

- **LOTTO 3 | BENE N° 4 - N°3**
- **BENE N° 4:** Cantina/magazzino sito al piano terra, di forma grossomodo quadrata dotata di bagno posto su di un angolo. L'accesso avviene dall'androne comune sub 3 (bene non censibile). Si presenta in un discreto stato di conservazione. Data la posizione e l'introspezione dal sub 8 (area urbana) la valutazione verrà fatta considerando tale area scoperta annessa al bene in oggetto.



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

Cantina/magazzino in via Trabia n. 29 piano terra - Foglio 1034, Particella 7, sub 9, zona censuaria 6 categoria C/2, classe 9, consistenza 30 mq, Superficie catastale 34 mq, rendita € 120,85 (*Visura catastale - allegato n.3*).

Il bene confina con area di proprietà comune (androne), con il sub 11, 6 e 8. Si evidenzia che la planimetria catastale del bene in oggetto non risulta completamente conforme allo stato dei luoghi: differisce per l'apertura di una finestra e per diversa disposizione degli spazi interni. L'aggiornamento della conformità può essere eseguito tramite una SCIA in sanatoria e successivo aggiornamento catastale tramite un tecnico (*spesa ipotizzata € 1.251,34 diritti al comune, € 50,90 diritti catastali e 1.500,00 parcella professionale*). Inoltre, ad oggi, la cantina risulta utilizzata come appartamento.

MODULARIO
F. fig. rom. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di ROMA via TRABIA civ. 29

CANTINA
PIANO TERRA
= 3.00 ML.



N.C.E.U.
084258 03.NOV93

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

L. 1204/01
Catasto del Fabbricati - Situazione al 26/10/2022 - Comune di ROMA (CH501) - Foglio 1034 - Particella 7 - Subalterno 9 - VI. TRABIA n. 29 Piano T

Ultima planimetria all. N.C.
Data presentazione: 03/11/2022
Data precedente: 08/04/2021
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A
Identificativi catastali
F. 1034
n. 7 sub. 9

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)
SILVANO ANFRANCO
n. 210x297 - Formato stampato iscritto: 30/10/2022
iscritto all'albo de GEOMETRI
della provincia di ROMA n. 6353

RISERVATO ALL'UFFICIO

Planimetria Catastale presente nel data base dell'agenzia delle Entrate

N.B. Si nota la mancata indicazione dell'area urbana confinante (sub8) che permette l'accesso pedonale all'immobile in oggetto

