

STUDIO TECNICO
Geom. ELENA DE PAOLIS

Via Padri Domenicani 6/g

00053 CIVITAVECCHIA

C.F. DPL LNE 49H41 C773D

P.I. 00243841004

Fax & Tel 0766 513040

mail elenadepaolis@libero.it

- elena.depaolis@pec.it

cell. 349 7149421 – 338 5625097 -

N. 102/2023 R.G.E.
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
Ufficio esecuzioni immobiliari
DECRETO DI FISSAZIONE DI UDIENZA EX ART. 569 C.P.C.
Il Giudice dell'esecuzione:
Dott. Palmaccio Stefano

XXXX /XXXXX

PERIZIA in forma ANONIMA

II C.T.U.



Civitavecchia Ottobre 2023



STUDIO TECNICO
Geom. ELENA DE PAOLIS

Via Padri Domenicani 6/g

00053 CIVITAVECCHIA

C.F. DPL LNE 49H41 C773D

P.I. 00243841004

Fax & Tel 0766 513040

mail elenadepaolis@libero.it

- elena.depaolis@pec.it

cell. 349 7149421 – 338 5625097 -

N. 102/2023 R.G.E.

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

DECRETO DI FISSAZIONE DI UDIENZA EX ART. 569 C.P.C.

Il Giudice dell'esecuzione:

Dott. Palmaccio Stefano

XXXXXXXX /XXXXXXXX

La sottoscritta geometra Elena De Paolis, C.F. DPLLNE49H41C773D iscritta all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati di Roma e provincia al n. 3861, con studio in Civitavecchia via Padri Domenicani 6/g, a seguito di Decreto di Nomina emesso dall'Ill.mo Giudice dott.ssa Alessandra Dominici e notificato a mezzo PEC il 19/07/2023 accettato con trasmissione telematica in data 24/07/2023 redige la presente perizia stragiudiziale

Identificazione Catastale dell'immobile: immobile in Santa Marinella via Aurelia 460 Foglio 15 part. 178 sub 4 Categoria A2 e sub 17 Categoria C6. Appartamento al piano rialzato con 6 alzate e piano S1 Categoria A/2 di Classe 1 con consistenza vani 4 superficie Catastale mq 54,00 Rendita € 475.14.

Gli immobili sono intestati alla ditta Catastale
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietaria per l'intero

1. Verificata la **completezza della documentazione** di cui all'art.567, 2° comma c.p.c.
2. effettuato, di concerto con il custode, **l'esame preliminare della documentazione** di cui all'art 567, co.2°, c.p.c., precisando che:
 - In primo luogo,
il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Va precisato che in riferimento all'immobile pignorato questa risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono elencati nella detta certificazione anche se non ben indicati e distinti.
 - In secondo luogo,
il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale attuale relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento e l'estratto catastale storico. Ne come mappa catastale né come certificazione. Il documento relativo alla certificazione storica è stato prodotto dallo scrivente CTU



3. *Storia della proprietà dell'immobile:*

- Alla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX , l'immobile oggetto di perizia è pervenuto per atto di compravendita del 10/11/2014 Pubblico ufficiale GAZZANTI PUGLIESE DI COTR Sede ROMA (RM) Repertorio n. 73392 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8286.1/2014 Reparto PI di CIVITAVECCHIA in atti dal 12/11/2014 da XXXXXXXXXXXXXXX
- Al XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX è pervenuto per Atto del 25/05/2006 Pubblico ufficiale GIUSTO FRANCESCA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 6164 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Nota presentata con Modello da XXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- Ai signori XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX è pervenuto per Atto del 11/06/1998 Pubblico ufficiale ANTONIO PUGLIESE Sede CIVITAVECCHIA (RM) Repertorio n. 23134 - COMPRAVENDITA Voltura n. I73429.1/1999 - Pratica n. 404943 da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- Alla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX è pervenuto dal Costruttore
- *Storia edilizia dell'immobile:*

- In data 29/08/1958 è stata rilasciata dal Comune di Santa Marinella la Licenza Edilizia n. 62 relativa alla edificazione di abitazione con Licenza intestata al signor Galdieri Eugenio

Alla data del sopralluogo risultano superfetazioni per l'immobile oggetto di perizia consistenti nella diversa distribuzione interne e la eliminazione della scala di collegamento con la cantina.

