
**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

TRIBUNALE DI ROMA

Sez. VIII Civile

G.I.: DOTT. CIRILLO MARCO

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®** R.G. 51774/2012

**ASTE GIUDIZIARIE®** C.T.U.: GEOM. AUGUSTO GIRALDI

**ASTE GIUDIZIARIE®**

RELAZIONE INTEGRATIVA

**ASTE GIUDIZIARIE®**

PREMESSA:

In data 29/01/2015 la S.V. Ill.ma nominava il sottoscritto Geom. Augusto Giraldi, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Roma al n° 5216 con studio in Via Ottavio Gigli,5, C.T.U. per la causa in epigrafe e dopo il giuramento in pari data poneva al sottoscritto il seguente

**ASTE GIUDIZIARIE®** **Quesito**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

1. **“Accerti Il C.T.U. il valore dell’immobile caduto in successione sito in Roma Via Alessandro Brisse n° 20/c piano 1° int. 2, scala B al momento dell’apertura della successione ed all’attualità accertando pure la separabilità in natura delle porzioni corrispondenti alle quote riservate”.**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

Tribunale di Roma - sez. VIII - G.I. dott. Cirillo Marco
Causa: R.G. 51774/2012 - ***

**ASTE GIUDIZIARIE®**





Studio Tecnico

Geom. Augusto Giraldi



OPERAZIONI PERITALI

In espletamento dell'incarico ricevuto il sottoscritto, dopo aver preso visione degli atti di causa ha eseguito il giorno 11/Febbraio/2015, un sopralluogo nell' immobile di Via Alessandro Brisse al fine di ri-ispezionarlo e rivalutare le caratteristiche che lo caratterizzano.

SOPRALLUOGO DEL 11/FEBBRAIO/2015

Il sottoscritto, come fissato in udienza, iniziava le operazioni peritali in data 11/02/2015 rivisitando l'immobile e acquisendo tutti gli elementi che lo contraddistinguono e avvalendomi di tutto quanto in precedenza acquisito ovvero visure e planimetria Catastale, consistenza dell'immobile e concludendo le indagini con ricerche di mercato esperite interpellando varie agenzie immobiliari ed istituti specializzati nel settore immobiliare (Borsa Immobiliare di Roma - Osservazione dei valori immobiliari del Dipartimento del territorio Ministero delle Finanze e Osservatorio Immobiliare FIAIP).

Al sopralluogo partecipavano oltre al nominato C.T.U. Geom. Augusto Giraldi i sigg.:

*** assistita dall'avvocato Evandro Pesci e dal C.T.P. Frezza Marco,

nonché il C.T.P. Geom. Giuseppe Ciucci in rappresentanza delle convenute signore ***



Tribunale di Roma - sez. VIII - G.I. dott. Cirillo Marco
Causa: R.G. 51774/2012 - ***





ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

Durante il sopralluogo il sottoscritto C.T.U., dopo aver letto i quesiti proposti dal G.I., ispezionava e rilevava, nuovamente, l'immobile oggetto di causa. Si valutavano gli elementi intrinseci ed estrinseci al fine di una appropriata descrizione dei luoghi e per una adeguata valutazione finale.

Di tale stato dei luoghi il C.T.U. acquisiva documentazione grafica e fotografica che si allega. Successivamente venivano fatte ulteriori indagini di mercato riguardante il bene in questione.

RISPOSTE AI QUESITI

1. "Accerti il C.T.U. il valore dell'immobile caduto in successione sito in Roma Via Alessandro Brisse n° 20/c piano 1° int. 2, scala B al momento dell'apertura della successione ed all'attualità accertando pure la separabilità in natura delle porzioni corrispondenti alle quote riservate".

