

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA  
SEZIONE FALLIMENTARE

Giudice  
dott.ssa Margherita Libri

FALLIMENTO  
n. 130/2021  
INTI IMMOBILIARE S.r.l.

Curatore Fallimentare  
avv. Andrea D'Ovidio

CTU  
prof. ing. Rodolfo Araneo

Maggio 2021

---

## SOMMARIO

---

1	Premessa .....	2
2	DESCRIZIONE DEI BENI.....	6
2.1	Localizzazione degli immobili .....	6
2.2	Caratteristiche generali.....	10
2.3	Impianti .....	10
2.4	Inquadramento catastale .....	11
2.5	Consistenza.....	14
2.6	Regolarità Edilizia .....	17
3	STIMA DEGLI IMMOBILI .....	18
3.1	Premessa .....	18
3.2	ANALISI DEL MERCATO DEL CAPOLUOGO DI ROMA .....	19
3.3	Definizione dei lotti di vendita .....	23
3.4	Criterio-1 – Valutazione sintetica comparativa .....	24
3.5	Criterio-2 .....	25
3.6	Valutazioni conclusive .....	30
4	Conclusioni .....	33

## 1 PREMESSA

---

Il sottoscritto prof. ing. Rodolfo Araneo – nato a Roma il 29/10/1975, iscritto all’Ordine degli Ingegneri con il n. 21562 e all’Albo dei Consulenti Tecnici dei Tribunali Civile, Penale e Fallimentare di Roma, nonché Senior Member dell’Institute of Electrical and Electronics Engineers (IEEE) con il n. 41246414, con studio presso il D.I.A.E.E. Dipartimento di Astronautica Elettrica ed Energetica della “Sapienza” Università di Roma, Via Eudossiana 18, 00184 Roma e presso la GL Associates S.r.l., Via Gregorio VII 384, 00165, Roma è stato nominato quale consulente tecnico d’ufficio dal Giudice Delegato Dott. Cons. Margherita Libri per il fallimento n. 130/2021 della società INTI IMMOBILIARE S.r.l.; curatore del fallimento è il dott. Andrea D’Ovidio.

I beni che appartengono alla società, siti nei comuni di Roma (RM), si compongono di cinque lotti per un totale di 84 (ottantaquattro) immobili come di seguito specificati:

- **Lotto-1 sito nel Comune di Roma, 00166, via Gioele Solari n. 151, 153, Palazzina A del Comprensorio “La Collina”:**
  1. Nuovo Catasto Edilizio Urbano (NCEU), Foglio 410, Particella 4073, Subalterno 15: Abitazione di tipo civile posta al piano 1
  2. NCEU, Foglio 410, Particella 4073, Subalterno 16: Abitazione di tipo civile posta al piano 2
  3. NCEU, Foglio 410, Particella 4073, Subalterno 19: Abitazione di tipo civile posta al piano 2
  4. NCEU, Foglio 410, Particella 4073, Subalterno 33: Box auto posto al piano S1
  5. NCEU, Foglio 410, Particella 4073, Subalterno 36: Box auto posto al piano S1
  6. NCEU, Foglio 410, Particella 4073, Subalterno 39: Box auto posto al piano S1
  7. NCEU, Foglio 410, Particella 4073, Subalterno 57: Soffitta posta la piano 3
  8. NCEU, Foglio 410, Particella 4073, Subalterno 63: Soffitta posta la piano 3
  9. NCEU, Foglio 410, Particella 4073, Subalterno 64: Soffitta posta la piano 3
  10. NCEU, Foglio 410, Particella 4073, Subalterno 87: Posto auto scoperto posto al piano terra
  11. NCEU, Foglio 410, Particella 4073, Subalterno 88: Posto auto scoperto posto al piano terra
  12. NCEU, Foglio 410, Particella 4073, Subalterno 91: Posto auto scoperto posto al piano terra
- **Lotto-2 sito nel Comune di Roma, 00166, via Gioele Solari n. 155, Palazzina B del Comprensorio “La Collina”:**
  1. NCEU, Foglio 410, Particella 4073, Subalterno 25: Abitazione di tipo civile posta al piano 1
  2. NCEU, Foglio 410, Particella 4073, Subalterno 26: Abitazione di tipo civile posta al piano 1
  3. NCEU, Foglio 410, Particella 4073, Subalterno 28: Abitazione di tipo civile posta al piano 2

4. NCEU, Foglio 410, Particella 4073, Subalterno 31: Abitazione di tipo civile posta al piano 2
  5. NCEU, Foglio 410, Particella 4073, Subalterno 45: Box auto posto al piano S1
  6. NCEU, Foglio 410, Particella 4073, Subalterno 48: Box auto posto al piano S1
  7. NCEU, Foglio 410, Particella 4073, Subalterno 51: Box auto posto al piano S1
  8. NCEU, Foglio 410, Particella 4073, Subalterno 53: Box auto posto al piano S1
  9. NCEU, Foglio 410, Particella 4073, Subalterno 69: Soffitta posta la piano 3
  10. NCEU, Foglio 410, Particella 4073, Subalterno 71: Soffitta posta la piano 3
  11. NCEU, Foglio 410, Particella 4073, Subalterno 75: Soffitta posta la piano 3
  12. NCEU, Foglio 410, Particella 4073, Subalterno 76: Soffitta posta la piano 3
  13. NCEU, Foglio 410, Particella 4073, Subalterno 97: Posto auto scoperto posto al piano terra
  14. NCEU, Foglio 410, Particella 4073, Subalterno 98: Posto auto scoperto posto al piano terra
  15. NCEU, Foglio 410, Particella 4073, Subalterno 99: Posto auto scoperto posto al piano terra
  16. NCEU, Foglio 410, Particella 4073, Subalterno 100: Posto auto scoperto posto al piano terra
- **Lotto-3 sito nel Comune di Roma, 00166, via Gioele Solari n. 157, Palazzina C del Comprensorio "Le Fontane":**
    1. NCEU, Foglio 410, Particella 4072, Subalterno 14: Abitazione di tipo civile posta al piano 1
    2. NCEU, Foglio 410, Particella 4072, Subalterno 17: Abitazione di tipo civile posta al piano 2
    3. NCEU, Foglio 410, Particella 4072, Subalterno 19: Abitazione di tipo civile posta al piano 2
    4. NCEU, Foglio 410, Particella 4072, Subalterno 45: Box auto posto al piano S1
    5. NCEU, Foglio 410, Particella 4072, Subalterno 48: Box auto posto al piano S1
    6. NCEU, Foglio 410, Particella 4072, Subalterno 51: Box auto posto al piano S1
    7. NCEU, Foglio 410, Particella 4072, Subalterno 86: Soffitta posta la piano 3
    8. NCEU, Foglio 410, Particella 4072, Subalterno 88: Soffitta posta la piano 3
    9. NCEU, Foglio 410, Particella 4072, Subalterno 89: Soffitta posta la piano 3
    10. NCEU, Foglio 410, Particella 4072, Subalterno 125: Posto auto scoperto posto al piano terra
    11. NCEU, Foglio 410, Particella 4072, Subalterno 128: Posto auto scoperto posto al piano terra
    12. NCEU, Foglio 410, Particella 4072, Subalterno 130: Posto auto scoperto posto al piano terra
  - **Lotto-4 sito nel Comune di Roma, 00166, via Gioele Solari n. 157, Palazzina D del Comprensorio "Le Fontane":**
    1. NCEU, Foglio 410, Particella 4072, Subalterno 24: Abitazione di tipo civile posta al piano 1
    2. NCEU, Foglio 410, Particella 4072, Subalterno 26: Abitazione di tipo civile posta al piano 1
    3. NCEU, Foglio 410, Particella 4072, Subalterno 27: Abitazione di tipo civile posta al piano 1
    4. NCEU, Foglio 410, Particella 4072, Subalterno 30: Abitazione di tipo civile posta al piano 2

5. NCEU, Foglio 410, Particella 4072, Subalterno 31: Abitazione di tipo civile posta al piano 2
  6. NCEU, Foglio 410, Particella 4072, Subalterno 57: Box auto posto al piano S1
  7. NCEU, Foglio 410, Particella 4072, Subalterno 60: Box auto posto al piano S1
  8. NCEU, Foglio 410, Particella 4072, Subalterno 63: Box auto posto al piano S1
  9. NCEU, Foglio 410, Particella 4072, Subalterno 64: Box auto posto al piano S1
  10. NCEU, Foglio 410, Particella 4072, Subalterno 66: Box auto posto al piano S1
  11. NCEU, Foglio 410, Particella 4072, Subalterno 92: Soffitta posta la piano 3
  12. NCEU, Foglio 410, Particella 4072, Subalterno 94: Soffitta posta la piano 3
  13. NCEU, Foglio 410, Particella 4072, Subalterno 95: Soffitta posta la piano 3
  14. NCEU, Foglio 410, Particella 4072, Subalterno 100: Soffitta posta la piano 3
  15. NCEU, Foglio 410, Particella 4072, Subalterno 101: Soffitta posta la piano 3
  16. NCEU, Foglio 410, Particella 4072, Subalterno 137: Posto auto scoperto posto al piano terra
  17. NCEU, Foglio 410, Particella 4072, Subalterno 138: Posto auto scoperto posto al piano terra
  18. NCEU, Foglio 410, Particella 4072, Subalterno 139: Posto auto scoperto posto al piano terra
  19. NCEU, Foglio 410, Particella 4072, Subalterno 141: Posto auto scoperto posto al piano terra
  20. NCEU, Foglio 410, Particella 4072, Subalterno 142: Posto auto scoperto posto al piano terra
- **Lotto-5 sito nel Comune di Roma, 00166, via Gioele Solari n. 157, Palazzina E del Comprensorio "Le Fontane":**
    1. NCEU, Foglio 410, Particella 4072, Subalterno 33: Abitazione di tipo civile posta al piano T
    2. NCEU, Foglio 410, Particella 4072, Subalterno 37: Abitazione di tipo civile posta al piano 1
    3. NCEU, Foglio 410, Particella 4072, Subalterno 38: Abitazione di tipo civile posta al piano 1
    4. NCEU, Foglio 410, Particella 4072, Subalterno 41: Abitazione di tipo civile posta al piano 2
    5. NCEU, Foglio 410, Particella 4072, Subalterno 42: Abitazione di tipo civile posta al piano 2
    6. NCEU, Foglio 410, Particella 4072, Subalterno 43: Abitazione di tipo civile posta al piano 2
    7. NCEU, Foglio 410, Particella 4072, Subalterno 69: Box auto posto al piano S1
    8. NCEU, Foglio 410, Particella 4072, Subalterno 71: Box auto posto al piano S1
    9. NCEU, Foglio 410, Particella 4072, Subalterno 73: Box auto posto al piano S1
    10. NCEU, Foglio 410, Particella 4072, Subalterno 75: Box auto posto al piano S1
    11. NCEU, Foglio 410, Particella 4072, Subalterno 77: Box auto posto al piano S1
    12. NCEU, Foglio 410, Particella 4072, Subalterno 78: Box auto posto al piano S1
    13. NCEU, Foglio 410, Particella 4072, Subalterno 105: Soffitta posta la piano 3
    14. NCEU, Foglio 410, Particella 4072, Subalterno 106: Soffitta posta la piano 3
    15. NCEU, Foglio 410, Particella 4072, Subalterno 111: Soffitta posta la piano 3

16. NCEU, Foglio 410, Particella 4072, Subalterno 113: Soffitta posta la piano 3
17. NCEU, Foglio 410, Particella 4072, Subalterno 114: Soffitta posta la piano 3
18. NCEU, Foglio 410, Particella 4072, Subalterno 115: Soffitta posta la piano 3
19. NCEU, Foglio 410, Particella 4072, Subalterno 144: Posto auto scoperto posto al piano terra
20. NCEU, Foglio 410, Particella 4072, Subalterno 147: Posto auto scoperto posto al piano terra
21. NCEU, Foglio 410, Particella 4072, Subalterno 148: Posto auto scoperto posto al piano terra
22. NCEU, Foglio 410, Particella 4072, Subalterno 150: Posto auto scoperto posto al piano terra
23. NCEU, Foglio 410, Particella 4072, Subalterno 153: Posto auto scoperto posto al piano terra
24. NCEU, Foglio 410, Particella 4072, Subalterno 154: Posto auto scoperto posto al piano terra

Gli immobili si suddividono in 21 appartamenti, 21 box auto, 21 posti auto scoperti e 21 soffitte.