Tali interventi, secondo quanto dichiarato dal delegato dalla proprietà, sono stati realizzati senza titolo edilizio e pertanto suscettibili di "condono" a mezzo di C.I.L.A. tardiva con pagamento di sanzione

4. *Storia catastale dell'immobile:*

- L'appartamento oggetto di perizia risulta da una maggiore consistenza edificata negli anni 60 ed intestato all'impianto del meccanografico del 16/12/1986 alla signora Bucci Teresina
- Con Atto del 11/06/1998 Pubblico ufficiale ANTONIO PUGLIESE Sede CIVITAVECCHIA (RM) Repertorio n. 23134 - COMPRAVENDITA Voltura n. I73429.1/1999 - Pratica n. 404943 la signora XXXXXXXXXXXXXXXXXXX ha venduto ai signori XXXXXXXXXXXXXXX Proprieta' 1/2 e XXXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprieta' 1/2
- Con Atto del 25/05/2006 Pubblico ufficiale GIUSTO FRANCESCA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 6164 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Nota presentata con Modello Unico n. 3954.1/2006 Reparto PI di CIVITAVECCHIA in atti dal 22/06/2006 da parte di XXXXXXXXXXXXXXXA FAVORI di XXXXXXXXXXXXXXXXXXX



- Con Atto del 10/11/2014 Pubblico ufficiale GAZZANTI PUGLIESE DI COTR Sede ROMA (RM) Repertorio n. 73392 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8286.1/2014 il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX vende alla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
 - In sede di sopralluogo sono emerse differenza di distribuzione interna rispetto a quanto accatastato
5. *l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli* (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- TRASCRIZIONE del 20/06/2006 - Registro Particolare 3954 Registro Generale 7037 Pubblico ufficiale GIUSTO FRANCESCA Repertorio 6164/2390 del 25/05/2006 ATTO TRA VIVI –
CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
 - ISCRIZIONE del 20/06/2006 - Registro Particolare 1660 Registro Generale 7038 Pubblico ufficiale GIUSTO FRANCESCA Repertorio 6165/2391 del 25/05/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 - Comunicazione n. 1413 del 25/07/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 27/03/2008.
Cancellazione totale eseguita in data 25/07/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
 - ISCRIZIONE del 21/02/2008 - Registro Particolare 380 Registro Generale 1996 Pubblico ufficiale SARTORELLI ROSSELLA Repertorio 642/574 del 13/02/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 - TRASCRIZIONE del 12/11/2014 - Registro Particolare 8286 Registro Generale 10459 Pubblico ufficiale GAZZANTI PUGLIESE DI COTRONE ANTONIO Repertorio 73392/46873 del 10/11/2014 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Ufficio Provinciale di ROMA
 - TRASCRIZIONE del 21/06/2023 - Registro Particolare 4893 - Registro Generale 6487 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI ROMA - UNEP Repertorio 14825 del 02/05/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
6. *elenco delle attività svolte:*
- In data 24/07/2023 si è provveduto all'acquisizione delle visure catastali tramite la piattaforma Sister dell'Agenzia delle Entrate.
 - In date successive si è provveduto alle visure per la ricostruzione della storia catastale dell'immobile
 - In data 10/08/2023 si è fatta richiesta di accesso agli atti presso il comune di Santa Marinella
 - In data 03/10/2023 si è provveduto alla visura ipocatastale ed all'estrazione dei documenti



- In data 03/10/2023 si è provveduto al sopralluogo
- In date successive si è provveduto ad ulteriori visure ed accertamenti

7. elenco dei sopralluoghi

Sopralluogo

In data 10/10/2023 è stato effettuato il sopralluogo in Santa Marinella via Aurelia 460

Erano presenti oltre alla sottoscritta CTU, il XXXXXXXXXXXX delegato di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Rappresentante Legale della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Si è così potuto visionare l'immobile ed eseguire le misurazioni e quanto altro necessario alla stima.

L'immobile fa parte di una maggiore consistenza di un complesso di appartamenti per civile abitazione edificata agli inizi degli anni 60 posto all'interno di una giardino condominiale con accesso dalla via Aurelia 460

Le indicazioni toponomastiche riportate in Catasto e nella procedura di esecuzione corrispondono alle indicazioni reali.

