

MODELLO STIMA SINTETICA

A. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Descrizione immobile

Immobile ...	Tipo : Appartamento e Garage	
COMUNE	CIVITAVECCHIA	
VIA / CIVICO	VIA SALVATORE BASTIANELLI 4	
PIANO/INTERNO	PIANO QUARTO PIANO QUINTO (interno 10) E PIANO PRIMO SOTTOSTRADA (n. 9)	
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
Foglio 24 Part.la 1978 sub 502	P. 4° - Soggiorno pranzo	Mq 34,66
	P. 4° - Cucina	Mq 15,35
	P. 4° - Bagno	Mq 4,78
	P. 4° - Disimpegno	Mq 2,27
	P. 4° - Rip. sottoscala	Mq 1,04
	P. 5° - Soffitta 1	Mq 12,71
	P. 5° - Soffitta 2	Mq 23,54
	P. 5° - Soffitta 3	Mq 15,77
	P. 5° - Bagno	Mq 4,78
	P. 5° - Disimpegno	Mq 2,27
Foglio 24 Part.la 1978 sub 49	Piano primo sottostrada Garage	Mq 30,30

TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE

Mq 147,47

Accessori dell'immobile Foglio 24 Part.la 1978 sub 502

Balconi Piano Quarto

SUPERF. CALPESTABILE

Mq 49,52

Balconi Piano Quinto (piano servizi)

Mq 49,52

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

Foglio	p.la	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
24	1978	502	3	A/2	4	6,5	Totale: mq 96	€ 872,81
							Escl. aree scoperte: mq 81	
24	1978	49	3	C/6	5	28	Totale: mq 29	€ 181,21
Indirizzo:								

CARATTERISTICHE INTERNE

Sono stati eseguiti tre sopralluoghi, uno il sei maggio rivelatosi infruttuoso per assenza del residente, signor [REDACTED] ex marito della proprietaria esecutata, il secondo in data ventidue maggio dove è stato possibile visionare l'appartamento ma non il garage ed il terzo ed ultimo in data 01.07.2026 per accedere al garage.

Le unità immobiliari sono ubicate in un fabbricato di 6 piani fuori terra (compreso il piano servizi) ed un piano posto al piano primo sottostrada, dotato di ascensore. L'unità immobiliare adibita ad abitazione è distribuita su due piani, il 4° ed il 5° (piano servizi), mentre al piano primo sottostrada è individuabile quella adibita a garage. L'accesso all'appartamento, dal vano scale A, può avvenire sia dal piano 4° che dal piano 5°, dotato anche di scala interna di collegamento. I portoncini di ingresso sono blindati. Il piano quarto, dove è ubicata la zona giorno, ed il piano quinto dove, di fatto, insiste la zona notte. E' censita al catasto urbano (NCEU) e la planimetria catastale, come distribuzione interna delle pareti, è conforme allo stato di fatto ma, come destinazione d'uso, al piano 4° la cucina è stata realizzata dove sarebbe ubicata planimetricamente la camera da letto mentre, al posto della cucina insiste ora un ampliamento del soggiorno - pranzo. Al piano quinto, dove catastalmente sono indicate tre soffitte ed un bagno, i locali sono utilizzati come zona notte. Ottimo il grado di manutenzione dell'immobile, se si esclude qualche ammaloramento dell'intonaco relativo ai parapetti dei balconi. Infissi interni ed esterni in legno, finestre e porte finestre protette con inferriate e dotate di tapparelle. Sia la cucina che entrambi i bagni sono maiolicati alle pareti. Il resto delle stanze è intonacato e tintecciato. Pavimenti e zoccolino perimetrale in ceramica. I bagni, uno al piano 4° ed uno al piano 5°, sono dotati di tutti i sanitari con vasca da bagno al piano 4° e doccia al piano 5°.

Sia al piano 4° che al piano 5° sono ubicati due balconi di grandi dimensioni, come evidente anche dalle planimetrie allegate. La scala di comunicazione tra i due piani è rivestita in marmo.

Termoautonomo e dotato anche di 3 condizionatori.

Tutto quanto sopra esposto risulta evidenziato dalle foto allegate.

CARATTERISTICHE ESTERNE

Come si evince dalle foto allegate, il fabbricato, del quale fanno parte le unità immobiliari oggetto della procedura, è composto da sei piani fuori terra, l'ultimo dei quali adibito a piano servizi, e un piano sottostrada, risulta intonato e tinteggiato. In ottimo stato di manutenzione dotato di parcheggi esterni ed ampio spazio di manovra.