0 0 0

Ciò premesso, il sottoscritto, in base ai dati acquisiti e successivamente elaborati, ha redatto la presente perizia di stima.



## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1 Localizzazione degli immobili

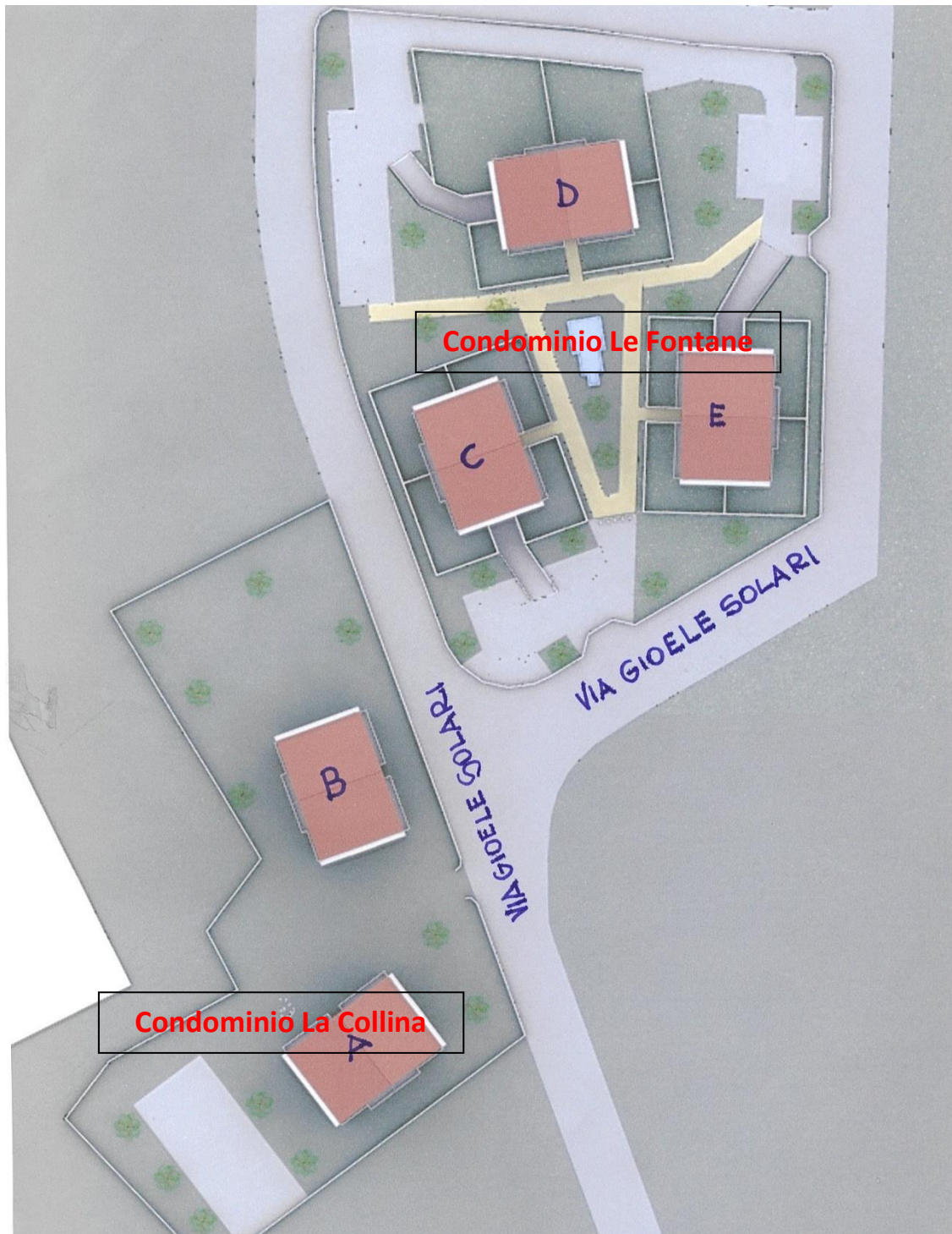
I beni oggetto di incarico di stima consistono in immobili siti nel Comune di Roma (RM) - Via di Gioele Solari n. 151, 153, 155, 157, nel quartiere La Massimina - Casal Lumbroso (vedere Figura 1).

Dal 2011 via Ildebrando Della Giovanna congiunge via Romano Guerra a via Gioele Solari, arterie principali della zona.



Figura 1 – Individuazione su aerofotogrammi delle cinque palazzine





**Figura 2 – Individuazione dei 5 fabbricati**

Gli immobili sono ubicati in 5 fabbricati distinti come riportato in Figura 2, due dei quali appartenenti al Condominio “La Collina” (Palazzina A e B) e tre al Condominio “Le Fontane” (Palazzine C, D ed E). Catastalmente il Condominio La Collina è individuato al Foglio 410 Particella4073, mentre il Condominio “Le Fontane” al Foglio 410 Particella 4072 come mostrato in Figura 3.





Figura 3 – Individuazione catastale delle particelle

La zona è anche chiamata “Massimilla” (dal nome di una delle vie principali del quartiere: via della Massimilla) oppure “Casal Lumbroso” (nome preso dalla via del Casale Lumbroso, una via circondata da ville e che collega la via Aurelia con il Grande Raccordo Anulare), e si sviluppa sul lato sud della via Aurelia, poco fuori il Grande Raccordo Anulare, su un territorio alternato da fondovalle e crinali. L’asse insediativo principale può essere suddiviso in tre zone fondamentali, divise tra loro da zone commerciali e terreni privati: Zona del 13, Zona della Massimilla, Zona Ildebrando.

Il contesto in cui si inseriscono gli immobili è caratterizzato da un elevato grado di antropizzazione e da un intenso processo di urbanizzazione che ha ridotto l’estensione delle superfici in grado di ospitare il naturale sviluppo delle specie vegetali e delle colture tipiche di questa zona, oltre a determinare in molti casi l’abbandono delle pratiche agricole. Quest’ultimo aspetto caratterizza l’area, la cui totalità della superficie è in stato di abbandono colturale, ragione per cui risulta essere ricoperta da vegetazione spontanea di colonizzazione prevalentemente erbacea. L’unica attività agronomica che persiste, retaggio

di una vecchia cultura contadina, è l'utilizzo di piccole porzioni di territorio come orti familiari. Il tessuto urbano è predominante nell'intorno e la presenza di edifici ubicati ai margini dell'area di studio ne rappresenta l'aspetto più caratterizzante.

La struttura urbanistica della zona non presenta luoghi con caratteri di centralità, quali piazze o viali commerciali (vedere foto aerea di insieme in Figura 4). L'unico fronte commerciale presente si trova, infatti, in prossimità della via Aurelia.



**Figura 4 – Visione aerea di insieme del quartiere La Massimina**

Per decenni, il problema principale di tutta la zona e dei quartieri limitrofi è stato rappresentato dalla presenza della discarica di Malagrotta. Qui, per più di trent'anni, Roma ha conferito tutti i suoi rifiuti, rendendo l'aria irrespirabile, le falde acquifere contaminate e i terreni inquinati. Un'area insalubre di 240 ettari, dove nel tempo si sono aggiunti una raffineria, un inceneritore di rifiuti ospedalieri, depositi di metano e olii minerali. La chiusura della discarica non ha avviato tangibili procedimenti di bonifica dell'area.

Al tema della salute, centrale per la vita del quartiere, si aggiungono le difficoltà storiche di tutto il quadrante, sia a livello delle infrastrutture che sociale. Massimina e Casal Lumbroso sono aree isolate da Roma, collegate soltanto da due linee di autobus (al principale è la linea 88), con assenza di arredo urbano. Le strade del quartiere sono in gran parte piene di buche, senza illuminazione e la sicurezza non è un dato certo.

A queste problematiche endemiche del quartiere, oggi si aggiunge anche il tema della sicurezza pubblica. Il campo nomadi de La Monachina, sul cavalcavia che collega l'Aurelia a via del Casal Lumbroso è stato



per anni oggetto di preoccupazione da parte dei residenti del quartiere: un campo totalmente lasciato a sé stesso dove molte volte, specie d'estate, i bidoni pieni di rifiuti vengono dati alle fiamme trasformando l'aria di Massimina in una cappa di fumo e di diossina.

Nella zona si registra la presenza di supermercati tipo hard-discount.

La principale scuola della zona è IC Nando Martellini - sede Scuola dell'infanzia e primaria.

## 2.2 Caratteristiche generali

Gli immobili oggetto di stima sono destinati ad uso residenziale, constano di n.4 piani fuori terra di cui l'ultimo adibito a soffitte con copertura a falda ed n.1 piano seminterrato.

La documentazione fotografica è riportata in **ALL- 1**.

L'accesso alle proprietà avviene sia tramite un cancello carrabile sia pedonale.

Tramite il cancello pedonale si accede al piano terreno dell'edificio contenente il vano scale e l'ascensore.

Tramite il cancello carrabile si accede alla rampa di ingresso al piano S1.

L'area del lotto non occupata dagli edifici si presenta destinata a verde e percorsi condominiali.

La struttura è composta da una intelaiatura in cemento armato. La finitura di facciata si presenta ad intonaco pitturato. L'edificio risulta essere in buono stato manutentivo.

L'altezza interna del piano primo seminterrato è pari a metri 3.00, quella degli appartamenti è pari a metri 2.90 mentre le soffitte presentano un'altezza media pari a metri 2.00.

Nel complesso lo stato di manutenzione degli interni comuni è buono.

