimento esposto (*allegati 5 e 6*). Come si può osservare 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 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 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 si giunge al valore venale a mq di un immobile.

Per quanto attiene **Villa Farnesina**, si fa presente che, dalla comparazione pluriparametrica, deriva un valore unitario pari a:

$$V_u = \text{€}/\text{mq } 6.630,92$$

Tale valore unitario così determinato risulta più elevato rispetto al massimo dell'intervallo OMI pubblicato nel secondo semestre 2020 per la tipologia "uffici" (5300 €/mq), in quanto il compendio immobiliare gode dei massimi punteggi per tutte le caratteristiche valorizzate, dovuti indubbiamente alla sua specificità.

Per quanto attiene **La John Cabot University**, si fa presente che, dalla comparazione pluriparametrica, deriva un valore unitario pari a:

$$V_u = \text{€}/\text{mq } 5.344,75$$

Tale valore unitario così determinato risulta in linea con le quotazioni pubblicate nel secondo semestre 2020 per la tipologia "uffici" (5300 €/mq), in quanto il compendio immobiliare presenta caratteristiche più ordinarie.

7.1.9. Determinazione del valore venale delle unità immobiliari strumentali a Villa Farnesina

Le porzioni del compendio individuate catastalmente come residenziali e le porzioni immobiliari afferenti i corpi B-C e D sono considerate strumentali al compendio Villa Farnesina, pertanto il loro valore venale all'attualità è determinato prendendo a riferimento il valore unitario del corpo A decurtato di una percentuale pari al 50%. Tale decurtazione viene applicata considerando la pertinenzialità degli stessi alla Villa Farnesina, secondo quanto stabilito dal DPR 138/1998 che individua il coefficiente di ragguaglio pari al 50% per i locali a servizio indiretto e comunicanti con i vani principali. Infatti tali porzioni immobiliari sono strumentali alla Villa principale e tutti comunicanti con essa attraverso il parco. La scelta di tale abbattimento è giustificata, inoltre, dalla diversità di tali immobili riguardo al pregio architettonico e storico-artistico di Villa Farnesina.

Tale valore unitario è stato applicato alle superfici determinate al paragrafo 2.4

$$V_{U/2} = \text{€}/\text{mq } 3.315,46$$

$$V_B = \text{€}/\text{mq } 3.315,46 \times 1309,75 = \text{€ } 4.342.423,70$$

$$V_C = \text{€}/\text{mq } 3.315,46 \times 1355,70 = \text{€ } 4.494.769,10$$

$$V_D = \text{€}/\text{mq } 3.315,46 \times 686 = \text{€ } 2.274.405,60$$

8. DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE ALL'ATTUALITÀ DEI COMPENDI IMMOBILIARI

Considerati i valori diversamente individuati per Villa Farnesina e per la sede del John Cabot University, si determinano in linea strettamente tecnica e all'attualità i seguenti valori venali ai fini inventariali, validi per un'alea estimale del 15%:

Villa Farnesina – corpo A	€ 32.000.000,00 in c.t.
Villa Farnesina – corpo B	€ 4.300.000,00 in c.t.
Villa Farnesina – corpo C	€ 4.500.000,00 in c.t.
Villa Farnesina – corpo D	€ 2.300.000,00 in c.t.
Villa Farnesina Totale	€ 43.100.000,00 in c.t.
Sede John Cabot University	€ 16.000.000,00 in c.t.

CONCLUSIONI

Si ricapitolano qui di seguito, sinteticamente, i passaggi che hanno condotto alla formulazione del giudizio di stima.

Scopo della presente relazione, richiesta dall'Accademia dei Lincei e formalizzata tramite Accordo di Collaborazione DC SEOMI prot. n. 73515 del 18/03/2021 è la determinazione del valore venale ai fini inventariali e senza sopralluogo, con riferimento all'attualità, del compendio immobiliare afferente Villa Farnesina sito

in Lungotevere Farnesina n.10, e del compendio immobiliare sede della John Cabot University sito in Via della Lungara n.233-233A, nel Comune di Roma, il tutto così censito al N.C.E.U. del Comune di Roma:

Compendio	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria
1	490	110	1	Lungotevere Farnesina, 10 - Roma	B/6
	490	111			
	490	112			
	490	113			
	490	114	1		
	490	116			
	490	187			
	490	188			
	490	189			
	490	190			
	490	191			
	490	194			
	490	195			
	490	114	2		
	490	114	3		
	490	114	4		
490	114	5			
490	110	501			
2	490	115	502	Via della Lungara, 233- 233A - Roma	B/5
	490	192	501		
	490	193	502		
	490	198	502		

Gli immobili in esame, dal punto di vista del mercato immobiliare, rientrano nelle tipologie dei musei e degli istituti scolastici. Le indagini di mercato svolte in tali segmenti di mercato, però, non hanno mostrato nell'intero ambito comunale transazioni sufficienti e adeguate, registrate in epoche prossime a quella di stima, aventi per oggetto immobili simili a quelli in valutazione. Da dette analisi è emerso, invece, che è presente un mercato sufficientemente dinamico nel segmento di mercato del terziario, in particolare degli uffici strutturati "cielo-terra", nelle zone centrali del comune di Roma, nonostante si registri un calo delle compravendite. Considerata la finalità inventariale della stima, si ritiene applicare l'approccio per comparazione (market approach) prendendo a riferimento comparabili appartenenti a tale segmento. Per la determinazione del più probabile valore, ai fini inventariali, dei beni oggetto della valutazione si è ritenuto opportuno, pertanto, individuare il valore unitario di mercato attraverso il metodo diretto-comparativo adottando il procedimento comparativo pluriparametrico denominato MCA (Market Comparison Approach).

Considerata la specificità del compendio immobiliare e della sua stessa ubicazione, oltre all'importanza storico-architettonica degli immobili e i vincoli storico-artistico relativi a Villa Farnesina, il valore venale qui determinato non tiene conto del pregio inestimabile delle opere pittoriche presenti nella stessa.

Per quanto attiene il valore delle porzioni immobiliari residenziali e strumentali al complesso immobiliare, esso è stato determinato applicando una decurtazione pari al 50% al valore unitario determinato per Villa Farnesina, in considerazione

della loro pertinenzialità e del differente pregio storico-architettonico, applicato alle consistenze di tali porzioni.

La stima è stata formulata sulla base dei dati tecnico-legali, del materiale documentario in possesso, delle informazioni reperite in rete e nei siti web di settore, considerando lo stato locativo attuale e lo stato manutentivo come ipotizzato nelle descrizioni di ciascun corpo di fabbrica.

Per gli immobili in oggetto, non si è a conoscenza della presenza di ipoteche, vincoli, pesi, gravami e servitù al di fuori, eventualmente di quelli riportati nella documentazione pervenuta allo Scrivente; inoltre, si suppone che essi siano interamente legittimi e regolari in materia urbanistica e ambientale e che le aree esterne non abbiano potenzialità edificatoria residua, pertanto la perizia viene eseguita facendo esplicita esclusione di tutto ciò che non è noto.

Alla luce di quanto sopra esposto, si è determinato il più probabile valore venale riferito all'attualità, ai fini inventariali, valido per un'alea estimale del 15%, di seguito riportato:

INDIRIZZO	IDENTIFICATIVI CATASTALI	VALORE VENALE (IN C.T.)
LUNGOTEVERE FARNESINA, 10 - ROMA	FOGLIO 490 PARTICELLE DA 110 A 114 - DA 187 A 191 - 194- 195 SUBALTERNI VARI	€ 43.100.000,00 (€ QUARANTATREMILIONICENTOMILA/00)
VIA DELLA LUNGARA, 233- 233A - ROMA	FOGLIO 490 PARTICELLE 115- 192-193-198 SUBALTERNI VARI	€ 16.000.000,00 (€ SEDICIMILIONI/00)

Riguardo al prezzo così determinato, si deve tenere in debito conto che la pandemia da COVID 19 sta avendo un impatto negativo sulle attività economiche-produttive, sui redditi delle famiglie e conseguentemente anche sui mercati immobiliari in generale.

In conseguenza di questo evento eccezionale, si sono realizzate quelle circostanze straordinarie che possono dar luogo a concrete incertezze nella valutazione di un bene. Questa possibile situazione è espressamente contemplata dai più aggiornati standard internazionali di valutazione (vedi ad es., RICS - Standard globali di valutazione 2017, VGPA 10, pag.154).

In particolare, la pandemia ha provocato una prolungata stasi del mercato immobiliare e, attualmente, ci troviamo in condizioni di contesto di estrema instabilità dei prezzi. Ciò non significa che la stima eseguita sia affetta da scarsa affidabilità, ma che, a motivo delle condizioni straordinarie di mercato, non sia possibile attribuire ad essa la stessa certezza ricorrente in una situazione ordinaria.

