

La valutazione di stima si compone dei seguenti lotti:

- **LOTTO 1 | BENE N° 1:** Appartamento sito al primo piano e contraddistinto con l'interno 3, composto da salone con angolo cottura, due camere, un bagno, corridoio e due balconi, con accesso assicurato dal vano scala comune dal civico 31 di Via Trabia. Si presenta in scarso stato di conservazione.



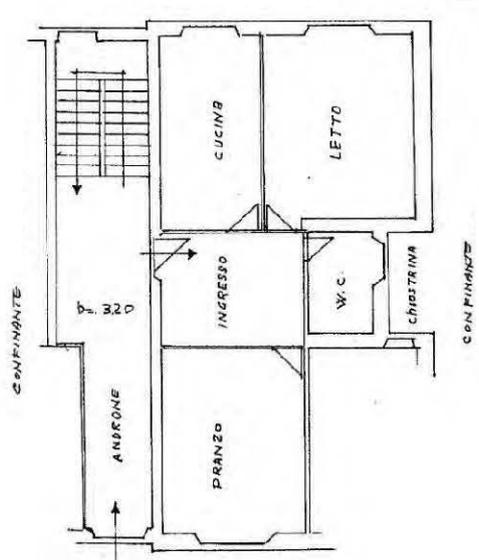
Il bene è catastalmente identificato al N.C.E.U. di Roma come di seguito specificato:

Appartamento in via Trabia n. 31 piano primo - Foglio 1034, Particella 7, sub 1, zona censuaria 6 categoria A/2, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 90 mq, totale escluse aree scoperte 52 mq, rendita € 415,75 (*Visura catastale - allegato n.3*).

L'appartamento confina con area di proprietà comune (vano scala). Si evidenzia che, richiedendo la planimetria catastale dell'appartamento in oggetto, compare la planimetria dell'interno 4 sub 16 (oltretutto soppresso e frazionato negli interni 4a sub 19 e 4b sub 20, non oggetto della presente perizia). Sarà necessaria l'informatizzazione della planimetria per correggerne la posizione ed il n. civico, che in visura catastale è segnato come 37 ma in sito l'accesso avviene dal civico 31. Tale pratica può essere richiesta dal proprietario o da un tecnico a pagamento (*spesa ipotizzata € 500,00*) incaricato dallo stesso. Per questo motivo al momento non è possibile accertare la conformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi. Negli elaborati allegati al condono edilizio compare una planimetria che riporta la dicitura "Copia

conforme all'originale" ma per il medesimo motivo, di cui sopra, non è possibile effettuare verifiche.

Data presentazione: 16/10/1964 - Data: 26/10/2022 - n. T72139 - Richiedente: DRSFNC61L1H501A

<p>MODULARIO 7. - Cat. A. 7. - III</p>	 <p>MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO <small>(R. D. 280270 - LEGGE 15 APRILE 1959, N. 352)</small></p>	<p>Men. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)</p> <p style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">Lire 20</p>
<p>Planimetria dell'immobile situato nel Comune di <u>Roma</u> Via <u>TRABIA, 37</u></p> <p>Ditta _____</p> <p>Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di <u>Roma</u></p>		
<p>CONFINANTE</p> <p style="text-align: right;">No 0800646</p>  <p style="text-align: center;">VIA TRABIA, 37</p> <p style="text-align: right;">ORIENTAMENTO  SCALA DI 1: 400</p>		
<p>SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO</p>		<p>Compilata dall'ing. <u>CARLO MARINI</u> <small>(Titolo, nome e cognome del tecnico)</small></p> <p>Iscritto all'Albo degli <u>INGEGNERI</u> della Provincia di <u>Roma 42326</u></p> <p>DATA _____</p> <p>Firma: <u>Carlo Marini</u></p>
<p>DATA _____</p> <p>PROT. N° _____</p>		

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 16/10/1964 - Data: 26/10/2022 - n. T72139 - Richiedente: DRSFNC61L1H501A
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (250X376) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/10/2022 - Comune di ROMA (RM) - Foglio 1034 - Particella 7 - Subalterno 1 - VIA TRABIA n. 37 interno 3 Piano 1

Planimetria Catastale presente nel data base dell'Agenzia delle Entrate

N.B. Si nota lo scambio di planimetria con l'ex sub 16, nonostante la richiesta sia del Sub 1



NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO LEGGE 15 APRILE 1950, N. 423)

