Maria Rosaria Iasevoli
Architetto
Via Giovanni Pascoli, 1
00012 Guidonia Montecelio (RM)
Tel./Fax 0774 390365
E-mail: m.iasevoli@archiworld.it
p.e.c.: m.iasevoli@pec.archiworld.it

TRIBUNALE DI ROMA

OTTAVA SEZIONE CIVILE

R.G. 19009/2022 - Rinvio udienza 05.12.2023

G.I. Dr. D'ALESSANDRO LUIGI

***

***

***

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

***

La relazione tecnica d'ufficio risulta così articolata:

1) premessa pagg. 3-4;

2) oggetto della causa e quesiti al c.t.u. pagg. 4-5;

3) sunto degli atti di causa pagg. 5-43;

4) svolgimento delle operazioni ed attività peritali pagg. 43-47;

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00da0ce48b0

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5) Sull'andamento del valore degli immobili e sui criteri di stima utilizzati pagg. 47-61;
a) Sul valore di mercato in generale pagg. 47-52;
b) Sul valore di mercato degli immobili all'attualità pagg. 52-60;
c) Sul valore di mercato in generale al 05.11.2020 pagg. 60-61
6) Sull'appartamento in Roma alla Via Collatina n. 443, piano primo interno 1 e pertinenze Edificio C, Scala E pagg. 61-67;
a) sulla descrizione in generale pagg. 61-62;
b) sulla descrizione, consistenza, confini e dati catastali pagg. 62-65;
c) sul valore dell'immobile all'attualità pagg. 65-66;
d) sul valore dell'immobile 05.11.2020 pagg. 66-67;
7) Sull'appartamento in Roma alla Via Atlante n. 53 al piano secondo interno 3 pagg. 67-72;
a) sulla descrizione in generale pagg. 67-68;
b) sulla descrizione, consistenza, confini e dati catastali pagg. 68-70;
c) sul valore dell'immobile all'attualità pagg. 70-71;
d) sul valore dell'immobile 05.11.2020 pagg. 71-72;
8) Sull'appartamento in Roma alla Via Atteone n. 136 al piano secondo interno 4 pagg. 72-77;
a) sulla descrizione in generale pagg. 72-73;
b) sulla descrizione, consistenza, confini e dati catastali pagg. 73-75;
c) sul valore dell'immobile all'attualità pagg. 75-76;
d) sul valore dell'immobile 05.11.2020 pagg. 76-77;
9) Sull'appartamento in Roma alla Via dei Pini n. 14 al piano terra interno 4 pagg. 77-81;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00da0ce48c0

a) sulla descrizione in generale pag. 77;
b) sulla descrizione, consistenza, confini e dati catastali pagg. 77-79;
c) sul valore dell'immobile all'attualità pagg. 79-81;
d) sul valore dell'immobile 05.11.2020 pag. 81;
10) sul valore locativo dell'immobile sito in Roma alla via Collatina, n. 443 dalla data di introduzione del giudizio (marzo 2022) sino all'attualità pagg. 81-86;
11) sul valore locativo dell'immobile sito in Roma alla via dei Pini, n. 14 dalla data di introduzione del giudizio (marzo 2022) sino all'attualità pagg. 86-90;
12) sull'assenza di osservazioni degli attori alla c.t.u. preliminare pag. 90;
13) sulle osservazioni della convenuta principale alla c.t.u. preliminare pagg. 90-105;
14) sull'assenza di osservazioni del convenuto secondario alla c.t.u. preliminare pag. 105;
15) sulle osservazioni del convenuto secondario pagg.105-107;
16) tentativo di conciliazione pag. 107;
17) note conclusive pagg.107-109;
- Distinta degli allegati pagg.110-112.

*****

1) Premessa

La sottoscritta Maria Rosaria Architetto IASEVOLI - con studio in Guidonia

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00ca0ce48b0

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

***

, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Roma con n. 13490 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Roma - nominata dalla S.V.I. consulente tecnico d'ufficio nella causa civile a margine con ordinanza del 31.01.2023 e convocazione all'udienza del 04.05.2023- si pregia di rassegnare la presente relazione di consulenza tecnica in ordine al quesito formulatogli dall'Ill.mo Sig. Giudice in occasione dell'udienza tenutasi in data 04.05.2023 ore 12:00 ed alla stessa, dopo aver prestato il giuramento di rito, la S.V.I. ha conferito il mandato.

Il Giudice ha concesso al c.t.u. termine sino al **22.09.2023** per la trasmissione della relazione alle parti costituite, termine alle parti sino al **13.10.2023** per inviare al c.t.u. eventuali osservazioni sulla relazione e ulteriore termine al c.t.u. fino al **03.11.2023** per il deposito in cancelleria della relazione scritta nonché delle osservazioni eventualmente fatte pervenire dalle parti con una sintetica valutazione delle stesse.

La causa è stata rinviata all'udienza del **05.12.2023** alle ore **10:30**.

***

2) Oggetto della causa e quesiti al c.t.u.

Oggetto della causa

Divisione di beni caduti in successione.

Quesiti

"Il CTU, esaminati i documenti di causa, effettuati gli opportuni accertamenti nonché le ispezioni dei luoghi che riterrà opportune, determini il valore di mercato, all'epoca dell'apertura della successione di

***

all'attualità, degli immobili di causa

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00da0ce48c0

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

siti in Roma alla via dei Pini, n. 14, alla via Collatina, n. 443, alla via Atlante n. 57 e alla via Atteone, n. 163; determini altresì il valore locativo degli immobili siti in Roma alla via dei Pini, n. 15 e alla via Collatina, n. 443 dalla data di introduzione del giudizio (marzo 2022) sino all'attualità".

***

3) Sunto degli atti di causa

◦ **A) Con atto di citazione**, depositato in data 15.03.2022 e ritualmente notificato, i signor*** rappresentati e difesi dall'avvocato Giuseppina Berardi, nel cui studio in Roma, viale G. Mazzini n. 73, hanno eletto domicilio e la signora (*** rappresentata e difesa dall'avvocato Giovanni Marco Pizzicaroli, nel cui studio in Roma, viale G. Mazzini n. 73, - **hanno convenuto in giudizio** innanzi al Tribunale Ordinario di Roma i signor*** ***

per ivi sentire accogliere le seguenti conclusioni:

"*A) Dichiarata aperta la successione di****

*** *con ultimo domicilio i*** *a devolversi secondo le norme della successione legittima per 1/3 a favore di ciascuno dei figli,* ***

*** *B) Dichiarata aperta, altresì, la successione di****

*** *** *da devolversi, secondo le norme della successione legittima, per 5/15 in favore della mogl*** '5 in favore di ciascuno dei figli,*

***

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00da0ce48c0

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*** entrata in rappresentazione del figli*** premorto al de cuius).

C) Accertare e dichiarare che*** acquistava, in regime di comunione legale c*** i seguenti immobili, siti in Roma:

a) complesso immobiliare, costituito dall'appartamento e soffitta nonché dal posto auto, sito in Roma, via Collatina n. 443, pal. E, scala C, int. 1, acquistato dal de cuius, il 28/01/1992, con atto Notaio Alex Gamberale, Rep. 14466, Racc. 3288 (identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma, al Foglio 659, numeri 1496, sub 57 - rendita catastale € 781,14, quanto all'appartamento e soffitta, e al numero 1340, sub 17 - rendita Catastale € 13,94, quanto al posto auto);

b) appartamento, sito in Roma, via dei Pini n. 14, acquistato*** *** data 06/03/1980, con atto Dott. Ercole Colabucci, coadiutore del Notaio Giovanni Carlo Gamberale, Rep. 6531, Racc. 1927 (individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 644, Part. 90, Sub. 502, Categoria A/4, z.c. 4, Classe 2, Consistenza 3,5 Vani, R.C. € 433,82);

c) terreno, sito in Roma, località Stagno di Ostia, acquistato*** *** lata 27/02/1985, con atto Notaio Mario Enzo Romano, Rep. 7769, Racc. 2287 (identificato a Catasto Terreni del Comune di Roma, al Foglio 1078, particella n. 2253);

D) Accertare e dichiarare la nullità dell'atto di donazione del citato immobile sito in Roma, via dei Pini n. 14, disposta da*** in favore*** on atto del 19/12/2017, a rogito Notaio Alex Gamberale (Rep. 78852, Racc. 34650), in quanto avente ad oggetto un bene

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00da0ce48c0

parzialmente di proprietà di *** *per le ragioni di cui al precedente punto C).*

E) *Accertare e dichiarare che, nella massa ereditaria d* *** *fa parte la metà indivisa del diritto di proprietà sugli immobili siti in Roma, via Collatina n. 443 e via dei Pini n. 14, nonché la metà dell'indennità di esproprio, liquidata a* *** *n sentenza n. 2035/2015 della Corte di Appello di Roma, ponendola a carico della massa ereditaria di* *** *anto passività.*

F) *Accertare e dichiarare, in relazione alla quota parte, pari alla metà, di proprietà* *** *tre beni immobili di cui al precedente punto C, il mancato godimento - da parte di* *** *ccessivamente alla sua morte, da parte dei suoi eredi - dei beni suddetti (che, limitatamente al terreno, va considerato dal divorzio dei coniugi* *** *fino all'esproprio, disposto il 21/02/2008), e, conseguentemente, disporre il pagamento e/o condannare al pagamento dell'indennità per il periodo in cui* *** *hanno avuto il godimento esclusivo o condiviso, parametrata alla metà del complessivo valore locativo di ciascun immobile (oltre agli interessi e rivalutazione monetaria, da calcolarsi dalla scadenza di ogni rata mensile fino al soddisfo), da ripartirsi come segue:*

- a carico dell'eredità d *** *er il periodo di godimento esclusivo dello stesso, dal divorzio dei coniugi* *** *fino al matrimonio di* *** *quidarsi in favore degli attori, nella loro qualità di eredi di* ***

- a carico dell'eredità di *** *in solido tra*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00da0ce48c0

*loro, dal loro matrimonio (02/12/2001) fino alla morte di****

*** *eccettuato per il terreno, la cui indennità di mancato godimento andrà calcolata fino alla data di esproprio del 21/02/2008, indennità tutte da liquidarsi in favore degli attori, nella loro qualità di eredi****

*- a carico dell'eredità**** *in solido tra loro, dalla morte di**** *fino alla morte di**** *da liquidarsi in favore degli attori in proprio;*

*- a carico d**** *in quanto possessore esclusivo, dalla morte di**** *fino all'effettivo rilascio degli immobili, da liquidarsi in favore degli attori in proprio.*

G) *Relativamente alla quota parte di proprietà**** *sul terreno espropriato in data 28/02/2008, accertare e dichiarare il mancato godimento della somma - pari alla metà dell'indennità di esproprio - versata da Roma Capitale e, conseguentemente, disporre il pagamento degli interessi e della rivalutazione monetaria, sulla della somma, da liquidarsi, a carico dell'eredità****

*** *periodo dall'espropriazione (28/02/2008) fino alla morte di****

*** *e, in favore dei suddetti attori, in proprio, dalla morte**** *fino all'effettivo pagamento della quota parte dell'indennità di esproprio.*

H) *Accertare e dichiarare il mancato pagamento, da parte* ***

***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00ca0ce48c0

con sentenza n. 6704/1998 del Tribunale di Roma, e, conseguentemente, disporre il pagamento, a carico dell'eredità *** *in quanto debito ereditario, in favore degli eredi* *** *, della somma rivalutata annualmente secondo gli indici ISTAT (a decorrere dall'anno successivo della sentenza di divorzio) oltre agli interessi, dovuta per gli ultimi dieci anni (dal febbraio 2012), fino alla morte a* *** *così per un importo complessivo pari ad € 36.047,59, o nella diversa somma ritenuta di giustizia, oltre agli ulteriori interessi legali, dovuti sulla detta somma dalla morte* *** *disfo;*

I) *Accertare e dichiarare il possesso esclusivo ed arbitrario di* *** *sui beni immobili, siti in Roma, via Collatina n. 443 e via dei Pini n. 14 (dovendosi considerare, rispetto a quest'ultimo bene, assolutamente nullo, l'atto di donazione del 19/12/2007), e conseguentemente condannare* *** *al pagamento - in favore degli attor* *** *in proprio ed in proporzione ai rispettivi diritti sul bene - dell'indennità per il godimento esclusivo, da calcolarsi sulla metà del valore locativo degli immobili suddetti, dalla morte* *** *fino alla cessazione del relativo possesso della predetta convenuta, oltre interessi e rivalutazione monetaria (dalla scadenza di ogni rata mensile fino al rilascio).*

J) *Dichiarar* *** *tenuta alla collazione, per imputazione o in natura, della donazione della somma pari ad € 180.000,00 o della diversa somma maggiore, che verrà accertata in corso di causa, nonché delle*

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00da0ce48c0

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*donazioni indirette degli immobili, acquistati da**** *con denaro del de cuius, siti in Roma: - via Atlante n. 53 (catastalmente civico 57), acquistato il 20/07/2005, con atto notaio Giovanni Carlo Gamberale, Rep. 132564 - Racc. 19647 (identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 664, Particella 592, sub. 502 (ex sub 8), natura A2, consistenza 5 vani, Rendita Catastale 813,42), - e via Atteone n. 136, acquistato il 28/02/2008, con atto notaio Giovanna Boccuni, Rep. 17811 - Racc. 4346 (identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 664, Particella 2425, sub. 7, zona 6, cat. A2, classe 6, consistenza 5 vani, Rendita catastale 813,42).*

K) *Accertare e dichiarare che* *** *ha illegittimamente ed arbitrariamente prelevato, dopo la morte* *** *somme per un ammontare complessivo di € 1.833,00, dal conto corrente n.* *** *intestato al medesimo de cuius, presso Poste Italiane S.p.A. e, conseguentemente, condannare la predetta a restituire alla massa ereditaria il suddetto importo - nonché ogni altro importo che risulterà accertato in corso di causa - oltre interessi e rivalutazione monetaria, da ogni prelievo fino al soddisfo.*

L) *Nel caso d'incapienza dell'eredità relitta di**** *per il pagamento dei debiti ereditari, tra cui, in particolare, le somme dovute agli attor****

*** *quale unico erede di*

*** *aver accettato tacitamente l'eredità dello stesso, a rispondere di tutti i debiti ereditari, con il proprio patrimonio personale.*

M) *Disporre, infine, la formazione delle masse ereditarie d****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00da0ce4850

*** , *conseguentemente, la divisione dei beni relitti e lo scioglimento delle comunioni, in ordine alle eredità* *** *** *ordinando la formazione dei rispettivi progetti divisionali e gli adempimenti consequenziali.*

N) Con vittoria di spese del presente giudizio.

Si dichiara che il valore della presente causa è indeterminato e che, pertanto, il contributo dovuto è pari ad € 518,00.

IN VIA ISTRUTTORIA

*Si chiede di ordinare alla convenuta*** *produrre la documentazione relativa a rapporti bancari o cassette di sicurezza, depositi titoli, polizze bancarie ed assicurative, anche estinti, intestati alla medesima o a* *** *intestati ai medesimi, presso Poste Italiane o altri Istituti Bancari, italiani o esteri, e, comunque, di disporsi indagini a cura della Guardia di Finanza, per la ricerca di quanto sopra, al fine di determinare l'effettiva consistenza patrimoniale* *** *di* *** *e stabilire eventuali altre donazioni, di cui la stessa abbia beneficiato durante la vita del de cuius, tramite cointestazioni, deleghe o utilizzo di carte di credito o di debito.*

Comunque, ordinare agli istituti di credito, come sopra individuati, la produzione in giudizio delle distinte di prelievo e di versamento, sui conti correnti intestati a *** *** *prese quelle dei conti postali già noti (rispettivamente, n.* ***

Si chiede, altresì, ove l'Ill.mo Tribunale lo riterrà opportuno, la nomina di

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00da0ce48c0

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*un CTU tecnico-contabile, al fine di determinare l'esatta massa ereditaria, sia c*** *di procedere alla sua divisione tra i rispettivi eredi delle predette eredità, in base alle rispettive quote.*

Con riserva di articolare ulteriori mezzi di prova o di depositare altra documentazione".

- **B) Con comparsa di costituzione e risposta**, depositata in data 09.06.2022, il signo*** - elettivamente domiciliato in *** presso lo studio dell'avvocato Nicoletta Fumagalli che lo rappresenta e difende - ha concluso chiedendo al Tribunale adito:

"*Voglia l'Ill.mo Tribunale di Roma, ogni contraria istanza disattesa, così giudicare:*

IN VIA PRELIMINARE:

1.1 *accertare e dichiarare avvenuta la donazione indiretta da parte del de cuius **** *in favore della moglie **** *dell'appartamento ubicato in* ***Roma via Atlante n. 53****; donazione indirettamente attuata con l'acquisto dell'appartamento da parte **** *** *lanaro del mari**** *fornitogli a tal fine, con atto pubblico di compravendita stipulato innanzi al dott. Notaio Giovanni Carlo Gamberale del 20.07.2005* ***(doc.n. 21 controparte)****;*

1.2 *per l'effetto, dichiarare**** *non dispensata dalla collazione, tenuta a rendere alla massa ereditaria l'immobile in natura oppure ad imputarne il valore alla propria porzione; in quest'ultimo caso, avuto riguardo al valore dell'immobile al tempo dell'aperta successione, ai sensi e per gli effetti*

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00da0ce48c0

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

degli artt. 737, 746 e 747 c.c.;

2.1 *accertare e dichiarare avvenuta la donazione indiretta da parte del de cui*[***] *dell' appartamento ubicato in Roma via Atteone n.163; donazione indirettamente attuata con l'acquisto dell'appartamento da parte d*[***] *con danaro del marito*[***] *rnitogli a tal fine, con atto pubblico di compravendita stipulato innanzi al dott. Notaio Boccuni Giovanna del 28.02.2008 (All. n. 22 controparte);*

2.2 *per l'effetto, dichiarare*[***] *lispensata dalla collazione, tenuta a rendere alla massa ereditaria l'immobile in natura oppure ad imputarne il valore alla propria porzione,; in quest'ultimo caso, avuto riguardo al valore dell'immobile al tempo dell'aperta successione, ai sensi e per gli effetti degli artt. 737, 746 e 747 c.c.;*

3.1 *accertare e dichiarare*[***] *ha illegittimamente prelevato, successivamente la morte a omme per un ammontare di* ***€ 1.833,00=*** *dal conto corrente postale n.*[***] *ntestato esclusivamente al de cuius* ***(doc. n.14 controparte)****;*

3.2 *per l'effetto dichia*[***] *dispensata dalla collazione e tenuta a rendere alla massa ereditaria la somma in natura, oppure ad imputarne il valore alla propria porzione, ai sensi e per gli effetti degli artt. 737, 746 e 747; c.c., oltre interessi e rivalutazione monetaria*

4.1 *accertare e dichiarare, sempre in via preliminare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 782 c.c., avvenuta la donazione diretta di* ***€ 180,000,00=*** *consegnati dal de cuius alla signora*[***] *bonifici postali rispettivamente, conto corrente postale n i* ***€ 40,000,00=****, il*

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00ca0ce48c0

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

14.2.2018, di ***€ 100,000,00***= *il 30.5.2020, di* ***€ 30,000,00***= *il 12.10.2020 e di* ***€ 10,000,00***= *il 22.10.2020* ***(doc. n. 15 controparte)***;

4.2. *per l'effetto dichiarare* *** *non dispensata dalla collazione e tenuta a rendere alla massa ereditaria la somma in natura, oppure ad imputarne il valore alla propria porzione, ai sensi e per gli effetti degli artt. 737, 746 e 747; c.c., oltre interessi e rivalutazione monetaria.*

5. *accertare e dichiarare per l'effetto, sempre in via preliminare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 782 c.c., avvenuta la donazione diretta dell'immobile di via dei Pini n. 14 Roma, donata dal de cuius alla moglie* *** *data 19.12.2017 rogito notaio Alex Gambarale rep.* *** *n.20 controparte);*

5.2. *per l'effetto, dichiarare* *** *non dispensata dalla collazione, tenuta a rendere alla massa ereditaria l'immobile in natura oppure ad imputarne il valore alla propria porzione, in quest'ultimo caso, avuto riguardo al valore dell'immobile al tempo dell'aperta successione, ai sensi e per gli effetti degli artt. 737, 746 e 747 c.c.;*

6. *ordinare a* [redacted] *di restituire alla massa attiva ereditaria o quella somma maggiore o minore che sarà accertata in corso di causa, con gli interessi e la rivalutazione monetaria dalla consegna alla restituzione effettiva, o, in subordine, imputare la medesima somma rivalutata alla porzione dell'eredità spettante* ***

***

IN VIA RINCONVENZIONALE *accertare e dichiarare l'avvenuto acquisto per usucapione ex art. 1158 c.c. da parte del de cuius della quota del 50%, di proprietà del* *** *dei seguenti immobili:*

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00da0ce48c0

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

(doc. n. 5 controparte).

