

- **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. 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

CANTINA
PIANO TERRA
H = 3.00 ML.



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

Ultima planimetria in atto di N.C.

Dichiarazione di N.C. ☒

Data presentazione: 03/11/2022

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4

Identificativi catastali

F. 1034 sub. 9

n. 7

Compilata dal GEOMETRA

(Titolo, cognome e nome)

GEOMETRA

iscritto all'albo de

della provincia di ROMA n. 6353

del 26/10/2022

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

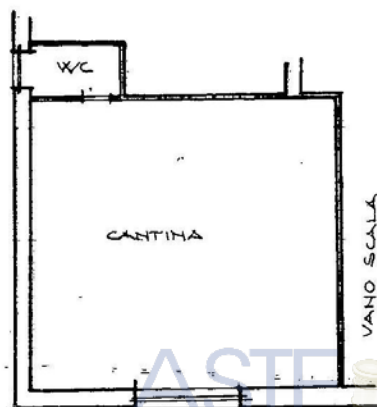
CANTINA
PIANO TERRA
H = 3.00 ML

COMUNE DI ROMA
UFFICIO SPECIALE CONDONO EDILIZIO

12 NOV. 1997

N° 233380

Fasc.



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
16 APR. 1998

COLLEGIO PROVINCIALE GEOMETRI
N° 6457
MAURIZIO ROMPILI
ROMA

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

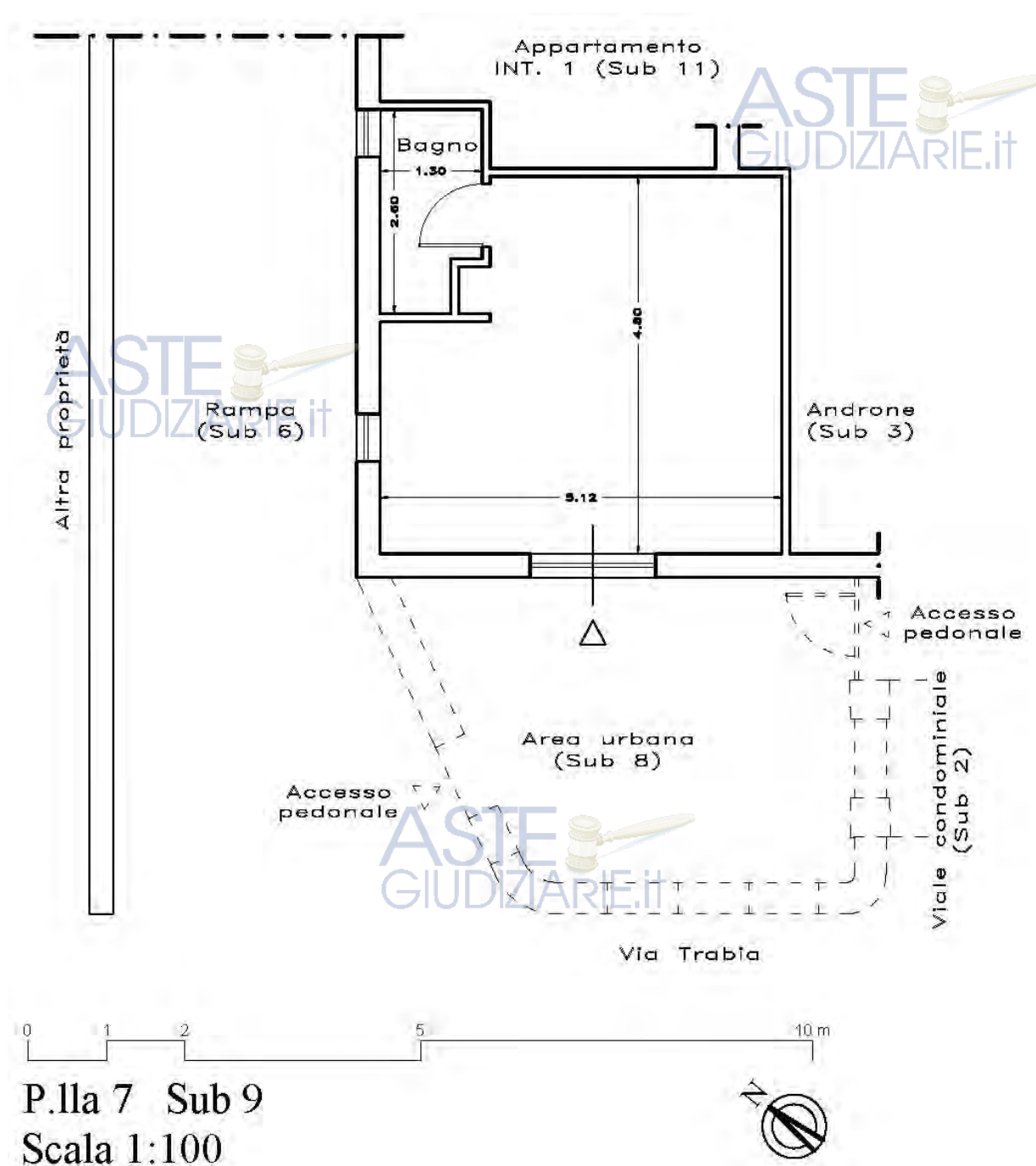
Identificativi catastali
F. 1034
n. 7 sub. 9

