



TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: R.G.E. 93/2025

PROMOSSA DA:

CONTRO:

STIMA SINTETICA

A. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Descrizione immobile

Immobile 1				Tipo : Appartamento				
COMUNE				ANGUILLARA SABAZIA				
VIA / CIVICO				Via [REDACTED]				
PIANO/INTERNO				Terra				
				UNITÀ AMBIENTALE			SUPERF. CALPESTABILE	
				Cucina			Mq. 12,91	
				Soggiorno			Mq. 22,59	
				Camera			Mq. 15,04	
				Camera			Mq. 12,74	
				Dis./Corridoio			Mq. 10,52	
				WC			Mq. 4,79	
				WC			Mq. 6,57	
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE				Mq. 85,16				
Accessori dell’immobile				SUPERF. CALPESTABILE				
				Veranda		Mq. 10,72		
				Portico		Mq. 34,44		
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE (P.T. e Accessori)				MQ. 130,32				
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
[REDACTED]				A/2	2	5.5 vani	Totale: mq 125	€ 667,52
							Escl. aree scoperte: mq 115	
Indirizzo: Via [REDACTED]								
CARATTERISTICHE INTERNE								
L’immobile si presenta in buono stato di conservazione. È composto da un portico chiuso utilizzato come soggiorno dotato di camino, con pareti rivestite in legno, ingresso/corridoio, cucina, soggiorno, n.2 bagni e n.2 camere. Dal secondo bagno si accede ad una veranda esterna.								
I pavimenti sono in gres, gli infissi sono in PVC e sono dotati di tapparelle. L’immobile è dotato di impianto di riscaldamento con caldaia a gas e termosifoni, n.2 condizionatori.								



CARATTERISTICHE ESTERNE	
L'immobile è situato al piano terra di un edificio plurifamiliare, esternamente si trova in buone condizioni. È dotato di accesso pedonale e accesso carrabile in comune con altre unità immobiliari, dai quali si accede ad una corte comune (di cui al BCNC attualmente identificato al NCEU al Foglio n. ██████████). Esternamente è stata realizzata una tettoia in legno antistante il portico chiuso.	

B. STIMA SINTETICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Immobile 1 Appartamento LOTTO 1		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
		mq 94,14	100% muri perimetrali	mq 94,14
Accessori	Veranda 1	Mq. 14,07	30% muri perimetrali	Mq. 4,22
	Veranda 2	Mq. 9,52	30% muri perimetrali	Mq. 2,85
	Portico	Mq. 38,03	30% muri perimetrali (fino a 25mq) 10% muri perimetrali	Mq. 7,50 Mq. 1,30
			Superficie commerciale	Mq 110,01
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Immobile pignorato	Val. locali	Min. 1.400 ÷ Max. 1.900	€/mq 1.650	€/mq 1.553,00
	OMI	Min. 1.400 ÷ Max. 1.850	€/mq 1.625	
	BI	Min. 1.068 ÷ Max. 1.700	€/mq 1.384	
A seguito dell’accesso agli atti presso il Comune di Anguillara Sabazia, è stata reperita una Concessione in sanatoria prot. ██████████, nella quale è stata riportata la planimetria del Piano Terra Post Opera la quale rispecchia lo stato dei luoghi. Tale titolo edilizio però <u>non può essere</u> preso in considerazione in quanto l’oggetto della sanatoria, così come specificato dal tecnico che ha redatto il progetto e dall’ufficio Urbanistica che ha rilasciato la sanatoria, è <u>la sola abitazione al Piano primo</u> .				



