

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
SEZIONE 8[^]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CITAZIONE
SCIoglimento COMUNIONE EREDITARIA
NRG – 25978/2020

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice: Dott. D'Alessandro Luigi - C.T.U.: ing. Andrea

ASTE
GIUDIZIARIE® **Piccocchi**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE

Il sottoscritto dott. ing. Andrea Picciocchi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma al numero 16381, all'udienza del 20/05/2021 veniva nominato consulente tecnico del Giudice per la procedura nrg 25978/2020 di seguito dettagliata. Il Giudice poneva i seguenti quesiti:

Il CTU esaminati i documenti di causa, effettuati gli opportuni accertamenti, nonché le ispezioni dei luoghi che riterrà opportune: 1) Determini il valore di mercato alla data di acquisto (4 aprile 2000), al tempo dell'apertura della successione di [*****] e all'attualità dell'immobile di causa sito in Roma- Via Delle Alpi Apuane n° 54 indicando gli elementi di stima e di confronto utilizzati per la valutazione; determini il più probabile valore locativo del predetto immobile dal luglio 2018 all'attualità.

OPERAZIONI PERITALI

1) Esame Fascicolo Tribunale

Il sottoscritto esaminava preliminarmente la seguente documentazione:

Per l'attrice:

Atto di citazione della sig.ra [*****]

[*****]

[*****] rappresentata e difesa dall'avv. Luciano Giannini con il quale si chiede la collazione dei beni caduti in successione e lo scioglimento della comunione ereditaria.

Si sono visionati i seguenti allegati: 1) copia dichiarazione di successione della sig.ra [*****] Numero [*****] Volume [*****]; 2) copia atto di compravendita a rogito Notaio Raffaele Casertano di Guidonia Montecelio del 4 aprile 2000 Rep. N. 16329, Racc. n. 4156; 3) copia atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Pennacchio di Roma del 14 marzo 2000 Rep. n. 23706, Racc. n. 7010; 4) copia versamenti tributi anni 2017/2018; 5) copia preventivo lavori di ristrutturazione esterna edificio condominiale e relativi versamenti; 6) copia ripartizione affitto appartamento condominiale anno 2018; 7) copia lett. racc. a.r. [*****] del 18 aprile 2018; 8) copia lett. racc. 1 [*****] del 26 giugno 2018; 9) copia istanza di mediazione n. 250-406-018-495 del 11 settembre 2018 a Primavera Forense; 10) copia verbale negativo Organismo di Mediazione Primavera Forense. 11) Memorie, Istanze e documenti vari.

Per il convenuto:

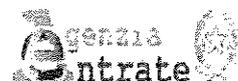
Comparsa di costituzione e risposta con domanda riconvenzionale per il sig. [*****]

[*****] rappresentato e difeso dall'Avv. Marlis Molinari, unitamente e disgiuntamente dall'Avv. Fernanda Moneta Mantuano; nella comparsa: 1) si eccepisce la nullità dell'atto di

citazione per assoluta indeterminatezza del petitum; 2) il mancato tentativo di mediazione; 3) infondatezza della donazione diretta; 4) Domanda riconvenzionale di simulazione dell'atto di compravendita dissimulante donazione sull'immobile di Via delle Alpi Apuane n. 54, int. 3 all'Attrice. Si sono visionati i seguenti allegati: 1) Copia del contratto preliminare di compravendita dell' immobile di Via delle Alpi Apuane n. 54; 2) Copia integrale del rogito di acquisto dell'appartamento di Via delle Alpi Apuane n. 54; 3) Copia degli assegni emessi per l'integrale prezzo di vendita di 340.000.000 di lire; 4) Copia dell'estratto bancario del convenuto da cui risulta accredito dell'assegno dell'attrice per la sua quota parte di successione; 5) Istanze, Memorie 183 e allegati.