MODULARIO
F. rig. rend. 497

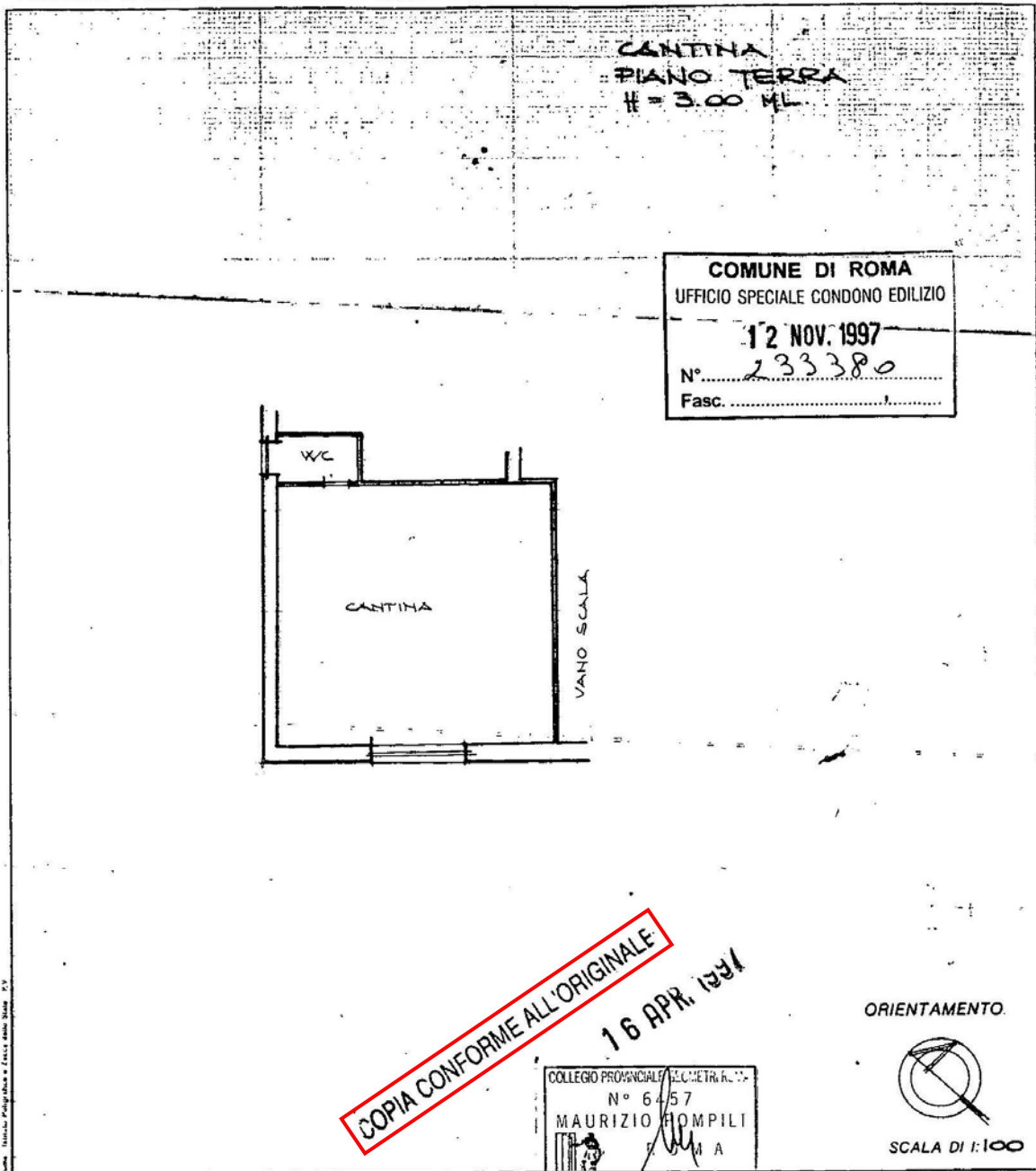


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

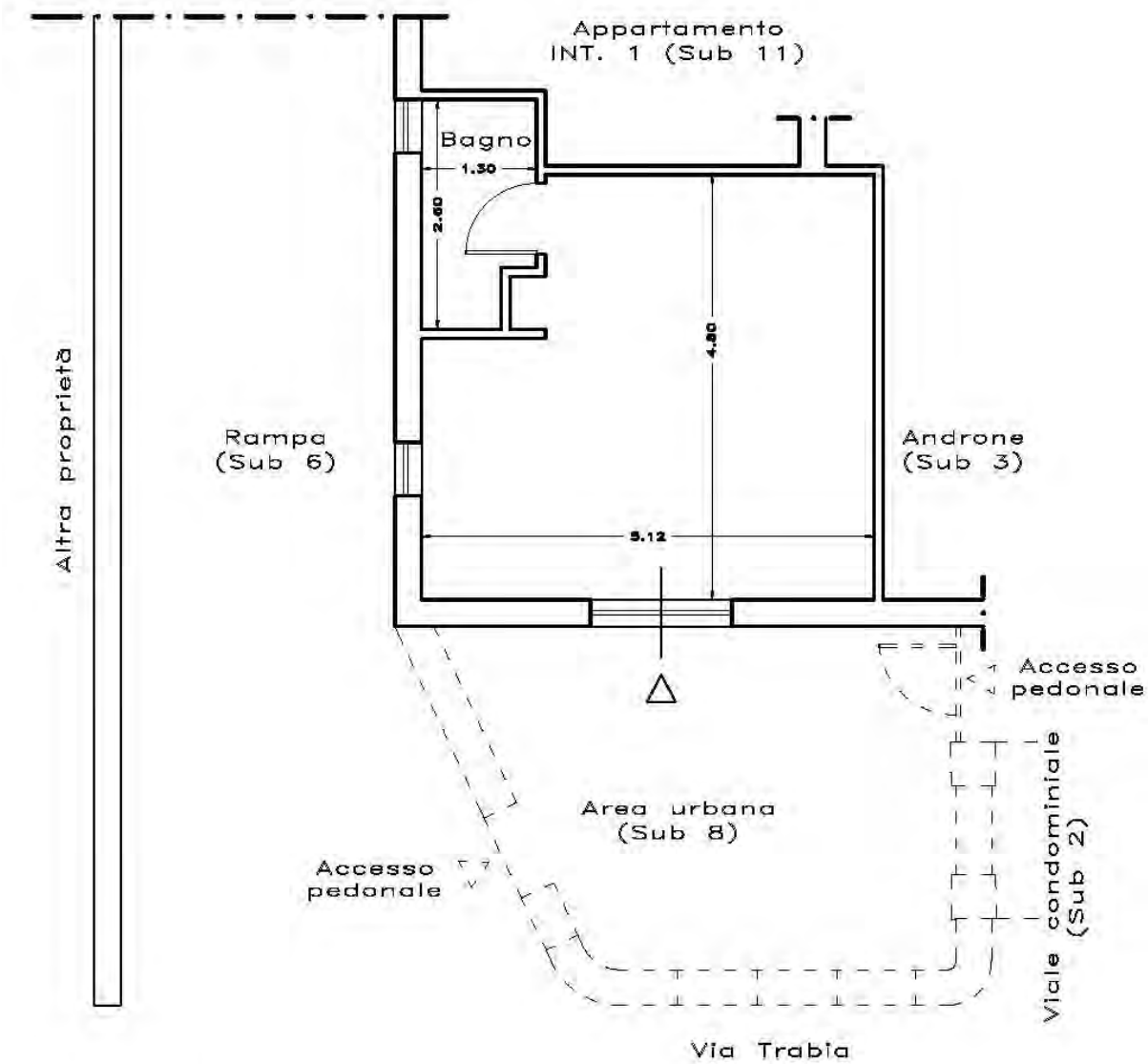
LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di ROMA via TRABIA civ. 29