Pertanto, dal confronto dello stato dei luoghi e dall'ultimo titolo edilizio (), si registrano delle difformità, quali:

- a) Chiusura del portico con infissi e cambio di destinazione d'uso in soggiorno;
- b) Chiusura della veranda e realizzazione di un bagno con accesso dalla camera e apertura di una porta di accesso dalla camera al WC;
- c) Realizzazione di una porta finestra all'interno del bagno per accedere alla veranda posta sul lato posteriore del fabbricato;
- d) Realizzazione di una veranda sul lato posteriore del fabbricato;
- e) Realizzazione di una tettoia in legno sul prospetto anteriore del fabbricato, tale tettoia è stata realizzata sulla corte comune;
- f) Diversa distribuzione interna;
- g) Diverso posizionamento e/o dimensionamento delle finestre nei vari locali

Per le difformità rilevate (ad eccezione dei punti f) e g)), trattandosi di aumenti di superficie residenziale e modifiche prospettiche, tali opere non sono sanabili e pertanto devono essere demolite, ripristinando lo stato dei luoghi alla C.E. n.

Con riferimento alla veranda da ripristinare (attuale locale WC), vista la presenza di un terrazzo al piano primo che, presumibilmente, poggia sui muri perimetrali di tale stanza, non potrà essere demolita ma dovranno essere realizzati dei setti murari.

Per tali ripristini è stato redatto un computo metrico estimativo sulla base del Prezzario della Regione Lazio Anno 2023 (attualmente in vigore), per un totale di **€ 2.870,53**

Per quanto riguarda invece la veranda realizzata sul prospetto posteriore, tale opera risulta non sanabile e non demolibile, vista la presenza di colonne in cemento armato collegate strutturalmente al terrazzo posto al piano primo (di altra proprietà), pertanto ai sensi dell'art. 34 del DPR 380/2001 la demolizione pregiudica la statica della parte eseguita in conformità.

Per tale difformità, ai sensi dell'art. 34 del DPR 380/2001 il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al triplo del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978 n. 392 della parte realizzata in difformità dal Permesso di costruire. Trattandosi di struttura porticata aperta, la superficie è stata ragguagliata mediante coefficiente riduttivo rispetto alla superficie residenziale principale, assumendo prudenzialmente un'incidenza pari al 50% della superficie lorda, tenuto conto della natura accessoria del manufatto ma anche della presenza di strutture portanti in cemento armato. Essendo una struttura in c.a. si può considerare un costo di produzione pari a 350,00 €/mq, Pertanto:

- Superficie veranda da sanare = Mq. 14,06
- Superficie ragguagliata = Mq. 14,06 x 50% = Mq. 7,03
- Costo di produzione = Mq. 7,03 x 350 €/mq = € 2.460,50
- Fiscalizzazione art. 34 = € 2.460,50 x 3 = € 7.381,50

In via cautelativa si stima una sanzione pari ad **€ 7.500,00**

Limitatamente ai punti f) e g) , riconducibili ad interventi di modesta entità consistenti in modifiche distributive interne e lievi variazioni dei prospetti, risulta applicabile la procedura di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001.

Considerata la natura degli interventi, in via preliminare si stima una sanzione amministrativa complessiva pari a circa **€ 3.000,00**, salvo diversa quantificazione da parte dell'Amministrazione competente.

Inoltre, dovrà essere calcolato l'onere per le spese tecniche, per la redazione della pratica edilizia e della variazione catastale che ho stimato in **euro 2.500**.

Totale € 15.870,53 arrotondato ad € 16.000,00



-Valore di mercato compendio pignorato -			
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
<i>Immobile pignorato</i>	Mq. 110,01	1.553,00	€ 170.845,53
Detrazioni per Sanatoria e Ripristino			€ 16.000,00
Valore di mercato			€ 154.845,53
Valore in cifra tonda			€ 155.000,00

