



## Tribunale di Civitavecchia

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



PROCEDURA ESECUTIVA: RGE 133/2025  
PROMOSSA DA: Amco-Asset Management Company S.P.A.  
CONTRO: [REDACTED]



GIUDICE: Dott.ssa Federica FERRETTI  
ESPERTO STIMATORE: Arch. Lucia Domenica SIMEONE  
CUSTODE GIUDIZIARIO: Dott. Luca VALOBRA



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 Esperto Stimatore nella esecuzione immobiliare in intestazione, con provvedimento di nomina del 22 settembre 2025 ed accettazione telematica dell'incarico del 23 settembre 2025, in accordo con il nominato Custode dott. Luca Valobra fissava l'inizio delle operazioni peritali al 01/10/2025. In espletamento dell'incarico ricevuto e sulla base degli accertamenti accuratamente effettuati ad oggi il sottoscritto Esperto ha redatto una sintetica e provvisoria relazione 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 sia indicato in misura fissa il valore, come pronosticabile sulla base degli accertamenti svolti, salvo modifiche sempre possibili all'esito del completamento dell'incarico. Per la stima sintetica l'esperto utilizza il modello pubblicato sul sito del Tribunale...*

La presente relazione provvisoria si compone di n. 7 pagine e n. 2 allegati.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

I beni oggetto della presente procedura esecutiva consistono in n. 3 unità a destinazione commerciale ubicate nel Comune di Fiumicino (RM). In sede di sopralluogo, il sottoscritto Esperto Stimatore ha rilevato che le suddette unità, risultano accorpate in un unico ambiente mediante la realizzazione di partizioni interne e tramezzature in cartongesso, eseguite in difformità rispetto a quanto previsto nell'ultimo titolo edilizio assentito. I locali risultano attualmente occupati da una società operante nel settore dei servizi.

A seguito di un esame preliminare della documentazione acquisita presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Fiumicino in data 13 e 18 novembre 2025 e dei numerosi colloqui intercorsi con i tecnici comunali, considerato che l'area in cui è ubicato il compendio immobiliare risulta sottoposta a vincolo, è stato confermato che sarà necessario procedere al ripristino della sagoma esterna dell'edificio in conformità al titolo edilizio originario, ferma restando la possibilità di mantenere la fusione interna dei tre ambienti in un unico vano, così come attualmente configurati. Considerata l'entità delle opere eseguite in difformità (modifiche distributive interne, spostamento infissi, rifacimento impiantistica, etc.), tale soluzione è ritenuta la più congrua sotto il profilo tecnico-economico, anche in funzione della razionalizzazione dei costi legati al ripristino completo che implicherebbe anche il rifacimento dei tre blocchi servizi originari.

Ai fini estimativi, il sottoscritto ha assunto come riferimento le superfici indicate nell'ultimo titolo edilizio, tenendo conto della conformazione unitaria dei locali ai fini della formazione di un unico lotto d'asta.

DESCRIZIONE LOCALE COMMERCIALE									
COMUNE					Fiumicino (RM)				
VIA/CIVICO/PIANO					Via Passo Buole n. 97/B, 97/C, 97/D, 97/E ed F, P.T.				
TOTALE SUPERFICIE LORDA LOCALE UNICO					Mq 227,00				
CONFINI									
I locali confinano su due lati con la proprietà condominiale, con la proprietà comunale, salvo altri.									
DATI CATASTALI ATTUALI									
Foglio	P.IIa	Sub.	Categoria	Classe	Z. cens.	Consistenza	Sup. catastale	R. Catastale	
1063	2947	4	C/1	8	2	59 m <sup>2</sup>	73 m <sup>2</sup>	€ 1.563,16	
Indirizzo		Via Passo Buole n. 97 F Piano T							
DATI CATASTALI ATTUALI									
Foglio	P.IIa	Sub.	Categoria	Classe	Z. cens.	Consistenza	Sup. catastale	R. Catastale	
1063	2947	5	C/1	8	2	63 m <sup>2</sup>	77 m <sup>2</sup>	€ 1.669,14	
Indirizzo		Via Passo Buole n. 97 D-E Piano T							
DATI CATASTALI ATTUALI									
Foglio	P.IIa	Sub.	Categoria	Classe	Z. cens.	Consistenza	Sup. catastale	R. Catastale	
1063	2947	6	C/1	8	2	63 m <sup>2</sup>	77 m <sup>2</sup>	€ 1.669,14	
Indirizzo		Via Passo Buole n. 97 B-C Piano T							
CARATTERISTICHE INTERNE									
I locali commerciali oggetto di esecuzione sono posti al piano terra di un condominio ubicato in via Passo Buole 97 B, C, D, E ed F nel Comune di Fiumicino e sono distribuiti su un unico livello. L'accesso ai locali									