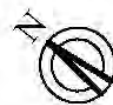


Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>	Compilata dal <u>GEOMETRA</u> <small>(Titolo, cognome e nome)</small>	RISERVATO ALL'UFFICIO
Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	<u>SILI GIANFRANCO</u>	
Identificativi catastali F. <u>1034</u> n. <u>7</u> sub. <u>9</u>	Iscritto all'albo de <u>GEOMETRI</u> della provincia di <u>ROMA</u> n. <u>6353</u> data <u>28.10.93</u> Firma _____	

Planimetria Catastale allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria



P.lla 7 Sub 9
 Scala 1:100



Planimetria come da rilievo effettuato

BENE N° 3: Area urbana sita al piano terra, con accessi esclusivamente pedonali dal sub 2 (bene comune non censibile) e dal sub 6 (bene comune non censibile) ossia la rampa di accesso al piano interrato civico 27/a. Inoltre, il passaggio in tale area, è l'unico per accedere al sub 9.

Data la posizione e l'introspezione dal sub 9 la valutazione verrà fatta considerandola come area scoperta annessa al sub 9.



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

Area urbana in via Trabia n. 31 e 27/a piano terra - Foglio 1034, Particella 7, sub 8, categoria F/1, consistenza 24 mq (*Visura catastale - allegato n.3*).

L'area urbana confina con l'unità immobiliare sub 9, e Via Trabia. Si evidenzia che gli ingressi all'area urbana sulla planimetria catastale non sono riportati e vi è una difformità sulla forma geometrica. L'aggiornamento della conformità può essere eseguito tramite una SCIA in sanatoria e successivo aggiornamento catastale tramite un tecnico (*spesa ipotizzata € 1.251,34 diritti al comune, € 50,90 diritti catastali e 1.500,00 parcella professionale*).

MODULARIO
Fig. rend. 498



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. AN (CEU)

LIRE
605

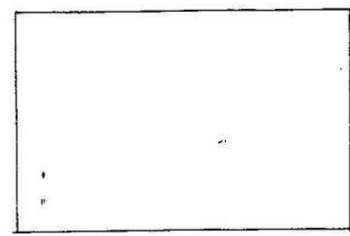
Planimetria di u.i.u. in Comune di ROMA via TRABIA civ. 37

AREA URBANA

Mq. 24.00

COMUNE DI ROMA
UFFICIO SPECIALE CONDONO EDILIZIO
12 NOV. 1997
N° 233380
Fasc.

DISTACCO VERSO PROPR.

