

MODELLO STIMA SINTETICA

Procedura esecutiva R.G.E. 15/2026

Udienza fissata al 15/09/2026

A. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Descrizione immobile

LOTTO 1 Procedura esecutiva R.G.E. 15/2026		Tipo : Appartamento in piccola palazzina						
COMUNE		CERVETERI Località Cerenova						
VIA		Via Felsina n. 62						
PIANO /INTERNO		Scala A, Piano Secondo, Interno n.11						
Estremi catastali Foglio 56 -appartamento particella n. 2100 Sub 11 -posto auto scoperto particella n. 2103 Sub 19	UNITÀ AMBIENTALE						SUPERF. CALPESTABILE	
	Appartamento con annesso balcone al piano secondo e posto auto scoperto al piano terra: composto da Soggiorno-angolo cottura, disimpegno, camera da letto e bagno:						mq 42.00	
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE						mq 42.00		
Accessori dell'immobile						SUPERF. CALPESTABILE		
Balcone a livello:						mq 7.50		
Posto auto scoperto:						mq. 12.00		
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona censuaria	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
56	2100	11	2	A/2	3	3.5 Vani	Totale: mq 50.00 Totale escl. aree scoperte: mq 48.00	€ 524,20
56	2103	19	19	C/6	1	12 mq.	Totale: mq.13.00	€ 45,24
Indirizzo: Comune di Cerveteri, località Cerenova, Via Felsina n. 62								
CARATTERISTICHE INTERNE								
L'appartamento in questione è ubicato al piano secondo, a seguito della verifica effettuata nella fase di sopralluogo l'appartamento si presenta con le seguenti caratteristiche costruttive sia interne all'appartamento che esterne sull'intero fabbricato risalenti al periodo della costruzione: • pareti laterali e il soffitto dei locali abitativi completamente rifinite e tinteggiate; • la pavimentazione risulta completa ed è costituita da piastrelle e battiscopa con piastrelle ceramicate; • la cucina sulla parte angolo cottura e il servizio igienico sono rivestite con piastrelle ceramicate fino ad un'altezza di mt. 2,20 per l'angolo cottura e mt. 2,20 per il bagno, il bagno risulta essere senza finestra ma dotato di una ventilazione meccanica forzata attualmente funzionante, dotato di una apparecchiatura sanitaria completa di doccia, lavabo e wc, e di una completa rubinetteria di normale qualità. • Porte interne ad ante in legno tamburate di color noce scuro per il bagno e la camera; il portone d'ingresso in legno tamburato con doppio colore, bianco all'interno e scuro all'esterno, la porta è dotata di serratura blindata; • gli infissi esterni delle finestre e porte-finestre sono in pvc con vetro protette dall'esterno mediante persiane ad ante; • l'impianto elettrico di potenza realizzato sottotraccia a norma di legge del tipo sfilabile è costituito da un circuito monofase passivo, prese e comandi serie civili, punti luce e protezioni generali di tipo differenziale e magnetotermico opportunamente installate in un quadro elettrico d'appartamento collocato a parete, presenza dell'impianto televisivo individuale con antenna, mentre è assente la linea fissa telefonica; • l'appartamento non è dotato di caldaia per il funzionamento dell'impianto termico, l'acqua calda sanitaria per il bagno e cucina è prodotta da un boiler elettrico installato all'interno del bagno, mentre il combustibile (metano) per l'angolo cottura della cucina viene fornita dalla rete esterna di città; l'adduzione di acqua potabile e gli scarichi								

fognari sono convogliati tramite l'allaccio alle reti esterne comunale;

- è provvisto di impianto citofonico attualmente funzionante collegato all'esterno sull'ingresso del vano scala al piano terra.
- L'appartamento è dotato di un balcone delimitato da un parapetto in muratura e sovrastante corrimano in ferro, dotato e completo di pavimentazione e battiscopa in ceramica, dotato di illuminazione con punto luce esterno e di una tenda parasole manualmente avvolgibile.
- Inoltre l'appartamento è dotato di n.1 apparecchio elettrico (termoconvettori autoregolanti per la produzione di aria calda e fredda) posizionati in alto sulla parete del soggiorno attualmente funzionante.

CARATTERISTICHE ESTERNE

Ubicazione dell'immobile

L'appartamento è sito nel Comune di Cerveteri (provincia di Roma) Comune che si sviluppa tra il mare e la collina, antica città del Lazio molto caratteristica dal punto di vista artistico e archeologico con la presenza di numerose testimonianze storiche sparse in tutto il territorio comunale inserita tra i siti patrimonio dell'umanità e dell'unesco. L'immobile è ubicato nella Località marittima denominata Cerenova facente parte del Comune di Cerveteri della frazione di Marina di Cerveteri, sorge sul mar tirreno lungo la Via Aurelia, nata alla fine degli anni sessanta da una lottizzazione turistica e di villeggiatura di lusso consistente in villini mono e bifamiliari e complessi turistici, già dai primi anni settanta vide l'arrivo di alcune famiglie abbienti provenienti in gran parte dalla capitale, numerosi villeggianti anche stranieri e conobbe una grande espansione demografica con la realizzazione della stazione di Marina di Cerveteri che rese agevoli gli spostamenti verso Roma e la nascita dei servizi pubblici locali, commerciali, scuole di infanzia e primarie e di uffici postali.

