

- **LOTTO 4 | BENE N° 7:** Cantina/magazzino sito al piano interrato, di forma grossomodo quadrata con un unico accesso dal sub 6 (rampa). Si presenta in discreto stato di conservazione. Data la posizione e le dimensioni del bene in oggetto la valutazione verrà fatta considerandolo come un box.



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

Cantina/Magazzino in via Trabia n. 27/a piano interrato - Foglio 1034, Particella 629, sub 2, zona censuaria 6 categoria C/2, classe 8, consistenza 15 mq, Superficie catastale 21 mq, rendita € 51,90 (*Visura catastale - allegato n.3*).

Il bene è completamente interrato ad eccezione del lato sud ovest che confina con la rampa d'accesso sub 6. Si evidenzia che la planimetria catastale del bene in oggetto risulta conforme allo stato dei luoghi.

MODULO
 1 - 10/10/2011

MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE F. DEL CATASTO E DEI SIST. E.E.
CATASTO EDILIZIO URBANO (R.D.L. 13-4-1938, n. 652)

MOD. AN (CEU)
 695
 695

Planimetria di u.u. in Comune di ROMA via TRABIA civ. 27/A

**PIANO INTERRATO
 CANTINA
 H.L. = 2,70 ML.**

ORIENTAMENTO

 SCALA DI 1/100

N.C.E.U.
 08425 / 03MON3

Datazione e N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/> Identificativi catastali F. <u>1034</u> n. <u>629</u> Sub. <u>2</u>	Consente di GEOMETRA SILVIO SPANZANO iscritto all'Albo dei GEOMETRI ROMA n. <u>6353</u> data <u>28/06/93</u> Firma <i>[Signature]</i>
--	---

Catasto dei fabbricati - Situazione al 26.10.2022 - Comune di ROMA (11501) - Foglio 1034 - Particella 629 - Subalterno 2
 M.A. TRABIA n. 27/A - Piano S1

Ultima planimetria in atti
 Data presentazione: 03/11/1993 - Data 26/10/2022 - n. 177339 - Richiedente: DRSS/NC61111501/A
 Totale schede: 1 - Formulo di acquisizione: AX27/A20 - 1 Formulo stampa inclusivo: AM210/S27

Data presentazione: 03/11/1993 - Data 26/10/2022 - n. 177339 - Richiedente: DRSS/NC61111501/A

Planimetria Catastale presente nel data base dell'Agenzia delle Entrate

MODULARIO
F. r.p. rend. 488



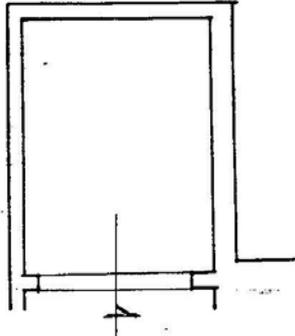
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. AN. 37
LIRE
605
civ. 27/A

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

PIANO INTERRATO
CANTINA
H.L. = 3.10 ML.

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



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
16 APR. 1997

COLLEGIO PROVINCIALE GEOMETRI R.L.
N° 6407
MAURIZIO GMPILI
P. A.
P.A. N° 06917410586

ORIENTAMENTO

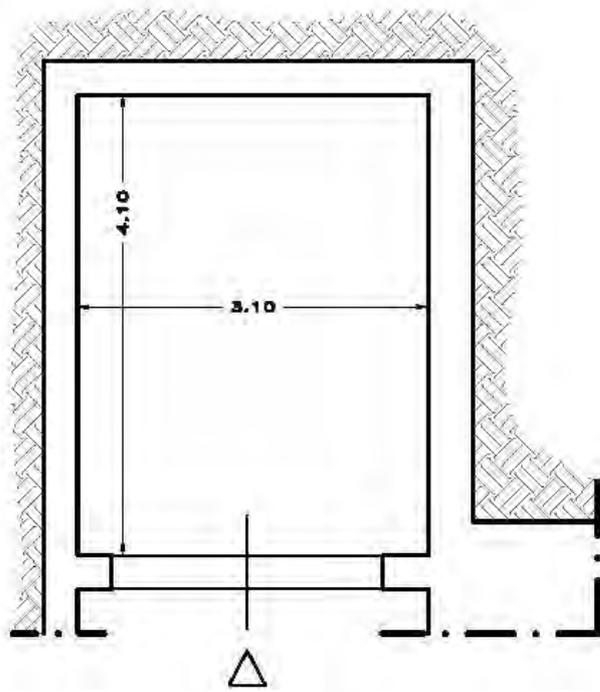
SCALA DI 1:100

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Identificativi catastali
F. 1034
n. 029 sub. 2

