



TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

CONTENZIOSO CIVILE

PROCEDURA: **R.G. 1486/2023**

ATTORE:

CONVENUTO PRINCIPALE:

CONVENUTO SECONDARIO:

GIUDICE: **DOTT. STEFANO PALMACCIO**

C.T.U.: **ARCH. MARCO GAGLIARDI**



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA





Premessa

Il 16.01.2025, in sede di udienza, il sottoscritto Arch. Marco Gagliardi iscritto all'albo degli Architetti di Roma e provincia al n° 15161 è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio e gli sono stati affidati i seguenti quesiti:

1. *si esprima sulla congruità all'attualità del valore attribuito al compendio immobiliare pignorato nella perizia di stima depositata il 10/10/2017 nella procedura esecutiva immobiliare RGE 94/2016*

2. *di concerto con il custode giudiziario nominato nella procedura 94/2016 RGE,*

a) *verifichi lo stato del procedimento penale cui afferisce il sequestro preventivo trascritto il 02/08/2019 Registro generale n. 8430 Registro particolare n. 6357;*

b) *previa autorizzazione dell'autorità giudiziaria penale, acquisisca gli atti del giudizio penale da cui si evince la fattispecie di reato per cui è stato disposto il sequestro preventivo, oscurando i nominativi di ogni persona diversa dal debitore esecutato;*

dopo aver accettato l'incarico per via telematica, il Giudice all'udienza del 27.02.2025:

- fissava l'inizio delle operazioni peritali per l'11.03.2025 alle ore 10.00 presso i luoghi di causa;
- concedeva il termine di 60 giorni, a decorrere dall'inizio delle operazioni peritali, per la trasmissione della relazione tecnica alle parti;
- concedeva alle parti 15 giorni per la successiva trasmissione al CTU delle osservazioni alla relazione tecnica;
- concedeva ulteriore termine di 15 giorni al CTU per il deposito della relazione tecnica con allegate le osservazioni delle parti e una sintetica valutazione sulle stesse;

Svolgimento operazioni peritali

Il giorno 11.03.2025 alle ore 10:00, come da incarico ricevuto, il sottoscritto si presentava infruttuosamente presso l'immobile di via Umberto I n°16 in Tarquinia in quanto nessuno dei soggetti in causa era presente né tantomeno altri che potessero consentire l'accesso all'appartamento suddetto.

Il giorno 11.03.2025 inviavo tramite pec una nuova data per l'inizio delle operazioni peritali (ore 10:00 del 19.03.2025) presso l'immobile di Via Umberto I n° 16 in Tarquinia.

Il 19.03.2025 alle ore 10:00 veniva eseguito il sopralluogo presso l'immobile sopramenzionato (allegato 1) constatando che l'immobile è nello stesso stato planimetrico e manutentivo di quanto valutato nel 2017.

QUESITO N° 1:

Si esprima sulla congruità all'attualità del valore attribuito al compendio immobiliare pignorato nella perizia di stima depositata il 10/10/2017 nella procedura esecutiva immobiliare RGE 94/2016.

Il valore attribuito al compendio immobiliare nella stima depositata il 10/10/2017 oggi non risulta più congruo in quanto i valori al mq di vendita del secondo semestre del 2024 sia del Borsino immobiliare che dell' OMI riferiti al centro cittadino di Tarquinia risultano aver subito in questi 8 anni un ribasso variabile dal 10% al 15 %, pertanto il sottoscritto per completezza della risposta al quesito riesegue la valutazione dell'immobile:

Immobile 1		Tipo : APPARTAMENTO						
COMUNE		TARQUINIA						
VIA / CIVICO		VIA UMBERTO I, 16						
PIANO/INTERNO		1-2 int. 2						
		UNITÀ AMBIENTALE					SUPERF. CALPESTABILE	
		1° PIANO					mq 69,50	
		2° PIANO					mq 12,73	
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		mq 82,23						
Accessori dell'immobile		SUPERF. CALPESTABILE						
LOCALE SOTTOTETTO CON H < 2,40 MT		mq 6,65						
LOCALE SOTTOTETTO IN COMPROPRIETA' CON IL CONFINANTE		mq 47,65						
CONFINI								
L'appartamento confina per due lati con altri appartamenti, per un lato con ingresso condominiale, per un lato con la corte condominiale e per il restante lato con via Umberto I								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
72	125	6		A/3	2	5,5 vani	Totale: mq 114	553,90 €
		5					Escl. aree scoperte: 166 mq	
		15						
Indirizzo: Via Umberto Primo piano t-1-2								
CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE								
L'appartamento è composto al piano 1° da : un soggiorno con angolo cottura, un bagno, due camere da letto, un ingresso a doppia altezza e al piano 2° da : una camera da letto, un disimpegno, due ripostigli con altezza media interna inferiore a 2,10 mt e un locale sottotetto non abitabile in comproprietà con l'immobile confinante. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento, dell'impianto elettrico non a norma e dell'impianto idrico-fognario. Internamente risulta in un medio stato di manutenzione presentando in gran parte dell'appartamento vari tipi di pavimentazione in gres porcellanato, mentre nel bagno vi è una pavimentazione e un rivestimento in ceramica di media qualità, gli infissi sia interni che esterni e la tinteggiatura sono anch'essi in un medio stato manutentivo.								

