

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI



PROCEDURA ESECUTIVA: R.G.E. 88/20xx  
 PROMOSSA DA: XXXXXXXX S.p.A.  
 CONTRO: XXXXX XXXX/XXXXX XXXXX  
 GIUDICE: DOT.T. XXXXX XXXXXXXXXXXX  
 C.T.U.: GEOM. XXXX XXXXX  
 CUSTODE: AVV. XX XXXXXXXX



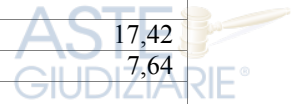
MODELLO STIMA SINTETICA

A. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Descrizione immobile



<b>Immobilie n. 1</b>	<b>Tipo</b> : Appartamento in villino quadrifamiliare <b>UFFICIO</b>		
COMUNE	Fiumicino (RM) località Isola Sacra		
VIA / CIVICO	Via Xxxxxx Xxxxxxxx n. xx		
PIANO/INTERNO	Piano interrato, piano Terra e piano primo interno 4		
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE	
	<b>Piano S1</b>		
	*Cantina (utilizzata come camera da letto)	mq	16,34
	*Cantina (trasformata in bagno)	mq	5,51
	disimpegno	mq	2,79
	Vano sottoscala	mq	1,45
	<b>Piano Terra</b>	mq	
	*Ufficio ( utilizzato come angolo cottura/soggiorno)	mq	25,75
	bagno	mq	3,57
	<b>Piano Primo</b>	mq	
	*Soffitta (utilizzata come camera da letto)	mq	17,42
	Ripostiglio sottotetto h < m.1:20	mq	7,64
	<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>	<b>mq</b>	<b>80,47</b>



<b>Accessori dell'immobile</b>	SUPERF. CALPESTABILE	
Area esterna	mq	22,18

**NB.** Le superfici indicate con l'asterisco (\*) riguardano locali che sono difformi dal titolo edilizio autorizzativo

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
xxxx	xxxx	8}502	2	A/7	5	2,5 vani	Totale: mq 51 Escl. aree scoperte: mq 51	€ 406,71
Indirizzo: Fiumicino, Via Xxxxxx Xxxxxxxx n. xx, interno 4 piano Terra								



**CARATTERISTICHE INTERNE**

L'immobile pignorato consiste in un appartamento suddiviso su tre piani, piano interrato, piano terra (rialzato), piano primo. Al piano interrato si trovano, un disimpegno, un bagno, una camera da letto con un ripostiglio (sotto la scala che accede al piano terra). Al piano terra, (rialzato) c'è l'angolo cottura e il bagno. Al piano primo una camera da letto ed un ripostiglio. Le scale di collegamento ai due livelli sono in muratura a rampa, con configurazione ad L, comode e facilmente percorribili. Completa l'appartamento una zona esterna, pavimentata e recintata con muri alti m. 1,80, che garantiscono la privacy.

Internamente, l'appartamento si trova in uno stato di conservazione buono. In tutti gli ambienti il pavimento è il medesimo, in gres porcellanato effetto cotto color corallo. Il rivestimento dei bagni è uguale sia per tipologia, colore e materiale, le pareti sono piastrellate fino ad una altezza di circa m 2,10, in ambedue ci sono tutti i sanitari con doccia. Entrambi i bagni hanno la finestra. Tutte le pareti dell'appartamento, sono intonacate e tinteggiate di bianco, si trovano in buono stato, non presentano tracce di umidità. Gli infissi interni sono in alluminio anodizzato con rivestimento in legno a vetro doppio; quasi tutte le finestre sono dotate di inferriate antintrusione, è esclusa la finestra al piano terra, quella accanto alla finestra del bagno, che è l'unica dotata di persiane. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato con spioncino, le porte interne sono di legno, a due specchi, quella del bagno al piano terra, ha il verso dell'apertura che dà nella zona esterna e non verso il bagno, ciò garantisce più spazio all'interno del bagno. L'appartamento ha la produzione dell'acqua calda, l'impianto di riscaldamento e di raffreddamento, alimentati dalla caldaia (impianto autonomo) che è posizionata all'esterno, sulla parete di proprietà, sopra al proprio posto auto scoperto, sub 9. Entrando nell'appartamento ci si trova in una zona living open space, sulla sinistra c'è l'angolo cottura e sulla destra il bagno, di fronte zona giorno e la scala in muratura con gradini in granito color rosa-salmone, la ringhiera è di ferro. Una rampa della scala, porta al piano superiore e l'altra al piano inferiore. Al piano seminterrato c'è un piccolo disimpegno con finestra, dove si può accedere in due vani, uno adibito a bagno e l'altro utilizzato come stanza da letto, in quest'ultima c'è un piccolo ripostiglio ricavato nel sottoscala. Si precisa che i vani al piano seminterrato hanno tutti la finestra, del tipo con apertura a vasistas e posizionate in alto, subito sotto il soffitto, anche se non è comoda la loro apertura, garantiscono l'aerazione e l'entrata della luce solare. Al piano primo troviamo un unico vano, di forma regolare, con finestra, è un sottotetto con altezze che variano fino a ridursi gradualmente sino all'intradosso del solaio di calpestio. La zona più bassa, per un'ampiezza di m. 1,50 è chiusa, ha una piccola porta ed è utilizzata come ripostiglio.

