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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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: DRSFNC61L11H501A

MODULARIO F. - Cat. E. T. - 158

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 20

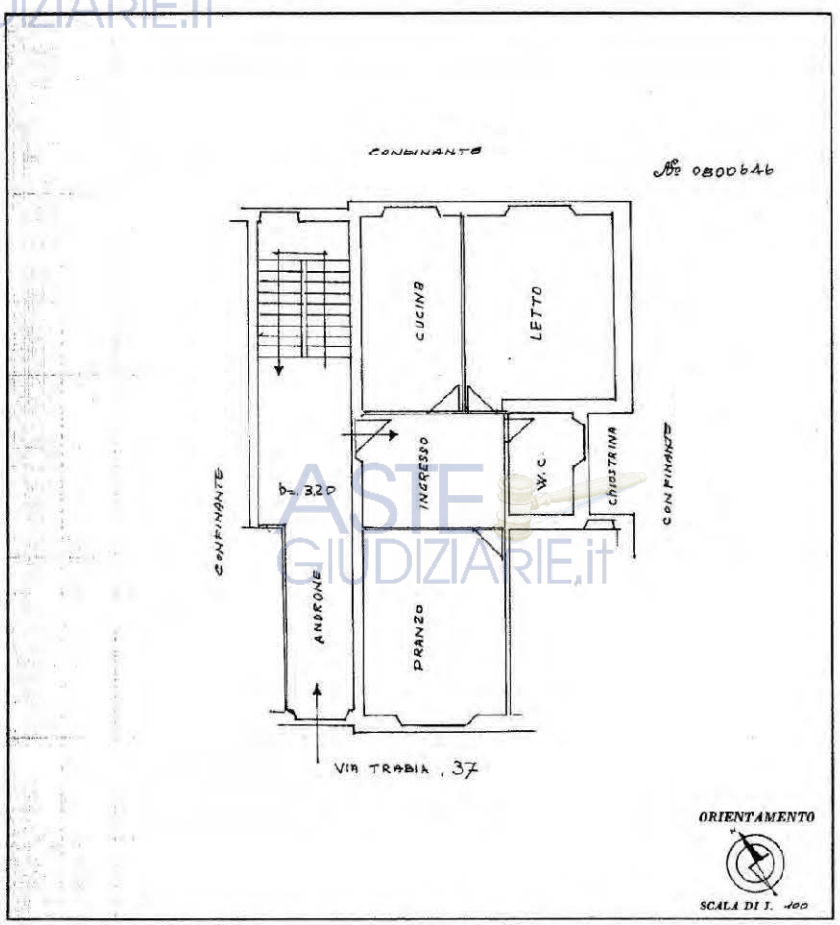
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Roma *Via* TROBIA, 37

