

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 29/2026

Promossa da

Contro

Giudice dell'esecuzione: **Dott. Stefano Palmaccio**

Custode Giudiziario: **Avv. Giorgio Corradini**

C.T.U.: **Arch. Maria Teresa Trapani**

RELAZIONE SINTETICA E PROVVISORIA

Relazione sintetica e provvisoria

Si fa seguito a quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione, dott. Stefano Palmaccio, al punto 2 del Decreto di fissazione di udienza del 19.04.2026, che l'esperto estimatore: "depositi entro 60 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....."

Esecuzione immobiliare R.G.E. 29/2026

Accettazione incarico 27/04/2026

Descrizione compendio pignorato

Appartamento, porzione di un edificio per civile abitazione composto da più unità ad uso residenziale, sito in via Fratelli Francesco e Silvio Ferretti n. 17 - Comune di Cerveteri (Roma)

Edificio A2 - Piano Primo int. 14

Quote di proprietà:



In base al primo sopralluogo effettuato il 15 maggio ed al successivo del 22 maggio 2026 (quando è stato possibile accedere ed effettuare il rilievo) si riportano le considerazioni che seguono.

L'immobile oggetto della presente stima è un piccolo appartamento, porzione di un edificio denominato A2, facente parte di un complesso ad uso residenziale.

L'appartamento risulta occupato da un terzo in assenza di titolo opponibile alla procedura.

A. Descrizione dell'immobile pignorato

Immobile	Appartamento, porzione di un edificio per civile abitazione composto da più unità ad uso residenziale								
COMUNE	Cerveteri (Rm)								
VIA/CIVICO	Via Fratelli Francesco e Silvio Ferretti n. 17 - Edificio A2								
PIANO/INTERNO	Piano Primo int. 14								
	UNITÀ AMBIENTALE						SUPERF. CALPESTABILE		
	Piano Primo								
	Ingresso/soggiorno/angolo cottura						mq.23.39		
	Bagno						mq.3.98		
	Camera da Letto						mq.10,65		
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE								mq. 38,02	
Accessori dell'immobile						SUPERF. CALPESTABILE			
						Piano Primo - Balcone		mq.12,07	
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.									
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita	
37	695	14		A/2	2	3.5 vani	Totale 51 mq. totale escluse aree scoperte: 47 mq	Euro 343,44	
Indirizzo: VIA FRATELLI FRANCESCO E SILVIO FERRETTI n. 17 Edificio A2 Scala 14 Interno 14 Piano 1									
CARATTERISTICHE INTERNE									
L'immobile oggetto della presente stima è un appartamento, porzione di una palazzina che si sviluppa su diversi livelli.									

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 29/2026

L'appartamento int.14 è sito al primo piano della palazzina e ha ingresso dal ballatoio nella chiostrina; si compone di un ambiente unico ad ingresso/soggiorno con angolo cottura, di una camera da letto, di un bagno e di un balcone che ha accesso dal soggiorno e sul quale affaccia la finestra della camera da letto.

Il pavimento, uguale in tutti gli ambienti, è in ceramica con disegno; il pavimento del balcone è in gres porcellanato color cotto; le pareti interne del locale principale sono rifinite con effetto spatolato mentre la camera da letto è tinteggiata; il bagno è completo di lavandino, vater, bidet e vasca e le pareti sono rivestite fino all'altezza di 2.20 m. con piastrelle di ceramica; gli infissi delle finestre sono in pvc con vetrocamera, gli avvolgibili in plastica hanno dispositivo di apertura elettrico, l'infisso della cucina, che affaccia sul ballatoio condominiale, è dotato di grata in ferro; le porte e il portoncino di ingresso sono in legno tamburato.

L'impianto di riscaldamento con termosifoni è autonomo con caldaia a gas metano, posta nel balcone, non funzionante; l'impianto elettrico è dotato di salvavita; gli impianti idrici sono vetusti e difettano nel funzionamento.

In generale l'appartamento non è in buono stato manutentivo, sul soffitto del soggiorno, in prossimità della finestra sul versante sud-ovest sono visibili macchie scure di muffa e altre macchie sono presenti nel soffitto e nella parete della camera da letto sempre sullo stesso versante; i pavimenti sono alquanto danneggiati e gli impianti idrici e i sanitari sono da riparare o sostituire.

CARATTERISTICHE ESTERNE

L'ingresso al fabbricato per civile abitazione, denominato A2 e composto di diverse unità, è su via Fratelli Francesco e Silvio Ferretti al numero civico 17. Si accede dall'esterno nella chiostrina dell'edificio attraverso un vialetto chiuso con cancello in ferro.

Nella chiostrina un ampio vano scala a chiocciola a vista collega i ballatoi dei vari piani dove sono siti gli ingressi agli appartamenti.

La facciata principale del fabbricato prospetta su via Fratelli Francesco e Silvio Ferretti dove è ubicato l'ingresso, e le altre prospettano su stradine secondarie. L'appartamento in oggetto ha affacci su due stradine secondarie e una finestra, quella dell'angolo cottura, è sulla chiostrina interna.