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Planimetria come da rilievo effettuato

ASTE
GIUDIZIARIE.it

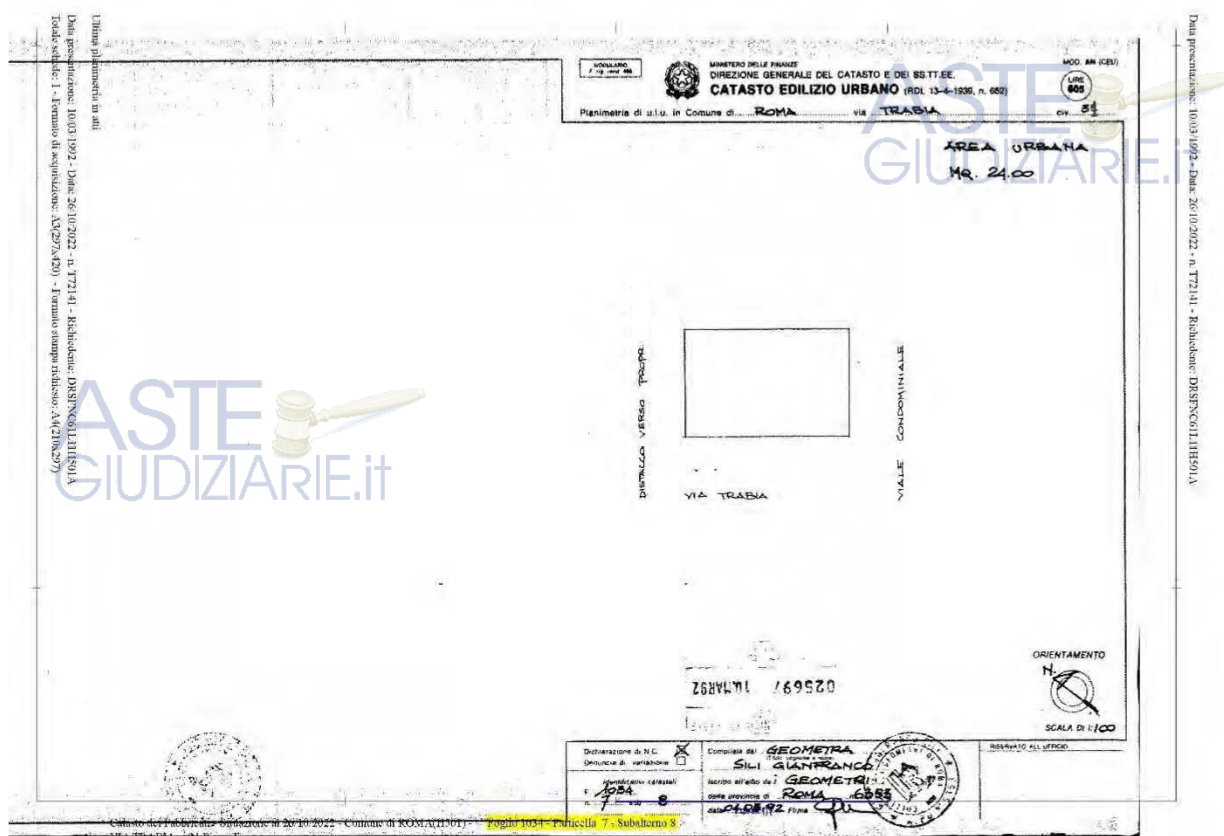
BENE N° 3: Area urbana sita al piano terra, con accessi esclusivamente pedonali dal sub 2 (bene comune non censibile) e dal sub 6 (bene comune non censibile) ossia la rampa di accesso al piano interrato civico 27/a. Inoltre, il passaggio in tale area, è l'unico per accedere al sub 9. Data la posizione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