• **Superficie commerciale**

Immobile 1 APPARTAMENTO		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
		mq 101,60	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 101,60
Accessori	Locale sottotetto con h < 2,40 mt		Locale sottotetto = 9,15 x 35% = 3,20 mq Locale sottotetto non accessibile e in comproprietà = (95,30/2) x 25% = 11,91 mq	Mq 15,11
	Locale sottotetto non accessibile			
			Superficie commerciale	Mq 116,71

- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -

Il bene è stato valutato applicando il criterio di stima sintetico comparativo. Pertanto il valore al mq è stato stabilito consultando : il Listino Ufficiale dell' Osservatorio immobiliare della Provincia di Roma, il listino del Borsino Immobiliare, ed effettuando una ricerca su pubblicazioni specializzate nella compravendita degli immobili quali: Solo case, magazine di Tecnocasa e Gabetti.

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
(Imm. 1)	Val. locali	Min. 1.500,00 Max. 2.000,00	€/mq 1.750,00	€/mq 1.491,16
	OMI	Min. 1.200,00 Max. 1.500,00	€/mq 1.350,00	
	BI	Min. 1.147,00 Max. 1.600,00	€/mq 1.373,50	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Per determinare il valore medio vengono applicati i coefficienti di merito in base alle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile:

- 1) STATO LOCATIVO : occupato da altro proprietario : coefficiente di merito -10%;
- 2) STATO DI CONSERVAZIONE : da ristrutturare : coefficiente di merito -5%;
- 3) LUMINOSITA' : mediamente luminoso : coefficiente di merito 0%;
- 4) ESPOSIZIONE E VISTA: esterna: coefficiente di merito 0%;
- 5) EDIFICIO : oltre i 50 anni stato conservativo buono: coefficiente di merito 0 %;
- 6) RISCALDAMENTO : autonomo coefficiente di merito +5%

Totale coefficienti di merito = - 10%.

Pertanto il valore al mq di superficie lorda dell'immobile risulta essere: 1.491,16 - (1.491,16 x 10%) = 1.342,04 €/mq di superficie lorda

-Valore di mercato

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Immobile 1	116,71	1.342,04	156.629,49 €
Valore di Mercato in cifra tonda			156.650,00 €

- Detrazione per sanatoria edilizia

Immobile 1	
Costo Regolarizzazione abuso	2.500,00 €

- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto il valore della sanatoria) -

Valore Immobile 1	€	Euro/00
-------------------	---	---------

ARCHITETTO MARCO GAGLIARDI

Appartamento censito al N.C.E.U. al foglio 72 part. 125 sub 6,5 e 15.	154.150,00 €	Centocinquantaquattromilacentocinquanta/00
---	--------------	--

Quindi il più probabile valore di mercato dell'immobile sito in Tarquinia in Via Umberto I 16 all'attualità è di 154.150,00 € e che il valore della quota di proprietà oggetto di pignoramento è di $154.150,00 \text{ €} / 2 = 77.075,00 \text{ €}$

QUESITO N° 2:

a) *verifichi lo stato del procedimento penale cui afferisce il sequestro preventivo trascritto il 02/08/2019 Registro generale n. 8430 Registro particolare n. 6357;*
 b) *previa autorizzazione dell'autorità giudiziaria penale, acquisisca gli atti del giudizio penale da cui si evinca la fattispecie di reato per cui è stato disposto il sequestro preventivo, oscurando i nominativi di ogni persona diversa dal debitore esecutato;*

- a) Il procedimento penale risulta pendente innanzi al Tribunale di Civitavecchia n° 6541/18 R.G.N.R e n°1782/21 R.G.DIB. e la prossima udienza è stata fissata per il 05.11.2025 alle ore 14:00 per l'escussione dei testi.
- b) E' stato acquisito agli atti il decreto di sequestro preventivo (Allegato 2) nel quale si evincono le fattispecie di reato contestate anche

Allegato 1 – Verbale di sopralluogo

Allegato 2 – Decreto di sequestro preventivo

Data 15.05.2025

In fede
 Arch. Marco Gagliardi

