

TRIBUNALE CIVILE
di ROMA
Sezione VIII

G.I.: DR. CIRILLO MARCO

c/

R.G. 51774/ 2012

RELAZIONE C.T.U.



STUDIO TECNICO - GEOM. AUGUSTO GIRALDI



Studio Tecnico



Geom. Augusto Giraldi



TRIBUNALE DI ROMA

Sez. VIII Civile

G.I.: DOTT. CIRILLO MARCO

R.G. 51774/2012

C.T.U.: GEOM. AUGUSTO GIRALDI

PREMESSA:

In data 27/03/2014 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 i seguenti

Quesiti

1. **"Dispone, d'ufficio, C.T.U. sulla quantificazione del valore iniziale delle prestazioni dovute dal vitalizzante in relazione alle esigenze esistenziali del vitalizzato, avuto pure riguardo alla sua prospettiva di vita, ed il valore del cespite patrimoniale ceduto in corrispettivo del vitalizio, onde acclarare l'eventuale sproporzione tra le rispettive prestazioni dei contraenti che privino il contratto della dovuta aleatorietà".**

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

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

OPERAZIONI PERITALI

In espletamento dell'incarico ricevuto il sottoscritto, dopo aver preso visione degli atti di causa ha eseguito il giorno 10/Aprile/2014, un sopralluogo nell'immobile di Via Alessandro Brisse al fine di ispezionarlo e valutare le caratteristiche che lo caratterizza.

SOPRALLUOGO DEL 10/APRILE/2014

Il sottoscritto iniziava le operazioni peritali acquisendo preventivamente la documentazione catastale, successivamente prendendo conoscenza delle caratteristiche costruttive dell'immobile rilevandolo per mezzo di documentazione grafica e fotografica e rilevando infine la consistenza dell'immobile attraverso planimetrie reperite presso NCEU e quanto altro al fine di svolgere il mandato nel miglior modo possibile e concludendo le operazioni 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).

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

glio della sig.ra *** , nonché l'avvocato Rapisarda Giuseppe in
rappresentanza della sig.ra ***

Durante il sopralluogo il sottoscritto C.T.U., dopo aver letto i quesiti proposti dal G.I., ispezionava e rilevava, come già detto, 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 sono state fatte ulteriori indagini per visure catastali presso NCEU, visure comunali, e di mercato dei beni oggetto di stima.

RISPOSTE AI QUESITI

1. "Dispone, d'ufficio, C.T.U. sulla quantificazione del valore iniziale delle prestazioni dovute dal vitalizante in relazione alle esigenze esistenziali del vitalizato, avuto pure riguardo alla sua prospettiva di vita, ed il valore del cespite patrimoniale ceduto in corrispettivo del vitalizio, onde acclarare l'eventuale sproporzione tra le rispettive prestazioni dei contraenti che privino il contratto della dovuta aleatorietà".

FORMAZIONE DELLA MASSA EREDITARIA

ELENCO BENI IMMOBILI

Dagli atti di causa si rileva che lo scioglimento della comunione riguarda:

- 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, propriet^{***} _____ :oprietà^{***} _____, salvo altri, al N.C.E.U. al foglio 798, particella 13, subalterno 4, cat. A/2, classe 3, R.C. € 1.213,67

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.

Il fabbricato è stato realizzato con struttura mista: solai c.a e laterizio, muratura perimetrale a cassa vuota , muri divisorii 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. 90,00 commerciali, compresa la superficie dei terrazzi/balconi , i muri perimetrali, metà muri di confine adeguatamente ridotti ai fini del calcolo della superficie.





Studio Tecnico

ASTE
GIUDIZIARIE®

Geom. Augusto Giraldi

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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.

IMPIANTI:

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

STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE -

Risulta in normale stato manutentivo e di conservazione seppure con necessità di una ripulitura generale .

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Studio Tecnico



Geom. Augusto Giraldi



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	85,00
- zone esterne (terrazzi)	m ²	20.90
Totale	m²	105.90

Criterio di calcolo adottato : UNI 10750/2005

SUPERFICIE RAGGUAGLIATA		
- appartamento	m ²	85.00 x coeff. 100% = mq. 85.00
- zone esterne (terrazzi)	m ²	20.90 x coeff. 25% = mq. 5.23
TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA		MQ. 90.23

CONFINI E DATI CATASTALI

- L'appartamento de quo confina con scala B di uso comune, proprietà ^{***} _____
proprietà ^{***} _____ salvo 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

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

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



Studio Tecnico



Geom. Augusto Giraldi



INTESTAZIONE CATASTALE

L'intestazione catastale dell'immobile risulta:







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.