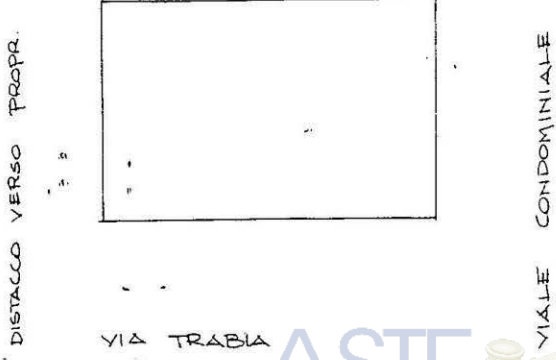
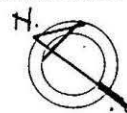


Planimetria Catastale presente nel data base dell'agenzia delle Entrate

N.B. Si nota la mancanza degli ingressi pedonali; la difformità geometrica e la mancata indicazione dell'immobile confinante (sub 9)

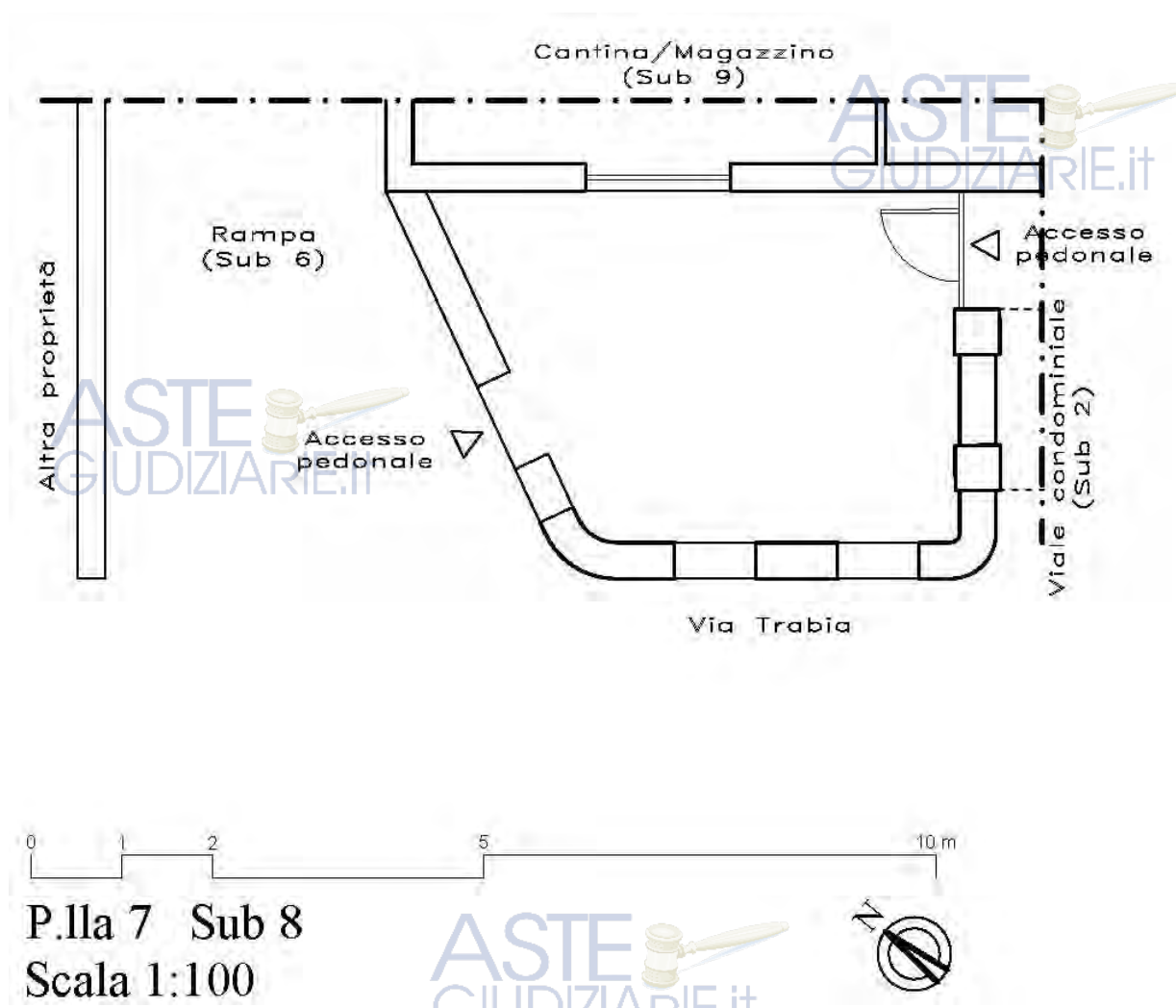
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

MODULARIO F. rig. rend. 496		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 <u>ROMA</u> via <u>TRABIA</u> CIV. <u>37</u>			
		AREA URBANA MQ. 24.00	
COMUNE DI ROMA UFFICIO SPECIALE CONDONO EDILIZIO  12 NOV. 1997 N° <u>233380</u> Fasc. _____			
			
