

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. 65/2024 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

[REDACTED]

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. Palmaccio Stefano e notificato a mezzo PEC il 13/05/2024 accettato con trasmissione telematica in data 20/05/2024 redige la presente perizia stragiudiziale

Identificazione Catastale dell'immobile: immobile in Piazza Degli Olivi 18 Piano 4° in Catasto al foglio 23 part. 68 sub 503 Cat.A2 di 4 Vani Rendita € 392,51

L'immobile è intestato alla ditta Catastale proprietari ciascuno per ½ in regime di separazione dei beni i sigg [REDACTED]

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



1. Storia edilizia dell'immobile:

- Con Concessione Edilizia n. 60 del 12/01/1987 è stata rilasciata dal Comune di Bracciano autorizzazione alla edificazione di n. 1 edificio residenziale con attività commerciali nella Lottizzazione Convenzionata denominata "Bracciano due"
- Con Concessione Edilizia n. 65 del 11/07/1990 è stata rilasciata dal Comune di Bracciano autorizzazione in variante alla edificazione di n. 1 edificio residenziale con attività commerciali nella Lottizzazione Convenzionata denominata "Bracciano due"
- Con Concessione Edilizia n. 6 del 05/01/1993 è stata rilasciata dal Comune di Bracciano autorizzazione in variante alla edificazione di n. 1 edificio residenziale con attività commerciali nella Lottizzazione Convenzionata denominata "Bracciano due"
- In data 31/07/1993 con prot. n. 2075 è stata rilasciata Autorizzazione di Abitabilità n. 2 riferita ai locali residenziali
- In data 01/04/2004 con Prot. 10186 [REDACTED] allora proprietaria dell'immobile, ha presentato al comune di Bracciano istanza per la Sanatoria ai sensi dell'art. 32 della Legge 326 del 24/11/2003 con il pagamento sia delle sanzioni sia degli oneri di Legge

2. Storia della proprietà e catastale dell'immobile:

1. Con atto di Compravendita Rep. 68634 del 24/02/1998 notaio Giorgi Giorgio di Roma [REDACTED] due con sede in Roma la piena proprietà di due locali servizi posti al piano quarto dell'immobile di maggiore consistenza di Piazza degli Olivi 18
 2. Con atto di Compravendita Rep. 8522 del 11/05/2004 del Notaio Taddei Alessandro con sede in Cerveteri, [REDACTED] l'immobile come ora rappresentato in virtù di titolo edilizio che ne ha approvato la fusione ed il cambio di destinazione
 3. Con atto di Compravendita Rep. 18404 del 30/03/2006 notaio Verde Camillo con sede in Roma [REDACTED] vende l'immobile [REDACTED] in proprietà ½ cadauno che ne detengono attualmente il possesso e la proprietà
3. ***l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli*** alla data del 28/06/2024(ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

1. TRASCRIZIONE del 26/05/2004 - Registro Particolare 17319 Registro Generale 28262 Pubblico ufficiale TADDEI ALESSANDRO Repertorio 8522/4067 del 11/05/2004
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. TRASCRIZIONE del 06/04/2006 - Registro Particolare 11469 Registro Generale 20931 Pubblico ufficiale VERDE CAMILLO Repertorio 18404/12580 del 30/03/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA



3. ISCRIZIONE del 06/04/2006 - Registro Particolare 6117 Registro Generale 20932 Pubblico ufficiale VERDE CAMILLO Repertorio 18405/12581 del 30/03/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

4. TRASCRIZIONE del 15/04/2024 - Registro Particolare 15115 Registro Generale 20259 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 655 del 04/03/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4. *elenco delle attività svolte:*

- In data 21/05/2024 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 21/05/2024 si è fatta richiesta di accesso agli atti presso il comune di Bracciano
- In data 13/06/2024 si ha avuto accesso agli atti presso il Comune di Bracciano ed è stata estratta copia della documentazione presente in fascicolo
- In data 18/06/2024 si è provveduto al sopralluogo
- In date successive si è provveduto ad ulteriori visure ed accertamenti
- In data 28/06/2024 si è provveduto alla visura ipocatastale ed all'estrazione dei documenti

5. *elenco dei sopralluoghi*

Sopralluogo

In data 18/06/2024, è stato effettuato il sopralluogo in Bracciano Piazza degli Olivi 18 al quanto piano.