2) Visura catastale, planimetria e foglio mappa

Figura 1 - Visura catastale



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/05/2021

Data: 27/05/2021 - Ora: 18:20:27 Segue

Visura n.: T401621 Pag: 1

Dati della richiesta Comune di ROMA (Codice: H501)
Provincia di ROMA
Catasto Fabbricati Foglio: 277 Particella: 187 Sub.: 10

INTESTATI

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Scadenza Libera	Foglio	Particella	Sub	Zona	Metro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Reddito
1		277	187	10	3		A2	2	5,5 vani	Catastale Totale: 97 m ² Totale escluse aree scoperte*: 89 m ²	Euro 1.264,03
Indirizzo		VIA DELLE ALPI APUANE n. 52 n. 54 piano T-S1 int. 3									
Notifica						Partita		100743		Mod.59	

Mappali Tenere Censuali
Codice Comune H501 - Sezione A - Foglio 277 - Particella 187

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Scadenza Libera	Foglio	Particella	Sub	Zona	Metro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Reddito
1		277	187	14	3		A2	3	5,5 vani	Catastale	Euro 1.264,03 L. 2.449,510
Indirizzo		VIA DELLE ALPI APUANE n. 52 n. 54 piano T-S1 int. 3									
Notifica						Partita		100743		Mod.59	

Figura 2 - Planimetria Catastale d'Impianto

Data presentazione: 25/11/1964 - Data: 20/05/2021 - n. T286970 - Richiedente: PCCNDR58D21A580V

MODULANDO
V. - G. A. 2. - 198

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mira. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Libre 20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(IN DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1964, N. 518)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ROMA Via DELLE ALPI APUANE 54

Ditta *****

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ROMA

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DA: _____

PROT. N° _____

Completata dal _____

Inscritta all'Albo _____

della Provincia di _____

data _____

Firma: _____

Ultima planimetria in scala _____

Data presentazione: 25/11/1964 - Data: 20/05/2021 - n. T286970 - Richiedente: PCCNDR58D21A580V
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (248X378) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Stanzione al 20/05/2021 - Comune di ROMA (I501) - Foglio: 277 - Particella: 187 - Subalterno: 10
VIA DELLE ALPI APUANE n. 52 n. 54 piano: T-S1 interno: 3;

3) Progetto approvato

L'immobile risulta essere stato costruito con regolare licenza edilizia e variante nel 1959/1960 ed è dotato di agibilità n° 1341/1961.

Il sottoscritto ha provveduto a ricercare **il progetto assentito** e la ricerca ha prodotto i seguenti numeri di progetto: n° 16762/1958 e variante n° 10378/1960.

La richiesta all'Ufficio Urbanistica dei progetti è stata infruttuosa come da sottostante comunicazione:

Figura 4 - dichiarazione di mancato ritrovamento

Re: Irreperibilità fascicolo progettuale 10378/60 prot 127373

Confermato per competenza.

Ufficio Urbanistica Comune Roma

Prot. 127373/2013

A: Tribunale

Di: Roma (Ufficio Urbanistica Comune Roma)

Buonasera

La presente per comunicare che il fascicolo progettuale numero 10378/60 relativo alla richiesta SIPRE prot 127373 non sarà disponibile per la visita in quanto il fascicolo

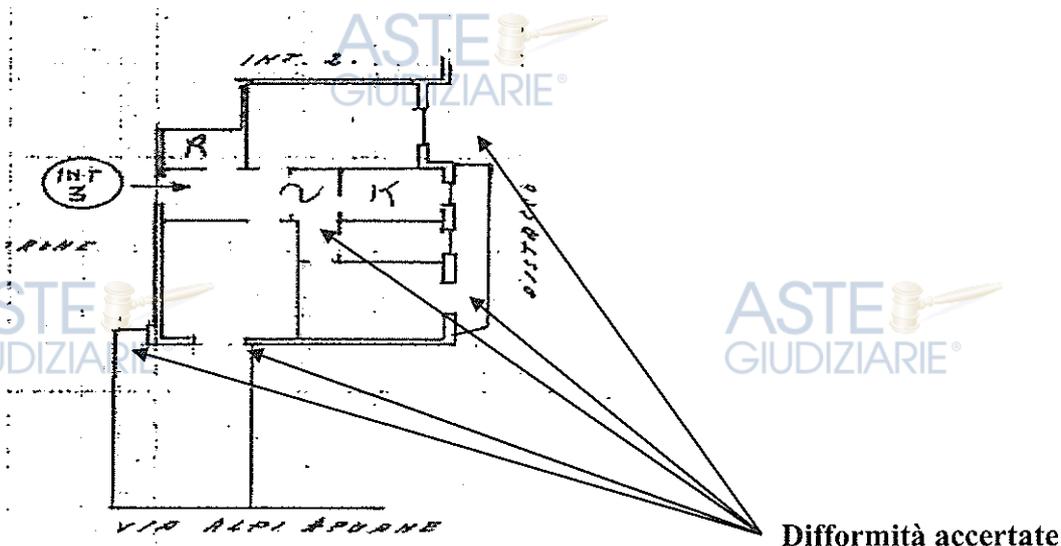
Per tanto la suggeriamo di richiedere una dichiarazione di irreperibilità inviando una Pec a: protocollo.urbanistica@pec.comune.roma.it e gradirei su questa mail la ricevuta che genererà il protocollo