Allegati

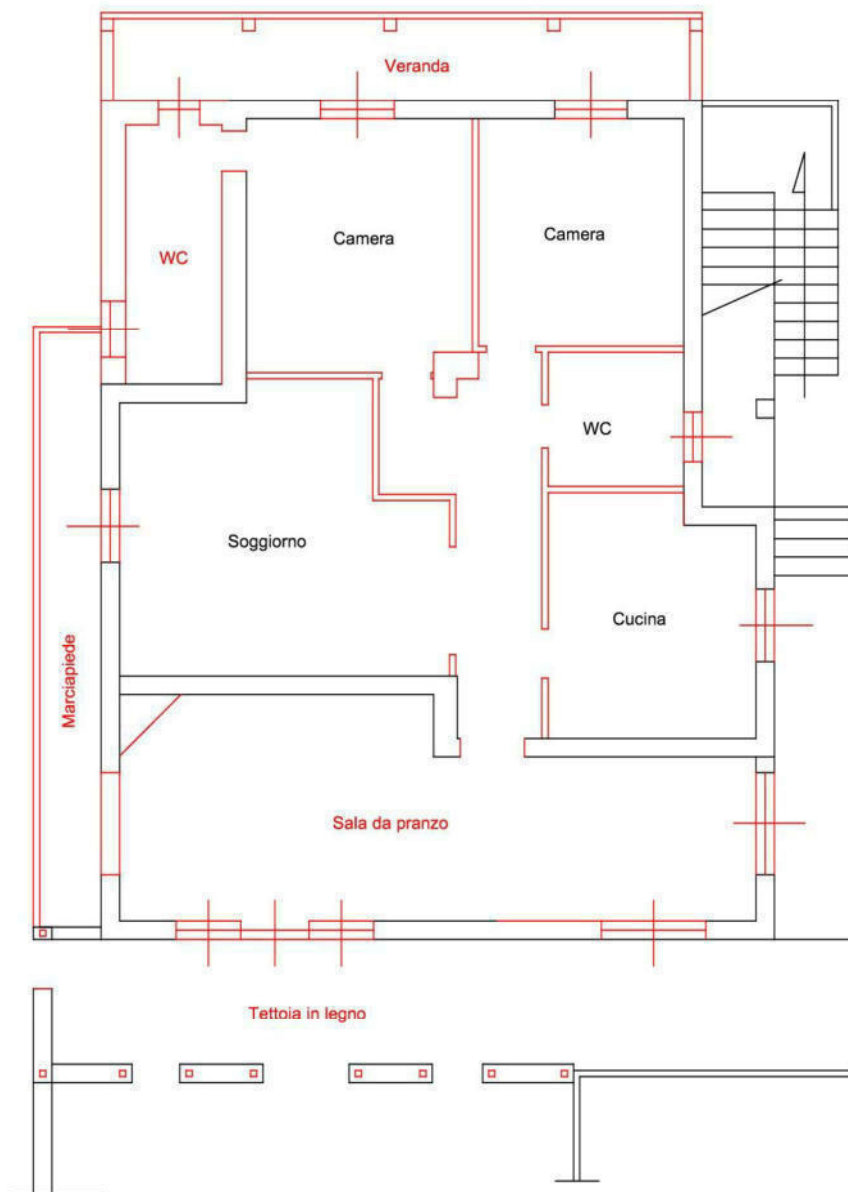
- Allegato A : Elaborato Grafico
- Allegato B : Planimetria catastale
- Allegato C : Documentazione fotografica
- Allegato D : Computo metrico estimativo