L'appartamento in via Aurelia 460 è posto su un piano e copre una superficie catastale di mq. 51,00 oltre i balconi per un totale catastale di mq. 54,00.

Il locale garage posto al piano S1 è collegato con la cantina ha una superficie catastale di mq. 18

Al locale garage ed alla cantina si accede dal cortile interno alla costruzione

- Sup. commerciale dell'appartamento è di mq. 54,00
- Sup. commerciale del garage è di mq. 18,00

Esternamente l'immobile si presenta in buono stato di manutenzione

Stato di conservazione Buono

Dal sopralluogo è emerso quanto di seguito:

Piano Seminterrato:

- n. 1 Cantina
- n. 1 Garage

Piano Terra:

- n. 1 ingresso disimpegno
- n. 1 soggiorno
- n. 1 cucina
- n. 1 bagno
- n. 1 camera da letto
- n. 2 balconi
- caratteristiche:
 - impianto di riscaldamento autonomo a gas con produzione di acqua calda sanitaria
 - nel locale soggiorno è presente un impianto di condizionamento
 - nei rimanenti locali sono presenti elementi riscaldanti in ferro
 - infissi interni in legno tamburato
 - infissi esterni in alluminio e vetro
 - pavimenti in maiolica gres



- rivestimenti in maioliche smaltate
- portoncino di ingresso blindato
- affacci sulla corte esterna al fabbricato in fregio alla via Aurelia

È stata accertata la difformità tra la descrizione catastale del bene e lo stato attuale.

Risultano difformità per quanto riguarda la eliminazione della scala interna di collegamento alla cantina, spazio che è stato aggiunto a quella che catastalmente è indicata come cucina ma che in realtà è una piccola stanza.

Nel locale pranzo soggiorno è stato ricavato angolo cottura.

Tali lavori eseguiti senza titolo possono essere oggetto di CILA Tardiva con il pagamento degli oneri previsti dalla Legge ovvero € 1.000,00 quale sanzione ed € 200,00 per gli oneri di segreteria per la presentazione della CILA oltre ovviamente agli oneri relativi alla prestazione professionale del tecnico che si aggirano indicativamente in € 1.500,00 oltre oneri di Legge

Non è munito di APE (attestazione energetica)

L'immobile attualmente risulta non occupato

Fatte indagini presso gli Uffici preposti del Comune in merito a vincolo di Uso Civico questo risulta inesistente. Si è in attesa della certificazione si allega intanto l'estratto della Tav. "B" del P.T.P.R. dalla quale si evince l'assenza di vicoli

8. Valutazione del bene.

Ai fini della valutazione, per la consistenza dell'immobile, sono state eseguite misurazioni dirette sul posto, è stata presa ai fini estimativi la superficie reale e dalla superficie derivante dagli atti catastali desumibili dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

La presente perizia viene redatta sulla base della documentazione contenuta negli atti di causa, sulla base della documentazione rilevata dalla sottoscritta, sulla documentazione presente presso gli uffici pubblici comunali, ritenendo le informazioni ivi contenute veritiere ed idonee alla formulazione del giudizio di stima.

Da quanto fornito, rilevato ed in possesso, la presente relazione viene redatta nel presupposto che qualsiasi valutazione in ordine a servitù, vincoli, ipoteche o altro verrà effettuata sulla base della documentazione in atti;

L'andamento del segmento di mercato cui appartiene l'immobile non verrà influenzato dalla sua commercializzazione tenendo comunque in conto lo stato manutentivo delle finiture e degli impianti tecnologici che è comunque da considerarsi sintetico, in quanto frutto di sopralluoghi sommari.

Per la scelta del criterio di stima da adottare è necessario premettere che si tratta di determinare il più probabile valore venale in comune commercio dell'immobile in esame, cioè quel valore che, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggiore possibilità di segnare



l'incontro tra domanda e offerta e lo scopo individuato è "nel più probabile valore di mercato" riferito all'attualità

La dottrina estimale indica per la determinazione del più probabile valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.

La metodologia utilizzata per determinare il valore di mercato del bene oggetto di stima è quella diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici, basata sulla comparazione, valutando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene ovvero attraverso il "confronto" con prezzi unitari di beni assimilabili a quello oggetto di stima.

