



TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: R.G.E. 189/2025

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



PREMESSA

Premesso:

- che il sottoscritto [REDACTED], veniva nominato esperto estimatore della causa in oggetto dal giudice [REDACTED] nell'udienza del 13/03/2026, in sostituzione del precedente esperto estimatore nominato con decreto del 30.01.2026;
- che venivano posti 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 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 16.06.2026 ore 10:00;
- che a seguito di istanza di proroga inviata dal sottoscritto in data 16/04/2026, il giudice differiva l'udienza al 15/09/2026 ore 11:15;

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 sottoscritto, 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 27/04/2026 alla presenza del [REDACTED] in qualità di occupante in forza di contratto di comodato d'uso, 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			Fiumicino (Roma)					
VIA / CIVICO			Via delle Carenarie n. 118					
PIANO/INTERNO			1-2 int. 10					
	UNITÀ AMBIENTALE		SUPERF. CALPESTABILE					
	Soggiorno/Pranzo		mq	19,75				
	Disimpegno		mq	1,74				
	Bagno		mq	4,29				
	Camera		mq	19,91				
	Bagno		mq	3,6				
	Camera		mq	11,45				
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE				mq	60,74			
Accessori dell'immobile				SUPERF. CALPESTABILE				
Balcone				mq	6,46			
Balcone				mq	12,15			
Balcone				mq	19,78			
Balcone				mq	12,15			
TOTALE SUPERFICIE ACCESSORI				mq	50,54			
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens.	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
728	2375	14	2	A/2	3	3 vani	Totale: mq 64	457,06 €
							Escl. aree scoperte: mq 54	
Indirizzo: Via delle Carenarie n. 118 Interno I Piano T								
CARATTERISTICHE INTERNE								

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

Trattasi di abitazione, l'immobile complessivamente risulta in un buono stato di manutenzione, gli infissi sono in PVC con doppio vetro e avvolgibili, il bagno e l'angolo cottura sono rivestiti con ceramiche, durante il sopralluogo si sono riscontrate delle difformità rispetto alla planimetria catastale, al piano primo la parete divisoria tra soggiorno e camera da letto non è presente e la porta di entrata della camera da letto posta nel disimpegno è chiusa. Il piano superiore è stato oggetto di ampliamento per la realizzazione di un bagno e di un cambio di destinazione d'uso da lavatoio a camera da letto. L'immobile è dotato di riscaldamento autonomo con caldaia a pompa di calore ibrida posta all'esterno. Nel complesso l'immobile non necessita di opere di ristrutturazione o adeguamento.

CARATTERISTICHE ESTERNE

La zona fa parte del centro abitato di Focene, frazione del Comune di Fiumicino, sono presenti le urbanizzazioni, come viabilità, parcheggi, illuminazione pubblica e fognature. Il posto auto fa parte di un fabbricato plurifamiliare che ha accesso da Via delle Carenarie n. 118, a ridosso della costa del mare. Per quanto si è potuto accertare visivamente durante il sopralluogo, non sono stati eseguiti di recente lavori esterni di manutenzione.

Immobile 2			Tipo: Posto auto scoperto					
COMUNE			Fiumicino (Roma)					
VIA / CIVICO			Via delle Carenarie n. 118					
PIANO/INTERNO			T int. I					
			UNITÀ AMBIENTALE				SUPERF. CALPESTABILE	
			Posto auto				mq	14
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE							mq	14
Accessori dell'immobile							SUPERF. CALPESTABILE	
Balcone							mq	0
TOTALE SUPERFICIE ACCESSORI							mq	0
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
728	2375	23	2	C/6	1	14 mq	Totale: mq 64	62,18 €
Indirizzo: Via delle Carenarie n. 118 Interno I Piano T								
CARATTERISTICHE INTERNE								
Trattasi di posto auto di pertinenza dell'abitazione sito al piano stradale. Lo spazio non è delimitato ed è accessibile direttamente da via delle Carenarie.								
CARATTERISTICHE ESTERNE								
La zona fa parte del centro abitato di Focene, frazione del Comune di Fiumicino, sono presenti le urbanizzazioni, come viabilità, parcheggi, illuminazione pubblica e fognature. Il posto auto fa parte di un fabbricato plurifamiliare che ha accesso da Via delle Carenarie n. 118, a ridosso della costa del mare. Per quanto si è potuto accertare visivamente durante il sopralluogo, non sono stati eseguiti di recente lavori esterni di manutenzione.								

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

B. STIMA SINTETICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Immobile 1		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Appartamento piano Primo e Secondo		mq 60,74	100% muri perimetrali	mq 70,57
			50% muri confinanti	
Accessori	Balconi	mq 50,54	25% della superficie	mq 12,635
			Superficie commerciale (da visura catastale)	mq 83,205
				mq 64,00
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
(Abitazione)	Val. locali	Min. 1785 ÷ Max. 4250	€/mq 3186,00	€/mq 2,819,50
	OMI	Min. 2,000,00 ÷ Max. 2,900,00	€/mq 2,450,00	
	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 3%. 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 2,452,97 €				
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	83,205	2 452,97 €	204 099,37 €	
Valore di Mercato in cifra tonda			204 000,00 €	

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

Immobile 2		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Posto auto scoperto		mq 14	20% della superficie	mq 2,8
			50% muri confinanti	
Accessori	Balconi	mq 0	25% della superficie	0
			Superficie commerciale	mq 2,8
			(da visura catastale)	mq 14,00
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
(Abitazione)	Val. locali	Min. 1785 ÷ Max. 4250	€/mq 3186,00	€/mq 2,819,50
	OMI	Min. 2,000,00 ÷ Max. 2,900,00	€/mq 2,450,00	
	BI	Min. ... ÷ Max. ...	€/mq	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato –				
Si è considerato un coefficiente di riduzione della superficie per il calcolo del valore dell'immobile. 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 2535,71 €				
Descrizione metodo per gli adeguamenti e le correzioni:				
Per il calcolo della superficie ragguagliata si è tenuto conto di un coefficiente di adeguamento pari al 20% della superficie, rapportandolo al valore al medio al mq per il calcolo del valore commerciale dell'immobile.				
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	
Posto auto scoperto	2,8	2 535,71 €	7 099,99 €	
Valore di Mercato in cifra tonda			7 100,00 €	

Tanto si doveva in assolvimento all'incarico affidato.

Bracciano, 13/05/2026

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

[Redacted Signature]

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