avviene dal civico 97/E, ingresso unico rispetto a quanto previsto nel progetto originario e contempla più vetrine su strada. Dall'ingresso si accede ad un piccolo disimpegno che conduce a dx ad un ampio locale adibito a magazzino mentre a sx sono distribuiti lungo un corridoio centrale, gli ambienti principali, la sala corsi e n. 5 uffici. Rispetto alla distribuzione prevista da progetto, che includeva n. 3 blocchi servizi igienici distinti per ciascun locale commerciale, attualmente è presente un solo blocco servizi costituito da due bagni di cui uno dotato di doccia, entrambi adiacenti ad un locale spogliatoio.

Le finiture interne sono di tipo civile: pareti tinteggiate in tutti gli ambienti, rivestimento in ceramica nei servizi igienici, pavimentazione in grès; le porte interne sono in legno, gli infissi così come le porta-finestre sono in pvc con vetro singolo, protetti da grate metalliche su tutti gli accessi e le finestre. Lo stato manutentivo complessivo dell'immobile è da considerarsi discreto, necessita di ristrutturazione.

Per quanto riguarda gli impianti l'immobile è dotato di un sistema autonomo di riscaldamento e raffrescamento mediante condizionatori alimentati da pompa di calore e un boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria; l'impianto elettrico, parzialmente a vista, è centralizzato con quadro generale unico ubicato in un locale adibito ad ufficio. È presente un impianto antincendio con rete di idranti interni e uscita di sicurezza.

#### CARATTERISTICHE ESTERNE

I locali oggetto di stima sono ubicati al piano terra di un fabbricato situato in zona periferica del Comune di Fiumicino (RM), in località Isola Sacra, area urbanizzata e dotata dei principali servizi pubblici e privati. I locali sono dotati di quattro ampie vetrine con affaccio su un'area destinata a parcheggi pubblici e due ulteriori vetrine laterali, garantendo un'adeguata visibilità commerciale. L'edificio realizzato nel 2007, esternamente si presenta in buone condizioni manutentive.



## STIMA PROVVISORIA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Al fine di determinare i parametri tecnici dei beni oggetto di stima, ovvero la sua superficie (mq), il sottoscritto Esperto Stimatore in fase di sopralluogo ha eseguito le dovute misurazioni da cui ha poi determinato la superficie commerciale, assumendo come riferimento le superfici indicate nell'ultimo titolo edilizio, tenendo conto della conformazione unitaria dei locali ai fini della formazione di un unico lotto d'asta, secondo il seguente criterio di cui al DPR del 23 marzo 1998 n. 138:

**LOCALI COMMERCIALI:** superficie calcolata al 100% dei muri perimetrali e interni;

**PERTINENZE:** gli spazi e superfici condominiali - in quanto indivisibili - sono già considerati nel valore unitario attribuito agli immobili ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dello stesso; pertanto, si determina la superficie commerciale di seguito riportata:

LOTTO UNICO			
SUPERFICIE COMMERCIALE			
IMMOBILE	SUP. LORDA mq	RAGGUAGLIAMENTO (DPR n. 138/1998)	SUP. RAGGUAGLIATA mq
LOCALE COMMERCIALE PIANO TERRA	227	100% muri perimetrali	227
SUPERFICIE COMMERCIALE mq			227