Lire
50

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Roma

Via Trabia nr. 3

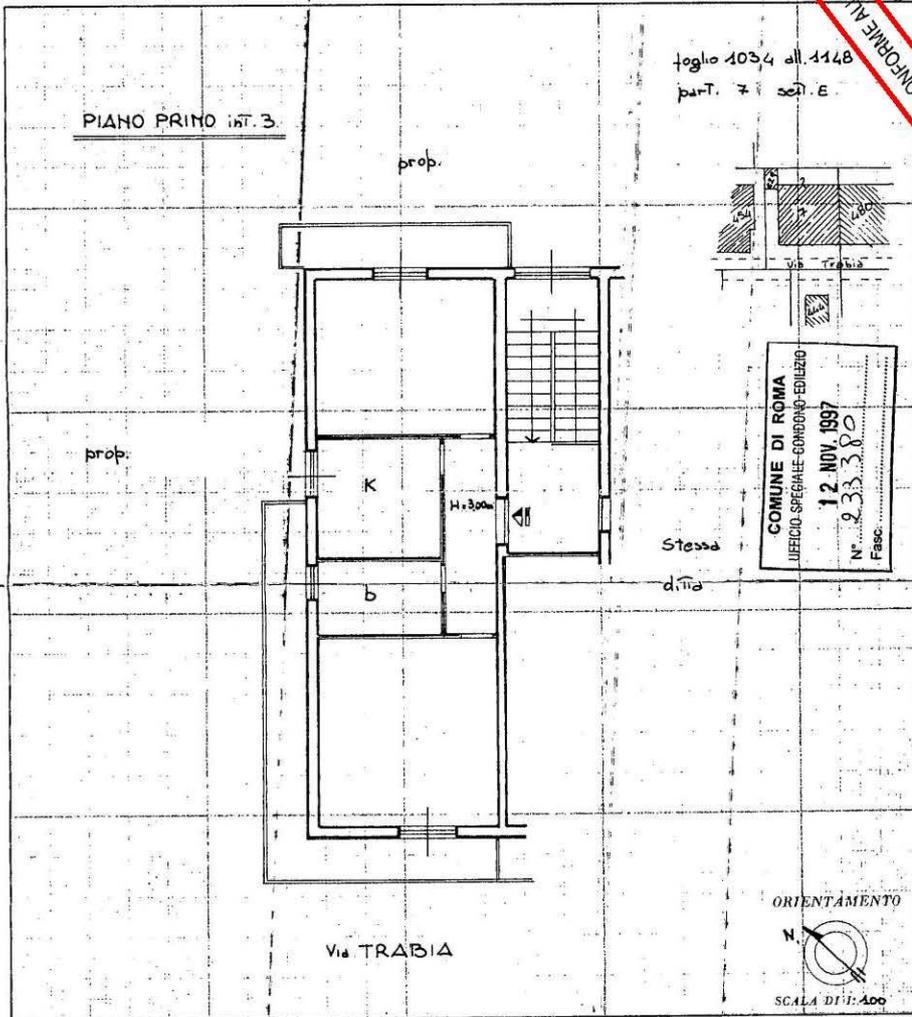
Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma

Roma

16 gpr. n. 91
COPIA CONFERME ALL'ORIGINALE

COLLEGGIO PROVINCIALE GEOMETRI ROMA
N. 4457
MAURIZIO POMPILI
VIA M. A.
P. 100
P. 100
P. 100



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

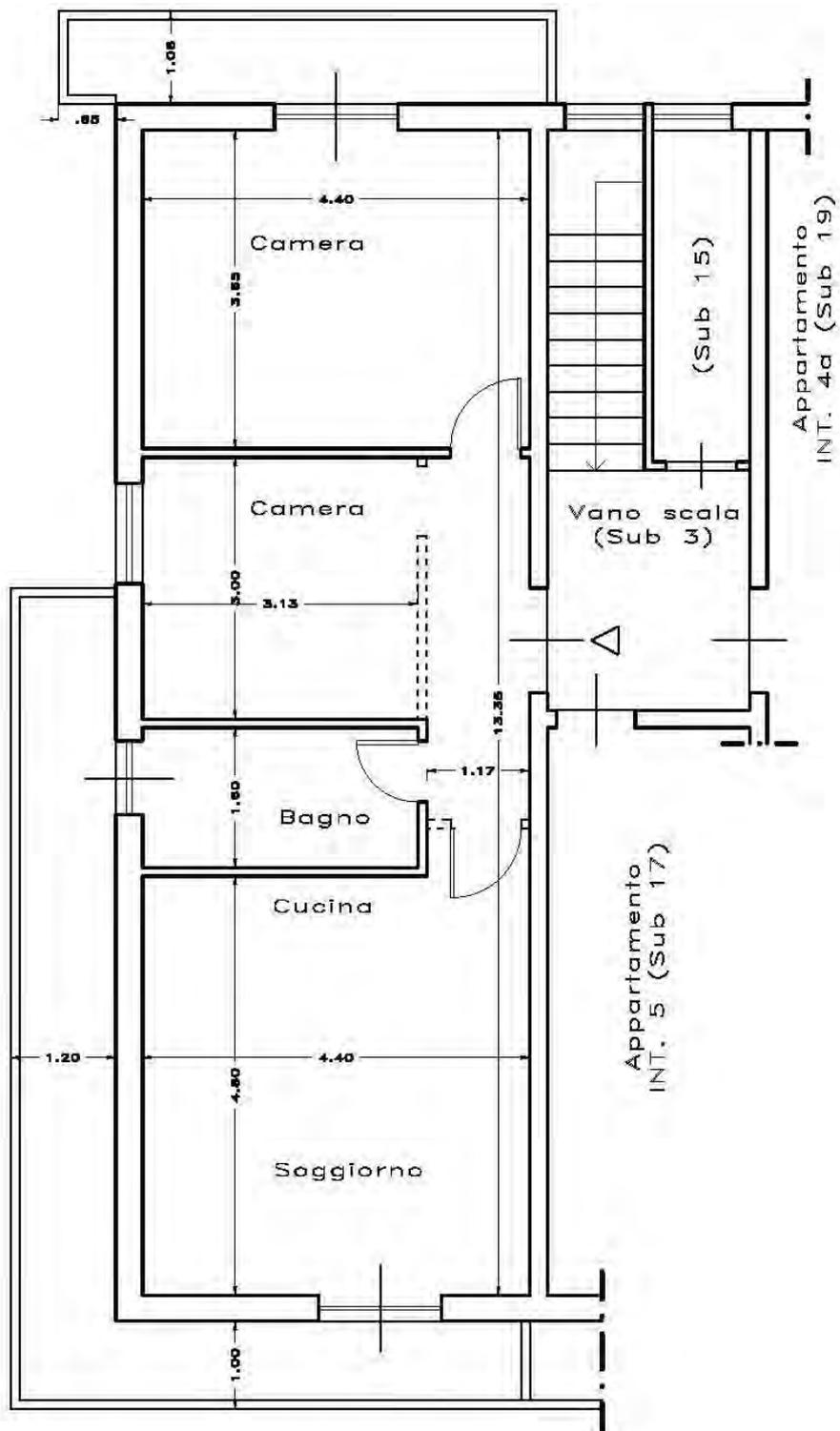
DATA

PROT. N°

Compilata dal Geom. Giuseppe Strappaghetti
Iscritto all'Albo dei Geometri n° 4868
della Provincia di Roma
DATA 18-12-1977
Firma: *Giuseppe Strappaghetti*

Planimetria Catastale allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria

N.B. Da visura odierna emerge che questa Planimetria Catastale non sia mai stata trasmessa all'Agenzia delle Entrate; quindi, la dicitura "Copia conferme all'originale" manca di validità.



P.lla 7 Sub 1
 Scala 1:100



Planimetria come da rilievo effettuato

ESEMPI DI APPARTAMENTI IN VENDITA IN ZONA

TRILOCALE - SECONDO PIANO

Via Villabate 00133, Roma (RM)

Zone: Borghesiana, Finocchio

Quartiere: Borghesiana

€ 89.000

Riferimento: L/386



Locali: 3

Riscaldamento: Autonomo

Piano: 2

Stato: Da ristrutturare

Bagni: 1

Cucina: Abitabile

Totale piani: 3

Arredamento: Non Arredato

Superficie: 60 m²

Balcone: Sì

Giardino: Nessuno

Classe energetica  Indice prestazione energetica: ≥ 175 kWh/m² anno

Descrizione: Due leoni precisamente in via villabate adiacente tutti i servizi, proponiamo la vendita in piccolo condominio di un appartamento posto al piano 2°; l'immobile è composto da Ingresso, Cucina Abitabile, 2 Camere, Bagno, Balcone Perimetrale. Facilmente trasformabile in trilocale. DA RISTRUTTURARE - NESSUNA SPESA CONDOMINIALE

TRILOCALE - SECONDO PIANO

Via Pozzallo 00133, Roma (RM)

