

**TRIBUNALE DI ROMA
QUARTA SEZIONE CIVILE
Esecuzioni Immobiliari**

**al Preg.mo GIUDICE
dott.ssa Miriam IAPPELLI**

Oggetto:

R.G.E. n° 965/2020

Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Giuseppe AUTORE

Relazione sui criteri di stima adottati nella perizia depositata il 26 settembre 2023

Premesso che:

- *l'Avv. Paolo Tomassini custode della procedura esecutiva in oggetto, con relazione iniziale depositata il 4 ottobre u.s., riferiva che nella perizia di stima non e' indicato un valore iniziale complessivo dell'immobile dal quale effettuare le decurtazioni. Inoltre lamentava la mancanza di una specifica indicazione dei singoli calcoli delle decurtazioni operate e la carenza dei criteri adottati per la determinazione della decurtazione operata per in virtu' del diritto di abitazione.*
- *l'avv. , legale del creditore intervenuto Sig.ra  (titolare del diritto di abitazione sull'immobile staggito), nell'istanza di rinvio dell'udienza, depositata il 6 ottobre u.s, rilevava che nell'elaborato peritale non risultava precisato un valore iniziale complessivo dell'immobile dal quale effettuare poi le decurtazioni né risultino illustrati i criteri adottati per la valutazione del diritto di abitazione che insiste sul cespite e sul corrispondente abbattimento del valore*
- *il ll.mo Giudice nel corso dell'udienza del giorno 11 ottobre 2023 invitava lo stimatore a esplicitare i criteri di stima come oralmente spiegato alle parti dal sottoscritto sempre i sede di udienza;*
- *l'avv. , legale del creditore intervenuto Sig.ra  (titolare del diritto di abitazione sull'immobile staggito), in data 11/10/2023, depositava in cancelleria e trasmetteva al sottoscritto delle note alla relazione di stima, riformulando il valore di stima dell'immobile pignorato in 150.000,00 euro.*

CRITERI DI STIMA ADOTTATI nella perizia depositata il 26 settembre 2023

Per la determinazione del piu' probabile valore di mercato e' stato utilizzato il procedimento sintetico di stima «Comparativo», con applicazione della seguente formula: $V_m = \text{Sup. Commerciale} \times \text{valore al mq}$. Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2022 – Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica/ COLLI PORTUENSI (PIAZZALE EUGENIO MORELLI), Codice zona D9 , Microzona 56, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, abitazioni di tipo economico, si ha un valore al mq compreso tra 2.250,00 e 3.300,00 €.



Considerato che la «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2022 – Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica/ COLLI PORTUENSI (PIAZZALE EUGENIO MORELLI), Codice zona D9 , Microzona 56 per le abitazioni civili riporta un valore al mq compreso tra 2.350,00 e 3.400,00 €. Visto che il listino ufficiale della Borsa immobiliare di Roma (BI – Roma) per il Quartiere XII Gianicolense per Abitazioni di prima fascia riporta il valore di 3.400,00 €/mq e per le abitazioni di seconda fascia il valore di 3.000,00 €/mq.

Confrontando detti dati con i valori reperiti nella zona tramite agenzie immobiliari (Mapicase, Tecnocasa, Immobiliare.it, ecc.) per abitazioni simili a quella staggita il valore sembra convergere sul prezzo al mq di 3.300,00 euro; sarà pertanto utilizzato detto valore di riferimento per la stima dell'immobile. Rispetto al valore di riferimento saranno applicate delle decurtazioni che tengono conto della specifica situazione dell'immobile pignorato. A seguire si riporta il riepilogo dei dati e valori utilizzati per la stima dell'immobile.

Sup. Commerciale= 90,05 mq

decurtazioni operate:

Situazione edilizia = -1,5%

(accertamenti e reperimento elaborati tecnici pratica 1246/A del 1984)

Caratteristiche immobile e stato di conservazione= - 4,5%

Aggiornamento planimetria catastale = - 2.000,00 euro

Impianti = - 2.500,00 euro

(certificazioni e ricerca allaccio canna esalatrice)

Diffornita' vizi = - 15%

Coefficiente di riduzione delle decurtazioni espresse in percentuale:

-1,5%-4,5%-15%= -21% corrisponde al coeff. di riduzione 0,79

Partendo dal valore di mercato di riferimento pari a 3.300,00 euro al mq si ha il seguente valore:

$V_m = (90,05 \text{ mq} \times 3.300 \text{ €/mq} \times 0,79) - 2.000,00 \text{ euro} - 2.500,00 \text{ euro}$

