

STUDIO TECNICO
Geom. ELENA DE PAOLIS

Via Padri Domenicani 2

00053 CIVITAVECCHIA

C.F. DPL LNE 49H41 C773D

P.I. 00243841004

Tel e Fax 0766 513040

mail elenadepaolis@libero.it - elena.depaolis@pec.it

cell. 349 7149421 338 5625097

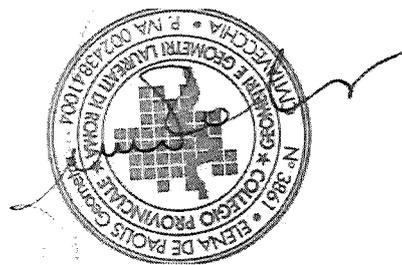
N. 100/2022 R.G.E.
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
Ufficio esecuzioni immobiliari
DECRETO DI FISSAZIONE DI UDIENZA EX ART. 569 C.P.C.
Il Giudice dell'esecuzione:
Dott. Ssa Alessandra Dominici

PENELOPE SPV

PERIZIA

Il tecnico

Geometra Elena De Paolis



Civitavecchia 31/01/2023

Allegati:

- *Atti*
- *Accesso agli Atti*
- *Visure Catastali*
- *Visure Ipotecarie*
- *Certificato Anagrafe*
- *Usi Civici*
- > Sintesi

- 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
- In terzo luogo,
il creditore procedente ha depositato alla sottoscritta il certificato di residenza

3. *Storia della proprietà dell'immobile:*

- ~~Ai signori [redacted]~~, ciascuno per i propri diritti, l'immobile oggetto di perizia è pervenuto per atto di compravendita rogito notaio Paolo Becchetti con sede in Civitavecchia in data 16/10/2000 rep. 41.523, raccolta 21.243 registrato al volume 1 del 02/11/2000 da proprietà intera intestata a ~~[redacted]~~
- ~~[redacted]~~ con atto di compravendita rogito notaio Giuseppe Capparella con sede in Civitavecchia in data 18/06/1964 rep. 102.1031 registrato a Civitavecchia il 22/06/1964 da ~~[redacted]~~

Storia edilizia dell'immobile:

- In data 14 febbraio 1962 è stata rilasciata dal Comune di Tarquinia la Licenza Edilizia n. 294 relativa alla edificazione di una palazzina composta da piano terra adibito a negozi e n. 4 piani con destinazione residenziale in Tarquinia alla via Verento angolo con via di Lottizzazione oggi via Luigi Ballati,
- I lavori sono iniziati in data 01/ marzo 1962 e sono stati ultimati in data giugno 1963
- In data 17/12/1963 è stato rilasciato il premesso d'uso o di abitabilità
- In data 25/08/1964 è stato presentato accatastamento

Alla data del sopralluogo non risultano superfetazioni per l'immobile oggetto di perizia salvo spostamento di un tramezzo interno rispetto al progetto presentato in comune ma conforme a quanto presentato in catasto.

4. *Storia catastale dell'immobile:*

- L'appartamento oggetto di perizia risulta da una maggiore consistenza edificata nell'anno 1962 con piano di Lottizzazione ed è intestato ~~ai signori [redacted]~~, ciascuno per i propri diritti, l'immobile oggetto di perizia è pervenuto per atto di compravendita rogito notaio Paolo Becchetti con sede in Civitavecchia in data 16/10/2000 rep. 41.523, raccolta 21.243 registrato al volume 1 del 02/11/2000 da ~~[redacted]~~
- ~~Allo signore [redacted]~~ con atto di compravendita rogito notaio Giuseppe Capparella con sede in Civitavecchia in data 18/06/1964 rep.

102.1031 registrato a Civitavecchia il 22/06/1964 dal ~~_____~~

- Non risulta la voltura per successione causa morte ~~_____~~ avvenuta nel 1997 pertanto il passaggio catastale che si rileva è direttamente dalla sig. ~~_____~~

- In sede di sopralluogo non sono emerse differenze di distribuzione interna rispetto a quanto accatastato mentre si ravvede uno spostamento di parete rispetto a quanto approvato che tuttavia non è determinante ai fini della valutazione.