## 2.3 Impianti

L'impianto elettrico è classico si una abitazione civile di recente fattura. L'energia è distribuita dal punto di consegna del contatore elettrico. All'interno di ogni singola unità l'energia elettrica è distribuita a partire dal quadro elettrico posto nei pressi dell'ingresso dell'appartamento, dal quale si dipartono le linee di alimentazione delle utenze. Il quadro elettrico è realizzato con carpenteria plastica posto incassato ma in vista, dotati di sportello. All'interno del quadro sono disposte tutte le apparecchiature di comando, sezionamento e protezione. Il quadro generale d'appartamento contiene interruttore generale differenziale magnetotermico, e linee per la forza motrice e per la luce. Le singole linee elettriche di partenza dal quadro sono protette contro i sovraccarichi e i corto circuiti. La protezione contro i contatti indiretti è realizzata tramite interruttori differenziali di adeguata sensibilità' ( $I_{dn}=0.03A$ ). I punti di utilizzo sono costituiti da prese tipo civile da 10 e 16 A. I cavi saranno posizionati in tubazioni incassate a parete e/o affogate a pavimento. Gli impianti interni alle unità immobiliari prevedono • il quadro elettrico

interno; l'illuminazione di servizio delle stanze; le linee dorsali di distribuzione interne alla abitazione; • impianto citofono; impianto ricezione TV; impianto campanello di ingresso; impianto telefonico; impianto di messa a terra. Le finiture sono di relativo pregio.

## 2.4 Inquadramento catastale

Catastalmente gli ottantaquattro immobili sono riconosciuti come segue (vedasi anche elenco immobili riportato in **ALL- 2**).

**Tabella 1 – Inquadramento catastale**

N.	Fog	Par.	Sub	Cat	Consistenza	Sup Catastale	Rendita	Indirizzo
1	410	4073	15	A/2	5 vani	Totale: 73 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 65 m <sup>2</sup>	Euro 593,93	VIA GIOELE SOLARI n. 153 piano: 1 interno: 8 edificio: A
2	410	4073	16	A/2	5 vani	Totale: 73 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 65 m <sup>2</sup>	Euro 593,93	VIA GIOELE SOLARI n. 153 piano: 2 interno: 9 edificio: A
3	410	4073	19	A/2	5 vani	Totale: 73 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 65 m <sup>2</sup>	Euro 593,93	VIA GIOELE SOLARI n. 153 piano: 2 interno: 12 edificio: A
4	410	4073	25	A/2	5 vani	Totale: 76 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 68 m <sup>2</sup>	Euro 593,93	VIA GIOELE SOLARI n. 155 piano: 1 interno: 6 edificio: B
5	410	4073	26	A/2	5 vani	Totale: 76 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 68 m <sup>2</sup>	Euro 593,93	VIA GIOELE SOLARI n. 155 piano: 1 interno: 7 edificio: B
6	410	4073	28	A/2	5 vani	Totale: 73 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 65 m <sup>2</sup>	Euro 593,93	VIA GIOELE SOLARI n. 155 piano: 2 interno: 9 edificio: B
7	410	4073	31	A/2	5 vani	Totale: 73 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 65 m <sup>2</sup>	Euro 593,93	VIA GIOELE SOLARI n. 155 piano: 2 interno: 12 edificio: B
8	410	4073	33	C/6	16 m <sup>2</sup>	Totale: 17 m <sup>2</sup>	Euro 24,79	VIA GIOELE SOLARI n. 151 piano: S1 interno: 2 edificio: A
9	410	4073	36	C/6	16 m <sup>2</sup>	Totale: 17 m <sup>2</sup>	Euro 24,79	VIA GIOELE SOLARI n. 151 piano: S1 interno: 5 edificio: A
10	410	4073	39	C/6	14 m <sup>2</sup>	Totale: 15 m <sup>2</sup>	Euro 21,69	VIA GIOELE SOLARI n. 151 piano: S1 interno: 8 edificio: A
11	410	4073	45	C/6	16 m <sup>2</sup>	Totale: 17 m <sup>2</sup>	Euro 75,20	VIA GIOELE SOLARI n. 155 piano: S1 interno: 8 edificio: B
12	410	4073	48	C/6	16 m <sup>2</sup>	Totale: 17 m <sup>2</sup>	Euro 75,20	VIA GIOELE SOLARI n. 155 piano: S1 interno: 11 edificio: B
13	410	4073	51	C/6	14 m <sup>2</sup>	Totale: 15 m <sup>2</sup>	Euro 65,80	VIA GIOELE SOLARI n. 155 piano: S1 interno: 2 edificio: B
14	410	4073	53	C/6	19 m <sup>2</sup>	Totale: 20 m <sup>2</sup>	Euro 89,30	VIA GIOELE SOLARI n. 155 piano: S1 interno: 4 edificio: B
15	410	4073	57	C/2	3 m <sup>2</sup>	Totale: 3 m <sup>2</sup>	Euro 16,42	VIA GIOELE SOLARI n. 153 piano: 3 interno: 2 edificio: A
16	410	4073	63	C/2	3 m <sup>2</sup>	Totale: 3 m <sup>2</sup>	Euro 16,42	VIA GIOELE SOLARI n. 153 piano: 3 interno: 8 edificio: A
17	410	4073	64	C/2	3 m <sup>2</sup>	Totale: 3 m <sup>2</sup>	Euro 16,42	VIA GIOELE SOLARI n. 153 piano: 3 interno: 9 edificio: A
18	410	4073	69	C/2	3 m <sup>2</sup>	Totale: 3 m <sup>2</sup>	Euro 16,42	VIA GIOELE SOLARI n. 155 piano: 3 interno: 2 edificio: B



19	410	4073	71	C/2	3 m <sup>2</sup>	Totale: 3 m <sup>2</sup>	Euro 16,42	VIA GIOELE SOLARI n. 155 piano: 3 interno: 4 edificio: B
20	410	4073	75	C/2	3 m <sup>2</sup>	Totale: 3 m <sup>2</sup>	Euro 16,42	VIA GIOELE SOLARI n. 155 piano: 3 interno: 8 edificio: B
21	410	4073	76	C/2	3 m <sup>2</sup>	Totale: 3 m <sup>2</sup>	Euro 16,42	VIA GIOELE SOLARI n. 155 piano: 3 interno: 9 edificio: B
21	410	4073	76	C/2	3 m <sup>2</sup>	Totale: 3 m <sup>2</sup>	Euro 16,42	VIA GIOELE SOLARI n. 155 piano: 3 interno: 9 edificio: B
22	410	4073	87	C/6	12 m <sup>2</sup>	Totale: 12 m <sup>2</sup>	Euro 35,33	VIA GIOELE SOLARI n. 151 piano: T interno: 8 edificio: A
23	410	4073	88	C/6	12 m <sup>2</sup>	Totale: 12 m <sup>2</sup>	Euro 35,33	VIA GIOELE SOLARI n. 151 piano: T interno: 9 edificio: A
24	410	4073	91	C/6	12 m <sup>2</sup>	Totale: 12 m <sup>2</sup>	Euro 35,33	VIA GIOELE SOLARI n. 151 piano: T interno: 12 edificio: A
25	410	4073	97	C/6	14 m <sup>2</sup>	Totale: 14 m <sup>2</sup>	Euro 41,21	VIA GIOELE SOLARI n. 155 piano: T interno: 6 edificio: B
26	410	4073	98	C/6	12 m <sup>2</sup>	Totale: 12 m <sup>2</sup>	Euro 35,33	VIA GIOELE SOLARI n. 155 piano: T interno: 7 edificio: B
27	410	4073	99	C/6	12 m <sup>2</sup>	Totale: 12 m <sup>2</sup>	Euro 35,33	VIA GIOELE SOLARI n. 155 piano: T interno: 8 edificio: B
28	410	4073	100	C/6	12 m <sup>2</sup>	Totale: 12 m <sup>2</sup>	Euro 35,33	VIA GIOELE SOLARI n. 155 piano: T interno: 9 edificio: B
29	410	4072	14	A/2	5 vani	Totale: 75 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 67 m <sup>2</sup>	Euro 593,93	VIA GIOELE SOLARI n. 157 piano: 1 interno: 7 edificio: C
30	410	4072	17	A/2	5 vani	Totale: 76 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 68 m <sup>2</sup>	Euro 593,93	VIA GIOELE SOLARI n. 157 piano: 2 interno: 10 edificio: C
31	410	4072	19	A/2	5 vani	Totale: 72 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 64 m <sup>2</sup>	Euro 813,42	VIA GIOELE SOLARI n. 157 piano: 2 interno: 12 edificio: C
32	410	4072	24	A/2	5 vani	Totale: 73 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 65 m <sup>2</sup>	Euro 813,42	VIA GIOELE SOLARI n. 157 piano: 1 interno: 5 edificio: D
33	410	4072	26	A/2	5 vani	Totale: 75 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 67 m <sup>2</sup>	Euro 593,93	VIA GIOELE SOLARI n. 157 piano: 1 interno: 7 edificio: D
34	410	4072	27	A/2	5 vani	Totale: 72 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 64 m <sup>2</sup>	Euro 813,42	VIA GIOELE SOLARI n. 157 piano: 1 interno: 8 edificio: D
35	410	4072	30	A/2	5 vani	Totale: 75 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 67 m <sup>2</sup>	Euro 593,93	VIA GIOELE SOLARI n. 157 piano: 2 interno: 11 edificio: D
36	410	4072	31	A/2	5 vani	Totale: 72 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 64 m <sup>2</sup>	Euro 813,42	VIA GIOELE SOLARI n. 157 piano: 2 interno: 12 edificio: D
37	410	4072	33	A/2	5 vani	Totale: 84 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 68 m <sup>2</sup>	Euro 593,93	VIA GIOELE SOLARI n. 157 piano: T interno: 2 edificio: E
38	410	4072	37	A/2	5 vani	Totale: 76 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 68 m <sup>2</sup>	Euro 593,93	VIA GIOELE SOLARI n. 157 piano: 1 interno: 6 edificio: E
39	410	4072	38	A/2	5 vani	Totale: 75 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 67 m <sup>2</sup>	Euro 593,93	VIA GIOELE SOLARI n. 157 piano: 1 interno: 7 edificio: E
40	410	4072	41	A/2	5 vani	Totale: 76 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 68 m <sup>2</sup>	Euro 593,93	VIA GIOELE SOLARI n. 157 piano: 2 interno: 10 edificio: E
41	410	4072	42	A/2	5 vani	Totale: 75 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 67 m <sup>2</sup>	Euro 593,93	VIA GIOELE SOLARI n. 157 piano: 2 interno: 11 edificio: E

