



TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: R.G.E. 154/2025

PROMOSSA DA:



CONTRO:



GIUDICE:



C.T.U.:



CUSTODE:



STIMA SINTETICA E PROVVISORIA



STUDIO TECNICO

Progettazione - Stime immobiliari - Sicurezza D.lgs. 81/08 - Certificazioni Energetiche - Pratiche Catastali - Ripartizioni millesimali
C.T.U. Tribunale di Civitavecchia

Domicilio fiscale: Viale delle Palme n° 8 - 00062 Bracciano (Roma) - Cod. fisc. FRNGLC76507H501E - P. IVA 08034511009
Cell. 328/37.12.388 - E mail: gianluca.francolino@gmail.com - PEC: gianluca.francolino@geopec.it



Premesso:

- che il sottoscritto geom. [REDACTED], veniva nominato C.T.U. della causa in oggetto dal giudice [REDACTED] nell'udienza del 01/01/2026;

- che venivano posti al C.T.U. i quesiti di rito;

- che 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, allegando le foto dell'immobile e la planimetria catastale. Rediga altresì una versione della relazione provvisoria di stima in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008);

- che il CTU invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quaranta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a dieci giorni dall'invio della bozza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

- che l'elaborato dovrà essere depositato in forma telematica almeno 20 giorni prima dell'udienza fissata, completo di tutti gli allegati;

- che il giudice ha fissato per la audizione del debitore, delle altre parti, degli eventuali comproprietari, dei creditori che hanno eseguito un sequestro sul bene pignorato, dei creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri, non intervenuti, di creditori intervenuti titolari di un credito di somma di denaro risultante dalle scritture contabili di cui all'art. 2214 c.c., ex art. 499 cod. proc. civ., innanzi a sé l'udienza del 24.02.2026 ore 12:30;

- che a seguito di istanza di proroga inviata dal sottoscritto in data 05/02/2026, il giudice rinviava l'udienza al 05.05.2026 ore 9,30;

STUDIO TECNICO

Progettazione - Stime immobiliari - Sicurezza D.lgs. 81/08 - Certificazioni Energetiche - Pratiche Catastali - Ripartizioni millesimali
C.T.U. Tribunale di Civitavecchia

Domicilio fiscale: Viale delle Palme n° 8 - 00062 Bracciano (Roma) - Cod. fisc. FRNGLC76507H501E - P. IVA 08034511009
Cell. 328/37.12.388 - E mail: gianluca.francolino@gmail.com - PEC: gianluca.francolino@geopec.it

Tutto ciò premesso,

Il C.T.U., esaminati gli atti e i documenti di causa e avendo reperito la documentazione utile, e, a seguito del sopralluogo presso l'immobile avvenuto in data 11/02/2026 alla presenza del [REDACTED] in qualità di [REDACTED], presenta la propria relazione di stima sintetica.

Si fa presente che i valori attribuiti sono derivati da una stima sintetica preliminare, pertanto potranno subire variazioni in fase di redazione dell'elaborato peritale definitivo.

A. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Descrizione immobile

Immobile 1	Tipo: Abitazione								
COMUNE	Civitavecchia (Roma)								
VIA / CIVICO	Via del Gasometro n. 9								
PIANO/INTERNO	Primo int. 2								
	UNITÀ AMBIENTALE							SUPERF. CALPESTABILE	
	Soggiorno/Pranzo							mq 18.12	
	Disimpegno							mq 3.00	
	Bagno							mq 5.37	
	Camera							mq 13.28	
	Camera							mq 16.08	
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE							mq 55.85		
Accessori dell'immobile							SUPERF. CALPESTABILE		
Balcone							mq 3.08		
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.									
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita	
15	78	503		A/4	4	4 vani	Totale: mq 83	258,23 €	
							Escl. aree scoperte: mq 83		
Indirizzo: VIA DEL GASOMETRO n. 9 Interno 2 Piano 1									
CARATTERISTICHE INTERNE									
<p>Trattasi di abitazione, l'immobile complessivamente risulta in un buono stato di manutenzione, gli infissi sono in PVC con doppio vetro e persiane, il bagno e l'angolo cottura sono rivestiti con ceramiche, durante il sopralluogo si è riscontrato che lo scarico del bagno ha problemi di defluizione delle acque probabilmente dovuti alla non corretta realizzazione del sistema di sfiato. Si è riscontrata anche una infiltrazione d'acqua in corrispondenza dell'intersezione tra il tramezzo e il soffitto della camera da letto. L'immobile è dotato di riscaldamento autonomo con caldaia posta all'interno del bagno. Nel complesso l'immobile non necessita di opere di ristrutturazione o adeguamento. Durante il sopralluogo del 11/02/2026 si è riscontrata la non conformità della planimetria catastale con lo stato dei luoghi consistente nella diversa distribuzione degli spazi interni mediante rimozione parziale del tramezzo del disimpegno/soggiorno e del tramezzo divisorio tra ripostiglio e bagno, ricavando un bagno più grande. Dalle ricerche preliminari presso l'archivio comunale è emerso che l'immobile è stato realizzato con licenza edilizia rilasciata nel periodo antecedente gli eventi bellici e al momento la documentazione non è reperibile. Inoltre è stata presentata una domanda di sanatoria edilizia con prot. n. 3141 del 29/08/1986 per delle modifiche realizzate in assenza di autorizzazioni edilizie che riguardano la realizzazione di una finestra nel ripostiglio e la chiusura della finestra della cucina. Per tale domanda è stato formulato il diniego per mancanza di presentazione della documentazione integrativa nei tempi stabiliti.</p>									
CARATTERISTICHE ESTERNE									
La zona fa parte del centro abitato di Civitavecchia, sono presenti le urbanizzazioni, come viabilità, parcheggi,									

