

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. 135/2023 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



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 Località Santa Severa via Vittorio Veneto n. 88, Foglio 21 part. 928 sub 21 e particelle 939 e 940 corte. Appartamento su quattro piani Categoria A/2 di Classe 2 con consistenza vani 7 superficie Catastale mq 110 Rendita € 976.10.

Gli immobili sono intestati alla ditta Catastale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx proprietari ciascuno per ½ in regime di separazione dei beni

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 precedente 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 precedente non ha depositato l'estratto catastale attuale relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento e l'estratto catastale

storico. Né come mappa catastale né come certificazione. Il documento relativo alla certificazione storica è stato prodotto dallo scrivente CTU

3. Storia della proprietà dell'immobile:

- Ai signori xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, ciascuno per i propri diritti, l'immobile oggetto di perizia è pervenuto per atto di compravendita rogito notaio Colizzi Livio con sede in Roma in data 28/07/2006 rep. 34501 da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- AI Signori xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx è pervenuto per denuncia di successione per causa morte del 16/09/2001 registrato a Civitavecchia il 18/03/2002 Volume 42 n. 46 causa morte del sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- Al signor xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx l'immobile è pervenuto per costruzione in quanto titolare del titolo edilizio

• Storia edilizia dell'immobile:

- In data 21/10/1974 è stata rilasciata dal Comune di Santa Marinella la Licenza Edilizia n. 9 relativa alla edificazione di un complesso immobiliare con Licenza intestata ai signori xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- In data 22/11/74 la licenza è stata volturata a nome di Bagnoli Rodolfo
- In data 15/12/76 è stata approvata la prima variante alla licenza n. 9
- In data 31/01/1978 è stata approvata ulteriore variante alla licenza n. 9
- In data 07/12/1976 è stata approvata ulteriore variante alla licenza n. 9
- In data 19/10/1979 è stata approvata ulteriore variante alla licenza n. 9 da quel momento chiamata Concessione in virtù delle legge 10/77 che trasformava la Licenza in Concessione
- In data 19/12/1985 è stata rilasciata Autorizzazione di Abitabilità relativa al villino "A"
- In data 2018 è stata presentata denuncia per diversa distribuzione di spazi interni

Alla data del sopralluogo non risultano superfetazioni per l'immobile oggetto di perizia salvo la realizzazione di un bagno al piano seminterrato realizzato nel locale adibito a ripostiglio sia rispetto al progetto presentato in comune sia a quanto presentato in catasto.

4. Storia catastale dell'immobile:

- L'appartamento oggetto di perizia risulta da una maggiore consistenza edificata negli anni 70 con ultimazione lavori nel 1984 dal xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx a lui intestata all'impianto del meccanografico del 10/06/1987
- Per causa di morte del xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx del 16/09/2001 l'immobile è stato intestato ai Signori xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

- Sup. commerciale mq. 110,00

Esternamente l'immobile si presenta in buono stato di manutenzione

Stato di conservazione Ottimo - Dal sopralluogo è emerso quanto di seguito:

Piano Seminterrato:

- n. 1 Cantina
- n. 1 Ripostiglio
- n. 1 Bagno
- n. 1 Veranda

Piano Terra:

- n. 1 ingresso disimpegno
- n. 1 soggiorno
- n. 1 cucina
- n. 1 bagno
- n. 1 balcone
-

Piano Primo:

- n. 1 disimpegno/K
- n. 2 camera da letto
- n. 1 bagno
- n. 1 terrazza

Piano Secondo:

- n. 1 locale disimpegno
- n. 1 terrazza a livello
- caratteristiche:
 - impianto di riscaldamento non presente
 - infissi interni in legno tamburato
 - infissi esterni in alluminio e vetro
 - pavimenti in maiolica
 - rivestimenti in maioliche smaltate
 - portoncino di ingresso in laminato legno
 - affacci sulla via Veneto e sulla corte esterna

Alla data del sopralluogo risultano superfetazioni per l'immobile oggetto di perizia per la realizzazione di un bagno al piano seminterrato realizzato nel locale adibito a ripostiglio.

Tale superfetazione può essere risolta presentando una CILA tardiva con il pagamento della Sanzione di legge e gli oneri di segreteria per complessivi € 1.200,00 oltre la parcella del professionista da valutare

L'immobile ha regolare Certificato di Abitabilità oggi Agibilità rilasciato in data 19/12/1985

Non è munito di APE (attestazione energetica)

L'immobile attualmente risulta occupato non come abitazione principale dal
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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 Località Santa Severa, via via Vittorio Veneto 88 Foglio 21 part. 928 sub 21 e particelle 939 e 940 per la corte esclusiva Appartamento su quattro piani int. Categoria A/2 di classe 2 consistenza vani 7 superficie Catastale mq 110 Rendita € 976.10.

Gli immobili sono intestati alla ditta Catastale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Pertanto:

<i>INDIRIZZO</i>	<i>CAT.</i>	<i>CLAS</i>	<i>CONS. Mq</i>	<i>SUP. MQ</i>	<i>R.C.</i>	<i>COEFF.</i>	<i>VALORE CATASTALE €</i>
Via V. Veneto 88	A/2	2	7	110	976,10	126,5	123.476,65

- **Valutazione per stima diretta**

Nel caso di specie l'immobile in Santa Severa non è libero da persone e/o cose in quanto utilizzato come abitazione secondaria dal sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

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	110,00	€ 2.325,00	255.750,00

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		1	

Dovrà essere altresì applicato il coefficiente di riduzione dato dalla vetustà dell'immobile ultimato nel 1985. L'appartamento è stato ristrutturato negli anni per alcune parti pur mantenendo le caratteristiche dell'epoca della costruzione

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 0.76

<i>Coefficienti di Vetustà</i>							
<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	33	0,76
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>
255.750,00	1	0.76	194.370,00

Che si arrotonda ad € 195.000,00

• **Valutazione con metodo analitico**

Per la determinazione del valore commerciale del locale si procedere 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 presso medio di € 7,90

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.% da cui si avrà:

$$\text{mq. } 110,00 \times \text{€}/\text{mq } 7,90 = \text{€ } 869,00/\text{mese} \times 12 = \text{€ } 10.428,00 \text{ annuo}$$

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%