Al momento del sopralluogo l'immobile in oggetto risultava nella piena disponibilità della comproprietaria sig.ra ^{***}



Studio Tecnico

ASTE
GIUDIZIARIE

Geom. Augusto Giraldi



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

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).

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.

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE



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 similari a quello della presente stima vengono attribuiti, per superficie lorda vendibile, un valore medio unitario pari a € 3.600 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:

IMMOBILE - APPARTAMENTO IN ROMA - VIA ALESSANDRO BRISSE 20

Euro 3.600,00 x - 10% = € 3.240

Euro 3.240.00 x mq. 90.23 (mq.90 arrotondato) = EURO 291.600,00

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 90 m^2 = € annui **14.040,00**

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

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

• $€ 14.040,00 : 291.600,00 = 0,05$ circa

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





QUANTIFICAZIONE DELLE PRESTAZIONI DEL VITALIZIANTE SIG.RA _____

Con atto per notaio Roberto Labate del 04/08/2005 rep. 290796 denominato "vitalizio" la sig. _____ diveniva proprietaria della nuda proprietà per diritti pari a 12/18 dell'appartamento per cui è causa ovvero l'unità immobiliare di Via Alessandro Brisse, 20 riservando l'usufrutto per il padre _____ Il prezzo concordato era di € 75.200 in virtù dell'assunzione degli oneri del vitalizio da parte del _____

Tale atto prevedeva per tutto il periodo in vita del vitaliziato sig. _____ naturalmente alcuni obblighi da parte della vitalizzante _____ come il vitto, la pulizia personale, e della casa, cure mediche, e farmaceutiche e tutto quant'altro possa occorrere, anche se non espressamente specificato.

Il sig. _____ all'età di anni 91.

In risposta al quesito il CTU ritiene sussistere sproporzione rilevante tra la prestazione della vitalizzante e la prestazione del vitaliziato in base alle seguenti considerazioni:

A) Prestazioni del vitalizzante _____

La vitalizzante avrebbe assunto l'impegno di fornire al vitaliziato _____ prestazioni di assistenza domestica dal 4.8.2005, data dell'atto di costituzione del vitalizio per Notar Labate di Sora Rep. 290.796.

Per valutare economicamente tali prestazioni si può far riferimento alle prestazioni di una lavoratrice domestica addetta alla assistenza e cura di un anziano autosufficiente, sia dal punto di vista fisico che economico, identificabili con la preparazione dei pasti, conversazione e compagnia e varie.





Tali attività, eseguibili in 6 ore giornaliere per cinque giorni settimanali in base alla Legge n° 339/58 possono essere compensate con una retribuzione mensile media di €.439,00 per 13 mensilità pari ad €5.707,00 annue.

Tenuto conto dell'età di anni 85 del vitaliziato alla data dell'accordo, nonché della durata media della vita in Italia rilevata dall'ISTAT nell'anno 2005 pari ad anni 77,7 per gli uomini, ne consegue che, alla data del 4.8.2005 la prospettiva di vita futura del vitaliziato era molto scarsa, talché la valutazione delle prestazioni prevedibili del vitalizante era pari a 0.

Va rilevato altresì che il vitaliziato fruiva di un reddito personale complessivo di € 1.136,00 mensili, di cui € 648,61 per pensione di vecchiaia, ed € 487,39 per indennità di accompagnamento, talché la vitalizante non aveva spese a proprio carico, non avendo al momento dell'accesso prodotto idonea documentazione di eventuali spese effettuate in favore del padre ^{***} e come confermatomi per vie telefoniche.

B) Prestazioni del vitaliziato ^{*}**

Con l'accordo del 4.8.2005 il vitaliziato aveva ceduto per € 75.200,00 alla vitalizante la nuda proprietà dell'immobile di Via Alessandro Brisse n. 20 del valore effettivo all'epoca di € 291.600 .