FORMAZIONE DELLA MASSA EREDITARIA

ELENCO BENI IMMOBILI

Lo scioglimento della comunione riguarda un solo appartamento e in particolare:

- Appartamento sito in Roma Via Alessandro Brisse, 20/C, posto al piano primo distinto con l'interno 2 della scala B, composto di vani 5 catastali oltre gli accessori confinante con scala B di uso comune, proprietà *** ***, salvo altri, al N.C.E.U. al foglio 798, particella 13, subalterno 4, cat. A/2, classe 3, R.C. € 1.213,67



VALUTAZIONE IMMOBILE ALL'ATTUALITÀ

Per la valutazione dell'immobile all'attualità il C.T.U. rimanda alla sua precedente relazione e che qui si riporta per comodità di lettura, facendo presente però che ad una più attenta analisi dei luoghi e ad un più puntuale individuazione degli stessi il C.T.U. ha riscontrato delle discordanze metriche e che in questa sede si correggono.

CARATTERISTICHE GENERALI DELLA ZONA E DELL'IMMOBILE

Immobile: Appartamento sito in Roma Via Alessandro Brisse, 20/C

L'edificio dove è ubicato l'immobile è antecedente al 1967 con caratteristiche tipologiche di tipo civile.

Lo stato di conservazione generale dell'edificio risulta in normale stato manutentivo così come quello dell'immobile. E' posto in zona denominata " Portuense " in prossimità dell' ospedale Spallanzani , posizionato quindi in una zona caratterizzata da costruzioni prevalentemente di tipo civile, dotata di tutti i più importanti servizi ed attività commerciali. La zona dove è inserito l'immobile risulta di buona appetibilità da parte del mercato immobiliare.

La viabilità della zona è da considerarsi buona ed è servita da molteplici linee di trasporto pubblico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELL'IMMOBILE

L'appartamento fa parte di un fabbricato di cinque piani fuori terra compreso il piano terra adibito a negozi costruito intorno al 1950/1960.



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Il fabbricato è stato realizzato con struttura mista: solai c.a. e laterizio, muratura perimetrale a cassa vuota , muri divisori interni in laterizio da 10 cm; la copertura è a terrazzo su soletta di cemento. La scala interna è in c.a. con gradini in marmo e le pareti sono tinteggiate.

Finiture esterne

Le facciate dell'edificio sono realizzate in cortina con solai - marcapiani tinteggiati, pavimento dei terrazzi/balconi in marmette di gres, serramenti in legno e tapparelle in plastica.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELL' APPARTAMENTO

La superficie totale dell'appartamento risulta essere di **mq. 96,00** commerciali, compresa la superficie dei terrazzi/balconi, i muri perimetrali, metà muri di confine adeguatamente ridotti ai fini del calcolo della superficie.

Il tutto come meglio rappresentato nella allegata planimetria e descritto al paragrafo in appresso trattato " **CONSISTENZA DELL' APPARTAMENTO E DATI METRICI** "

Finiture interne

Le finiture sono di tipo medio con soffitti e pareti intonacati a civile tinteggiati. I bagni sono rivestiti in ceramica 20 x 20 ad h. 1.80 così come la cucina i pavimenti sono in lastre di marmo di misure cm . 60 x 30 in varie colorazioni per tutto l'appartamento tranne nei servizi che sono in piastrelle di ceramica di cm. 20 x 20 .

Gli infissi sono in legno con tapparelle in plastica, le porte interne sono in legno tamburato.

ASTE GIUDIZIARIE®



IMPIANTI:

riscaldamento centralizzato con radiatori in alluminio; acqua potabile; energia elettrica; telefono; gas di città; apriporta automatico; tv .

STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE -

L'appartamento si può collocare nella fascia che va da normale manutenzione e conservazione a mediocre, infatti ad una più attenta analisi dei suoi elementi intrinseci, si rilevano carenze strutturali dovute alla vetustà della costruzione, sono infatti da rivedere l'impianto elettrico, l'impianto idrico oltre alla necessità di una ripulitura generale dell'immobile. Di tale carenze il C.T.U. ne terrà in debita considerazione nella valutazione.

