MODELLO STIMA SINTETICA

A. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Descrizione immobile

Immobile 1	**Tipo** : Soffitta C/2	
COMUNE	Fiumicino (RM)	
VIA / CIVICO	via Riccione n. 50	
PIANO/INTERNO	Piano 2 Scala B Interno 6	
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
	Locale unico adibito a camera/angolo cottura	35,8 mq
	Locale adibito a bagno	4,4 mq
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		40,2 mq
N. B. : la superficie autorizzata nell'elaborato del PdC, con altezza superiore a 1,60 m, è pari a circa 20 mq		
Accessori dell'immobile		SUPERF. CALPESTABILE

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U. Fiumicino								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
706	1908	18	2	C/2	6	35 mq	48 mq	€ 155,45

Indirizzo: VIA RICCIONE n. 50 Scala B Interno 6 Piano 2 Fiumicino

CARATTERISTICHE INTERNE

Unità immobiliare posta al piano sottotetto di edificio residenziale. Trattasi di locale ad uso abitativo non conforme (categoria catastale C/2 – deposito/soffitta), ricavato nel sottotetto e dotato di finiture residenziali.

L'unità si sviluppa su un unico livello con copertura a falde inclinate e altezza variabile (altezza massima circa 2,10 m, minima inferiore a 1,50 m).

L'illuminazione naturale è garantita da finestre a tetto (lucernari) e da un piccolo infisso verticale.

L'accesso avviene da scala interna condominiale e da porta d'ingresso blindata.

CARATTERISTICHE ESTERNE

L'unità immobiliare è inserita in un complesso di recente costruzione.

L'accesso avviene tramite corte condominiale pavimentata. Le facciate presentano intonaco chiaro e parapetti metallici orizzontali verniciati grigio.

Il terrazzo antistante l'ingresso dell'unità costituisce parte condominiale, configurandosi di fatto come pianerottolo di accesso al piano sottotetto. Su tale terrazzo è presente una struttura di copertura metallica con pannelli traslucidi, che protegge l'area di ingresso e ospita un lavello in acciaio inox incassato in piano di lavoro in pietra, con sottostante vano tecnico aperto.

B. STIMA SINTETICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Immobile 1: Soffitta		**Sup. lorda (mq)**	**Ragguagliamento (DPRn138/1998)**	**Sup. ragguagliata**
		20 mq	**NA**	**20 mq**
			Superficie commerciale	**20 mq**

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
(*Immobile pignorato*)	**Val. locali**	**Non disponibili**	**€/mq**	**704 €/mq**
	OMI	**Non disponibili**	**€/mq**	
	BI	**Min.499 ÷ Max. 910**	**704 €/mq**	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato –

Descrizione metodo per gli adeguamenti e le correzioni:

Il valore di stima del compendio viene determinato con il procedimento diretto di stima per valor medio moltiplicando il valore medio del prezzo di mercato ricavato dalle quotazioni BI, unici valori di riferimento disponibili per questa tipologia di immobile. Viene valorizzata solo la superficie autorizzata (circa 20 mq con h > 1,60 m). Adeguamenti e correzioni del valore di mercato: – € 2.000 (destinazione C/2 e caratteristiche del sottotetto.

-Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
1 - Soffitta	**20**	**704**	**€ 14.080**
Valore di Mercato in cifra tonda			**€ 12.000**

Ladispoli, 10 ottobre 2026

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Fabio
Giammei
11.10.2026
10:45:50
GMT+02:00