

# TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

---

SEZIONE FALLIMENTARE

**Liquidazione controllata n. 13/2023** - Giudice delegato Dott. Andrea Barzellotti

Consulente Tecnico d'Ufficio:

Ing. Katia Merli

Via Follonica, 18 - 00060 - Canale Monterano (Rm)

Tel./Fax 06.99837062 - [katia.merli@pec.ording.roma.it](mailto:katia.merli@pec.ording.roma.it) - [k.merli@libero.it](mailto:k.merli@libero.it)

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma - Num. A23497



## 1. PREMESSA

La sottoscritta Ing. Katia Merli, iscritta all'Ordine Professionale degli Ingegneri di Roma e Provincia al num. A23497, nominato in data 23.03.2024 mediante l'approvazione da parte del Giudice delegato Dott. Andrea Barzellotti del programma di liquidazione ex art 272 CCII redatto dal Liquidatore Avv. Andrea Nocera in data 20.03.2024, dopo aver effettuato il sopralluogo tecnico, la sottoscritta ha proceduto all'estrazione di tutta la documentazione necessaria sia catastale che urbanistica, e ha riassunto il suo lavoro nella seguente relazione che contiene le constatazioni, i rilievi, le considerazioni, le conclusioni e la stima.



## 2. QUESITI POSTI

Incarico assegnato: stima dei beni da liquidare costituiti da:

1. appartamento in Condominio sito in Fiumicino (RM) Via Nino Manfredi 12 (edificio 1B, Scala A, interno 16, piano 3), censito al NCEU del medesimo Comune al Foglio 312, particella 430, sub 516, Categoria A/2, classe 5, consistenza vani 2, rendita catastale euro 278,89;
2. locale soffitta posto al piano 5 del medesimo Edificio B, Scala A, distinto con il numero 6, censito al NCEU del medesimo Comune al Foglio 312, particella 430, sub 526, Categoria C/2, classe 9, consistenza 4 mq, rendita catastale euro 16,11; il tutto con annessa piscina condominiale (pro quota, secondo tabella millesimale).

## 3. DOCUMENTAZIONE

È stata reperita la seguente documentazione e allegata alla presente relazione:

- Atto Notario [redacted] Rep. N 27544 del 27.05.2013 con il quale il Sig. [redacted] acquista dalla società [redacted] [redacted] gli immobili oggetto di stima. Con APE
- Certificato di agibilità
- Documentazione urbanistica
- Documentazione catastale: Visure catastali, Estratto di mappa, Planimetria catastale, Elaborato planimetrico
- Regolamento Condominiale e tabelle millesimali
- Regolamento Piscina 2023

## 4. ISCRIZIONI E PREGIUDIZIEVOLI

A seguito dell'analisi della documentazione in atti, effettuata visura ipotecaria, si riassume quanto segue:

<b>1</b>	<b>TRASCRIZIONE</b> del 29.05.2013 Reg Part. 15923 Reg. Gen. 22375 Notaio [redacted] Rep. 27544/16707 del 27.05.2013 Compravendita
<b>2</b>	<b>ISCRIZIONE</b> del 08.06.2018 Reg. Part. 4660 Reg. Gen. 27731 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE CIVILE Rp 3199/2018 del 05.02.2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
<b>3</b>	<b>ISCRIZIONE</b> del 03.03.2022 Reg. Part. 1873 Reg. Part. 11214 Pubblico Ufficiale [redacted] Rep 18552/9722 del 02.03.2022 - [redacted] derivante da RUOLO
<b>4</b>	<b>TRASCRIZIONE DEL</b> 19.01.2024 Reg. Part. 2077 Reg. Gen. 2831 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Rep. 55 del 21.12.2023 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA



## 5. DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI -DATI CATASTALI -CONFINI- SUPERFICI

L'immobile oggetto di stima fa parte di un edificio residenziale in linea nel Comune di Fiumicino località Aranova Via Nino Manfredi 12, l'edificio identificato nel Comparto Z1 come edificio B si sviluppa per cinque piani fuori terra destinati alle residenze, un piano destinato ai locali tecnici ed alle soffitte con copertura a tetto piano ed un piano interrato destinato prevalentemente a locali tecnici delle centrali termiche e di cogenerazione a servizio delle residenze. L'edificio comprende 10 alloggi trilocale, 32 alloggi bilocale e 38 alloggi monolocale, tutti dotati di terrazzi. L'edificio Z1B è suddiviso in quattro scale e l'appartamento oggetto di stima si trova nella scala A.