Chiaramente, essendo al momento della stesura di questo elaborato non noto l'impatto economico che la pandemia potrà avere sul mercato immobiliare, nell'intento di svolgere il compito assegnato con spirito di piena e fattiva collaborazione fra Amministrazioni pubbliche, si ritiene opportuno raccomandare una certa cautela nell'uso dei risultati della stima, soprattutto laddove quest'ultimo avvenga tra qualche mese. In tal caso, questo Ufficio è disponibile,

senza ulteriori rimborsi costi, a valutare, su Vostra richiesta, la necessità di un eventuale aggiornamento della stima in relazione al ristabilirsi di una ordinaria dinamica di mercato.

Questa precisazione è resa per assicurare all'Amministrazione committente quella dovuta chiarezza sul contesto in cui il giudizio di stima è stato formulato, che viene esplicitamente richiesta dagli standard internazionali di valutazione a cui questa Agenzia si conforma.

Il presente elaborato estimale, reso nei termini stabiliti dall'Accordo di collaborazione, non può essere utilizzato da terzi e per altri scopi.

Roma, 18 giugno 2021

IL RESPONSABILE TECNICO
Giovanni Marsella
Firmato digitalmente

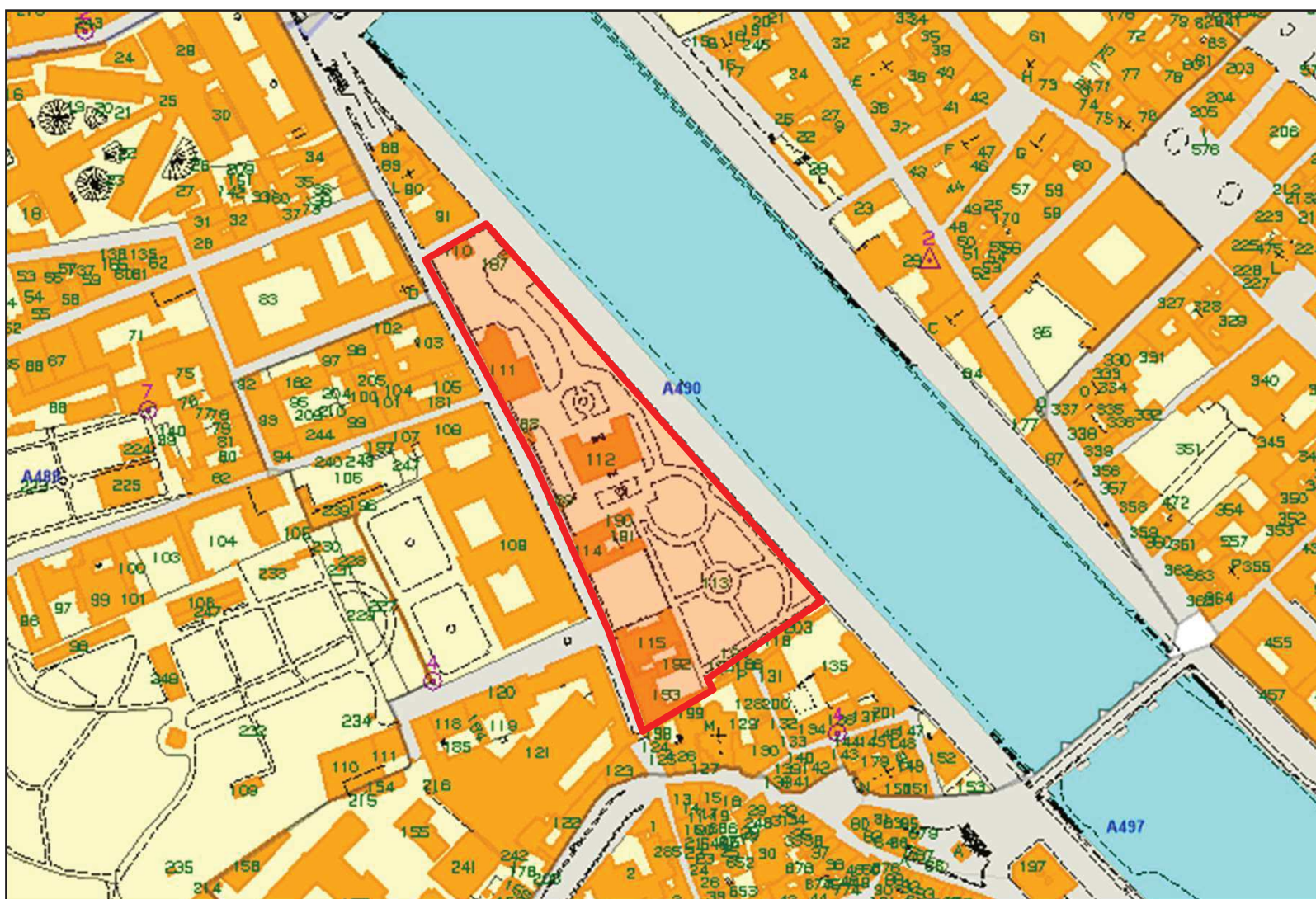
IL DIRETTORE PROVINCIALE
Salvatore Musumeci
Firmato digitalmente

Alla presente si allegano n. 7 documenti elencati ed esplicitati nelle 25 pagine successive.

L'originale del documento è conservato presso l'Ufficio emittente

ALLEGATI

- 1 estratto di mappa catastale**
- 2 mappa di inquadramento toponomastico**
- 3 planimetrie catastali**
- 4 inquadramento e dati OMI**
- 5 tabelle MCA Farnesina**
- 6 tabelle MCA John Cabot University**
- 7 elaborato fotografico**