42	410	4072	43	A/2	5 vani	Totale: 72 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte** : 64 m <sup>2</sup>	Euro 813,42	VIA GIOELE SOLARI n. 157 piano: 2 interno: 12 edificio: E
43	410	4072	45	C/6	16 m <sup>2</sup>	Totale: 17 m <sup>2</sup>	Euro 24,79	VIA GIOELE SOLARI n. 157 piano: S1 interno: 2 edificio: C
44	410	4072	48	C/6	16 m <sup>2</sup>	Totale: 17 m <sup>2</sup>	Euro 24,79	VIA GIOELE SOLARI n. 157 piano: S1 interno: 5 edificio: C
45	410	4072	51	C/6	14 m <sup>2</sup>	Totale: 15 m <sup>2</sup>	Euro 21,69	VIA GIOELE SOLARI n. 157 piano: S1 interno: 8 edificio: C
46	410	4072	57	C/6	16 m <sup>2</sup>	Totale: 17 m <sup>2</sup>	Euro 24,79	VIA GIOELE SOLARI n. 157 piano: S1 interno: 2 edificio: D
47	410	4072	60	C/6	16 m <sup>2</sup>	Totale: 17 m <sup>2</sup>	Euro 24,79	VIA GIOELE SOLARI n. 157 piano: S1 interno: 5 edificio: D
48	410	4072	63	C/6	14 m <sup>2</sup>	Totale: 15 m <sup>2</sup>	Euro 21,69	VIA GIOELE SOLARI n. 157 piano: S1 interno: 8 edificio: D
49	410	4072	64	C/6	18 m <sup>2</sup>	Totale: 19 m <sup>2</sup>	Euro 27,89	VIA GIOELE SOLARI n. 157 piano: S1 interno: 9 edificio: D
50	410	4072	66	C/6	14 m <sup>2</sup>	Totale: 15 m <sup>2</sup>	Euro 21,69	VIA GIOELE SOLARI n. 157 piano: S1 interno: 11 edificio: D
51	410	4072	69	C/6	16 m <sup>2</sup>	Totale: 17 m <sup>2</sup>	Euro 24,79	VIA GIOELE SOLARI n. 157 piano: S1 interno: 2 edificio: E
52	410	4072	71	C/6	19 m <sup>2</sup>	Totale: 20 m <sup>2</sup>	Euro 29,44	VIA GIOELE SOLARI n. 157 piano: S1 interno: 4 edificio: E
53	410	4072	73	C/6	13 m <sup>2</sup>	Totale: 14 m <sup>2</sup>	Euro 20,14	VIA GIOELE SOLARI n. 157 piano: S1 interno: 6 edificio: E
54	410	4072	75	C/6	14 m <sup>2</sup>	Totale: 15 m <sup>2</sup>	Euro 21,69	VIA GIOELE SOLARI n. 157 piano: S1 interno: 8 edificio: E
55	410	4072	77	C/6	18 m <sup>2</sup>	Totale: 19 m <sup>2</sup>	Euro 27,89	VIA GIOELE SOLARI n. 157 piano: S1 interno: 10 edificio: E
56	410	4072	78	C/6	14 m <sup>2</sup>	Totale: 15 m <sup>2</sup>	Euro 21,69	VIA GIOELE SOLARI n. 157 piano: S1 interno: 11 edificio: E
57	410	4072	86	C/2	3 m <sup>2</sup>	Totale: 3 m <sup>2</sup>	Euro 16,42	VIA GIOELE SOLARI n. 157 piano: 3 interno: 11 edificio: C
58	410	4072	88	C/2	3 m <sup>2</sup>	Totale: 3 m <sup>2</sup>	Euro 16,42	VIA GIOELE SOLARI n. 157 piano: 3 interno: 9 edificio: C
59	410	4072	89	C/2	3 m <sup>2</sup>	Totale: 3 m <sup>2</sup>	Euro 16,42	VIA GIOELE SOLARI n. 157 piano: 3 interno: 8 edificio: C
60	410	4072	92	C/2	3 m <sup>2</sup>	Totale: 3 m <sup>2</sup>	Euro 16,42	VIA GIOELE SOLARI n. 157 piano: 3 interno: 5 edificio: D
61	410	4072	94	C/2	3 m <sup>2</sup>	Totale: 3 m <sup>2</sup>	Euro 16,42	VIA GIOELE SOLARI n. 157 piano: 3 interno: 3 edificio: D
62	410	4072	95	C/2	3 m <sup>2</sup>	Totale: 3 m <sup>2</sup>	Euro 16,42	VIA GIOELE SOLARI n. 157 piano: 3 interno: 2 edificio: D
63	410	4072	100	C/2	3 m <sup>2</sup>	Totale: 3 m <sup>2</sup>	Euro 16,42	VIA GIOELE SOLARI n. 157 piano: 3 interno: 9 edificio: D
64	410	4072	101	C/2	3 m <sup>2</sup>	Totale: 3 m <sup>2</sup>	Euro 16,42	VIA GIOELE SOLARI n. 157 piano: 3 interno: 8 edificio: D
65	410	4072	105	C/2	3 m <sup>2</sup>	Totale: 3 m <sup>2</sup>	Euro 16,42	VIA GIOELE SOLARI n. 157 piano: 3 interno: 4 edificio: E
66	410	4072	106	C/2	3 m <sup>2</sup>	Totale: 3 m <sup>2</sup>	Euro 16,42	VIA GIOELE SOLARI n. 157 piano: 3 interno: 3 edificio: E
67	410	4072	111	C/2	3 m <sup>2</sup>	Totale: 3 m <sup>2</sup>	Euro 16,42	VIA GIOELE SOLARI n. 157 piano: 3 interno: 10 edificio: E
68	410	4072	113	C/2	3 m <sup>2</sup>	Totale: 3 m <sup>2</sup>	Euro 16,42	VIA GIOELE SOLARI n. 157 piano: 3 interno: 8 edificio: E
69	410	4072	114	C/2	3 m <sup>2</sup>	Totale: 3 m <sup>2</sup>	Euro 6,51	VIA GIOELE SOLARI n. 157 piano: 3 interno: 7 edificio: E
70	410	4072	115	C/2	3 m <sup>2</sup>	Totale: 3 m <sup>2</sup>	Euro 6,51	VIA GIOELE SOLARI n. 157 piano: 3 interno: 6 edificio: E

71	410	4072	125	C/6	12 m <sup>2</sup>	Totale: 12 m <sup>2</sup>	Euro 35,33	VIA GIOELE SOLARI n. 157 piano: T interno: 7 edificio: C
72	410	4072	128	C/6	12 m <sup>2</sup>	Totale: 12 m <sup>2</sup>	Euro 35,33	VIA GIOELE SOLARI n. 157 piano: T interno: 10 edificio: C
73	410	4072	130	C/6	15 m <sup>2</sup>	Totale: 15 m <sup>2</sup>	Euro 44,16	VIA GIOELE SOLARI n. 157 piano: T interno: 12 edificio: C
74	410	4072	137	C/6	12 m <sup>2</sup>	Totale: 12 m <sup>2</sup>	Euro 35,33	VIA GIOELE SOLARI n. 157 piano: T interno: 7 edificio: D
75	410	4072	138	C/6	12 m <sup>2</sup>	Totale: 12 m <sup>2</sup>	Euro 35,33	VIA GIOELE SOLARI n. 157 piano: T interno: 8 edificio: D
76	410	4072	139	C/6	12 m <sup>2</sup>	Totale: 12 m <sup>2</sup>	Euro 35,33	VIA GIOELE SOLARI n. 157 piano: T interno: 9 edificio: D
77	410	4072	141	C/6	12 m <sup>2</sup>	Totale: 12 m <sup>2</sup>	Euro 35,33	VIA GIOELE SOLARI n. 157 piano: T interno: 11 edificio: D
78	410	4072	142	C/6	12 m <sup>2</sup>	Totale: 12 m <sup>2</sup>	Euro 35,33	VIA GIOELE SOLARI n. 157 piano: T interno: 12 edificio: D
79	410	4072	144	C/6	12 m <sup>2</sup>	Totale: 13 m <sup>2</sup>	Euro 38,27	VIA GIOELE SOLARI n. 157 piano: T interno: 2 edificio: E
80	410	4072	147	C/6	12 m <sup>2</sup>	Totale: 12 m <sup>2</sup>	Euro 35,33	VIA GIOELE SOLARI n. 157 piano: T interno: 5 edificio: E
81	410	4072	148	C/6	12 m <sup>2</sup>	Totale: 12 m <sup>2</sup>	Euro 35,33	VIA GIOELE SOLARI n. 157 piano: T interno: 6 edificio: E
82	410	4072	150	C/6	13 m <sup>2</sup>	Totale: 13 m <sup>2</sup>	Euro 38,27	VIA GIOELE SOLARI n. 157 piano: T interno: 8 edificio: E
83	410	4072	153	C/6	24 m <sup>2</sup>	Totale: 24 m <sup>2</sup>	Euro 70,65	VIA GIOELE SOLARI n. 157 piano: T interno: 11 edificio: E
84	410	4072	154	C/6	13 m <sup>2</sup>	Totale: 13 m <sup>2</sup>	Euro 38,27	VIA GIOELE SOLARI n. 157 piano: T interno: 12 edificio: E

Gli edifici di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente perizia risultano regolarmente inserito in Mappa (**ALL- 3**). In **ALL- 4** e **ALL- 5** si riportano gli elaborati planimetrici, rispettivamente, del Condominio La Collina e del Condominio Le Fontane.

In seguito ad indagini visive e strumentali, per quanto riguarda la rispondenza dello stato reale delle cose rispetto alla documentazione depositata presso il NCEU del Comune di Roma si precisa che la distribuzione interna risulta conforme allo stato planimetrico attuale che si evince dalle planimetrie depositate presso il NCEU (**ALL- 6**).

## 2.5 Consistenza

Al fine di desumere la consistenza dei luoghi oggetto di stima il sottoscritto ha eseguito una verifica strumentale e visiva in loco per constatare la corrispondenza planimetrica con quella delle planimetrie catastali attualmente depositata (**ALL- 6**) all’Agenzia del Territorio.

Secondo la consuetudine locale nel mercato degli immobili, per *Superficie Commerciale Vendibile* (SCV) si intende la superficie al lordo delle murature interne e perimetrali e al lordo di metà dei muri confinanti con le altre proprietà. Per il calcolo della superficie omogeneizzata SCV a partire dalla *Superficie Lorda a Pavimento* (SLP), anche detta *Gross Building Area* (GBA), si fa riferimento a

- Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Allegato 2 - emesso dall'Agenzia del Territorio
- Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare – Agenzia delle Entrate.

La superficie commerciale, dei vani principali e delle pertinenze, è stata misurata e omogeneizzata secondo i criteri adottabili per l'unità immobiliare cui si ritiene assimilabile:

1. Unità immobiliare parte di un edificio con annesse pertinenze, specificatamente:

- Pertinenze di ornamento terrazze:
  - balconi, terrazze e similari;
  - patii e giardini;
- Pertinenze di servizio:
  - cantine,
  - soffitte
  - posti auto scoperti
  - box

Si osserva che le soffitte, i box ed i posti auto scoperti sono trattati come pertinenze dell'immobile con cui verranno venduti.