IL CTU

Geom. Binaccioni Martina



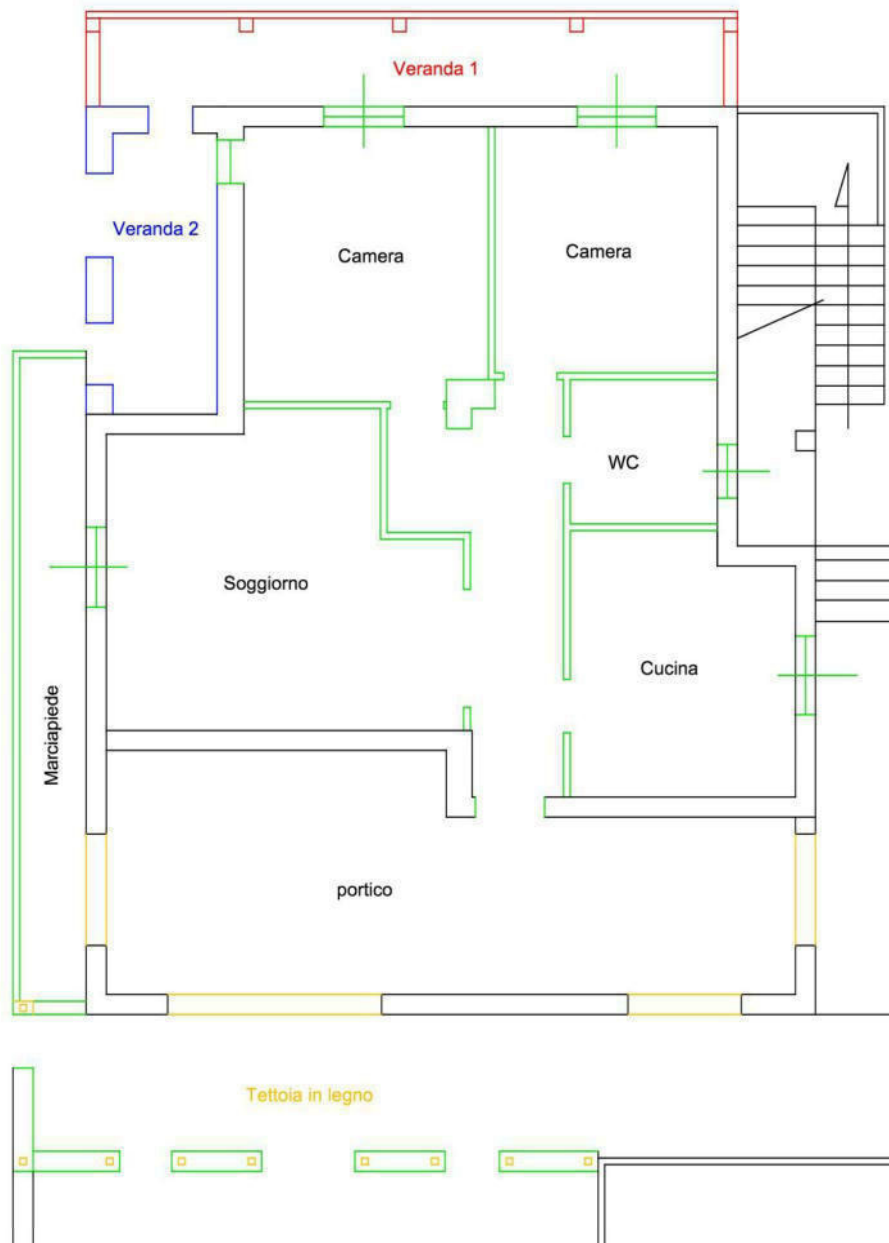
Stato di fatto



IN ROSSO SONO EVIDENZIATE LE DIFFORMITA' EDILIZIE RISPETTO ALLA C.E. [REDACTED]



RIPRISTINI - SANATORIA



In rosso è evidenziata la Veranda oggetto di Fiscalizzazione art. 34 DPR 380/01

In blu è evidenziata la Veranda oggetto di ripristino di cui alla C.E. [REDACTED]

In verde sono evidenziate le difformità oggetto di Accertamento tecnico di Conformità

In giallo sono evidenziate le opere da demolire



Data presentazione: 07/12/1995 - Data: 01/07/2025 - n. T39620 - Richiedente: BNCMTN92B64E202F