Caratteristiche sommarie e costruttive riferite all'intero immobile

L'appartamento è ubicato all'interno di un complesso immobiliare costituito da più fabbricati residenziali pressoché delle stesse dimensioni e forma, tutti adibiti a civile abitazione con aree condominiali adibiti in parte a posti auto scoperti e in parte ad aree e viali per il passaggio pedonale, inoltre il complesso immobiliare è dotato e di una piscina scoperta al servizio dei condomini, il fabbricato in questione è costituito di tre piani fuori terra, edificata nell'anno 1969 a seguito della Licenza Edilizia del 18/12/1969 prot. n. 419, di forma regolare rettangolare con accesso dalle scale condominiali esterne dotato di una copertura a tetto. Il complesso immobiliare di cui fa parte il fabbricato in questione risulta essere vicino alla strada principale denominata S. Angelucci e al centro commerciale di Marina di Cerveteri dove si concentrano maggiormente gli abitanti del luogo per la presenza di negozi bar e ristoranti e di aree esterne al servizio delle attività commerciali.

L'accesso al fabbricato avviene dalla via Felsina attraverso un'ampia area di accesso pedonale e carrabile all'interno del complesso immobiliare si accede al vano scala condominiale aperto, il fabbricato non è dotato di ascensore.

L'edificio è stato realizzato con struttura mista portante, cioè muratura di pietrame e pilastri con travi in cemento armato, le scale di accesso ai piani sono strutturalmente in cemento armato a sbalzo da trave ginocchio, con gradini e pianerottoli rivestiti in marmo e parapetto in muratura, solai di interpiano in latero-cemento gettato in opera con interasse di cm. 48 ed altezza variabile da cm. 16 a cm. 20 tamponature esterne con blocchi in mattoni, tramezzature interne in laterizio intonacate a cemento e tinteggiate, balconi realizzate con solette a sbalzo in cemento armato alleggerite da elementi in laterizio forati, delimitati da parapetti in muratura con corrimano in ferro, dal sopralluogo si è potuto verificare che le facciate esterne sono rifinite e tinteggiate il tutto visibilmente in un sufficiente stato di manutenzione e conservazione anche in considerazione dell'epoca della costruzione.

Oppure per i terreni (nella procedura non sono presenti terreni)

Immobile ...	Tipo : Terreno coltivato/libero, ecc					
COMUNE						
VIA / CIVICO						
TIPO COLTURA						
TOTALE SUPERFICIE	mq					
CONFINI						
DATI CATASTALI ATTUALI – N.C.T. – SEZIONE						
Foglio	p.lla	Sub.	Qualità Classe	Superficie	R. Domenicale	R. Agraria
Indirizzo:						

CARATTERISTICHE INTERNE
CARATTERISTICHE ESTERNE

B. STIMA SINTETICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Immobile nel Comune di Cerveteri località Cerenova		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Appartamento piano Secondo in Via Felsina n. 62		mq. 49,00	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq. 49,00
Accessori	Balcone a livello	mq. 7.50	30% 15%	mq. 2,25 mq. 1,80
	Posto auto scoperto	mq. 12.00		
			Superficie commerciale	Mq. 53,05
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Abitazioni civili				
Appartamento con accessorio	Val. locali	Min. 1.600,00 ÷ Max.2.100,00	€/mq 1.850,00	€/mq 1.680,00
	OMI 1sem. 2024	Min. 1.200,00 ÷ Max.1.800,00	€/mq 1.500,00	
	BI	Min. 1.500,00 ÷ Max.1.900,00	€/mq 1.700,00	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato –				
Per l’ubicazione, lo stato d’uso e manutenzione, il grado di finitura si ritiene opportuno applicare la media aritmetica tra i valori, mantenendo il coefficiente di merito legato alle caratteristiche intrinseche del bene sopraindicato.				
COEFFICIENTE DI MERITO				
Piano secondo – senza ascensore			- 3%	
Stato di conservazione esterno	sufficiente/mediocre da mantenere		- 5%	
Stato di conservazione interno	sufficienti condizioni		- 8%	
Luminosità			4%	
Esposizione vista	esterna		7%	
Edificio oltre 40 anni	discreto ma puntualmente da rinnovare		- 6%	

Impianto di riscaldamento	da rifare completamente	- 8%
Dotazione di posto auto scoperto		9%
Totale		- 10%

Descrizione metodo per gli adeguamenti e le correzioni:

A seguito del sopralluogo sull'appartamento e da una prima verifica relativa allo stato di fatto e alla planimetria catastale presente presso gli uffici erariali della provincia di Roma, al momento non si è rilevato la presenza di abusi edilizi particolarmente significativi tali di svalutare il cespite oggetto di pignoramento ad eccezione dell'eliminazione di una piccola parete ad angolo che in passato presumibilmente delimitava la destinazione del vano angolo cottura, il CTU si riserva di fare richiesta di accesso agli atti amministrativi del Comune di Cerveteri in Località Cerenova per il rilascio delle autorizzazioni edilizie ai fini di valutare la conformità urbanistica rispetto allo stato di fatto dell'appartamento allegando il tutto alla perizia finale da depositarsi in Tribunale mediante le disposizioni impartite dal giudice Istruttore.

LOTTO 1

Procedura Esecutiva 15/2026

-Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq con arrotondamenti	€/mq	Valore di mercato
Appartamento sito in Cerveteri loc. Cerenova Via Felsina n. 62 Estremi catastali: Foglio 56 Part.lla 2100-2103 sub 11 appartamento e sub 19 posto auto scoperto	Mq. 53.05	€ 1.680,00 – 10% € 1.512,00	€ 80.211,60
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 80.000,00

Civitavecchia, 08/05/2026

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Geometra Antonio PIETRAFESA