STUDIO TECNICO

Progettazione - Stime immobiliari - Sicurezza D.lgs. 81/08 - Certificazioni Energetiche - Pratiche Catastali - Ripartizioni millesimali C.T.U. Tribunale di Civitavecchia

Domicilio fiscale: Viale delle Palme n°8 - 00062 Bracciano (Roma) - Cod. fisc. FRNGLC76507H501E - P. IVA 08034511009
Cell. 328/37.12.388 - E mail: gianluca.francolino@gmail.com - PEC: gianluca.francolino@geopec.it

illuminazione pubblica e fognature. L'abitazione fa parte di un fabbricato plurifamiliare che ha accesso da Via del Gasometro n. 9 Interno 2 Piano 1, nelle vicinanze del porto di Civitavecchia, in adiacenza alla Casa di Reclusione. Per quanto si è potuto accertare visivamente durante il sopralluogo, non sono stati eseguiti di recente lavori esterni di manutenzione.

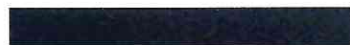
B. STIMA SINTETICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Immobile 1 Appartamento piano Terzo		Sup. lorda (mq) mq 55.85	Raggiugliamento (DPRn138/1998) 100% muri perimetrali 50% muri confinanti	Sup. raggiugliata mq 73.80
Accessori	Balcone	mq 3.08	25% della superficie	mq 0.77
			Superficie commerciale (da visura catastale)	Mq 83.00
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
(Abitazione)	Val. locali	Min. 962.26 ÷ Max. 2.657,14	€/mq 1.663,32	€/mq 1.519,16
	OMI	Min. 1.100,00 ÷ Max. 1.650,00	€/mq 1.375,00	
	BI	Min. ... ÷ Max. ...	€/mq	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato - In relazione alle difformità riscontrate in sede di sopralluogo, si considera in via preliminare un decremento del prezzo unitario per una percentuale del 8%. Si è tenuto conto anche di una correzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto pari al 10%. Il prezzo unitario utilizzato per la stima dell'unità immobiliare è pari a 1.245,71 €				
Descrizione metodo per gli adeguamenti e le correzioni: Per il calcolo della percentuale di adeguamento del prezzo al mq, si è preso in considerazione il costo delle opere necessarie al ripristino delle difformità rilevate comprensive di spese tecniche e oneri e dei difetti riscontrati. Si è tenuto conto anche di una correzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (10%):				
-Valore di mercato compendio pignorato				
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato	
Abitazione	74.57	1.245,71	€ 92.892,55	
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 92.900,00	

Tanto si doveva in assolvimento all'incarico affidato.

Bracciano, 18/02/2026

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO



STUDIO TECNICO

Progettazione - Stime immobiliari - Sicurezza D.lgs. 81/08 - Certificazioni Energetiche - Pratiche Catastali - Ripartizioni millesimali
C.T.U. Tribunale di Civitavecchia

Domicilio fiscale: Viale delle Palme n° 8 - 00062 Bracciano (Roma) - Cod. fisc. FRNGLC76507H501E - P. IVA 08034511009
Cell. 328/37.12.388 - E mail: gianluca.francolino@gmail.com - PEC: gianluca.francolino@geopec.it