Si rappresenta che l'ascensore serve fino al piano terzo e pertanto il piano quarto si raggiunge attraverso le scale

Erano presenti oltre alla sottoscritta CTU, al Custode dott. Antonio Arseni il signor ██████████ che occupa l'immobile come abitazione principale per se e per il figlio come da certificato di residenza allegato

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

Si è riscontrato una diversa altezza nei vari locali abitati, in taluni punti non accessibili

La luminosità è scarsa in quanto alcuni ambienti sono con finestre che aprono sulla chiostra, altri ambienti hanno il vasistas a soffitto

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

L'immobile copre una superficie catastale lorda di mq. 112,00

Eseguite le misurazioni di rito e la ricognizione dello stato dei luoghi, apportati i dovuti correttivi relativamente alle altezze interne dell'abitazione che in talune zone sono inferiori a quanto previsto per la agibilità, si arriva ad un superficie commerciale di mq. 103.6 come da schema che si allega di seguito



Descrizione	Sup. Catastale	Sup. Calpest.	Sup Comm.	Coeff. Corr. %	Sup di Calcolo
Piano Quarto		74,00	114,00	1	88,00
Sup h meno di 1,80		26,00	26,00	60	15,60
	112,00				103,60

Per Complessivi mq. 103,00

L'immobile è posto al piano quarto di un edificio di maggiore consistenza, edificato a seguito di Piano di Lottizzazione Convenzionata denominata Bracciano Due

Stato di conservazione Buono - Dal sopralluogo è emersa la diversa distribuzione interna dell'immobile:

Piano Quarto

- ingresso soggiorno (open space) con angolo cottura
- n. 3 camere da letto
- n. 1 bagno
- n. 2 Ripostigli

caratteristiche:

- impianto di riscaldamento con stufa a pellet nella zona di pranzo soggiorno e raffrescamento con condizionatore sempre posto nel locale soggiorno pranzo
- infissi interni in legno tamburato
- infissi esterni in PVC e vetro camera invece per quanto riguarda gli abbaini gli infissi sono in legno
- pavimenti in maiolica
- rivestimenti in maioliche smaltate h. mt 2.20
- portoncino di ingresso in laminato legno

Non è stata accertata la conformità tra la descrizione catastale del bene, e lo stato dei luoghi l'appartamento ha alcune modifiche interne che sembra non siano state denunciate ma che comunque non comportano aumento di superfici e/o volumi si possono definire "diversa distribuzione di spazi interni" che comunque non garantisce la conformità del bene

I lavori sono stati ultimati ad aprile dell'anno 1993 pertanto alla data odierna l'immobile ha 31 anni di vetustà

Il certificato di agibilità dell'immobile è stato rilasciato in data 31/07/1993 quando ancora l'attuale immobile era costituito da n. 2 locali a servizio degli appartamenti del piano terzo con destinazione locale servizio

Non è munito di APE (attestazione energetica) è comunque non conforme a quanto previsto dalla direttiva (UE) 2024/1275 sulla prestazione energetica



nell'edilizia anche nella considerazione degli scarsi mezzi di riscaldamento e raffrescamento rinvenuti in loco e questo comporta che, qualora non saranno eseguiti lavori di miglioramento energetico nel 2030 l'immobile non sarà più vendibile.

Allo stato attuale si considera un deprezzamento pari al 15% del valore dell'immobile per l'adeguamento a quanto previsto dalla Direttiva Europea.

Tale deprezzamento è stato valutato considerando i lavori necessari a rendere l'immobile ad emissione zero o quasi zero con emissioni in loco di carbonio da combustibili fossili e un quantitativo pari a zero, o molto basso, di emissioni operative di gas a effetto serra;

Dovrà essere redatto progetto affinché il consumo annuo di energia sia coperto da energia da fonti rinnovabili, possibilmente generata in loco visto lo spazio sufficiente, con efficiente sistema di teleriscaldamento e teleraffrescamento o da energia da fonti prive di carbonio.

Nel caso potrebbe trattarsi di un progetto che preveda la produzione di energia solare sulla base dell'irraggiamento solare del sito, consentendo l'installazione successiva di tecnologie solari efficienti sotto il profilo dei costi.