L'edificio in ottemperanza alla LR n 6 del 2008 ha la raccolta delle acque meteoriche in serbatoi di accumulo con relativi sistemi di filtraggio. L'edificio è dotato di impianto di cogenerazione alimentato a gas e abbinato a macchine frigorifere ad assorbimento (impianto di trigenerazione) con produzione combinata di energia elettrica e termica che viene utilizzata per il riscaldamento degli ambienti e la produzione di acqua calda sanitaria, l'energia termica recuperata dal cogeneratore viene utilizzata in un ciclo frigorifero per il condizionamento estivo. L'impianto di riscaldamento è a pavimento e centralizzato, il climatizzatore centralizzato.

L'edificio intonacato e tinteggiato si trova in buone condizioni di manutenzione e conservazione. Il parcheggio è libero ed esterno all'edificio. L'edificio è inoltre dotato di una piscina condominiale e di aree verdi.

L'immobile è composto da un monolocale sito al terzo piano dell'edificio Z1B dotato di servizio igienico, angolo cottura e terrazzo a livello con locale tecnico, completa la proprietà una soffitta al piano quinto e l'immobile ha accesso all'area lavatoi condominiale posta all'ultimo piano. L'appartamento è dotato di sistema elettronico di accesso con codice ed è dotato di videocitofono. Dotato di ascensore e collegato a tutte le utenze.

L'appartamento è identificato dall'interno n. 16 della scala A e la soffitta dall'interno n. 6.

L'appartamento confina con vano scala A, appartamento interno 15/A, distacco su corte condominiale. La soffitta confina con vano scala A, sub. 657, soffitta int. 5, sub 518.

L'appartamento si trova in buone condizioni di manutenzione e conservazione, intonacato e tinteggiato e dotato di tutti gli impianti. Il portoncino di ingresso è blindato la porta interna è del tipo tamburato. Le finestre sono in alluminio a taglio termico con lastre vetrate a vetrocamera, per l'oscuramento sono presenti avvolgibili elettrici con cassonetto interno coibentato. I servizi sono maiolicati con piastrelle di ceramica. Si segnala nel sottobalcone presenza di umidità.

L'appartamento e il posto auto sono allibrati presso il N.C.E.U.

Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Cat	Cl.	Consistenza	Sup. Cat	Rendita	Indirizzo
312	430	516	1	A/2	5	2 vani	Totale: 44 mq Totale escluse aree scoperte: 39 mq	€ 278,89	Via Nino Manfredi 12 Lotto Z Edificio 1B scala A Interno 16 Piano 3
312	430	526	1	C/2	9	4 mq	5 mq	€ 16,11	Via Nino Manfredi 12 Lotto Z Edificio 1B scala A Interno 6 Piano 5





Estratto da immagine satellitare







Superfici utili appartamento: terrazzo: 17,66 mq, locale servizio sul terrazzo: 1 mq, soggiorno/letto con angolo cottura: 20,78 mq, ingresso: 3,98 mq, disimpegno: 1,69 mq, bagno: 3,87 mq, soffitta 4 mq.

Risulta costituito un condominio denominato Falconieri B di cui si allega il regolamento con le relative tabelle millesimali.

Il contatore del Gas si trova presso Via Anfosso, l'acqua è compresa nel pagamento della quota condominiale.

Per l'immobile, il regime naturale della cessione è l'esenzione Iva ai sensi dell'art. 10 comma 1, n. 8-ter, D.P.R. 633/1972, in quanto non sono stati eseguiti lavori negli ultimi 5 anni di cui all'art. 3 comma 1 lettera c, lettera d, lettera f di cui al DPR 380/2001.

## CALCOLO SUPERFICIE RAGGUAGLIATA

La superficie commerciale ragguagliata totale calcolata è la seguente ai sensi dell'all. C

DPR 23/03/1988 n. 138: Tot = 47 mq

Descrizione porzioni	Superficie Commerciale	Coefficiente riduttivo	Superficie ragguagliata in cifra tonda
Abitazione residenziale	39 mq	1	39 mq
Balcone	18 mq	0,3	6
Soffitta	5 mq	0,3	2

**Tot = 47 mq**

## DOCUMENTI CATASTALI

Sono stati estratti tutti i documenti catastali necessari all'individuazione del bene in particolare sono stati estratti i seguenti documenti:

La sottoscritta ha proceduto all'estrazione dei seguenti documenti dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate e dagli atti comunali che si riportano in allegato alla presente relazione di cui ne fanno parte integrante

- Estratto di mappa
- Planimetria catastale appartamento e soffitta
- Elaborato planimetrico
- Visure storiche catastali presso il N.C.E.U.