**Tabella 2 – Superficie omogeneizzata**

N.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Locali	Balconi/Terrazze	Giardini	Totale
					Principali			Omogeneizzata
					m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> arrotondato
1	410	4072	14	A/2	67	25		75
2	410	4072	17	A/2	68	25		76
3	410	4072	19	A/2	64	25		72
4	410	4072	24	A/2	65	25		73
5	410	4072	26	A/2	67	25		75
6	410	4072	27	A/2	64	25		72
7	410	4072	30	A/2	67	25		75
8	410	4072	31	A/2	64	25		72
9	410	4072	33	A/2	68	25	130	84
10	410	4072	37	A/2	68	25		76
11	410	4072	38	A/2	67	25		75
12	410	4072	41	A/2	68	25		76
13	410	4072	42	A/2	67	25		75
14	410	4072	43	A/2	64	25		72
15	410	4073	15	A/2	65	25		73
16	410	4073	16	A/2	65	25		73



17	410	4073	19	A/2	65	25		73
18	410	4073	25	A/2	68	25		76
19	410	4073	26	A/2	68	25		76
20	410	4073	28	A/2	65	25		73
21	410	4073	31	A/2	65	25		73
21	410	4072	86	C/2	3			1
22	410	4072	88	C/2	3			1
23	410	4072	89	C/2	3			1
24	410	4072	92	C/2	3			1
25	410	4072	94	C/2	3			1
26	410	4072	95	C/2	3			1
27	410	4072	100	C/2	3			1
28	410	4072	101	C/2	3			1
29	410	4072	105	C/2	3			1
30	410	4072	106	C/2	3			1
31	410	4072	111	C/2	3			1
32	410	4072	113	C/2	3			1
33	410	4072	114	C/2	3			1
34	410	4072	115	C/2	3			1
35	410	4073	57	C/2	3			1
36	410	4073	63	C/2	3			1
37	410	4073	64	C/2	3			1
38	410	4073	69	C/2	3			1
39	410	4073	71	C/2	3			1
40	410	4073	75	C/2	3			1
41	410	4073	76	C/2	3			1
42	410	4073	76	C/2	3			1
43	410	4072	45	C/6	17			4
44	410	4072	48	C/6	17			4
45	410	4072	51	C/6	15			4
46	410	4072	57	C/6	17			4
47	410	4072	60	C/6	17			4
48	410	4072	63	C/6	15			4
49	410	4072	64	C/6	19			5
50	410	4072	66	C/6	15			4
51	410	4072	69	C/6	17			4
52	410	4072	71	C/6	20			5
53	410	4072	73	C/6	14			4
54	410	4072	75	C/6	15			4
55	410	4072	77	C/6	19			5
56	410	4072	78	C/6	15			4
57	410	4072	125	C/6	12			3
58	410	4072	128	C/6	12			3
59	410	4072	130	C/6	15			4

60	410	4072	137	C/6	12			3
61	410	4072	138	C/6	12			3
62	410	4072	139	C/6	12			3
63	410	4072	141	C/6	12			3
64	410	4072	142	C/6	12			3
65	410	4072	144	C/6	13			3
66	410	4072	147	C/6	12			3
67	410	4072	148	C/6	12			3
68	410	4072	150	C/6	13			3
69	410	4072	153	C/6	24			6
70	410	4072	154	C/6	13			3
71	410	4073	33	C/6	17			4
72	410	4073	36	C/6	17			4
73	410	4073	39	C/6	15			4
74	410	4073	45	C/6	17			4
75	410	4073	48	C/6	17			4
76	410	4073	51	C/6	15			4
77	410	4073	53	C/6	20			5
78	410	4073	87	C/6	12			3
79	410	4073	88	C/6	12			3
80	410	4073	91	C/6	12			3
81	410	4073	97	C/6	14			4
82	410	4073	98	C/6	12			3
83	410	4073	99	C/6	12			3
84	410	4073	100	C/6	12			3

## 2.6 Regolarità Edilizia

In base ai documenti depositati presso il l'ufficio tecnico del Comune di Roma, precisamente presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, si evince che gli immobili risultano essere stati costruiti conformemente al Permesso a Costruire n. 294 prot. 25472 del 18/04/2007 (**ALL- 7**). Dai titoli visionati, si evince che le autorimesse sono pertinenziali ai fabbricati.

La fine lavori è stata comunicata il 15.07.2010 (**ALL- 8**).

La richiesta di agibilità è stata inoltrata in data 28.10.2010 (**ALL- 9**).

Le autorimesse risultano autorizzate dai VVF che hanno rilasciato i relativi paperi di conformità (**ALL- 10**,**ALL- 11**); non risultano nella disponibilità dello scrivente i certificati di prevenzione incendi.

Risultano costituiti i due condomini La Collina e Le Fontane con regolare Regolamento di Condominio (**ALL- 11**,**ALL- 12**).

## 3 STIMA DEGLI IMMOBILI

### 3.1 Premessa

La perizia di stima in generale mira a valutare il Valore di Mercato dell'immobile che è un *criterio di stima fondamentale* (Simonotti). Soprassedendo sulle diverse definizioni del Valore di Mercato che si ritrovano negli standard internazionali e nazionali, ci si limita a ricordare che la Banca d'Italia definisce il Valore di Mercato come (circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1) *"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione"*.

Si osservi che il valore di stima deve essere opportunamente scelto per cogliere il reale valore dell'immobile. La scelta si basa sul *postulato dello scopo*: il valore di stima dipende, o se si vuole è funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione (ratio aestimationis), avendo ogni valutazione un proprio scopo, movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto di valutazione.

La presente relazione di stima si basa sulla scelta di un Valore di Mercato legato ad un *Highest and best use (HBU) dell'immobile*: secondo diversi autori, il Valore di Mercato implicitamente considera nella sua definizione il concetto di HBU, ossia del massimo e migliore utilizzo, intendendo quell'uso dell'immobile che sia fisicamente possibile e realizzabile (vincolo tecnico), legalmente permesso, ovvero urbanisticamente consentito (vincolo giuridico), finanziariamente sostenibile (vincolo di bilancio), economicamente conveniente rispetto alla destinazione attuale, cioè che offra la maggiore redditività (criterio economico), e che ne consenta quindi di massimizzare il valore stesso. Per questi autori esiste un unico Valore di Mercato per ciascun bene immobiliare.

Al contrario, altri autori sposano la scuola estimativa (non utilizzata in questa sede) che ritiene possibili tanti valori di mercato quante sono le destinazioni alternative dell'immobile e dunque distingue principalmente tra due importanti Valori di Mercato: (i) un *Valore di Mercato della destinazione attuale* (Market value for existing use, MVEU), cioè un Valore di Mercato nello stato di fatto, nell'uso corrente del bene stesso o as is, e (ii) un *Valore di Mercato legato all'HBU*, ossia l'uso più conveniente (ovvero la destinazione maggiormente redditizia) che presenta il Massimo Valore di Mercato tra i diversi usi alternativi prospettati per l'immobile. Tale migliore utilizzo del bene non deve intendersi in senso assoluto, ma deve essere il migliore utilizzo ragionevolmente attribuito dagli operatori ordinari operanti nel mercato (*principio di ordinarietà*).

Sotto la luce di questo criterio economico che integra il criterio statistico dell'ordinarietà, si innesta la differenza sottile, ma sostanziale, tra il Valore di Mercato sic et simpliciter e il Valore di Trasformazione. Il Valore di Trasformazione è *"il Valore di Mercato del bene immobiliare nell'ipotesi della sua trasformazione per il migliore utilizzo, che può essere definito come il più probabile utilizzo del bene che sia fisicamente possibile, finanziariamente fattibile, legalmente permesso e che offra il maggior tasso di rendimento. Il Valore di Trasformazione si ricava determinando il Valore di Mercato finale del bene dopo la trasformazione, dal quale si deducono i costi da sostenere per realizzare la trasformazione stessa"* (Ferrero). Il Valore di Trasformazione di un immobile è *"pari alla differenza attualizzata tra il Valore di Mercato dell'immobile trasformato e il costo di trasformazione (edificazione, ristrutturazione, ecc.) al netto dell'utile dell'iniziativa immobiliare alla data della valutazione"* (Linee Guida ABI). È opportuno notare come la stima mediante il valore di trasformazione sia permeata dal *principio di permanenza* per il quale, *"si ammette che ogni previsione economica si svolge in base alle condizioni note nel momento della stima"* (Forte), e del principio di ordinarietà, cioè, *"prendendo in riferimento quelle circostanze che con maggior frequenza si riscontrano nel particolare mercato e settore produttivo"* (Forte).

Per la stima si è proceduto utilizzando due criteri al fine di rendere più oggettiva la valutazione:

1. il primo "del raffronto" o "sintetico comparativo" tiene conto del valore di mercato del metro quadro commerciale riscontrato per edifici dalle caratteristiche analoghe ed in zona;
2. il secondo si basa su una "yeld capitalization" a partire dal reddito che l'immobile può produrre per locazione.

### 3.2 ANALISI DEL MERCATO DEL CAPOLUOGO DI ROMA

Lo studio dell'andamento del mercato immobiliare degli immobili residenziali nella città metropolitana di Roma (cioè dei volumi di compravendita) è indubbiamente utile per comprendere l'andamento della domanda e, conseguentemente, l'appetibilità sul mercato degli immobili oggetto della presente perizia di stima.

Gli indicatori usualmente impiegati in questo ambito sono il **Numero di Transazioni Normalizzate** (NTN) (per gli immobili residenziali e uffici, nel caso in oggetto), ovvero ponderate rispetto all'effettiva quota di proprietà oggetto di compravendita, e l'indice di **Intensità del Mercato Immobiliare** (IMI), ottenuto dal rapporto tra NTN e la quantità di unità immobiliari esistenti (Stock). L'andamento annuale dei suddetti indici nel Comune di Roma Capitale (linea blu) e nella sua provincia (linea rossa) a partire dall'anno 2004 per gli immobili residenziali sono riportati nelle Figure 4(a) e 4(b).

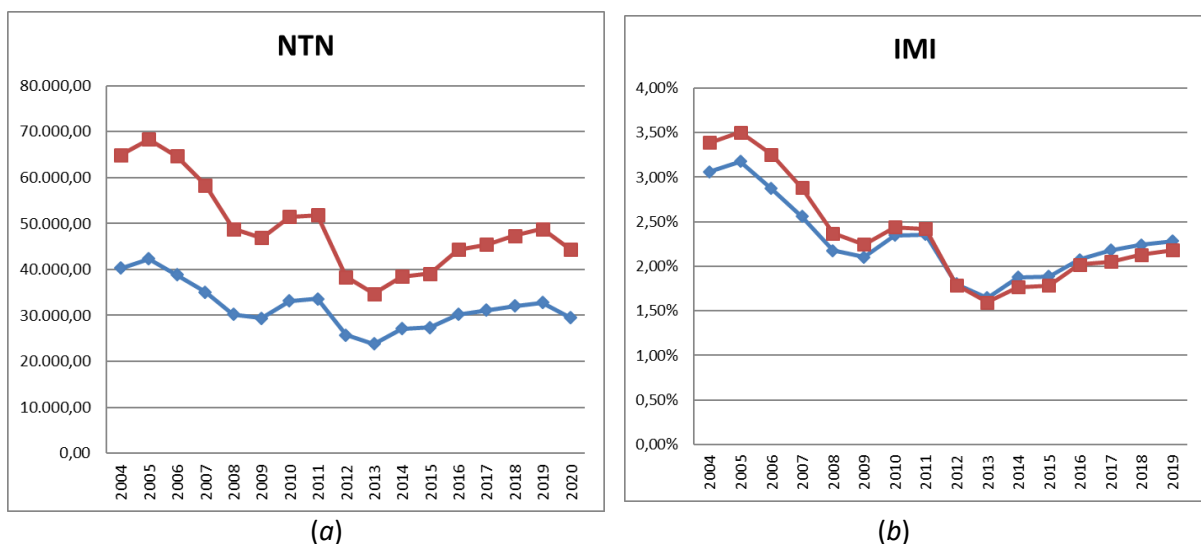


Dall'esame delle Figure si evince come il mercato immobiliare residenziale abbia avuto una certa vivacità fino all'anno 2005, dopo il quale l'intensità di compravendita è inesorabilmente diminuita denunciando alla data presente un mercato in chiara difficoltà; si osserva solo negli ultimi anni a partire dal 2015 una lieve e debole ripresa. È interessante osservare come dal 2012 l'intensità del mercato immobiliare nella città di Roma sia divenuta più grande dell'intensità immobiliare nella provincia.