MODULARIO
F. rig. rond. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

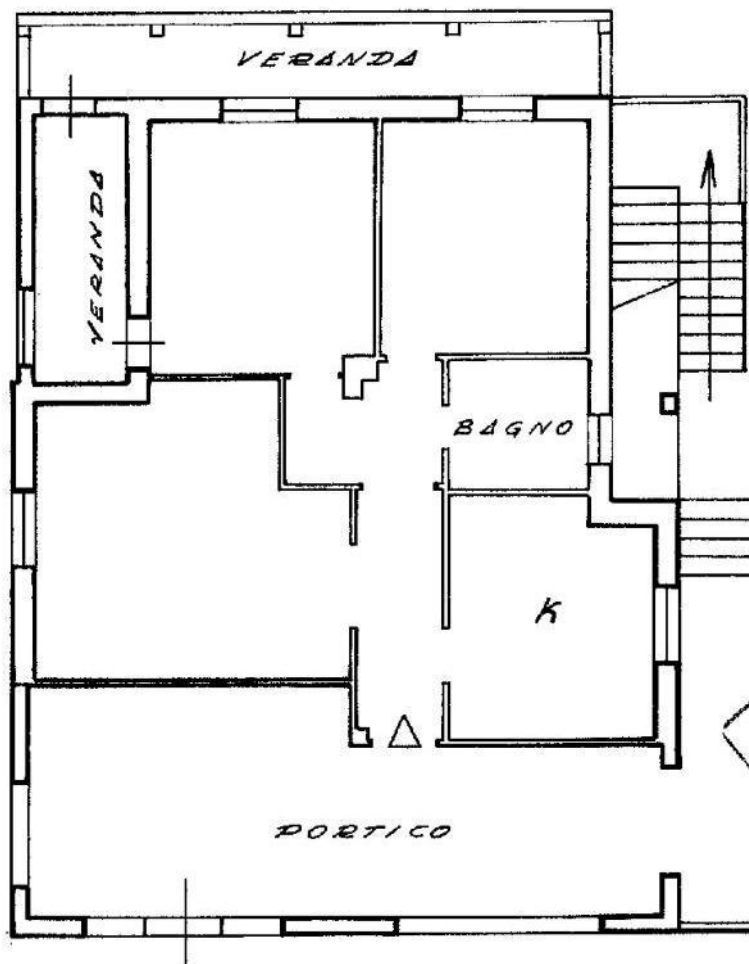
MOD. BN (CEU)

LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di ANGUILLARA SABAZIA via [REDACTED]

PIANO TERRA
abitazione
H=2.