Si deve concludere pertanto che il contratto di vitalizio inter partes, alla data di stipula del 4.8.2005 era privo di aleatorietà per la vitalizante in quanto, a fronte di un beneficio concreto di € 194.400,00 , costituito dalla quota di 8/12 del valore dell'immobile ceduto





quota che all'epoca era di proprietà di [***], la vitalizante si era impegnata a rendere prestazioni di assistenza che potevano venir meno da un momento all'altro a causa della tarda età del vitaliziato.

CONCLUSIONI

In risposta al quesito il C.T.U. si conclude accertando che vi è sproporzione tra le rispettive prestazioni dei contraenti al momento della stipula del contratto di vitalizio. Tale spiegazione priva il contratto della dovuta aleatorietà.

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.

COLLEGIO PROFESSIONALE GEOMETRI
II CTU 216
AUGUSTO GIRALDI
Geom. Augusto Giraldi
[Signature]
[Stamp]

Roma 14/07/2014

Si allega :

verbale sopralluogo

visura catastale

planimetria catastale

documentazione fotografica

nota spese

fascicoli di parte.

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
14 LUG. 2014
Roma



IL CANCELLIERE B3
Michele TIANO

Tribunale di Roma

Rg, 51774/12

leg VIII - G. I. CIRILLO

Causa: ***

Il giorno 10/4/2014 il sottoscritto
 Augusto Grandi in qualità
 di C.T.U. designato per la causa
 in epigrafe si è recato in Via
 Alessandro Brise 20 primo
 int. 2 scala B presso l'immobile
 oggetto di causa. Qui ha
 avuto la consegna del sig.
 figlio della
 madre il'

Av. Guido Rabinardo in rappresentan
 za

due giorni dopo aver pres
 i requisiti formalizzati in adempimento
 C.T.U. ha esaminato l'immobile
 su questioni valutando le caratteristiche
 intrinseche dell'abitazione al fine
 della futura valutazione. Di tale
 stato se ne ha parlato con il C.T.U.

acquisita documentaria fotografica
 che viene riferita telebancamente alla
 hij^{ca} - in merito
 alla documentaria inerente
 il valore del capitale delle perizie
 dovute dal debitore in merito
 alle esigenze esistenti del
 V. Tribunale non
 vi è alcuna documentazione rela-
 tiva a tale prestazione. Alle
 ore 11.35 si chiude il presente
 verbale sottoscritto dagli interve-
 nuti.

Si riapre il verbale in quanto
 il Av. Ruffinella mi consegnò
 copia della documentaria pred-
 detta. Il presente verbale
 è redatto dal defunto
 Ugo di CUP 1909.



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

GIUDIZIARIE®

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 26/05/2014

Data: 26/05/2014 - Ora: 08.58.59 Fine

Visura n.: RM0350794 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ROMA (Codice: H501) Provincia di ROMA
Catasto Fabbricati	Foglio: 798 Particella: 13 Sub.: 4

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza			
1		798	13	4	4		A/2	3	5 vani		Euro 1.213,67 L. 2.350.000	***
Indirizzo		VIA ALESSANDRO BRISSE n. 20 n. C piano; 1 interno; 2 scala; B;										