5. *l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli* (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

- TRASCRIZIONE del 15/02/2013 - Registro Particolare 798 Registro Generale 1167 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 3624 del 12/12/2012 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- ISCRIZIONE del 11/02/2015 - Registro Particolare 132 Registro Generale 833 Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 1860/2515 del 03/02/2015 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
- TRASCRIZIONE del 08/07/2022 - Registro Particolare 5783 Registro Generale 7825 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 1334 del 06/05/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

6. *elenco delle attività svolte:*

- In data 01/08/2022 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 agosto 2022 si è fatta richiesta di accesso agli atti presso il comune di Tarquinia
- In data 25/01/2023 si è provveduto alla visura ipocatastale ed all'estrazione dei documenti
- In data 17/01/2023 si è provveduto al sopralluogo
- In date successive si è provveduto ad ulteriori visure ed accertamenti

7. *elenco dei sopralluoghi*

Sopralluogo

In data 17/01/2023, è stato effettuato il sopralluogo in Tarquinia via Luigi Bellati 6

Erano presenti oltre alla sottoscritta CTU, al Custode Avv. Andrea Riga, il quale occupa l'immobile ed il sig. _____ che, nel caso di specie ha sostituito la sottoscritta nel sopralluogo stante la difficoltà a raggiungere il quarto piano senza ascensore.

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 una palazzina per civile abitazione edificata negli anni 60

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

L'appartamento in via Luigi Bellati 6 è posto al piano quarto e copre una superficie catastale di mq. 210,00 oltre i balconi per un totale catastale di mq. 214,00

- Sup. commerciale mq. 214,00

Esternamente l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione

Dal sopralluogo è emerso quanto di seguito:

Residenza:

Stato di conservazione Ottimo

- Piano quarto senza ascensore:
 - n. 1 ingresso disimpegno
 - n. 1 soggiorno
 - n. 1 cucina abitabile
 - n. 4 camera da letto
 - n. 1 studio
 - n. 2 bagni
 - n. 2 balconi
- caratteristiche:
 - impianto di riscaldamento autonomo a gas con caldaia posta in opera post anno 2002
 - infissi interni in legno tamburato e vetri
 - infissi esterni in alluminio e vetro – nel locale soggiorno e nel locale cucina gli infissi sono stati recentemente sostituiti
 - pavimenti originali della costruzione in ottimo stato
 - radiatori piastre scaldanti in ghisa
 - rivestimenti in maioliche smaltate h cm 200
 - portoncino di ingresso in ferro e laminato legno
 - affacci sulla via Verento e sulla via Bellati
 - altezza interna dei locali cm 288

È stata accertata la conformità tra la descrizione catastale del bene e lo stato attuale. Risulta una piccola difformità rispetto a quanto approvato nel 1962 in relazione allo spostamento di un tramezzo. Tale intervento di variazione è stato registrato in catasto al primo accatastamento nell'anno 1964 nella definizione attuale. Anche dai pavimenti si può osservare che la variazione è avvenuta al momento della costruzione

L'immobile ha regolare Certificato di Abitabilità oggi Agibilità rilasciato in data 17/12/1963

Non è munito di APE (attestazione energetica)

L'immobile attualmente risulta

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 diversa 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:

Pertanto, visto anche lo stato di manutenzione può essere attribuita una vetustà di anni 30 che, come si evince dalla tabella sotto allegata è pari 0.775

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	30	0,775
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>
320.679,00	1	0.775	248.526,22

Che si arrotonda ad € 249.000,00

• **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 di € 5,00 al mq.

