

Tribunale di Civitavecchia

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **RGE 50/2026**
PROMOSSA DA: CRÉDIT AGRICOLE ITALIA S.p.A.
CONTRO: XXXXX XXXXX

RELAZIONE SINTETICA E PROVVISORIA DI CONSULENZA TECNICA

PREMESSA

La sottoscritta Dott. Arch. Lucia Domenica Simeone, nata a Sant'Arcangelo (PZ) il 11/12/1966 e residente a Ladispoli con studio in via dei Campi Fioriti 11/C, iscritta all'Albo degli Architetti di Roma e Provincia al n° 20308 sezione A, all'Albo Nazionale CTU al n. 14 del 05/02/2024, proveniente dall'Albo CTU del Tribunale Ordinario di Civitavecchia al n. 6 del 28/05/2018, nominata C.T.U. Esperto Stimatore nella esecuzione immobiliare in intestazione, con provvedimento di nomina del 12 giugno 2026 ed accettazione telematica dell'incarico del 15 giugno 2026, in accordo con il nominato Custode Avv. Samuele Foffi fissava l'inizio delle operazioni peritali al 24/06/2026. In espletamento dell'incarico ricevuto e sulla base degli accertamenti accuratamente effettuati ad oggi il sottoscritto CTU ha redatto una sintetica e provvisoria relazione tecnica finalizzata ad indicare il valore del compendio pignorato, salvo modifiche sempre possibili, all'esito degli accertamenti effettuati.

La seguente Relazione Sintetica è stata redatta in conformità a quanto previsto nel provvedimento d'incarico ricevuto che al punto 2) recita:

*... **depositi** entro **sessanta giorni** dall'accettazione dell'incarico nel fascicolo telematico una relazione sintetica e provvisoria sulla base delle caratteristiche generali dello stesso e del confronto con altri immobili aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella zona di interesse, e oggetto di compravendite recenti, finalizzata all'individuazione di possibili offerenti ex art 569 bis c.p.c., nella quale sia descritto il compendio pignorato e ne sia indicato in misura fissa il valore, come pronosticabile sulla base degli accertamenti svolti, salvo modifiche sempre possibili all'esito del completamento dell'incarico.*

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva consiste in un appartamento ubicato al primo piano nel centro storico del Comune di Tarquinia (VT) con un locale magazzino pertinenziale posto al piano terra dello stesso edificio.

Di seguito si riportano le superfici riscontrate:

DESCRIZIONE APPARTAMENTO							
COMUNE			Tarquinia (VT)				
VIA/CIVICO/PIANO			Via Menotti Garibaldi 14, P. Primo e P. Terra				
APPARTAMENTO			UNITA' AMBIENTALE			SUPERFICIE CALPESTABILE	
PIANO PRIMO			Cucina			Mq 20,48	
			Disimpegno			Mq 5,34	
			Bagno			Mq 3,61	
			Soggiorno/pranzo			Mq 30,00	
			Camera 1			Mq 20,13	
			Camera 2			Mq 8,65	
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE						Mq 88,21	
TOTALE SUPERFICIE LORDA						Mq 110,53	
PERTINENZE							
PIANO TERRA			Magazzino			Mq 9,00	
CONFINI APPARTAMENTO							
L'appartamento affaccia su Via Menotti Garibaldi, su via Felice Cavallotti, sulla proprietà del Comune di Tarquinia, ha il pianerottolo comune con la proprietà XXXXX e/o aventi causa, salvo altri.							
DATI CATASTALI APPARTAMENTO							
Foglio	P.IIa	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	R. Catastale
72	245	6	A/3	2	5 vani	Totale: 120 m² Totale: escluse aree scoperte 120 m²	€ 503,55
Indirizzo: Via Menotti Garibaldi n. 14 Piano T – 1							
CARATTERISTICHE INTERNE							
L'immobile è ubicato in via Menotti Garibaldi 14, nel Comune di Tarquinia (VT). L'accesso alla proprietà avviene tramite un androne comune: al piano terra, sulla destra, si trova un locale magazzino adibito a deposito, bene accessorio indiretto dell'appartamento sovrastante. Sempre al piano terra si trovano le scale che conducono al piano primo, dove a sinistra del pianerottolo si trova l'ingresso all'abitazione. Dal portoncino d'ingresso si accede ad un locale soggiorno, che risulta collegato alla cucina, ad un piccolo disimpegno che porta ad una camera da letto e un bagno e ad una cameretta. Come dettagliato nel verbale sottoscritto in fase di sopralluogo, l'appartamento versa in pessime condizioni manutentive ed igienico-sanitarie. Le pavimentazioni, di diverse tipologie, prevalentemente in ceramica, presentano fratturazioni, lesioni e mancanze di elementi in più punti. Le pareti risultano tinteggiate, in bagno e in cucina è presente un rivestimento verticale in piastrelle di ceramica. Gli infissi esterni sono realizzati in legno con vetro singolo, protetti da imposte in alluminio, ad esclusione della cucina che presenta le imposte in legno. Anche le porte interne sono in legno verniciato, il tutto di tipo economico con evidenti segni di usura. Sia le pareti perimetrali che i soffitti a volte presentano evidenti tracce di umidità e importanti distacchi di intonaco e del film pittorico, localizzati in particolar modo all'interno del locale bagno. Per quanto concerne la dotazione impiantistica si rileva l'impianto elettrico, con conduttori a vista in alcuni punti, impianto termico e idrico sanitario con riscaldamento garantito da radiatori in ghisa alimentati da una caldaia autonoma utilizzata anche per la produzione di acqua calda sanitaria, ubicata nel magazzino posto al piano terra dell'immobile. Nel locale cucina si riscontra la presenza di 2 bombole di GPL per uso domestico, con date di ricollaudò previste rispettivamente per gli anni 2034 e 2035. Il magazzino ubicato al piano terra, risulta di forma irregolare, con pareti e soffitti intonacati, pavimentato, solo parzialmente ispezionabile a causa del significativo accumulo di arredi e materiali vari che impediscono il passaggio.							