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 153992

tributi comunali Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente ***

TE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

SCHEDA N. 1518913

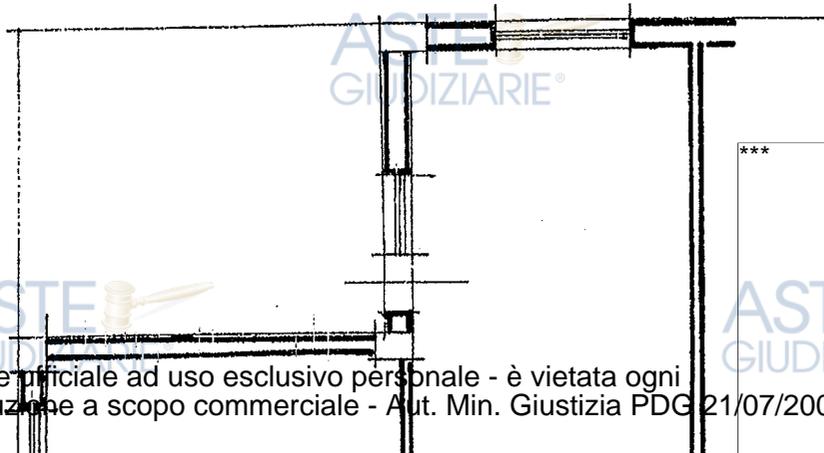
PIANO PRIMO

h=3.00 INT. NR. 2

SCALA B FABBRICATO B

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



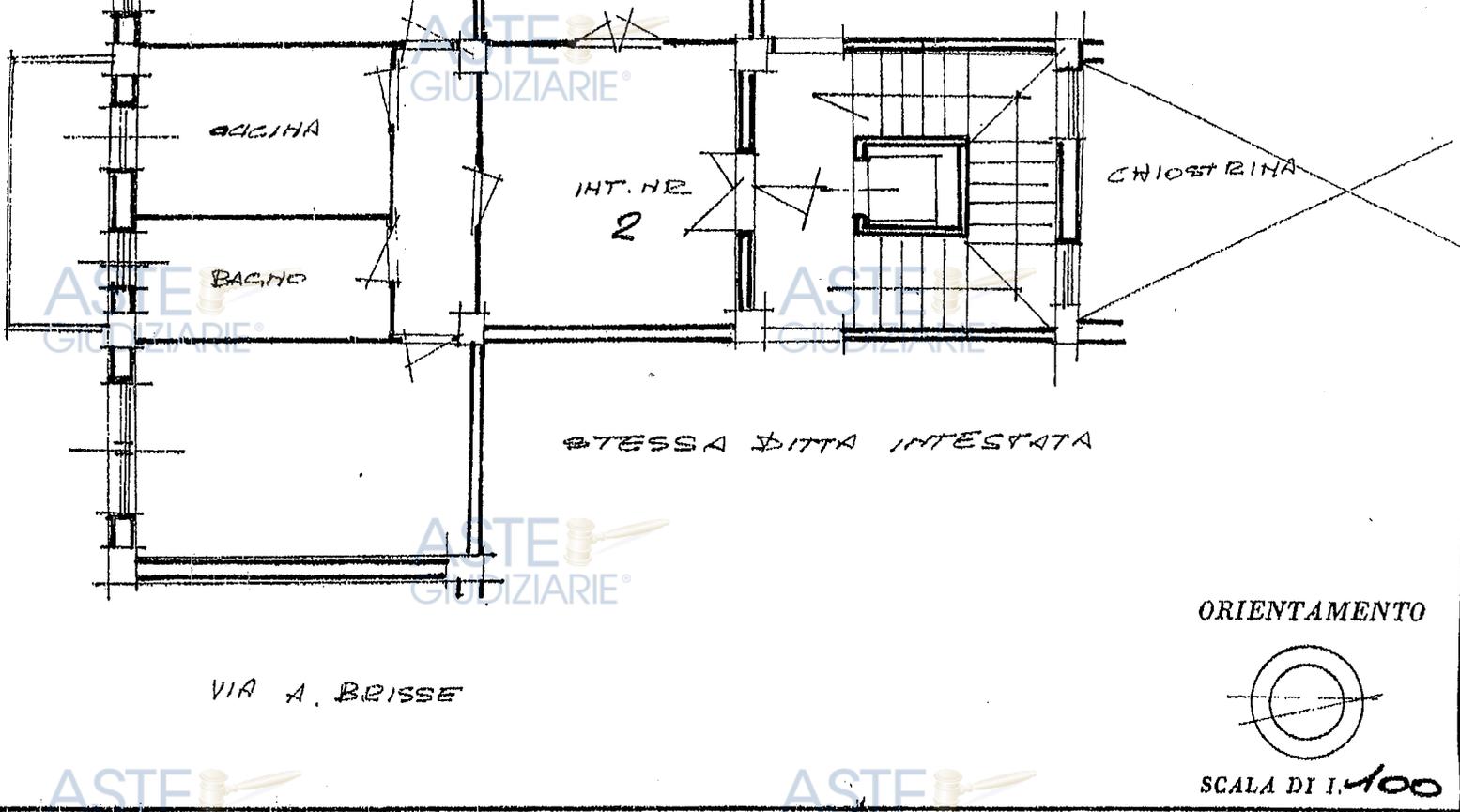
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Comune di ROMA(H501) - < Foglio: 798 Particella: 13 - Subalterno 4 >

BRISSE n. 20 n. C. p. int. n. 2 scala B.