Complesso immobiliare , sito a Roma , via Collatina n. 443 pal. C, sc. E, int.1 *costituito da appartamento e soffitta nonché da posto auto, acquistato da *** 28.01.1992, notaio Alex Gamberale (Rep, 14466 i/ 33288 9 (doc. n. 5 contro*** usucapione della quota del 50% di proprietà della i motivi tutti esposti in narrativa.*

3. *Respingere la richiesta di accertamento e di dichiarazione di mancato godimento dei beni sopramenzionati e conseguentemente la condanna al pagamento dell'indennità a carico dell'eredità *** per i motivi tutti esposti in narrativa.*

4. *respingere la richiesta di accertamento e dichiarazione dI mancato pagamento da parte del de cuius dell'assegno di mantenimento a favore della signora *** e la condanna al pagamento della somma di € 36,047,59 a favore degli attori in quanto debito ereditario, per i motivi esposti in narrativa;*

4.1 *nella denegati ipotesi in cui fosse accertato e dichiarato il mancato pagamento, da parte del signor *** l'assegno divorzile disposto a favore della signora con sentenza n. 6704/1998 del Tribunale di Roma e conseguentemente fosse disposto il pagamento in quanto debito ereditario, in favore degli attori, che l'importo dello stesso venga determinato solo in relazione agli ultimi 3 anni (poiché la richiesta avanzata dagli attori e avvenuta nel 2022), dal 31.8.2017 - 1.9.2020, pari ad* ***€ 9.077,16*** *= o altra somma che emergerà in corso di causa, in quanto i precedenti ratei si sono prescritti.*

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00da0ce48b0

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5. *Calcolare la quota disponibile mediante la riunione fittizia tra i beni relitti, al netto di eventuali debiti, e quelli oggetto delle donazioni dirette ed indirette, secondo il loro valore determinato in base alle regole dettate negli artt. 747 a 750 c.c., ed accertata la lesione della quota di eredità riservata agli eredi, disporre susseguentemente la riduzione delle donazioni e la reintegrazione della quota di legittima spettante agli eredi, eventualmente mediante la restituzione degli immobili.*

6. *Procedere allo scioglimento della comunione ereditaria, nominando, quindi, un esperto per la esatta determinazione della massa attiva da dividersi e per la formazione delle singole quote, previa esatta individuazione dei beni immobili e mobili caduti in successione e dei relativi frutti.*

7. *Ordinare la correlativa divisione in relazione alle singole quote e, in caso di ravvisata non materiale divisibilità degl'immobili, ordinarne la vendita all'incanto con formazione successiva di separate masse liquide da ripartire fra i singoli coeredi.*

8. *Porre ogni spesa a carico della massa e, in caso di infondate contestazioni sul diritto a dividere, ovvero di inaccoglibili contestazioni durante le operazioni divisionali, condannare gli opponenti alle relative spese legali e di procedura.*

9. *Emettere ogni altro provvedimento ritenuto opportuno e consequenziale.*

IN VIA ISTRUTTORIA

Si chiede di ordinare l'esibizione in giudizio da parte della convenuta signora ***

- documento comprovante la totale liquidazione da parte del signor ***

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00da0ce48c0

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*Cl[illegible] pagamento dell'assegno di mantenimento a favore della prima moglie*** *con relativa rinuncia;*

*- documenti bancari, postali e cassette di sicurezza intestati alla stessa a*** *iche esteri, con particolare in riferimento ai conti correnti accesi presso il Banco Bradesco San Paolo (Brasile);*

- documenti relativi alla compravendita di immobili in Brasile;

*- Disporsi indagini a cura della Guardia di Finanza per accertare quanto sopra, onde poter determinare l'effettiva consistenza patrimoniale del de cuius*** *e poter ricostruire la massa ereditaria.*

Con riserva di produzione documentale e di ogni altra richiesta istruttoria che si dovesse rendere necessaria il tutto ai sensi degli artt. 183 e 184 c.p.c.p".

• **C) Con comparsa di costituzione e risposta domanda riconvenzionale**, depositata in data 09.06.2022, la signor*** - elettivamente domiciliata in Roma alla Via Carlo Mirabello n. 11, presso lo studio degli avvocati Paolo Francesco Armeni e Monica Ciammetti che la rappresentano e difendono - ha concluso chiedendo al Tribunale adito:

"*Piaccia all'Ecc.mo Tribunale di Roma, disattesa ogni contraria istanza: in via preliminare e nel merito: accertare e dichiarare in via riconvenzionale l'avvenuto acquisto per usucapione in favore*** *della quota pari alla metà dei cespiti immobiliari già in comproprietà con*** *iti da appartamento in Roma via Collatina 443; appartamento in Roma via dei Pini 14 e del terreno in Roma località "Stagni di Ostia" e a seguito della morte di*** *trasposizione*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00da0ce48c0

*di detti beni nella massa ereditaria dello stesso e per l'effetto respingere le domande attrici in quanto infondate in fatto e in diritto e comunque non provate. Accertare e dichiarare la proprietà esclusiva degli immobili in Roma via Atlante 53 e via Atteone 136 in capo d*** *Accertare e dichiarare che la somma di € 180.000,00 quale rata derivante dall'esproprio del terreno di cui sopra, è stata donata d*** *** *me donazione remuneratoria con esclusione tacita della collazione.*

*Accertare e dichiarare la inammissibilità e/o improcedibilità delle domande di riduzione in quanto azionabile con specifico e autonomo giudizio. Accertare e dichiarare il valore della massa ereditaria*** *come sopra determinata e procedere alla divisione nella proporzione di cui all'art. 581 CPC 1/3 alla moglie e 2/3 ai figli e alla nipot*** *** *zzo di CTU. Con vittoria di spese competenze e*

- **D) Con comparsa di costituzione e risposta**, depositata in data 10.06.2022, la signora*** elettivamente domiciliata in Roma alla Via dei Cerchi n. 45, presso lo studio dell'avv. Prof. Nicola de Luca e rappresentata e difesa dall'Avv. Prof. Amal Abu Awwad del Foro di Pisa - ha concluso chiedendo al Tribunale adito:

"*Piaccia all'Ill.mo Tribunale di Roma Sezione Civile, ogni contraria eccezione disattesa:*

*1. In via preliminare, accertare e dichiarare l'avvenuta a prescrizione del diritto della Sig.r**** *ad esercitare l'azione di determinazione dell'indennità di esproprio, e, per l'effetto, accertare l'infondatezza del*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00da0ce48c0

*diritto al godimento dell'indennità di esproprio vantato dagli odierni attori, in qualità di eredi della Sig.r****

*2. In via preliminare, accertare e dichiarare l'avvenuta prescrizione del diritto all'assegno divorzile (e dei relativi arretrati) spettante a ****

**** *r le mensilità 1998- gennaio 2017;*

*3. In via principale, accertare e dichiarare che i beni immobili, siti in Roma, Via Collatina n. 443 e Via dei Pini n. 14, acquistati dal Sig. ****

*in regime di comunione legale co**** *sono divenuti di proprietà esclusiva del S**** *'intervenuta usucapione;*

*4. In via principale, accertare e dichiarare l'infondatezza del diritto ad ottenere l'indennità per il mancato godimento del terreno, acquistato da entrambi gli ex coniug**** *da calcolarsi fino alla data di esproprio del 21.02.2008;*

*5. In via principale, accertare e dichiarare la responsabilità personale della Sig.r**** *ondannare la stessa: 1) al pagamento dell'indennità per il godimento esclusivo da calcolarsi sull'intero valore locativo degli immobili suddetti, dalla morte d**** *fino alla cessazione del relativo possesso della predetta convenuta, oltre interessi e rivalutazione monetaria (dalla scadenza di ogni rata mensile fino al rilascio); 2) nonché alla restituzione di quanto sottratto all'asse ereditario del de cuius;*

*6. In via principale, accertare e dichiarare la nullità dell'atto di donazione del citato immobile sito in Roma via dei Pini, n 14, disposta dal Sig****

**** *:on atto notarile del 19/12/2017 (rogito disposto dal Notaio Alex Gamberale, Rep. 78852, Racc. 34650), in quanto*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00da0ce48c0

detto bene, non ancora usucapito dallo stesso de cuius;

*7. In via riconvenzionale, nel merito, dichiarare ed accertare la responsabilità civile del Sig.**** *per essere venuto meno ai propri obblighi di assistenza morale ed economica nei confronti dell'odierna convenuta; nonché accertare e determinare il relativo diritto della Sig.ra**** *conto proprio, al risarcimento del danno da imputare al passivo della massa ereditaria del de cuius.*

8. In ogni caso, con vittoria di spese onorari del presente giudizio.

Con riserva di ulteriormente dedurre e produrre".

- **E) Successivamente** l'avvocato Giuseppina Berardi, per i signori *** l'avvocato Giovanni Marco Pizzicaroli, **per la signor***** anno depositato in Cancelleria:

- in data 31.08.2022, memoria ex art. 183, 6° co. c.p.c. n. 1 con la quale oltre a riportarsi integralmente a quanto dedotto e prodotto nell'atto introduttivo, hanno precisato il contenuto della propria domanda e contestato tutto quanto ex adverso dedotto, prodotto ed eccepito nelle comparse di costituzione e risposta, depositate dai convenuti.

Hanno insistito "*affinché l'Ill.mo Tribunale adito - rigettate le eccezioni e domande riconvenzionali di acquisto per usucapione, formulate da tutte le parti convenute, perché infondate in fatto e in diritto, nonché quella relativa alla pretesa violazione degli obblighi di assistenza morale ed economica formulata dalla convenuta**** *perché inammissibile, infondata, prescritta e non provata - accolga le domande di cui all'atto di citazione, così parzialmente modificate e/o precisate:*

*A) Dichiarata aperta la successione di**** *nata d****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00da0ce48b0

*** , con ultimo domicilio in Roma, da devolversi secondo le norme della successione legittima per 1/3 a favore di ciascuno dei figli, *** *** B) Dichiarata aperta, altresì, la successione di *** *** con ultimo domicilio in Roma, da devolversi, secondo le norme della successione legittima, per 5/15 in favore della mogli *** 15 in favore di ciascuno dei figli, *** *** morto al de cuius).

C) Accertare e dichiarare che *** acquistava, in regime di comunione legale c *** i seguenti immobili, siti in Roma:

a) complesso immobiliare, costituito dall'appartamento e soffitta nonché dal posto auto, sito in Roma, via Collatina n. 443, pal. E, scala C, int. 1, acquistato dal de cuius, il 28/01/1992, con atto Notaio Alex Gamberale, Rep. 14466, Racc. 3288 (identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma, al Foglio 659, numeri 1496, sub 57 - rendita catastale € 781,14, quanto all'appartamento e soffitta, e al numero 1340, sub 17 - rendita Catastale € 13,94, quanto al posto auto);

b) appartamento, sito in Roma, via dei Pini n. 14, acquistat *** *** in data 06/03/1980, con atto Dott. Ercole Colabucci, coadiutore del Notaio Giovanni Carlo Gamberale, Rep. 6531, Racc. 1927 (individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 644, Part. 90, Sub. 502, Categoria A/4, z.c. 4, Classe 2, Consistenza 3,5

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00da0ce48c0

Vani, R.C. € 433,82);

c) terreno, sito in Roma, località Stagno di Ostia, acquistato *** *in data 27/02/1985, con atto Notaio Mario Enzo Romano, Rep. 7769, Racc. 2287 (identificato a Catasto Terreni del Comune di Roma, al Foglio 1078, particella n. 2253).*

D) Accertare e dichiarare la nullità dell'atto di donazione del citato immobile sito in Roma, via dei Pini n. 14, disposta da *** *favore di* *** *con atto del 19/12/2017, a rogito Notaio Alex Gamberale (Rep. 78852, Racc. 34650), in quanto avente ad oggetto un bene parzialmente di proprietà d* *** *per le ragioni di cui al precedente punto C).*

E) Accertare e dichiarare che, nella massa ereditaria d *** *fa parte la metà indivisa del diritto di proprietà sugli immobili siti in Roma, via Collatina n. 443 e via dei Pini n. 14, nonché la metà dell'indennità di esproprio, liquidata a* *** *con sentenza n. 2035/2015 della Corte di Appello di Roma, ponendola a carico della massa ereditaria di* *** *in quanto passività.*

F) Accertare e dichiarare, in relazione alla quota parte, pari alla metà, di proprietà *** *i tre beni immobili di cui al precedente punto C, il mancato godimento - da parte* *** *e, successivamente alla sua morte,*

da parte dei suoi eredi - dei beni suddetti (che, limitatamente al terreno, va considerato dal divorzio dei coniug *** *ino all'esproprio, disposto il 21/02/2008), e, conseguentemente, disporre il pagamento e/o condannare al pagamento dell'indennità e/o del risarcimento del danno per*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1898c00da0ce48c0

*il periodo in cui *** ne hanno avuto il godimento esclusivo o condiviso, parametrati alla metà del complessivo valore locativo di ciascun immobile (oltre agli interessi e rivalutazione monetaria, da calcolarsi dalla scadenza di ogni rata mensile fino al soddisfo), da ripartirsi come segue:*

*- a carico dell'eredità *** er il periodo di godimento esclusivo dello stesso, dal divorzio dei coni *** (19/10/98) fino al matrimonio *** (02/12/2001), da liquidarsi in favore degli attori, nella loro qualità di ered *** ;*

*- a carico dell'eredità *** solido tra loro, dal loro matrimonio (02/12/2001) fino alla morte *** *** eccettuato per il terreno, la cui indennità e/o risarcimento del danno di mancato godimento andranno calcolati fino alla data di esproprio del 21/02/2008, indennità e/o risarcimento del danno tutti da liquidarsi in favore degli attori, nella loro qualità di eredi *** ;*

*- a carico dell'eredità di *** in solido tra loro, dalla morte *** '09/2020) fino alla morte di *** '11/2020), da liquidarsi in favore degli attori in proprio;*

*- a carico di *** quanto possessore esclusivo, dalla morte di *** all'effettivo rilascio degli immobili, da liquidarsi in favore degli attori in proprio.*

*G) Relativamente alla quota parte di proprietà *** l*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00da0ce48c0

*terreno espropriato in data 28/02/2008, accertare e dichiarare il mancato godimento della somma - pari alla metà dell'indennità di esproprio - versata da Roma Capitale e, conseguentemente, disporre il pagamento degli interessi e della rivalutazione monetaria, sulla della somma, da liquidarsi, a carico dell'eredità*** *per il periodo dall'espropriazione (28/02/2008) fino alla morte di*** *0), e, in favore dei suddetti attori, in proprio, dalla morte d*** *09/2020) fino all'effettivo pagamento della quota parte dell'indennità di esproprio.*

H) Accertare e dichiarare il mancato pagamento, da parte *con sentenza n. 6704/1998 del Tribunale di Roma, e, conseguentemente, disporre il pagamento, a carico dell'eredità*** *in quanto debito ereditario, in favore degli eredi*** *la somma rivalutata annualmente secondo gli indici ISTAT (a decorrere dall'anno successivo della sentenza di divorzio) oltre agli interessi, dovuta per gli ultimi cinque anni (dal gennaio 2017), fino alla morte di* *(01/09/2020), e così per un importo complessivo pari ad € 15.257,96, o nella diversa somma ritenuta di giustizia, oltre agli ulteriori interessi legali, dovuti sulla detta somma dalla morte* *no al soddisfo;*

*I) Accertare e dichiarare il possesso esclusivo ed arbitrario*** *relativamente alla quota parte d*** *sui beni immobili, siti in Roma, via Collatina n. 443 e via dei Pini n. 14 (dovendosi considerare,*

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00da0ce48b0

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

rispetto a quest'ultimo bene, assolutamente nullo, l'atto di donazione del 19/12/2007), e conseguentemente condannare *** *l pagamento - in favore degli* *** *, in proprio ed in proporzione ai rispettivi diritti sul bene - dell'indennità e/o del risarcimento del danno per il godimento esclusivo, da calcolarsi sulla metà del valore locativo degli immobili suddetti, dalla morte d* *** *)) fino alla cessazione del relativo possesso della predetta convenuta, oltre interessi e rivalutazione monetaria (dalla scadenza di ogni rata mensile fino al rilascio).*

J) Dichi *** *nuta alla collazione, per imputazione o in natura, della donazione della somma pari ad € 180.000,00 o della diversa somma maggiore, che verrà accertata in corso di causa, nonché delle donazioni*

indirette degli immobili, acquistate da *** *n denaro del de cuius, siti in Roma:*

- via Atlante n. 53 (catastalmente civico 57), acquistato il 20/07/2005, con atto notaio Giovanni Carlo Gamberale, Rep. 132564 - Racc. 19647 (identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 664, Particella 592, sub. 502 (ex sub 8), natura A2, consistenza 5 vani, Rendita Catastale 813,42),

- e via Atteone n. 136, acquistato il 28/02/2008, con atto notaio Giovanna Boccuni, Rep. 17811 - Racc. 4346 (identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 664, Particella 2425, sub. 7, zona 6, cat. A2, classe 6, consistenza 5 vani, Rendita catastale 813,42).

K) In relazione alle donazioni (dirette o indirette) di cui al punto che

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00da0ce48b0

*precede e di quelle successive accertate in corso di causa, nel caso di accertata e ritenuta legittimità della dispensa dalla collazione e di conseguente lesione della quota di legittima degli attori, in quanto eredi necessari, ordinare la reintegrazione, nella quota di loro spettanza, mediante la proporzionale riduzione delle predette disposizioni sia a causa donativa sia del relictum, che eccedono la quota di cui il de cuius*** *ha disporre.*

*L) Accertare e dichiarare ch*** *illegittimamente ed arbitrariamente prelevato, dopo la morte*** *somme per un ammontare complessivo di € 1.833,00, dal conto corrente*** *intestato al medesimo de cuius, presso Poste Italiane S.p.A. e, conseguentemente, condannare la predetta a restituire alla massa ereditaria il suddetto importo - nonché ogni altro importo che risulterà accertato in corso di causa - oltre interessi e rivalutazione monetaria, da ogni prelievo fino al soddisfo.*

*M) Nel caso d'incapienza dell'eredità relitta di*** *per il pagamento dei debiti ereditari, tra cui, in particolare, le somme dovute agli attori,*** *uale unico erede di* *** *aver accettato tacitamente l'eredità dello stesso, a rispondere di tutti i debiti ereditari, con il proprio patrimonio personale.*

*N) Disporre, infine, la formazione delle masse ereditarie*** *e, conseguentemente, la divisione dei beni relitti e lo scioglimento delle comunioni, in ordine alle eredità*** *rdinando la formazione dei rispettivi progetti*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00da0ce48c0

divisionali e gli adempimenti consequenziali.

O) Con vittoria di spese del presente giudizio.

Con la più ampia riserva di ulteriormente dedurre, depositare documentazione, nonché di integrare ed articolare ulteriormente i mezzi istruttori che si renderanno necessari, anche all'esito delle difese delle controparti, nei successivi termini ex art. 183, VI comma, c.p.c., come concessi".

- in data 29.09.2022, memoria ex art. 183, 6° co. c.p.c. n. 2 con la quale oltre a riportarsi all'atto introduttivo e alle memorie ex art. 183 n. 1 c.p.c., hanno chiesto l'ammissione dei seguenti mezzi di prova (in parte già articolati nell'atto di citazione):

"*A) di ordinare alla convenuta* *** *di produrre la documentazione relativa a rapporti bancari o cassette di sicurezza, depositi titoli, polizze bancarie ed assicurative, anche estinti, intestati alla medesima o* *** *cointestati ai medesimi, presso Poste Italiane o altri Istituti Bancari, italiani o esteri (tra cui Banco Bradesco, Credito Artigiano S.p.A., Unicredit Banca S.p.A., Intesa San Paolo, anche agenzia Roma, via dei Frassini 58, Banca Popolare di Lodi S.p.A., Banco di Brescia S.p.A.);*

*B) e, comunque, di disporre indagini, a cura della Guardia di Finanza, per la ricerca di quanto sopra, al fine di determinare l'effettiva consistenza patrimoniale d*** *stabilire eventuali altre donazioni, di cui la stessa abbia beneficiato durante la vita del de cuius, anche tramite cointestazioni, deleghe o utilizzo di carte di credito o di debito.*

C) e, comunque, di ordinare a Poste Italiane o agli istituti di credito italiani

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00da0ce48c0

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*od esteri, come sopra individuati, la produzione in giudizio delle distinte di prelievo, di versamento, di emissione assegni bancari e circolari, sui conti correnti intestati a*** *cointestati tra questi, compresi quelle dei conti postali già noti (rispettivamente,* ***

***

D) di ordinare, infine, *** *la produzione di tutta la documentazione relativa ad beni immobili in Brasile, intestati alla medesima, a*** *o tra loro cointestati, e, comunque, di ordinare alla Guardia di Finanza, gli accertamenti in questione;*

E) di nominare, ove l'Ill.mo Tribunale lo riterrà opportuno, un CTU tecnico-contabile, al fine di determinare l'esatta massa ereditaria, sia di *** *li procedere alla sua divisione tra i rispettivi eredi delle predette eredità, in base alle rispettive quote;*

*F) di ordinare al Dipartimento dell'Amministrazione Penitenziaria (DAP) o altro ente a ciò deputato, la produzione della documentazione relativa ai diversi periodi di detenzione in carcere o agli arresti domicilia*** ***

G) Si chiede, inoltre, l'ammissione della prova per testi sui seguenti capitoli di prova, epurati di qualsiasi apprezzamento, giudizio e/o valutazione personale (omissis)

H) Infine, in caso di ammissione della prova per testi, eventualmente articolata da controparte, si chiede sin d'ora di essere ammessi alla prova contraria, diretta ed indiretta, con i medesimi testi qui sopra indicati, salvo altri che ci si riserva di indicare nel successivo termine".