Dall'analisi della documentazione catastale così si riassume:

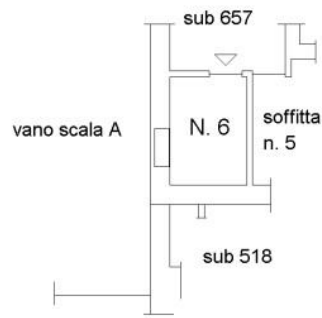
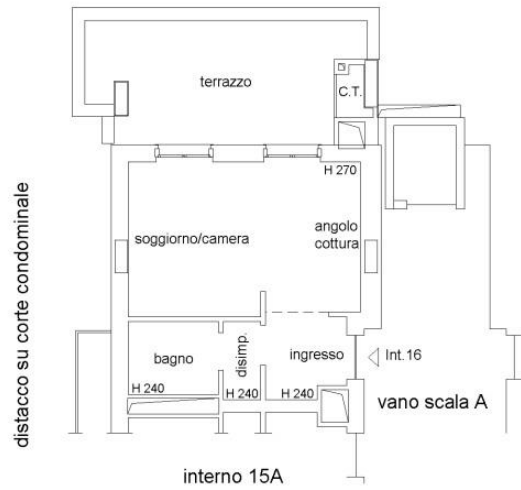
1. L'unità immobiliare è intestata all'attualità
2. È presente in banca dati l'elaborato planimetrico.
3. L'edificio cui l'immobile è parte è inserito nella mappa catastale.
4. La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.



**Planimetria catastale in atti**

Fabbricato Z1B  
Scala A  
Appartamento  
Piano 3°  
Interno 16  
H 270

distacco su area di parcheggio con accesso da via Nino Manfredi  
Particella 448



Fabbricato Z1B  
Scala A  
Piano 5°  
Soffitta  
Numero 6  
H 240





**6. STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE**

Piano di Lottizzazione "La Sorgente" aggiornato dalla D.D. 77/2009

**7. CONFORMITA' ALLE AUTORIZZAZIONI E AGLI STRUMENTI URBANISTICI**

L'edificio cui l'immobile è parte, è stato edificato con PDC 137/2010 del 26 Agosto 2010, DIA 15 Marzo 2012 n. prot. 18819.

Per l'immobile è stata rilasciata l'agibilità 22/AG/2016 del 03 Maggio 2016.

L'edificio risulta edificato conformemente ai titoli rilasciati.

**8. ACCERTAMENTO VINCOLI, DIRITTI DEMANIALI E USI CIVICI**

Il complesso immobiliare ricade all'interno della Tav. 23 del Foglio 373 del PTPR della Regione Lazio adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 21,22,23 della Legge Regionale sul paesaggio n. 24/98.

Non risultano usi civici nel Comune di Fiumicino come da verbale della Conferenza dei servizi prot. 32217 del 29 maggio 2003.

**9. VENDIBILITA' DEL LOTTO E SUA POSSIBILE SUDDIVISIONE FORMAZIONE DEI LOTTI**

L'immobile può essere venduto in unico lotto, appartamento e soffitta.

Via Nino Manfredi 12 Località Aranova nel Comune di Fiumicino.

Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Cat	Cl.	Consistenza	Sup. Cat	Rendita	Indirizzo
312	430	516	1	A/2	5	2 vani	Totale: 44 mq Totale escluse aree scoperte: 39 mq	€ 278,89	Via Nino Manfredi 12 Lotto Z Edificio 1B scala A Interno 16 Piano 3
312	430	526	1	C/2	9	4 mq	5 mq	€ 16,11	Via Nino Manfredi 12 Lotto Z Edificio 1B scala A Interno 6 Piano 5



## 10. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE

### Analisi del Mercato Immobiliare

I dati forniti dalle indagini di mercato riportati sulle più autorevoli riviste di settore, relativamente al periodo del secondo semestre dell'anno 2023 per i dati dell'agenzia del Territorio, riportano il seguente valore di mercato:

Fascia: Suburbana; Codice di Zona: E1; Microzona Catastale: 0; Destinazione: **Abitazioni**,

Prezzi medi di vendita (€/mq)

**AGENZIA TERRITORIO**

**Abitazioni 1.350 / 2.000**

Prezzi medi di affitto (€/mq)

**AGENZIA TERRITORIO**

**6 / 8,8**

### OFFERTE IMMOBILIARI

- Locale in vendita superficie 40 mq . €/mq 2.425,00 (immobiliare.it).
- Locale in vendita superficie 57 mq . €/mq 2.160,00 (idealista).
- Locale in vendita superficie 62 mq . €/mq 2.430,00 (idealista).
- Locale in vendita superficie 50 mq . €/mq 2.060,00 (Trovit).
- Locale in vendita superficie 40 mq . €/mq 2.000,00 (Trovit).