Infatti, interessante è anche osservare nelle Figura 5(a) l'andamento dello stock immobiliare (sempre per immobili residenziali) nel Comune di Roma, il quale denota una costante crescita degli immobili residenziali fino al 2017 con un leggero calo nel 2018; successivamente lo stock rimane sostanzialmente stabile.

Infine, anche l'indice Densab mostrato nelle Figure 5(b), che esprime il rapporto esistente tra lo stock relativo alle unità immobiliari urbane residenziali presenti nel comune di Roma (dati OMI) ed il totale della popolazione ivi residente (dati ISTAT), mostra un ristagno negli ultimi anni, con un netto calo nel 2017 per la città di Roma.

Nella Figura 5(a) si riportano anche i dati non ancora definitivi dell'anno 2020 comunicati in modo provvisorio dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. La pandemia COVID-19 ha, ovviamente, diminuito bruscamente l'NTN, mettendo in seria difficoltà il mercato immobiliare.



**Figura 5 - Andamento degli indicatori del mercato immobiliare per gli immobili residenziali: linea blu città di Roma; linea rossa provincia di Roma**

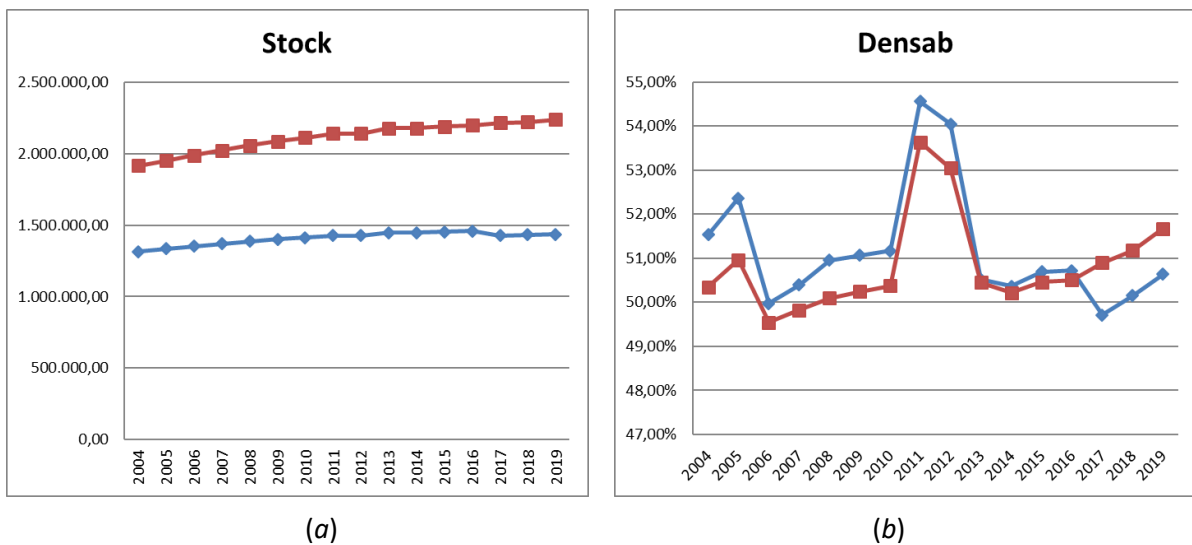


Figura 6 - Andamento dello stock immobiliare e dell'indice Densab per immobili residenziali: : linea blu città di Roma; linea rossa provincia di Roma.

Tutti questi indicatori mostrano chiaramente, su dati oggettivi, che il mercato di immobili residenziali nella Comune di Roma è negli ultimi anni in forte difficoltà: sebbene abbia mostrato qualche cenno di ripresa negli ultimi tre anni, la pandemia COVID-19 ne ha smorzato nettamente il debole trend crescente. Dunque, è possibile presumere su osservazioni oggettive che gli immobili oggetto di stima non saranno compravenduto in tempi rapidi a meno di non ricorrere ad un **Quick Sale Value**.

Il **Quick Sale Value**, ovvero **Valore di Pronto Realizzo**, trova una variegata definizione negli standard estimativi. La sua definizione può essere ricondotta al Valore di vendita Forzata che si ritrova negli IVS<sup>1</sup>.

<sup>1</sup>Nei "Principi internazionali di valutazione" si ritrova al punto la seguente definizione di vendita forzata:

1. 52. L'espressione "vendita forzata" è spesso usata in circostanze in cui un venditore è obbligato a vendere con la conseguenza che non dispone di un periodo di tempo adeguato ad attuare un'appropriate promozione commerciale. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipenderà dalla natura delle pressioni cui è sottoposto il venditore e dalle motivazioni per cui non è possibile attuare un'appropriate promozione commerciale. Esso può riflettere inoltre le conseguenze per il venditore derivanti dal non essere riuscito a vendere nel periodo a sua disposizione. Tranne laddove si conoscano la natura delle costrizioni per il venditore e le motivazioni delle stesse, il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere realisticamente stimato. Il prezzo che un venditore accetterà in una vendita forzata rifletterà le particolari circostanze di tale vendita e non quelle di un ipotetico venditore disponibile, di cui alla definizione di valore di mercato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata ha soltanto una relazione accidentale con il valore di mercato o con eventuali altre configurazioni definite nel presente principio. Una "vendita forzata" è una descrizione della situazione in cui si verifica lo scambio, non una distinta configurazione di valore.
2. 53. Qualora sia richiesto di indicare il prezzo ottenibile nelle circostanze di una vendita forzata, sarà necessario identificare chiaramente le motivazioni alla base della costrizione esercitata sul venditore, incluse le conseguenze della mancata vendita in un periodo specifico, formulando le ipotesi appropriate.

Altre definizioni utili sono la definizione di **Disposition Value**<sup>2</sup> o di **Liquidation Value**<sup>3</sup> che si ritrovano nel The Dictionary of Real Estate Appraisal dell'Appraisal Institute.

Alla luce di queste definizioni, si comprende che quando intervengono costrizioni esterne che impongono la vendita in un intervallo di tempo inferiore a quello richiesto dalla classica definizione di Valore di Mercato<sup>4</sup>, impedendo l'attuazione di un'appropriata promozione commerciale, il valore dell'asset immobiliare subisce un decremento.

---

Se tali circostanze non esistono alla data della valutazione, queste vanno chiaramente identificate come ipotesi speciali.

3. 54. Le vendite in un mercato inattivo o in ribasso non sono automaticamente "vendite forzate" semplicemente perché il venditore potrebbe sperare di ottenere un prezzo migliore se le condizioni fossero migliori. A meno che il venditore non sia forzato a vendere da una scadenza che impedisce l'attuazione di un'appropriata promozione commerciale, il venditore sarà un venditore disponibile come nella definizione di valore di mercato (si vedano i paragrafi 17 e 30 e) di cui sopra).

<sup>2</sup>Disposition Value: The most probable price that a specific interest in a property should bring under the following conditions:

4. Consummation of a sale within a specified period of time, which is shorter than the typical exposure time for such a property in that market.
5. The property is subjected to market conditions prevailing as of the date of valuation.
6. Both buyer and seller are acting prudently and knowledgeably.
7. The seller is under compulsion to sell.
8. The buyer is typically motivated.
9. Both parties are acting in what they consider to be their best interest.
10. An adequate marketing effort will be made during the exposure time.
11. Payment will be made in cash in US dollars (or local currency) or in terms of financial arrangements comparable thereto.

The price represents the normal consideration for the property sold, unaffected by special or creative financing or sales concessions granted by anyone associated with the sale.

<sup>3</sup>Liquidation Value: The most probable price that a specific interest in property should bring under the following conditions:

1. Consummation of a sale within a short time period.
2. The property is subjected to market conditions prevailing as of the date of valuation.
3. Both buyer and seller are acting prudently and knowledgeably.
4. The seller is under extreme compulsion to sell.
5. The buyer is typically motivated.
6. Both parties are acting in what they consider to be their best interest.
7. A normal marketing effort is not possible due to the brief exposure time.
8. Payment will be made in cash in US dollars (or local currency) or in terms of financial arrangements comparable thereto.

The price represents the normal consideration for the property sold, unaffected by special or creative financing or sales concessions granted by anyone associated with the sale.

<sup>4</sup> Market Value: The most probable price, as of a specific date, in cash, or in terms equivalent to cash, or in other precisely revealed terms, for which the specific property right should sell after reasonable exposure in a competitive market, under all conditions requisite to a fair sale, with the buyer and seller each acting prudently, knowledgeably, and for self-interest, and assuming that neither is under undue duress.

### 3.3 Definizione dei lotti di vendita

Allo stato attuale, gli appartamenti sono stati promessi in vendita mediante contratti preliminari e sono, allo stato attuale, occupati da famiglie. I contratti preliminari prevedono la vendita di un appartamento con annessa soffitta, posto auto scoperto e box.

Si sono visionati i contratti preliminari e si è redatta la seguente tabella. Si sono evidenziate in rosso le caselle dove si sono riscontrate delle incongruità dovute a mancanza di specificazione del numero di pertinenza di servizio ovvero a stesso numero di pertinenza di servizio riscontrato in altri contratti preliminari (in altre parole la stessa pertinenza sarebbe stata promessa in vendita a più promissari acquirenti). Il sottoscritto ha proceduto, operando per differenza sull'asset immobiliare nella sua interezza, a quadrare la distribuzione di pertinenze tra i vari promissari acquirenti.