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00da0ce48c0

- in data 18.10.2022, memoria ex art. 183, 6° co. c.p.c. n. 3 con la quale oltre a riportarsi ai precedenti scritti difensivi, hanno dedotto:

A) in ordine alle deduzioni della convenut*** che l'eccezione di tardività sollevata in merito al deposito, da parte degli attori, delle memorie ex art. 183 n. 1 c.p.c., era priva di pregio giuridico e che le scadenze per il deposito delle memorie ex art. 183 c.p.c. erano, rispettivamente, 01/09/2020, 03/10/2022 e 24/10/2022, così comeindicato nel frontespizio del fascicolo telematico;

B) in ordine alle istanze istruttorie del convenut*** che per i capitoli di cui ai numeri da 1 a 14, si sono opposti all'ammissione della prova per interpello e per testi e nel caso di ammissione della prova per testi sul capitolo 4, hanno chiesto l'ammissione della prova per testi, con i testi già indicati nella memoria ex art. 183, comma 6, n. 2 c.p.c., del capitolo di prova indicato;

C) in ordine alle istanze istruttorie della convenuta *** che per l'interrogatorio formale richiesto sui capitoli da 1 a 42, gli attori, *** i sono dichiarati disponibili a renderlo.

Altresì si sono opposti:

1) all'ammissione della prova per interpello, sui seguenti capitoli: 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 31, 36, 37, 38, 39, 40, 41 e 42;

2) alla prova per testi, sui capitoli da 1 a 20 di pagina 16 delle memoria ex art. 183, comma 6, n. 2, c.p.c. nonché alla prova per interpello deferito ad *** ui capitoli da 43 a 59.

In caso contrario hanno chiesto di essere ammessi alla prova contraria sui medesimi capitoli di prova.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00da0ce48b0

• **F) Successivamente** l'avvocato Nicoletta Fumagalli, per il signor *** ha depositato in Cancelleria:

- in data 27.07.2022, memoria ex art. 183, 6° co. c.p.c. n. 1 con la quale oltre a ribadire quanto già esposto nella comparsa di risposta, ha formulato osservazioni, concludendo:

"*IN VIA PRELIMINARE **1.1** accertare e dichiarare avvenuta la donazione indiretta da parte del de cuius* *** *ll'appartamento ubicato in Roma **via Atlante n. 53**; donazione indirettamente attuata con l'acquisto dell'appartamento da parte d* *** *fornitogli a tal fine, con atto pubblico di compravendita stipulato innanzi al dott. Notaio Giovanni Carlo Gamberale del 20.07.2005 (**doc.n. 21 controparte**);*

***1.2** per l'effetto, dichiarare* *** *non dispensata dalla collazione, tenuta a rendere alla massa ereditaria l'immobile in natura oppure ad imputarne il valore alla propria porzione; in quest'ultimo caso, avuto riguardo al valore dell'immobile al tempo dell'aperta successione, ai sensi e per gli effetti degli artt. 737, 746 e 747 c.c.; sensi e per gli effetti dell'art. 782 c.c., avvenuta la donazione diretta dell'immobile di via dei Pini n. 14 Roma, donata dal de cuius alla moglie* *** *rogito notaio Alex Gambarale rep. 78852/34650 **(doc. n.20 controparte)**;*

***2.1** accertare e dichiarare avvenuta la donazione indiretta da parte del de cuius* *** *dell' appartamento ubicato in **Roma via Atteone n.163;** donazione indirettamente attuata con l'acquisto dell'appartamento da parte di* *** *fornitogli a tal fine, con atto*

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00da0ce48c0

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

pubblico di compravendita stipulato innanzi al dott. Notaio Boccuni Giovanna del 28.02.2008 (All. n. 22 controparte);

*- **2.2** per l'effetto, dichiarare*** *on dispensata dalla collazione, tenuta a rendere alla massa ereditaria l'immobile in natura oppure ad imputarne il valore alla propria porzione,; in quest'ultimo caso, avuto riguardo al valore dell'immobile al tempo dell'aperta successione, ai sensi e per gli effetti degli artt. 737, 746 e 747 c.c.;*

*- **3.1** accertare e dichiarare*** *ha illegittimamente prelevato, successivamente la morte d* *omme per un ammontare di **€ 1.833,00=** dal conto corrente postale n.*** *intestato esclusivamente al de cuius **(doc. n.14 controparte);***

*- **3.2** per l'effetto dichiarare*** *non dispensata dalla collazione e tenuta a rendere alla massa ereditaria la somma in natura, oppure ad imputarne il valore alla propria porzione, ai sensi e per gli effetti degli artt. 737, 746 e 747; c.c., oltre interessi e rivalutazione monetaria*

*- **4.1** accertare e dichiarare, sempre in via preliminare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 782 c.c., avvenuta la donazione diretta di **€ 180,000,00=** consegnati dal de cuius alla signora*** *tramite bonifici postali rispettivamente, conto corrente postale n.*** *di € **40,000,00=**, il 14.2.2018, di **€ 100,000,00=** il 30.5.2020, di € **30,000,00=** il 12.10.2020 e di € **10,000,00=** il 22.10.2020 **(doc. n. 15 controparte);***

*- **4.2.** per l'effetto dichiarare*** *n dispensata dalla collazione e tenuta a rendere alla massa ereditaria la somma in natura, oppure ad imputarne il valore alla propria porzione, ai sensi e per gli effetti degli artt. 737, 746 e 747; c.c., oltre interessi e rivalutazione monetaria.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00da0ce48c0

*- **5.** accertare e dichiarare per l'effetto, sempre in via preliminare, ai sensi e per l'effetto dell'art. 782 c.c., avvenuta la donazione diretta dell'immobile di via dei Pini – Roma-, donata dal de cuius alla moglie* *** *n data 19.12.2017 rogito notaio Alex Gambarale rep. 78852/34650 (doc. n. 20 controparte);*

*- **5.2.** per l'effetto, dichiar*** *n dispensata dalla collazione, tenuta a rendere alla massa ereditaria l'immobile in natura oppure ad imputarne il valore alla propria porzione, in quest'ultimo caso, avuto riguardo al valore dell'immobile al tempo dell'aperta successione, ai sensi e per gli effetti degli artt. 737, 746 e 747 c.c.; **6.** ordinare*** *li restituire alla massa attiva ereditaria o quella somma maggiore o minore che sarà accertata in corso di causa, con gli interessi e la rivalutazione monetaria dalla consegna alla restituzione effettiva, o, in subordine, imputare la medesima somma rivalutata alla porzione dell'eredità spettante a*** ***

IN VIA RINCONVENZIONALE

*accertare e dichiarare l'avvenuto acquisto per usucapione ex art. 1158 c.c. da parte del de cuius della quota del 50%, di proprietà dell*** *ei seguenti immobili:*

*- **a)** Appartamento, **sito a Roma in via dei Pini n. 14**, acquistato il 6.3.1980, atto Dott. Ercole Colabucci (Rep. 65 31/1927 **(doc. n. 4 controparte).***

*- **b) Terreno, sito in Roma, località Stagno di Ostia o Case Nuove,** acquistano dal de cuius il 27.2.1985, notaio Mario Enzo Romano (Rep. 7769/2287) **(doc. n. 5 controparte).***

*- **c) Complesso immobiliare , sito a Roma , via Collatina n. 443 pal. C, sc.***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00da0ce48b0

E, int.1 *costituito da appartamento e soffitta nonché daposto auto, acquistato d*** *l 28.01.1992, notaio Alex Gamberale (Rep, 14466 / 33288 9* ***(doc. n. 5 controparte),***

*stante il possesso ultraventennale, pacifico, pubblico ed uti dominus che il de cuius*** *ha esercitato sui compendi immobiliari di cui sopra, come esposto ampiamente in narrativa.*

IN VIA PRINCIPALE:

respingersi le domande attoree in quanto infondate, sia in fatto che in diritto, per tutto quanto premesso nella parte espositiva del presente atto, in particolare:

1. *Respingersi al richiesta di apertura della successione di*** ***

*r i motivi esposti in narrativi da devolversi a favore dei figli*** ***

2. *Respingersi la richiesta di accertamento e dichiarazione di acquisto in regime di comunione legale dei beni t*** *relativa agli immobili:*

- ***a)*** *Appartamento,* ***sito a Roma in via dei Pini n. 14****, acquistato il 6.3.1980, atto Dott. Ercole Colabucci (Rep. 65 31/1927* ***(doc. n. 4 controparte).***

- ***b) Terreno, sito in Roma, località Stagno di Ostia o Case Nuove,*** *acquistano dal de cuius il 27.2.1985, notaio Mario Enzo Romano (Rep. 7769/2287)* ***(doc. n. 5 controparte).***

- ***c) Complesso immobiliare , sito a Roma , via Collatina n. 443 pal. C, sc. E, int.1*** *costituito da appartamento e soffitta nonché daposto auto, acquistato da*** *28.01.1992, notaio Alex Gamberale (Rep, 14466 / 33288 9* ***(doc. n. 5 controparte),***

3. *Respingere la richiesta di accertamento e di dichiarazione di mancato*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00da0ce48c0

*godimento dei beni sopramenzionati e conseguentemente la condanna al pagamento dell'indennità a carico dell'ere*** *motivi esposti in narrativa;*

4. *Respingersi la domanda riconvenzionale di parte convenuta,*** *rivolta ad ottenere la dichiarazione e l'accertamento della responsabilità civile del s*** *essere venuto meno ai propri obblighi di assistenza morale ed economica nei confronti della stessa; nonché l'accertamento e la determinazione del relativo diritto al risarcimento del danno da imputare al passivo della massa ereditaria, per i motivi tutti esposti in narrativa;*

5. *respingere la richiesta di accertamento e dichiarazione del mancato pagamento da parte del de cuius dell'assegno di mantenimento a favore della signora*** *e la condanna al pagamento della somma di € 36,047,59 a favore degli attori in quanto debito ereditario, per i motivi esposti in narrativa;*

5.1 *nella denegati ipotesi in cui fosse accertato e dichiarato il mancato pagamento, da parte del signor*** *'assegno divorzile disposto a favore della signora) con sentenza n. 6704/1998 del Tribunale di Roma e conseguentemente fosse disposto il pagamento in quanto debito ereditario, in favore degli attori, che l'importo dello stesso venga determinato solo in relazione agli ultimi 3 anni (poiché la richiesta avanzata dagli attori e avvenuta nel 2022), dal 31.8.2017 - 1.9.2020, pari ad* ***€ 9.077,16=*** *o altra somma che emergerà in corso di causa, in quanto i precedenti ratei si sono prescritti.*

6. *Calcolare la quota disponibile mediante la riunione fittizia tra i beni relitti, al netto di eventuali debiti, e quelli oggetto delle donazioni dirette ed*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00da0ce48c0

indirette, secondo il loro valore determinato in base alle regole dettate negli artt. 747 a 750 c.c., ed accertata la lesione della quota di eredità riservata agli eredi, disporre susseguentemente la riduzione delle donazioni e la reintegrazione della quota di legittima spettante agli eredi, eventualmente mediante la restituzione degli immobili.

***7.** Procedere allo scioglimento della comunione ereditaria, nominando, quindi, un esperto per la esatta determinazione della massa attiva da dividersi e per la formazione delle singole quote, previa esatta individuazione dei beni immobili e mobili caduti in successione e dei relativi frutti.*

***8.** Ordinare la correlativa divisione in relazione alle singole quote e, in caso di ravvisata non materiale divisibilità degl'immobili, ordinarne la vendita all'incanto con formazione successiva di separate masse liquide da ripartire fra i singoli coeredi.*

***9.** Porre ogni spesa a carico della massa e, in caso di infondate contestazioni sul diritto a dividere, ovvero di inaccoglibili contestazioni durante le operazioni divisionali, condannare gli opponenti alle relative spese legali e di procedura.*

***10.** Emettere ogni altro provvedimento ritenuto opportuno e consequenziale.*

***IN VIA ISTRUTTORIA** Si chiede di ordinare l'esibizione in giudizio da parte della convenuta signora* ***

- documento comprovante la totale liquidazione da parte del ***

del pagamento dell'assegno di mantenimento a favore della prima moglie *** *con relativa rinuncia;*

- documenti bancari, postali e cassette di sicurezza intestati alla stessa a ***

anche esteri,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00ca0ce48c0

con particolare in riferimento ai conti correnti accesi presso il Banco Bradesco San Paolo (Brasile);

- documenti relativi alla compravendita di immobili in Brasile.

*- Disporsi indagini a cura della Guardia di Finanza per accertare quanto sopra, onde poter determinare l'effettiva consistenza patrimoniale del de cu*** *oter ricostruire la massa ereditaria.*

*- ordinare l' esibizione da parte della signora*** *degli assegni e/o documenti comprovanti il pagamento degl'immobili siti in via Atteone n. 163 Roma e via Atlante n.53 Roma.*

Con riserva di produzione documentale e d'ogni altra richiesta istruttoria che si dovesse rendere necessaria il tutto ai sensi degli artt. 183 e 184 c.p.c.".

- in data 30.09.2022, memoria ex art. 183, 6° co. c.p.c. n. 2 con la quale oltre a confermare quanto indicato nei pregressi atti difensivi e nell'impugnare tutto quanto ex adverso dedotto, prodotto, eccepito e richiesto con la memoria ex art. 183, comma VI, n. 1 c.p.c., ha chiesto:

1) Prova per testi anche a controprova e interrogatorio sui capitoli indicati;

2) di ordinare l'esibizione in giudizio da parte della convenuta signora ***

- "*documenti bancari, postali e cassette di sicurezza intestati alla stessa a* ***

*n comunione con il signo*** *anche esteri, con particolare in riferimento ai conti correnti accesi presso il Banco Bradesco San Paolo (Brasile);*

- documenti relativi alla compravendita di immobili in Brasile.

- Disporsi indagini a cura della Guardia di Finanza per accertare quanto

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00da0ce48c0

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sopra, onde poter determinare l'effettiva consistenza patrimoniale del de cuius *** *poter ricostruire la massa ereditaria.*

- ordinare l'esibizione da parte della signora *** *degli assegni e/o documenti comprovanti il pagamento degl'immobili siti in via Atteone n. 163 Roma e via Atlante n.53 Roma.*

- Disporsi CTU per la formazione della massa ereditaria di *** *la divisione della stessa tra gli eredi in base alle rispettive quote*".

- in data 30.09.2022, memoria ex art. 183, 6° co. c.p.c. n. 3 con la quale oltre ha impugnato e contestato tutto quanto ex adverso dedotto, prodotto, eccepito, chiedendo di essere ammesso alla prova contraria e diretta con i testi indicati nella memoria ex art. 183 c.p.c, comma VI, n. 2 e con riferimento alle istanze di controparte eventualmente accolte, nonché di essere ammesso alla prova contraria indiretta con i medesimi testi.

• **G) Successivamente** gli avvocati Paolo Francesco Armeni e Monica Ciammetti, per la si*** hanno depositato in Cancelleria:

- in data 27.07.2022, memoria ex art. 183, 6° co. c.p.c. n. 1 con la quale oltre a rinviare integralmente alle deduzioni difensive già esposte, hanno impugnato e contestato la domanda riconvenzionale formulata*** *** elativa agli obblighi di assistenza morale ed economica nei confronti della stessa per intervenuta prescrizione e comunque non provata ed hanno insistito concludendo:

"*Piaccia all'Ecc.mo Tribunale di Roma, disattesa ogni contraria istanza in via preliminare e nel merito: accertare e dichiarare in via riconvenzionale*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00da0ce48c0

*l'avvenuto acquisto per usucapione in favo*** *lla quota pari alla metà dei cespiti immobiliari già in comproprietà con* *** *costituiti da appartamento in Roma via Collatina 443; appartamento in Roma via dei Pini 14 e del terreno in Roma località "Stagni di Ostia" e a seguito della morte d* *** *trasposizione di detti beni nella massa ereditaria dello stesso e per l'effetto respingere le domande attrici in quanto infondate in fatto e in diritto e comunque non provate. Accertare e dichiarare la proprietà esclusiva degli immobili in Roma via Atteone 136 e via Atlante 53 in capo* *** *Con obbligo di cancellazione delle trascrizioni a carico di parte attrice. Accertare e dichiarare che la somma di € 180.000,00 quale rata derivante dall'esproprio del terreno di cui sopra, è stata donata da* *** *e donazione remuneratoria con esclusione tacita della collazione. Respingere la domanda riconvenzionale formulata* *** *ordine alla pretesa omissione d* *** *relativa agli obblighi di assistenza morale ed economica nei confronti della stessa perché infondata in fatto e in diritto per intervenuta prescrizione e comunque non provata.*

Accertare e dichiarare l'inammissibilità e/o improcedibilità della domanda di riduzione in quanto azionabile con specifico e autonomo giudizio.

Accertare e dichiarare il valore della massa ereditaria di *** *come sopra determinata e procedere alla divisione nella proporzione di cui all'art. 581 CPC: 1/3 alla moglie e 2/3 ai figli e alla nipot* *** *anche a mezzo CTU. Con vittoria di spese, competenze e onorari".*

- in data 27.09.2022, memoria ex art. 183, 6° co. c.p.c. n. 2 con la quale oltre

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00da0ce48c0

a riportarsi agli scritti difensivi depositati in atti e insistendo per l'accoglimento delle conclusioni riportate, eccependo quanto dedotto dalle controparti.

- in data 17.10.2022, memoria ex art. 183, 6° co. c.p.c. n. 3 con la quale oltre A ribadire e confermare quanto dichiarato negli scritti depositati in atti, in particolare per quanto riguarda la domanda riconvenzionale formulata nei confronti degli attori per intervenuta usucapione dei beni d*** *** quindi acquisiti dalla massa ereditaria, hanno insistito:

1) nella eccezione di decadenza e inammissibilità delle note ex art. 183 c. 6 n. 1 CPC depositate fuori termine da parte attrice e per la conseguente inammissibilità delle note ex art. 183 c. 6 n. 2 CPC successivamente depositate dalla medesima parte attrice;

2) nella eccezione di prescrizione delle domande formulate *** *** oltreché per la loro sostanziale infondatezza e carenza probatoria;

3) nel rimette al Giudice l'ammissibilità e rilevanza dei mezzi di prova indicati dalle controparti.

• **H) Successivamente** l'avvocato Prof. Amal Abu Awwad, per la signora *** depositato in Cancelleria:

- in data 27.07.2022, memoria ex art. 183, 6° co. c.p.c. n. 1 con la quale oltre a richiamare integralmente tutto quanto dedotto ed eccepito nella comparsa di costituzione e risposta e nel verbale d'udienza, ha precisato le proprie conclusioni:

"*Voglia l'Ecc.mo Tribunale di Roma, contrariis reiectis:*

I) in via preliminare, rigettare la domanda della Sig. ***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00da0ce48c0

inammissibilità e/o improcedibilità delle domande di riduzione.

II) *in via preliminare, rigettare, in quanto prescritte, le domande di parte attrice, con riferimento sia al diritto all'assegno divorzile (e relativi arretrati) sia al diritto della Sig.ra*** *ad esercitare l'azione di determinazione dell'indennità di esproprio;*

III) *in via principale, rigettare, in quanto infondate, tutte le domande ex adversoformulate dagli odierni attori, quali eredi della Sig.ra*** ***

IV) *in via principale, accertare e dichiarare che i beni immobili, siti in Roma, Via Collatina n. 443 e Via dei Pini n. 14, acquistati dal Sig*** *in regime di comunione legale co*** *sono divenuti di proprietà esclusiva del*** *per intervenuto usucapione;*

V) *in via principale, accertare e dichiarare la nullità dell'atto di donazione dell'immobile sito in Roma via dei Pini, n. 14, disposta dal Sig.*** *** *con atto notarile del 19/12/2017 (rogito disposto dal Notaio Alex Gamberale, Rep. 78852, Racc. 34650), in quanto detto bene, non ancora usucapito dallo stesso de cuius;*

VI) *in via principale, rigettare le domande di accertamento della*** *S*** *né infondate in fatto e in diritto per i motivi tutti esposti in narrativa, inerenti: 1) alla (asserita) proprietà esclusiva vantata della stessa sugli immobili siti in Roma via Atlante n. 53 e via Atteone n. 136; 2) alla somma di € 180.000,00, ossia alla rata di esproprio del terreno per cui è causa, in quanto indebitamente percepita dalla*** *a titolo di donazione remuneratoria con esclusione tacita della collazione; 3) la determinazione della massa ereditari*** *così come*

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00da0ce48b0

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

prospettata in atti dalla Sig.ra ***.

VII) *in via principale, accertare e dichiarare la responsabilità dell'*

*** *e condannare la stessa: 1) al pagamento dell'indennità per il godimento esclusivo da calcolarsi sull'intero valore locativo degli immobili suddetti, dalla mo* *** *1.05.2020) fino alla cessazione del relativo possesso della predetta convenuta, oltre interessi e rivalutazione monetaria (dalla scadenza di ogni rata mensile fino al rilascio); 2) nonché alla restituzione di quanto sottratto all'asse ereditario del de cuius;*

VIII) *in via riconvenzionale, nel merito, dichiarare ed accertare la responsabilità civile del Sig.* *** *er essere venuto meno ai propri obblighi di assistenza morale ed economica nei confronti della Sig.a* *** *e, per l'effetto, accertare e dichiarare il relativo diritto dell'odierna convenuta, in conto proprio, al risarcimento del danno da imputare al passivo della massa ereditaria del de cuius.*

IX) *In ogni caso, con vittoria di spese e compensi, oltre rimborso spese forfetario 15%, CNPA e IVA come per legge*".

- in data 29.09.2022, memoria ex art. 183, 6° co. c.p.c. n. 2 con la quale oltre a richiamare integralmente tutto quanto dedotto ed eccepito nei precedenti atti difensivi, contesta integralmente quanto dedotto dalle controparti nelle rispettive memorie ex art. 183, comma 6, n. 1, c.p.c., in quanto destituito in fatto ed in diritto di ogni fondamento. Altresì ha formulato le seguenti istanze istruttorie:

1) Prove documentali prodotti con l'atto di costituzione e risposta (docc. nn. da 1 a 29);

2) Prove testimoniali sui capitoli indicati;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00da0ce48c0

3) interrogatorio formale sui capitoli indicati.