Prezzo medio rilevato nelle proposte di vendita € 2.107,00

### Procedimento estimativo

Avuta una conoscenza tecnica del bene da stimare dopo attento esame della volumetria, delle caratteristiche costruttive e di rifiniture degli immobili; dopo aver effettuato indagini di mercato all'area circostante la zona di ubicazione dell'immobile e all'intera area urbana, assumendo informazioni in ordine ai prezzi di mercato ed ai canoni di locazione sia richiesti che effettivamente concordati, con specifico riferimento a beni di caratteristiche analoghe, si è determinato il valore attuale della proprietà nella ipotesi di immissione sul mercato in condizione di piena disponibilità e con l'immobile libero da persone, vincoli e cose.

Si provvederà ad effettuare la valutazione adottando due procedure di stima effettuandone successivamente la media, e più precisamente tra il Metodo Sintetico Comparativo e il Metodo del Reddito.

### Metodo comparativo

Il metodo "COMPARATIVO" presuppone la comparazione del bene da stimare con altre proprietà che siano state vendute o offerte sul mercato immobiliare in tempi piuttosto recenti e possibilmente abbiano, come già detto, caratteristiche similari.

La valutazione dell'immobile con il metodo Comparativo sarà effettuata con riferimento alla superficie commerciale complessiva.

Con questo metodo di stima si attribuiscono congrui valori unitari alle superfici vendibili, sulla base di un'attenta ricerca di mercato che individui i prezzi più frequentemente riscontrati nelle compravendite di beni analoghi.

Una volta acquisito il prezzo unitario per unità di misura si caratterizza il valore così ottenuto al bene specifico da stimare analizzandone le singole caratteristiche ed



attribuendo per ognuna di esse una specifica incidenza percentuale rispetto a quelle di grado massimo.

Per gli immobili oggetto di valutazione tenute in considerazione le caratteristiche dei beni anche secondo quanto pubblicato nel manuale della banca dati delle quotazioni immobiliari, in merito alla classificazione di qualità degli edifici non residenziali, si ritiene corretto prendere come base di partenza per le valutazioni il prezzo medio di mercato rilevato.

Sono state prese in considerazione le seguenti caratteristiche:

La vetustà, i fattori posizionali, le caratteristiche intrinseche dell'edificio, il livello di manutenzione e la funzionalità degli impianti.

TABELLA TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008 - calcolo coefficiente di merito degli immobili -

FATTORI POSIZIONALI				
		+	-	NOTE
	<b>Posizione relativa alla zona OMI</b>			<b>Posizione rispetto alla città, densità abitativa, traffico, ecc</b>
	Normale			
x	Ricercata	0,5		
	Degradata		0,3	
	<b>Servizi Pubblici</b>			<b>Poste, Ospedali, Scuole, Uffici Comunali, ecc</b>
	Vicini (< 300 m)	0,5		
X	Lontani (> 300 m < 3.000 m)			
	Assenti (> 3.000 m)		0,3	
	<b>Trasporti Pubblici</b>			<b>Treni, autobus, metro, tram, taxi, ecc</b>
	Vicini (< 300 m)	0,5		
X	Lontani (> 300 m < 3.000 m)			
	Assenti (> 3.000 m)		0,5	
	<b>Servizi Commerciali</b>			<b>Super ed ipermercati, centri commerciali, centri acquisti</b>
	Vicini (< 300 m)	0,1		
x	Lontani (> 300 m < 3.000 m)			
	Assenti (> 3.000 m)		0,1	
	<b>Verde Pubblico</b>			<b>Parchi, giardini, boschi, percorsi natura, ecc</b>
x	Vicini (< 300 m)	0,1		
	Lontani (> 300 m < 3.000 m)			
	Assenti (> 3.000 m)			
	<b>Dotazione di parcheggi</b>			<b>Aree, zone, piazze, strade con parcheggi pubblici liberi</b>
x	Normale			
	Scarsa		0,1	
CARATTERISTICHE INTRINSECHE dell'Edificio				
	<b>Stato Conservativo</b>			
	In costruzione			
	Nuovo	20		
	Realizzato e agibile da 5 anni	5		
	Realizzato e agibile da 5 - 10 anni			
x	Realizzato e agibile da 10 - 15 anni		5	
	Realizzato e agibile da 15 - 20 anni		10	
	Realizzato e agibile da 20 - 30 anni		20	
	Realizzato e agibile da oltre 30 anni		30	
	<b>Livello Manutentivo complessivo</b>			
	Normale			Non necessita di manutenzione per i prossimi 10 anni
x	Nuovo/Ristrutturato/Ottimo	3		Non necessita di manutenzione per i prossimi 20 anni
	Scadente		3	Manutenzione straordinaria immediata o nei prossimi 5 anni
	<b>Finiture</b>			
X	Normali			
	Signorili	3		Spazi importanti, buona illuminazione, verde
	Economiche		1	Spazi comuni minimi, vialetti mal illuminati, finiture approssimate
	<b>Caratteristiche architettoniche</b>			
X	Normali			El archit et eleganti, finiture prestigiose e scenografiche
	Distintive	1		El archit et creativi, uso accurato dei colori, prog illuminazione
	Prestigiose	3		
	<b>Pertinenze Comuni</b>			
	Normali			
x	Distintive	0,5		Pertinenze comuni curate e ben attrezzate
	Scarse		0,5	Pertinenze comuni inesistenti o abbandonate
	<b>Androne</b>			
	Normale			
x	Distintivo	0,5		
	<b>Prospicienza</b>			
X	Normale			
	Di pregio	0,2		
	Degradata		0,5	
	<b>Sicurezza</b>			
X	Normale			