Esprimo Rispondo a tutti Invia

Si precisa che quando esistono varianti, il progetto precedente viene acquisito al fascicolo della variante per cui, il mancato ritrovamento del fascicolo della variante, comporta anche il mancato ritrovamento del progetto originario. **La mancanza del fascicolo progettuale, comporta che il titolo edilizio abilitante diventi la planimetria di impianto.**

Si evidenzia che la planimetria dell'immobile di cui all'oggetto presenta difformità sia nella corte pertinenziale all'ingresso sia nel balcone con distacco su Via Montevergine. Vi è anche una diversa distribuzione degli spazi interni.

Figura 5 - difformità rilevate



2° ACCESSO

A seguito di rigetto istanza, il sottoscritto fissava accesso sui luoghi per il giorno 9 luglio 2021 - ore 11. Il sottoscritto si muniva di certificazione da tampone molecolare e sierologico come da richiesta degli Avvocati Mantuano e Molinari per la fragilità dichiarata [*****] Alle ore 11 sui luoghi erano presenti: 1) per l'Attrice: La Parte, l'Avv. Giannini e il CTP Geometra Stefano Nobili; 2) per il Convenuto: Avvocati Molinari e Mantuano. Gli Avvocati Molinari e Mantuano riferiscono che il Convenuto, Sig. [*****] non consente l'accesso alla Parte Attrice, con il suo Avvocato, e al CTP. Il sottoscritto valutato il venir meno del contraddittorio, si riserva di relazionare al Giudice per le opportune istruzioni aggiornando l'incontro all'esito.

Figura 7 - Verbale 2° accesso

TRIBUNALE ROMA
 PROCEDURA N. 25928/2020
 VERBALE SOPRALUOGO

IL GIORNO 9/7/2021 SUI LUOGHI DI
 CRUIA ALLE ORE 11 SONO PRESENTI:
 PER ATTORCE: AVV. GIANNINI; [*****] [*****]
 [*****] E IL CTP GEOM. STEFANO NOBILI
 PER IL CONVENUTO: AVVOCATI MOLINARI & MANTUANO

IL CTP RAPPRESENTA CHE LA PARTE
 CONVENUTA NON CONCEDE L'ACCESSO
 AI LUOGHI ALLA PARTE ATTRICE
 IL CTP VISTA LA VOLONTA' DI
 CONTRO PARTE CONVENUTO AL SOLO
 ACCESSO DEL SOTTOSCRITTO PRELIEVA
 ATTO MA E' COSTRETTO, COMUNQUE,
 A RINVIARE LE OPERAZIONI PERITALI
 PER LA SALVAGUARDIA DEL CONTRADDITTORIO
 RISPONDENDO DI CREDERE ALL'ILL.
 GIUDICANTE LE INDILAZIONI PER IL
 PROSEGUITO DELLE OPERAZIONI PERITALI
 LCS [*****]
 [*****]

Figura 9 - Condominio Via Alpi Apuane 54



ASTE
GIUDIZIARIE®

Figura 10 - dettaglio ingresso e corte interno 3



Elaborato da: RICCIONEOLI ANDEA Editore: Dr. ADIBANES S. P. A. N.º C.A. 9 C.º. n.º 44. 06100926106 n.º 4406 n.º 070-040-0204