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE. 16 APR. 1997			
		ORIENTAMENTO  SCALA DI 1:100	
Dichiarazione di N.C. ☒ Denuncia di variazione ☐		Compilata dal GEOMETRA Sili GIANFRANCO P.IVA N° 0691741056	
Identificativi catastali F. <u>103A</u> n. <u>7</u> sub. <u>8</u>		Iscritto all'albo dei GEOMETRI 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

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Planimetria come da rilievo effettuato

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESEMPI DI IMMOBILI IN VENDITA IN ZONA

NEGOZIO - PIANO TERRA

Via Casilina 00132, Roma (RM)

Zone: Borghesiana, Finocchio

Quartiere: Finocchio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

€ 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

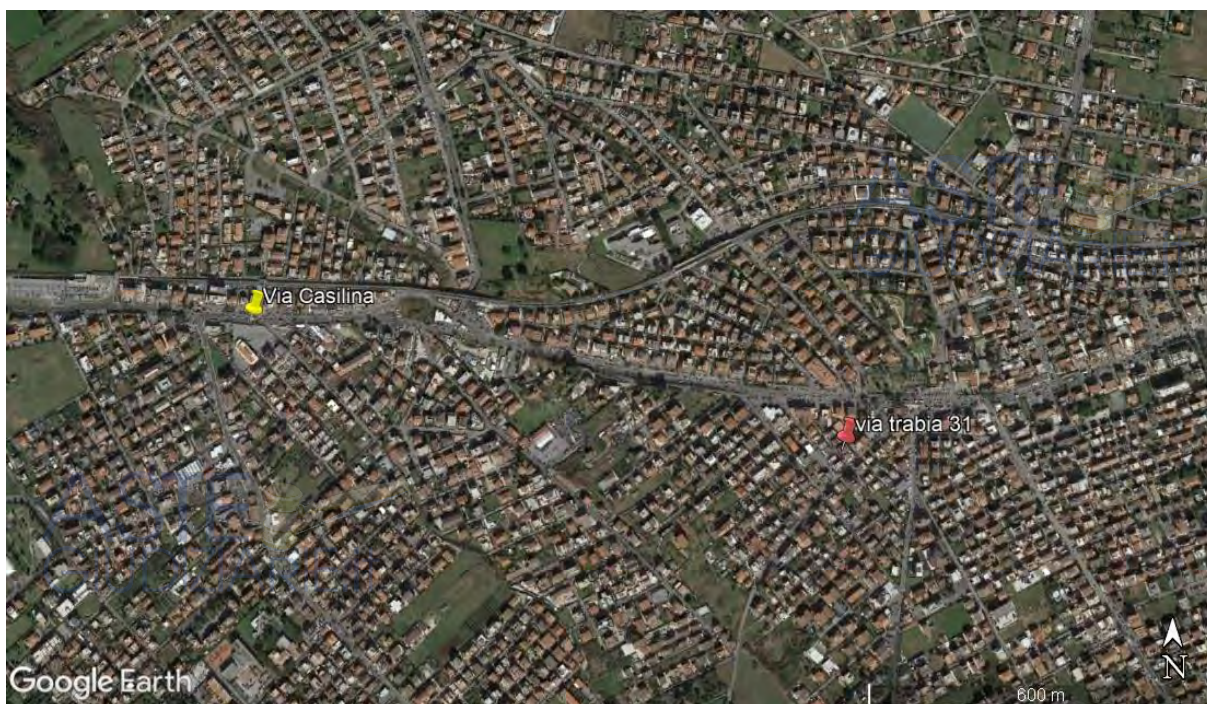
Descrizione: La Tecnorete di Finocchio propone in vendita un locale commerciale di circa 25 mq interni con annessa corte mattonata esterna di 40 mq circa. Attualmente la soluzione è composta da un'unica stanza, bagno e antibagno. Tramite una pratica urbanistica è possibile attuare un cambio di destinazione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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 = €/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€/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> Bene N°1 <i>Sub 1 P.lla 7</i>	<u>LOTTO 2</u> Bene N°6 <i>Sub 14 P.lla 7</i> Bene N°2 <i>Sub 7 P.lla 7</i> Bene N°5 <i>Sub 13 P.lla 7</i>	<u>LOTTO 3</u> Bene N°4 <i>Sub 9 P.lla 7</i> Bene N°3 <i>Sub 8 P.lla 7</i>	<u>LOTTO 4</u> Bene N°7 <i>Sub 2 P.lla 629</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.

Roma, giovedì 1 marzo 2023



Arch. Francesco De Rosa

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it