CONSISTENZA DELL 'APPARTAMENTO E DATI METRICI

Sulla scorta dei disegni reperiti e dai controlli eseguiti sul posto con i sopralluoghi effettuati si sono computate le seguenti superfici:

- appartamento	m ²	90,10
- zone esterne (terrazzi)	m ²	21.65
Totale	m ²	111.75



Criterio di calcolo adottato: UNI 10750/2005

SUPERFICIE RAGGUAGLIATA			
- appartamento	m ²	90.10 x coeff. 100% = mq.	90.10
- zone esterne (terrazzi)	m ²	21.65 x coeff. 25% = mq.	5.41
TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA			MQ. 95.51

CONFINI E DATI CATASTALI

- L'appartamento de quo confina con scala B di uso comune, proprietà *** ,
proprietà *** altri.
- L'immobile risulta censito al N.C.E.U. . al foglio 798, particella 13, subalterno 4, cat.
A/2 , classe 3, R.C. € 1.213,67

INTESTAZIONE CATASTALE

L'intestazione catastale dell'immobile risulta:

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

DIVISIBILITÀ DEL BENE

In tema di divisioni ereditarie è previsto il frazionamento dell'immobile e l'attribuzione di quote omogenee ai coeredi purché l'immobile sia " comodamente divisibile".

COMODA DIVISIBILITÀ

" La comoda divisibilità richiede sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento e sotto l'aspetto economico - funzionale che la divisione consenta il mantenimento anche se in misura proporzionalmente ridotta, della funzionalità che aveva l'immobile e non comporti una sensibile diminuzione di valore delle singole quote, rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, in relazione alla normale destinazione e utilizzazione del bene stesso".

Tale circostanza non è realizzabile dal momento che si tratta di un solo immobile che non consente una equa divisibilità senza venire meno il dettato su citato.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Sintetizzando il tutto, prescindendo dall'aspetto giuridico ed entrando nello specifico tecnico urbanistico l'immobile non si presta, risultando impraticabile qualsiasi soluzione ad un equo frazionamento tra i co-eredi.

Al momento del sopralluogo l'immobile in oggetto risultava nella piena disponibilità della comproprietaria sig***

CRITERIO DI STIMA

Il criterio valutativo adottato si basa sulla stima sintetico-comparativa relativa alla consistenza dell'immobile in questione, con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato riportate.

Per la individuazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in questione, il sottoscritto ha effettuato una indagine conoscitiva del mercato immobiliare nella zona in cui il bene ricade.

Per la sua determinazione si è operato con il metodo "sintetico-comparativo" e ci si è riferiti al più vasto mercato della compravendita di beni ed ai relativi prezzi medi di vendita; paragonando l'immobile oggetto di stima con immobili di pari appetibilità e caratteristiche e a tale sistema lo scrivente ha basato le sue ricognizioni ed indagini, nonché basandosi sulla propria esperienza nel campo immobiliare prendendo ulteriori informazioni presso fonti qualificate con indagini di mercato esperite interpellando varie agenzie immobiliari ed istituti specializzati nel settore immobiliare (Borsa Immobiliare di Roma - Osservazione dei valori immobiliari del Dipartimento del Territorio Ministero delle Finanze e Osservatorio Immobiliare FIAIP).





ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

Si tratterà quindi di una stima sintetica in base a parametri tecnici cioè a metro quadrato di superficie assumendo i corrispettivi prezzi medi di mercato nella stessa zona; applicando poi dei coefficienti correttivi in funzione dell'età del fabbricato, della sua qualità e del suo stato di finitura e conservazione, tenendo soprattutto conto delle caratteristiche intrinseche del bene, quali l'esposizione, le finiture, lo stato di conservazione, la distribuzione dei locali e la sufficienza dei servizi interni che il C.T.U. valuta un 10% in meno.

INDAGINI E RICERCHE DI MERCATO

Le risultanze delle indagini effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare in esame, hanno rilevato che per vendite frazionate di appartamenti, aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quello della presente stima vengono attribuiti, per superficie lorda vendibile, un valore medio unitario pari a € 3.500 a/m².

Pertanto tenuto conto delle indagini svolte, della condizione degli immobili stessi, della destinazione socio-economica della zona in cui i beni ricado, in applicazione del succitato metodo, sulla scorta delle quotazioni oggi correnti di mercato nella zona di pertinenza e sulla base delle effettive possibilità di realizzo si stima il seguente più probabile valore di mercato.