DISTACCO SU DEOR

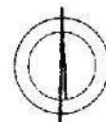


DISTACCO SU DEOR

107075
N.C.E.U.
07.DIC.95
DISEGNO TECNICO
ROMA

DISTACCO SU VIA

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

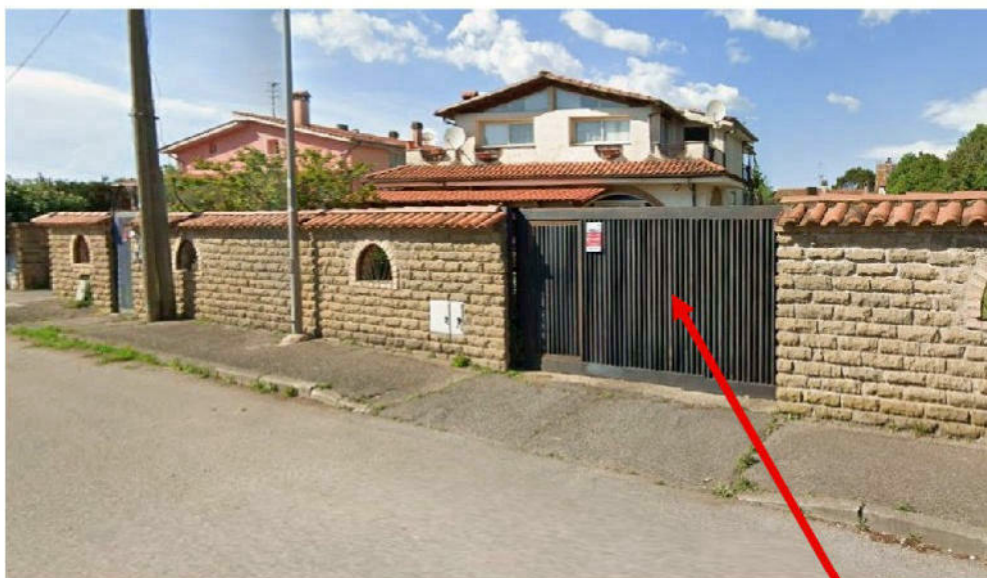
RISERVATO ALL'UFFICIO

Catasto del F.
VIA CUSTO

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

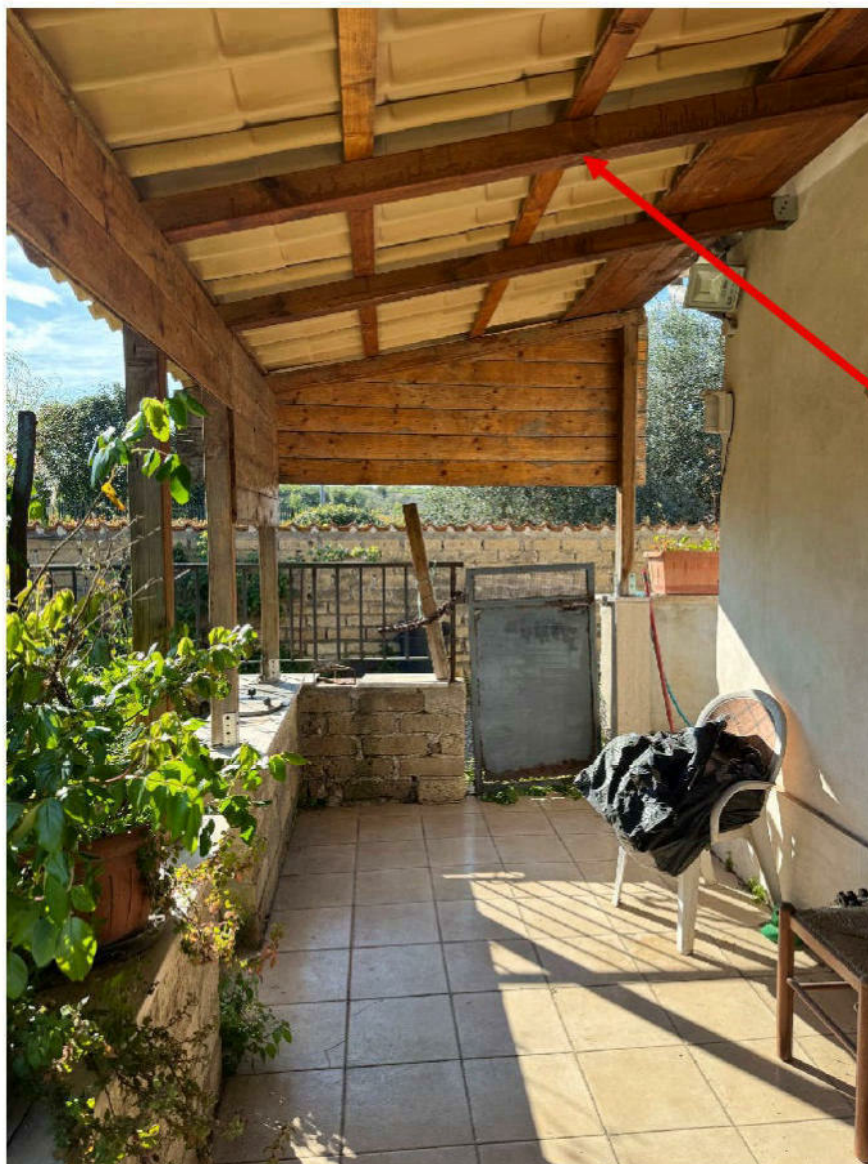


Ingresso pedonale
in comune con
altre unità
immobiliari



Ingresso Carrabile in comune
con altre unità immobiliari





Tettoia da demolire



PORTICO DA RIPRISTINARE



INGRESSO ABITAZIONE





CUCINA





WC



CAMERA 1



CAMERA 2





VERANDA 1

NON SANABILE E NON DEMOLIBILE



Comune di Anguillara Sabazia
Provincia di Roma

pag. 1

COMPUTO METRICO

OGGETTO: Computo Metrico Estimativo Ripristino Stato Autorizzato
Esecuzione Immobiliare RGE 93/2025
Redatto secondo il Tariffario Regione Lazio anno 2023

COMMITTENTE:

Data, 21/05/2026

IL TECNICO
Geom. Binaccioni Martina



PrMus by Guido Cianciulli - copyright ACCA software S.p.A.

pag. 2

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO							
	LAVORI A MISURA							
1 A03.02.027	Smontaggio di infissi esterni in legno come finestre, sportelli a vetri, persiane, ecc., calcolato sulla superficie, inclusa l'eventuale parte vetrata, compresi telaio, controtelaio, smuratura delle grappe o dei tasselli di tenuta ed eventuale taglio a sezione degli elementi							
	Smontaggio infissi portico	2,00	1,70		1,400	4,76		
	Smontaggio infissi portico	2,00	1,05		1,400	2,94		
	Smontaggio infissi portico		1,11		2,100	2,33		
	Smontaggio infissi portico		1,70		2,100	3,57		
	Smontaggio infissi veranda		0,70		2,100	1,47		
	Smontaggio infissi veranda		0,92		1,000	0,92		
	SOMMANO mq					15,99	17,61	281,58
2 A03.02.003.d	Disfacimento di piccola orditura di tetto in legno compresa cernita del materiale riutilizzabile, pulitura ed avvicinamento al luogo di deposito provvisorio; escluso il solo calo in basso: morali o listelli smontaggio tettoia in legno		2,39	8,580		20,51		
	SOMMANO mq					20,51	8,00	164,08
