

MODELLO STIMA SINTETICA



LOTTO 1

A. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Immobile 1				Tipo : VILLINO				
COMUNE				TREVIGNANO ROMANO LOCALITA' COLLE FIORITO				
VIA / CIVICO				VIA COLLE FIORITO 19-21-23				
PIANO/INTERNO				Piano S1-T-1				
				UNITÀ AMBIENTALE			SUPERF. CALPESTABILE	
				PIANO T (RIALZATO)			mq 80,60	
				PIANO 1			mq 75,20	
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE				Mq 155,80				
Accessori dell'immobile				SUPERF. CALPESTABILE				
PORTICATO PIANO TERRA				Mq 5,10				
PIANO SEMINTERRATO AD USO CANTINA, LOCALE CALDAIA				Mq 22,75				
BALCONE PIANO TERRA (RIALZATO)				Mq 28,40				
BALCONE PIANO PRIMO				Mq 28,40				
GIARDINO				Mq 1150,00				
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
15	195	501 502		A/7	2	10 vani	Totale: mq 228 Escl. aree scoperte: mq 197	€ 1265,32
Indirizzo: strada consortile colle fiorito sne piano T-S1-1								
CARATTERISTICHE INTERNE								
Il Villino è articolato su 3 livelli (S1-T-1) : il piano terra (rialzato) è collegato con il piano primo con una scala interna, mentre il piano seminterrato ha accesso tramite la rampa del garage. Il piano terra (rialzato) di altezza interna netta di 2.93 mt risulta composto da : un ingresso, un soggiorno/sala da pranzo, una cucina, una camera da letto, un disimpegno, un bagno e un balcone oggi chiuso a veranda senza alcun titolo edilizio. Il piano primo o sottotetto ad uso abitativo con altezza interna al colmo di 2.85 mq e altezza interna alla gronda di 1.40 mt è composto da un bagno, quattro camere da letto e un balcone. Il piano seminterrato di altezza interna netta di 2,40 mt è composto da una cantina e un locale caldaia. L'immobile è dotato dell'impianto di riscaldamento non funzionante e da un impianto elettrico ed idrico da manutentare. Internamente risulta in un buono stato di manutenzione presentando: una pavimentazione in gres porcellanato, le pareti e i soffitti intonacate e tinteggiate con vari colori e gli infissi esterni (finestre) in pvc.								
CARATTERISTICHE ESTERNE								
Il villino sito in Trevignano Romano strada consortile colle fiorito 19-21-23 ha una struttura portante in cemento armato e tamponatura a cassetta e tetto a falde con coppi e tegole alla romana, la parte esterna della tamponatura è in parte intonacata e tinteggiata con colori vicino alle terre e in parte è rivestita con cortina e con mattoni in tufo. L'immobile necessita esternamente di lavori di manutenzione (quali revisione dei prospetti e del balcone)								

A. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Immobile 2		Tipo : AUTORIMESSA						
COMUNE		TREVIGNANO ROMANO						
VIA / CIVICO		STRADA CONSORTILE COLLE FIORITO 19-21-23						
PIANO/INTERNO		Piano S1						
		UNITÀ AMBIENTALE					SUPERF. CALPESTABILE	
		Autorimessa					mq 58,65	
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		Mq 58,65						
Accessori dell'immobile		SUPERF. CALPESTABILE						
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita

15	195	503		C/6	1	58 mq	Totale: mq 70	€ 74,89
Indirizzo: strada consortile colle fiorito snc piano S1								
CARATTERISTICHE INTERNE								
Il garage, sito in Trevignano Romano in strada consortile colle fiorito 19-21-23 è posto al piano seminterrato del villino descritto all'immobile 1, ha accesso tramite rampa attualmente ridotta di dimensioni per opere abusive non sanabili . Il box si compone di un unico ambiente e presenta una pavimentazione in gres porcellanato e pareti soffitto intonacati e tinteggiati con colore bianco. Parte della superficie dell'autorimessa è stata destinata abusivamente a bagno.								
CARATTERISTICHE ESTERNE								
L'Autorimessa fa parte del villino descritto all'immobile 1, con struttura portante in cemento armato e tamponatura a cassetta, la parte esterna della tamponatura è in parte intonacata e tinteggiata con colori vicino alle terre e in parte è rivestita con cortina e con mattoni in tufo. In particolare l'autorimessa ha un unico accesso carrabile dal giardino del villino tramite una rampa attualmente ridotta di dimensioni per opere abusive non sanabili.								