- in data 19.10.2022, memoria ex art. 183, 6° co. c.p.c. n. 3 con la quale oltre a richiamare integralmente tutto quanto dedotto ed eccepito nei precedenti scritti difensivi, contesta integralmente quanto dedotto dalle controparti nelle rispettive memorie ex art. 183, comma 6, n. 2, c.p.c., in quanto destituito in fatto ed in diritto di ogni fondamento. Ha concluso insistendo per l'ammissione delle istanze istruttorie formulate e per il rigetto delle istanze avversarie per i motivi esposti.

****

4) Svolgimento delle operazioni ed attività peritali

Primo sopralluogo

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 25.05.2023 alle ore 15:00, presso l'immobile sito in Roma alla Via Collatina n. 443. Sono intervenuti:

- per l'attrice, il consulente geometra Marco Addari;
- per la conver*** , la stessa di persona, l'avvocato Paolo Francesco Armeni ed il consulente architetto Federico Armeni;
- per il convenuto*** nessuno è comparso;
- per la convenuta*** consulente geometra Vittorio Ciotoli.

Il c.t.u., dopo una prima disamina degli atti e dopo aver dato lettura dei quesiti postigli dal Giudice, ha provveduto ad esaminare i luoghi con particolare riferimento ai quesiti posti dal Giudice.

Degli immobili ispezionati, il c.t.u. ha tratto i rilievi quotati, la ricognizione fotografica e assunto gli elementi utili.

Il c.t.u. ha chiuso il verbale alle ore 16:30.

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00da0ce48c0

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Prima riunione

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 10.07.2023 alle ore 15:00, presso i locali del suo studio professionale, mediante l'utilizzo dell'applicazione Microsoft Teams, con collegamento alla stanza virtuale del c.t.u., sono comparsi in video collegamento da remoto:

- per parte attrice principale, l'avvocato Berardi Giuseppina;
- per parte attrice secondaria, l'avvocato Pizzicaroli Giovanni Marco e la signora ***
- per la parte convenuta principale gli avvocati Armeni Paolo Francesco e ***
- per la parte convenuta secondaria l'avvocato Fumagalli Nicoletta e il signor ***
- per la parte convenuta secondaria l'avvocato Abu Awwad Amal, la dott.ssa Francesca Bettoni, la sig*** consulente geometra Ciotoli Vittorio.

Il c.t.u. prende atto della dichiarazione di identità dei procuratori delle parti e delle pari presenti. I procuratori delle parti e le parti presenti, collegati da remoto, dichiarano che non sono in atto collegamenti con soggetti non legittimati e che non sono presenti soggetti non legittimati nei luoghi da cui sono in collegamento con la stanza virtuale per le operazioni peritali. Su invito del c.t.u., i difensori e le parti si impegnano a mantenere attivata la funzione video per tutta la durata delle operazioni ed a prendere la parola nel rispetto delle indicazioni del c.t.u., in modo da garantire l'ordinato svolgimento dell'incontro.

Il c.t.u. avverte che la registrazione della riunione è vietata.

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00da0ce48c0

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'avvocato Armeni fa una proposta conciliativa.

L'avvocato ABU AWWAD AMAL fa una controproposta.

L'avvocato Pizzicaroli ritiene che quanto proposto è non è congruo.

L'avvocato Fumagalli concorda con la proposta dell'avvocato ABU AWWAD AMAL.

L'avvocato Berardi si riserva in merito.

Il c.t.u. da termine alle parti soni al 20.07.2023 per la comunicazione su un eventuale accordo transattivo da trasmettere via p.e.c..

Il c.t.u. ha chiuso il verbale alle ore 15:51.

Secondo sopralluogo

Successivamente, a seguito della p.e.c. inviata dal C.T.U. alle parti, sono state fissate le operazioni peritali n. 3 in data 24.07.2023 alle ore 15:00 presso l'immobile in Roma a Via Atlante n. 53. Sono intervenuti:

- per l'attrice, nessuno è comparso;
- per la conv*** sulente architetto Federico Armeni;
- per il conve suno è comparso;
- per la con , il consulente geometra Vittorio Ciotoli.

L'immobile in Via Atlante n. 53 risulta occupato dalla Signora*** ***con contratto d'affitto.

Dell'immobile ispezionato, il c.t.u. ha tratto i rilievi quotati, la ricognizione fotografica e assunto gli elementi utili e concluso alle ore 16:00.

Si è proseguito con il sopralluogo presso l'immobile sito in Via Atteone n. 136 alle ore 16:15 durante il quale è presente anche il consulente geometra Vittorio Ciotoli.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00da0ce48c0

Nell'immobile sono presenti delle persone che riferiscono di essere ospiti della signo***

Dell'immobile ispezionato, il c.t.u. ha tratto i rilievi quotati, la ricognizione fotografica e assunto gli elementi utili.

Altresì vengono fissate le operazioni peritali presso l'immobile di Via dei Pini n. 14 in data 26.07.2023 alle ore 16:30.

Il c.t.u. ha chiuso il verbale alle ore 17:02.

Terzo sopralluogo

Successivamente, come riportato nel precedente verbale, sono state fissate le operazioni peritali n. 4 in data 26.07.2023 alle ore 16:30 presso l'immobile in Roma a Via dei Pini n. 14. Sono intervenuti:

- per l'attrice, il geometra Marco Addari;
- per la convenuta*** ulente architetto Federico Armeni;
- per il convenuto uno è comparso;
- per la convenuta il consulente geometra Vittorio Ciotoli.

L'immobile in Via dei Pini n. 14 risulta occupato dal Signor*** con contratto d'affitto.

Dell'immobile ispezionato, il c.t.u. ha tratto i rilievi quotati, la ricognizione fotografica e assunto gli elementi utili.

Il c.t.u. ha chiuso il verbale alle ore 17:12.

- **Attività autonome del c.t.u.**

Per integrare la documentazione è stato necessario effettuare reiterati accessi:

a) presso l'Agenzia delle Entrate ove il c.t.u., in via telematica, ha acquisito:

1) le visure catastali aggiornate degli immobili (cfr. allegati 7, 10, 13 e 16),

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00da0ce48c0

gli stralci di mappa (cfr. allegati 6, 9, 12 e 15) degli immobili oggetto di causa;

2) il dato puntuale della quotazione immobiliare della banca dati OMI per la zona dell'immobile oggetto di causa in Roma per il primo e secondo semestre 2022 (cfr. allegati 23 e 24) e secondo semestre 2020 (cfr. allegato 25);

b) presso agenzie ed operatori immobiliari della zona di interesse – che hanno o hanno avuto mandati di vendita per immobili simili, o assimilabili per parametri, a quelli in esame - al fine di integrare l'indagine di mercato per la definizione del più probabile valore di mercato del bene.

****

5) Sull'andamento del valore degli immobili e sui criteri di stima utilizzati

a) sul valore di mercato in generale

In ordine all'andamento del mercato immobiliare occorre precisare quanto segue.

Il 2019, complessivamente, risulta un buon anno di crescita delle unità abitative compravendute (NTN), con oltre 603 mila compravendita. Ciò significa un livello superiore a quello del 2009 (circa 585mila NTN).

L'incremento a livello nazionale del NTN, nel 2019 rispetto all'anno precedente, è del +4,3%.È dal 2014 che le quantità di case compravendute sono in crescita, con un picco nel 2016 e poi mantenendo nel successivo triennio un tasso di crescita medio annuo attorno al 5%.

Il 2019, tuttavia, è caratterizzato da una variabilità del livello dei tassi tendenziali nei diversi trimestri che indica in sé una incertezza nel sentiero di crescita. Infatti, ad un inizio sfolgorante, soprattutto nel Centro-Nord, che registra tassi tendenziali di crescita a due cifre, segue nel II trimestre un

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00da0ce48c0

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

rallentamento della crescita, attorno al 4% a livello nazionale, che torna ad accelerare nel III trimestre 2019 ma solo al Nord in misura più significativa, per poi rallentare in modo netto nel IV trimestre 2019 (a livello nazionale si registra solo un +0,6%), contraddistinto da un rallentamento generalizzato, ma soprattutto da una marcata riduzione al Centro (-3,3%). Peraltro, la tenuta in segno positivo della crescita nel IV trimestre 2019 si è avuta grazie al tasso di crescita tendenziale registrato nei comuni non capoluogo (che mostrano un +1,4% rispetto alla riduzione di -0,8% dei comuni capoluogo). Complessivamente tra il 2019 ed il 2018 nei comuni non capoluogo si osserva un tasso di crescita annuo superiore (+4,5%) rispetto a quelli capoluogo (+3,6%).

La situazione di rallentamento del IV trimestre nel mercato residenziale è probabilmente correlata, da un lato, all'insieme di indicatori non positivi dell'economia che si è in generale osservato nel IV trimestre del 2019 (per esempio il PIL si è ridotto dello 0,3% rispetto al trimestre precedente ed è aumentato dello 0,1% nei confronti del quarto trimestre del 2018); dall'altro, anche dal timido risveglio dei prezzi delle abitazioni che può aver frenato la domanda.

Infatti, secondo l'ISTAT, sia nel III che nel IV trimestre 2019, si è avuta una crescita tendenziale dei prezzi, rispettivamente di +0,4%e +0,3%, dovuta principalmente alla crescita dei prezzi delle abitazioni nuove.

A partire da febbraio 2020, tutto quello che è stato dal 2014 al 2019 come ripresa delle quantità scambiate è semplicemente scomparso. Dal mondo *dell'Estremistan*, come lo definisce Nassim Nicholas Taleb nel suo famoso libro "Il cigno nero", si è generato un evento non impossibile ma senz'altro

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00ca0ce48c0

improbabile e raro, al di là degli orizzonti prevedibili: il cigno nero del Covid-19, una pandemia che sta attanagliando l'intera umanità, che ha mietuto vittime e ha obbligato alla chiusura delle attività economiche e produttive. Qualcosa che nessuno poteva prevedere. È evidente che il blocco delle attività causa, ovunque, crisi economica e occupazionale e dunque sociale, la cui uscita dipende largamente dalle politiche economiche e dagli *animal spirit* che si generanno per la voglia di ripartire e ricostruire. È altrettanto pacifico che questa crisi si riverbererà sul mercato immobiliare in generale. Le compravendite scenderanno e i prezzi, nonostante la loro vischiosità, probabilmente non torneranno a crescere come pure ci si attendeva a fine 2019.Diversi istituti di ricerca stanno cercando di delineare scenari e prospettive, ma quando i fenomeni sono così terribilmente incerti e instabili, effettuare esercizi di previsione rischia di non essere di grande aiuto. Si deve dare per scontato che vi sarà una discesa nei livelli delle unità abitative scambiate, ma non si sa se poi il ripristino della condizione di normalità, potrà o meno produrre un recupero dei livelli ante -Covid 19 (e quindi di nuovo una crescita) e di quale entità.

Più importante, forse, è comprendere quali sono le azioni positive e gli interventi che i diversi attori, pubblico e privato, devono intraprendere con una strategia non solo di breve periodo. L'azione di Governo, al riguardo, sta producendo interventi di vasta portata dal punto di vista finanziario. Ma oltre alla necessaria e doverosa azione di tenuta e rilancio del sistema economico e dei redditi delle famiglie, una riflessione e un'azione innovativa di medio-lungo periodo anche sull'abitare si ritiene altrettanto necessaria.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00da0ce48c0

Con il 2020 l'economia e la società, a livello internazionale, stanno infatti subendo la cesura indotta dalla pandemia del Covid-19. Gli scenari che si prospettano sul mercato residenziale sono incerti dipendendo da numerose variabili il cui andamento allo stato è aleatorio. È sicuro, però, che il blocco delle attività tra marzo e maggio di quest'anno ha procurato una flessione delle compravendite e il recupero nel corso dell'anno è realisticamente difficile.

Il primo semestre 2020 è stato particolarmente anomalo nella storia del mercato immobiliare italiano. Era partito con buone prospettive ma si è fermato per la pandemia fino a metà maggio. E solo nel mese di giugno, e non dappertutto, ha ripreso regolarmente. L'effetto è che, rispetto a un anno fa, gli scambi nei primi sei mesi di quest'anno sono calati del 29,2 per cento. I prezzi medi, che erano previsti in lieve ripresa, sono fermi ma in sede di trattativa gli acquirenti hanno sconti sostenuti, fino al dieci per cento, per le abitazioni usate da ristrutturare. Mentre il mercato romano ha ripreso un ritmo quasi normale, a Milano, sul fronte delle abitazioni usate, c'è ancora molta lentezza nelle trattative. Nel capoluogo lombardo, va meglio il mercato del nuovo che ha ripreso con un ritmo sostenuto, tornato ai ritmi pre Covid-19.

Cresce la domanda di immobili in locazione, ma con netta preferenza con case con terrazzi o giardini. Gli affitti rimangono stabili e aumenta l'offerta di appartamenti per periodi medio lunghi a causa della flessione del mercato "short rent". Queste alcune delle stime di Scenari Immobiliari (basate sulle proprie rilevazioni dirette) illustrate nel corso della presentazione del 28mo° Forum "Après le déluge" che si terrà a S. Margherita Ligure l'11 e il 12 settembre.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00da0ce48c0

Sul fronte dei prezzi medi, nei primi sei mesi di quest'anno si sono registrate quotazioni in leggero calo solo per il comparto residenziale: -0,4 per cento rispetto al primo semestre 2019. A Milano le abitazioni in generale ha fatto segnare un decremento dello 0,3 per cento, mentre a Roma solo dello 0,1 per cento. Cali leggermente superiori ci sono stati nelle altre città.

Il c.t.u. precisa che per ottenere il cd. più probabile valore di mercato, inteso come rapporto di equivalenza tra il bene e la moneta in una situazione di libera contrattualità, l'unica stima attendibile è, oggi, quella sintetica, per comparazione con immobili simili disponibili sul mercato e realmente venduti nel periodo di interesse, con esclusione di ogni procedimento di stima basato su quelle di epoche precedenti per aggiornamento e rivalutazione monetaria in base agli indici ISTAT sulle variazioni del costo della vita o altro.

Detto questo occorre precisare che sono da escludere le stime cd. analitiche e/o in base alla capitalizzazione del reddito che obbligano ad utilizzare coefficienti basati su dati difficilmente ponderabili in quanto variabili, anche in maniera non prevedibile.

In ordine a tale variabilità basti considerare che in caso di stima "per capitalizzazione dei redditi netti" potrebbero risultare, per il medesimo immobile e per lo stesso reddito lordo, stime del tutto diverse (e in maniera rilevante) tra loro per via della diversa capacità contributiva dell'assegnatario del bene.

Inoltre è anche il caso di ricordare che la corretta applicazione dei principi dell'estimo obbliga l'esclusione, nella media dei diversi valori di stima ottenuti, delle valutazioni troppo diverse tra loro.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00da0cc48c0

Quindi - a parere dello scrivente e nel caso di specie per il quale è possibile contare su dati certi di compravendite di riferimento - **non risulta opportuno** ricorrere alle stime per capitalizzazione dei redditi lordi e tanto meno per capitalizzazione dei redditi netti.

In conclusione la valutazione per capitalizzazione del reddito può utilizzarsi per verifica e per confermare per eccesso o in difetto, in ragione di una locazione vantaggiosa o meno, la stima sintetica per comparazione.

Occorre inoltre precisare che i valori indicati dai Listini ed Osservatori immobiliari, che alcuni anni orsono erano inferiori (in alcuni casi in maniera apprezzabile) agli effettivi prezzi di compravendita, sono oggi divenuti più realistici, mentre quelli deducibili dalle inserzioni commerciali e dalla pubblicità delle agenzie immobiliari (spesso dettati da irrealistiche aspettative di chi pone in vendita il proprio immobile) continuano ad essere superiori (in alcuni casi di molto) a quelli effettivi di concretizzazione della vendita.

Per stabilire il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto lo scrivente ha mediato i valori ottenuti con i "metodi" sotto elaborati. La valutazione deriva da una ponderata stima comparativa a metro quadro commerciale di riferimento che tiene conto delle caratteristiche peculiari intrinseche ed estrinseche dell'immobile e del suo intorno.

In ordine alle valutazioni che seguiranno il c.t.u. precisa quanto segue:

- Gli immobili sono stati valutati come liberi e disponibili;
- Gli immobili sono stati considerati privi degli arredi.

b) Sul valore di mercato degli immobili all'attualità

Il c.t.u. dopo aver definito il più probabile valore di mercato a metro quadro

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00da0ce48b0

commerciale di un appartamento tipo (in condizioni manutentive sufficienti), ha adeguato tale valore, caso per caso, a mezzo di opportuni coefficienti maggiorativi o riduttivi per tener conto, sostanzialmente, di alcune peculiarità.

1) Immobili in Roma alla Via Collatina n. 443

Metodo A

Procedimento sintetico con uso delle quotazioni immobiliari del "Borsino immobiliare" (cfr. allegato 22).

Secondo tali quotazioni nella zona "Collatina La Rustica", nel settembre 2023:

- il valore delle **abitazioni in stabili di seconda fascia** varia da € 1.511,00/mq a € 2.090,00/mq.

Il valore considerato più idoneo dal c.t.u. è quello medio tra i predetti valori.

Si ottiene così il valore unitario ponderato di circa € 1.800,00/mq.

Metodo B

Stima sintetica, sulla base della banca dati dell'Agenzia del Territorio, che suddivide le aree edificate in microzone che esprimono i livelli omogenei di mercato ed in cui si registra una sostanziale uniformità delle caratteristiche urbanistiche, ambientali e socio-economiche (cfr. allegato 24).

Secondo tale banca dati, nel secondo semestre del 2022 (ultimo disponibile), per la microzona catastale 153 Codice E132 di interesse denominata "Suburbana/ La Rustica (Via Achille Vertunni)", con riferimento allo stato conservativo "normale":

- il valore delle "abitazioni di tipo economico" varia da 1.400,00/mq ad € 2.000,00/mq.

Il valore, considerato il più idoneo avuto riguardo alle caratteristiche

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00da0cce48c0

peculiari dell'immobile, è quello medio tra i predetti valori.

Ne discende il valore unitario di circa € 1.700,00/mq.

Metodo C

Stima sintetica per comparazione con immobili simili, o assimilabili per parametri, posti in vendita nella zona e poi realmente venduti.

Dall'archivio delle inserzioni immobiliari in possesso del c.t.u. e dal riscontro delle offerte immobiliari poste sulla rete internet e dalle indagini svolte presso primarie agenzie che hanno in vendita e/o hanno trattato immobili in zona, si è potuto fare riferimento a quelli, di tipologia simile o assimilabile per parametri ai beni in questione, posti in vendita nella microzona di riferimento e, addirittura, nella medesima via.

I prezzi richiesti per le abitazioni variano da circa € 1.450,00/mq - per immobili da ristrutturare ed ai piani intermedi - ad € 2.350,00/mq ed anche oltre per quelli ristrutturati, con migliori caratteristiche e ai piani alti (cfr. allegato 26). Dette richieste vengono poi ridimensionate, anche in maniera significativa, in sede di effettiva compravendita. Il valore medio tra i due suddetti, considerato il più idoneo avuto riguardo alle caratteristiche peculiari dell'immobile, è pari al valore unitario di circa € 1.900,00/mq.

Stima media appartamento (metodo sintetico comparativo)

Operando la media tra i tre valori trovati: (€ 1.800,00/mq + € 1.700,00/mq + € 1.900,00/mq) : 3 si ottiene € 1.800,00, in cifra tonda di **€ 1.800,00/mq** (milleottocento/00). Tale valore rappresenta il più probabile valore al mq di un appartamento posto ad un piano intermedio, considerato libero e nelle condizioni di manutenzione accertate in sopralluogo.

2) Immobile in Roma alla Via Atlante n. 53

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00da0ce48b0

Metodo A

Procedimento sintetico con uso delle quotazioni immobiliari del "Borsino immobiliare" (cfr. allegato 22).

Secondo tali quotazioni nella zona "Torre Angela – Via del Torraccio di Torrenova", nel settembre 2023:

- il valore delle **abitazioni in stabili di fascia media** varia da € 1.330,00/mq a € 1.978,00/mq.

Il valore considerato più idoneo dal c.t.u. è quello medio tra i predetti valori.

Si ottiene così il valore unitario ponderato di circa € 1.654,00/mq.

Metodo B

Stima sintetica, sulla base della banca dati dell'Agenzia del Territorio, che suddivide le aree edificate in microzone che esprimono i livelli omogenei di mercato ed in cui si registra una sostanziale uniformità delle caratteristiche urbanistiche, ambientali e socio-economiche (cfr. allegato 24).

Secondo tale banca dati, nel secondo semestre del 2022 (ultimo disponibile), per la microzona catastale 157 Codice E15 di interesse denominata "Suburbana/ Torre Angela (Via del Torraccio di Torrenova)", con riferimento allo stato conservativo "normale":

- il valore delle "abitazioni civili" varia da 1.350,00/mq ad € 1.950,00/mq.

Il valore, considerato il più idoneo avuto riguardo alle caratteristiche peculiari dell'immobile, è quello medio tra i predetti valori.

Ne discende il valore unitario di circa € 1.650,00/mq.

