



TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE: Dott. Stefano Palmaccio

C.T.U.: Geom. Galimberti Alessandro

CUSTODE: Avv. Emilia Riposati

PROCEDURA ESECUTIVA: R.G. 97/2025

PROMOSSA DA: Cerved Credit....

CONTRO: [REDACTED]

STIMA SINTETICA

A. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Descrizione immobile (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato).

Immobile oggetto di esecuzione (appartamento sito al piano primo, è sito in Allumiere via Vittorio Bachelet n. 8, Edificio F, interno 1.

Incarico del 30-07-2025 notificato al sottoscritto in pari data.

Giuramento del 31.07.2025, registrato dalla cancelleria in data 05-08-2025.

Sopralluogo dell' 08-09-2025 ore 10.00. Verbale redatto dal custode Avvocato Emilia Riposati in atti nel fascicolo telematico.

Al sopralluogo del 08.09.2025, è stato possibile visionare l'immobile oggetto di pignoramento, in quanto lo stesso è in stato di abbandono, trattasi di un appartamento sito al piano primo, di cui è parte integrante di un fabbricato di maggior consistenza composto da appartamenti cantine e posti auto.

Durante tale sopralluogo si sono potuti rilevare metricamente gli immobili oggetto della presente,

Durante le operazioni munito delle planimetrie catastali si è potuto appurare che l'immobile al suo interno ha avuto alcune modifiche, (che andranno approfonditi successivamente con l'acquisizione della documentazione urbanistica – titoli edilizi e eventuali condoni a sanatoria).

La eventuale conformità degli stessi sarà verificata solo e prettamente dopo aver acquisto i titoli edilizi e gli elaborati progettuali ad essi allegati, necessari per valutare eventuale richiesta del titolo a sanatoria del D.PR.380/01, e/o eventuali costi del ripristino dello stato dei luoghi.

Immobile

Immobile	Tipo : Appartamento							
COMUNE	Allumiere							
VIA / CIVICO	Via Vittorio Bachelet n. 8 – Edificio F, interno 1							
PIANO/INTERNO	Piano Primo							
UNITÀ AMBIENTALE				SUPERF. CALPESTABILE				
Soggiorno/pranzo – w.c, ingresso 2 camera (piano primo).				Mq 55.90				
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE				Mq 55.90				
Accessori dell’immobile - Pertinenze				SUPERF. CALPESTABILE				
Balcone				Mq. 11.50				
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE pertinenze				Mq 67.40				
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
25	426	1		A/2	1	3,5	Totale: mq. 71.00 Escl. aree scoperte: Totale mq. 67.00	€ 280,18
Indirizzo: Via Vittorio Bachelet n. 8 – Edificio F, interno 1								
CARATTERISTICHE INTERNE APPARTAMENTO: pavimento monocottura color grigio), angolo cottura a vista maiolicato, bagno maiolicato completo di (lavabo, water, bidet e doccia e scaldabagno), impianto termico ed elettrico, infissi interni in legno doppio vetro, avvolgibili in pvc, tinteggiatura pareti vari colori, soffitti bianchi porte interne tamburate in legno color bianco.								
N.B. Si fa presente che ad oggi l’immobile si trova in fase di abbandono totale, quindi tutti gli impianti, finestre andranno revisionati.								
CARATTERISTICHE ESTERNE: rifinitura ad intonaco color bianco								

B. STIMA SINTETICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Immobile		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Piano primo		mq. 68,00	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq. 68,00
Accessori	Balcone	mq. 11,50	30% fino a mq. 25.00 – 10% per la quota eccedente mq. 25.00	mq. 3.45
	Portico			
	Sottotetto		60% (ragguaglio)	

Cantina		60% (ragguaglio)	
Garage		60% (ragguaglio)	
Posto auto		60% (ragguaglio)	
Giardino		10% (ragguaglio)	
		Superficie commerciale	mq. 71,45

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
(Immobile pignorato)	Val. locali	Min. 800 ÷ Max. 1.000	€/mq 900	€/mq 850,00
	OMI	Min. 650 ÷ Max. 950	€/mq 800	
	BI	Min. 700 ÷ Max. 1.000	€/mq 850	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato si può stabilire il prezzo di mercato in euro 700,00

Descrizione metodo per gli adeguamenti e le correzioni:

(N.B. indicare in particolare se è già possibile sulla base della documentazione in possesso prevedere l'esistenza di abusi edilizi particolarmente significativi e astrattamente idonei, ove confermati dalle verifiche effettuate nel corso del giudizio, a svalutare il cespite)

N.B. Non essendo in possesso dei titoli urbanistici, al momento non è possibile stabilire i costi di una eventuale sanatoria, nel caso di non sanabilità saranno calcolati i costi di ripristino, che andranno detratti dal valore sottostante riportato.

-Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq 700,00	€/mq 71,45	Valore di mercato
(Immobile pignorato)			€ 50.015,00

Valore di Mercato in cifra tonda

€ 50.015,00

N.B. a detta somma si dovranno detrarre i costi della regolarizzazione degli abusi o, eventuali costi di ripristino.

ALLEGATI:

- A) Visure e planimetrie Catastali;
B) Documentazione fotografica.

Cerveteri, 14.11.2025.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Geom. Galimberti Alessandro

