

MODELLO STIMA SINTETICA

A. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Immobile	Tipo : Appartamento, categoria A/4, sub 518								
COMUNE	Fiumicino (Rm) località Piana del Sole								
VIA / CIVICO	Via Geminiano Montanari n. 163								
PIANO/INTERNO	Piano Primo interno 4								
	UNITÀ AMBIENTALE				SUPERF. CALPESTABILE				
	Angolo cottura-pranzo				mq 21,00				
	disimpegno				mq 0,78				
	letto				mq 14,00				
	bagno				mq 4,06				
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE								Mq 39,85	
Accessori dell'immobile								SUPERF. CALPESTABILE	
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA				Planimetria e foto				Allegato n. 14	
CONFINI									
Confina a est con rampa scala condominiale, a sud con appartamento sub 519 interno 5, ad ovest distacco area condominiale sub 570									
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.									
Foglio	p.IIa	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale		Rendita
727	1203	518		A/4	5	3,5	Totale: mq 48 Escl. aree scoperte: mq 48		€. 334,41
Indirizzo: Via Geminiano Montanari n. 163, piano primo interno 4									
CARATTERISTICHE INTERNE									
L'immobile in oggetto consiste in un appartamento, che si articola in un unico piano, al piano primo, di un edificio ristrutturato nel 2005, vi si accede attraverso la scala esterna condominiale che conduce agli interni 4 e 5. Quando si raggiunge il pianerottolo la prima porta sulla destra è l'ingresso del sub 518. Trattasi di un monocale, con soggiorno-pranzo e angolo cottura a vista, attraverso un arco si raggiunge un disimpegno dove si trovano la porta della camera da letto e del bagno. La stanza da letto ha una forma regolare, vi sono posizionati un letto matrimoniale, due comodini e un armadio. L'appartamento si trova in uno stato di conservazione buono. In quasi tutti gli ambienti il pavimento è uguale, di gres porcellanato 33x33 color beige, con esclusione del bagno, che ha il pavimento e le piastrelle bianche; il rivestimento del bagno è su tutte le pareti, arriva ad un'altezza di circa m 2,10,									

ci sono tutti i sanitari, il lavabo e la doccia, incassata nelle pareti, ha la porta in vetro, sopra il soffione, si notano delle tracce di umidità dovute dalla condensa, la finestra affaccia nella zona retrostante dell'edificio, mentre le finestre della zona giorno e della camera da letto, affacciano sul cortile condominiale, lato strada. Gli infissi interni sono in alluminio anodizzato color bianco, con doppio vetro, dotati di elementi oscuranti esterni con persiana, anch'esse sono in buono stato di conservazione. Le porte interne sono di legno, quella dell'entrata è provvista di spioncino. L'appartamento ha l'impianto di riscaldamento alimentato a gas, la caldaia, che produce l'acqua calda, è posizionata all'interno dell'abitazione, vicino alla finestra del bagno. Sono presenti anche due condizionatori, uno collocato sopra la porta dell'entrata e l'altro nella stanza da letto.

CARATTERISTICHE ESTERNE

Il complesso immobiliare, era un ex immobile adibito a sede di una società con annesso magazzino, uffici, alloggi del personale, trasformato regolarmente, in residenziale, dove le abitazioni occupano il piano terra e il primo piano, la copertura delle residenze è a tetto, i prospetti sono intonacati e pitturati di bianco, il cortile condominiale ha vialetti pedonali e zone adibite ad airole, la parte a sud è dedicata alla sosta delle auto, il parcheggio è tutto pavimentato e i posti auto sono contrassegnati da mattonelle numerate attaccate sul muro di cinta.

L'ingresso carrabile ha un cancello elettrico, che per scelta dei condomini, per la maggior parte della giornata, resta aperto. Tutto il lotto è recintato con un muro alto circa 1,60m., con muratura a vista, per arrivare all'appartamento, interno quattro, bisogna percorrere il primo viale fino ad incrociare il secondo, che si trova nella parte retrostante, parallelo alla strada Via G. Montanari, tutto il cortile è dotato di lampioni adeguatamente distanziati tra loro, che illuminano tutta la superficie esterna.