Immobili in valutazione

Comune	Foglio	Particelle
Roma	490	Da 110 a 198

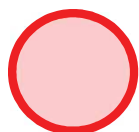
Estratto di mappa catastale

ALLEGATO
N° **1**

scala

data

06/2021



Localizzazione immobili in valutazione

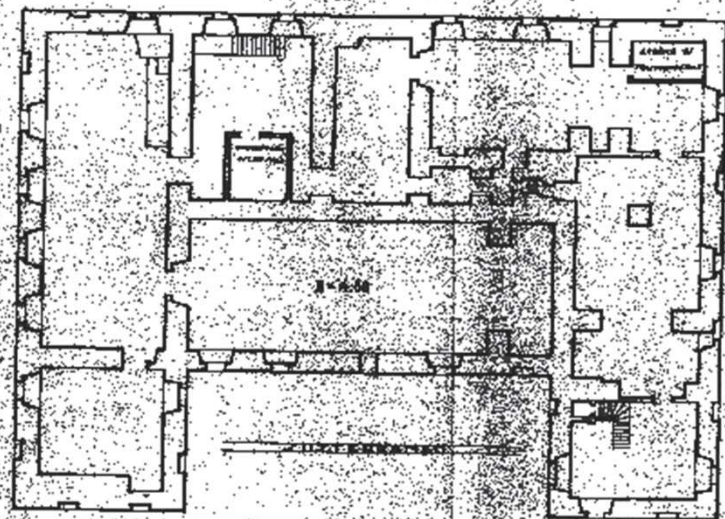
Inquadramento toponomastico

ALLEGATO
N° 2

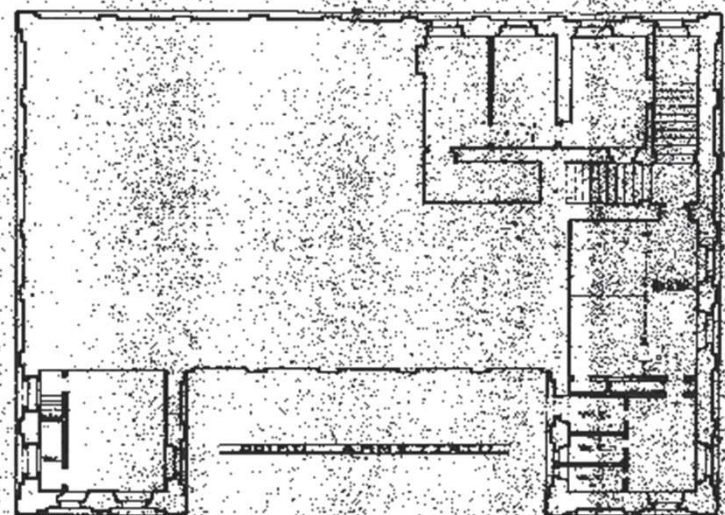
scala

data

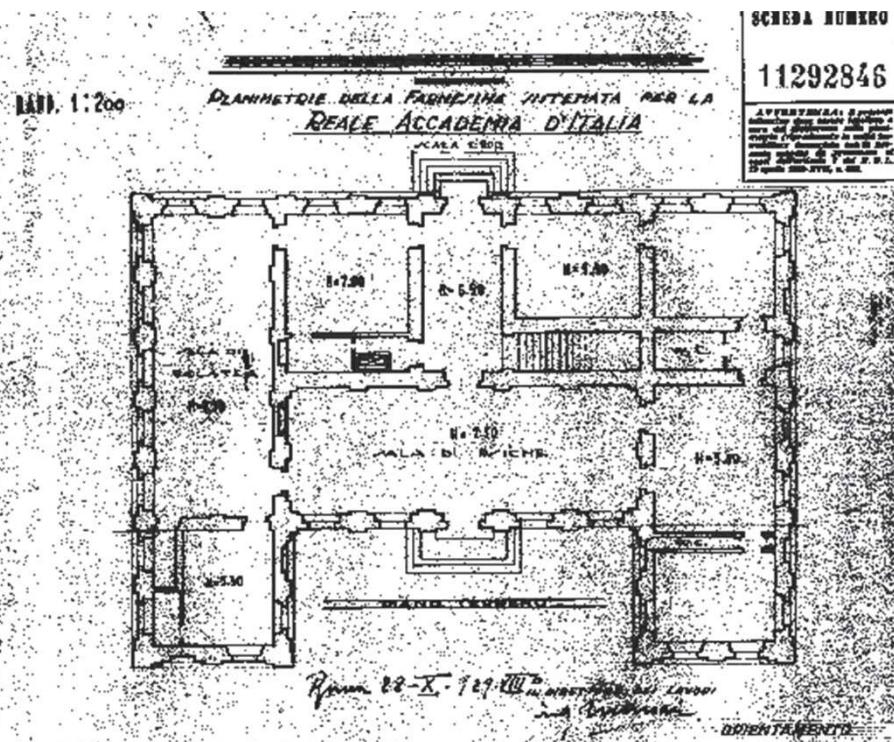
06/2021



PIANO SEMINTERRATO



PIANO PRIMO AMMEZZATO

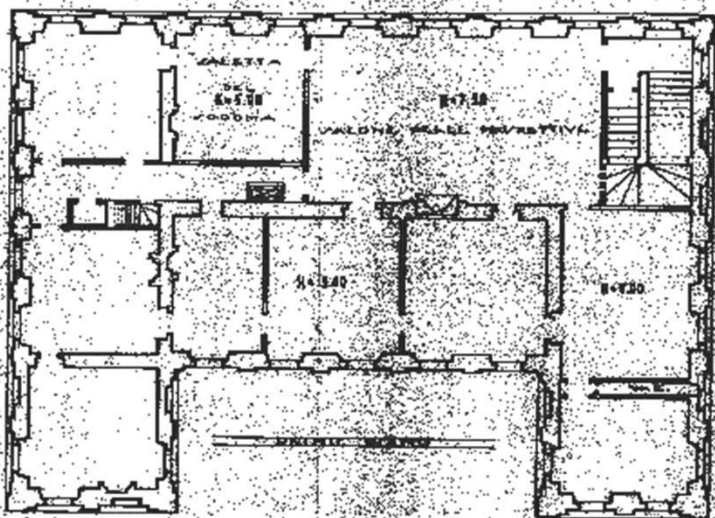


PIANO TERRA

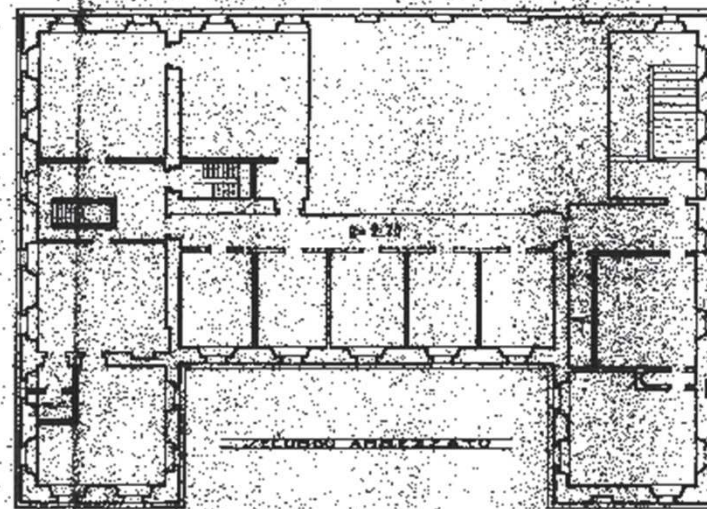
VILLA FARNESINA – CORPO A

Foglio	Part.
490	110

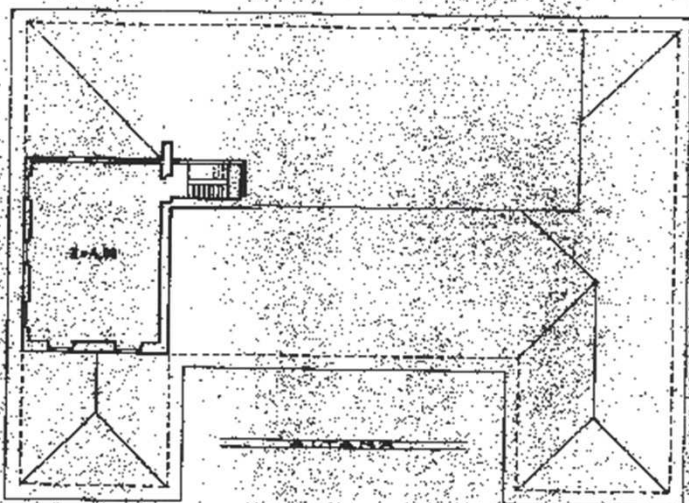
Planimetrie catastali	
ALLEGATO N° 3.1	scala
	data 06/2021