Figura 12 - parte balcone interno 3



Figura 14 - dettaglio corte esclusiva int. 3



Foto: Dr. RICCIACCI ANDREA Esperto Co. ADIBARCO S.P.A. N° CA. 2 Cont. n. 26499256/105 n. 146 n. 970-040-0004

5) DESCRIZIONE IMMOBILE E SUPERFICI

L'immobile di cui è causa è situato in Via delle Alpi Apuane che è una strada situata nel Quartiere Monte Sacro, compresa tra Piazza Sempione e Piazzale Adriatico. Come tutto il nucleo originario dell'attuale Quartiere Monte Sacro, all'epoca conosciuto come Città Giardino Aniene, venne istituita ufficialmente nel 1921. La strada si presenta in forma sinuosa, ed il suo accesso proveniente da Piazza Sempione, costituito da un arco - opera parte dell'impianto architettonico della piazza progettata da Gustavo Giovannoni ed Innocenzo Sabbatini - risulta decisamente suggestivo. Nella strada sorgono numerosi villini risalenti agli anni '20, accanto ai quali sono state costruite palazzine soprattutto durante gli anni successivi alla Seconda Guerra Mondiale, quando Monte Sacro perse gradualmente la sua caratteristica conformazione di città giardino. La strada ha caratteristica residenziale e di pregio non avendo servizi e negozi ed è carente di traffico veicolare; tuttavia si evidenzia la presenza di numerosi servizi, negozi e trasporto pubblico sull'adiacente Viale Adriatico.

L'immobile confina con l'interno 2, distacco ingresso condominiale, Via Alpi Apuane. Lo stato di conservazione e manutenzione è normale, sono richiesti interventi di risanamento per gli impianti non più a norma. Le finiture sono discrete e in buono stato di conservazione. Si evidenzia la presenza di una servitù di veduta nella corte esclusiva per la presenza di due finestre dell'immobile civico 50.

Superfici Interne al netto dei vani porta e finestra (in metri quadri)

Ingresso: 8,63

Ripostiglio: 2,17

Salone: 16,25

Cucina: 7,11

Disimpegno: 2,02

Bagno: 4,00

Soggiorno: 15,60

Camera: 14,44

Superficie netta interna: 70, 22 metri quadri - Superficie lorda commerciale: 81,74

Superfici Esterne al netto dei muri (in metri quadri)

Corte: 22,35

Balcone: 13,43

Superficie lorda commerciale esterna: 38,21

6) METODI DI STIMA:

Valore immobile

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore. Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

Si precisa che di tutti i comparabili trovati, sono stati scartati quelli il cui prezzo era palesemente non in linea con il mercato e quelli troppo vicini o con valore dichiarato simile al valore catastale (valore al disotto del quale vi è l'accertamento automatico dell'Agenzia Delle Entrate).

I dati ricercati sono stati inseriti in un software di calcolo conforme alla norma UNI 11612/2015

Valore locativo

Il valore della locazione è stato calcolato con la capitalizzazione del reddito. Il metodo consiste nel determinare il più probabile valore attraverso la capitalizzazione dei redditi, cioè sommare i redditi futuri e scontarli al momento della stima. Tale metodo si articola in tre fasi: determinazione dei redditi da capitalizzare, del tasso di capitalizzazione e operazione aritmetica della capitalizzazione.

Stima

25 febbraio 2012

Comune: ROMA (RM)
Dati catastali: Fg. 277, num. 187, sub. 10
Indirizzo: Via Alpi Apuane n. 54 piano T int. 3

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda – SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE		Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Balconi scoperti		37,50	25%	9,38
Unità principale		81,74	100%	81,74
Cantine non collegate ai vani principali		3,00	25%	0,75
Superficie commerciale totale, m²				91,87

DESCRIZIONE COMPARABILI

COMPARABLE 1: Via Alpi Apuane 11/C – Piano T
COMPARABLE 2: Via Monte Berico 4

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)