Metodo C

Stima sintetica per comparazione con immobili simili, o assimilabili per parametri, posti in vendita nella zona e poi realmente venduti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00da0ce48b0

Dall'archivio delle inserzioni immobiliari in possesso del c.t.u. e dal riscontro delle offerte immobiliari poste sulla rete internet e dalle indagini svolte presso primarie agenzie che hanno in vendita e/o hanno trattato immobili in zona, si è potuto fare riferimento a quelli, di tipologia simile o assimilabile per parametri ai beni in questione, posti in vendita nella microzona di riferimento e, addirittura, nella medesima via.

I prezzi richiesti per le abitazioni variano da circa € 1.500,00/mq - per immobili da ristrutturare ed ai piani intermedi - ad € 1.900,00/mq ed anche oltre per quelli ristrutturati, con migliori caratteristiche e ai piani alti (cfr. allegato 26). Dette richieste vengono poi ridimensionate, anche in maniera significativa, in sede di effettiva compravendita. Il valore medio tra i due suddetti, considerato il più idoneo avuto riguardo alle caratteristiche peculiari dell'immobile, è pari al valore unitario di circa € 1.700,00/mq.

Stima media appartamento (metodo sintetico comparativo)

Operando la media tra i tre valori trovati: (€ 1.654,00/mq + € 1.650,00/mq + € 1.700,00/mq) : 3 si ottiene € 1.668,00, in cifra tonda di **€ 1.700,00/mq** (milleottocento/00). Tale valore rappresenta il più probabile valore al mq di un appartamento posto ad un piano intermedio, considerato libero e nelle condizioni di manutenzione accertate in sopralluogo.

3) Immobile in Roma alla Via Atteone n. 136

Metodo A

Procedimento sintetico con uso delle quotazioni immobiliari del "Borsino immobiliare" (cfr. allegato 22).

Secondo tali quotazioni nella zona "Torre Angela – Via del Torraccio di Torrenova", nel settembre 2023:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00da0ce48c0

- il valore delle **abitazioni in stabili di fascia media** varia da € 1.330,00/mq a € 1.978,00/mq.

Il valore considerato più idoneo dal c.t.u. è quello medio tra i predetti valori.

Si ottiene così il valore unitario ponderato di circa € 1.654,00/mq.

Metodo B

Stima sintetica, sulla base della banca dati dell'Agenzia del Territorio, che suddivide le aree edificate in microzone che esprimono i livelli omogenei di mercato ed in cui si registra una sostanziale uniformità delle caratteristiche urbanistiche, ambientali e socio-economiche (cfr. allegato 24).

Secondo tale banca dati, nel secondo semestre del 2022 (ultimo disponibile), per la microzona catastale 157 Codice E15 di interesse denominata "Suburbana/ Torre Angela (Via del Torraccio di Torrenova)", con riferimento allo stato conservativo "normale":

- il valore delle "abitazioni civili" varia da 1.350,00/mq ad € 1.950,00/mq.

Il valore, considerato il più idoneo avuto riguardo alle caratteristiche peculiari dell'immobile, è quello medio tra i predetti valori.

Ne discende il valore unitario di circa € 1.650,00/mq.

Metodo C

Stima sintetica per comparazione con immobili simili, o assimilabili per parametri, posti in vendita nella zona e poi realmente venduti.

Dall'archivio delle inserzioni immobiliari in possesso del c.t.u. e dal riscontro delle offerte immobiliari poste sulla rete internet e dalle indagini svolte presso primarie agenzie che hanno in vendita e/o hanno trattato immobili in zona, si è potuto fare riferimento a quelli, di tipologia simile o assimilabile per parametri ai beni in questione, posti in vendita nella

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00ca0ce48c0

microzona di riferimento e, addirittura, nella medesima via.

I prezzi richiesti per le abitazioni variano da circa € 1.500,00/mq - per immobili da ristrutturare ed ai piani intermedi - ad € 1.900,00/mq ed anche oltre per quelli ristrutturati, con migliori caratteristiche e ai piani alti (cfr. allegato 26). Dette richieste vengono poi ridimensionate, anche in maniera significativa, in sede di effettiva compravendita. Il valore medio tra i due suddetti, considerato il più idoneo avuto riguardo alle caratteristiche peculiari dell'immobile, è pari al valore unitario di circa € 1.700,00/mq.

Stima media appartamento (metodo sintetico comparativo)

Operando la media tra i tre valori trovati: (€ 1.654,00/mq + € 1.650,00/mq + € 1.700,00/mq) : 3 si ottiene € 1.668,00, in cifra tonda di **€ 1.700,00/mq** (milleottocento/00). Tale valore rappresenta il più probabile valore al mq di un appartamento posto ad un piano intermedio, considerato libero e nelle condizioni di manutenzione accertate in sopralluogo.

4) Immobile in Roma alla Via dei Pini n. 14

Metodo A

Procedimento sintetico con uso delle quotazioni immobiliari del "Borsino immobiliare" (cfr. allegato 22).

Secondo tali quotazioni nella zona "Prenestina – Centocelle Piazza dei Mirti", nel settembre 2023:

- il valore delle **abitazioni in stabili di prima** varia da € 2.007,00/mq a € 2.932,00/mq.

Il valore considerato più idoneo dal c.t.u. è quello medio tra i predetti valori.

Si ottiene così il valore unitario ponderato di circa € 2.469,00/mq.

Metodo B

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00da0ce48c0

Stima sintetica, sulla base della banca dati dell'Agenzia del Territorio, che suddivide le aree edificate in microzone che esprimono i livelli omogenei di mercato ed in cui si registra una sostanziale uniformità delle caratteristiche urbanistiche, ambientali e socio-economiche (cfr. allegato 24).

Secondo tale banca dati, nel secondo semestre del 2022 (ultimo disponibile), per la microzona catastale 111 Codice D14 di interesse denominata "Periferica/Centocelle (Piazza dei Mirti)", con riferimento allo stato conservativo "normale":

- il valore delle "abitazioni di tipo economico" varia da 2.000,00/mq ad € 2.850,00/mq.

Il valore, considerato il più idoneo avuto riguardo alle caratteristiche peculiari dell'immobile, è quello medio tra i predetti valori.

Ne discende il valore unitario di circa € 2.425,00/mq.

Metodo C

Stima sintetica per comparazione con immobili simili, o assimilabili per parametri, posti in vendita nella zona e poi realmente venduti.

Dall'archivio delle inserzioni immobiliari in possesso del c.t.u. e dal riscontro delle offerte immobiliari poste sulla rete internet e dalle indagini svolte presso primarie agenzie che hanno in vendita e/o hanno trattato immobili in zona, si è potuto fare riferimento a quelli, di tipologia simile o assimilabile per parametri ai beni in questione, posti in vendita nella microzona di riferimento e, addirittura, nella medesima via.

I prezzi richiesti per le abitazioni variano da circa € 1.800,00/mq - per immobili da ristrutturare ed ai piani intermedi - ad € 2.800,00/mq ed anche oltre per quelli ristrutturati, con migliori caratteristiche e ai piani alti (cfr.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00da0ce48c0

allegato 26). Dette richieste vengono poi ridimensionate, anche in maniera significativa, in sede di effettiva compravendita. Il valore medio tra i due suddetti, considerato il più idoneo avuto riguardo alle caratteristiche peculiari dell'immobile, è pari al valore unitario di circa € 2.300,00/mq.

Stima media appartamento (metodo sintetico comparativo)

Operando la media tra i tre valori trovati: (€ 2.469,00/mq + € 2.425,00/mq + € 2.300,00/mq) : 3 si ottiene € 2.398,00, in cifra tonda di € **2.400,00/mq** (milleottocento/00). Tale valore rappresenta il più probabile valore al mq di un appartamento posto ad un piano intermedio, considerato libero e nelle condizioni di manutenzione accertate in sopralluogo.

c) sul valore di mercato degli immobili al 05.11.2020

Stima sintetica, sulla base della Banca dati dell'Agenzia del Territorio, che suddivide le aree edificate in microzone che esprimono i livelli omogenei di mercato ed in cui si registra una sostanziale uniformità delle caratteristiche urbanistiche, ambientali e socio-economiche.

1) Immobili in Roma a Via Collatina n. 443

Secondo tale banca dati, nel secondo semestre del 2020, per la microzona catastale 153 Codice di zona E132 di interesse denominata "Suburbana/ La Rustica (Via Achille Vertunni)", con riferimento allo stato conservativo "normale", il valore delle "abitazioni di tipo economico" varia da 1.350,00/mq ad € 1.950,00/mq. (cfr. allegato 25). Avuto riguardo alle caratteristiche peculiari dell'immobile si può assumere il valore medio tra i predetti valori. Ne discende il valore unitario di € 1.650,00/mq.

2) Immobile in Roma alla Via Atlante n. 53

Secondo tale banca dati, nel secondo semestre del 2020, per la microzona

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00ca0ce48b0

catastale 157 Codice E15 di interesse denominata "Suburbana/ Torre Angela (Via del Torraccio di Torrenova)", con riferimento allo stato conservativo "normale", il valore delle "abitazioni civili" varia da 1.250,00/mq ad € 1.800,00/mq. (cfr. allegato 25). Avuto riguardo alle caratteristiche peculiari dell'immobile si può assumere il valore medio tra i predetti valori. Ne discende il valore unitario, in cifra tonda di € 1.500,00/mq.

3) Immobile in Roma alla Via Atteone n. 136

Secondo tale banca dati, nel secondo semestre del 2020, per la microzona catastale 157 Codice E15 di interesse denominata "Suburbana/ Torre Angela (Via del Torraccio di Torrenova)", con riferimento allo stato conservativo "normale", il valore delle "abitazioni civili" varia da 1.250,00/mq ad € 1.800,00/mq. (cfr. allegato 25). Avuto riguardo alle caratteristiche peculiari dell'immobile si può assumere il valore medio tra i predetti valori. Ne discende il valore unitario, in cifra tonda di € 1.500,00/mq.

4) Immobile in Roma alla Via dei Pini n. 14

Secondo tale banca dati, nel secondo semestre del 2020, per la microzona catastale 111 Codice D14 di interesse denominata "Periferica/Centocelle (Piazza dei Mirti)", con riferimento allo stato conservativo "normale", il valore delle "abitazioni di tipo economico" varia da 1.800,00/mq ad € 2.600,00/mq. (cfr. allegato 25). Avuto riguardo alle caratteristiche peculiari dell'immobile si può assumere il valore medio tra i predetti valori. Ne discende il valore unitario, in cifra tonda di € 2.200,00/mq.

****

6) Sull'appartamento in Roma alla Via Collatina n. 443, piano primo interno 1 e pertinenze Edificio C, Scala E

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00da0ce48c0

a) *Sulla descrizione in generale*

Gli immobili sono compresi nell'edificio sito in Roma a Via Collatina n. 443.

La zona, suburbana, è compresa tra la Circonvallazione Orientale e la Via di Tor Cervara, da cui è comodamente raggiungibile con diversi percorsi.

Il tessuto viario presente assicura il collegamento con tutta la città.

La strada in cui sorge il fabbricato è caratterizzata da una edificazione residenziale intensiva, ben dotata di servizi o con gli stessi nelle immediate vicinanze e con locali commerciali ai piani terreni degli edifici.

Il fabbricato in questione è un edificio di otto piani fuori terra, con il rivestimento delle facciate in intonaco tinteggiato.

L'edificio è servito da una scala ed un ascensore e non presenta un servizio di portineria.

Gli immobili compreso nell'edificio sono:

- l'appartamento interno 1 al piano primo e relativa soffitta al piano ottavo;
- posto auto scoperto, al piano terra;

b) Sulla descrizione, consistenza, confini e dati catastali

Descrizione

L'immobile risulta essere un appartamento destinato ad abitazione di tipo economico, è sito in Roma a Via Collattina n. 443, posto al piano primo interno 1 e si compone di numerosi vani (n. 5,5 al catasto). Altresì sono annessi ad esso una soffitta ed un posto auto scoperto.

L'immobile, in dettaglio, si articola in (cfr. allegato 18): ingresso, soggiorno/pranzo, disimpegno, cucina, wc, camera 1, camera 2, bagno, balcone 1 e balcone 2.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00da0ce48c0

In particolare le finiture e caratteristiche costruttive dell'appartamento sono le seguenti:

Pavimenti: di tutti gli altri ambienti in marmo;

Rivestimenti: delle pareti del wc e del bagno 1, in marmo fino ad un'altezza di circa 150 cm e poi tinteggiate; delle pareti della cucina, in marmo fino ad un'altezza di circa 180 cm e poi tinteggiate; di tutti gli altri ambienti, tinteggiate.

Zoccolini: di tutti gli altri ambienti, in marmo.

Soffitti: di tutti gli ambienti, tinteggiati;

Infissi esterni: di tutti gli ambienti, in pvc con vetrocamera, avvolgibile in pvc e grate di ferro.

Porte interne: in legno verniciato e vetro.

Portoncini di ingresso: in pannelli di legno blindata.

Impianto termico: autonomo con corpi radianti in alluminio.

Impianto sanitario: con produzione di acqua sanitaria con caldaia.

Impianto elettrico: in fil tubo.

Stato di manutenzione: l'abitazione è in condizioni d'uso buone.

Consistenza

L'appartamento ha le seguenti dimensioni (cfr. allegato 18):

- la superficie lorda coperta complessiva è di circa **99,40 mq** (comprensiva dei tramezzi e di ogni ingombro murario interno, delle murature esterne esclusive e del 50% di quelle confinanti con altri);

- la superficie lorda complessiva del balcone 1, è di circa **4,50 mq**;

- la superficie lorda complessiva del balcone 2, è di circa **7,40 mq**;

- la superficie lorda complessiva della soffitta, è di circa **8,00 mq**;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00da0ce48c0

- la superficie lorda complessiva del posto auto scoperto, è di circa 18,00 mq;

- l'altezza utile interna è di circa **2,70 ml** in tutti gli ambienti, mentre della cantina va da 2,25 ml a 1,10 ml..

Ciò detto nel dettaglio, ma ai fini della valutazione economica dell'immobile le consistenze da considerare sono le seguenti:

- **superficie lorda coperta dell'appartamento** ..... **circa mq 99,40**

- **superficie lorda del balcone 1**

(circa 4,50 mq ragguagliati al 25%) ..... **circa mq 1,12**

- **superficie lorda del balcone 2**

(circa 7,40 mq ragguagliati al 25%) ..... **circa mq 1,85**

- **superficie lorda soffitta**

(circa 8,00 mq ragguagliati al 20%) ..... **circa mq 1,60**

- **superficie lorda posto auto scoperto**

(circa 18,00 mq ragguagliati al 20%) ..... **circa mq 3,60**

Sommano ..... **circa mq 107,57**

Quindi la superficie commerciale complessiva dell'immobile, in cifra tonda, è di circa 108,00 mq (centootto).

Detta superficie è calcolata secondo i criteri correnti applicati nelle compravendite immobiliari in Roma, trascurando le indicazioni di cui alla norma UNI 10750.

Confini ed identificativi catastali

L'appartamento confina con: Via Collatina, appartamento interno 2, salvo altri.

La soffitta confina con: vano scale, locali nn. 2 e 3.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00da0ce48c0

Essi risultano identificati e censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al **foglio 659, particella 1496, subalterno 57, zona censuaria 6, categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 104,00 mq, rendita € 781,14, ubicazione via Collatina n. 443 Edificio C Scala E Interno 1 Piano 1-8,** intestato a (cfr. allegato 7):

- proprietà per 1000/1000 ***

***

Il posto auto scoperto confina con: spazio di manovra, posti auto nn. 13/D e 2/E nonché residua area condominiale, salvo altri.

Esso risulta identificato e censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al **foglio 659, particella 1340, subalterno 17, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita € 0,03, ubicazione via Collatina n. 443 Scala C Interno 1E Piano T.** intestato a (cfr. allegato 7):

- proprietà per 1000/1000 ***

***

c) *Sul valore dell'immobile all'attualità*

In relazione alla caratteristiche posizionali possedute dall'edificio nel contesto della zona in cui è posizionato (ad es. parametri posizionali) nonché a quelle intrinseche ed allo stato di conservazione e manutenzione, si ritiene di poter assumere il valore medio definito dell'appartamento in circa € 1.800,00/mq,

Si tratta ora di attribuire un pertinente valore all'appartamento in relazione alle proprie caratteristiche intrinseche (parametri propri quali la luminosità, il taglio ecc.). Al riguardo dei coefficienti di merito si fa riferimento al "Codice delle valutazioni immobiliari - Italian Property

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00da0ce48c0

Valuation Standard" edito da Tecnoborsa che costituisce il punto di riferimento univoco e largamente condiviso.

Stato locativo	Coefficiente di merito
Abitazione libere	100%
Piano con ascensore	
Piano primo	-10%
Stato di conservazione	
Buono stato	+0%
Luminosità	
Mediamente luminoso	+0%
Esposizione e vista	
Mista	+0%
Edifico stato normale	
Oltre 40 anni	+0%
Riscaldamento	
Autonomo	+5%
Totale coefficiente	95%

In riferimento al coefficiente su ottenuto si ha:

Appartamento	Mq.	€./mq.	coefficiente	Valore medio
	108,00	1.800,00	0,95	184.680,00

Pertanto si ottiene che il valore di mercato arrotondato attribuibile all'unità abitativa ammonta complessivamente ad € 185.000,00 c.t.

Ne discende che l'importo di **€ 185.000,00** (centoottantacinquemila) a corpo rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile, considerato libero e nelle condizioni di manutenzione accertate in sopralluogo.

d) ***Sul valore dell'immobile al 05.11.2020***

Criteri di stima

Considerando che si possa ritenere che l'appartamento al tempo si trovasse nelle medesime condizioni odierne, attribuendo i coefficienti di merito pari a 0,95 del precedente paragrafo, la stima media dell'appartamento (metodo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00da0ce48c0

sintetico comparativo) è:

Appartamento	Mq.	€./mq.	coefficiente	Valore medio
	108,00	1.650,00	0,95	169.290,00

Pertanto si ottiene che il valore di mercato arrotondato attribuibile all'unità abitativa ammonta complessivamente ad € 170.000,00 c.t.

Ne discende che l'importo di **€ 170.000,00** (centosettantamila) a corpo rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile, considerato libero e nelle condizioni di manutenzione accertate in sopralluogo e verosimilmente anche alla data del 05.11.2020.

****

7) Sull'appartamento in Roma alla Via Atlante n. 53 al piano secondo interno 3

a) ***Sulla descrizione in generale***

L'immobile è compreso nell'edificio sito in Roma a Via Atlante n. 53.

Il quartiere é quello denominato "Torre Angela", compreso nel territorio del Municipio VI (ex VIII).

La zona, suburbana, è compresa tra il Grande Raccordo Anulare e la Via di Tor Bella Monaca, da cui è comodamente raggiungibile con diversi percorsi.

Il tessuto viario presente assicura il collegamento con tutta la città.

La strada in cui sorge il fabbricato è caratterizzata da una edificazione residenziale intensiva, ben dotata di servizi o con gli stessi nelle immediate vicinanze e con locali commerciali ai piani terreni degli edifici.

Il fabbricato in questione è un edificio di tre piani fuori terra, con il rivestimento delle facciate in intonaco tinteggiato e copertura a tetto.

L'edificio è servito da una scala e non presenta un servizio di portineria.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00da0ce48c0

Gli immobili compreso nell'edificio sono:

- l'appartamento interno 3 al piano secondo.

b) Sulla descrizione, consistenza, confini e dati catastali

Descrizione

L'immobile risulta essere un appartamento destinato a civile abitazione, è sito in Roma a Via Atlante n. 53, posto al piano secondo interno 3 e si compone di numerosi vani (n. 5,5 al catasto).

L'immobile, in dettaglio, si articola in (cfr. allegato 19): ingresso, soggiorno/pranzo, disimpegno, cucina, camera 1, camera 2, bagno 1, bagno 2, terrazzo 1 e terrazzo 2.

In particolare le finiture e caratteristiche costruttive dell'appartamento sono le seguenti:

Pavimenti: della cucina, in cotto 30x30 cm; del bagno 1, in ceramica 20x25 cm; del bagno 2, in ceramica 20x20 cm; di tutti gli altri ambienti in cotto 20x20 cm;

Rivestimenti: delle pareti della cucina, in ceramica 20x20 cm fino ad un'altezza di circa 160 cm e poi tinteggiate; delle pareti bagno 1, in ceramica 20x25 cm fino ad un'altezza di circa 175 cm e poi tinteggiate; delle pareti bagno 2, in ceramica 20x20 cm fino ad un'altezza di circa 200 cm e poi tinteggiate; di tutti gli altri ambienti, tinteggiate.

Zoccolini: di tutti gli altri ambienti, in ceramica.

Soffitti: di tutti gli ambienti, tinteggiati;

Infissi esterni: di tutti gli ambienti, in pvc con vetrocamera, avvolgibile in pvc e grate di ferro.

Porte interne: in legno verniciato.

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00da0ce48b0

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Portoncini di ingresso: in pannelli di legno verniciato.

Impianto termico: autonomo con corpi radianti in alluminio.

Impianto sanitario: con produzione di acqua sanitaria con caldaia.

Impianto elettrico: in corrugato.

Stato di manutenzione: l'abitazione è in condizioni d'uso discrete.

Consistenza

L'appartamento ha le seguenti dimensioni (cfr. allegato 19):

- la superficie lorda coperta complessiva è di circa **85,60 mq** (comprensiva dei tramezzi e di ogni ingombro murario interno, delle murature esterne esclusive e del 50% di quelle confinanti con altri);

- la superficie lorda complessiva del terrazzo 1, è di circa **24,10 mq**;

- la superficie lorda complessiva del terrazzo 2, è di circa **15,90 mq**;

- l'altezza utile interna è di circa **2,90 ml** in tutti gli ambienti.

Ciò detto nel dettaglio, ma ai fini della valutazione economica dell'immobile le consistenze da considerare sono le seguenti:

- superficie lorda coperta dell'appartamento ..... circa mq 95,00

- superficie lorda del terrazzo 1

(circa 24,10 mq ragguagliati al 35%) ..... **circa mq 8,45**

- superficie lorda del terrazzo 2

(circa 15,90 mq ragguagliati al 35%) ..... **circa mq 5,60**

Sommano ..... circa mq 109,05

Quindi la superficie commerciale complessiva dell'immobile, in cifra tonda, è di circa 109,00 mq (centonove).

Detta superficie è calcolata secondo i criteri correnti applicati nelle compravendite immobiliari in Roma, trascurando le indicazioni di cui alla

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00da0ce48c0

norma UNI 10750.

Confini ed identificativi catastali

L'appartamento confina con: Via Atlante, Via Artemide, vano scala, salvo altri.

Esso risulta identificato e censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al **foglio 664, particella 592, subalterno 502, zona censuaria 6, categoria A/2, classe 6, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 109,00 mq, rendita € 894,76, ubicazione via Atlante n. 57 Interno 3 Piano 2,** intestato a (cfr. allegato 10):

- proprietà per 1000/1000***

***

c) *Sul valore dell'immobile all'attualità*

In relazione alla caratteristiche posizionali possedute dall'edificio nel contesto della zona in cui è posizionato (ad es. parametri posizionali) nonché a quelle intrinseche ed allo stato di conservazione e manutenzione, si ritiene di poter assumere il valore medio definito dell'appartamento in circa € 1.700,00/mq,

Si tratta ora di attribuire un pertinente valore all'appartamento in relazione alle proprie caratteristiche intrinseche (parametri propri quali la luminosità, il taglio ecc.). Al riguardo dei coefficienti di merito si fa riferimento al "Codice delle valutazioni immobiliari - Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa che costituisce il punto di riferimento univoco e largamente condiviso.

Stato locativo	Coefficiente di merito
Abitazione locata	-20%
Piano con ascensore	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00da0ce48c0

Piano secondo	-3%
Stato di conservazione	
Buono stato	+0%
Luminosità	
Mediamente luminoso	+0%
Esposizione e vista	
Mista	+0%
Edifico stato normale	
Oltre 40 anni	+0%
Riscaldamento	
Autonomo	+5%
Totale coefficiente	82%

In riferimento al coefficiente su ottenuto si ha:

Appartamento	Mq.	€./mq.	coefficiente	Valore medio
	109,00	1.700,00	0,82	151.946,00

Pertanto si ottiene che il valore di mercato arrotondato attribuibile all'unità abitativa ammonta complessivamente ad € 152.000,00 c.t.

Ne discende che l'importo di **€ 152.000,00** (centocinquantaduemila) a corpo rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile, considerato in locazione e nelle condizioni di manutenzione accertate in sopralluogo.

Qualora l'immobile non fosse stato locato e quindi libero, il suo valore sarebbe stato: 109,00 mq x €/mq 1.700,00 x 1,02 = € 189.006,00.

d) ***Sul valore dell'immobile al 05.11.2020***

Criteri di stima

Considerando che si possa ritenere che l'appartamento al tempo si trovasse nelle medesime condizioni odierne, attribuendo i coefficienti di merito pari a 0,82 del precedente paragrafo, la stima media dell'appartamento (metodo sintetico comparativo) è:

Appartamento	Mq.	€./mq.	coefficiente	Valore medio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00da0ce48c0

	109,00	1.500,00	0,82	134.070,00

Pertanto si ottiene che il valore di mercato arrotondato attribuibile all'unità abitativa ammonta complessivamente ad € 134.000,00 c.t.

Ne discende che l'importo di **€ 134.000,00** (centotrentaquattromila) a corpo rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile, considerato locato e nelle condizioni di manutenzione accertate in sopralluogo e verosimilmente anche alla data del 05.11.2020.

Qualora l'immobile al 05.11.2020 non fosse stato locato e quindi libero, il suo valore sarebbe stato: 109,00 mq x €/mq 1.500,00 x 1,02 = € 166.770,00.

****

8) Sull'appartamento in Roma alla Via Atteone n. 136 al piano secondo interno 4

a) ***Sulla descrizione in generale***

L'immobile è compreso nell'edificio sito in Roma a Via Atteone n. 136.

Il quartiere é quello denominato "Torre Angela", compreso nel territorio del Municipio VI (ex VIII).

La zona, suburbana, è compresa tra il Grande Raccordo Anulare e la Via di Tor Bella Monaca, da cui è comodamente raggiungibile con diversi percorsi.

Il tessuto viario presente assicura il collegamento con tutta la città.

La strada in cui sorge il fabbricato è caratterizzata da una edificazione residenziale intensiva, ben dotata di servizi o con gli stessi nelle immediate vicinanze e con locali commerciali ai piani terreni degli edifici.

Il fabbricato in questione è un edificio di quattro piani fuori terra, con il rivestimento delle facciate in intonaco tinteggiato e cortina.

L'edificio è servito da una scala ed un ascensore e non presenta un servizio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00da0ce48c0

di portineria.

Gli immobili compreso nell'edificio sono:

- l'appartamento interno 4 al piano secondo.

b) Sulla descrizione, consistenza, confini e dati catastali

Descrizione

L'immobile risulta essere un appartamento destinato a civile abitazione, è sito in Roma a Via Atteone n. 136, posto al piano secondo interno 4 e si compone di numerosi vani (n. 5 al catasto).

L'immobile, in dettaglio, si articola in (cfr. allegato 20): corridoio, soggiorno/pranzo, cucina, camera 1, camera 2, bagno, balcone 1 e balcone 2.

In particolare le finiture e caratteristiche costruttive dell'appartamento sono le seguenti:

Pavimenti: del corridoio e del soggiorno/ pranzo in ceramica 33x33 cm; del bagno, in ceramica 20x20 cm; della cucina, in ceramica 34x34 cm; della camera 1 e 2, in ceramica 20x20cm.

Rivestimenti: delle pareti della cucina, in ceramica 20x20 cm fino ad un'altezza di circa 200 cm e poi tinteggiate; delle pareti bagno, in ceramica 20x20 cm fino ad un'altezza di circa 195 cm e poi tinteggiate; di tutti gli altri ambienti, tinteggiate.

Zoccolini: di tutti gli altri ambienti, in ceramica.

Soffitti: di tutti gli ambienti, tinteggiati;

Infissi esterni: di tutti gli ambienti, in alluminio con vetro e avvolgibile in pvc.

Porte interne: in legno verniciato e legno e vetro.

Portoncini di ingresso: in pannelli di legno verniciato.

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00ca0ce48b0

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Impianto termico: autonomo con corpi radianti in alluminio.

Impianto sanitario: con produzione di acqua sanitaria con caldaia.

Impianto elettrico: in corrugato.

Stato di manutenzione: l'abitazione è in condizioni d'uso discrete.

Consistenza

L'appartamento ha le seguenti dimensioni (cfr. allegato 20):

- la superficie lorda coperta complessiva è di circa **120,70 mq** (comprensiva dei tramezzi e di ogni ingombro murario interno, delle murature esterne esclusive e del 50% di quelle confinanti con altri);

- la superficie lorda complessiva del balcone 1, è di circa **10,90 mq**;

- la superficie lorda complessiva del balcone 2, è di circa **14,80 mq**;

- l'altezza utile interna è di circa **3,00 ml** in tutti gli ambienti.

Ciò detto nel dettaglio, ma ai fini della valutazione economica dell'immobile le consistenze da considerare sono le seguenti:

- superficie lorda coperta dell'appartamento ..... circa mq 118,30

- superficie lorda del balcone 1

(circa 10,90 mq ragguagliati al 25%) ..... **circa mq 2,72**

- superficie lorda del balcone 2

(circa 14,80 mq ragguagliati al 25%) ..... **circa mq 4,45**

Sommano ..... circa mq 125,47

Quindi la superficie commerciale complessiva dell'immobile, in cifra tonda, è di circa 125,00 mq (centoventicinque).

Detta superficie è calcolata secondo i criteri correnti applicati nelle compravendite immobiliari in Roma, trascurando le indicazioni di cui alla norma UNI 10750.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00da0ce48c0

Confini ed identificativi catastali

L'appartamento confina con: distacco su Via Atteone, vano scala, vano ascensore, salvo altri.

Esso risulta identificato e censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al **foglio 664, particella 2425, subalterno 7, zona censuaria 6, categoria A/2, classe 6, consistenza 5 vani, superficie catastale 125,00 mq, rendita € 813,42, ubicazione via Atteone n. 136 Interno 4 Piano 2,** intestato a (cfr. allegato 13):

- proprietà per 1000/1000 a ***

***

c) *Sul valore dell'immobile all'attualità*

In relazione alla caratteristiche posizionali possedute dall'edificio nel contesto della zona in cui è posizionato (ad es. parametri posizionali) nonché a quelle intrinseche ed allo stato di conservazione e manutenzione, si ritiene di poter assumere il valore medio definito dell'appartamento in circa € 1.700,00/mq,

Si tratta ora di attribuire un pertinente valore all'appartamento in relazione alle proprie caratteristiche intrinseche (parametri propri quali la luminosità, il taglio ecc.). Al riguardo dei coefficienti di merito si fa riferimento al "Codice delle valutazioni immobiliari - Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa che costituisce il punto di riferimento univoco e largamente condiviso.

Stato locativo	Coefficiente di merito
Abitazione locata	100%
Piano con ascensore	
Piano secondo	-3%
Stato di conservazione	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00da0ce48b0

Buono stato	+0%
Luminosità	
Mediamente luminoso	+0%
Esposizione e vista	
Mista	+0%
Edifico stato normale	
Oltre 40 anni	+0%
Riscaldamento	
Autonomo	+5%
Totale coefficiente	102%

In riferimento al coefficiente su ottenuto si ha:

Appartamento	Mq.	€./mq.	coefficiente	Valore medio
	125,00	1.700,00	1,02	216.750,00

Pertanto si ottiene che il valore di mercato arrotondato attribuibile all'unità abitativa ammonta complessivamente ad € 217.000,00 c.t.

Ne discende che l'importo di **€ 217.000,00** (duecentodiciasettemila) a corpo rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile, considerato libero e nelle condizioni di manutenzione accertate in sopralluogo.

d) ***Sul valore dell'immobile al 05.11.2020***

Criteri di stima

Considerando che si possa ritenere che l'appartamento al tempo si trovasse nelle medesime condizioni odierne, attribuendo i coefficienti di merito pari a 1,02 del precedente paragrafo, la stima media dell'appartamento (metodo sintetico comparativo) è:

Appartamento	Mq.	€./mq.	coefficiente	Valore medio
	125,00	1.500,00	1,02	191.250,00

Pertanto si ottiene che il valore di mercato arrotondato attribuibile all'unità abitativa ammonta complessivamente ad € 191.000,00 c.t.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00da0ce48c0

Ne discende che l'importo di € **191.000,00** (centonovantunomila) a corpo rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile, considerato libero e nelle condizioni di manutenzione accertate in sopralluogo e verosimilmente anche alla data del 05.11.2020.

****

9) Sull'appartamento in Roma alla Via dei Pini n. 14 al piano terra interno 4

a) ***Sulla descrizione in generale***

L'immobile è compreso nell'edificio sito in Roma a Via dei Pini n. 14.

Il quartiere é quello denominato "Centocelle", compreso nel territorio del Municipio V (ex VII).

La zona, suburbana, è compresa tra Via Palmiro Togliatti e Viale della Primavera, da cui è comodamente raggiungibile con diversi percorsi.

Il tessuto viario presente assicura il collegamento con tutta la città.

La strada in cui sorge il fabbricato è caratterizzata da una edificazione residenziale intensiva, ben dotata di servizi o con gli stessi nelle immediate vicinanze e con locali commerciali ai piani terreni degli edifici.

Il fabbricato in questione è un edificio di sei piani fuori terra, con il rivestimento delle facciate in intonaco tinteggiato.

Gli immobili compreso nell'edificio sono:

- l'appartamento interno 4 al piano terra.

b) Sulla descrizione, consistenza, confini e dati catastali

Descrizione

L'immobile risulta essere un appartamento destinato ad abitazione civile di tipo economico, è sito in Roma a Via dei Pini n. 4, posto al piano terra interno 4

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00da0ce48c0

e si compone di numerosi vani (n. 3,5 al catasto).

L'immobile, in dettaglio, si articola in (cfr. allegato 21): corridoio, ripostiglio, cucina, camera 1, camera 2, bagno.

In particolare le finiture e caratteristiche costruttive dell'appartamento sono le seguenti:

Pavimenti: della bagno, in ceramica 20x20 cm; di tutti gli altri ambienti in ceramica 33x33 cm;

Rivestimenti: delle pareti della cucina, in ceramica 20x20 cm fino ad un'altezza di circa 100 cm e poi tinteggiate; delle pareti bagno, in ceramica 20x25 cm fino ad un'altezza di circa 175 cm e poi tinteggiate; di tutti gli altri ambienti, tinteggiate.

Zoccolini: di tutti gli altri ambienti, in ceramica.

Soffitti: di tutti gli ambienti, tinteggiati;

Infissi esterni: di tutti gli ambienti, in alluminio con vetrocamera, e persiane in acciaio.

Porte interne: in legno verniciato.

Portoncini di ingresso: in pannelli di legno verniciato.

Impianto termico: condominiale con corpi radianti in alluminio.

Impianto sanitario: con produzione di acqua sanitaria da scaldabagno elettrico.

Impianto elettrico: in corrugato.

Stato di manutenzione: l'abitazione è in condizioni d'uso discrete.

Consistenza

L'appartamento ha le seguenti dimensioni (cfr. allegato 21):

- la superficie lorda coperta complessiva è di circa **60,00 mq** (comprensiva

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00da0ce48c0

dei tramezzi e di ogni ingombro murario interno, delle murature esterne esclusive e del 50% di quelle confinanti con altri);

- l'altezza utile interna è di circa **3,00 ml** in tutti gli ambienti.

Ciò detto nel dettaglio, ma ai fini della valutazione economica dell'immobile le consistenze da considerare sono le seguenti:

- superficie lorda coperta dell'appartamento ..... circa mq 60,00

Sommano ..... circa mq 60,00

Quindi la superficie commerciale complessiva dell'immobile, in cifra tonda, è di circa 60,00 mq (sessanta).

Detta superficie è calcolata secondo i criteri correnti applicati nelle compravendite immobiliari in Roma, trascurando le indicazioni di cui alla norma UNI 10750.

Confini ed identificativi catastali

L'appartamento confina con: appartamenti tre e cinque, vano scala, salvo altri.

Esso risulta identificato e censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al **foglio 644, particella 285, subalterno 532, zona censuaria 4, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 60,00 mq, rendita € 433,82,76, ubicazione via dei pini n. 14 Interno 4 Piano T,** intestato a (cfr. allegato 10):

- proprietà per 1000/1000 ***

***

c) ***Sul valore dell'immobile all'attualità***

In relazione alla caratteristiche posizionali possedute dall'edificio nel contesto della zona in cui è posizionato (ad es. parametri posizionali)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00da0ce48c0

nonché a quelle intrinseche ed allo stato di conservazione e manutenzione, si ritiene di poter assumere il valore medio definito dell'appartamento in circa € 2.400,00/mq,

Si tratta ora di attribuire un pertinente valore all'appartamento in relazione alle proprie caratteristiche intrinseche (parametri propri quali la luminosità, il taglio ecc.). Al riguardo dei coefficienti di merito si fa riferimento al "Codice delle valutazioni immobiliari - Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa che costituisce il punto di riferimento univoco e largamente condiviso.

Stato locativo	Coefficiente di merito
Abitazione locata	-20%
Piano con ascensore	
Piano terra	-10%
Stato di conservazione	
Buono stato	+0%
Luminosità	
Mediamente luminoso	+0%
Esposizione e vista	
Mista	+0%
Edifico stato normale	
Oltre 40 anni	+0%
Riscaldamento	
Centralizzato	+0%
Totale coefficiente	70%

In riferimento al coefficiente su ottenuto si ha:

Appartamento	Mq.	€./mq.	coefficiente	Valore medio
	60,00	2.400,00	0,70	100.800,00

Pertanto si ottiene che il valore di mercato arrotondato attribuibile all'unità abitativa ammonta complessivamente ad € 101.000,00 c.t.

Ne discende che l'importo di € **101.000,00** (centounomila) a corpo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00da0ce48b0

rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile, considerato in locazione e nelle condizioni di manutenzione accertate in sopralluogo.

Qualora l'immobile non fosse stato locato e quindi libero, il suo valore sarebbe stato: 60,00 mq x €/mq 2.400,00 x 0,9 = € 129.600,00.

d) ***Sul valore dell'immobile al 05.11.2020***

Criteri di stima

Considerando che si possa ritenere che l'appartamento al tempo si trovasse nelle medesime condizioni odierne, attribuendo i coefficienti di merito pari a 0,70 del precedente paragrafo, la stima media dell'appartamento (metodo sintetico comparativo) è:

Appartamento	Mq.	€./mq.	coefficiente	Valore medio
	60,00	2.200,00	0,70	92.400,00

Pertanto si ottiene che il valore di mercato arrotondato attribuibile all'unità abitativa ammonta complessivamente ad € 92.000,00 c.t.

Ne discende che l'importo di € **92.000,00** (novantaduemila) a corpo rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile, considerato locato e nelle condizioni di manutenzione accertate in sopralluogo e verosimilmente anche alla data del 05.11.2020.

Qualora l'immobile al 05.11.2020 non fosse stato locato e quindi libero, il suo valore sarebbe stato: 60,00 mq x €/mq 2.200,00 x 0,90 = € 118.800,00.

***

10) sul valore locativo dell'immobile sito in Roma alla via Collatina, n. 443 dalla data di introduzione del giudizio (marzo 2022) sino all'attualità

A tal fine il c.t.u. ha svolto le opportune indagini di natura tecnico - economica, di cui si dirà in seguito, allo scopo di individuare il valore più probabile del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00da0ce48b0

canone mensile di locazione da attribuire all'unità immobiliare in questione.

Per la determinazione del valore locativo dell'immobile sono state effettuate opportune indagini di natura diretta ed indiretta nella zona in cui la medesima unità è posizionata. In particolare per quanto concerne le indagini indirette è stato esaminato l'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia del territorio (OMI).

L'immobile oggetto di causa è situato nella zona denominata "Suburbana/La Rustica (Via Achille Vertunni)".

Si ricorda che per zona OMI si identifica una "porzione continua del territorio comunale che riflette un comparto del mercato immobiliare nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Pertanto ai fini della determinazione del più probabile valore locativo che la stessa può spuntare in un libero mercato delle locazioni vengono analizzate le quotazioni della sopracitata zona, relativa a immobili in normale stato di commerciabilità.

Tipologia	Valore di locazione (€./mq x mese)	
	Minimo	Massimo
Abitazioni di tipo economico	6,30	9,00

Per la determinazione del canone è stato utilizzato il procedimento statico-matematico che si basa sulla metodologia per comparazione.

Stabilito l'approccio metodologico si precisa che, nel nostro caso, sulle base delle indagini di mercato effettuate, viene determinato un intervallo di valori unitari scaturenti dall'applicazione del metodo statistico matematico della

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00ca0ce48b0

deviazione standard.

Entro tale intervallo potrà, apportando opportune aggiunte e detrazioni, essere assunto il valore unitario dell'immobile.

In definitiva, mentre l'estimo tradizionale affida alla sensibilità del tecnico estimatore la capacità di elaborare i dati scaturendi dalle analisi di mercato, mediante l'applicazione di sistemi statistici, perverremo alle stesse conclusioni della metodologia tradizionale.

Le operazioni da effettuare sono rappresentate:

- da una prima fase concernente la determinazione di un intervallo di valori locativi unitari di zona (massimo e minimo) entro il quale, con sufficiente attendibilità, ricade la maggior parte dei valori locativi relativi alla tipologia immobiliare considerata nelle indagini di mercato (determinazione del valore medio zonale);

- da una seconda fase nella quale, in relazione alle specifiche caratteristiche dell'immobile e del microintorno, viene determinato il canone unitario posseduto dall'immobile de quo.

Nella tabella di seguito viene riportato il valore medio delle indagini di mercato pari a €./mq. mese 7,65.

€./mq. mese minimo	**€./mq. mese massimo**	**Valore medio**
6,30	9,00	7,65
	deviazione	1,91
	Valore medio	**7,65**

La deviazione standard pari ad €./mq. mese 1,91 circa, fornisce l'indicazione del "range" dei valori locativi, rispetto al valore locativo medio di €./mq. mese 7,65.

Valore locativo	**Valore locativo**	Valore locativo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00da0ce48b0

minimo €./mq. mese	**medio €./mq. mese**	massimo €./mq. mese
5,74	**7,65**	**9,56**

L'intervallo dei valori sopra calcolato rappresenta in particolare il range entro il quale con la probabilità del 67% viene compreso il valore locativo dell'immobile oggetto di causa, in normali condizioni di commerciabilità, ricadenti nella zona in cui risulta ubicata l'unità oggetto di verifica.

Per la determinazione della consistenza dell'immobile ai fini locativi viene utilizzata la superficie utile lorda che si misura al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie.

Alla luce di quanto su esposto la consistenza è la seguente:

- la superficie utile lorda dell'interno 1 al piano primo è di circa **58,90 mq**;
- la superficie lorda complessiva del balcone 1, è di circa **4,50 mq**;
- la superficie lorda complessiva del balcone 2, è di circa **7,40 mq**;
- la superficie lorda complessiva della soffitta, è di circa **8,00 mq**;
- la superficie lorda complessiva del posto auto scoperto, è di circa **18,00 mq.**

Consistenza ragguagliata

Per consistenza ragguagliata si intende la consistenza che si ottiene moltiplicando le superfici con i coefficienti di ragguaglio.

- **superficie utile lorda dell'interno 1** ..... **circa mq 88,60**
- **superficie lorda del balcone 1**

(circa 4,50 mq ragguagliati al 25%) ..... **circa mq 1,12**

- **superficie lorda del balcone 2**

(circa 7,40 mq ragguagliati al 25%) ..... **circa mq 1,85**

- **superficie lorda soffitta**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00da0ce48b0

(circa 8,00 mq ragguagliati al 20%) ..... **circa mq 1,60**

- superficie lorda posto auto scoperto

(circa 18,00 mq ragguagliati al 20%) ..... **circa mq 3,60**

Sommano ..... circa mq 96,77

La superficie ragguagliata complessiva in cifra tonda è di **mq. 97,00**.

Come si è precedentemente riferito, i suddetti valori unitari sono stati poi corretti in funzione di coefficienti moltiplicatori che tengono conto sia delle condizioni e stato in relazione all'età del complesso sia alla sua funzionalità in relazione alla sua ubicazione.

La vetustà dell'immobile: il deprezzamento per vetustà è funzione della vita utile dell'immobile. Nel caso specifico trattasi di un complesso di età oltre i quarant'anni alla data di marzo 2022, per il quale si ritiene di valutarlo pari a **0,95**.

Stato di manutenzione e conservazione: come descritto l'intero immobile ad oggi versa in un buono stato di manutenzione e conservazione, si ipotizza che all'epoca di marzo 2022 il suo stato sia lo stesso, e per tale motivo si considera un coefficiente pari a **1,00**.

Funzionalità e localizzazione: è innegabile l'ubicazione strategica dell'immobile, e per tale motivo si ritiene di applicare un coefficiente pari a **1,00**.

In considerazione dei dati su portati, considerato lo stato dell'immobile come sopra descritto, è possibile ipotizzare un canone di locazione medio di euro/mq x mese di 7,65, ed in esito alle considerazioni sopra citate si determina il più probabile valore locativo, con l'applicazione dei coefficienti moltiplicatori, riferita alle consistenze valutate, assumendo:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00da0ce48b0

€./mq. mese 7,65 x 0,95 x 1,00 x 1,00 = circa **€./mq. mese 7,30 in cifra tonda**

Il canone mensile più probabile - il prodotto della superficie utile lorda (mq. 97,00) con il **canone mensile unitario** di riferimento (euro/mq mese 7,30) - è di **euro 708,10**, per un canone annuale di euro 8.497,20.

Tenendo conto del periodo da marzo 2022 alla data che si farà coincidere con il deposito della c.t.u. nel novembre 2023, per un totale di 21 mensilità, si ha:

€/mese 708,10 x n. 21 mensilità = € 14.870,10 ovvero in cifra tonda **€ 14.900,00.**

***

11) sul valore locativo dell'immobile sito in Roma alla via dei Pini, n. 14 dalla data di introduzione del giudizio (marzo 2022) sino all'attualità

A tal fine il c.t.u. ha svolto le opportune indagini di natura tecnico - economica, di cui si dirà in seguito, allo scopo di individuare il valore più probabile del canone mensile di locazione da attribuire all'unità immobiliare in questione.

Per la determinazione del valore locativo dell'immobile sono state effettuate opportune indagini di natura diretta ed indiretta nella zona in cui la medesima unità è posizionata. In particolare per quanto concerne le indagini indirette è stato esaminato l'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia del territorio (OMI).

L'immobile oggetto di causa è situato nella zona denominata "Periferica/Centocelle (Piazza dei Mirti)".

Si ricorda che per zona OMI si identifica una "porzione continua del territorio comunale che riflette un comparto del mercato immobiliare nel

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00da0ce48c0

quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Pertanto ai fini della determinazione del più probabile valore locativo che la stessa può spuntare in un libero mercato delle locazioni vengono analizzate le quotazioni della sopracitata zona, relativa a immobili in normale stato di commerciabilità.

Tipologia	Valore di locazione (€./mq x mese)	
	Minimo	Massimo
Abitazioni di tipo economico	7,30	10,50

Per la determinazione del canone è stato utilizzato il procedimento statico-matematico che si basa sulla metodologia per comparazione.

Stabilito l'approccio metodologico si precisa che, nel nostro caso, sulle base delle indagini di mercato effettuate, viene determinato un intervallo di valori unitari scaturenti dall'applicazione del metodo statistico matematico della deviazione standard.

Entro tale intervallo potrà, apportando opportune aggiunte e detrazioni, essere assunto il valore unitario dell'immobile.

In definitiva, mentre l'estimo tradizionale affida alla sensibilità del tecnico estimatore la capacità di elaborare i dati scaturendi dalle analisi di mercato, mediante l'applicazione di sistemi statistici, perverremo alle stesse conclusioni della metodologia tradizionale.

Le operazioni da effettuare sono rappresentate:

- da una prima fase concernente la determinazione di un intervallo di valori locativi unitari di zona (massimo e minimo) entro il quale, con

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00da0ce4bb0

sufficiente attendibilità, ricade la maggior parte dei valori locativi relativi alla tipologia immobiliare considerata nelle indagini di mercato (determinazione del valore medio zonale);

- da una seconda fase nella quale, in relazione alle specifiche caratteristiche dell'immobile e del microintorno, viene determinato il canone unitario posseduto dall'immobile de quo.

Nella tabella di seguito viene riportato il valore medio delle indagini di mercato pari a €./mq. mese 8,90.

€./mq. mese minimo	€./mq. mese massimo	Valore medio
7,30	10,50	8,90
	deviazione	2,26
	Valore medio	**7,65**

La deviazione standard pari ad €./mq. mese 2,26 circa, fornisce l'indicazione del "range" dei valori locativi, rispetto al valore locativo medio di €./mq. mese 8,90.

Valore locativo minimo €./mq. mese	**Valore locativo medio €./mq. mese**	Valore locativo massimo €./mq. mese
6,64	**8,90**	**11,16**

L'intervallo dei valori sopra calcolato rappresenta in particolare il range entro il quale con la probabilità del 67% viene compreso il valore locativo dell'immobile oggetto di causa, in normali condizioni di commerciabilità, ricadenti nella zona in cui risulta ubicata l'unità oggetto di verifica.

Per la determinazione della consistenza dell'immobile ai fini locativi viene utilizzata la superficie utile lorda che si misura al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie.

Alla luce di quanto su esposto la consistenza è la seguente:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00da0ce48c0

- la superficie utile lorda dell'interno 1 al piano primo è di circa **56,70 mq**;

Consistenza ragguagliata

Per consistenza ragguagliata si intende la consistenza che si ottiene moltiplicando le superfici con i coefficienti di ragguaglio.

- **superficie utile lorda dell'interno 4** ..... **circa mq 56,70**

Sommano ..... **circa mq 56,70**

La superficie ragguagliata complessiva in cifra tonda è di **mq. 57,00**.

Come si è precedentemente riferito, i suddetti valori unitari sono stati poi corretti in funzione di coefficienti moltiplicatori che tengono conto sia delle condizioni e stato in relazione all'età del complesso sia alla sua funzionalità in relazione alla sua ubicazione.

La vetustà dell'immobile: il deprezzamento per vetustà è funzione della vita utile dell'immobile. Nel caso specifico trattasi di un complesso di età oltre i quarant'anni alla data di marzo 2022, per il quale si ritiene di valutarlo pari a **0,95**.

Stato di manutenzione e conservazione: come descritto l'intero immobile ad oggi versa in un discreto stato di manutenzione e conservazione, si ipotizza che all'epoca di marzo 2022 il suo stato sia lo stesso, e per tale motivo si considera un coefficiente pari a **1,00**.

Funzionalità e localizzazione: è innegabile l'ubicazione strategica dell'immobile, ma per la scarsa possibilità di parcheggiare e per tale motivo si ritiene di applicare un coefficiente pari a **0,95**.

In considerazione dei dati su portati, considerato lo stato dell'immobile come

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00da0ce48b0

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sopra descritto, è possibile ipotizzare un canone di locazione medio di euro/mq x mese di 7,65, ed in esito alle considerazioni sopra citate si determina il più probabile valore locativo, con l'applicazione dei coefficienti moltiplicatori, riferita alle consistenze valutate, assumendo:

€./mq. mese 8,90 x 0,95 x 1,00 x 0,95 = circa **€./mq. mese 8,00 in cifra tonda**

Il canone mensile più probabile - il prodotto della superficie utile lorda (mq. 57,00) con il **canone mensile unitario** di riferimento (euro/mq mese 8,00) - è di **euro 456,00**, per un canone annuale di euro 5.472,00.

Tenendo conto del periodo da marzo 2022 alla data che si farà coincidere con il deposito della c.t.u. nel novembre 2023, per un totale di 21 mensilità, si ha:

€/mese 456,10 x n. 21 mensilità = € 9.576,00 ovvero in cifra tonda € **9.600,00.**

***

12) sull'assenza di osservazioni degli attori alla c.t.u. preliminare

Nel termine assegnato dal Giudice e sino alla data di stesura della presente relazione, gli avvocati Giuseppina Berardi, Giovganni Marco Pizzicaroli ed il consulente geometra Marco Addari, per gli attori, non hanno inviato osservazioni.

***

13) sulle osservazioni della convenuta alla c.t.u. preliminare

In data 12.10.2023, il consulente architetto Federico Armeni, per la convenuta principale, ha inviato le proprie osservazioni alla C.T.U. preliminare relativamente a quanto di seguito riportato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00da0ce48c0

- Il c.t.p., in ordine alla relazione preliminare ha osservato quanto segue.

" ... *formula di seguito le proprie osservazioni e controdeduzioni alla stessa.*

-Si concordano le modalità operative con le quali sono state effettuate le attività peritali.

-Si condividono le risposte ai quesiti formulati dal Giudice nonché le conclusioni contenute nella relazione.

Per questo ultimo punto si ritiene tuttavia necessario approfondire ulteriormente le conclusioni:

Per rispondere al quesito "Il CTU, esaminati i documenti di causa, effettuati gli opportuni accertamenti nonché le ispezioni dei luoghi che riterrà opportune, determini il valore di mercato, all'epoca dell'apertura della successione di *** *e all'attualità, degli immobili di causa siti in Roma alla via dei Pini, n.14; alla via Collatina, n.443; alla via Atlante, n.57 e alla via Atteone, n.163. Si determini altresì il valore locativo degli immobili siti in Roma alla via dei Pini, n.14 e alla via Collatina, n.443 dalla data di introduzione del giudizio (marzo 2022) sino all'attualità."*

Lo scrivente condivide la procedura del CTU nello stabilire il più probabile valore di mercato degli immobili in questione attraverso la consultazione di

-Banca dati dell'Agenzia delle entrate

-Dato puntuale della quotazione immobiliare della banca dati OMI per la zona dell'immobile oggetto di causa. Avvalendosi dei dati del primo e secondo semestre dell'anno 2022, e del secondo semestre dell'anno 2020

-Agenzie e operatori immobiliari della zona di interesse, che hanno avuto o

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00da0ce48c0

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

hanno mandati di vendita per immobili simili a quelli della causa in oggetto, al fine di integrare l'indagine di mercato.

A questo proposito si fa notare come, se i primi due metodi utilizzati, che fanno affidamento a dati certi e incontestabili, forniti dall'Agenzia del Territorio e del Borsino immobiliare, il terzo metodo utilizzato, ovvero la consultazione di offerte proposte da agenzie immobiliari, fa riferimento a cifre che rappresentano il più ottimistico valore dell'immobile oggetto di compravendita, senza tenere conto delle reali condizioni, in alcuni casi mediocri degli appartamenti in oggetto.

Pertanto si ritiene opportuno che i prezzi medi ricavati da questo ultimo metodo siano rivisti attraverso una decurtazione del 15% - 20%, come avverrebbe in una libera contrattazione per l'acquisto di un immobile.

Il c.t.u. precisa che, per quanto concerne la consultazione di offerte proposte da agenzie immobiliari, sono stati presi a riferimento immobili il più possibile simili e con caratteristiche peculiari degli immobili oggetto di causa e di conseguenza è stato ricavato il valore unitario medio. A tal proposito si può constatare come tali valori non si discostano da quelli dell'Agenzia del Terrirorio e dal Borsino immobiliare o addirittura anche identici.

Altresì in assenza di documentazione, criteri o atti di compravendita che supporti la tesi del consulente e per le ragioni su esposte, si rimanda a quanto dedotto nella relazione preliminare come precisato nei capitoli e paragrafi della presente relazione definitiva.

Si procede dunque all'analisi puntuale di ogni immobile in oggetto.

Immobile di Via Collatina n.443, piano I, int.1 e pertinenze Edificio C, scala

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00da0ce48c0

E:

Per sommi capi si condivide la descrizione generale fatta dalla CTU (pag. 61-66 della relazione), comprese le caratteristiche intrinseche dell'immobile dalle quali vengono ricavati i coefficienti necessari per la stima del valore. Per quanto riguarda i metodi adottati atti a ricavare il prezzo medio al mq. -secondo il borsino immobiliare, al settembre 2023, nella zona "Collatina La Rustica" il valore medio delle abitazioni in stabili di fascia media è di 1800 euro/mq

-secondo l'agenzia del territorio, nel secondo semestre del 2022 per la microzona catastale 153 denominata "Suburbana/La Rustica (via Achille Vertunni) con riferimento allo stato conservativo "Normale" il valore medio che ne discende è di 1700 euro/mq

-Con il terzo metodo proposto, attraverso la sintetica comparazione di immobili simili o assimilabili a quello in oggetto proposta dalla CTU, si ottiene un prezzo medio che si attesta intono ai 1900 euro/mq.

Tuttavia

Come afferma la CTU a pagina 54 della relazione "Dette richieste vengono poi ridimensionate, anche in maniera significativa, in sede di effettiva compravendita"

Pertanto si ritiene opportuno ridurre di una cifra approssimabile al 15% il prezzo al mq proposto in questo ultimo metodo da 1900 euro/mq a 1600 euro/mq, per ottenere il prezzo medio al mq più vicino possibile alla realtà in una eventuale situazione di compravendita.

Lo scrivente ritiene quindi che il prezzo medio al mq. per l'appartamento di via Collatina 443 si debba ricavare attraverso la media dei valori

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00da0ce48c0

(1800+1700+1600)=5100/3=1700 euro/mq.

Quindi:

Appurata la consistenza dell'immobile 107,57 (arrotondato a 108), risultante da -superficie lorda complessiva dell'appartamento: 99,40mq

-superficie lorda del balcone 1(ragguagliata al 25%): 1,12mq

-superficie lorda balcone 2 (ragguagliata al 25%): 1,85mq

-superficie lorda soffitta (ragguagliata al 20%: 1,60mq

-superficie lorda posto auto scoperta (ragguagliata al 20%)

E considerato il coefficiente di 0,95 come risulta da tabella (pag.66 della relazione)

Ne deriva:

108mq x 1700 (prezzo euro/mq medio)x 0,95 (coefficiente)= 174.420 euro

Si ottiene il valore di 174.000 euro (centosettantaquattromila) per l'immobile di via Collatina 443 all'attualità.

Per il valore di mercato dell'immobile al 05/11/2020, si fa riferimento ai valori del secondo semestre del 2020 come riportato dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio, la quale attesta il valore di mercato di edifici di fascia media della stessa zona (Suburbana/LaRustica) tra i 1350 euro/mq e i 1950 euro/mq, ne deriva il prezzo medio di 1650 euro/mq (come riportato dal CTU alla pagina 60 della relazione)

Quindi: 108mq x 1650 (prezzo medio di mercato 05/11/2020) x 0,95 (coefficiente) = 169.290 euro Si ottiene il valore di 169.000 /centosessantanovemila) per l'immobile di via Collatina 443 al 05/11/2020.

Il c.t.u. rimanda a quanto dedotto nella relazione preliminare come precisato nei capitoli e paragrafi della presente relazione definitiva, per

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00da0ce48c0

le motivazioni su esposte.

Immobile di Via Atlante n.53, piano II, int.3:

Per sommi capi si condivide la descrizione generale fatta dalla CTU (pag. 67-66 della relazione), comprese le caratteristiche intrinseche dell'immobile dalle quali vengono ricavati i coefficienti necessari per la stima del valore. Per quanto riguarda i metodi adottati atti a ricavare il prezzo medio al mq.

-secondo il borsino immobiliare, al settembre 2023, nella zona "Torre Angela, via del Torraccio di Torrenova" il valore medio delle abitazioni in stabili di fascia media è di 1650 euro/mq

-secondo l'agenzia del territorio, nel secondo semestre del 2022 per la microzona catastale 157 denominata "Suburbana/Torre Angela (via del Torraccio di Torrenova) con riferimento allo stato conservativo "Normale" il valore medio che ne discende è di 1650 euro/mq

-Con il terzo metodo proposto, attraverso la sintetica comparazione di immobili simili o assimilabili a quello in oggetto proposta dalla CTU, si ottiene un prezzo medio che si attesta intono ai 1700 euro/mq.

Tuttavia

Come afferma la CTU a pagina 55 della relazione "Dette richieste vengono poi ridimensionate, anche in maniera significativa, in sede di effettiva compravendita"

Pertanto si ritiene opportuno ridurre di una cifra approssimabile al 15% il prezzo al mq proposto in questo ultimo metodo da 1700 euro/mq a 1450 euro/mq, per ottenere il prezzo medio al mq più vicino possibile alla realtà in una eventuale situazione di compravendita.

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00da0ce48c0

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lo scrivente ritiene quindi che il prezzo medio al mq, per l'appartamento di via Atlante 53 si debba ricavare attraverso la media dei valori (1650+1650+1450)=4750/3=1583 euro/mq arrotondati a 1600 euro/mq

Quindi:

Appurata la consistenza dell'immobile 109,05 (arrotondato a 109), risultante da

-superficie lorda complessiva dell'appartamento: 95,00mq

-superficie lorda del terrazzo 1(ragguagliata al 35%): 8,45mq

-superficie lorda terrazzo 2 (ragguagliata al 35%): 5,60mq

E considerato il coefficiente di 0,82 come risulta da tabella (pag.70 della relazione)

Ne deriva:

109mq x 1600 (prezzo euro/mq medio)x 0,82 (coefficiente)= 143.008 euro Si ottiene il valore di 143.000 euro (centoquarantatremila) per l'immobile di via Atlante 53 all'attualità.

n.b. si recepisce la nota della CTU per la quale viene stabilito il valore del coefficiente di 0,82 in quanto l'immobile ad oggi risulti essere in regime di locazione e non libero (pag. 71 della Relazione).

Pertanto se si considerasse lo stesso come libero il coefficiente sarebbe di 1,02, pertanto ne deriverebbe che il più probabile valore di mercato sarebbe risultante dalla formula

109mq x 1600 (prezzo euro/mq medio)x 1,02 (coefficiente)= 177.888 euro

Ottenendo quindi il valore di 178.000 (centosettantottomilla) per l'immobile di via Atlante 53 all'attualità.

Per il valore di mercato dell'immobile al 05/11/2020, si fa riferimento ai

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00da0ce48c0

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

valori del secondo semestre del 2020 come riportato dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio, la quale attesta il valore di mercato di edifici di fascia media della stessa zona (Suburbana/Torre Angela – Via del Torraccio di Torrenova) tra i 1250 euro/mq e i 1800 euro/mq, ne deriva il prezzo medio di 1525 euro/mq, cifra tonda 1500 (come riportato dal CTU alla pagina 60 della relazione)

Quindi:

109mq x 1500 (prezzo medio di mercato 05/11/2020) x 0,82 (coefficiente) = 134.070 euro

Si ottiene il valore di 134.000 /centotrentaquattromila) per l'immobile di via Atlante 53 al 05/11/2020, considerando l'appartamento in regime di locazione come nella situazione attuale.

Se si considerasse lo stesso come libero, e a condizioni manutentive simili, alla data del 11/2020, si otterrebbe: 109mq x 1500 (prezzo medio di mercato 05/11/2020) x 1,02 (coefficiente) = 166.770 euro Arrotondato 167.000 euro (centosessantasettemila).

Il c.t.u. rimanda a quanto dedotto nella relazione preliminare come precisato nei capitoli e paragrafi della presente relazione definitiva, per le motivazioni su esposte.

Immobile di Via Atteone n.136, piano II, int.4:

Per sommi capi si condivide la descrizione generale fatta dalla CTU (pag. 72-76 della relazione).

Per quanto riguarda le caratteristiche intrinseche dell'immobile (pag.75 della relazione) risulta essere fuorviante la prima voce in cui si dichiara l'abitazione "locata", tuttavia attribuendogli un coefficiente di merito del 100%. In

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00da0ce48e0

*occasione del sopralluogo gli inquilini hanno informato i periti che non potevano essere considerati locatari in quanto ospiti della sig*** Si chiede di fare chiarezza su questo punto, dal momento che in caso l'appartamento venga considerato "locato" il coefficiente di merito dovrebbe essere non superiore all'80%, modificando di conseguenza il risultato dell'equazione dalla quale ricavare il valore di mercato dell'appartamento.*

Per quanto riguarda i metodi adottati atti a ricavare il prezzo medio al mq.

-secondo il borsino immobiliare, al settembre 2023, nella zona "Torre Angela, via del Torraccio di Torrenova" il valore medio delle abitazioni in stabili di fascia media è di 1650 euro/mq

-secondo l'agenzia del territorio, nel secondo semestre del 2022 per la microzona catastale 157 denominata "Suburbana/Torre Angela (via del Torraccio di Torrenova) con riferimento allo stato conservativo "Normale" il valore medio che ne discende è di 1650 euro/mq

- Con il terzo metodo proposto, attraverso la sintetica comparazione di immobili simili o assimilabili a quello in oggetto proposta dalla CTU, si ottiene un prezzo medio che si attesta intono ai 1700 euro/mq.

Tuttavia

Come afferma la CTU a pagina 57 della relazione "Dette richieste vengono poi ridimensionate, anche in maniera significativa, in sede di effettiva compravendita"

Pertanto si ritiene opportuno ridurre di una cifra approssimabile al 15% il prezzo al mq proposto in questo ultimo metodo da 1700 euro/mq a 1450 euro/mq, per ottenere il prezzo medio al mq più vicino possibile alla realtà in una eventuale situazione di compravendita.

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00da0ce48c0

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lo scrivente ritiene quindi che il prezzo medio al mq, per l'appartamento di via Atteone 136 si debba ricavare attraverso la media dei valori (1650+1650+1450)=4750/3=1583 euro/mq arrotondati a 1600 euro/mq

Quindi:

Appurata la consistenza dell'immobile 125,47(arrotondato a 125), risultante da -superficie lorda complessiva dell'appartamento:118,30mq

-superficie lorda del balcone 1(ragguagliata al 25%): 2,72mq

-superficie lorda balcone 2 (ragguagliata al 25%): 4,45mq

E considerato il coefficiente di 1,02 come risulta da tabella (pag.75 della relazione), fermo restando che non venga considerato come Locato, in alternativa bisognerebbe considerare un coefficiente di 0,82

Ne deriva:

125mq x 1600 (prezzo euro/mq medio)x 1,02(coefficiente)= 204.000 euro Si ottiene il valore di 204.000 euro (duecentoquattromila) per l'immobile di via Atlante 53 all'attualità.

Pertanto se si considerasse lo stesso come locato il coefficiente sarebbe di 0,82, pertanto ne deriverebbe che il più probabile valore di mercato sarebbe di

125mq x 1600 (prezzo euro/mq medio)x 0,82 (coefficiente)= 164.000 euro Ottenendo quindi il valore di 164.000 (centosessantaquattromilla) per l'immobile di via Atteone 136 all'attualità.

Per il valore di mercato dell'immobile al 05/11/2020, si fa riferimento ai valori del secondo semestre del 2020 come riportato dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio, la quale attesta il valore di mercato di edifici di fascia media della stessa zona (Suburbana/Torre Angela – Via del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00da0ce48c0

Torraccio di Torrenova) tra i 1250 euro/mq e i 1800 euro/mq, ne deriva il prezzo medio di 1525 euro/mq, cifra tonda 1500 (come riportato dal CTU alla pagina 60 della relazione)

Quindi:

125mq x 1500 (prezzo medio di mercato 05/11/2020) x 1,02 (coefficiente) = 191.250 euro

Si ottiene il valore di 191.000 /centonovantunomila) per l'immobile di via Atteone al 05/11/2020.

Se si considerasse lo stesso in regime di locazione, e a condizioni manutentive simili, alla data del 11/2020, si otterrebbe:

109mq x 1500 (prezzo medio di mercato 05/11/2020) x 0,82 (coefficiente) = 134,070 euro

Arrotondato 134.000 euro (centotrentaquattromila).

Il c.t.u. rimanda a quanto dedotto nella relazione preliminare come precisato nei capitoli e paragrafi della presente relazione definitiva, per le motivazioni su esposte.

Immobile di Via dei Pini n.14, piano Terra, int.4:

Per sommi capi si condivide la descrizione generale fatta dalla CTU (pag. 76-81 della relazione).

Per quanto riguarda le caratteristiche intrinseche dell'immobile (pag.80 della relazione) alla voce "Luminosità" viene attribuito all'appartamento in questione un coefficiente nullo (0%) tuttavia il sottoscritto ritiene che data la conformazione dell'appartamento, nonché il fatto che si trovi al piano terra, lo si possa ritenere un appartamento poco illuminato se non scarsamente illuminato da luce naturale, pertanto si ritiene più verosimile

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00da0ce48b0

attribuire a questo coefficiente di merito -5%, riducendo la sommatoria dei vari coefficienti da 70% a 65%.

Per quanto riguarda i metodi adottati atti a ricavare il prezzo medio al mq.

-secondo il borsino immobiliare, al settembre 2023, nella zona "Prenestina-Centocelle, piazza dei Mirti" ilvalore medio delle abitazioni in stabili di fascia media è di 2469 euro/mq

-secondo l'agenzia del territorio, nel secondo semestre del 2022 per la microzona catastale 111,denominata "Periferica/Centocelle, piazza dei Mirti con riferimento allo stato conservativo "Normale" ilvalore medio che ne discende è di 2425 euro/mq.

-Con il terzo metodo proposto, attraverso la sintetica comparazione di immobili simili o assimilabili aquello in oggetto proposta dalla CTU, si ottiene un prezzo medio che si attesta intono ai 2300 euro/mq.

Tuttavia

Come afferma la CTU a pagina 59 della relazione "Dette richieste vengono poi ridimensionate, anche in maniera significativa, in sede di effettiva compravendita"

Pertanto si ritiene opportuno ridurre di una cifra approssimabile al 20% il prezzo al mq proposto in questo ultimo metodo, anche tenendo conto delle condizioni in cui l'appartamento verteva al momento delle operazioni peritali. Quindi dai 2300 euro/mq proposti dal CTU si ritiene più appropriato il prezzo di 1900 euro/mq, per ottenere il prezzo medio al mq più vicino possibile alla realtà in una eventuale situazione di compravendita. Lo scrivente ritiene quindi che il prezzo medio al mq, per l'appartamento di via dei Pini si debba ricavare attraverso la media dei

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00da0ce48c0

valori (2469+2425+1900)=6794/3=2264 euro/mq arrotondati a 2300 euro/mq Quindi:

Appurata la consistenza dell'immobile di 60mq

E considerato il coefficiente di 0.65 rispetto al 0.70 (come segnalato alla pag.80 della relazione),

Ne deriva:

60mq x 2300 (prezzo euro/mq medio)x 0,65(coefficiente)= 89.700 euro

Che arrotondato ottiene il valore di 90.000 euro (novantamila) per l'immobile di via dei Pini 14 all'attualità.

Se invece si considerasse lo stesso come libero il coefficiente sarebbe di 0,95, pertanto ne deriverebbe che il più probabile valore di mercato sarebbe di

60mq x 2300 (prezzo euro/mq medio)x 0,85 (coefficiente)= 117.300 euro

Ottenendo quindi il valore di 117.000 euro (centodiciassettemila) per l'immobile di via dei Pini 14 all'attualità.

Per il valore di mercato dell'immobile al 05/11/2020, si fa riferimento ai valori del secondo semestre del 2020 come riportato dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio, la quale attesta il valore di mercato di edifici di fascia media della stessa zona (Periferica/Centocelle – piazza dei Mirti) tra i 1800 euro/mq e i 2600 euro/mq, ne deriva il prezzo medio di 2200 euro/mq (come riportato dal CTU alla pagina 61 della relazione)

Quindi:

60mq x 2200 (prezzo medio di mercato 05/11/2020) x 0,65 (coefficiente) = 85.800 euro

Si ottiene il valore di 86.000 (ottantseimila) per l'immobile di via dei Pini

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00ca0ce48b0

14 al 05/11/2020.

Ipotizzando lo stesso appartamento come libero e non in regime di locazione al 05/11/2020 e quindi tenendo conto di un coefficiente di merito di 0,85 ne deriverebbe

60mq x 2200 (prezzo medio di mercato 05/11/2020) x 0,85 (coefficiente) = 112.200 euro arrotondati a 112.000 euro (centododicimila).

Il c.t.u. rimanda a quanto dedotto nella relazione preliminare come precisato nei capitoli e paragrafi della presente relazione definitiva, per le motivazioni su esposte.

Sul valore locativo degli immobili siti in Roma in via Collatina n.443 e via dei Pini n.14

Per quanto riguarda il quesito rivolto dal Giudice circa il valore locativo degli immobili di via Collatina n.443 e via dei Pini n.14.

Si concorda con la CTU sui metodi adottati e coefficienti suggeriti per stabilirne il valore di locazione e si ritengono congrui i valori riportati rispettivamente per Via Collatina n.443

Considerando il valore medio del canone di locazione indicato dalla banca dati OMI della zona corrispondente 7,65 euro/mq, approssimabile al valore medio ottenuto dalla comparazione sintetica di appartamenti simili o comunque assimilabili a quello in esame.

Tale valore messo in relazione con i diversi coefficienti moltiplicatori ritenuti necessari dalla CTU, nella fattispecie:

"Vetustà dell'immobile" superiore a 40 anni, per il quale viene proposto un coefficiente di 0,95;

"Stato di manutenzione e conservazione", per il quale si considera un

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00da0ce48b0

coefficiente di 1,00

"Funzionalità e locazione", per il quale si considera un coefficiente di 1,00

Ne deriva il valore di locazione medio 7,65 x 0,95 x 1,00 x 1,00 = 7,26 → 7,30 euro/mq a cifra tonda

Il quale valore se moltiplicato per la superficie lorda considerato di 97mq si ottiene il canone mensile unitario di 708,00 euro che moltiplicato per 12 mensilità corrisponde 8.496 euro.

Di conseguenza considerando le 21 mensilità che vanno da Marzo 2022 al Novembre 2023 (mese in cui la CTU effettuerà il deposito si ottiene)

708 (canone mensile) x 21 (mensilità) = 14.868 → arrotondato a 14.900,00 euro (quattordicimilanovecento).

Il c.t.u. non ha alcuna osservazione, visto che il consulente ha condiviso quanto riportato nella relazione preliminare.

Via dei Pini n.14

Considerando il valore medio del canone di locazione indicato dalla banca dati OMI della zona corrispondente 8,90 euro/mq, approssimabile al valore medio ottenuto dalla comparazione sintetica di appartamenti simili o comunque assimilabili a quello in esame.

Tale valore messo in relazione con i diversi coefficienti moltiplicatori ritenuti necessari dalla CTU, nella fattispecie:

"Vetustità dell'immobile" superiore a 40 anni, per il quale viene proposto un coefficiente di 0,95;

"Stato di manutenzione e conservazione", per il quale si considera un coefficiente di 1,00

"Funzionalità e locazione", per il quale si considera un coefficiente di 0,95

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00da0cce48c0

Ne deriva il valore di locazione medio 8,90 x 0,95 x 1,00 x 0,95 = 8,03

→ *8,00 euro/mq a cifra tonda*

Il quale valore se moltiplicato per la superficie lorda considerato di 57mq si ottiene il canone mensile unitario di 456,00 euro che moltiplicato per 12 mensilità corrisponde 5.472 euro.

Di conseguenza considerando le 21 mensilità che vanno da Marzo 2022 al Novembre 2023 (mese in cui la CTU effettuerà il deposito si ottiene

456 (canone mensile) x 21 (mensilità) = 9.576 → arrotondato a 9.600,00 euro (cinquemilaseicento).

Il c.t.u. non ha alcuna osservazione, visto che il consulente ha condiviso quanto riportato nella relazione preliminare.

Il c.t.u. rimanda a quanto dedotto nella relazione preliminare come precisato nei capitoli e paragrafi della presente relazione definitiva.

***

14) sull'assenza di osservazioni del convenuto secondari* **alla c.t.u. preliminare**

Nel termine assegnato dal Giudice e sino alla data di stesura della presente relazione, l'avvocato Nicoletta Fumagalli, per il convenuto secondario *** non ha inviato osservazioni.

***

15) sulle osservazioni del convenuto secondari* **alla c.t.u. preliminare**

In data 13.10.2023, il consulente geometra Vittorio Ciotoli, per il convenuto secondari*** ha inviato le proprie osservazioni alla C.T.U. preliminare relativamente a quanto di seguito riportato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00da0ce48c0

- Il c.t.p., in ordine alla relazione preliminare ha osservato quanto segue.

"... alla luce di quanto dedotto da parte dell'Arch. Iasevoli nella propria relazione tecnica d'ufficio, con specifico riferimento:

(a) alle osservazioni preliminari svolte sull'andamento del valore di mercato in generale degli immobili e sui criteri di stima utilizzati, quali le indagini comparative di zona sul prezzo di mercato, le quotazioni Omi e Borsino Immobiliare (si v. pp. da 47 a 52 della relazione della CTU),

(b) ai valori di mercato (all'epoca dell'apertura della successione del Sig. *** *e all'attualità) indicati in relazione ai singoli immobili oggetto del pendente giudizio (si v. pp. da 52 a 81 della relazione della CTU),*

(c) ai valori locativi degli immobili siti in Roma, Via dei Pini n. 14 e Via Collatina n. 443, individuati dalla data di introduzione del giudizio (marzo 2022) sino all'attualità (si v. pp. da 81 a 90 della relazione della CTU),

e di quanto emerso in funzione dei sopralluoghi effettuati presso i suindicati immobili, ossia:

(1) le loro caratteristiche estrinseche, quali principalmente l'ubicazione, la presenza di vie di comunicazione e la presenza di servizi pubblici,

(2) le loro caratteristiche intrinseche, quali la destinazione d'uso, la superficie, la qualità della superficie, l'età e lo stato di manutenzione,

dichiara che i valori espressi nella perizia, svolta dalla consulente tecnica d'ufficio, risultano verosimilmente congrui".

Il c.t.u. non ha alcuna osservazione, visto che il consulente ha condiviso quanto riportato nella relazione preliminare.

Il c.t.u. rimanda a quanto dedotto nella relazione preliminare come

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00da0ce48c0

precisato nei capitoli e paragrafi della presente relazione definitiva.

***

16) Tentativo di conciliazione

Il C.T.U. per il tentativo di conciliazione fa presente quanto segue:

1) che è stata inviata una P.E.C. alle parti nella quale comunicava la data del tentativo di conciliazione;

2) che in data 10.07.2023, a seguito della disponibilità delle parti, si è tenuto un incontro da remoto, così come riportato nel paragrafo delle operazioni peritali;

3) che a seguito delle comunicazioni delle parti, non si è pervenuti al raggiungimento di un accordo transattivo tra le parti.

***

17) Note conclusive

A seguito delle indagini ed accertamenti effettuati, il c.t.u. riferisce al Giudice, in sunto, quanto segue.

1) Appartamento in Roma alla Via Collatina n. 443, piano primo interno 1 e pertinenze Edificio C, Scala E

1.1) Il più probabile **attuale** valore di mercato dell'immobile, considerato in libero e nelle condizioni di manutenzione accertate in sopralluogo è di € **185.000,00;**

1.2) Il più probabile valore di mercato **al 05.11.2020**, considerato llibero e nelle condizioni di manutenzione in sopralluogo, è di € **170.000,00;**

2) Appartamento in Roma alla Via Atlante n. 53 al piano secondo interno 3

2.1) Il più probabile **attuale** valore di mercato dell'immobile, considerato in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00da0ce48c0

locazione e nelle condizioni di manutenzione accertate in sopralluogo è **di €**

152.000,00.

Qualora l'immobile non fosse stato locato e quindi libero, il suo valore sarebbe stato di € 189.006,00.

2.2) Il più probabile valore di mercato **al 05.11.2020**, considerato locato e nelle condizioni di manutenzione in sopralluogo, è di **€ 134.000,00**.

Qualora l'immobile al 05.11.2020 non fosse stato locato e quindi libero, il suo valore sarebbe stato di € 16.770,00.

3) Sull'appartamento in Roma alla Via Atteone n. 136 al piano secondo interno 4

3.1) Il più probabile **attuale** valore di mercato dell'immobile, considerato in libero e nelle condizioni di manutenzione accertate in sopralluogo è di **€ 217.000,00**.

3.2) Il più probabile valore di mercato **al 05.11.2020**, considerato libero e nelle condizioni di manutenzione in sopralluogo, è di **€ 191.000,00**.

4) Sull'appartamento in Roma alla Via dei Pini n. 14 al piano terra interno 4

4.1) Il più probabile **attuale** valore di mercato dell'immobile, considerato in locazione e nelle condizioni di manutenzione accertate in sopralluogo è di € 101.000,00.

Qualora l'immobile non fosse stato locato e quindi libero, il suo valore sarebbe stato di € **129.600,00**.

4.2) Il più probabile valore di mercato **al 05.11.2020**, considerato locato e nelle condizioni di manutenzione in sopralluogo, è di **€ 92.000,00** .

Qualora l'immobile al 05.11.2020 non fosse stato locato e quindi libero, il

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00da0ce48c0

suo valore sarebbe stato di € 118.800,00.

5) Il **valore locativo** medio dell'immobile sito in Roma alla via Collatina, n. 443 dalla data di introduzione del giudizio (marzo 2022) sino all'attualità, che si farà coincidere con il deposito della c.t.u. novembre 2023, per un totale di 21 mensilità, è di **€ 14.900,00**.

6) Il **valore locativo** medio dell'immobile sito in Roma alla via dei Pini, n. 14 dalla data di introduzione del giudizio (marzo 2022) sino all'attualità, che si farà coincidere con il deposito della c.t.u. novembre 2023, per un totale di 21 mensilità, è di **€ 9.600,00**.

7) Il c.t.u., ai capitoli 12), 13), 14) e 15) ha risposto alle osservazioni dei consulenti di parte attrice e convenuta.

8) Il c.t.u. ha esperito un tentativo di conciliazione, ma lo stesso ha avuto esito negativo.

Il c.t.u. rimanda ai singoli capitoli della relazione per ogni approfondimento e, avendolo fedelmente e scrupolosamente espletato, rassegna il mandato ricevuto. Ringrazia l'Ill.mo Signor Giudice per la fiducia accordata restando a disposizione per ogni chiarimento necessario.

Roma, lì 2 novembre 2023 Con la massima osservanza

Il C.T.U.

Dott. Maria Rosaria Architetto Iasevoli

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00da0ce48b0

DISTINTA DEGLI ALLEGATI

ALLA RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

***

Costituiscono parte integrante della relazione, redatta in 109 pagine, oltre le 3 dell'elenco allegati, di 25 righe ciascuna negli ingombri dell'uso bollo:

- allegato 1 n. 4 verbali di sopralluogo;
- allegato 2 la relazione fotografica articolata in 71 immagini con didascalie degli immobili siti in Roma alla Via Collatina n. 443;
- allegato 3 la relazione fotografica articolata in 53 immagini con didascalie dell'immobile in Roma alla Via Atlante n. 53;
- allegato 4 la relazione fotografica articolata in 41 immagini con didascalie dell'immobile in Roma alla Via Atteone n. 136
- allegato 5 la relazione fotografica articolata in 27 immagini con didascalie dell'immobile in Roma alla Via dei Pini n. 14

Elenco allegati

- allegato 6 Stralcio mappa catastale del Comune di Roma con individuazione del fabbricato di Via Collatina n. 443;
- allegato 7 Visura catastale storica dell'immobile in Roma alla Via Collatina n. 443;
- allegato 8 Planimetria catastale dell'immobile in Roma alla Via Collatina n. 443;
- allegato 9 Stralcio mappa catastale del Comune di Roma con individuazione del fabbricato di Via Atlante n. 53;
- allegato 10 Visura catastale storica dell'immobile in Roma alla Via

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00da0ce48c0

Atlante n. 53;

- allegato 11 Planimetria catastale dell'immobile in Roma alla Via Atlante n. 53;
- allegato 12 Stralcio mappa catastale del Comune di Roma con individuazione del fabbricato di Via Atteone n. 136;
- allegato 13 Visura catastale storica dell'immobile in Roma alla Via Atteone n. 136;
- allegato 14 Planimetria catastale dell'immobile in Roma alla Via Atteone n. 136;
- allegato 15 Stralcio mappa catastale del comune di Roma con individuazione del fabbricato di Via Dei Pini n. 14;
- allegato 16 Visura catastale storica dell'immobile in Roma alla Via dei Pini n. 14;
- allegato 17 Planimetria catastale dell'immobile in Roma alla Via dei Pini n. 14;
- allegato 18 Rilievo del c.t.u. degli immobili in Roma alla Via Collatina n. 443;
- allegato 19 Rilievo del c.t.u. dell'immobile in Roma alla Via Atlante n. 53;
- allegato 20 Rilievo del c.t.u. dell'immobile in Roma alla Via Atteone n. 136;
- allegato 21 Rilievo del c.t.u. dell'immobile in Roma alla Via dei Pini n. 14;
- allegato 22 Banca dati quotazioni immobiliari del "Borsino immobiliare" settembre 2023 – Roma;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00da0ce48c0

- allegato 23 Banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate I Semestre 2022 – Roma;
- allegato 24 Banca dati Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate II semestre 2022 – Roma;
- allegato 25 Banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate I semestre 2020 – Roma;
- allegato 26 Offerte immobiliari Roma;
- allegato 27 Note critiche parte convenuta principale;
- allegato 28 Note critiche parte convenuto secondario

***

- allegato 29 C.T.U. Preliminare;
- allegato 30 Comunicazioni alle (delle) parti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA ROSARIA IASEVOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1888c00da0ce48c0