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO AMMEZZATO

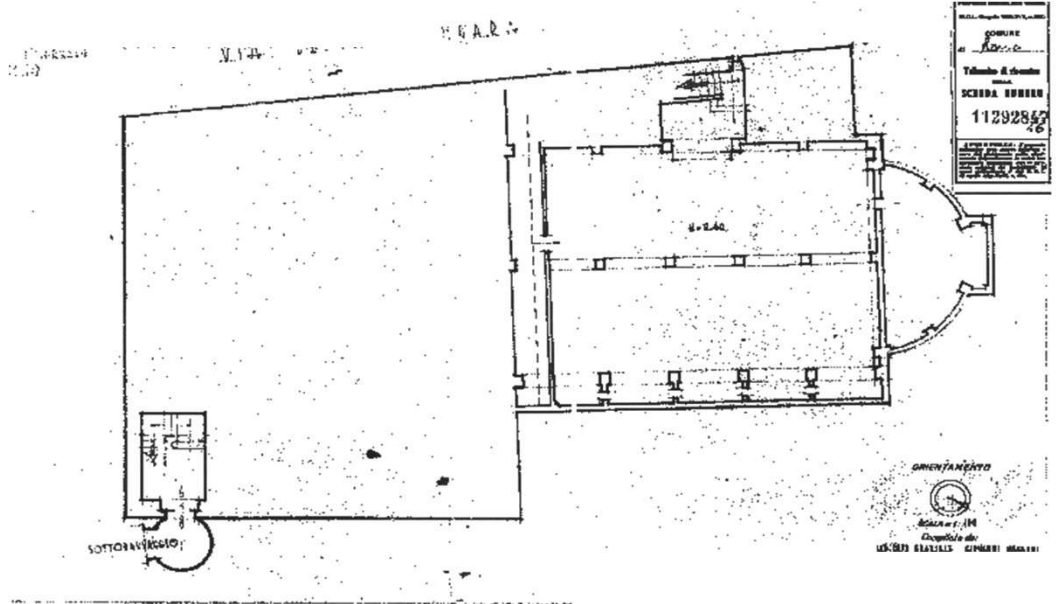


COPERTURA ALTANA

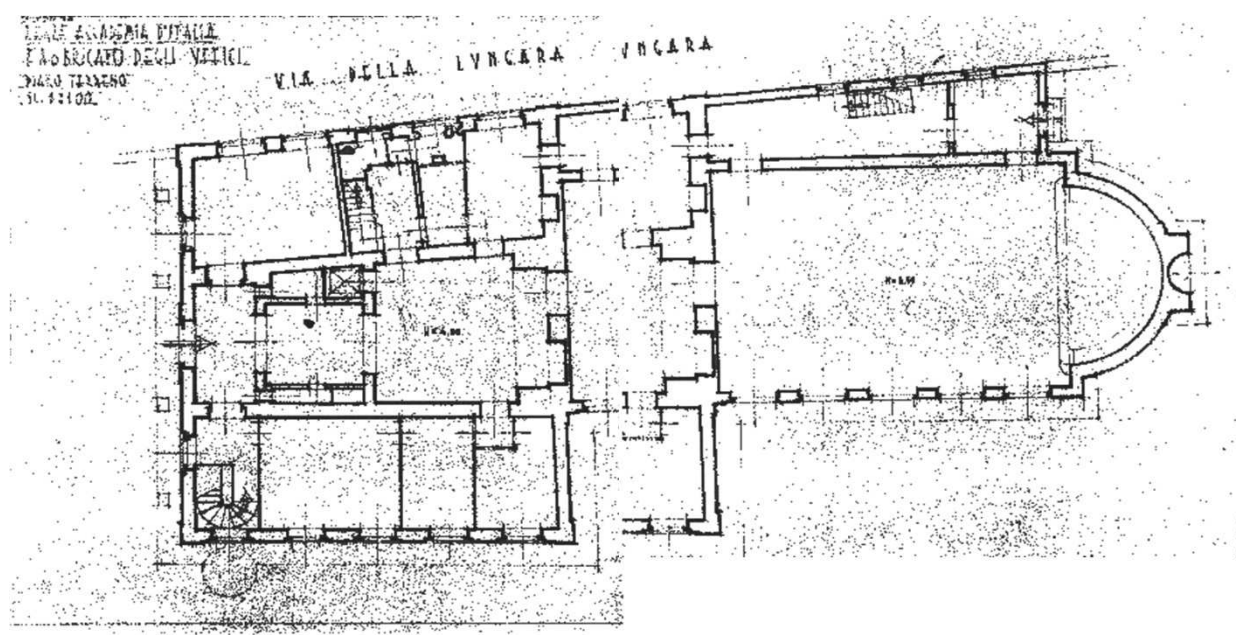
VILLA FARNESINA – CORPO A

Foglio	Part.
490	110

Planimetrie catastali	
ALLEGATO N° 3.2	scala
	data 06/2021



PIANO INTERRATO

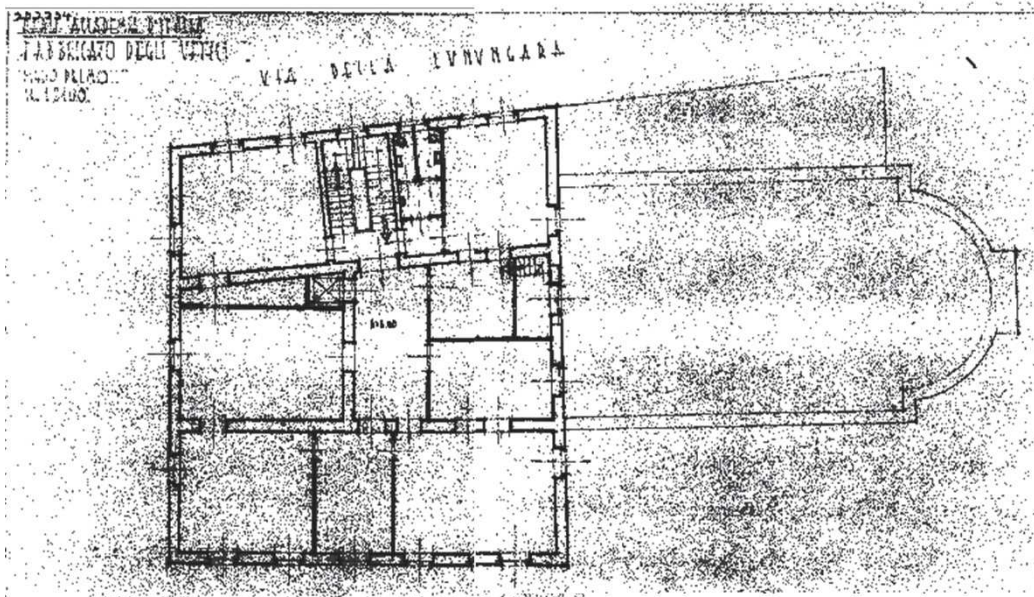


PIANO TERRA

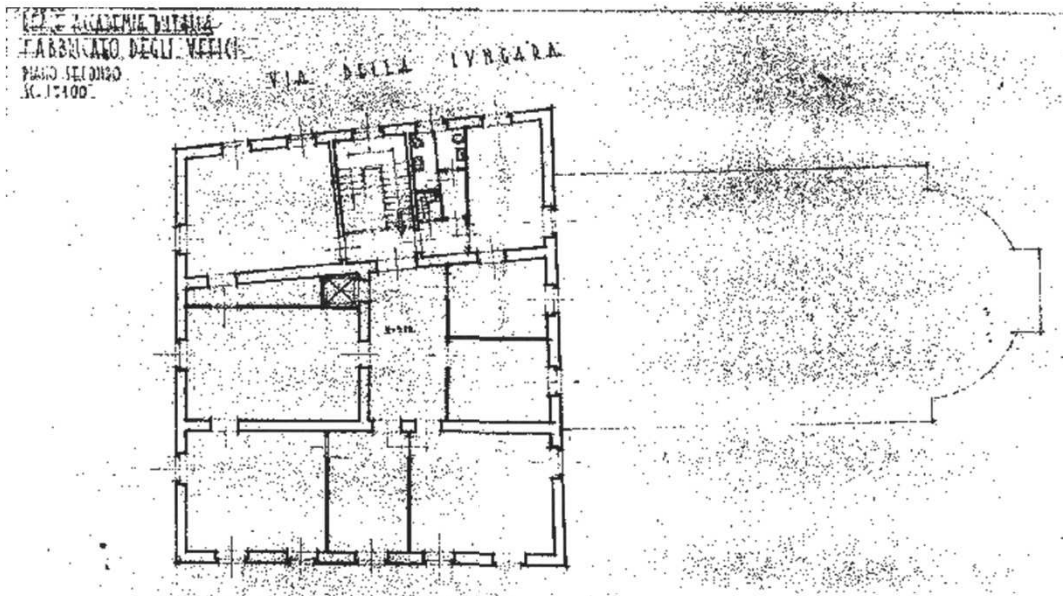
Foglio	Part.
490	110

VILLA FARNESINA – CORPO B

Planimetrie catastali	
ALLEGATO N° 3.3	scala
	data 06/2021



PIANO PRIMO

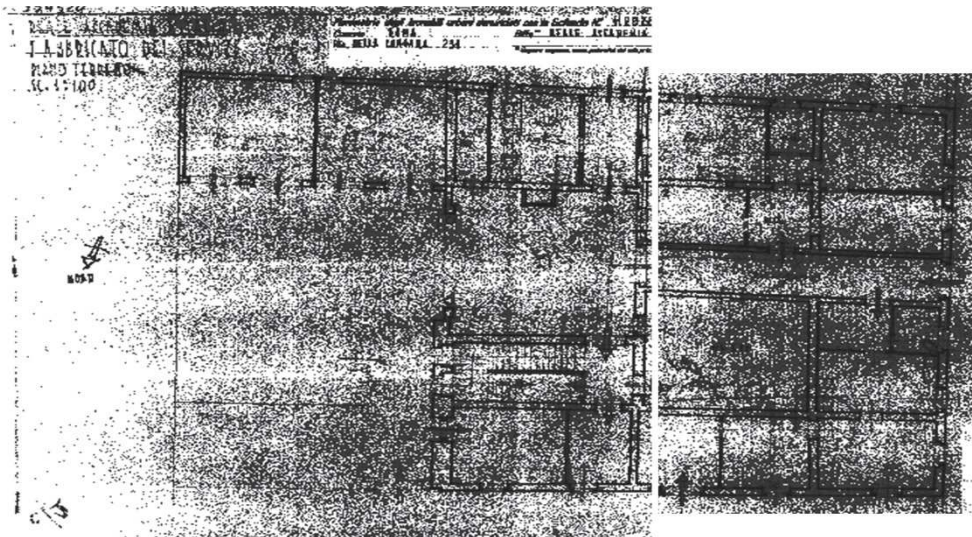


PIANO SECONDO

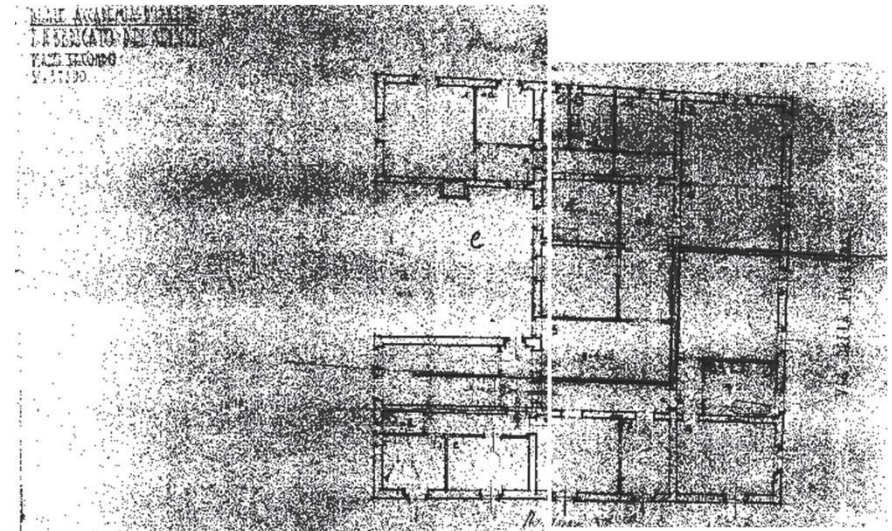
Foglio	Part.
490	110

VILLA FARNESINA – CORPO B

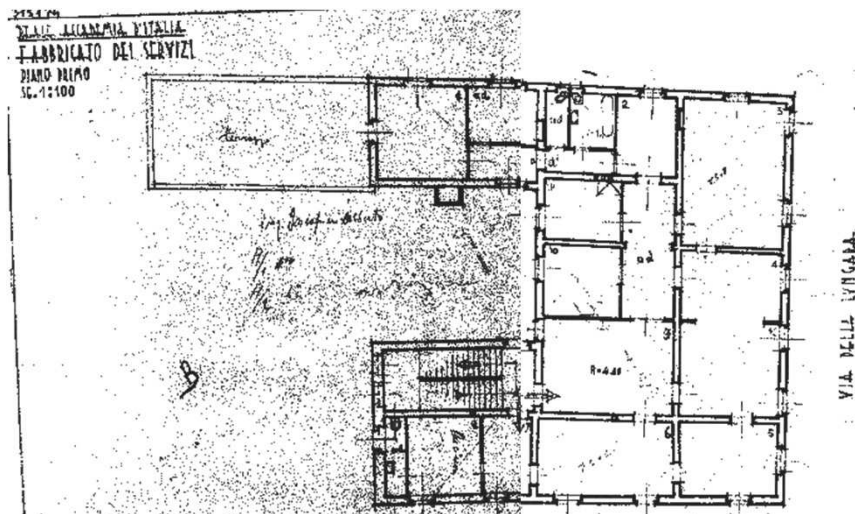
Planimetrie catastali	
ALLEGATO N° 3.4	scala
	data 06/2021