	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	SUBJECT
Prezzo di vendita	285.000	300.000	
DATA DEL CONTRATTO			
Data del contratto	14/06/2012	05/10/2012	25/02/2012
Differenziale (in mesi)	4	7	
Prezzo marginale	5	5	
Prezzo della caratteristica	20	35	
SUPERFICIE			
Superficie commerciale m ²	76,67	78,75	91,87
Prezzo unitario a m ²	3.717	3.810	
Superficie principale m ²	61,28	75,00	81,74
Differenziale	20,46	6,74	
Prezzo marginale	3.717	3.717	
Prezzo della caratteristica	76.050	25.053	
BALCONI			
Superficie m ²	55,4	11	37,5
Valore numerico	55,40	11,00	
Differenziale	-17,90	26,50	
Valore percentuale	25,00	25,00	
Prezzo marginale	929	929	
Prezzo della caratteristica	-16.629	24.619	
CANTINE NON COLLEGATE			
Superficie m ²	0	4	3
Valore numerico			4,00
Differenziale	3,00	-1,00	
Valore percentuale	25,00	25,00	
Prezzo marginale	929	929	
Prezzo della caratteristica	2.787	-929	
LIVELLO DI PIANO			
Piano	Terreno	Terzo	Terreno
Presenza ascensore	SI	SI	SI
Valore numerico			3,0

Differenziale			-3,0
Valore percentuale	2,00		2,00
Prezzo marginale	5.700		5.882
Prezzo della caratteristica			-17.646

ORIENTAMENTO PREVALENTE

Orientamento prevalente	Ovest	Sud-Ovest	Sud
Valore numerico	3	5	7
Differenziale	4	2	
Valore percentuale	-1,00	-1,00	
Prezzo marginale	-2.850	-3.000	
Prezzo della caratteristica	-11.400	-6.000	

STATO DI MANUTENZIONE

GENERALE

Stato di manutenzione	Normale	Normale	Normale
Valore numerico	2	2	2
Prezzo marginale unitario a m ²	1.250	1.250	
Prezzo marginale	95.838	98.438	

AFFACCI

Affacci	1	2	2
Valore numerico	1	2	2
Differenziale	1	0	
Valore percentuale	1,00	1,00	
Prezzo marginale	2.850	3.000	
Prezzo della caratteristica	2.850		

RISULTATI

Prezzo corretto	338.678	325.132	
Prezzo corretto unitario al m ²	4.417	4.129	
Prezzo corretto medio	331.905	331.905	
Scarto %	2,04	-2,04	
Scarto assoluto	6.773	-6.773	

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ. € 3.612,77

Valore stimato:

$$€ 331.905,18 = € 3.612,77 \times m^2 91,87$$

Divergenza con stima monoparametrica -4,01%

(€ 331.905,18 - € 345.752,75) / € 345.752,75

Divergenza percentuale assoluta 4,17%

(€ 338.678,00 - € 325.132,00) / € 325.132,00

VALORE STIMATO AL 25 FEBBRAIO 2012: € 331.905,18

(euro trecentotrentunomilanovecentocinque/18)

18 agosto 2021

Stima
Comune: ROMA (RM)
Dati catastali: Fg. 277, num. 187, sub. 10
Indirizzo: Via Alpi Apuane n. 54 piano T int. 3

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda – SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE		Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Balconi scoperti		37,50	25%	9,38
Unità principale		81,74	100%	81,74
Cantine non collegate ai vani principali		3,00	25%	0,75
Superficie commerciale totale, m²				91,87

DESCRIZIONE COMPARABILI	
COMPARABLE 1:	Via Alpi Apuane 15 – Piano 2
COMPARABLE 2:	Via Monte Argentario 9/A

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)

	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	SUBJECT
Prezzo di vendita	255.000	340.000	
DATA DEL CONTRATTO			
Data del contratto	16/04/2021	22/06/2021	16/08/2021
Differenziale (in mesi)	4	2	
Prezzo marginale	4	6	
Prezzo della caratteristica	16	12	
SUPERFICIE			
Superficie commerciale m ²	88,00	78,50	91,87
Prezzo unitario a m ²	2.898	4.331	
Superficie principale m ²	88,00	78,00	81,74
Differenziale	-6,26	3,74	
Prezzo marginale	2.898	2.898	
Prezzo della caratteristica	-18.141	10.839	
BALCONI			
Superficie m ²	0	2	37,5
Valore numerico			2,00
Differenziale	37,50	35,50	
Valore percentuale	20,00	20,00	
Prezzo marginale	580	580	
Prezzo della caratteristica	21.750	20.590	
CANTINE NON COLLEGATE			
Superficie m ²	0	0	3
Differenziale	3,00	3,00	
Valore percentuale	25,00	25,00	
Prezzo marginale	725	725	
Prezzo della caratteristica	2.175	2.175	
LIVELLO DI PIANO			
Piano	Secondo	Primo	Terreno
Presenza ascensore	SI	SI	SI
Valore numerico		2,0	1,0