3 A03.01.003.a	Taglio a forza di muratura per limitate quantità, anche voltata, di spessore superiore ad una testa, eseguito a mano con l'ausilio di martello demolitore, per ripresa in breccia, a piccoli tratti, apertura di vani ed eliminazione di riseghe, l'adozione di tutti gli accorgimenti atti a tutelare l'incolumità degli operai e del pubblico, riparazioni per danni arrecati a terzi, e a condutture pubbliche e private, compreso il tiro in discesa dei materiali, il trasporto all'interno del cantiere, la cernita e l'accatastamento nei siti che verranno indicati dalla Direzione dei lavori nell'ambito del cantiere dei materiali riutilizzabili, che rimarranno di proprietà dell'Amministrazione, escluso il trasporto a rifiuto in discarica autorizzata del materiale inutilizzabile: muratura in mattoni pieni							
	apertura setti locale bagno per ripristino veranda		1,26		2,500	3,15		
	apertura setti locale bagno per ripristino veranda		0,92		1,600	1,47		
	SOMMANO mc					4,62	315,39	1'457,10
4 A03.01.009.a	Demolizione di muratura di tamponamento e di tramezzi, compresi intonaci, rivestimenti, coibenti, tubazioni di qualsiasi natura (canalizzazioni idriche, termiche, elettriche, telefoniche, gas ecc.), eseguita anche con l'ausilio di idonei mezzi, compreso il tiro in discesa dei materiali, il trasporto, la cernita e l'accatastamento nei siti che verranno indicati dalla Direzione dei lavori nell'ambito del cantiere dei materiali riutilizzabili, che rimarranno di proprietà dell'Amministrazione, escluso il trasporto a rifiuto in discarica autorizzata del materiale inutilizzabile: laterizi pieni spessore totale fino a 160 mm							
	Demolizione camino zona portico		1,40		2,700	3,78		
	SOMMANO mq					3,78	20,01	75,64
5 A03.01.016.a	Demolizione di rivestimenti di pareti, compresa la demolizione della sottostante malta di allettamento, calo in basso e l'avvicinamento al luogo di deposito provvisorio nell'ambito del cantiere, escluso il trasporto a rifiuto in discarica autorizzata del materiale inutilizzabile: in piastrelle o tessere di grès ceramica o vetro e simili							
	Rimozione rivestimento WC	2,00	1,56		2,000	6,24		
		2,00	4,22		2,000	16,88		
	SOMMANO mq					23,12	15,21	351,66
6	Demolizione di muratura di tamponamento e di tramezzi, compresi							
	A RIPIORTARE							2'330,06