**Tabella 3 – Quadro dei contratti preliminari**

	Unità immobiliare	Piano	Numerazione Soffitta	Numerazione Posto Auto	Numerazione Box	Promissario acquirente	Prezzo concordato
<b>Condominio "La Collina"</b>							
<b>Palazzina A</b>							
1	Interno 8	1	2	8	A2	██████████	205.000,00
2	Interno 9	2	8	9	A5	██████████	210.000,00
3	Interno 12	2	9	12	A8	██████████████████	210.000,00
<b>Palazzina B</b>							
4	Interno 6	1	2	6	B11	██████████	218.000,00
5	Interno 7	1	4	7	B4	██████████	207.000,00
6	Interno 9	2	8	8	B8	██████████	207.000,00
7	Interno 12	2	9	9	B2	██████████	210.000,00
<b>Condominio "Le Fontane"</b>							
<b>Palazzina C</b>							
8	Interno 7	1	9	7	C2	██████████████████	210.000,00
9	Interno 10	2	8	10	C5	██████████	222.800,00
10	Interno 12	2	11	12	C8	██████████████████	208.000,00
<b>Palazzina D</b>							
11	Interno 5	1	2	11	D11	██████████	215.000,00
12	Interno 7	1	3	8	D5	██████████████	207.600,00
13	Interno 8	1	5	9	D8	██████████████████	215.000,00
14	Interno 11	2	8	7	D9	██████████	212.250,00
15	Interno 12	2	9	12	D2	██████████	210.500,00
<b>Palazzina E</b>							
16	Interno 2	0	10	2	E10	██████████	220.000,00
17	Interno 6	1	3	5	E2	██████████████	212.300,00
18	Interno 7	1	4	6	E4	██████████	205.000,00
19	Interno 10	2	7	8	E8	██████████	209.400,00
20	Interno 11	2	8	11	E6	██████████	209.400,00
21	Interno 12	2	6	12	E11	██████████████	202.800,00

### 3.4 Criterio-1 – Valutazione sintetica comparativa

**Fonte osservatorio mercato immobiliare** Le indagini afferenti le quotazioni di mercato relative a edifici residenziali<sup>5</sup> quali risultano nell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, nel primo semestre anno 2020, attribuiscono i seguenti valori medi unitari per superficie utile lorda nelle seguenti fasce/zona:

**Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2**

Provincia: **ROMA**

Comune: **ROMA**

Fascia/zona: **Suburbana/MASSIMINA-CASAL LUMBROSO (VIA MASSIMILLA)**

Codice zona: **E73**

Microzona: **137**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1550	2300	L	6,8	10	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1300	1900	L	6,3	8,8	L
Ville e Villini	Normale	1450	2150	L	7	10,5	L

**Figura 7 – Dati OMI per zona Suburbana/Massimina – Casal Lumbroso**

Si ritiene di assumere un valore unitario di mercato pari a 2.300 €/m<sup>2</sup>.

<sup>5</sup> Il mercato immobiliare offre, con precisa cadenza, una pluralità di valutazioni egualmente attendibili. In questo contesto dovendo ricorrere a validi strumenti di lavoro si evidenzia come la ricerca in esame, ove possibile, si sia sviluppata facendo riferimento alle maggiormente autorevoli pubblicazioni:

- "Il Consulente immobiliare" edizioni Il Sole 24 Ore;
- "L'Osservatorio del mercato immobiliare" Agenzia del Territorio;
- "Osservatorio sul mercato immobiliare" FIAIP Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali;
- "Rapporto sul mercato immobiliare" dell'Osservatorio Immobiliare di Nomisma;
- Rapporti bimestrali di Scenari Immobiliari – Istituto Indipendente di Studi e Ricerche.



**Tabella 4 – Primo valore di mercato**

Unità immobiliare	Foglio	Particella	Sub				Superficie omogeneizzata					Valore di mercato [€]
			App.	Soffitta	Posto Auto	Box	App. m <sup>2</sup>	Soffitta m <sup>2</sup>	Posto Auto m <sup>2</sup>	Box m <sup>2</sup>	Totale m <sup>2</sup>	
<b>Condominio "La Collina"</b>												
<b>Palazzina A</b>												
1 Interno 8	410	4073	15	57	87	33	73	1	3	4	<b>81</b>	<b>186.300</b>
2 Interno 9	410	4073	16	63	88	36	73	1	3	4	<b>81</b>	<b>186.300</b>
3 Interno 12	410	4073	19	64	91	39	73	1	3	4	<b>81</b>	<b>186.300</b>
<b>Palazzina B</b>												
4 Interno 6	410	4073	25	69	97	48	76	1	4	4	<b>85</b>	<b>195.500</b>
5 Interno 7	410	4073	26	71	98	53	76	1	3	5	<b>85</b>	<b>195.500</b>
6 Interno 9	410	4073	28	75	99	45	73	1	3	4	<b>81</b>	<b>186.300</b>
7 Interno 12	410	4073	31	76	100	51	73	1	3	4	<b>81</b>	<b>186.300</b>
<b>Condominio "Le Fontane"</b>												
<b>Palazzina C</b>												
8 Interno 7	410	4072	14	88	125	45	75	1	3	4	<b>83</b>	<b>190.900</b>
9 Interno 10	410	4072	17	89	128	48	76	1	3	4	<b>84</b>	<b>193.200</b>
10 Interno 12	410	4072	19	86	130	51	72	1	4	4	<b>81</b>	<b>186.300</b>
<b>Palazzina D</b>												
11 Interno 5	410	4072	24	95	141	66	73	1	3	4	<b>81</b>	<b>186.300</b>
12 Interno 7	410	4072	26	94	138	60	75	1	3	4	<b>83</b>	<b>190.900</b>
13 Interno 8	410	4072	27	92	139	63	72	1	3	4	<b>80</b>	<b>184.000</b>
14 Interno 11	410	4072	30	100	137	64	75	1	3	5	<b>84</b>	<b>193.200</b>
15 Interno 12	410	4072	31	101	142	57	72	1	3	4	<b>80</b>	<b>184.000</b>
<b>Palazzina E</b>												
16 Interno 2	410	4072	33	111	144	77	84	1	3	5	<b>93</b>	<b>213.900</b>
17 Interno 6	410	4072	37	106	147	69	76	1	3	4	<b>84</b>	<b>193.200</b>
18 Interno 7	410	4072	38	105	148	71	75	1	3	5	<b>84</b>	<b>193.200</b>
19 Interno 10	410	4072	41	114	150	75	76	1	3	4	<b>84</b>	<b>193.200</b>
20 Interno 11	410	4072	42	113	153	73	75	1	6	4	<b>86</b>	<b>197.800</b>
21 Interno 12	410	4072	43	115	154	78	72	1	3	4	<b>80</b>	<b>184.000</b>

### 3.5 Criterio-2

Per la stima analitica si è adottato il metodo della capitalizzazione del reddito che, nell'ipotesi in cui il bene in oggetto produca reddito per un tempo illimitato, fornisce il valore di mercato mediante la seguente espressione:

$$V_0 = \frac{(1+r)^n - 1}{(1+r)^n r} B_f \underset{n \rightarrow \infty}{\cong} \frac{B_f}{r}$$

dove  $V_0$  è il valore di mercato,  $B_f$  è il beneficio medio annuo atteso,  $r$  è il saggio di attualizzazione o capitalizzazione e  $n$  è il numero definito di anni di godimento del reddito.

Il rendimento del fabbricato può essere calcolato con riferimento alla gestione dell'immobile in regime di locazione. Il beneficio fondiario (*Net Operating Income* – NOI) si ottiene applicando la formula:

$$B_f = Rlt - (Q + Amn + Svz + SfIn + I)$$

dove:

- *Rlt Reddito lordo totale*: ottenuto posticipando a fine anno le rate del canone.
- *Q Quote*: Spese che il proprietario sostiene per la conservazione del fabbricato: reintegrazione, manutenzione straordinaria, assicurazione.
- *Amn Amministrazione*: Spese inerenti la gestione del contratto di locazione, assistenza fiscale.
- *Svz Servizi*: Sono le spese di gestione a carico del proprietario.
- *Sfln Sfitto e inesigibilità*: Considerano i mancati redditi che il proprietario può subire quando l'immobile non è locato o per morosità del conduttore.
- *I Interessi*: passivi per le spese pagate nel corso dell'anno.

Le diverse spese sono state quantificate in percentuale del canone annuo come riportato in Tabella 7.

Particolare attenzione deve essere posta alla corretta individuazione del saggio di capitalizzazione  $r$  che esprime il rapporto tra il reddito netto  $Rlt$  e il valore di mercato  $V_m$  e che dipende da diversi fattori dell'investimento immobiliare quali il rischio, la durata, la variazione del valore e il management dell'immobile nonché da variabili socio-economiche più ampie ed esterne alla specifica operazione immobiliare.

In generale l'aumento del saggio si spiega per il più elevato rischio dell'investimento, mentre saggi più contenuti sono giustificati da una minore aleatorietà dei flussi netti attesi. Nei procedimenti di stima per capitalizzazione del reddito, gli standard valutativi internazionali fanno costante riferimento alla necessità di disporre di dati di confronto pertinenti rilevati nel mercato e relativi a immobili concorrenziali e comparabili. Occorre ricordare che il saggio di capitalizzazione non è una grandezza naturale espressa spontaneamente dal mercato, come ad esempio il saggio di interesse in un'operazione di prestito, bensì è una grandezza derivata - in prima istanza - dal rapporto tra il reddito e il prezzo di mercato di un immobile: il primo deriva dal canone di atto rilevato nel segmento di mercato degli atti, il secondo si realizza nel segmento di mercato delle compravendite. Generalmente il procedimento di stima per capitalizzazione del reddito si applica in assenza di dati di compravendita dello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Di conseguenza la rilevazione degli atti e delle compravendite si svolge in uno o più segmenti di mercato prossimi, confrontabili con il segmento dell'immobile da valutare in base ai rispettivi parametri. Questo processo di rilevazione in segmenti di mercato prossimi può essere indicato come \processo di ricerca remota del "saggio di capitalizzazione" e considera le differenze dei parametri ai fini della ricerca del saggio di capitalizzazione dell'immobile da valutare. Il confronto tra i segmenti di mercato rilevati e quello dell'immobile da valutare si svolge secondo le regole generali dei procedimenti *market oriented* con caratteristiche multiple, rappresentate nella fattispecie dai parametri del segmento

di mercato. La comparazione richiede uno o più aggiustamenti dei canoni e dei prezzi di mercato rilevati nel segmento o nei segmenti di mercato diversi da quello dell'immobile da stimare. I parametri dei segmenti di mercato sono principalmente quelli indicati nella precedente sezione. La chiave della ricerca remota del saggio di capitalizzazione è quindi l'analisi degli aggiustamenti dei parametri dei segmenti di mercato comparabili con quello dell'immobile da valutare. In questa ricerca, il confronto estimativo tra i segmenti di mercato opera sul macro-fenomeno rappresentato dai parametri che sono definiti nell'ambito del processo di segmentazione. Gli aggiustamenti riguardano la conoscenza specifica del segmento di mercato dell'immobile da valutare e del segmento o dei segmenti di mercato comparati e quindi del mercato nel suo complesso.

Per definire il un valore di riferimento è possibile applicare il *Capital Asset Pricing Model* (CAPM), che individua il rendimento atteso di un investimento in funzione della quota di rischio non ulteriormente eliminabile attraverso la diversificazione del portafoglio degli investimenti. L'applicabilità del modello è basata sulla condizione (che appare ben posta nel caso in oggetto) che si operi in un mercato fortemente organizzato e con caratteristiche di liquidità dell'investimento tali da consentire a chi investe di diversificare al massimo il proprio portafoglio.

Il rendimento atteso  $K$  è quindi pari a  $K = K_f + \beta \text{MRP}$ , dove  $K_f$  è il rendimento a rischio nullo (rendimento precedentemente indicato),  $\beta$  è il coefficiente di rischiosità sistemica non diversificabile e l'MRP è il Market Risk Premium (anche detto Equity Risk Premium).