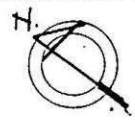


VIALE CONDOMINIALE

VIA TRABIA

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE.
16 APR. 1997

ORIENTAMENTO

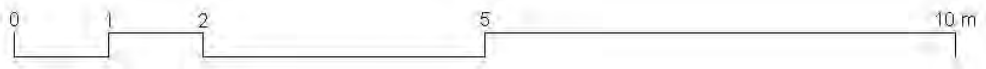
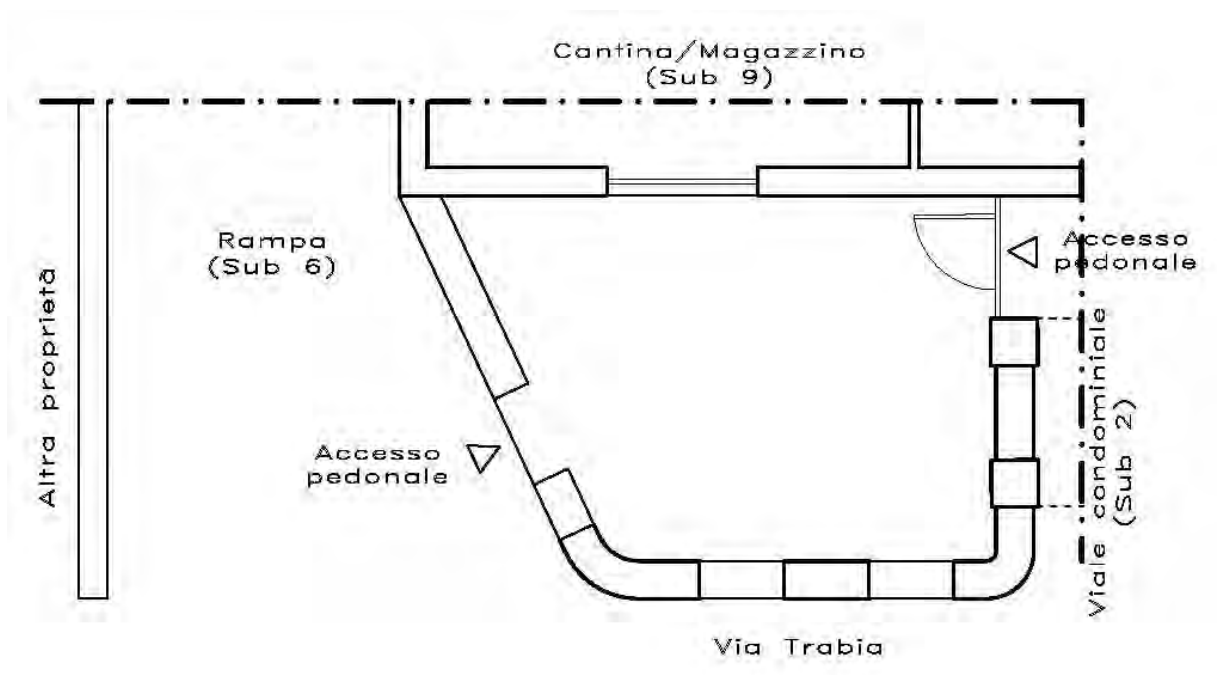


SCALA DI 1:100

COLLEGIO PROVINCIALE GEOMETRI
N° 6457
MAURIZIO POMPILI

Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input type="checkbox"/>	Compilata dal <u>GEOMETRA</u> <u>SILI GIANFRANCO</u> P.IVA N° 06917410565	ROMA RISERVATO ALL'UFFICIO
Identificativi catastali F. <u>103A</u> n. <u>7</u> sub. <u>8</u>	Iscritto all'albo de i. <u>GEOMETRI</u> della provincia di <u>ROMA</u> n° <u>6353</u> data <u>04.03.92</u> Firma	

Planimetria Catastale allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria



P.lla 7 Sub 8
 Scala 1:100



Planimetria come da rilievo effettuato

ESEMPI DI IMMOBILI IN VENDITA IN ZONA

NEGOZIO - PIANO TERRA

Via Casilina 00132, Roma (RM)