	Portierato	0,3		
	Vigilanza	0,5		
	<b>Ascensore</b>			
x	Presente			
	Assente (fattore per piano - 0,5)		0,5	
	<b>Nr. Unità nel Fabbricato</b>			
	1	3		
	2	1		
	da 3 a 9			
	da 9 a 18		1	
	da 18 a 45		2	
x	oltre 45		3	
	<b>Piani fuori terra</b>			
	1	1		
	2	0,5		
x	Oltre 2 (fattore x piano)		0,1	
	<b>Destinazione prevalente del fabbricato</b>			
X	Residenziale			
	Commerciale		0,1	
<b>CARATTERISTICHE INTRINSECHE dell'Unità</b>				
	<b>Livello manutentivo complessivo</b>			
	Normale			Non necessita di manutenzione per i prossimi 10 anni
x	Ottimo	3		Non necessita di manutenzione per i prossimi 20 anni
	Scadente		3	Manutenzione straordinaria immediata o nei prossimi 5 anni
	<b>Finiture</b>			
X	Normali			Pavimenti, sanitari sospesi , rubinetteria e serramenti standard
	Signorili	3		Pavimenti, sanitari sospesi , rubinetteria e serramenti pregiati
	Economiche		1	Pavimenti ceramica standard, sanitari a pavimento. Serramenti pvc
	<b>Caratteristiche architettoniche</b>			
X	Normali			Pianta volumi e geometrie semplici
	Distintive	1		Pianta volumi e geometrie ricercate, con doppie altezze, soppalchi
	Prestigiose	3		Come sopra con cura dettagliata del particolare architettonico
	<b>Piano nel caso di appartamento in condominio</b>			
	Terra		0,1	
	Terra con giardino	0,1		
x	Mezzanino			
	Ultimo	0,2		
	Attico	0,5		
	<b>N. Piani interni</b>			
x	1	1		
	2			
	3		0,5	
	Più di 3 (fattore per piano)		0,3	
	<b>Bagni e servizi</b>			
X	Bagni (n. camere - n. bagni x fattore)		0,3	Si considera bagno locale con water, bidet, lavabo, doccia o vasca
	Servizio giorno	0,5		Si considera servizio giorno locale con water e lavabo
	Lavanderia	0,2		
	Ripostiglio	0,2		
	<b>Vista esterna</b>			
X	Normale			
	Di pregio	1		Vista panoramica o libera sulla città, su aree verdi, monti e colline
	Scadente		1	Vista chiusa da altri edifici, in ombra o su contesti degradati
	<b>Esposizione</b>			
X	Normale			
	Ottima	1		Zona giorno Sud, zona notte est, servizi a nord, terrazze est
	Scadente		1	Zona giorno Nord, notte sud, servizi a sud, terrazze ovest
	<b>Luminosità</b>			
X	Normale			(= 1/8 sup. int)
	Buona	0,5		(> 1/8 sup. int)
	Eccellente	1		(> 1/8 sup. int + solar design)
	Scarsa		0,5	(< 1/8 sup. int)
	<b>Impianti</b>			
	Economici		0,9	
	Normale			Risc. a pavimento, caldaia alto rendimento, SAT, citofono.
	Buoni	0,3		Risc. a pavimento, caldaia a condensazione, predisposizione imp.
x	Ottimi	0,5		Risc. a pavimento zonale, caldaia a condensazione, domotica,
	Di lusso	1		Scelte tecnologiche, estetiche, imp. Allarme, clima
	<b>Spazi interni</b>			
X	Normali			
	Spaziosi	1		
	Ridotti		1	
	<b>Distribuzione interna</b>			
X	Normale			
	Accurata	1		Quote che tengono conto degli spazi da arredare
	Approssimativa		0,5	Quote che non tengono conto dell'ergonomia e dell'arredo
<b>COSTRUTTORE</b>				
	<b>Storia</b>			
x	Normale (> 15 anni < 30 anni)			
	Recente (< 15 anni)		0,3	
	Consolidata (> 30 anni)	0,5		
	<b>Struttura aziendale</b>			<b>Progettazione costruzione comunicazione</b>



