

MODELLO STIMA SINTETICA

A. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

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

Immobilabile	Tipo: Immobiliare ad uso commerciale							
COMUNE	Tarquinia – VT – Località Colonia Elisabetta							
VIA / CIVICO	Via Giuseppe Tassoni, snc (catastale) Via Vincenzo Ferri, snc (ulteriore passo carrabile)							
PIANO/INTERNO	Piano terra, piano primo, corte esclusiva							
	UNITÀ AMBIENTALE				SUPERF. CALPESTABILE			
	Piano Terra Hm=4,24ml (catastale 3,80ml)							
	Magazzino				Mq	495,00		
	Piano Primo H=3,47ml (catastale 3,25ml)							
	Magazzino				Mq	120,00		
TOTALE SUPERFICIE					Mq 615,00			
ACCESSORI DELL'IMMOBILE								
Piano Terra								
	Archivio (ex bagno disabili e antibagno)				Mq	8,67		
	WC e antibagno				Mq	7,06		
	Vano scala				Mq	22,19		
	Pensilina				Mq	50,86		
	<u>Corte esclusiva</u> compresi i passi carrabili dei due cancelli				Mq	879,72		
Piano Primo					-----			
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA					Tav. 1 – foto 1-32			
CONFINI								
Confinante con part. 524, 216 e distacco su via Giuseppe Tassoni e via Vincenzo Ferri								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens.	Categ	Classe	Consist	Superficie catastale	Rendita
87	545			D8				Euro 6.940,00
Indirizzo: LOCALITÀ COLONIA ELISABETTA n. SNC Piano T-1								
CARATTERISTICHE INTERNE								
<p>Propedeuticamente alla descrizione dell'immobile, si precisa che lo stesso si sviluppa al piano terra e al piano primo di un edificio prefabbricato (capannone) ad uso commerciale. L'immobile è circondato su tre lati dalla corte esclusiva, mentre un lato risulta in aderenza con il fabbricato di cui alla p.lla 524. I due piani risultano collegati da una scala interna.</p> <p>Entrambi i piani attualmente sono adibiti allo stoccaggio di prodotti di vendita infatti tutti gli spazi sono organizzati con scaffalature per il sostegno delle merci; è dotato di impianto idrico-sanitario e fognario e di impianto elettrico e di video sorveglianza; è presente la predisposizione per l'impianto di condizionamento. Al piano terra sono presenti due locali WC con antibagno, uno dei quali è attualmente utilizzato come archivio dell'azienda. Il pavimento del piano terra risulta essere realizzato in cemento industriale; al piano primo si accede tramite una scala realizzata parte in muratura, parte in</p>								



acciaio; il solaio del piano primo risulta essere in acciaio con pavimentazione in cemento.

Al capannone si accede per il tramite di un portone industriale a scorrimento coperto da una pensilina con struttura in acciaio e copertura in lastre grecate metalliche.

Il fabbricato poggiante su un muretto in c.a. alto circa 60 cm, è realizzato con una struttura portante in acciaio e tamponature in lastre grecate metalliche; gli infissi presenti sono in alluminio con doppio vetro.

L'area esterna (corte di pertinenza) si sviluppa su un unico livello ed è caratterizzata da una pavimentazione in cemento industriale. La delimitazione è garantita da un muretto perimetrale sormontato da una recinzione in ferro. L'area è caratterizzata dalla presenza di merce di vario genere priva di una mappatura logistica definita. Non sono presenti auto al suo interno.

Sul lato esposto a Ovest, in posizione parallela al capannone e al confine di proprietà, sono posizionati due container in acciaio. Si segnala che, al momento del sopralluogo, non è stato possibile ispezionarne il contenuto poiché i moduli risultavano chiusi.

Non è noto se il capannone sia dotato di CPI – Certificato di prevenzione incendi, si rappresenta comunque che sia esternamente che internamente è presente l'impianto antincendio dotato di manichette.

CARATTERISTICHE ESTERNE

L'accessibilità al lotto è garantita da due varchi carrabili. L'accesso primario è ubicato su via Giuseppe Tassoni, snc, mentre un secondo ingresso di servizio è posto su via Vincenzo Ferri, snc.

L'immobile è un capannone in acciaio con pareti in lastre grecate, formato dall'unione di due moduli distinti. Il primo presenta una copertura a doppia falda con una pensilina sporgente, mentre il secondo è caratterizzato da una copertura piana.

Il capannone è situato nel Comune di Tarquinia, all'interno della zona artigianale in località Colonia Elisabetta, in una posizione strategica vicino alla prima rotonda di immissione sulla bretella di accesso all'autostrada A12 in direzione Roma.

B. STIMA SINTETICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Immobilie: Manufatto ad uso commerciale		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Piano Terra (Magazzino)		Mq 512,45	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	Mq 512,45
Piano Primo (Magazzino)		Mq 127,68	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	Mq 127,68
Accessori	Pensilina (piano terra)	Mq 51,51	10%	Mq 5,15
	Corte esclusiva (piano terra) compresi i 2 passi carrabili	Mq 906,11	10%	Mq 90,61
			Superficie commerciale	Mq 735,89

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Immobile Commerciale	Val. locali	Min. 550,00 ÷ Max. 850,00	€/mq 700,00	€/mq 600,00
	OMI	Min. 400,00 ÷ Max. 600,00	€/mq 500,00	
	BI	Min. ÷ Max.	€/mq -----	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				
<p><i>Descrizione metodo:</i> Metodo di stima sintetico-comparativo</p> <p>- Media dei Valori locali: $(550,00 + € 850,00) / 2 = €/\text{mq } 700,00$</p> <p>- Media dei valori OMI: $(400,00 + 600,00) / 2 = €/\text{mq } 500,00$</p> <p><u>Prezzo medio Unitario</u></p> <p>$(700,00 + 500,00) / 2 = 1.200,00 / 2 = €/\text{mq } 600,00$</p>				
<p>Descrizione metodo per gli adeguamenti e le correzioni:</p> <p><i>(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)</i></p> <p>Difformità edilizie: In fase di accertamento</p> <p>Sanabilità: -----</p> <p>Costi: -----</p>				
-Valore di mercato compendio pignorato -				
Bene		Mq	€/mq	Valore di mercato
Immobile commerciale		735,89	600,00	€ 441.534,00
Valore di mercato in cifra tonda senza le detrazioni				€ 441.500,00

Civitavecchia, lì 04 Febbraio 2026

ASTE GIUDIZIARIE®

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Arch. Aldo Junior Ferrari

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