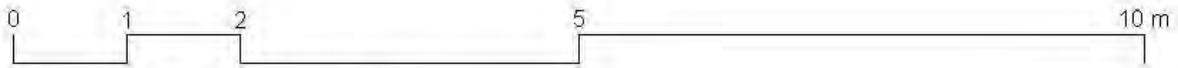
Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)
SILI GIANFRANCO
Iscritto all'albo dei GEOMETRI
della provincia di ROMA n. 6353
data 28.10.93 Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO

Planimetria Catastale allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria



Rampa
(Sub 6)



P.lla 629 Sub 2
Scala 1:100



Planimetria come da rilievo effettuato

ESEMPI DI LOCALI IN VENDITA IN ZONA

Garage - Box in Vendita

Via Vincenzo Monami 00133, Roma (RM)

Zone: Borghesiana, Finocchio

Quartiere: Borghesiana

€ 15.000

Riferimento: 60715465



Superficie: 12 m²

Stato: Buono / Abitabile

Descrizione: GROTTA CELONI - Via Vincenzo Monami Box auto singolo, posto al piano seminterrato, serranda basculante, comodo sopralco. MISURE BOX AUTO: 2,59 X 4,61 ALTEZZA: 3,35 mt

Garage - Box in Vendita

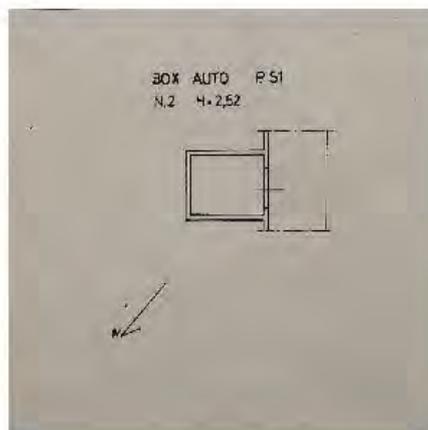
Via Linguaglossa Roma (RM)

Zone: Borghesiana, Finocchio

Quartiere: Fontana Candida

€ 14.000

Codice Annuncio: EK-100880891



Superficie: 20 m²

Piano: Piano terra

Spese condominiali: 1 € Mensili

Descrizione: IL box si trova in un condominio molto tranquillo. E' accessibile con un'estrema facilità e permette il posteggio di un'auto, una moto e resta anche spazio per posteggiare utensili vari.

Posizione degli immobili citati rispetto a via a via Trabia 27/a



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 975,00 – 97,50 = €/mq 877,50 (valore arrotondato)

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

€/mq $(750,00 + 877,50) / 2 = \underline{\text{€/mq } 813,75}$

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 4**, si assumono le quantità così come rilevate dal CTU, è pari a mq 15,70. A questa va sommata l'incidenza condominiale pari a 3%, ottenendo una superficie convenzionale complessiva di 15,86 mq. Considerando il prezzo medio⁴⁷ calcolato di 813,75€/mq avremo un prezzo dell'immobile paria circa € 12.906,08.

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 € 11.615,47 pari a circa 732,37 €/mq.**

Relativamente al prezzo di una pigione mensile, verranno usati i valori OMI che vanno da un massimo di € 6,00 ad un minimo di 4,30 €/mq-mese. Viste anche le caratteristiche del bene in oggetto si opta per la scelta di un valore medio ossia 5,15 €/mq-mese. Per cui avremo un prezzo equo di affitto mese pari a circa 81,68 €/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