X	Normale			Solo parte di sopra
	Strutturata	1,0		Tutto come sopra
	Appaltatrice		0,5	Commerciale
	<b>Progettazione</b>			
	Nessuna		0,5	Progettazione con canoni commerciali non contestualizzata
	Normale			Progettazione con canoni commerciali
x	Curata	0,5		Progettazione con canoni commerciali contestualizzata
	Premium	1,0		Progettista di fama e internazionali
	<b>Posizionamento del costruttore</b>			
X	Normale			Costruttore edile
	Alto	0,5		Leadership consolidata
	Premium	1		Leadership consolidata e con comunicazione strutturata

Si prende in riferimento la tabella TMC 3.1.1 del 17 luglio 2008 per il calcolo del coefficiente di merito e dalla quale emerge che il prezzo unitario dovrà essere aumentato in misura pari al 1,3 % e pertanto il parametro K di ponderazione è  $K = 1 + 0,013 = 1,013$ .  
Le suddette caratteristiche hanno generato un coefficiente **K** (coefficiente di ponderazione) che è stato moltiplicato per il valore medio di zona **Pm** rilevato dalle quotazioni del mercato immobiliare più qualificato (Agenzia del Territorio) che a sua volta è stato moltiplicato per i mq ovvero la superficie commerciale **Sc**.

Il coefficiente unico di ponderazione calcolato:  $k = 1,013$

### Lotto unico - stima metodo sintetico comparativo

Riepilogo superfici ragguagliate appartamento e soffitta: 47 mq

$$V_s = P_m \times K \times S_c$$

**Pm** = prezzo di mercato media dei valori €/mq 2107,00

**K** = coefficiente sintetico di comparazione = 1,013

**Sc** = superficie commerciale ragguagliata = 47 mq

Valore del bene con il metodo sintetico comparativo

$$V_{SA\_Lotto\ unico} = € 100.316,77$$

### **Totale stima del Lotto unico con il metodo sintetico comparativo**

$$V_{Tot\_Lotto\ unico\_Comparativo} = € 100.316,77$$



## Metodo del reddito

Il metodo del "REDDITO" determina il valore rappresentato dall'attualizzazione dei benefici futuri derivati dalla proprietà, che è quindi determinato dalla capitalizzazione del reddito netto.

Nella determinazione del valore di mercato di un investimento immobiliare, tale criterio è riconosciuto il più adeguato in quanto riflette la mentalità e le strategie di un investitore.

Nel caso in questione il metodo del reddito comporta:

- la capitalizzazione del reddito mediante la determinazione del reddito prospettico;
- la selezione di un appropriato tasso di capitalizzazione;
- la trasformazione del reddito in valore con il processo di capitalizzazione.

Questo metodo è applicato nel caso in cui il proprietario si limita a dare in locazione la proprietà immobiliare ottenendo quale corrispettivo un canone di affitto. Per quanto riguarda la determinazione del saggio di capitalizzazione da ottenere dal mercato immobiliare, si può ricordare che questo ammette, in regioni urbane di una certa consistenza, valori per immobili residenziali compresi fra un minimo del 4,5% ad un massimo del 5,5% (borsino immobiliare).

Quindi la ricerca del più probabile saggio immobiliare appare piuttosto complessa in quanto è fortemente condizionata dalle varie e articolate realtà dell'esercizio immobiliare stesso. Per giungere allora ad un risultato abbastanza soddisfacente è necessario, e ciò in aderenza ad un metodo piuttosto raffinato, ricercare ed esprimere i fattori di tale realtà, nei suoi pesi di negatività e positività nei riguardi di un saggio medio di capitalizzazione. Utilizzando quasi integralmente, per tali fattori, le dizioni proposte dal Prof. Carlo Forte e seguendo la metodologia dallo stesso proposta si può, partendo dal saggio medio, determinare il più probabile saggio di investimento, o saggio di capitalizzazione immobiliare. Viene utilizzata la stima indiretta di tale tasso.

Tra i metodi indiretti per stimare il tasso di capitalizzazione viene adottato il metodo additivo, con il quale il tasso ricercato viene ricavato per aggiunte e detrazioni rispetto ad un tasso medio. Viene utilizzato il coefficiente denominato GRM (Gross Rent Multiplier), che rappresenta l'inverso del tasso ( $GRM = 1/r$ ), mediante il quale le eventuali correzioni al tasso medio, positive e negative, possono essere applicate in modo linearmente proporzionale e simmetriche rispetto al valore medio del GRM.