B. STIMA SINTETICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Immobile 1		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Villino		mq 190,00	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 190,00
Accessori	Porticati comunicanti con i vani principali	mq 5,10	30%	mq 1,53
	Balconi non comunicanti con in vani principali (piano terra)	mq 28,40	35%	mq 9,94
	Balconi non comunicanti con in vani principali (piano primo)	mq 28,40	35%	mq 9,94
	Cantina e locale caldaia non collegato direttamente con il vano principale	mq 30,80	20%	mq 6,16
	Giardino	mq 1150,00	10% fino a 25 mq e la restante parte viene calcolata al 2%	mq 25,00
			Superficie commerciale	mq 242,57
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
(Immobile 1)	Val. locali	Min. 2.200 ÷ Max. 2.600	€/mq 2.400,00	€/mq 1.885,83
	OMI	Min. 1.400 ÷ Max. 2.100	€/mq 1750,00	
	BI	Min. 1.188 ÷ Max. 1.827	€/mq 1507,50	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Il valore medio vengono applicati i coefficienti di merito determinati in base alle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile:

- 1) STATO LOCATIVO : libero : coefficiente di merito 0%;
- 2) STATO DI CONSERVAZIONE : da ristrutturare: coefficiente di merito -10%;
- 3) LUMINOSITA' : molto luminoso : coefficiente di merito + 10%;
- 4) ESPOSIZIONE E VISTA: esterna panoramica: coefficiente di merito + 5%;
- 5) EDIFICIO : oltre tra i 20 e i 40 anni stato conservativo normale: coefficiente di merito 0%;
- 6) RISCALDAMENTO : autonomo ma non funzionante coefficiente di merito + 0%;

Totale coefficienti di merito = + 5%.

Pertanto il valore al mq di superficie lorda dell'immobile risulta essere: $1.885,83 + (1.885,83 \times 5\%) = 1.980,12$ €/mq di superficie lorda

Descrizione metodo per gli adeguamenti e le correzioni:

- a) L'immobile non risulta conforme all'ultimo titolo edilizio in particolare vi sono i seguenti abusi edilizi non sanabili:
 - 1) Ampliamento piano terra per una superficie di 4,65 mq;
 - 2) Chiusura a Veranda del balcone al piano rialzato;

pertanto visto che tali abusi non risultano sanabili il sottoscritto valuta la rimozione degli stessi e il ripristino dell'immobile come da ultimo titolo edilizio (c.e. in sanatoria n° 1 del 23.01.1997) in € 8.500,00 €

- b) l'immobile non risulta conforme all'ultimo titolo edilizio ma vi sono alcuni abusi edilizi sanabili quali diversa distribuzione degli spazi interni, altezze interne di tutte e tre i piani, diverse dimensioni aperture finestrate, balcone con dimensione più piccole rispetto a quello assentito, parte della tettoia piano terra, diversa conformazione del tetto sopra il locale bagno per un costo comprensivo di spese tecniche e amministrative di 22.000,00 €
- c) l'immobile è privo di certificato di agibilità il tutto per un costo comprensivo di spese tecniche e amministrative di 5.000,00 €

-Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
(Immobile 1)	242,57	1.980,12	€ 480.317,71
A detrarre la valutazione della rimozione degli abusi non sanabili			€ 8.500,00
A detrarre la valutazione degli abusi sanabili			€ 22.000,00
A detrarre richiesta certificato di agibilità			€ 5.000,00
Valore di Mercato			€ 444.817,71
Valore di Mercato Immobile 1 in cifra tonda			€ 445.000,00

B. STIMA SINTETICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Immobile 2 Garage piano S1	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
	mq 71,20	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 71,20
		Superficie commerciale	mq 71,20
Tipologia immobile	Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Val. locali	Min. 750 ÷ Max. 1000	€/mq 875,00	€/mq 897,00
OMI	Min. 700 ÷ Max. 1050	€/mq 875,00	
BI	Min. 734 ÷ Max. 1148	€/mq 941,00	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Nessuno

Descrizione metodo per gli adeguamenti e le correzioni:

A) l'immobile non risulta conforme all'ultimo titolo edilizio in particolare vi sono i seguenti abusi edilizi non sanabili:

- 1) Presenza di un bagno all'interno dell'autorimessa;
- 2) Ampliamento dell'autorimessa sulla superficie destinata a rampa;

pertanto visto che tale abuso non risulta sanabile il sottoscritto valuta la rimozione degli stessi e il ripristino dell'immobile come da ultimo titolo edilizio (c.e. in sanatoria n° 1 del 23.01.1997) in € 4.500,00 €

B) l'immobile non risulta conforme all'ultimo titolo edilizio come la diversa altezza interna che è sanabile per un costo comprensivo di spese tecniche e amministrative di 1.500,00 €

-Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
(Immobile 2)	71,20	897,00	€ 63.866,40
A detrarre la valutazione della rimozione degli abusi non sanabili			€ 4.500,00
A detrarre la valutazione degli abusi sanabili			€ 1.500,00
Valore di Mercato			€ 57.866,40
Valore di Mercato Immobile 2 in cifra tonda			€ 58.000,00

LOTTO 1

(Immobile 1)	€ 445.000,00
(Immobile 2)	€ 58.000,00
VALORE LOTTO 1	€ 503.000,00

Allegati :

Allegato 1 : Elaborato grafico (rilievo);

Allegato 2: Elaborato fotografico;

Allegato 3 : Planimetrie catastali;

Allegato 4 : Elaborato grafico con indicazione delle difformità edilizie;

Civitavecchia, lì 24.10.2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Marco Gagliardi