COMMITTENTE:



pag. 3

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO							2'330,06
A03.01.009.a	intonaci, rivestimenti, coibenti, tubazioni di qualsiasi natura (canalizzazioni idriche, termiche, elettriche, telefoniche, gas ecc.), eseguita anche con l'ausilio di idonei mezzi, compreso il tiro in discesa dei materiali, il trasporto, la cernita e l'accatastamento nei siti che verranno indicati dalla Direzione dei lavori nell'ambito del cantiere dei materiali riutilizzabili, che rimarranno di proprietà dell'Amministrazione, escluso il trasporto a rifiuto in discarica autorizzata del materiale inutilizzabile: laterizi pieni spessore totale fino a 160 mm demolizione tramezzo doccia		1,00		2,000	2,00		
	SOMMANO mq					2,00	20,01	40,02
7 A03.02.016.b	Rimozione reti di distribuzione e terminali (apparecchi sanitari) dell'impianto idrico sanitario compreso smontaggio rubinetterie, chiusura derivazioni con tappi filettati, eventuale calo in basso, avvicinamento al luogo di deposito provvisorio: vaso igienico e cassetta di scarico Rimozione WC					1,00		
	SOMMANO cad					1,00	44,04	44,04
8 A03.02.016.c	Rimozione reti di distribuzione e terminali (apparecchi sanitari) dell'impianto idrico sanitario compreso smontaggio rubinetterie, chiusura derivazioni con tappi filettati, eventuale calo in basso, avvicinamento al luogo di deposito provvisorio: lavabo, bidet, beverino Rimozione lavabo Rimozione bidet					1,00 1,00		
	SOMMANO cad					2,00	28,02	56,04
9 A03.02.016.f	Rimozione reti di distribuzione e terminali (apparecchi sanitari) dell'impianto idrico sanitario compreso smontaggio rubinetterie, chiusura derivazioni con tappi filettati, eventuale calo in basso, avvicinamento al luogo di deposito provvisorio: piatto doccia Rimozione doccia					1,00		
	SOMMANO cad					1,00	44,04	44,04
10 A03.03.007.c .01	Costo per il conferimento dei rifiuti a impianto di recupero o discarica autorizzata ai fini del loro recupero/smaltimento, codici attribuiti secondo l'Elenco europeo dei rifiuti (EER), escluso il costo del trasporto L'avvenuto smaltimento/recupero dovrà essere attestato dall'impianto di recupero o discarica autorizzata con dichiarazione sulle quantità ricevute dalle singole unità locali e di quant'altro occorrente per documentare il regolare conferimento dei rifiuti a soggetti autorizzati rifiuti misti dell'attività di costruzione e demolizione, diversi da quelli di cui alle voci codici CEER/EER 17 09 01, 17 09 02 e 17 09 03 (EER 17 09 04) a recupero (R5)					13,00		
	SOMMANO ton					13,00	27,41	356,33
	Parziale LAVORI A MISURA euro							2'870,53
	TOTALE euro							2'870,53
	Data, 21/05/2026							
	Il Tecnico Geom. Binaccioni Martina							
	A RIPORTARE							

COMMITTENTE:

