

MODELLO STIMA SINTETICA

A. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Descrizione immobile

Immobile 1	Tipo : Villino							
COMUNE	Ladispoli							
VIA / CIVICO	Via Stoccolma n.16/B							
PIANO/INTERNO	Piano S1-T-1, int. 1							
	UNITÀ AMBIENTALE						SUPERF. CALPESTABILE	
Piano seminterrato 65,60 x 0,5 = mq 32,80	Taverna						mq 40,60	
	Ripostiglio						mq 15,00	
	Cantina						mq 4,70	
	WC						mq 5,29	
Piano terra 42,54 mq	Soggiorno						mq 30,12 (22,40 autorizzati)	
	Cucina						mq 11,45	
	Bagno						mq 2,20	
	Disimpegno						mq 1,20	
Piano primo 38,40	Camera 1						mq 7,80	
	Camera 2						mq 9,51	
	Camera 3						mq 13,73	
	Bagno						mq 3,78	
	Corridoio						mq 3,58	
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE							mq 113,74	
Accessori dell’immobile							SUPERF. CALPESTABILE	
Piano terra Giardino							mq 192,61	
Piano terra Loggia							mq 23,12	
Piano primo Balcone 1							mq 3,38	
Piano primo Balcone 2							mq 8,19	
Piano primo Balcone 3							mq 3,38	
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
60	1082	1 6		A/7	3	8,5 vani	Totale 196 mq Totale escluse aree scoperte: 191 mq	€ 1.360,86
Indirizzo: Via Stoccolma n. 16B								
CARATTERISTICHE INTERNE								
L'immobile in oggetto è una porzione di villino composto di 5 unità immobiliari disposto su tre livelli collegati da una scala interna in muratura. L'accesso avviene dal giardino per mezzo di un cancello carrabile e pedonale che si apre sulla via Stoccolma al civico n.16B. Dal giardino per mezzo di 5 gradini si accede alla loggia rialzata dalla quale si ha accesso all'interno dell'appartamento. L'ingresso principale si apre sul soggiorno collegato sullo stesso livello con la cucina ed un bagno. Per mezzo di una scala in muratura si possono raggiungere il piano primo ed il piano seminterrato. Il piano primo, avente un'altezza di m 2,20 ospita tre camere ed un bagno. Ogni camera è dotata di balcone proprio accessibile per mezzo di porta finestra con infissi in legno, cancelletti in ferro e persiane in legno. Al piano seminterrato invece trovano collocazione una taverna con camino sulla quale si aprono le porte di un bagno e di due stanze adibite a ripostiglio.								
L'unità immobiliare si presenta internamente in buone condizioni. I pavimenti sono in gres; tutte le finestre sono in legno con vetri doppi, cancelletti in ferro bianchi e persiane in legno; le porte interne sono in legno tamburato di colore marrone. Le pareti sono tinteggiate a tempera di colore bianco. L'immobile è dotato di caldaia a gas collocata esternamente alla cucina al piano rialzato e termosifoni.								
CARATTERISTICHE ESTERNE								
L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è parte di un fabbricato pentafamiliare diviso in porzioni di villino composto da tre piani fuori terra. Ogni unità ha ingresso indipendente da giardino privato per mezzo di cancello carrabile e pedonale.								
La struttura portante è in c.a. con pareti esterne tinteggiate di colore rosa tenue; la copertura è a falde rivestite da tegole. Il giardino si mostra curato, prevalentemente a prato mentre la parte posteriore avente una superficie di circa 32,00 mq è pavimentata. Nella parte posteriore rivolta a nord-est si trova inoltre un manufatto avente dimensioni in								



pianta di circa m 1,80x3,25 ed avente altezza di circa m 1,90 ed un vano tecnico di dimensioni 2,30x1,30 ed altezza di un metro circa.
Nell'insieme l'immobile si trova in ottimo stato di manutenzione.

Oppure per i terreni (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)

Immobile ...	Tipo : Terreno coltivato/libero, ecc					
COMUNE						
VIA / CIVICO						
TIPO COLTURA						
TOTALE SUPERFICIE	mq					
CONFINI						
DATI CATASTALI ATTUALI – N.C.T. – SEZIONE						
Foglio	p.lla	Sub.	Qualità Classe	Superficie	R. Domenicale	R. Agraria
Indirizzo:						
CARATTERISTICHE INTERNE						
CARATTERISTICHE ESTERNE						

B. STIMA SINTETICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Immobile 1		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Appartamento piano Terra		mq 134,00	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 130,00
Accessori	Giardino	0,15 - fino 25 mq	mq 3,75	mq 12,12
	mq 192,50	0,05 - eccedenza	mq 8,37	
	Balconi	0,25	mq 3,74	mq 3,74
	mq 14,95			
	Loggia	0,40	mq 9,25	mq 9,25
	mq 23,12			
			Superficie commerciale	Mq 155,11
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Villino	Val. locali	€/mq 1.448-3.777	€/mq 2.459,00	€/mq 2.186,00
	OMI	€/mq 1.900-2.800	€/mq 2.350,00	
	BI	€/mq 1.362-2137	€/mq 1.749,00	



- Adeguamenti e correzione del valore di mercato - La media dei valori desunti dai borsini immobiliari, riferito ad un immobile avente caratteristiche medie nell' ambito della zona entro il quale ricade il bene oggetto di stima, sarà corretto in funzione di alcuni coefficienti di differenziazione, necessari ed utili ad allineare tale valore iniziale a quello effettivamente attribuibile al bene oggetto di pignoramento. Detti coefficienti consentono quindi di correggere la quotazione media per ottenere la quotazione dell' immobile in esame, le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Qualsiasi coefficiente minore di 1 produce un ribasso della quotazione media, mentre un coefficiente maggiore di 1 produce un aumento di tale quotazione. Andando ad applicare più coefficienti di differenziazione, si arriverà alla determinazione di un coefficiente globale unico, ottenuto moltiplicando tra loro tutti i coefficienti. Detto coefficiente globale unico applicato al valore medio scaturito dai borsini immobiliari presi in esame, porterà alla determinazione del più probabile valore di mercato, riferito al metro quadrato di Superficie Commerciale, dell' immobile in oggetto. La scrivente ha individuato i seguenti coefficienti di differenziazione: Coefficiente di piano: -15% (piano S1,T e 1 senza ascensore) Coefficiente stato di conservazione: 0% (buono stato) Coefficiente conservativo edificio: +5% (30 anni - ottimo stato) Coefficiente luminosità: +5% (luminoso) Coefficiente esposizione e vista: +5% (vista esterna) Coefficiente riscaldamento: +5% (autonomo) Il valore del coefficiente complessivo sarà: €/mq 2.186,00+5% = €/mq 2.295,30 $\cong$ 2.295,00			
-Valore di mercato compendio pignorato -			
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
<i>Villino</i>	155,11	2.295,00	€ 355.977,45
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 356.000,00
Detrazione per sanatoria edilizia			
L'immobile in oggetto presenta una difformità riguardante la superficie residenziale del piano terra e la diversa distribuzione degli spazi interni al piano seminterrato. Infatti il soggiorno risulta ampliato di circa mq 7,20 a scapito della loggia di cui ha inglobato la superficie. Risultano inoltre nella parte posteriore del giardino n. 2 manufatti aventi le seguenti dimensioni: sup. mq 3,00 x h m 1,00 e sup. mq 5,85 x h m 1,90. Sanabilità: Non risultano pratiche presentate presso l'ufficio Urbanistica per le opere eseguite. Gli interventi che riguardano l'aumento di volumi non possono essere sanati pertanto se ne prevede la demolizione ed il ripristino conforme alla situazione approvata con la Concessione in Sanatoria n. 43 del 30/10/2014. Costi a corpo: € 7.000,00 circa. Per la diversa distribuzione degli ambienti al piano seminterrato può invece essere presentata una cila in sanatoria e presentazione della variazione catastale avente un costo a corpo di circa € 3.000,00 compresi diritti e spese per la parcella del tecnico.			€ 10.000,00
Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria)			
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 346.000,00