**CARATTERISTICHE ESTERNE**

L'ingresso principale è su Via XXXXXX XXXXXXXX, civici 22/xx, con cancello su misura, carrabile, in ferro con motivo personalizzato, a due ante, elettrico, si apre sul vialetto condominiale, pavimentato con pietra naturale di forma irregolare color grigio, la proprietà pignorata si trova sulla sinistra, primo cancello pedonale in ferro, anche esso con motivo personalizzato. Entrando ci si immette in zona recintata da muretti con altezza m. 1,80, un cortiletto di mq. 22,00 con lo stesso pavimento condominiale, l'area presenta punti luce per illuminazione notturna. L'entrata all'appartamento è costituita da una scala in ferro con gradini di marmo di travertino. Sopra il portoncino d'ingresso c'è una tettoia che ripara dagli agenti atmosferici, le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate. Il fabbricato esternamente è in ottime condizioni di manutenzione.

<b>Immobile n. 2</b>	<b>Tipo : Posto auto scoperto</b>		
COMUNE	Fiumicino (RM) località Isola Sacra		
VIA / CIVICO	Via XXXXXX XXXXXXXX n. xx		
PIANO/INTERNO	interno A Piano T		
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE	
	Posto auto scoperto	mq	7,00
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>		<b>mq</b>	<b>7,00</b>

**DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.**

Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
XXXX	XXXX	9	2	C/6	1	7,00 mq	Totale: mq 7,00	€ 31,09

Indirizzo: Fiumicino, Via XXXXXX XXXXXXXX n. xx, posto auto interno A piano terra

**CARATTERISTICHE ESTERNE**

Il Posto auto, si trova all'interno dell'area cortilizia, area recintata con muri alti m. 1,80, non è rilevabile fisicamente, perché sul posto, non ci sono strisce bianche disegnate a terra o numerazione, si può individuare dall'elaborato planimetrico, si trova entrando dal cancello carrabile di Via XXXXXXXX, subito sulla destra, dopo il muro di confine con il sub 4, sotto le finestre dell'appartamento interno 4, sub 8}502.

<b>Immobile n. 3</b>		<b>Tipo : Posto auto scoperto</b>						
COMUNE		Fiumicino (RM) località Isola Sacra						
VIA / CIVICO		Via Xxxxxx Xxxxxxxx n. xx						
PIANO/INTERNO		interno C Piano Terra						
		UNITÀ AMBIENTALE					SUPERF. CALPESTABILE	
		Posto auto scoperto					mq	11,00
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>						<b>mq</b>	<b>11,00</b>	
<b>DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.</b>								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
xxxx	xxxx	11	2	C/6	1	11,00 mq	Totale: mq 11,00	€ 48,86
Indirizzo: Fiumicino, Via Xxxxxx Xxxxxxxx n. xx, interno C piano terra								
<b>CARATTERISTICHE ESTERNE</b>								
Il Posto auto, si trova all'interno dell'area cortilizia, area recintata con muri alti m. 1,80, non è rilevabile fisicamente, perché sul posto, non ci sono strisce bianche disegnate a terra o numerazione, si può individuare dall'elaborato planimetrico. Di forma rettangolare, si trova entrando dal cancello carrabile di Via Xxxxxxxx, in fondo sulla sinistra, oltrepassato il sub 12, (bene comune non censibile ai sub 5,8,9,10,11, area d'ingresso agli immobili).								