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma



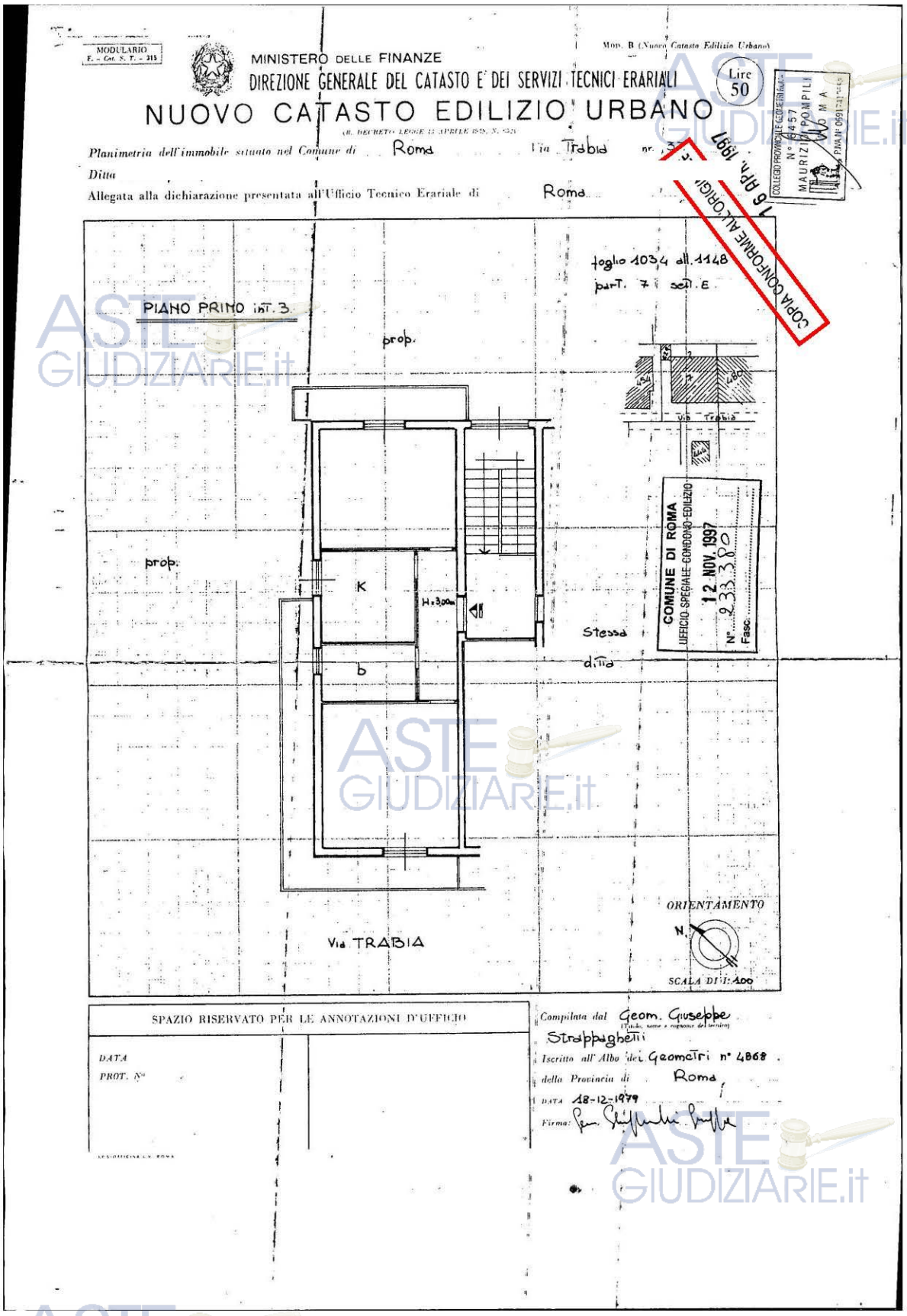
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	Compilata dall'Ing. CARLO MARINI (Timbro, nome e cognome del tecnico)
DATA PROT. N°	Iscritto all'Albo degli INGEGNERI della Provincia di Roma 12326 DATA Firma: Ing. Carlo Marini

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/10/2022 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 1034 - Particella 7 - Subalterno 1 >
VIA TRABIA n. 37 Interno 3 Piano 1
10 metri
Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 16/10/1964 - Data: 26/10/2022 - n. T72139 - Richiedente: DRSFNC61L11H501A
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (250X376) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