Zone: Borghesiana, Finocchio

Quartiere: Borghesiana

€ 75.000

Riferimento: L/372



Locali: 3

Riscaldamento: Autonomo

Piano: 2

Stato: Da ristrutturare

Bagni: 1

Cucina: Abitabile

Totale piani: 3

Arredamento: Non Arredato

Superficie: 60 m²

Balcone: Sì

Giardino: Nessuno

Classe energetica  Indice prestazione energetica: ≥ 175 kWh/m² anno

Descrizione: Due leoni precisamente in Via Pozzallo, a poca distanza da Linea Metropolitana "C", proponiamo in vendita NUDA PROPRIETA' (Usufruttuario 86 anni) di un appartamento posto al piano secondo senza ascensore; L'immobile è composto da Ingresso, Cucina Abitabile, 2 Camere, Bagno, Ripostiglio, 2 Ampi Balconi. STATO ORIGINALE

Posizione degli immobili citati rispetto a via Trabia 31



Considerando un normale abbattimento del valore alla vendita, pari a circa il 10%, otteniamo il valore al metro quadro di queste tipologie di immobili:

€/mq 1.384,00 – 138,40 = €/mq 1.246,00 (valore arrotondato)

Il valore al metro quadro ottenuto dalla media dei valori OMI con i valori reperiti dalle agenzie immobiliari è pari a:

€/mq $(1.500,00 + 1.246,00) / 2 = \underline{\text{€/mq } 1.373,00}$.

Ciò premesso, il valore normale dell'immobile è stato determinato dal prodotto fra la superficie in metri quadri lordi ed il valore unitario (€/mq) stabilito sulla base del valore medio delle quotazioni immobiliari precedentemente citate.

La superficie commerciale complessiva del **lotto 1**, si assumono le quantità così come rilevate dal CTU, è pari a mq 72,44. A questa va sommata l'incidenza condominiale pari a 13%, ottenendo una superficie convenzionale complessiva di 81,86 mq. Considerando il prezzo medio calcolato di 1.373,00€/mq avremo un prezzo dell'immobile paria circa € 112.393,78.

Considerando però l'art. 586 del CPC comma 1 si effettua una riduzione del prezzo del 10% per la mancanza di garanzia per vizi. **Per cui va considerato un prezzo ultimo di € 101.154,40 pari a circa 1.235,70 €/mq.**

Relativamente al prezzo di una pigione mensile, verranno usati i valori OMI che vanno da un massimo di € 9,00 ad un minimo di 6,30 €/mq-mese. Considerando che non si ha il valore di Attestazione di Prestazione Energetica (APE) viste anche le caratteristiche di muri e finestre si può asserire che la classe energetica è pari a "G", vista la presenza di due aree scoperte a disposizione (balconi), si opta per la scelta di un valore medio ossia 7,50 €/mq-mese. Per cui avremo un prezzo equo di affitto mese pari a circa 615,00 €/mese.

Identificativo corpo	<u>LOTTO 1</u>	<u>LOTTO 2</u>	<u>LOTTO 3</u>	<u>LOTTO 4</u>
	Bene N°1 <i>Sub 1 P.IIa 7</i>	Bene N°6 <i>Sub 14 P.IIa 7</i>	Bene N°4 <i>Sub 9 P.IIa 7</i>	Bene N°7 <i>Sub 2 P.IIa 629</i>
		Bene N°2 <i>Sub 7 P.IIa 7</i>	Bene N°3 <i>Sub 8 P.IIa 7</i>	
		Bene N°5 <i>Sub 13 P.IIa 7</i>		
Superficie convenzionale	81,86	146,21	12,42	15,86
Valore unitario	1.373,00 €	1.373,00 €	1.627,50 €	813,75 €
Valore complessivo	112.393,78 €	200.746,33 €	20.213,55 €	12.906,08 €
Quota in vendita	100%	100%	100%	100%
Valore di stima	112.393,78 €	200.746,33 €	20.213,55 €	12.906,08 €
Deprezzamento*	10%	10%	10%	10%
Valore di stima finale	101.154,40 €	180.671,70 €	18.192,20 €	11.615,47 €

* a valle dell'art. 586 del CPC comma 1, meno 10%

Costi per la regolarizzazione				
	500,00 €	8.406,72 €	5.604,48 €	0,00 €

Via Trabi a è servita dall'illuminazione pubblica, e le unità immobiliari sono allacciate a Gas, Elettricità, acquedotto comunale, ed alla fognatura pubblica.

Tanto si doveva per l'incarico conferito.



Arch. Francesco De Rosa

Roma, giovedì 1 marzo 2023