PIANO TERRA



PIANO SECONDO

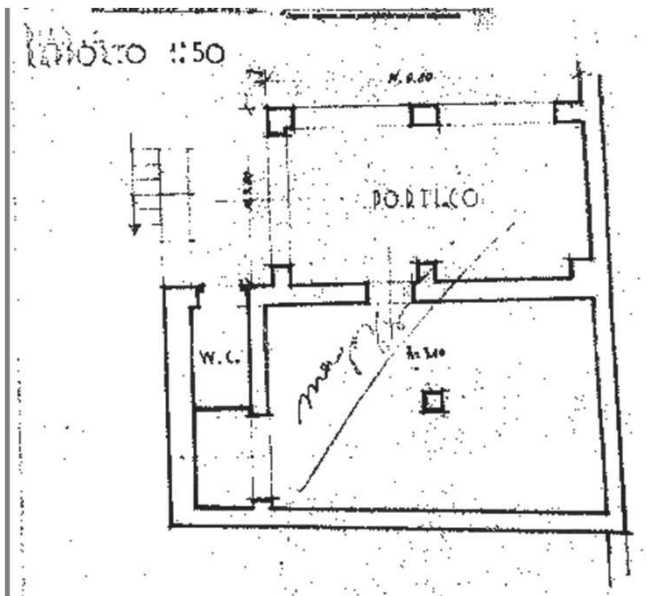


PIANO PRIMO

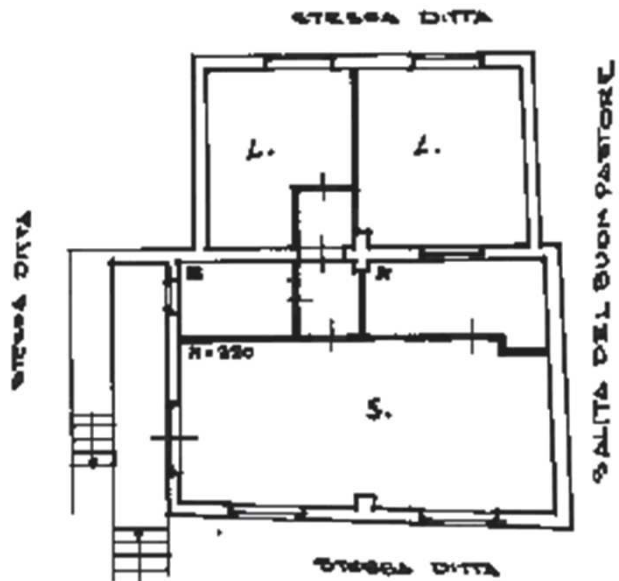
Foglio	Part.
490	110

VILLA FARNESINA – CORPO C

Planimetrie catastali	
ALLEGATO N° 3.5	scala
	data 06/2021



PIANO TERRA



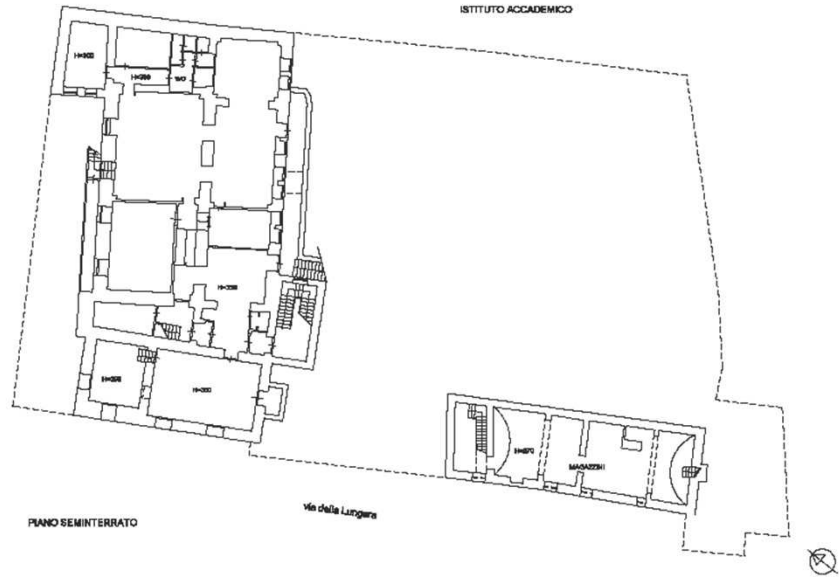
PIANO PRIMO

Foglio	Part.
490	110

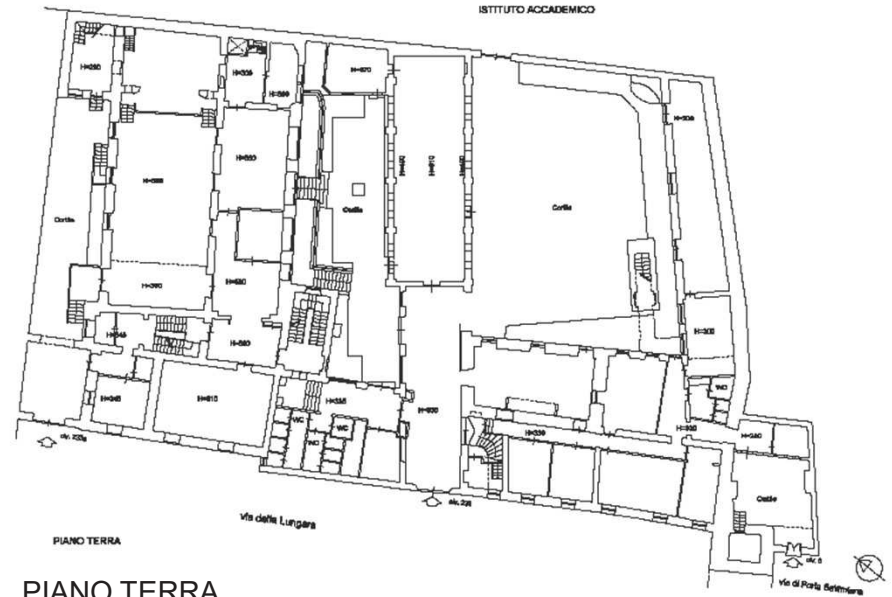
VILLA FARNESINA – CORPO D

Planimetrie catastali	
ALLEGATO N° 3.6	scala
	data 06/2021

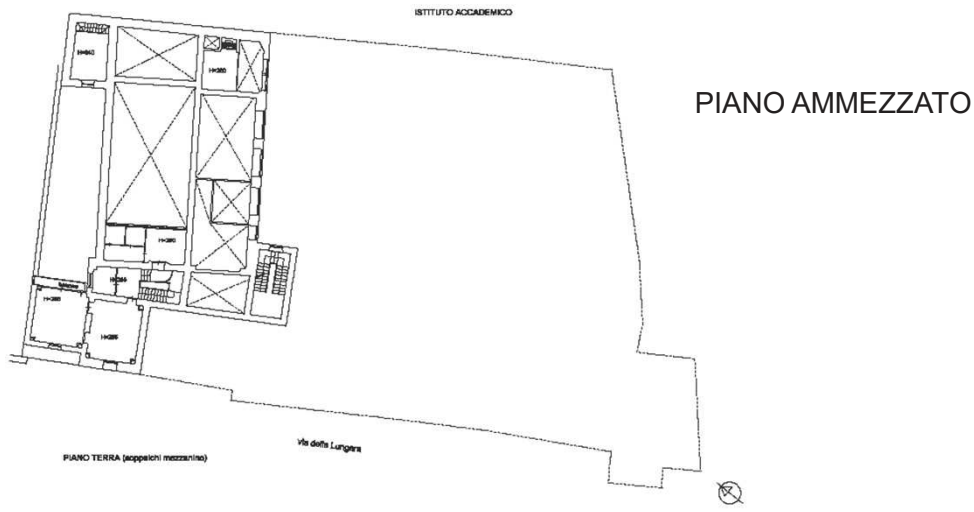
RA



PIANO SEMINTERRATO



PIANO TERRA

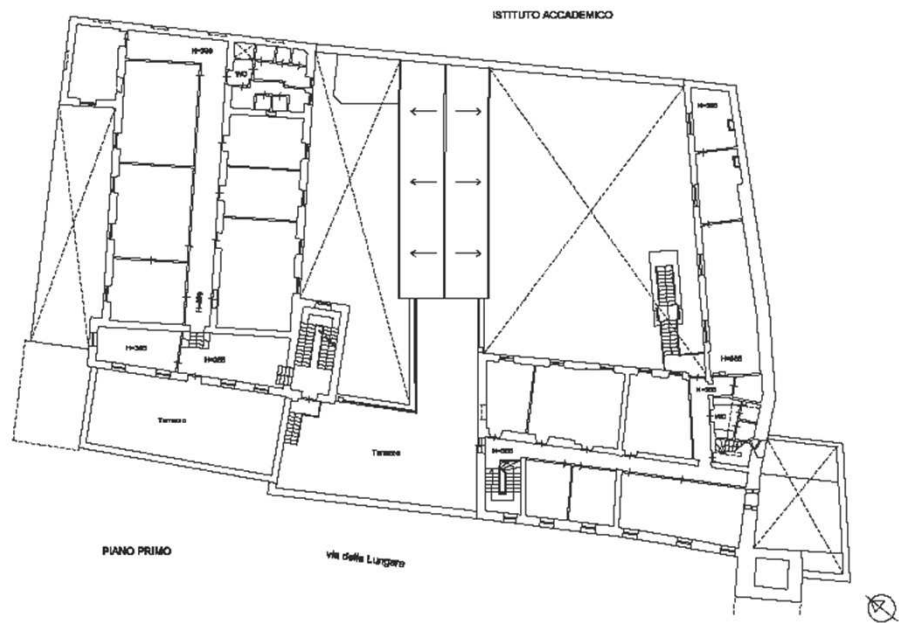


PIANO AMMEZZATO

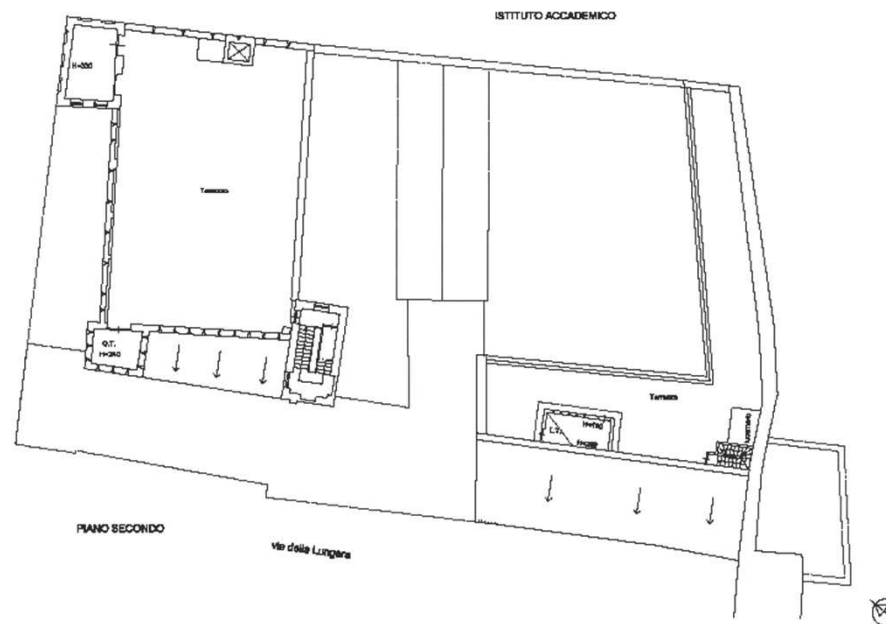
Foglio	Part.