Costruito a metà degli anni '70, l'edificio A2 fa parte di un complesso edilizio costituito da palazzine aventi caratteristiche analoghe; ha struttura in cemento armato e copertura a tetto inclinato con manto di tegole. Le unità immobiliari hanno tutte accesso dai ballatoi sulla chiostrina del fabbricato, e i vari livelli sono collegati dalla scala a chiocciola. Le facciate sono trattate con quarzo plastico di colore rosso, i muretti di confine che delimitano il fabbricato sono tinteggiati di bianco, alcuni elementi di facciata e i parapetti dei balconi sono tinteggiati di bianco con copertina in travertino e mancorrenti in ferro color marrone.

La struttura della chiostrina, il corpo scala e i pilastri, necessitano di interventi di manutenzione; sono evidenti distacchi di intonaco con ferri di armatura a vista; si rileva che il condominio è già in parte intervenuto con lavori manutentivi sui ferri di armatura in quanto alcune parti sono state già trattate con prodotto anticorrosivo. L'esterno dell'edificio necessita di interventi di manutenzione ordinaria.

B. STIMA SINTETICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Immobile in via Fratelli Francesco e Silvio Ferretti n.17 – Palazzina A2 int.14– Cerveteri (Rm) Appartamento piano primo		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
		mq 45,40	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 45,40
	balcone	mq. 14,89	mq 14,89x30%=4,47	mq 4,47
			Superficie commerciale	mq 49,87
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Immobile abitazione	Val. locali	Min.1.694 ÷ Max.2.622	€/mq 2.158	€/mq 1.790
	OMI	Min.1.300 ÷ Max.1.900	€/mq 1.600	
	BI	Min.1.288 ÷ Max.1.948	€/mq 1.618	
Adeguamenti e correzione del valore di mercato				

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 29/2026

In considerazione dello stato oggettivo rilevato in sito, tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile che necessita di interventi di manutenzione, si adotta il coefficiente correttivo pari al 20% del valore di mercato:

€/mq 1.790 - 20% = €/mq 1.432

Descrizione metodo per gli adeguamenti e le correzioni:

Dal confronto dello stato dei luoghi al 22 maggio 2026 con la planimetria in atti, depositata in catasto in data 8.05.1980, si rilevano alcune difformità nella distribuzione degli spazi interni in quanto non ci sono i tramezzi divisorii fra ingresso, cucina e soggiorno che invece sono rappresentati nella planimetria.

Nel progetto di variante approvato, n.184 del 28.08.1976, reperito nell'archivio del Comune di Cerveteri, si rileva che nel grafico è stato rappresentato un piano tipo per le palazzine "denominate A" (A1, A2, A3, A4, A5, A6) che formano il complesso edilizio. L'appartamento oggetto della presente perizia non è identificabile.

Per le due palazzine A1 e A2, costruite con licenza n. 4 del 18.02.1974 e n.184 del 28.08.1976, il Comune di Cerveteri in data 20 settembre 1979 ha rilasciato il Certificato di Abitabilità.

Valore di mercato compendio pignorato

Appartamento in via Fratelli Francesco e Silvio Ferretti n. 17 – Edificio A2 – Piano Primo int.14 - Cerveteri (Rm)

Bene	mq	€/mq	Valore di mercato
Abitazione	49,87	1.432	71.414
Valore di Mercato in cifra tonda			71.400

Detrazione per sanatoria edilizia

Immobile ad abitazione in via Fratelli Francesco e Silvio Ferretti n.17 int.14 – Cerveteri (Rm)

Costo Regolarizzazione abuso € 3.000

- Altri tipi di detrazione

Variazione catastale € 500

Ripristino Stato dei luoghi

- Stima del valore di mercato

Valore di mercato detratto: costo sanatoria, variazione catastale, ripristino stato dei luoghi.

Immobile in	€	€/00
Comune di Cerveteri (Rm) via Fratelli Francesco e Silvio Ferretti n.17 int.14 Appartamento al Piano Primo		
TOTALE	71.400 – (3.000+500)	67.900

Valore di Mercato in cifra tonda	(Euro sessantasettemilanovecento)
----------------------------------	--

Alla data della stima, il valore dell'appartamento, con la riserva che lo stesso potrà essere riconsiderato una volta che verranno completate tutte le operazioni peritali, si ritiene possa essere determinato, in fase provvisoria, in cifra tonda € 67.900.

Resta inteso che i valori su esposti potranno essere soggetti a variazioni a seguito di ulteriori approfondimenti ed a completamento dell'incarico.

Fiumicino, 20.06.2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Maria Teresa Trapani

Maria Teresa Trapani



Esecuzione Immobiliare R.G.E. 29/2026

ALLEGATI

Allegati:

Planimetria catastale

Documentazione fotografica

Fiumicino, 20.06.2026



Architetto Maria Teresa Trapani



Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Maria Teresa Trapani

Maria Teresa Trapani