La situazione riscontrata appare diversa rispetto alla planimetria d'impianto, quindi allo stato attuale in mancanza del titolo edilizio, ai fini della stima sono stati considerati 9 mq, corrispondenti alla superficie riportata nella planimetria di primo impianto rilasciata dall'Agenzia del Territorio di Viterbo.

CARATTERISTICHE ESTERNE

L'unità immobiliare è ubicata all'interno del perimetro del centro storico del Comune di Tarquinia (VT), con accesso dal civico n. 14 di via Menotti Garibaldi, tramite un portoncino in legno, da un androne comune attraverso le scale si accede al piano primo. Esternamente l'immobile si presenta in discrete condizioni manutentive, si sviluppa su due piani fuori terra, con tetto a tegole e sottostante orditura in legno.

STIMA PROVVISORIA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Dalle ricerche effettuate finora dagli uffici competenti del Comune di Tarquinia non risultano titoli edilizi. Tuttavia, ai sensi del DPR 380/01, art. 9-bis, co. 1-bis: *...Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti...* Essendo la planimetria di primo impianto l'unico documento che attesta l'effettiva consistenza originaria dell'immobile (presumendo che l'effettivo stato dei luoghi fosse quello rappresentato), il sottoscritto ha ricevuto tale documentazione dall'Agenzia del Territorio di Viterbo, da cui risulta che la proprietà immobiliare è stata accertata in data 27/11/1939.

Pertanto, in attesa di una risposta ufficiale da parte dell'Ente, e ipotizzando l'assenza dei titoli edilizi, lo stato legittimo è stato individuato nella planimetria catastale di primo impianto. Le superfici dell'appartamento coincidono sostanzialmente con quelle rilevate in fase di sopralluogo, ad eccezione di un cambio di destinazione d'uso (da camera a cucina). Per il magazzino si è constatato una diversa sagoma e superficie rispetto alla planimetria d'impianto, quindi l'Esperto, ai fini della stima, ha calcolato esclusivamente le superfici del locale magazzino così come riportate nella planimetria d'impianto.

Quindi al fine di determinare i parametri tecnici del bene oggetto di stima, ovvero la sua superficie (mq), il sottoscritto Esperto, in fase di sopralluogo ha eseguito dette misurazioni da cui ha poi determinato la superficie commerciale risultante dalla somma della superficie lorda e della superficie ponderata della pertinenza (magazzino), secondo il seguente criterio di cui al DPR del 23 marzo 1998 n. 138:

APPARTAMENTO superficie così calcolata:

- ✓ al 100% dei muri interni e di quelli perimetrali non comunicanti fino a un massimo di 50 cm di spessore;
- ✓ al 50% dei muri perimetrali comunicanti fino a un massimo di 25 cm di spessore.