Il fabbricato è in buone condizioni 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						

Immobile n. 2	Tipo : posto auto, categoria C/6, sub 507		
COMUNE	Fiumicino (Rm) frazione Piana del Sole località Le Vignole		
VIA / CIVICO	Via Geminiano Montanari n. 163		
PIANO/INTERNO	Piano Terra interno 4		
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE	
	posto auto	mq	12,00

TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE							mq	12,00
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA							Planimetria e foto	Allegato n. 15
CONFINI								
Confina ad est con il posto auto sub 508, a sud con muro di confine della particella 1179 ad ovest con il posto auto sub 506 a nord con area di manovra (b.c.n.c. sub 570).								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
727	1203	507	1	C/6	8	12 mq	Totale: mq 12	€ 26,03
Indirizzo: Fiumicino, Via Geminiano Montanari n. 163, piano T interno 4								
CARATTERISTICHE INTERNE								
CARATTERISTICHE ESTERNE								
Entrando dal passo carrabile di Via Montanari n. 163, il posto auto si trova nel cortile condominiale, sulla destra, a ridosso del muro di confine, contando il primo posto auto vicino all'entrata, il sub 507 è il diciottesimo, ha una superficie di mq. 12 (larghezza di m 2,40 e una lunghezza di m. 5) perimetrato da una linea bianca.								

B. STIMA SINTETICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Immobile		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Appartamento in Fiumicino Via Geminiano Montanari n. 163, piano primo, interno 4 sub 518		Mq 40,00	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 44,00
Accessori	(Balcone.....)	mq		mq
	(Cantina.....)			
			Superficie commerciale	Mq 44,00
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Appartamento sub 518	Val. locali	Min. 1.462,50 ÷ Max. 2.245,00	€/mq 1.853,75	€/mq 1.920,00
	OMI	Min. 1.950,00 ÷ Max. 2.750,00	€/mq 2.350,00	

	BI	Min. 1.249,00 ÷ Max. 1.84700	€/mq 1.548,00	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato –				
<i>Descrizione metodo:</i>				
<i>Il metodo si è basato, anche sulla rilevazione dei dati reali di mercato, al prezzo si è considerato una percentuale di adeguamento, in funzione delle caratteristiche dell'immobile.</i>				
<i>Il valore è stato adeguato tenendo conto che l'appartamento è occupato,(coeff. di merito -20%) è posto al piano primo (coeff. di merito-10%) esposizione mista, costruzione ristrutturata, (coeff. di merito 5%) luminoso, (coeff. di merito +5%) coefficiente di vetusta, edificio finito di ristrutturare nel 2005, (coeff. di merito 0%) immobile in buono stato, con riscaldamento autonomo (coeff. di merito +5%), assenza di ascensore.</i>				
Descrizione metodo per gli adeguamenti e le correzioni:				
<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>				
-Valore di mercato compendio pignorato -				
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato	
Appartamento sub 518	44,00	2.017,84	88.784,850	
Valore di mercato cifra tonda			€. 88.000,00	

Immobilie ...		Sup. lorda (mq)	Raggiugliamento (DPRn138/1998)	Sup. raggiugliata
Posto auto in Fiumicino Via Geminiano Montanari n. 163, piano terra, interno 4 sub 507		mq 12,00	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 12
Superficie commerciale				Mq 12
Tipologia immobile				
posto auto scoperto sub 507		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
<i>(Immobilie pignorate)</i>	Val. locali	Min. 600,00 ÷ Max. 1.000,00	€/mq 800,00	€/mq 404,50
	OMI	Min. ... ÷ Max. ...	€/mq -	
	BI	Min. 335,00 ÷ Max. 492,00	€/mq 813,00	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				
Descrizione metodo per gli adeguamenti e le correzioni:				
<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>				
-Valore di mercato compendio pignorato -				
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato	
<i>Posto auto sun 507</i>	12	405,50	4.854,00	
Valore di Mercato in cifra tonda			€. 5.000,00	