ANALISI SULLA STIMA

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Stima al 04/04/2000

La stima di € 131.612,04 pari a circa € 1.432,00 al metro quadro è in linea con i valori riportati dalla Borsa Immobiliare nell'anno 2000:

QUARTIERI URBANI ZONA NORD		Abitazioni nuove o ristrutturate	Abitazioni stato normale di manutenzione	Abitazioni da restaurare o ristrutturare
MONTE SACRO	Q14	abitazioni censite: occupate 26.948 - non occupate 3.763 - Tot. 30.711		
Compravendita Lire/mq x 1000		3.500-4.300	2.800-3.500	2.300-2.800
Compravendita Euro/mq	€	1.808-2.221	1.446-1.808	1.188-1.446
Valori locativi Lire/mq mese x 1000		13-20	10-12	8-10
Valori locativi Euro/mq mese	€	6,71-10,33	5,16-6,20	4,13-5,16
abitazioni occupate: in proprietà 51,7% - in locazione 44,2% - altro 4,1%				

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Stima al 25/02/2012

L'anno 2012 è stato caratterizzato da un mercato con molte transazioni e con prezzi elevati (Bolla Immobiliare).

La stima di € 331.905,18 pari a circa € 3612,00 al metro quadro è in linea con i valori riportati dalla Borsa Immobiliare e dalle Quotazioni Omi nell'anno 2012:

Risultato interrogazione: Anno 2012 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Periferica/MONTESACRO (VIALE ADRIATICO)

Codice di zona: D11

Microzona catastale n.: 68

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	3300	4500	L	11,8	16,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	3100	4200	L	11,5	15,8	L
Box	NORMALE	2600	3300	L	13,8	17,5	L
Posti auto coperti	NORMALE	1850	2300	L	10,3	13,3	L
Posti auto scoperti	NORMALE	1100	1250	L	6,5	7,5	L
Ville e Villini	NORMALE	3800	4700	L	14,5	18	L

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Stima al 18/08/2021

Analizzando le compravendite **immobiliari** (dati borsini immobiliari) del primo trimestre **2021**, rispetto al periodo 2020 si rileva un incremento delle vendite del +38,6% per le abitazioni e del +51,3% per i segmenti terziario e commerciale e un notevole +61,6% per i depositi e le autorimesse. Tale incremento delle vendite, giustifica un incremento dei prezzi rispetto ai borsini e alle quotazioni Omi disponibili:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	2500	3500	L	8,5	12,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	2400	3400	L	8,3	12	L
Box	Normale	1350	2000	L	7	10,3	L
Posti auto coperti	Normale	1000	1500	L	5,8	8,3	L
Posti auto scoperti	Normale	600	900	L	3,8	5,5	L
Ville e Villini	Normale	2800	4000	L	9,5	13,5	L

La stima di € 322.000,00 pari a circa € 3500,00 al metro quadro è in linea con l'aumento delle transazioni immobiliari e con il conseguente aumento dei prezzi.

Si precisa, inoltre, che lo stato degli immobili è stato considerato mediamente normale in quanto l'acquisto di un immobile (non nuovo) comporta SEMPRE la ristrutturazione da parte degli acquirenti.

8) Valore locativo (indennità occupazione a rendita costante)

La stima del valore dell'immobile tra il 2012 e il 2021 mostra una sostanziale stabilità del valore per cui, al 2018, è possibile considerare il valore pari alla media aritmetica dei due valori (errore inferiore a 5%):

$$(332.000,00 + 322.000,00)/2 = 327.000,00 \text{ €}$$

Applicando la formula $V = R/i$ dove R = rendita annua (valore locativo), V = valore immobile e i = saggio di capitalizzazione che è un indice che prende in considerazione le seguenti variabili: Spese di manutenzione; Spese per servizi; Detrazione per sfitti e inesigibilità; Assicurazioni;

Ammortamento; Imposte. Il saggio di capitalizzazione è variabile fra il 2 e 8% e mediamente si assume il 4%.