I prezzi degli immobili assunti per la comparazione sono recenti, l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto sono situati nella stessa zona, sono ordinari e non viziati ovvero realizzati in normali contrattazioni di compravendita, supposto libero da persone cose e gravami, nonché in regola con le norme urbanistiche.

Nel caso di specie si procede con:

- **Valutazione in base alla rendita catastale**

Nel caso di specie la Rendita Catastale andrà moltiplicata per il Coeff. 126.5 in quanto i sigg. intestatari possiedono ulteriori immobili.

L'immobile in oggetto, in Santa Marinella via Aurelia 460 Foglio 15 part. 178 sub 4 per l'appartamento e particelle 178 sub 17 per il garage.

Appartamento su due piani int. 1 Categoria A/2 di classe I consistenza vani 4 superficie Catastale mq 54 Rendita € 475,14.

Garage posto al piano S1 di mq. 18,00

Gli immobili sono intestati alla ditta Catastale XXXXXXXXXXXXXXX

Pertanto:

<i>INDIRIZZO</i>	<i>CAT.</i>	<i>CLAS</i>	<i>CONS. Vani</i>	<i>SUP. MQ</i>	<i>R.C.</i>	<i>COEFF.</i>	<i>VALORE CATASTALE €</i>
Via Aurelia 460	A/2	1	4	54	475,14	126,5	60.105,21
Via Aurelia	C/6	5		18	101,33	161,50	16.364,79

- **Valutazione per stima diretta**

Nel caso di specie l'immobile in Santa Marinella è libero da persone in quanto attualmente non utilizzato come abitazione

Da indagini di mercato effettuate presso agenzie immobiliari, verificato l'andamento dei prezzi di mercato ed osservato il Borsino Immobiliare del Comune di Santa Marinella si avrà:

<i>Importi di mercato</i>	<i>Mq.</i>	<i>Prezzo applicato</i>	<i>Valore €</i>
€ 1.180,00 – 2.730,00	54,00	€ 2.350,00	126.900,00
€ 1.100,00 – 750,00	18,00	€ 950,00	17.100,00



Nelle sottostanti tabelle vengono indicati i coefficienti di riduzione da applicare al Valore ottenuto

COEFFICIENTI DI RIDUZIONE			
K1 - Incidenza sullo stato di manutenzione dell'immobile			
	<i>buono</i>	<i>mediocre</i>	<i>scadente</i>
	1	0,80	0,6
K2 - Incidenza della posizione			
	<i>centrale</i>	<i>periferica</i>	<i>campagna</i>
	1	0,90	0,8
K3 - Incidenza delle caratteristiche intrinseche e manutenzione			
	<i>buona</i>	<i>mediocre</i>	<i>scadente</i>
	1	0,85	0,7
Ks - Coeff. sintetico . media di K1-K2		0,9666	

Dovrà essere altresì applicato il coefficiente di riduzione dato dalla vetustà dell'immobile ultimato nel 1970 circa è stato completamente ristrutturato nell'anno 2022 con buoni materiali

Pertanto, visto anche lo stato di manutenzione può essere attribuita una vetustà di anni 1 che, come si evince dalla tabella sotto allegata è pari

Coefficienti di Vetustà							
<i>anno</i>	<i>coefficiente</i>	<i>anno</i>	<i>coefficiente</i>	<i>anno</i>	<i>coefficiente</i>	<i>anno</i>	<i>coefficiente</i>
1	0,99	16	0,845	24	0,805	39	0,73
2	0,98	17	0,84	25	0,8	40	0,725
3	0,97	18	0,835	26	0,795	41	0,72
4	0,96	19	0,83	27	0,79	42	0,715
5	0,95	20	0,825	28	0,785	43	0,71
6	0,94	21	0,82	29	0,78	44	0,705
7	0,93	22	0,815	30	0,775		
8	0,92	23	0,81	31	0,77		
9	0,91	24	0,805	32	0,765	1	0,99
10	0,9	25	0,8	33	0,76		
11	0,89	26	0,795	34	0,755		
12	0,88	27	0,79	35	0,75		
13	0,87	28	0,785	36	0,745		
14	0,86	29	0,78	37	0,74		
15	0,85	30	0,775	38	0,735		

Applicando i coefficienti sopra determinati si avrà un valore pari a:

<i>Valore immobile €</i>	<i>KS</i>	<i>Coeff. Vetustà</i>	<i>Valore Finale €</i>
	0,9666	0,99	137.798,49

Va comunque considerato che l'oggetto della perizia sebbene recentemente ristrutturato è comunque ubicato in un fabbricato costruito negli anni 60 con



metodologie tipiche dell'epoca. Anche le caratteristiche intrinseche del bene risentono dell'epoca della costruzione

Si ritiene pertanto di dover dare un ulteriore 25% di ribasso alla stima sopra effettuata

Pertanto : $137.798,49 \times 0,75 = €103.348,86$

Che si arrotonda ad € 105.000,00

• **Valutazione con metodo analitico**

Per la determinazione del valore commerciale del locale si procederà eseguendo la capitalizzazione del presunto reddito annuo dato dal canone di fitto calcolato sulla base dei parametri della zona che, prevede in fascia media un importo che varia da € 5,50 al mq. ad € 10,30 al mq. Si assume il prezzo medio di € 7,50 per l'abitazione ed il prezzo medio di € 5,00 per il garage

La determinazione del saggio di capitalizzazione fa riferimento ad un valore medio ricavato da analisti statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Secondo i parametri dell'Orefice abbiamo un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato.

Nel caso di specie il saggio varia da un minimo di 2% ad un massimo del 6%.. Considerato lo stato di conservazione, la posizione toponomastica e la vetustà dell'immobile è opportuno assumere il valore massimo del 4.5% da cui si avrà:

$\text{mq. } 54,00 \times \text{€/mq } 7,50 = € 405,00/\text{mese} \times 12 = € 4.860,00 \text{ annuo}$

a questo importo devono essere applicate le spese in detrazione. Prendendo i valori medi del Michieli si avrà:

- Imposte pari al 10.5%
 - Spese di manutenzione pari al 4%
 - Spese per Assicurazioni pari al 1,5%
 - Spese per amministrazione 3%
 - Spese per servizi pari al 4,5%
 - Spese per reintegrazione pari al 3%
- Per un totale pari al **26,5 %**

Da cui si avrà: $€ 4.860,00 - (4.860,00 \times 26,5\%) = € 4.234,09$

Tale valore capitalizzato darà: $€ 4.234,09 / 0.045 = € 94.090,88$

Che si arrotonda in € 94.000,00

Per quanto attiene il garage considerato il prezzo corrente di fitto in zona in € 5,00 al mq. si avrà:

$\text{mq. } 18 \times \text{€/mq } 5,00 = € 90,00/\text{mese} \times 12 = € 1.080,00 \text{ annuo}$

applicando gli stessi procedimenti adottati per l'abitazione si avrà:

$1.080,00 - (1.080,00 \times 26,5\%) = € 793,80$

Tale valore capitalizzato darà: $€ 793,80 / 0.045 = € 17.640,00$

Che si arrotonda in € 18.000,00

Per un valore totale del compendio di € 112.000,00



Considerazioni:

I valori determinati con la stima diretta e con la stima analitica in base alla capitalizzazione del reddito possono essere mediati.

Si può indicare un valore di mercato di € **107.000,00**

È possibile pertanto confermare i prezzi applicati e di fatto i parametri utilizzati per la redazione della presente perizia

A seguito dell'analisi effettuata, considerato che l'immobile è occupato, in ottime condizioni di manutenzione, abitabile, pur tuttavia si ritiene che all'importo sopra determinato debba essere fatta la ulteriore riduzione del 5% sia per assenza di garanzia di vizi *occulti e per ogni altro aspetto sfavorevole eventualmente non emerso e/o citato* sia per quanto ampiamente indicato ed esposto in sede peritale.

Da cui si avrà quale giusto valore di mercato del bene:

$$€ 107,00 \times 0,95 = € 101.650,00$$

Importo arrotondabile ad € 102.000,00 (euro centoduemila /00)

Conclusioni:

Il bene oggetto di pignoramento, espletate le attività di redazione di APE e di CILA tardiva per la regolarizzazione degli abusi interni può essere alienabile

Tanto si doveva in espletamento dell'incarico conferitole secondo scienza e coscienza.

In fede

il CTU Elena De Paolis



Civitavecchia, Ottobre 2023