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 5% da cui si avrà:

$$\text{mq. } 214,00 \times \text{€}/\text{mq } 5,14 = \text{€ } 1.099,96/\text{mese} \times 12 = \text{€ } 13.199,52 \text{ annuo}$$

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: € 13.199,52 – (13.199,52 x 26,5%) = € 9.701,648

Tale valore capitalizzato darà: € 9.701,648/0.05 = € **194.032,96**

Che si arrotonda in € 195.000,00

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 € **222.000,00**

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 posto al piano quarto senza ascensore si ritiene che all'importo sopra determinato debba essere fatta la ulteriore riduzione del 10% 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:

€ 222.000,00 x 0.90 = € 199.800,00

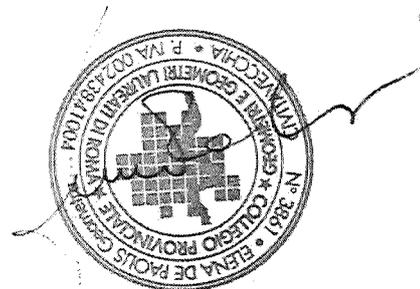
Importo arrotondabile ad € 200.000,00 (euro duecentomila/00)

Il bene oggetto di pignoramento, espletate le attività di redazione di APE può essere alienabile in unico lotto considerato il valore del debito ed il valore dell'appartamento.

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

In fede

il CTU Elena De Paolis



Civitavecchia, Gennaio 2023

MODULARIO
F. Cat. 7 315



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
20

(R. DECRETO-LEGGE 10 APRILE 1959, N. 652)

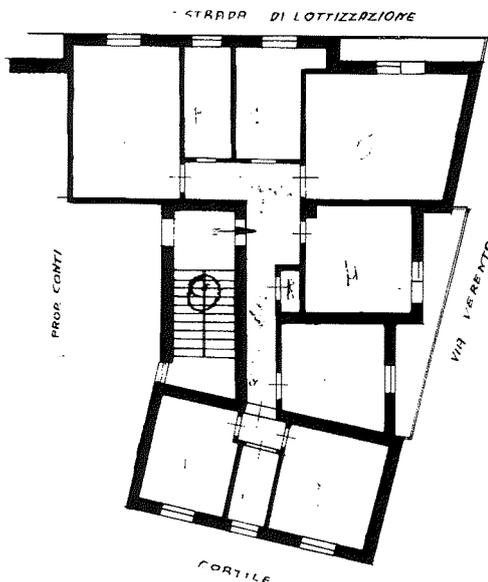
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **TARQUINIA**

Via **VERENTO**

Ditta **ALTAI MARIA**

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **VITERBO**

N° 0304353



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROVA



Compilata dal **Geometri Pontani Angelo**
(Tabella nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di **Viterbo**

DATA **9-4-64**

Firma: **Angelo Pontani**

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 25/08/1964 - Data: 01/08/2022 - n. T294318 - Richiedente:

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/08/2022 - Comune di TARQUINIA(D024) - < Foglio 73 - Particella 271 - Subaltemo 18 >
VIA F.lli BERTOLINI, 4 - 00100 VITERBO (VT) - TEL. 0767/200000

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 01/08/2022

Dati della richiesta	Comune di TARQUINIA (Codice:D024)
Catasto Fabbricati	Provincia di VITERBO Foglio: 73 Particella: 271 Sub.: 18

INTESTATI

1	
2	

Unità immobiliare dal 21/06/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		73	271	18			A/2	1	8,5 vani	Totale: 214 m ² Totale: escluse aree scoperte**,: 209 m ²	Euro 877,98	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/06/2021 Pratica n. VT0031422 in atti dal 21/06/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 11606.1/2021)
Indirizzo					VIA LUIGI BELLATI n. 6 Piano 4							
Notifica					Partita					Mod.58 -		

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune D024 - Foglio 73 - Particella 271

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		73	271	18			A/2	1	8,5 vani	Totale: 214 m ² Totale: escluse aree scoperte**,: 209 m ²	Euro 877,98	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo					VIA VERENTO Piano 4							
Notifica					Partita					Mod.58 -		

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune D024 - Foglio 73 - Particella 271