

MODELLO STIMA SINTETICA

A. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Descrizione immobile

Immobile 1	Tipo: Appartamento (Abitazione di tipo civile)	
COMUNE	Cerveteri - Località Cerenova	
VIA / CIVICO	via Satrico n. 21	
PIANO/INTERNO	Lotto XI scala B interno 5 piano 1	
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
Piano primo	Soggiorno/pranzo con angolo cottura	mq 22,00
	Bagno	mq 4,16
	Camera da letto	mq 11,40
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		mq 37,56
TOTALE SUPERFICIE LORDA		mq 46,00

Accessori dell'immobile	SUPERF. CALPESTABILE
Balcone	mq 8,00

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.Illa	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
54	2557	17		A/2	2	2,5 vani	Totale: mq 48 Escl. aree scoperte: mq 46	€ 316,33

Indirizzo: via Satrico n. 21, Lotto XI scala B interno 5 piano 1

CARATTERISTICHE INTERNE

L'immobile è un appartamento sito al primo piano interno 5 di un fabbricato condominiale residenziale di tre piani fuori terra e cantine al piano seminterrato.

L'appartamento si raggiunge dalla scala B accessibile dal lato Nord-Ovest dal civico 21 di via Satrico.

L'appartamento si sviluppa su un unico livello: dal portoncino di ingresso si accede direttamente ad un unico ambiente soggiorno/pranzo con angolo cottura, da cui si raggiunge la camera da letto e il bagno tramite un piccolo disimpegno.

Dal soggiorno/pranzo si accede al balcone sul lato Nord-Ovest, tramite una porta finestra. Originariamente, esisteva una seconda portafinestra di accesso al balcone in camera da letto che, al momento dei sopralluoghi, risultava chiusa. Tale circostanza costituisce difformità edilizia, regolarizzabile con ripristino dello stato originario.

Nell'insieme l'appartamento si presenta in buone condizioni di conservazione ed è perfettamente abitabile, seppure si suggeriscano interventi di manutenzione degli impianti per un completo adeguamento alle normative vigenti: a tale proposito si fa presente che l'impianto elettrico richiede opere di parziale messa in sicurezza.

I serramenti esterni sono in alluminio bianco con vetro camera; la portafinestra in soggiorno/pranzo è dotata di persiana in legno e di zanzariera.

I pavimenti interni sono realizzati con piastrelle 30x30 in cotto industriale ad eccezione del bagno il cui rivestimento è dello stesso tipo di quello in pareti, cioè, piastrelle con decorazione marmorizzata sulle tonalità dell'azzurro di grande formato. Il pavimento del balcone è rivestito da piastrelle in klinker.

Le pareti e i soffitti sono rifiniti ad intonaco civile, di vari colori le prime e di colore bianco i secondi ad eccezione dell'angolo cottura dove gli intonaci sono rivestiti con piastrelle colore marrone chiaro marmorizzato, che si ritrova anche nel pavimento.

Nell'appartamento sono presenti i radiatori termici in ogni stanza, ma non la caldaia: è presente un condizionatore di sola aria fredda in camera da letto. L'acqua sanitaria viene riscaldata da un apparecchio scaldacqua.

Da notizie raccolte sui luoghi, nell'anno 2006 è stato posto in opera un isolamento interno delle porzioni di pareti perimetrali degli ambienti bagno e zona giorno, con pannelli in legno.

CARATTERISTICHE ESTERNE

L'immobile è sito in via Satrico n. 21, una zona residenziale in Località Cerenova che dista circa 7 km dal centro di Cerveteri, a poco più di 1km dalla via Aurelia e a circa 5 km dall'ingresso all'Autostrada A12.



L'appartamento è posto al piano primo di un fabbricato che fa parte di un complesso residenziale condominiale costituito da edifici di tre piani fuori terra e un piano seminterrato.

L'architettura del comprensorio rispetta quella caratteristica della gran parte degli edifici di Cerenova: facciate a intonaco bianco, con balconi e copertura per lo più piana. Le strade sono abbastanza larghe e con prevalenza di traffico locale.

Via Satrico è servita dai principali servizi commerciali e ristoranti e dista circa km 2,50 dalla spiaggia attrezzata di stabilimenti balneari.

Cerenova è una località costiera che dista a km 40 Nord-Ovest di Roma ed è servita dalla Stazione F.S. Matina di Cerveteri. Inoltre, è collegata a circa km 30 con l'aeroporto di Fiumicino e con il porto di Civitavecchia a circa km 25.

Descrizione immobile

Immobile 2	Tipo: Cantina (Magazzini e locali di deposito)	
COMUNE	Cerveteri - Località Cerenova	
VIA / CIVICO	via Satrico n. 21	
PIANO/INTERNO	Lotto XI scala B interno 11B piano S1	
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
	Cantina	mq 3,50
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		mq 3,44
TOTALE SUPERFICIE LORDA		mq 4,00

Accessori dell'immobile	SUPERF. CALPESTABILE
----	----

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

Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
54	2557	508		C/2	4	3,00 mq	4,00 mq	€ 20,92

Indirizzo: via Satrico n. 21 Lotto XI interno 11B piano S1

CARATTERISTICHE INTERNE

L'immobile è uno dei tanti locali cantina situati al piano seminterrato di un fabbricato residenziale condominiale. Il bene si raggiunge da una scala esterna posta in prossimità del portone di accesso alla scala B.