Il valore di  $K_f$  è assunto pari alla media nell'ultimo anno (maggio 2020 – aprile 2021) del Rendistato - rendimento medio ponderato di un paniere di titoli di Stato (dati ricavabili dal sito della banca di Italia; vedasi <https://www.bancaditalia.it/compiti/operazioni-mef/rendistato-rendiob/>) - a 20 anni e oltre (periodo simile alla vita utile assunta) pari a 0.684 come dai dati di seguito riportati.



**BANCA D'ITALIA**  
EUROSISTEMA

**Rendistato anno 2020**

	Gen	Feb	Mar	Apr	Mag	Giu	Lug	Ago	Set	Ott	Nov	Dic
Indice generale	0,828	0,586	1,188	1,458	1,387	1,024	0,802	0,662	0,624	0,414	0,322	0,252

Rendistato per fasce di vita residua												
	Gen	Feb	Mar	Apr	Mag	Giu	Lug	Ago	Set	Ott	Nov	Dic
1 anno -- 1 anno e 6 mesi:	- 0,222	- 0,251	0,395	0,630	0,373	0,024	- 0,110	- 0,195	- 0,234	- 0,367	- 0,457	- 0,470
1 anno e 7 mesi -- 2 anni e 6 mesi:	- 0,048	- 0,150	0,530	0,781	0,599	0,190	0,039	- 0,083	- 0,120	- 0,277	- 0,380	- 0,428
2 anni e 7 mesi -- 3 anni e 6 mesi:	0,154	0,007	0,674	0,929	0,797	0,359	0,203	0,049	0,016	- 0,165	- 0,277	- 0,337
3 anni e 7 mesi -- 4 anni e 6 mesi:	0,370	0,168	0,834	1,122	1,051	0,634	0,440	0,276	0,228	0,011	- 0,112	- 0,170
4 anni e 7 mesi -- 6 anni e 6 mesi:	0,660	0,388	1,034	1,312	1,259	0,861	0,645	0,492	0,442	0,207	0,083	0,026
6 anni e 7 mesi -- 8 anni e 6 mesi:	0,942	0,651	1,265	1,548	1,524	1,161	0,918	0,752	0,695	0,458	0,339	0,263
8 anni e 7 mesi -- 12 anni e 6 mesi:	1,252	0,939	1,529	1,800	1,760	1,418	1,148	1,002	0,955	0,717	0,611	0,525
12 anni e 7 mesi -- 20 anni e 6 mesi:	1,804	1,456	1,934	2,222	2,211	1,911	1,626	1,477	1,438	1,192	1,087	1,005
20 anni e 7 mesi e oltre:	2,249	1,899	2,304	2,579	2,584	2,337	2,063	1,896	1,851	1,585	1,486	1,410

Rendimento medio dei BOT												
	Gen	Feb	Mar	Apr	Mag	Giu	Lug	Ago	Set	Ott	Nov	Dic
Indice RendiBot	-0,248	-0,267	0,037	0,256	0,076	-0,117	-0,215	-0,303	-0,326	-0,453	-0,523	-0,601

**Tabella N° 5 - Rendistato secondo Banca d'Italia Anno 2020**



**BANCA D'ITALIA**  
EUROSISTEMA

## Rendistato anno 2021

	Gen	Feb	Mar	Apr	Mag	Giu	Lug	Ago	Set	Ott	Nov	Dic
Indice generale	0,310	0,290	0,354	0,443								

Rendistato per fasce di vita residua												
	Gen	Feb	Mar	Apr	Mag	Giu	Lug	Ago	Set	Ott	Nov	Dic
1 anno -- 1 anno e 6 mesi:	- 0,401	- 0,395	- 0,396	- 0,369								
1 anno e 7 mesi -- 2 anni e 6 mesi:	- 0,345	- 0,353	- 0,352	- 0,320								
2 anni e 7 mesi -- 3 anni e 6 mesi:	- 0,251	- 0,262	- 0,242	- 0,195								
3 anni e 7 mesi -- 4 anni e 6 mesi:	- 0,091	- 0,127	- 0,103	- 0,062								
4 anni e 7 mesi -- 6 anni e 6 mesi:	0,086	0,061	0,094	0,158								
6 anni e 7 mesi -- 8 anni e 6 mesi:	0,302	0,296	0,353	0,433								
8 anni e 7 mesi -- 12 anni e 6 mesi:	0,568	0,552	0,648	0,745								
12 anni e 7 mesi -- 20 anni e 6 mesi:	1,031	1,022	1,151	1,279								
20 anni e 7 mesi e oltre:	1,443	1,454	1,577	1,733								

Rendimento medio dei BOT												
	Gen	Feb	Mar	Apr	Mag	Giu	Lug	Ago	Set	Ott	Nov	Dic
Indice RendiBot	-0,490	-0,426	-0,486	-0,543								

**Tabella N° 6 - Rendistato secondo Banca d'Italia Anno 2021**



Prendendo i dati dal sito del prof. Aswath Damodaran (riferimento in questo ambito - <http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/>), si perviene ad un un-levered  $\beta$  pari a 0,50 per il settore *Real Estate (Development)* e ad un MRP pari a 6,85% per il paese Italia. Eseguendo i calcoli si ottiene: 0,684% + 0.5  $\times$  6,85% = **4,109%**.

Alla luce di quanto detto, mediante l'applicazione della presente procedura, si perviene ad un secondo valore di mercato come di seguito riportato.

#### Tabella 7 - Secondo valore di mercato

### 3.6 Valutazioni conclusive

Di regola per metodo estimale si intende la logica comparazione del bene da valutarsi con altri che per caratteristiche estrinseche ed intrinseche sono assimilabili al bene in oggetto.

Come già ampiamente detto, il compito, in questo caso, è quello di formulare un giudizio di congruità inerente il possibile valore del bene e identificare un campo di possibile contrattazione.

Inoltre si tratta di una supposizione teorica (mancando al momento lo scambio contrattuale) caratterizzata da una pluralità di dati sintetici e/o analitici. Tali dati, tecnici, di rilevazione, di riproduzione, economici e finanziari sono caratterizzati da un margine di incertezza direttamente proporzionale all'attendibilità dei dati utilizzati. Compito primario dell'estimatore è quello di rendere minimi se non

trascurabili tali margini di incertezza. La risultanza di un giudizio estimativo nell'ambito del settore immobiliare, formulata al fine di conoscere l'apprezzamento di uno specifico bene, identifica quindi l'entità che l'estimatore presuma possa realizzarsi con la maggiore probabilità.

La storia delle valutazioni immobiliari ha insegnato che nei casi normali di stima (esclusi quindi quelli di unicità del bene o di difficile comparazione del bene) tutte le valutazioni compiute si attestano attorno ad una "forchetta" ammontante al 10%. Tutte le valutazioni incluse all'interno di tale percentuale, al di là dei percorsi estimativi compiuti sono egualmente attendibili. La tipologia estimativa e l'unicità del bene stimando possono caso per caso innalzare l'alea di incertezza sopra evidenziata. Diversi autori (tra i quali si citano Di Cocco, Famularo, Forte, Lo Bianco, Medici, Ribaud, Zucconi, Brioli e ancora altri) nelle varie pubblicazioni quali riviste e/o libri avvalorano la soprascritta ipotesi ovvero che la capacità discriminatoria dell'estimatore non possa essere inferiore al 10%-15%.

In questo contesto e a conclusione del lavoro svolto dovendo esprimere un giudizio di congruità economica circa il più probabile valore dell'immobile in oggetto, si conferma quale valore complessivo la media dei valori sopra determinati (i quali si discostano meno del 10% l'uno dall'altro) in modo da eliminare e diminuire le differenze emerse.

Si arriva così ad un Valore di Mercato finale arrotondato pari a:

**Tabella 8 – Valori di mercato finali**

Unità immobiliare	Foglio	Particella	Sub				[€]
			App.	Soffitta	Posto Auto	Box	
<b>Condominio "La Collina"</b>							
<b>Palazzina A</b>							
1 Interno 8	410	4073	15	57	87	33	<b>191.000</b>
2 Interno 9	410	4073	16	63	88	36	<b>191.000</b>
3 Interno 12	410	4073	19	64	91	39	<b>191.000</b>
<b>Palazzina B</b>							
4 Interno 6	410	4073	25	69	97	48	<b>200.000</b>
5 Interno 7	410	4073	26	71	98	53	<b>200.000</b>
6 Interno 9	410	4073	28	75	99	45	<b>191.000</b>
7 Interno 12	410	4073	31	76	100	51	<b>191.000</b>
<b>Condominio "Le Fontane"</b>							
<b>Palazzina C</b>							
8 Interno 7	410	4072	14	88	125	45	<b>196.000</b>
9 Interno 10	410	4072	17	89	128	48	<b>198.000</b>
10 Interno 12	410	4072	19	86	130	51	<b>191.000</b>

<b>Palazzina D</b>								
11	Interno 5	410	4072	24	95	141	66	<b>191.000</b>
12	Interno 7	410	4072	26	94	138	60	<b>196.000</b>
13	Interno 8	410	4072	27	92	139	63	<b>189.000</b>
14	Interno 11	410	4072	30	100	137	64	<b>198.000</b>
15	Interno 12	410	4072	31	101	142	57	<b>189.000</b>
<b>Palazzina E</b>								
16	Interno 2	410	4072	33	111	144	77	<b>219.000</b>
17	Interno 6	410	4072	37	106	147	69	<b>198.000</b>
18	Interno 7	410	4072	38	105	148	71	<b>198.000</b>
19	Interno 10	410	4072	41	114	150	75	<b>198.000</b>
20	Interno 11	410	4072	42	113	153	73	<b>203.000</b>
21	Interno 12	410	4072	43	115	154	78	<b>189.000</b>

Come nota conclusiva, si evidenzia che il prezzo medio ottenuto è pari a 2.358,00 €/m<sup>2</sup>.

## 4 CONCLUSIONI

---

In conclusione, il sottoscritto ing. Rodolfo Araneo, in relazione al mandato ricevuto dal dott.ssa Margherita Libri ritiene di aver risposto al quesito compiutamente e di aver quindi assolto l'incarico conferitogli.

Il sottoscritto rimane a disposizione del Tribunale per gli eventuali chiarimenti che si rendessero necessari.

Roma Maggio 2021

prof. ing. Rodolfo Araneo



La presente relazione tecnica è composta da n. 35 pagine dattiloscritte e dai seguenti allegati:

**Lista allegati**

- ALL- 1 Documentazione fotografica
- ALL- 2 Elenco Immobili
- ALL- 3 Estratto di mappa
- ALL- 4 Elaborato Planimetrico Condominio La Collina
- ALL- 5 Elaborato Planimetrico Condominio Le Fontane
- ALL- 6 Planimetrie catastali degli immobili
- ALL- 7 Permesso a costruire
- ALL- 8 Fine lavori
- ALL- 9 Richiesta di agibilità
- ALL- 10 Pareri di conformità autorimesse rilasciati dai VVF
- ALL- 11 Regolamento condominio La Collina
- ALL- 12 Regolamento condominio Le Fontane