BRISSE



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

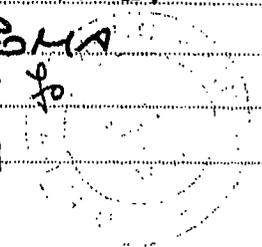
1 - Situazione al 26/05/1970 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio: 798 Particella: 13 - Subalterno 4 >
BRISSE n. 20 n. C. p. int. n. 2 scala B.

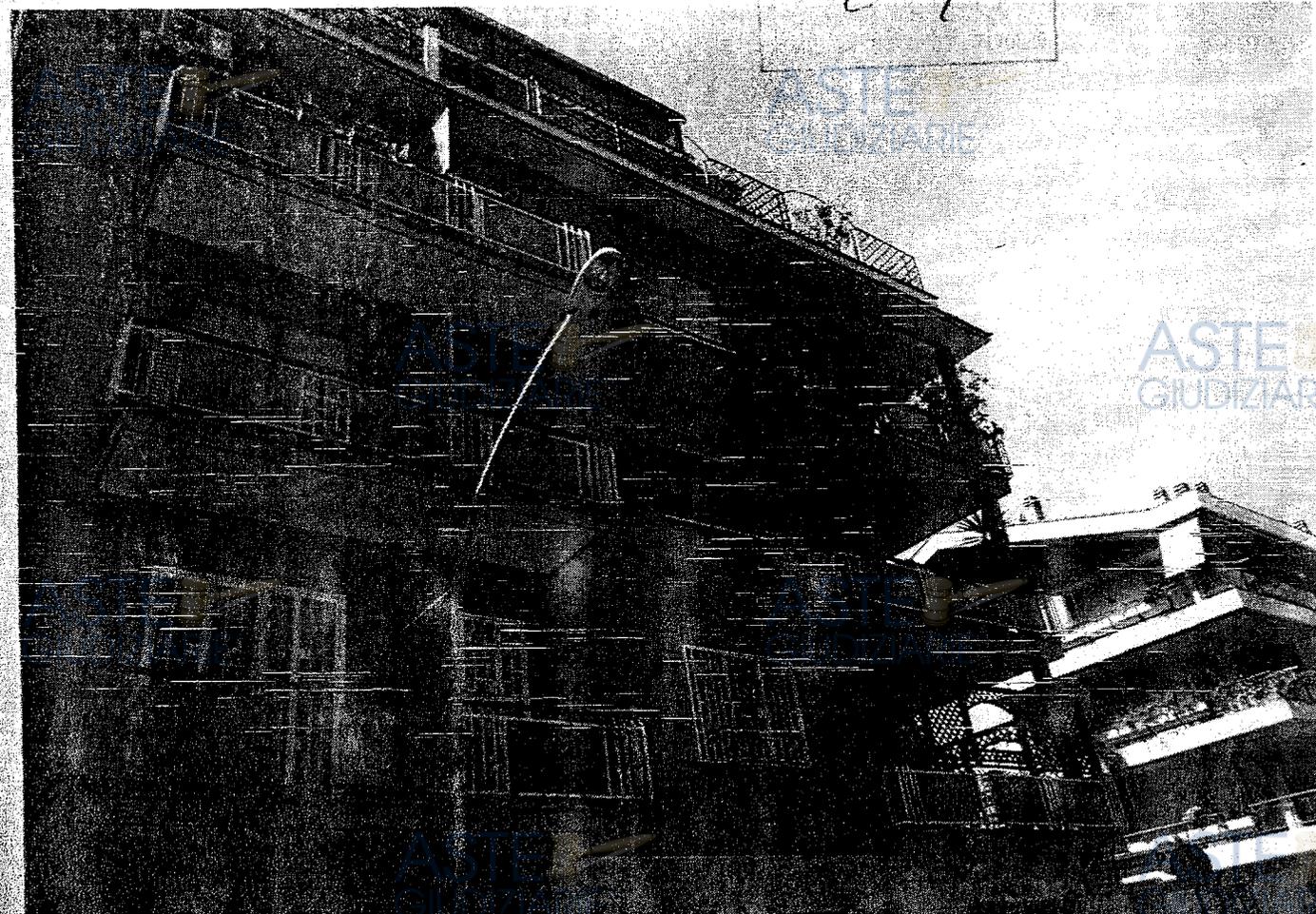
Compilata dal **L'ING. FORNARI LUCIANO**
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de **GLI ING.**
della Provincia di **ROMA**

DATA **5-10-80**

Firma: *[Handwritten Signature]*





ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



Ucr