L'immobile attualmente risulta occupato come abitazione principale e residenza dal signor [REDACTED] e dalla Signora [REDACTED] come da certificazioni in allegato.

6. 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.

Altra metodologia applicata è la valutazione in base alla Rendita Catastale che comunque si discosta rispetto ai valori reali

Si è altresì proceduto alla determinazione del Valore di mercato attraverso l’analisi analitica della capitalizzazione del reddito derivato da un canone di affitto, preso in in comparazione e sulla base del mercato

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. 115.5 in quanto i sigg. intestatari possiedono e risiedono nell’immobile

L’immobile in oggetto, in Bracciano, Piazza degli Olivi civico 18 Piano 4° in Catasto al foglio 23 part. 68 sub 503 Cat.A2 di 4 Vani sup mq. 112 Rendita € 392,51

L’immobile è intestato alla ditta Catastale proprietari ciascuno per ½ in regime di separazione dei beni i sigg. [REDACTED]

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>
Piazza degli Olivi 18	A/2	2	4	112	392.51	115,5	45.334.91

- **Valutazione per stima diretta**

Nel caso di specie l’immobile in Bracciano non è libero da persone e/o cose in quanto residenza dei signori intestatari

Da indagini di mercato effettuate presso agenzie immobiliari, verificato l’andamento dei prezzi di mercato ed osservato il Borsino Immobiliare del Comune di Bracciano si applica il prezzo medio al mq. in € 1.650,00 come se l’immobile fosse di nuova edificazione e si avrà:



<i>Importi di mercato</i>	<i>Mq.</i>	<i>Prezzo applicato</i>	<i>Valore A Nuovo €</i>
€ 1.650,00	103.00	€ 1.650,00	169.950,00

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 1993.

Pertanto, visto anche lo stato di manutenzione può essere attribuita una vetustà di anni 31 che, come si evince dalla tabella sotto allegata è pari 0.77

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	31	0.77
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>
169.950,00	0.9666	0.077	126.490.72

Che si arrotonda ad € 127.000,00

• **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 € 4.21 al mq. ad € 20.32 al mq. Si assume il prezzo medio di € 6.5 stante il fatto delle altezze interne e dell'ascensore che non sbarca al piano quarto

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:

$$\text{mq. } 103,00 \times \text{€}/\text{mq } 6.5 = \text{€ } 667,50/\text{mese} \times 12 = \text{€ } 8.034,00 \text{ annuo}$$

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 6%
 - 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 **28,5 %**

$$\text{Da cui si avrà: } \text{€ } 8.034,00 - (8.034,00 \times 28,5\%) = \text{€ } 5.744,71$$

$$\text{Tale valore capitalizzato darà: } \text{€ } 5.744,71/0.05 = \text{€ } 114.880,00$$

Che si arrotonda in € 115.000,00

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 **€ 121.000,00**

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

Tale valore dovrà essere ridotto di una percentuale pari al 15% in relazione alla Direttiva Europea Casa Green pertanto si avrà:

$$\text{€ } 121.000,00 \times 0.85 = \text{€ } 102.850,00$$



A seguito dell'analisi effettuata, considerato che l'immobile è occupato, in buone 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:

$$€ 102.850,00 \times 0.95 = € 977.075,00$$

Importo arrotondabile ad € 100.000,00 (euro centomila/00)

Conclusioni:

Il bene oggetto di pignoramento, espletate le attività di redazione di APE, di C.I.L.A. in sanatoria per la diversa distribuzione di spazi interni e di variazione catastale relativamente sempre alla diversa distribuzione di spazi interni, risolto il debito con il condominio di cui non si conosce l'importo, può essere alienabile ovviamente decurtando dal valore il debito Condominiale e le spese tecniche per l'APE e la regolarizzazione edilizia e catastale, può essere alienabile anche se abitato dagli intestatari con figli minori

Le spese tecniche, i diritti e le sanzioni per la redazione di APE e per la redazione di C.I.L.A. in sanatoria e la successiva variazione Catastale ammontano a circa € 3.000,00

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

In fede

il CTU Elena De Paolis



Civitavecchia, Luglio 2024