- Definizione dell'intervallo di variabilità medio del saggio riscontrato sul mercato locale per il segmento immobiliare in cui l'immobile oggetto di stima rientra (residenziale). Si assume quale saggio medio il valore medio rilevato dall'OMI per il settore residenziale nel 2° semestre del 2020 nella città di Fiumicino (pari al 4,5%). Si applica, quindi, l'approccio additivo del saggio medio. Considerate l'ubicazione dell'immobile in un centro urbano, la dinamicità dello specifico segmento di mercato, si ritiene congruo considerare un'oscillazione del saggio non superiore al punto percentuale, pertanto si ottiene:  $r_{min} = 4,5\% - 1,5\% = 3\%$   $r_{max} = 4,5\% + 1,5\% = 6\%$

- Calcolo dei GRM massimo, minimo e medio derivanti dall'intervallo di oscillazione scelto. Rispetto ai saggi minimo e massimo rilevati sul mercato, i corrispondenti coefficienti GRM sono rispettivamente:

$$GRM_{max} = 1/0,03 = 33,33 \quad GRM_{min} = 1/0,06 = 16,66.$$

Quindi il GRM medio di tale fascia di oscillazione è:  $GRM_{medio} = (33,33 + 16,66)/2 = 25$

- Definizione della tabella delle massime aggiunte e detrazioni al GRM.





Per tener conto delle specificità dell'immobile, è possibile effettuare sul GRM medio una serie di aggiunte (Ai) e detrazioni (Di), la sommatoria delle quali non può andare oltre il semi-intervallo tra gli estremi della fascia di oscillazione:

$$\pm \Sigma I (\text{GRM}) \max = \pm (33,33 - 16,66) / 2 = \pm 8,335$$

Costruzione della tabella delle aggiunte e detrazioni apportate al GRM. Innanzitutto occorre definire la tabella delle massime aggiunte e detrazioni e solo successivamente si procede alla individuazione delle influenze effettive riferite all'immobile in esame.

Ambito	n.	Caratteristiche del grm di complesso strutturato	Aggiunte (presenza, pregio ecc)	Detrazioni (assenza, degrado ecc)
Contesto Urbano	1	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Inseadimento dell'immobile in località di particolare idoneità. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti con il centro urbano.	1,30	1,30
	2	Qualità dell'ambiente esterno. Presenza di servizi collettivi. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	0,20	0,20
	3	Disponibilità di parcheggi pubblici	1,20	1,20
Edificio	4	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Idoneità strutturali e statiche.	1,16	1,16
	5	Caratteristiche architettoniche. Finitura ed efficienza energetica.	0,40	0,40
	6	Età dell'edificio.	1,60	1,60
Unità immobiliare	7	Funzionalità degli spazi.	0,10	0,10
	8	Dotazione ed efficienza degli impianti	0,48	0,48
	9	Parcheggi nelle aree di pertinenza esclusiva	0,10	0,10
	10	Suscettibilità alla trasformazione	1,20	1,20
	11	Rischio legato al locatario.	0,59	0,59
		<b>Somma delle influenze</b>	<b>8,33</b>	<b>8,33</b>

Definita la tabella, si analizzano le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, esprimendo un giudizio rispetto alle analoghe caratteristiche medie riscontrate nell'ambito territoriale di riferimento, e si quantifica la loro incidenza sul GRM medio.

Ambito	n.	Caratteristiche del grm di complesso strutturato	Aggiunte (presenza, pregio ecc)	Detrazioni (assenza, degrado ecc)
Contesto Urbano	1	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Inseadimento dell'immobile in località di particolare idoneità. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti con il centro urbano.	1,24	
	2	Qualità dell'ambiente esterno. Presenza di servizi collettivi. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	0,20	
	3	Disponibilità di parcheggi pubblici	1,20	
Edificio	4	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Idoneità strutturali e statiche.		-0,16
	5	Caratteristiche architettoniche. Finitura ed efficienza energetica.		-0,4
	6	Età dell'edificio.		-0,6
Unità immobiliare	7	Funzionalità degli spazi.	0,08	
	8	Dotazione ed efficienza degli impianti	0,08	
	9	Parcheggi nelle aree di pertinenza esclusiva	0,20	
	10	Suscettibilità alla trasformazione		-1,28
	11	Rischio legato al locatario.		-0,56
		<b>Somma delle influenze</b>	<b>3</b>	<b>-3</b>



Determinazione del GRM e del tasso lordo di capitalizzazione Per quanto sopra  $GRM = GRM_{medio} + \sum A_i - \sum D_i = 25 + 3 - 3 = 25$ . Il saggio di capitalizzazione per l'immobile in oggetto sarà perciò pari a:  $r = 1/GRM = 1/25 = 0,04$  pari a 4,0 %