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

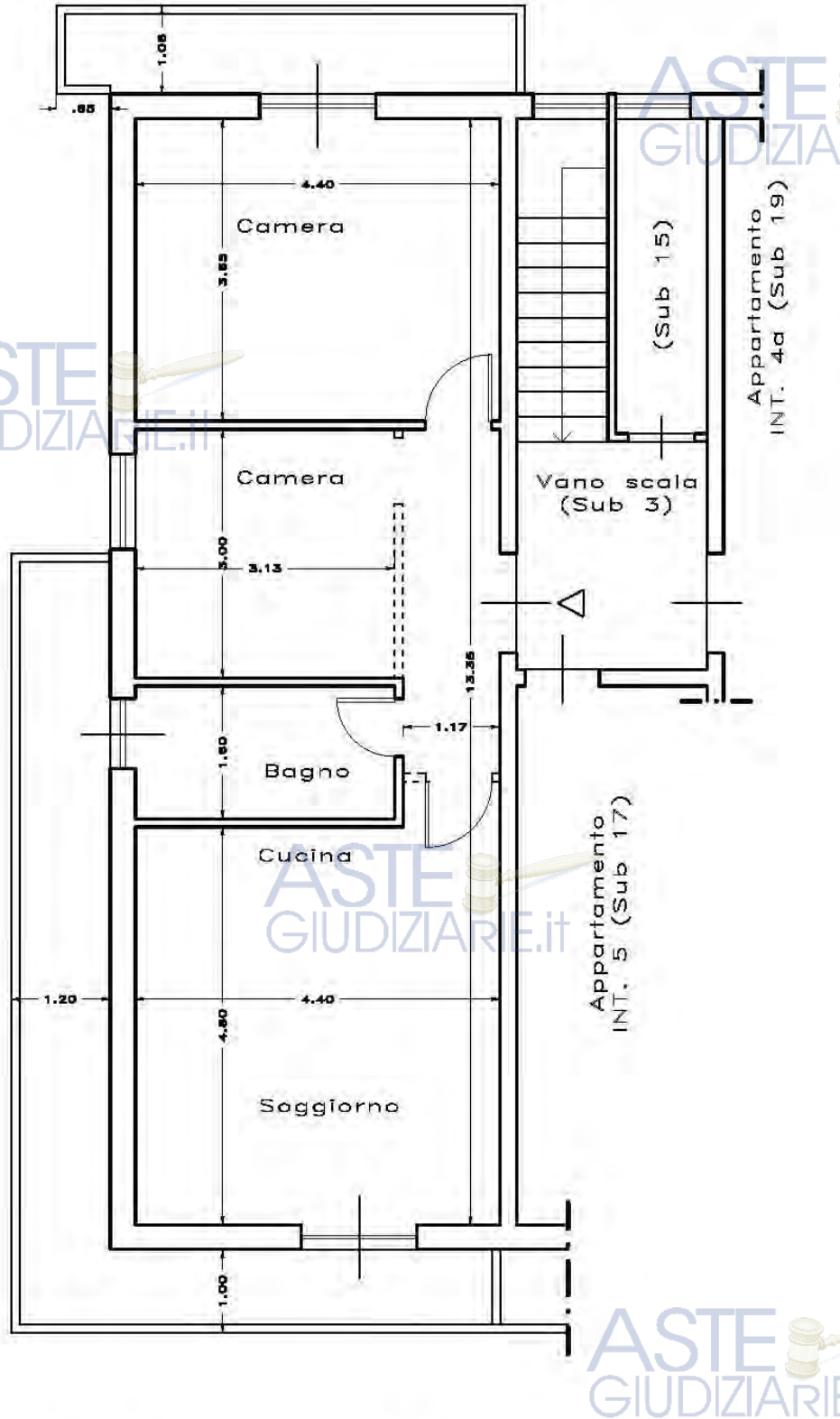
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



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 conforme all'originale" manca di validità.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



P.lla 7 Sub 1
Scala 1:100

Planimetria come da rilievo effettuato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ESEMPI DI APPARTAMENTI IN VENDITA IN ZONA

TRILOCALE - SECONDO PIANO

€ 89.000

Via Villabate 00133, Roma (RM)

Riferimento: L/386

Zone: Borghesiana, Finocchio

Quartiere: Borghesiana

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 G 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

€ 75.000

Via Pozzallo 00133, Roma (RM)

Riferimento: L/372

Zone: Borghesiana, Finocchio

Quartiere: Borghesiana

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 G 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 = €/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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Identificativo corpo	LOTTO 1 Bene N°1 *Sub 1 P.lla 7*	LOTTO 2 Bene N°6 *Sub 14 P.lla 7* Bene N°2 *Sub 7 P.lla 7* Bene N°5 *Sub 13 P.lla 7*	LOTTO 3 Bene N°4 *Sub 9 P.lla 7* Bene N°3 *Sub 8 P.lla 7*	LOTTO 4 Bene N°7 *Sub 2 P.lla 629*
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 Trabia 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.

ORDINE DEGLI ARCHITETTI ROMA
ARCHITETTO FRANCESCO DE ROSA
N° 9705

Roma, giovedì 1 marzo 2023

Arch. Francesco De Rosa

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009