### B. STIMA SINTETICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

<b>Immobile in Fiumicino</b>		<b>Sup. lorda (mq)</b>		<b>Raggiugliamento (DPRn138/1998)</b>		<b>Sup. raggiugliata</b>	
Appartamento sub 8}502 interno 4 piano S1, Terra e Piano Primo		mq 29,78		100% muri perimetrali 50% muri confinanti		mq 35,00	
<b>Accessori</b>	Cantina S1	mq 26,09				mq 13,50	
	Cantina P1°	mq 26,67 35% h minore 2,40					
	giardino	mq 26,35 10% fino a 25 mq, eccedenza calcolata 2%				mq 2,05	
				<b>Superficie commerciale</b>		<b>Mq 51,00</b>	
<b>Tipologia immobile</b>		<b>Valori di mercato €/mq</b>		<b>Valore medio €/mq</b>		<b>Prezzo unitari con arrotondamenti</b>	
UFFICIO IN VILLINO	OMI	Min. 1.300,00 ÷ Max. 1.950,00		€/mq 1.625,00		<b>€/mq 2.127,00</b>	
	B.I.	Min. 1.540,00 ÷ Max. 2.513,00		€/mq 2.027,00			
	Val. locali	Min. 1.500,00 ÷ Max. 2.960,00		€/mq 2.730,00			
<b>-Adeguamenti e correzione del valore di mercato –</b>							
<b>Descrizione e metodo per gli adeguamenti e le correzioni</b>							
I valori di riferimento di compravendite locali presi a paragone si riferiscono al mese di dicembre 2024 e al mese di gennaio 2025 nel comune di Fiumicino –							
Fascia/zona: ISOLA SACRA- (distanza degli immobili dall'immobile pignorato è entro i 2 km)							
Codice di zona: D1							
Destinazione: Terziaria, uffici							
Stato conservativo. normale							
<b>Ufficio</b>							
VALORE minimo €. 1.300,00/mq ÷ Max. €. 2.960,00/mq							
La sottoscritta, sulla scorta di quanto rilevato in fase di sopralluogo, trattandosi di un ufficio che risiede in un villino trifamiliare, che si sviluppa su tre livelli, con buone rifiniture, con area esterna annessa, buono stato conservativo, in zona residenziale tranquilla, con parcheggio agevolato, per quanto sopra dichiarato e anche descritto nelle caratteristiche interne ed esterne al quesito 2.a, ritiene congruo applicare il prezzo di €/mq 2.750,00							
Immobile, superficie mq. 51 x €/mq. 2.750,00 = €. 140.250,00							

<b>- Detrazione per sanatoria edilizia – (vedi quesito 4.E) -</b>	
<i>Immobile in Fiumicino, Via Xxxxxx Xxxxxxxx n. xx</i>	€. 140.000,00
Costo Regolarizzazione abuso	€. 12.500,00
Spese tecniche	€. 4.325,00
<b>Valore di mercato</b>	€. 123.175,00
<b>Valore di mercato in cifra tonda</b>	
<b>€. 120.000,00</b>	
<b>- Altri tipi di detrazione -</b>	

### POSTI AUTO SCOPERTO

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Posto auto	Val. locali	Min. 300,00 ÷ Max. 500,00	€/mq 400,00	€/mq 773,67
	OMI	Min. 1.100,00÷ Max. 1.600,00	€/mq 1.350,00	
	BI	Min. 459,00 ÷ Max. 683,00	€/mq 571,00	
<b>- Adeguamenti e correzione del valore di mercato</b>				
Adeguamenti dei posti auto scoperti. Si adducono correzioni al valore medio di mercato dei posti auto, benché il posto auto pignorato, ha il vantaggio del parcheggio recintato, la sicurezza, la comodità di avere la macchina sempre a disposizione, si applica un valore al mq. di €. 550,00/mq, in quanto i valori sia dei valori locali che del Borsino Immobiliare sono riferiti a posto auto scoperti, i valori dell'OMI sono superiori poiché rapportati a box auto.				
<b>Bene</b>	<b>Mq</b>	<b>€/mq</b>	<b>Valore di mercato</b>	
Posto auto sub 9	7,00	550,00	€. 3.850,00	
<b>Valore di mercato in cifra tonda</b>			<b>€. 4.000,00</b>	
Posto auto sub 11	11,00	550,00	€. 6.050,00	
<b>Valore di mercato in cifra tonda</b>			<b>€. 6.000,00</b>	

### Riepilogo

<b>- Stima del valore di mercato</b>	
<b>Lotto n. 1, foglio xxxx, particella xxxx</b>	<b>Euro/00</b>
<i>Appartamento sub 8}502</i>	€. 120.000,00
<i>Posto auto sub 9</i>	€. 4.000,00
<i>Posto auto sub 11</i>	€. 6.000,00
<b>Valore lotto n. 1</b>	<b>€. 130.000,00</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE®

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Geom. Antonella Antimi

(firmato digitalmente)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®