STIMA SINTETICA - VALUTAZIONE

Tenute presenti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile viene stabilito il seguente valore unitario a metro quadrato per superficie lorda vendibile ed adottando i coefficienti correttivi di riduzione già menzionati ed esposti si stima il seguente valore:

Tribunale di Roma - sez. VIII - G.I. dott. Cirillo Marco
Causa: R.G. 51774/2012 - ***



IMMOBILE - APPARTAMENTO IN ROMA - VIA ALESSANDRO BRISSE 20

Euro 3.500,00 x - 10% = € 3.240

Euro 3.150,00 x mq. 96,00 (arrotondato) = **EURO 302.400,00**

CONTROLLO A REDDITO

È opportuno procedere, infine, al calcolo della fruttuosità lorda attraverso il rapporto tra il reddito annuo lordo ritraibile ed il valore commerciale sopra determinato, in base alla destinazione ad abitazione

Sulla scorta delle indagini eseguite, presso istituti specializzati nel settore immobiliare (Borsa Immobiliare di Roma - Osservazione dei valori immobiliari del Dipartimento del Territorio Ministero delle Finanze e Osservatorio Immobiliare FIAIP) si ricava la seguente previsione di reddito annuo lordo.

Il valore locativo unitario può assumersi pari a € 13,00 al m^2 al mese per quanto attiene gli appartamenti già depurato delle spese.

La superficie utile ragguagliata complessiva dell'immobile risulta pari a 90,00 m^2 .

Pertanto:

- **il canone annuo ritraibile** risulta pari a:

- €/ m^2 mese 13,00 x 12 x 96 m^2 = € annui **14.976,00**

(tale importo rappresenta il reddito annuo presunto ritraibile dalla eventuale locazione dell'immobile nel suo complesso).

- **la redditività annua lorda** risulta pari a :

- € 14.976,00: 302.400,00 = **0,05** circa



(detta fruttuosità del 5 % si ritiene adeguatamente remunerativa ed accettabile).

VALUTAZIONE IMMOBILE ALL'APERTURA DELLA SUCCESSIONE (04/09/2011)

La valutazione dell'immobile in questione all'apertura della successione (04/09/2011) va senz'altro rivisitata alla luce delle contrazioni dei prezzi degli immobili riscontrati in quest'ultimi periodi. Gli ultimi dati ISTAT diffusi sul mercato immobiliare indicano ancora una volta come i prezzi delle case siano sempre più bassi e che quindi il settore delle compravendite immobiliare continua ad essere debole e in discesa. Il mercato immobiliare nel periodo che va dal 2011 al 2014 è stato pessimo con cali continui della domanda di acquisto e vendita delle abitazioni sia esse nuove o vecchie. L'ISTAT ha reso noto, come altre fonti qualificate Osservatorio Immobiliare - Immobiliare .it - Tecno Casa etc. etc..... che la contrazione dei prezzi della case abbia registrato un calo che oscilla intorno a 6,69 % su base annua e che nel breve e medio periodo tale situazione non sembra migliorare stante la stagnazione del mercato e che quindi il calo dei prezzi sembrerebbe fisiologico sebbene sembra esserci una parvenza di ripresa economica nel paese nel 2017.

CONCLUSIONI

Pertanto alla luce di queste nuove analisi il sottoscritto C.T.U. può stimare intorno ad un 15% prudenziale in più la valutazione dell'immobile all'apertura della successione rispetto all'attualità, ovvero:

Valutazione immobile all'attualità = **EURO 302.400,00**

Valutazione immobile all'apertura della successione (04/09/2011) = **EURO 347.300,00**


ASTE GIUDIZIARIE®


ASTE GIUDIZIARIE®


ASTE GIUDIZIARIE®


ASTE GIUDIZIARIE®

Avendo espletato il mandato affidatomi, ringrazio la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento.


ASTE GIUDIZIARIE®


Il C.T.U.
Geom. Augusto Giraldi

Roma 07/04/2015

Si allega:


verbale sopralluogo

visura catastale

planimetria catastale

documentazione fotografica

nota spese

fascicoli di parte.


ASTE GIUDIZIARIE®


ASTE GIUDIZIARIE®


ASTE GIUDIZIARIE®


ASTE GIUDIZIARIE®

Tribunale di Roma - sez. VIII - G.I. dott. Cirillo Marco
Causa: R.G. 51774/2012 - ***