PERTINENZE: magazzino non comunicante con i locali principali, superficie così calcolata:

- ✓ al 100% dei muri interni e di quelli perimetrali non comunicanti fino a un massimo di 50 cm di spessore ponderazione al 25%;

determinando la superficie commerciale di seguito riportata:

LOTTO UNICO			
SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO con MAGAZZINO pertinenziale			
IMMOBILE		SUP. LORDA mq	RAGGUAGLIAMENTO (DPR n. 138/1998)
APPARTAMENTO P. PRIMO		110,53	100% muri perimetrali
PERTINENZA P. TERRA	Magazzino	9,00	25%
SUPERFICIE COMMERCIALE in cifra tonda mq			113,00

METODI DI STIMA UTILIZZATI

Nell'attuale momento critico del mercato immobiliare, si ritiene limitativo valutare un bene con una semplice stima sintetica basata su sommari confronti spesso non regolati da una reale richiesta del mercato attuale, pertanto al fine di stimare il bene, tenendo conto dei molteplici parametri anche reddituali che ad oggi condizionano il mercato, si è adottato un sistema valutativo basato sulla determinazione quale media dei risultati ottenuti con due diversi metodi e cioè: in base al VALORE DI MERCATO ed alla CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO. Il VALORE DI MERCATO è individuato come media dei prezzi ricavati da bollettini ufficiali di beni simili (OMI) e di valutazioni locali di beni individuati in un preciso aggregato immobiliare simile (immobili comparabili); il valore di CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO è calcolato sulla base del potenziale canone locativo annuo del bene e dei coefficienti di rendimento medi applicabili nella medesima area di mercato. Tale metodologia consente di considerare in modo equilibrato sia la prospettiva patrimoniale sia quella reddituale, offrendo un valore stimato più aderente alla realtà economica del momento.

METODO 1: VALORE DI MERCATO

DESCRIZIONE METODO: si basa sull'analisi dei valori medi delle quotazioni OMI dell'Agenzia del Territorio del secondo semestre 2025 e sullo studio di valutazioni locali; quest'ultimo esamina beni simili per localizzazione, destinazione d'uso, categoria catastale, tipologia edilizia dai quali si estrapola un insieme di immobili di confronto simili (n. 3 Comparabili), contrattati di recente (2025) e di prezzo noto ricadenti nello stesso segmento di mercato.

TIPOLOGIA IMMOBILE	MERCATO DI RIFERIMENTO	Valori di mercato €/mq		Prezzo medio/mq																												
		Min	Max																													
APPARTAMENTO	OMI (2° semestre 2025)	€ 1.200,00	€ 1.500,00	€ 1.350,00																												
Superficie mq 113	VAL. LOCALI	TABELLA COMPARABILI		€ 1.300,00																												
<table><tr><th colspan="4">TABELLA COMPARABILI</th></tr><tr><th></th><th>A</th><th>B</th><th>C</th></tr><tr><td>Data</td><td>05/2025</td><td>07/2025</td><td>04/2025</td></tr><tr><td>Prezzo</td><td>€ 50.000,00</td><td>€ 95.000,00</td><td>€ 125.000,00</td></tr><tr><td>Sup. Cat. Tot.</td><td>Mq 38,00</td><td>Mq 84,00</td><td>Mq 93,00</td></tr><tr><td>Prezzo medio (€/mq)</td><td>1.315,79</td><td>1.130,95</td><td>1.344,09</td></tr><tr><td colspan="4">Prezzo medio con arrotondamento: € 1.300,00</td></tr></table>					TABELLA COMPARABILI					A	B	C	Data	05/2025	07/2025	04/2025	Prezzo	€ 50.000,00	€ 95.000,00	€ 125.000,00	Sup. Cat. Tot.	Mq 38,00	Mq 84,00	Mq 93,00	Prezzo medio (€/mq)	1.315,79	1.130,95	1.344,09	Prezzo medio con arrotondamento: € 1.300,00			
TABELLA COMPARABILI																																
	A	B	C																													
Data	05/2025	07/2025	04/2025																													
Prezzo	€ 50.000,00	€ 95.000,00	€ 125.000,00																													
Sup. Cat. Tot.	Mq 38,00	Mq 84,00	Mq 93,00																													
Prezzo medio (€/mq)	1.315,79	1.130,95	1.344,09																													
Prezzo medio con arrotondamento: € 1.300,00																																
Media dei due valori: € 1.325,00/mq																																
STIMA VALORE DI MERCATO € 149.725,00																																

METODO 2: CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

DESCRIZIONE METODO: Attraverso l'analisi dei mercati ufficiali e delle valutazioni locali dell'area in cui insiste l'immobile, si individua il più probabile valore locativo scaturito dalla media delle valutazioni e volto alla determinazione della redditività del bene.