490	115

SEDE JOHN CABOT UNIVERSITY

Planimetrie catastali	
ALLEGATO N° 3.7	scala
	data 06/2021



PIANO PRIMO

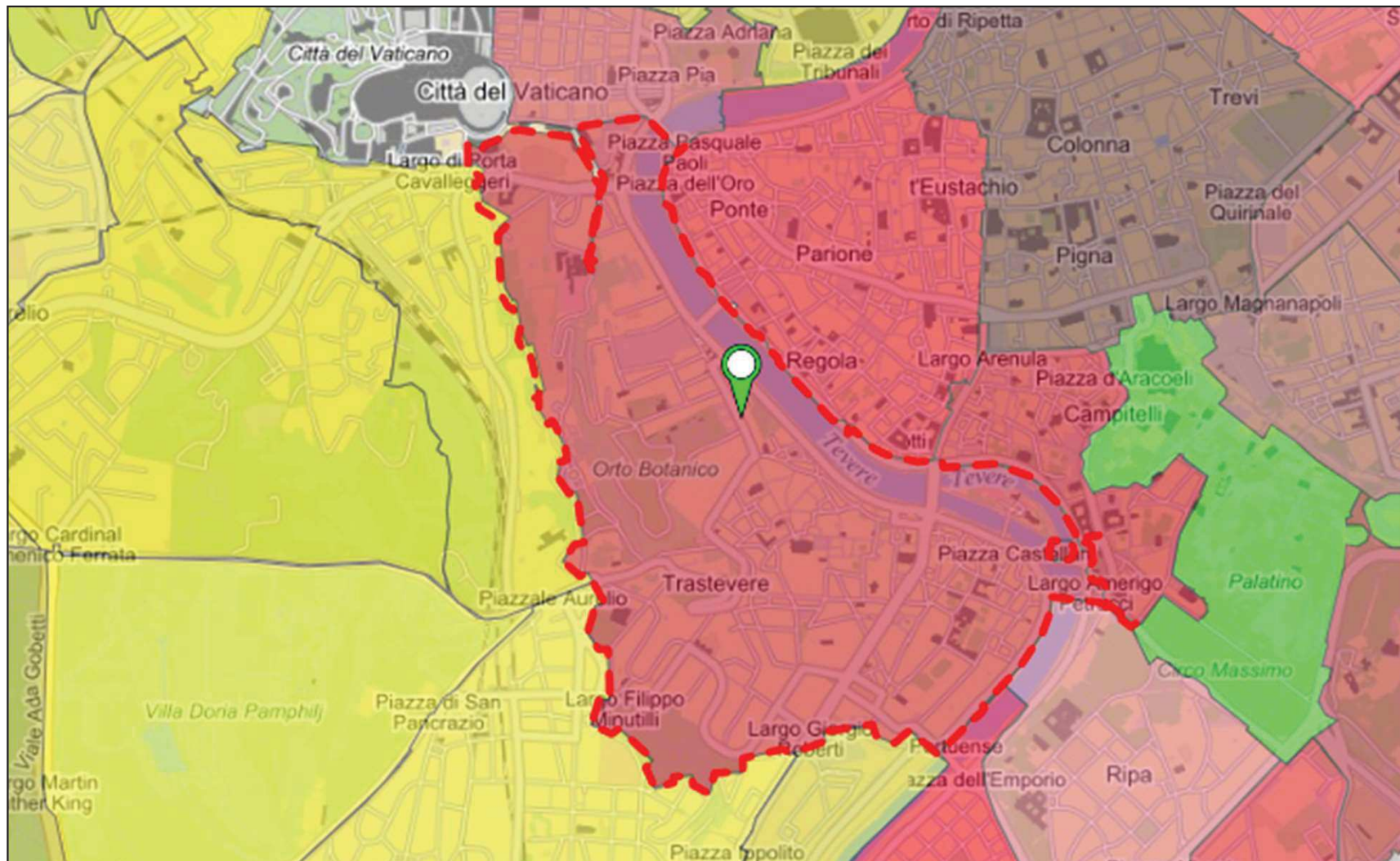


PIANO SECONDO

Foglio	Part.
490	115

SEDE JOHN CABOT UNIVERSITY

Planimetrie catastali	
ALLEGATO N° 3.8	scala
	data 06/2021



ZONA OMI B14 - TRASTEVERE (VIA DELLA LUNGARA)

INQUADRAMENTO OMI	
ALLEGATO N° 4.1	scala
	data 06/2021

Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio

Valori del comune

Comune: ROMA

Destinazione: Tutte

Zona: Centrale B14

Semestre: 2020/2

Fascia: Centrale

Zona: B14

Microzona:

Descrizione: TRASTEVERE (VIA DELLA LUNGARA)

Tipologia Prevalente:

Valori dei Fabbricati - destinazione d'uso 'Residenziale'

Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq)		N/L	Valori di locazione (€/mq mese)		N/L
			Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	N	P	4300	6300	L	14,8	21,8	L
Abitazioni signorili	N	P	4800	7100	L	16,5	24,5	L
Box	N	P	2450	3500	L	9,8	13,8	L

Valori dei Fabbricati - destinazione d'uso 'Commerciale'

Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq)		N/L	Valori di locazione (€/mq mese)		N/L
			Min	Max		Min	Max	
Negozi	O	-	4800	5600	L	28,3	33,5	L
Negozi	N	P	3600	4800	L	21,3	28,3	L
Negozi	S	-	2800	3600	L	16,8	21,3	L

Valori dei Fabbricati - destinazione d'uso 'Terziaria'

Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq)		N/L	Valori di locazione (€/mq mese)		N/L
			Min	Max		Min	Max	
Uffici	N	P	3600	5300	L	13,5	20	L

DATI OMI

ALLEGATO
N° **4.2**

scala

data

06/2021

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE

Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C _i = comparables)										IMMOBILE IN STIMA (S= subject)		
Uffici strutturati		Ca		Cb		Cc		Cd						
Dati di riferimento	Fonte	Compravendita		Compravendita		Compravendita		Compravendita						
	Estremi	Atto notaio Giacosa Repertorio 65954/12628		Atto Notaio Giuliani Repertorio 68601/25427		Atto Notaio Pinto Repertorio 8257/5768		Atto Notaio Misurale repertorio 200023/72251						
	Prezzo (€)	18.670.000,00		43.000.000,00		44.800.000,00		35.650.000,00						
	Epoca dato (Semestre/anno)	1°/2016		2°/2017		2°/2018		2°/2016				1°/2021		
	Comune	Roma		Roma		Roma		Roma				Roma		
	Indirizzo	Toponimo	Via Sallustiana		Via Liguria		Via Sicilia		Piazza Barberini				Lungotevere Farnesina	
		Numero civico	53		26-28		162		18-21				10	
	Catastali	Sezione	-		-		-		-				-	
		Foglio	472		471		B/4		480				490	
		Part.IIe	117		126		72		1				110	
Subalterno		1		501		501		vari				1		
Dati OMI della tipologia degli immobili	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili		B17 - SALLUSTIANO- CASTRO PRETORIO		B25 - LUDOVISI (VIA VENETO)		B25 - LUDOVISI (VIA VENETO)		B25 - LUDOVISI (VIA VENETO)				B14 TRASTEVERE (VIA DELLA LUNGARA)	
	Valori all'epoca del comparabile	Minimo €/m ²	3.500,00		4.500,00		4.400,00		4.800,00				Superficie Interna Netta	
		Massimo €/m ²	5.200,00		6.800,00		6.500,00		7.200,00				-	
	Valori all'epoca della stima: 1°/2021	Minimo €/m ²	3.300,00		4.200,00		4.200,00		4.200,00				3.600,00	
		Massimo €/m ²	4.700,00		6.200,00		6.200,00		6.200,00				5.300,00	
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza ragguagliata		Superficie in m ²	4.693,00	Superficie in m ²	6.732,00	Superficie in m ²	6.326,00	Superficie in m ²	4.234,00			Superficie in m ²	4.816,00
	Caratteristiche architettoniche		Normale		Normale		Normale		Normale				Di pregio	
	Livello finiture e stato manutentivo		Normale		Normale		Elevato		Normale				Elevato	
	Localizzazione di dettaglio dell'edificio		Degradata		Ricerca		Ricerca		Normale				Ricerca	
	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu		Scadente		Normale		Normale		Normale				Di pregio	

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)	
		DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT		
		DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT		
Zona OMI		B17 - SALLUSTIANO-CASTRO PRETORIO	B25 - LUDOVISI (VIA VENETO)	B25 - LUDOVISI (VIA VENETO)	B25 - LUDOVISI (VIA VENETO)	B14 TRASTEVERE (VIA DELLA LUNGARA)	
Prezzo rilevato (€)		18.670.000,00	43.000.000,00	44.800.000,00	35.650.000,00	$V_{OMI} \text{ min.} = \text{€}/\text{m}^2$	3.600,00
Epoca dato	Semestre OMI di riferimento	1°/2016	2°/2017	2°/2018	2°/2016	$V_{OMI} \text{ max} = \text{€}/\text{m}^2$	5.300,00
	Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	4.350,00	5.650,00	5.450,00	6.000,00	$C' \text{ (€}/\text{m}^2)$ (da scadente a normale)	600,00
	Coefficiente epoca K_{ei} (nella zona del comparabile) ($V_{OMI} \text{ epoca stima} / V_{OMI} \text{ epoca comparabile}$)	0,92	0,92	0,95	0,87	$C'' \text{ (€}/\text{m}^2)$ (da normale a ottimo)	600,00
Localizzazione generale	Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	4.000,00	5.200,00	5.200,00	5.200,00	Epoca stima:	1°/2021
	Coefficiente localizz. K_{li} (all'epoca della stima) ($V_{OMI} \text{ zona subject} / V_{OMI} \text{ zona comparabile}$)	1,11	0,86	0,86	0,86	Valore centrale OMI = €/ m^2 (zona ed epoca subject)	4.450,00
Consistenza ragguagliata STci (mq)		4693	6732	6326	4234	4816	
Prezzo unitario pc (€/mq)		3.978,27	6.387,40	7.081,88	8.419,93	Prezzo/Canone min. ammissibile = €/ m^2 ($V_{OMI} \text{ min} - C'$)	3.000,00
Prezzo unitario omogeneizzato p'c = p'Ci x ke x kl (€/mq)		4.069,72	5.030,79	5.782,46	6.244,78	Prezzo/Canone max ammissibile = €/ m^2 ($V_{OMI} \text{ max} + C''$)	5.900,00
Prezzo complessivo omogeneizzato P'c = p'Ci x ST (€)		19.099.195,40	33.867.256,64	36.579.816,51	26.440.416,67	p'c min = €	4.069,72
Dato ammissibile (SI o NO)		SI	SI	SI	NO		

TABELLA "C" - DATI

IMMOBILI IN COMPARAZIONE												IMMOBILE IN STIMA (Subject)			
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc						Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.		
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.								
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m ²	4.693,00	Superficie in m ²	6.732,00	Superficie in m ²	6.326,00							Superficie in m ²	4.816,00
c2	Caratteristiche architettoniche	Normale	0,00	Normale	0,00	Normale	0,00							Di pregio	1,00
c3	Livello finiture e stato manutentivo	Normale	1,00	Normale	1,00	Elevato	2,00							Elevato	2,00
c4	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Degradata	0,00	Ricerca	2,00	Ricerca	2,00							Ricerca	2,00
c5	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	Scadente	0,00	Normale	1,00	Normale	1,00							Di pregio	2,00

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI

CARATTERISTICHE					PREZZI IMPLICITI				
N.ordine	Nome	Simbologia	Unità di misura	Coeff. Kci	Ca	Cb	Cc		
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p'cmin	€/m ²	1,00	4.069,72	4.069,72	4.069,72		
c2	Caratteristiche architettoniche	Kc2XPci	€	4,0%	763.967,82	1.354.690,27	1.463.192,66		
c3	Livello finiture e stato manutentivo	Kc3XSts	€	600,00	2.889.600,00	2.889.600,00	2.889.600,00		
c4	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Kc4XPci	€	10,0%	1.909.919,54	3.386.725,66	3.657.981,65		
c5	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	Kc5XPci	€	6,0%	1.145.951,72	2.032.035,40	2.194.788,99		

TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE								IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc					
N.	Identificativo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo				
c1	Consistenza ragguagliata	123,00	500.575,55	-1.916,00	-7.797.583	-1.510,00	-6.145.277				
c2	Caratteristiche architettoniche	1,00	763.967,82	1,00	1.354.690	1,00	1.463.193				
c3	Livello finiture e stato manutentivo	1,00	2.889.600	1,00	2.889.600	0,00	0,00				
c4	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	2,00	3.819.839	0,00	0,00	0,00	0,00				
c5	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	2,00	2.291.903	1,00	2.032.035	1,00	2.194.789				
CORREZIONE DEL PREZZO	$\sum \Delta P_i$		10.265.885,89		-1.521.257,63		-2.487.295,37			0,00	
	P'_C		19.099.195,40		33.867.256,64		36.579.816,51			0,00	
	$P'_C + \sum \Delta P_i$		29.365.081,29		32.345.999,01		34.092.521,14			0,00	
1^ ^A SINTESI	P_C corretto		6.097,40		6.716,36		7.079,01			0,00	prezzo unitario medio 1^ ^a sintesi (€/mq) 6.630,92
	$\Delta_{\text{medio}}\%$		-8,05%		1,29%		6,76%			0,00	% di scostamento accettato 15%
	Esito 1^ ^a sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato				Valore 1^^a sintesi (€) 31.934.511