Zone: Borghesiana, Finocchio

Quartiere: Finocchio

€ 59.000

Riferimento: <https://roma36.tecnorete.it/roma/appartamenti-in-vendita-60577956>



Locali: 1

Libero da: 1

Stato: Buono / Abitabile

Bagni: 1

Riscaldamento: Assente

Arredamento: Non Arredato

Superficie: 30 m²

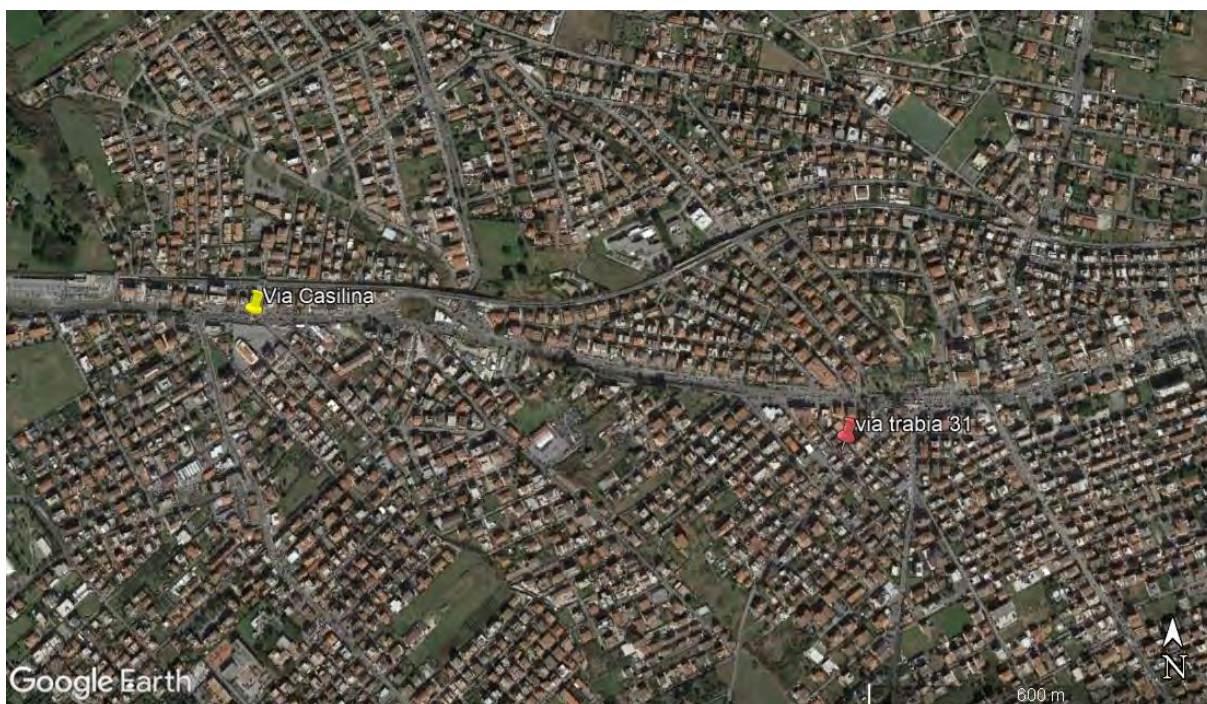
Totale piani: 1

Descrizione: La Tecnorete di Finocchio propone in vendita un locale commerciale di circa 25 mq interni con annessa corte mattonata esterna di 40 mq circa. Attualmente la soluzione è composta da un'unica stanza, bagno e antibagno.

Tramite una pratica urbanistica è possibile attuare un cambio di destinazione d'uso ad abitazione, trasformandolo in un grazioso monolocale con un comodo sfogo esterno.

La soluzione si trova in una posizione strategica, nelle immediate vicinanze della metro C e di tutti i principali servizi della zona, rendendo la proposta estremamente interessante sia per chi volesse acquistare un locale commerciale e sia per chi desiderasse acquistare un appartamento al centro del quartiere.

Posizione degli immobili citati rispetto a via Trabia 29



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 1950,00 – 195,00 = €/mq 1755,00 (valore arrotondato)

Per questa volta si ritiene congruo fare riferimento per la stima del bene in oggetto al valore di €/mq 1.500,00 (valore minimo) dato che il magazzino è finestrato e provvisto di un servizio igienico.

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

€/mq $(1500,00 + 1755,00) / 2 = \underline{\underline{\text{€/mq } 1.627,50}}$

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 3**, si assumono le quantità così come rilevate dal CTU, è pari a mq 12,06. A questa va sommata l'incidenza condominiale pari a 2%, ottenendo una Superficie convenzionale complessiva di 12,42 mq. Considerando il prezzo medio calcolato di 1.627,50,00€/mq, avremo un prezzo dell'immobile pari a circa € 20.213,55.

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 € 18.192,20 pari a circa 1.464,75 €/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 un'area scoperta a disposizione, 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 95,00 €/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