

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

Esecuzioni immobiliari

G.E. D.re STEFANO PALMACCIO

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E N. 207/2025.

Promossa da:

omissis

contro:

omissis

CUSTODE Avv. FEDERICA CONTI

RELAZIONE DI STIMA SINTETICA

C.T.U. geom. Giuseppe Mineo

Via Glasgow n. 58f – Ladispoli - 00055

Il C.T.U.:

Geom. Giuseppe Mineo

Li, 26.05.2026



STIMA SINTETICA

A. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Descrizione immobile

Ubicazione immobile	Tipo: Appartamento, civile abitazione							
Comune	MANZIANA							
Via	VIA ONORATO CALANDRI N. 1							
Piano - interno	PIANO TERRA - INTERNO 2							
	AMBIENTE						SUP. CALPESTABILE	
	Soggiorno						28,95 mq	
	Ingresso						7,00 mq	
	Cucina						10,90 mq	
	Rip.						5,98 mq	
	Bagno						5,72 mq	
	Disimpegno						4,00 mq	
	Camera						12,37 mq	
	Camera						14,70 mq	
	Bagno						6,80 mq	
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE						96,42 mq		
	ACCESSORI DELL'IMMOBILE						SUP. CALPESTABILE	
	Balcone						6,55 mq	
	Cantina P. seminterrato						4,00 mq	
	Posto Auto coperto P. seminterrato						13,00 mq	
DATI CATASTALI ATTUALI – Catasto fabbricati Manziana								
Appartamento								
Foglio	P.IIa	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
3	2003	12	-	A/2	04	6 vani	Totale mq. 113 mq Esc. Aree scop. 111mq	€. 604,25
Indirizzo: catastalmente in atti con Via delle Fornaci Scala B interno 2 piano T								
Posto auto coperto								
Foglio	P.IIa	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
3	2003	40	-	C/6	04	13 mq	13 mq	€. 28,87
Indirizzo: catastalmente in atti con Via delle Fornaci S1								

Cantina								
Foglio	P.IIIa	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
3	2003	64	-	C/2	07	5 mq	6 mq	€ 11,10
Indirizzo: catastalmente in atti con Via delle Fornaci S1								
CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE: L'immobile internamente è in uno stato di manutenzione buono, integro nei pavimenti e rivestimenti, infissi in alluminio e vetrocamera. Esternamente tipologia costruttiva di alloggi abitativi a schiera in linea edificato anni 1988-90, è costituito condominio, e il bene comprende cantina e posto auto di pertinenza.								

B. STIMA SINTETICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Immobile pignorato con accessori Appartamento Piano Terra Scala B int. 2		Sup. lorda(mq)	Ragguagliamento DPR n. 138/1998	Superficie ragguagliata	
		100,60 mq	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	111,00 mq	
Balcone		7,15 mq	30%	2,15 mq	
Cantina		6,00 mq	50%	3,00 mq	
Posto auto coperto		13,00 mq	40%	5,20 mq	
Superficie commerciale				121,35 mq	
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore Medio €/mq	Prezzo unitario	
Abitazione Civile con pertinenze	O.M.I.	Min €. 900 Max €. 1.300	€/mq 1.100	€/mq 1.060	
	Bors.imm.	Min €. 800 Max €. 1.240			€/mq 1.020
	Val. locali	Min €. 880 Max €. 1.280			€/mq 1.080
Considerazioni					
Il mercato immobiliare di Manziana ha subito una diminuzione negli ultimi anni rispetto alla restante provincia di Roma. Si è considerato anche che l'immobile oggetto di pignoramento non è di recente costruzione ma ultimato negli anni 1988-1990. Sulla base della attuale documentazione in possesso ed in seguito ad accesso agli atti in comune non si riscontrano abusi edilizi che possano svalutare il cespite.					
VALORE DI MERCATO COMPENDIO PIGNORATO					
Bene pignorato		Mq.	€/Mq.	Valore di mercato	
		121,35 mq.	1.060 €/mq	€. 128.631	
Valore di mercato con arrotondamento				€. 129.000	