B. STIMA SINTETICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO Foglio 24 Particella 1978 sub 502

Immobile ...		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento	Sup.
Appartamento Piano Quarto e Quinto interno 10 Foglio 24 Particella 1978 sub 502			(DPRn138/1998)	ragguagliata
		Mq 151,00	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	Mq 110,00
 Accessori	(Balcone 99,04.)	Mq 99,04	30% fino a mq 25 10% oltre i mq 25	Mq 14,90
	(Cantina)			
			Superficie commerciale	Mq 124,90

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Foglio 24 Particella 1978 sub 502	Val. locali	Min. 1.400,00 ÷ Max. 2.200,00	€/mq 1.800,00	€/mq 1.675,00
	OMI	Min. 1.250/mq Max. 1.850/mq	€/mq 1.550,00	
	BI	Min. ... ÷ Max. ...	€/mq	

Adeguamenti e correzione del valore di mercato –

Mq 124,90 x €/mq 1.675,00 = € 209.207,50.

Ulteriore detrazione 10 % per assenza di garanzia € 209.207,50 x 0,90 = € 188.286,75

Valore al mq € 1.675,00 x 90 % = 1.507,50

Descrizione metodo per gli adeguamenti e le correzioni:

Fascia OMI: Centrale Codice zona (B1) Zona Centro abitato Destinazione Residenziale (Abitazione Civile).

E' stato eseguito l'accesso agli atti presso l'ufficio urbanistico del Comune di Civitavecchia e acquisite le planimetrie presso l'Agenzia del Territorio.

In base alla planimetria delle unità immobiliari ed allo stato di fatto in cui si trovano sono stati riscontrati i seguenti abusi:

Al piano 5° (piano servizi) sono ubicate le camere da letto quando la loro destinazione d'uso è "soffitta", sia nella concessione edilizia 203/2002 sia nella DIA Prot. 11582/2004, sia nella concessione edilizia in sanatoria n. 150/2006.

Al piano 4° la cucina è stata realizzata dove era autorizzata la camera da letto mentre al posto autorizzato per la cucina è stato realizzato un ampliamento del soggiorno. Per ripristinare lo stato dei luoghi, mentre al piano quinto è sufficiente rimuovere i mobili delle camere da letto, al piano quarto bisogna ubicare al loro posto cucina e camera da letto invertendone la posizione attuale, spostamento che comporta l'adeguamento degli impianti e delle finiture. Si ipotizza una spesa di circa € 15.000,00 per rimuovere gli impianti sanitari della cucina attuale, realizzare i nuovi

impianti e adeguare le finiture (maiolicati a parete).

E' stata apportata una riduzione del 10 % per assenza di garanzia e possibili vizi occulti. Si è utilizzato il valore medio.

-Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Foglio 24 Particella 1978 sub 502	124,90	1.507,50	€ 188.286,75
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 188.000,00

C. STIMA SINTETICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO Foglio 24 Particella 1978 sub 49 box numero 9

Immobile ...		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento	Sup.
Box auto piano primo sottostrada			(DPRn138/1998)	ragguagliata
Foglio 24 Particella 1978 sub 49		Mq 35,90	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	Mq 35,90
Accessori	(Balcone)		30% fino a mq 25 10% oltre i mq 25	Mq
	(Cantina)			
			Superficie commerciale	Mq 35,90

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
(Immobile pignorato)	Val. locali	Min. 850,00 ÷ Max.1.250,00	€/mq 1.050,00	€/mq 987,50
	OMI	Min. 750,00/mq Max. 1.100/mq	€/mq 925,00	
	BI	Min. ... ÷ Max. ...	€/mq	

Adeguamenti e correzione del valore di mercato –

Mq 35,90 x €/mq 987,50 = € 35.451,25.

Ulteriore detrazione 10 % per assenza di garanzia € 35.451,25 x 0,90 = € 31.906,12

Valore al mq € 987,50 x 90 % = 888,75

Descrizione metodo per gli adeguamenti e le correzioni:

Fascia: Centrale Codice zona (B1) Zona Centro abitato Destinazione Residenziale (Box).

Il garage, al quale si accede a mezzo di una porta basculante in lamiera zincata azionata elettricamente, è pavimentato in piastrelle di cemento. Le pareti sono tinteggiate. E' dotato di una superficie finestrata che dà verso

l'esterno in copertura. Attualmente utilizzato come deposito di masserizia varia. Non ci sono abusi edilizi. E' stata apportata una riduzione del 10 % per assenza di garanzia e possibili vizi occulti. Si è utilizzato il valore medio.

-Valore di mercato compendio pignorato - Foglio 24 Particella 1978 sub 49

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Foglio 24 Particella 1978 sub 49	35,90	888,75	€ 31.906,12
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 31.900,00