La formula che consente la capitalizzazione dei redditi futuri è la seguente:

$$V = R/r$$

V = Valore di Mercato

R = Reddito annuo lordo

r = Saggio di capitalizzazione riconosciuto per il tipo di investimento

- Calcolo delle spese:

vanno dedotte le spese relative a manutenzioni, sfitti, assicurazioni, imposte, tasse per un importo che la sottoscritta anche in riferimento allo stato di manutenzione dell'immobile stima pari al 15% del reddito annuo lordo così ripartite (secondo anche quanto proposto dalla letteratura da Forte, De Rossi, Micheli, Realfonzo):

Spese di manutenzione	3,00 %
Spese di servizi	1,00%
Spese di improduttività	1,00 %
Spese di assicurazione	0,55 %
Spese di reintegrazione	1,45 %
Spese Amministrazione	1,70%
Spese di imposte	6,3 %

Da cui ne discendono le stime che seguono con il metodo del reddito per il Lotto unico.



**Lotto unico - stima metodo del reddito**

Prezzo affitto appartamento €/mq 8,80

**Lotto unico**

- Affitto mensile:  $(8,80 \text{ €/mq} \times 47 \text{ mq}) = \text{€/mese } 413,60$
- reddito annuo lordo = Canone annuo posticipato = Canone mensile anticipato  $\times 12,185 = \text{€ } 5.039,72$
- reddito annuo netto  $\text{€ } 5.039,72 - 15\% = \text{€ } 4.283,76$
- Capitalizzando tale reddito annuo netto al tasso del 4,0 % si ricava il valore dell'immobile:
- $V = R / r = \text{€ } 4.283,76 / 0,040 = \text{€ } 107.094,00$

Valore del bene con il metodo del reddito

$V_{rA\_Lotto \text{ unico}} = \text{€ } 107.094,00$

**Totale stima del Lotto unico con il metodo del reddito**

$V_{Tot\_Lotto \text{ unico\_Reddito}} = \text{€ } 107.094,00$

**VALORE DELL'IMMOBILE**

Il più probabile valore di mercato si ottiene facendo una media dei valori ottenuti con il metodo sintetico-comparativo ed il metodo analitico.

**Totale stima del Lotto unico**

$V_{Lotto \text{ unico}} = (V_{Tot\_Lotto \text{ unico\_Comparativo}} + V_{Tot\_Lotto \text{ unico\_Reddito}}) / 2 = \text{€ } 103.705,00$

**$V_{Lotto \text{ unico}} = \text{in cifra tonda € } 104.000,00$**

Si evidenzia che il bene viene venduto ammobiliato, è presente una cucina (sottomarca Scavolini) dotata di forno, frigorifero, congelatore, lavello e cappa di aspirazione in ottimo stato. Sono presenti un mobile Ikea all'ingresso, due mobili contenitori nell'antibagno, un divisorio fissato a parete nel soggiorno e due piccoli mobiletti con ripiani nel soggiorno tutti in ottimo stato, nella soffitta è presente una scrivania. L'importo dei mobili è stimato in € 2.500,00.

**$V_{Lotto \text{ unico} + \text{mobilio}} = \text{€ } 106.500,00$**

Il C.T.U.



Canale Monterano, 20 giugno 2024

Ing. Katia Merli


























## 11. ALLEGATI

-  10 risultati\_ Aranova via nino manfredi - Trovit
-  Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

---

-  APE

---

-  Case economiche , Via Nino Manfredi, Fiumicino — idealista, N.1 in Italia
-  certificato agibilita\_
-  compravendita + planimetria
-  DOCUMENTI FOTOGRAFICI
-  DOCUMENTI URBANISTICI ESTRATTI - Copia
-  ELABORATO PLANIMETRICO 2021
-  ESTRATTO DI MAPPA
-  gravameUSICIVICI
-  ISPEZIONE IPOTECARIA APPARTAMENTO
-  ISPEZIONE IPOTECARIA SOFFITTA
-  PLANIMETRIA SOFFITTA SUB 526
-  PLANIMETRIA APPARTAMENTO SUB 516
-  reg. condomiale + tabelle millesimali
-  Regolamento Intercondominio Falconieri rev
-  regolamento piscina 2023
-  Vendita Appartamento Fiumicino. Monolocale in via Nino Manfredi. Nuovo, piano terra, riscaldamento centralizzato, rif. 96684152
-  VISURA appartamento sub 516 Fiumicino
-  VISURA appartamento Sub 516 Roma sopp
-  VISURA soffitta sub 526 Fiumicino
-  VISURA soffitta Sub 526 Roma sopp

### Bibliografia:

- Baldo DeRossi - "La pratica estimativa e l'esercizio professionale"
- Carlo Forte - "Elementi di estimo urbano"
- Giuseppe Carraro Moda - "La stima dei beni Immobili"
- Agenzia del Territorio.
- Borsino immobiliare.