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE

Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C _i = comparables)										IMMOBILE IN STIMA (S= subject)		
Uffici strutturati		Ca		Cb		Cc		Cd						
Dati di riferimento	Fonte	Compravendita		Compravendita		Compravendita		Compravendita						
	Estremi	Atto notaio Giacosa Repertorio 65954/12628		Atto Notaio Giuliani Repertorio 68601/25427		Atto Notaio Pinto Repertorio 8257/5768		Atto Notaio Misurale repertorio 200023/72251						
	Prezzo (€)	18.670.000,00		43.000.000,00		44.800.000,00		35.650.000,00						
	Epoca dato (Semestre/anno)	1°/2016		2°/2017		2°/2018		2°/2016				1°/2021		
	Comune	Roma		Roma		Roma		Roma				Roma		
	Indirizzo	Toponimo	Via Sallustiana		Via Liguria		Via Sicilia		Piazza Barberini				Via della Lungara	
		Numero civico	53		26-28		162		18-21				233-233A	
	Catastali	Sezione	-		-		-		-				-	
		Foglio	472		471		B/4		480				490	
		Part.lla	117		126		72		1				115	
Subalterno		1		501		501		vari				502		
Dati OMI della tipologia degli immobili	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili		B17 - SALLUSTIANO- CASTRO PRETORIO		B25 - LUDOVISI (VIA VENETO)		B25 - LUDOVISI (VIA VENETO)		B25 - LUDOVISI (VIA VENETO)				B14 - TRASETEVERE (VIA DELLA LUNGARA)	
	Valori all'epoca del comparabile	Minimo €/m ²	3.500,00		4.500,00		4.400,00		4.800,00				Superficie Interna Netta	
		Massimo €/m ²	5.200,00		6.800,00		6.500,00		7.200,00				-	
	Valori all'epoca della stima: 1°/2021	Minimo €/m ²	3.300,00		4.200,00		4.200,00		4.200,00				3.600,00	
Massimo €/m ²		4.700,00		6.200,00		6.200,00		6.200,00				5.300,00		
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza ragguagliata		Superficie in m ²	4.693,00	Superficie in m ²	6.732,00	Superficie in m ²	6.326,00	Superficie in m ²	4.234,00			Superficie in m ²	3.009,20
	Caratteristiche architettoniche		Normale		Normale		Normale		Normale				Normale	
	Livello finiture e stato manutentivo		Normale		Normale		Elevato		Normale				Normale	
	Localizzazione di dettaglio dell'edificio		Degradata		Ricerca		Ricerca		Normale				Normale	
	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu		Scadente		Normale		Normale		Normale				Normale	

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)	
		DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT		
		DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT		
Zona OMI		B17 - SALLUSTIANO-CASTRO PRETORIO	B25 - LUDOVISI (VIA VENETO)	B25 - LUDOVISI (VIA VENETO)	B25 - LUDOVISI (VIA VENETO)	B14 - TRASETEVERE (VIA DELLA LUNGARA)	
Prezzo rilevato (€)		18.670.000,00	43.000.000,00	44.800.000,00	35.650.000,00	$V_{OMI} \text{ min.} = \text{€}/\text{m}^2$	3.600,00
Epoca dato	Semestre OMI di riferimento	1°/2016	2°/2017	2°/2018	2°/2016	$V_{OMI} \text{ max} = \text{€}/\text{m}^2$	5.300,00
	Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	4.350,00	5.650,00	5.450,00	6.000,00	$C' \text{ (€}/\text{m}^2)$ (da scadente a normale)	600,00
	Coefficiente epoca K_{ei} (nella zona del comparabile) ($V_{OMI} \text{ epoca stima} / V_{OMI} \text{ epoca comparabile}$)	0,92	0,92	0,95	0,87	$C'' \text{ (€}/\text{m}^2)$ (da normale a ottimo)	600,00
Localizzazione generale	Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	4.000,00	5.200,00	5.200,00	5.200,00	Epoca stima:	1°/2021
	Coefficiente localizz. K_{li} (all'epoca della stima) ($V_{OMI} \text{ zona subject} / V_{OMI} \text{ zona comparabile}$)	1,11	0,86	0,86	0,86	Valore centrale OMI = €/ m^2 (zona ed epoca subject)	4.450,00
Consistenza ragguagliata STci (mq)		4693	6732	6326	4234	3009	
Prezzo unitario pc (€/mq)		3.978,27	6.387,40	7.081,88	8.419,93	Prezzo/Canone min. ammissibile = €/ m^2 ($V_{OMI} \text{ min} - C'$)	3.000,00
Prezzo unitario omogeneizzato p'c = p'Ci x ke x kl (€/mq)		4.069,72	5.030,79	5.782,46	6.244,78	Prezzo/Canone max ammissibile = €/ m^2 ($V_{OMI} \text{ max} + C''$)	5.900,00
Prezzo complessivo omogeneizzato P'c = p'Ci x ST (€)		19.099.195,40	33.867.256,64	36.579.816,51	26.440.416,67	p'c min = €	4.069,72
Dato ammissibile (SI o NO)		SI	SI	SI	NO		

TABELLA "C" - DATI

IMMOBILI IN COMPARAZIONE												IMMOBILE IN STIMA (Subject)					
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Superficie in m ²	Superficie in m ²	Superficie in m ²	Superficie in m ²	Superficie in m ²	Superficie in m ²	Superficie in m ²	Superficie in m ²	Quantità o num.	
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.										Dettaglio o nomenclatore
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m ²	4.693,00	Superficie in m ²	6.732,00	Superficie in m ²	6.326,00									Superficie in m ²	3.009,20
c2	Caratteristiche architettoniche	Normale	0,00	Normale	0,00	Normale	0,00									Normale	0,00
c3	Livello finiture e stato manutentivo	Normale	1,00	Normale	1,00	Elevato	2,00									Normale	1,00
c4	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Degradata	0,00	Ricerca	2,00	Ricerca	2,00									Normale	1,00
c5	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	Scadente	0,00	Normale	1,00	Normale	1,00									Normale	1,00

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI

CARATTERISTICHE					PREZZI IMPLICITI								
N.ordine	Nome	Simbologia	Unità di misura	Coeff. Kci	Ca	Cb	Cc	Ca	Cb	Cc	Ca	Cb	Cc
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p'cmin	€/m ²	1,00	4.069,72	4.069,72	4.069,72						
c2	Caratteristiche architettoniche	Kc2XPci	€	4,0%	763.967,82	1.354.690,27	1.463.192,66						
c3	Livello finiture e stato manutentivo	Kc3XSts	€	600,00	1.805.520,00	1.805.520,00	1.805.520,00						
c4	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Kc4XPci	€	10,0%	1.909.919,54	3.386.725,66	3.657.981,65						
c5	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	Kc5XPci	€	6,0%	1.145.951,72	2.032.035,40	2.194.788,99						

TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE								IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc					
N.	Identificativo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo				
c1	Consistenza ragguagliata	-1.683,80	-6.852.594	-3.722,80	-15.150.753	-3.316,80	-13.498.447				
c2	Caratteristiche architettoniche	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
c3	Livello finiture e stato manutentivo	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-1.805.520				
c4	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	1,00	1.909.920	-1,00	-3.386.726	-1,00	-3.657.982				
c5	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	1,00	1.145.952	0,00	0,00	0,00	0,00				
CORREZIONE DEL PREZZO	$\sum \Delta P_i$		-3.796.723,07		-18.537.478,84		-18.961.948,55			0,00	
	P'_C		19.099.195,40		33.867.256,64		36.579.816,51			100,00	
	$P'_C + \sum \Delta P_i$		15.302.472,33		15.329.777,80		17.617.867,96			100,00	
1^ ^a SINTESI	P_C corretto		5.085,23		5.094,30		5.854,67			100,00	prezzo unitario medio 1^ ^a sintesi (€/mq) 5.344,73
	$\Delta_{\text{medio}}\%$		-4,86%		-4,69%		9,54%			100,00	% di scostamento accettato 15%
	Esito 1^ ^a sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato				Valore 1^^a sintesi (€) 16.083.362



VILLA FARNESINA – CORPO A
Foto reperite dal web di datazione non nota

Elaborato fotografico	
ALLEGATO N° 7.1	scala
	data 06/2021



VILLA FARNESINA – CORPO A
Foto reperite dal web di datazione non nota

Elaborato fotografico	
ALLEGATO	scala
N° 7.2	data 06/2021



VILLA FARNESINA – CORPO A
Foto reperite dal web di datazione non nota

Elaborato fotografico	
ALLEGATO	scala
N° 7.3	data 06/2021



VILLA FARNESINA – FABBRICATI STRUMENTALI
Foto reperite dal web di datazione non nota

Elaborato fotografico	
ALLEGATO	scala
N° 7.4	data 06/2021



SEDE JOHN CABOT UNIVERSITY

Foto reperite dal web di datazione non nota

Elaborato fotografico	
ALLEGATO N° 7.5	scala
	data 06/2021