### METODI DI STIMA UTILIZZATI

Nell'attuale fase di criticità del mercato immobiliare italiano, si ritiene non sufficiente una valutazione basata su meri confronti con beni simili, spesso non allineati con la reale domanda del mercato. Al fine di esprimere una stima più aderente al contesto attuale, si è adottato un approccio valutativo integrato, che tenga conto sia degli aspetti comparativi sia della redditività del bene. La stima è stata quindi determinata come media tra: il **VALORE DI MERCATO**, ottenuto attraverso il confronto con immobili simili presenti nella stessa zona, tenendo conto delle quotazioni medie aggiornate nel primo semestre 2025 (fonte: OMI – Agenzia delle Entrate) e il **VALORE DI CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO**, 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:** Attraverso l'analisi dei mercati ufficiali e delle valutazioni locali di beni simili insistenti sull'area in cui è ubicato il fabbricato, si individua il più probabile valore di vendita scaturito dalla media delle valutazioni.

TIPOLOGIA IMMOBILE	MERCATI DI RIFERIMENTO	Valori di mercato €/mq			Prezzo unitario con arrotondamenti
		Min.	Max	Val. medio	
LOCALE COMMERCIALE Superficie mq 227	OMI (1° semestre 2025)	€ 1.400,00	€ 2.000,00	€ 1.700,00	€/MQ 1.538,00
	VALORI LOCALI	€ 950,00	€ 1.800,00	€ 1.375,00	

STIMA VALORE DI MERCATO € 349.126,00

#### METODO 2: CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

**DESCRIZIONE METODO:** Attraverso l'analisi dei mercati ufficiali e delle valutazioni locali dell'area in cui insiste l'attività commerciale, 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	
LOCALE COMMERCIALE	OMI (1° semestre 2025)	€ 8,50	€ 12,50	€ 10,50	€ 2.384,00
Superficie mq 227	VALORI LOCALI	€ 7,78	€ 16,00	€ 11,89	€ 2.699,00
<b>STIMA CANONE MENSILE</b>					€ 2.542,00
Stima canone annuo					€ 30.504,00 (2542 x 12)
Spese manutenzione-servizi-improduttività ecc. al 25%					€ 7.626,00
Reddito netto (canone annuo - spese)					€ 22.878,00
Tasso di capitalizzazione medio					7,87 %
<b>VALORE DI CAPITALIZZAZIONE (VC = Rn / T) € 290.650,00</b>					

Così ad ottenere:

VALORE DI MERCATO	€ 349.126,00
VALORE DI CAPITALIZZAZIONE	€ 290.650,00
<b>MEDIA DEI VALORI OTTENUTI TRA I DUE DIFFERENTI METODI</b>	<b>€ 319.888,00</b>

#### 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	-0,1
EDIFICIO	0 - 20 anni normale	0
POSIZIONE	Secondaria	-0,05
INDICE CORRETTIVO (1 + coefficiente di merito)		0,85
<b>VALORE DI MERCATO IN CIFRA TONDA</b>		<b>€ 272.000,00</b>

VALORE DI MERCATO LOTTO UNICO			
BENI	MQ	€/MQ	VALORE DI MERCATO In cifra tonda
f. 1063 p.lla 2947 sub 4	227	1.200,00	€ 272.000,00
f. 1063 p.lla 2947 sub 5			
f. 1063 p.lla 2947 sub 6			
DETRAZIONI			
Detrazione per spese condominiali insolute al 27/10/2025			€ 1.874,00
Detrazioni per regolarizzazione urbanistica e catastale da valutarsi a seguito della verifica dei costi relativi agli interventi di ripristino.			Allo stato attuale non sono ancora quantificabili.

Copia del presente elaborato peritale provvisorio si deposita telematicamente in data odierna nei tempi stabiliti nel provvedimento d'incarico. In assolvimento all'incarico conferito e sulla base degli

accertamenti ad oggi effettuati si indica il valore del compendio pignorato, salvo modifiche sempre possibili all'esito del completamento dell'incarico.

Alla presente relazione provvisoria si allegano:

ALL. A\_Planimetrie catastali;

ALL. B\_Elaborato fotografico.

La presente relazione è priva della copia secondo la direttiva del Garante per la protezione dei dati personali in quanto non sono presenti dati sensibili riconducibili al debitore o a soggetti terzi.

Ladispoli, 21 novembre 2025.

IL CONSULENTE TECNICO - ESPERTO STIMATORE

Arch. Lucia Domenica Simeone