

MODELLO STIMA SINTETICA

A. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Descrizione immobile (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)

Immobilabile	Tipo: Appartamento								
COMUNE	Cerveteri - RM								
VIA / CIVICO	Via di Ceri, 105 (già 139)								
PIANO/INTERNO	Piano terra/ int. 4								
	UNITÀ AMBIENTALE				SUPERF. CALPESTABILE				
	Piano terra H= 2,85ml								
	Soggiorno/pranzo con angolo cottura				Mq 29,16				
	Camera				Mq 14,11				
	Bagno				Mq 4,73				
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE				Mq 48,00					
ACCESSORI DELL'IMMOBILE								SUPERF. CALPESTABILE	
Piano terra									
						Giardino	Mq 39,91		
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.									
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens.	Categ	Classe	Consist	Superficie catastale	Rendita	
298	6 (giardino) 164 (abitazione)	507 (giardino) 504 (abitazione)	6	A4	5	3,5vani	Totale: mq 58 Escl. aree scoperte: mq 54	Euro 334,41	
Indirizzo: Via di Ceri n.139 - interno 4 - Piano terra									
CARATTERISTICHE INTERNE									
<p>Propedeuticamente alla descrizione dell'immobile, si precisa che lo stesso si sviluppa al piano terra e fa parte di un fabbricato di più ampia consistenza. E' dotato di impianto idrico-sanitario e fognario e di impianto elettrico ma al momento del sopralluogo l'impianto idrico ed elettrico risultavano staccati; è presente l'impianto di riscaldamento e di acqua calda sanitaria con caldaia murale esterna a GPL la cui bombola è interrata nel giardino di proprietà. La cucina è provvista di impianto a gas.</p> <p>Internamente, lo stato di conservazione e manutenzione nel suo complesso è definibile "normale"; il pavimento del soggiorno/pranzo e angolo cottura risulta essere realizzato con piastrelle di gres porcellanato così come il rivestimento del bagno e dell'angolo cottura, mentre quello della camera risulta essere in parquet; le pareti sono intonacate e tinteggiate; gli infissi sono in alluminio con vetro camera munite di persiane ed inferriate in ferro.</p>									
CARATTERISTICHE ESTERNE									
<p>All'abitazione si accede da Via di Ceri dal 97 al 107 percorrendo un vicolo interno che porta al civ. 105 dove al piano terra è collocato l'appartamento con accesso carrabile e pedonale indipendenti. Il giardino risulta pavimentato e con muretti perimetrali in mattoni non intonacati e in parte sovrastati da rete in fil di ferro.</p> <p>L'immobile è caratterizzato da una tipologia edilizia in linea con accessi al piano terra indipendenti; esternamente ha una finitura ad intonaco; il balcone sovrastante l'ingresso all'appartamento risulta degradato in più parti.</p> <p>Relativamente al sito in cui risulta essere ubicato l'immobile, si precisa che il complesso immobiliare di cui fa parte è situato in zona periferica del Comune di Cerveteri in località Borgo S. Martino - Quarto del Moscone.</p>									



B. STIMA SINTETICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Immobile: Appartamento		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Piano Terra (abitazione)		Mq 53,35	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	Mq 53,35
Accessori	Giardino	Mq 41,95	10%	Mq 4,19
			Superficie commerciale	Mq 57,54
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Appartamento	Val. locali	Min. 1.150,00 ÷ Max. 1.750,00	€/mq 1.450,00	€/mq 1.341,93
	OMI	Min. 1.450,00 ÷ Max. 2.100,00	€/mq 1.210,31 (valore normale degli immobili residenziali - vedi descrizione metodo)	
	BI	Min. 1.095,00 ÷ Max. 1.636,00	€/mq 1.365,50	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				
<p><i>Descrizione metodo:</i> Determinazione del valore normale degli immobili residenziali (L.27/12/2006 n296). <u>Valore normale= Valore normale unitario x superficie (mq)</u> Valore normale unitario=Val OMImin+ (Val OMImax - Val OMImin) x K = 1.450 + (2.100 – 1.450) x K K= (K1 + 3 x K2) /4 (media ponderata) K1= (Taglio superficie): 0,8 - oltre 45mq fino a 70mq K2= (Livello di piano): 0,2 - Piano terra Quindi, K= (0,8 + 3 x 0,2) /4 = 0,35 Pertanto, si ha 1.450 + (2.100 – 1.450) x 0,35 = 1.677,50 € Correzione tipologica edilizia OMI (da abitazione di tipo villini (A7) ad abitazione di tipo popolare(A4) Valore normale unitario = 1.677,50 € ÷ 1,05 ÷ 1,10 ÷ 1,20 = 1.210,31 €</p>				
Descrizione metodo per gli adeguamenti e le correzioni:				
<p><i>(N.B. indicare in particolare se è già possibile sulla base della documentazione in possesso prevedere l'esistenza di abusi edilizi particolarmente significativi e astrattamente idonei, ove confermati dalle verifiche effettuate nel corso del giudizio, a svalutare il cespite)</i></p> <p>Difformità edilizie: dall'analisi dell'ultimo titolo edilizio (Concessione edilizia in sanatoria n. 3 del 26/08/2008) si rilevano le seguenti difformità edilizie:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Realizzazione di un tramezzo interno all'angolo cottura; 2. Realizzazione di un piccolo locale caldaia nel giardino. <p>Sanabilità: Per quanto riguarda le opere in difformità al punto 1, si ritiene che possano essere sanate presentando una CILA a sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 corredata dal pagamento dei diritti di segreteria e dal pagamento della sanzione amministrativa. Per quanto riguarda l'opera in difformità di cui al punto 2, si ritiene <u>che non sia suscettibili di sanatoria</u> in quanto l'area sul quale è stato edificato l'immobile è soggetta a vincolo paesaggistico con obbligo di parere dell'autorità ad esso preposto e l'opera eseguita risulta difforme all'art. 167 c. 4 del D.lgs n. 42 del</p>				



2004, pertanto si dovrà procedere alla sua demolizione e ripristino dei luoghi riportando l'immobile nello stato di legittimità del titolo abilitativo.

Costi:

Per la regolarizzazione degli abusi sono stati previsti i seguenti costi:

- Cila in sanatoria compreso accatastamento e oneri:	€ 2.000,00
- Sanzione amministrativa:	€ 1.000,00
- Demolizione, ripristino e oneri di discarica:	€ 500,00
- Richiesta agibilità parziale sulla singola unità (appartamento):	€ 1.500,00
Totale:	€ 5.000,00

-Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Immobile Appartamento	57,54	1.341,93	€ 77.214,65
- Detrazione per sanatoria edilizia			
Costo Regolarizzazione abuso			- € 5.000,00
Immobile - Appartamento			€ 72.214,65
Valore di mercato in cifra tonda			€ 72.200,00

Civitavecchia, li 03 Settembre 2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Arch. Aldo Junior Ferrari