$V_m = 230.260,35 \text{ euro}$



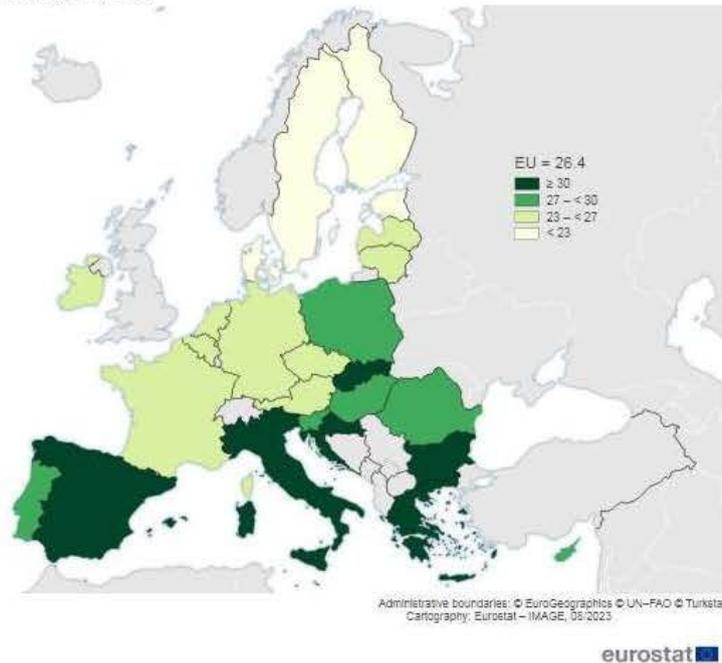
A tale valore dovrà essere detratto il valore attribuibile al diritto di abitazione in favore in favore della Sig.ra [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria di Roma 1 alla formalità R.P. 83444 del 23/11/2010, a seguito del verbale di separazione consensuale, che assegna la casa familiare in Via Edoardo Jenner 47 – Roma alla Sig.ra [REDACTED]

DETERMINAZIONE DEL DIRITTO DI ABITAZIONE

Per la valutazione del diritto di abitazione in virtù di verbale di separazione con assegnazione della casa familiare ad uno dei due coniugi in presenza di figli minori o non autosufficienti economicamente, detto diritto viene assimilato al diritto di usufrutto a termine, corrispondente al presumibile periodo entro il quale i figli diventino autosufficienti economicamente o comunque si verifichino le condizioni per lasciare al casa genitoriale.

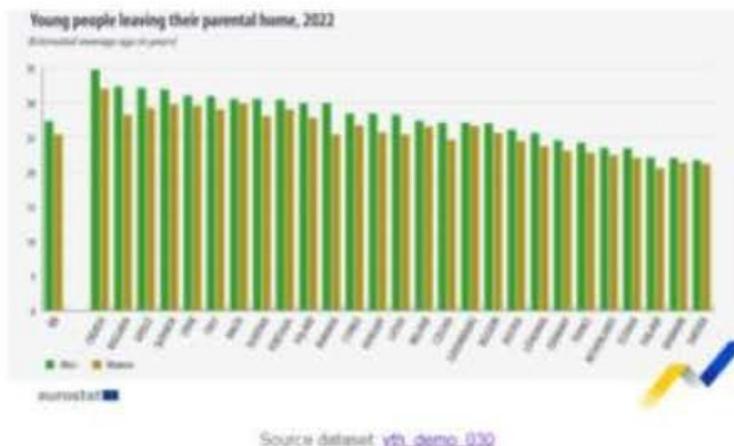
Il sottoscritto Esperto ex art. 568 cpc, considerata l'assegnazione della casa coniugale alla Signora [REDACTED] in presenza di figli minori all'epoca della separazione, valutata l'età e la attuale condizione di studentessa al quarto anno di Osteopatia (Corso di studi di cinque anni complessivi) della figlia più piccola (la figlia maggiore ha già raggiunto l'indipendenza economica), anche in base a recenti studi e ricerche condotte dall' Eurostat, come da tabelle e grafici riportati a seguire, in cui per l'Italia l'età media in cui i giovani lasciano la casa familiare è 30 anni (si allega l'articolo Eurostat del 4 settembre 2023),

Estimated average age of young people leaving their parental home
(2022, age in years)



Source dataset: vth_demo_030





ha ipotizzato il raggiungimento dell'indipendenza economica della stessa entro un periodo di cinque anni dalla data odierna.

Per il calcolo del valore del diritto di abitazione e' stata utilizzata, in assimilazione, la fomula per il calcolo dell'usufrutto a termine:

$$VU = VP * (1 - (1+i)^{-n})$$

con

VU valore usufrutto

VP valore della piena proprieta'

i saggio d'interesse legale

n durata usufrutto

Si avra' pertanto:

$$Vda = VP * (1 - (1+i)^{-n})$$

con

Vda valore del diritto di abitazione

Dati per i calcolo:

Figlia piu' piccola nata il XXXXXXXXXX, non ancora indipendente economicamente, al mese di ottobre 2023 ha 25 anni compiuti, iscritta al quarto anno di Osteopatia (della durata complessiva di cinque anni) . Viene ipotizzato il presumibile raggiungimento dell'indipendenza economica tra cinque anni dalla data odierna(dopo il compimento del trentesimo anno di eta' e a 12 anni dalla maggiore eta').

n= 5 anni

Vp= 230.260,35 euro

i= 5,00%



$$Vda = 230.260,35 \times (1 - (1+5\%)^{-5})$$

$$(1 - (1+5\%)^{-5}) = 0,2165 \text{ (circa il 20\%)}$$

$$Vda = 230.260,35 \times 0,2165 = 49.851,37 \text{ euro}$$

Detraendo al valore della piena proprietà, sopra determinato, il valore del diritto di abitazione si ha:

$$\text{Valore a base d'asta} = 230.260,35 - 49.851,37 = 180.408,98 = \text{(arr.) } \mathbf{180.000,00 \text{ euro}}$$

Il valore a base d'asta è stato arrotondato in 180.000,00 euro.

Il sottoscritto nel rassegnare la presente relazione, rimane a disposizione dell'III.mo Giudice per eventuali ulteriori chiarimenti e/o approfondimenti.

Con osservanza

Roma, 30 ottobre 2023

L'esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Giuseppe Autore

