MODELLO STIMA SINTETICA

A. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Descrizione immobile

Immobile 1	**Tipo** : Villino	
COMUNE	Ladispoli	
VIA / CIVICO	Via Praga 2	
PIANO/INTERNO	Piano T-1, int. 4, Edificio A	
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
Piano terra	Soggiorno-angolo cottura-letto	mq 36,83
	Bagno	mq 3,72
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		mq 40,55 circa

Accessori dell'immobile		SUPERF. CALPESTABILE
Piano primo	Lavatoio	mq 5,68
	Locale soffitta 1	mq 10,42
	Locale soffitta 2	mq 11,60
	Locale soffitta 3	mq 15,39
	Disimpegno	mq 4,50
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		
Balcone piano 1		mq 5,40
Area porticata		mq 17,76
Giardino		mq 105,28
		mq 40,55 circa

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

Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
60	1344	7 22		A/7	3	4,5 vani	Totale: 72 mq Totale escluse aree scoperte: 72 mq	€ 720,46

Indirizzo: Via Praga n. 2

CARATTERISTICHE INTERNE

L'immobile ha accesso al piano strada da un vialetto che conduce all'area giardinata appartenente all'unità immobiliare. Questa si compone di un piano terreno in cui si trova un soggiorno con cucina a vista e un bagno ricavato dalla chiusura di una rientranza indicata come veranda nella planimetria catastale. Tale chiusura è stata realizzata con un muretto sormontato da una finestra a tre ante larga quanto l'intera larghezza dl bagno. Per mezzo di una scala in legno si accede al piano primo dove si trovano tre camere da letto e un altro bagno.

L'unità immobiliare si presenta in discrete condizioni: il legno degli infissi (porte, finestre e persiane) ed anche quello della porta di ingresso, presenta uno stato di cattiva manutenzione; i pavimenti sono in gres; le pareti quasi tutte tinteggiate in colori accesi (giallo, viola, celeste). Pareti e soffitti del piano primo presentano segni di condensa. Per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria è utilizzata una caldaia murale installata esternamente ed alimentata da bombola di gas. Sono presenti termosifoni nei vari ambienti ed uno split al piano primo.

CARATTERISTICHE ESTERNE

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è parte di un complesso di villini, ognuno dei quali diviso in quattro unità abitative, costituite da un piano terreno ed un piano primo destinato a soffitta con tetto piano ed alcune parti a falde e circondate da giardini di proprietà. L'accesso all'unità oggetto di stima avviene da un vialetto carrabile che conduce al cancello in ferro, carrabile anch'esso, il quale immette nell'area esterna annessa all'abitazione. Parte di tale area risulta pavimentata con pavimentazione in calcestruzzo, parte invece lasciata a terreno e divisa dalla prima per mezzo di un muretto avente una altezza di circa un metro.

La facciata principale del villino su cui si apre la porta di ingresso è protetta da un portico profondo circa 2 metri.

Esternamente il fabbricato si presenta tinteggiato di colore giallo ocra con cornici tinteggiate di colore bianco intorno alle finestre, persiane in legno, copertura a falde rivestita di tegole in cotto.

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	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIORGIA MARTINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33adb97135c05e439fd1cd64bc25b534

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

		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Villino		**mq 50,00**	**100% muri perimetrali** **50% muri confinanti**	**mq 47,86**
Accessori	**Locali soffitta**	**mq 47,60**	**0,4**	**mq 19,04**
	Balcone piano 1	**mq 5,40**	**0,25**	**mq 1,35**
	Area porticata	**mq 17,76**	**0,35**	**mq 6,21**
	Giardino	**mq 105,28**	**0,1**	**mq 10,53**
			Superficie commerciale	**Mq 85,00**

Tipologia immobile		**Valori di mercato €/mq**	**Valore medio €/mq**	**Prezzo unitari con arrotondamenti**
Appartamento	**Val. locali**	**€/mq 1.939-2.941**	**€/mq 2.442,00**	**€/mq 2.211,00**
	OMI	**€/mq 1.950-2.900**	**€/mq 2.425,00**	
	BI	**€/mq 1.376-2.158**	**€/mq 1.767,00**	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato –

Viene preso in considerazione il valore derivante dalla media dei valori rilevati dalle indagini riportate nella tabella sopra indicata prendendo quindi come prezzo unitario quello pari a €/mq 2.211,00.

Tale valore sarà quindi corretto in funzione di alcuni coefficienti di differenziazione (che nel caso specifico tengono conto solo delle caratteristiche rilevabili dall'esterno), necessari ed utili ad allineare tale valore iniziale a quello effettivamente attribuibile al bene oggetto di pignoramento. Detti coefficienti consentono quindi di correggere la

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIORGIA MARTINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33adb97135c05e439fd1cd64bc25b534

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 stato di conservazione: -10% (da ristrutturare)

Coefficiente luminosità: 0% (mediamente luminoso)

Coefficiente di vista: -5% (interna)

Coefficiente edificio: 0% (20-40 anni)

Coefficiente riscaldamento: +5% (autonomo)

Il valore del coefficiente complessivo sarà:

€/mq 2.211,00-10% = €/mq 1.989,90≅1.990,00

Descrizione metodo per gli adeguamenti e le correzioni:

-Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	**Mq**	**€/mq**	**Valore di mercato**
Villino	85,00	1.990,00	€ 169.150,00
Valore di Mercato in cifra tonda			**€ 169.000,00**

Detrazione per sanatoria edilizia

Durante il sopralluogo effettuato in data 23/09/2025 è apparsa evidente una difformità rispetto la planimetria catastale attualmente agli atti riguardante il bagno al piano terreno. Infatti in luogo dell'attuale bagno è rappresentata una veranda e un piccolo wc ad essa adiacente e rientrante nella sagoma dell'appartamento. Inoltre gli ambienti del piano primo risultano essere locali soffitta mentre a tutti gli effetti sono utilizzati come camere da letto mutandone pertanto la destinazione d'uso.

L'attuale proprietario riferiva di non aver apportato le modifiche suddette e di aver acquistato l'immobile nella sua attuale consistenza.

La sottoscritta ha presentato istanza di accesso agli atti presso l'Ufficio preposto del Comune di Ladispoli ma al momento non sono stati ancora reperiti i titoli del fabbricato. Tuttavia, da un primo confronto con il tecnico comunale, sembrerebbe che tale bagno del piano terreno sia stato realizzato senza alcun titolo edilizio. Se così fosse, saranno calcolati gli eventuali costi di sanatoria, successivamente alla risposta avuta dall'archivio del Comune di Ladispoli in merito alla documentazione richiesta.

Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria)

Valore di Mercato in cifra tonda	**€ 169.000,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIORGIA MARTINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33adb97135c05e439fd1cd64bc25b534