TIPOLOGIA IMMOBILE	MERCATI DI RIFERIMENTO	Valori di mercato €/mq			Stima mensile
		Min.	Max	Val. medio	
APPARTAMENTO	OMI (2° semestre 2025)	€ 4,50	€ 5,40	€ 4,95	€ 559,00
Superficie mq 113	VALORI LOCALI	€ 4,00	€ 6,00	€ 5,00	€ 565,00
STIMA CANONE MENSILE					€ 562,00
Stima canone annuo					€ 6.744 (562 x 12)
Spese manutenzione-servizi-improduttività ecc. al 25%					€ 1.686,00
Reddito netto (canone annuo - spese)					€ 5.058,00
Tasso di capitalizzazione medio					4,41 %
VALORE DI CAPITALIZZAZIONE (VC = Rn / T) € 114.650,00					

Così ad ottenere:

VALORE DI MERCATO	€ 149.725,00
VALORE DI CAPITALIZZAZIONE	€ 114.650,00
MEDIA DEI VALORI OTTENUTI TRA I DUE DIFFERENTI METODI	€ 132.187,50

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Il valore di mercato dato dalla media dei valori ottenuti con i due differenti metodi viene "personalizzato" mediante l'utilizzo di coefficienti CORRETTIVI che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile evidenziando le peculiarità intrinseche ed estrinseche del bene secondo il criterio "Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa e la tabella che segue e il seguente calcolo: Val. di mercato = Media dei valori x indice correttivo.

TABELLA COEFFICIENTI CORRETTIVI (Italian Property Valuation Standard edito da Tecnoborsa)		
		COEFFICIENTE DI MERITO
STATO DI CONSERVAZIONE	Da ristrutturare	- 0,15
EDIFICIO	Oltre 40 anni normale	0,00
ESPOSIZIONE E VISTA	Esterna	0,05
LUMINOSITA'	Poco luminoso	- 0,05
PIANO	Piano 1° senza ascensore	- 0,10
STATO LOCATIVO	Abitazione locata a canone libero	- 0,20
	INDICE CORRETTIVO (1 + coefficiente di merito)	0,55
VALORE DI MERCATO		€ 72.703,13

VALORE DI MERCATO LOTTO UNICO Appartamento con magazzino pertinenziale			
IDENTIFICATIVI CATASTALI	MQ	€/MQ	VALORE DI MERCATO
f. 72 p.lla 245 sub 6	113	646,00	€ 73.000,00
DETRAZIONI			
Per regolarizzazione urbanistica e catastale	Ad oggi si stimano in circa € 2.000,00 i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale dovuti a causa del cambio di destinazione d'uso riscontrato tra cucina e camera, per la presentazione di una pratica SCIA. Tali costi saranno meglio definiti nella relazione di consulenza tecnica che si depositerà a seguito dei riscontri ricevuti dagli uffici competenti.		
ALTRI TIPI DI DETRAZIONI			
Assenza di garanzia per vizi del bene venduto (10%)		€ 7.300,00	
VALORE DI MERCATO LOTTO UNICO APPARTAMENTO con MAGAZZINO di pertinenza (detratti i costi di regolarizzazione urbanistica ad oggi quantificabili)			
IDENTIFICATIVI CATASTALI	MQ	€/MQ	VALORE DI MERCATO
f. 72 p.lla 245 sub 6	113	646,00	€ 71.000,00

Il presente elaborato peritale provvisorio si deposita telematicamente in data odierna nei tempi stabiliti nel provvedimento d'incarico. In assolvimento al mandato conferito e sulla base degli accertamenti sino ad oggi effettuati, si indica il valore del compendio pignorato, salvo possibili modifiche all'esito del completamento delle operazioni peritali, essendo il sottoscritto attualmente in attesa di riscontro da parte degli uffici comunali circa la presenza/assenza di titoli edilizi.

Ladispoli, 23 luglio 2026

IL CONSULENTE TECNICO - ESPERTO STIMATORE
Arch. Lucia Domenica Simeone