La cantina, al momento del sopralluogo, risultava inaccessibile perché completamente occupata al suo interno di oggetti vari. Pertanto, non è stato possibile né raccogliere una adeguata documentazione fotografica dello spazio interno e né accertarne il reale stato di conservazione. Le verifiche dimensionali sono state svolte lungo il perimetro esterno delle pareti.

CARATTERISTICHE ESTERNE

L'immobile è sito in via Satrico n. 21, una zona residenziale in Località Cerenova che dista circa 7 km dal centro di Cerveteri, a poco più di 1km dalla via Aurelia e a circa 5 km dall'ingresso all'Autostrada A12.

La cantina è posta al piano seminterrato di un fabbricato che fa parte di un complesso residenziale costituito da edifici di tre piani fuori terra e un piano seminterrato.

L'architettura del comprensorio rispetta quella caratteristica della gran parte degli edifici di Cerenova: facciate a intonaco bianco, con balconi e copertura per lo più piana. Le strade sono abbastanza larghe e con prevalenza di traffico locale.

Via Satrico è servita dai principali servizi commerciali e ristoranti e dista circa km 2,50 dalla spiaggia attrezzata di stabilimenti balneari.

Cerenova è una località costiera che dista a km 40 Nord-Ovest di Roma ed è servita dalla Stazione F.S. Matina di Cerveteri. Inoltre, è collegata a circa km 30 con l'aeroporto di Fiumicino e con il porto di Civitavecchia a circa km 25.



B. STIMA SINTETICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO**Calcolo superficie commerciale**

Appartamento		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
		mq 46,00	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 46,00
Accessori	Balcone	mq 8,00	25% fino a 25 mq, 10% l'eccedenza	mq 2,00
Superficie commerciale				mq 48,00

Calcolo del valore commerciale

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Cantina	Val. locali	Min. 2.142,00 ÷ Max. 2.875,00	€/mq 2.446,80	€/mq 1.800,00
	OMI	Min. 1.450,00 ÷ Max. 2.100,00	€/mq 1.775,00	
	BI	Min. 929,00 ÷ Max. 1.446,00	€/mq 1.187,00	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato**Coefficienti di differenziazione**Stato conservativo

- Necessita di alcuni lavori di manutenzione degli impianti che comprendono anche la fornitura e l'installazione della caldaia per l'impianto termico: -10%

Regolarizzazione edilizia: dagli accertamenti peritali finora svolti, si rileva una sola difformità consistente nella chiusura di una porta finestra in camera da letto che conduceva al balcone. Al fine di regolarizzare l'immobile, si ritiene maggiormente conveniente prevederne il ripristino dello stato originario. Si stimano i costi delle seguenti opere edilizie:

1. Fornitura e posa in opera di una porta finestra ad una anta a battente in alluminio bianco dello stesso tipo di quelle esistenti;
2. Fornitura e posa in opera di una persiana in legno ad una anta;
3. Verniciatura delle pareti interne ed esterne contenenti la portafinestra, comprese le opere di rasatura e preparazione del fondo.

Da una prima valutazione dei costi per la regolarizzazione del bene, suscettibili di variazione nella versione finale dell'elaborato peritale, si stimano € 2.300 (iva inclusa), di lavori edili.

Descrizione metodo per gli adeguamenti e le correzioni: i coefficienti di differenziazione applicati al caso in esame sono quelli della Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008. La stima dei costi per la regolarizzazione dell'immobile ammontano sono calcolati con il Prezzario per la Regione Lazio 2025.

-Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Porzione di bifamiliare, piani T, 1° e sala hobby	48,00	1.620,00	€ 77.760,00
oneri per sanatoria		€ 2.300,00	€ 75.460,00
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 75.500,00



Calcolo superficie commerciale

Cantina		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
		mq 4,00	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 4,00
Accessori	-----	mq -----	-----	mq ----
			Superficie commerciale	mq 4,00

Calcolo del valore commerciale

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Cantina	Val. locali	Min. 417,00 ÷ Max. 667,00	€/mq 550,00	€/mq 500,00
	OMI	Min. ---- ÷ Max. -----	€/mq -----	
	BI	Min. 318,00 ÷ Max. 585,00	€/mq 452,00	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato				
<u>Stato conservativo</u> - Necessita di alcuni lavori di tinteggiatura interna degli intonaci e verniciatura della porta di ingresso in ferro compresa la sverniciatura e la preparazione del fondo: -20%				
Regolarizzazione edilizia: dagli accertamenti peritali finora svolti, non si rilevano difformità dell'immobile. Ci si riserva di modificare tale valutazione nella versione definitiva della relazione.				
Descrizione metodo per gli adeguamenti e le correzioni: i coefficienti di differenziazione applicati al caso in esame sono quelli della Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008.				
-Valore di mercato compendio pignorato -				
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato	
Cantina	4,00	400,00	€ 1.600,00	
oneri per sanatoria		€ 0,00	€ 0,00	
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 1.600,00	

Canale Monterano, 10.06.2026 Con osservanza,

La C.T.U.

Arch. Elena Boaga