Applicando la formula, si otterrà: $R = 327.000,00 * 0,04 = 13.080,00$ euro annui pari a 1090,00 euro * mese.

La rivalutazione monetaria dal 2018 al 2021 con gli indici FOI e con rivalutazione al 75 % (locazioni) è:

- Decorrenza Rivalutazione Gennaio 2018;
- Scadenza Rivalutazione: Luglio 2021;
- Rivalutazione applicata al 75 %;
- Indice Istat utilizzato: FOI generale;
- Indice alla Decorrenza: 101,5;
- Indice alla Scadenza: 104,2;
- Raccordo Indici: 1;
- Coefficiente di Rivalutazione: 1,027
- Totale Rivalutazione al 75%: € 22,07

L'indice di rivalutazione è inferiore al 2% per cui mediamente l'importo mensile del canone di occupazione può essere indicato in € 1.100,00 dal 01/01/2018 al 31/07/2021.

9) RISPOSTA AI QUESITI

§ 1

Determini il valore di mercato alla data di acquisto (4 aprile 2000)

La stima dell'immobile sito in Via Delle Alpi 52/54 è al 04/04/2000: € 131.612,04

§ 2

Determini il valore di mercato al tempo dell'apertura della successione di I****

La stima dell'immobile sito in Via Delle Alpi 52/54 è al 25/02/2012: € 331.905,18

§ 3

Determini il valore di mercato all'attualità dell'immobile di causa sito in Roma- Via Delle Alpi Apuane n° 54 determini il più probabile valore locativo del predetto immobile dal luglio 2018 all'attualità

La stima dell'immobile sito in Via Delle Alpi 52/54, all'attualità è di: € 322.000,00

§ 4

Determini il più probabile valore locativo del predetto immobile dal luglio 2018 all'attualità.

Il più probabile valore locativo dal 01/01/2018 all'attualità può essere indicato in € 1.100,00 mensili.

10) Note parti e valutazioni

Note Attrice (Allegato 1)

Il CTP pur riconoscendo la sostanziale coerenza della relazione, lamenta che la valutazione è stata inficiata dall'accesso vago e impreciso e che non si sia tenuto conto della presenza di un immobile condominiale locato che contribuisce alla diminuzione delle quote. Il CTP ritiene che il valore dell'immobile all'attualità sia € 350.000,00 / 400.000,00.

Si conviene con il CTP che il valore attuale potrebbe essere rivisto ma, sono da considerarsi le spese per l'accertamento di conformità necessario alla conformità urbanistica dell'immobile che il sottoscritto non ha considerato nella stima 2021. Tali spese non erano necessarie nella stima degli anni 2000 e 2012 perché nelle compravendite si "glissava" sulla regolarità urbanistica; diversamente all'attualità le compravendite sono possibili solo se l'immobile è amministrativamente regolare. Maggiorazioni e diminuzioni si equilibrano (circa 20.000,00 Euro).

Note Convenuto (Allegato 2)

L'Avvocato del Convenuto contesta modalità di accesso, acquisizione dati e mancata produzione di documenti forniti dal Convenuto oltre a non aver tenuto conto dello stato manutentivo dell'immobile.

Si precisa:

- Il procedimento valutativo MCA è standard internazionale ed è la base per l'esame di Valutatore Certificato (esame che il sottoscritto è in procinto di sostenere).
- Gli accessi sono stati caratterizzati da elevata conflittualità che non ha inficiato la capacità del sottoscritto di valutare le condizioni dell'immobile;
- La documentazione fornita non era agli atti e comunque ininfluyente;
- Nella relazione si è ben precisato che si è considerato lo stato manutentivo "normale", salvo per immobili con facciate rovinate, in quanto, immobili abitati e quindi abitabili, dopo venduti vengono SEMPRE ristrutturati.

