

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA – OTTAVA SEZIONE –

G.I.: Eugenio Curatola

Causa R.G. 78001/2017

CTU: Arch. Angela De Roccis

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

OTTAVA SEZIONE

G.I.: Eugenio Curatola

Causa R.G. 78001/2017

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

(Attore)

contro

ed altri(Convenuto)

**RELAZIONE ED ALLEGATI DI  
CONSULENZA TECNICA DI  
UFFICIO**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
Contumaci

Tempistica			
Bozza	Osservazioni	Relazione finale	Udienza
15/11/2019	10/12/2019	15/01/2020	

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**II CTU**

*Arch. Angela De Roccis*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Studio in Via Alessandro Trotter - 00156 Roma (RM)

C.F.DRC NGL 61M61 C783M - P.IVA 09105890587

Tel. 06/86801484 Cell. 338/3296163

Email: a.deroccis@gmail.com

PEC a.deroccis@pec.archrm.it

## SOMMARIO

01	PREMESSA .....	1
02	SVOLGIMENTO DELLA CONSULENZA .....	2
03	ATTI E DOCUMENTI DI CAUSA .....	3
3.1	.....	3
3.2	.....	4
04	DESCRIZIONE DELLA VICENDA .....	4
05	<b>proceda alla descrizione dei beni in comunione tra le parti (individuandone l'ubicazione, i confini e i dati catastali) e acquisisca, ove non in atti, la certificazione catastale aggiornata .....</b>	<b>5</b>
5.1	<b>DESCRIZIONE DEI BENI ED UBICAZIONE .....</b>	<b>5</b>
5.1.1	ABITAZIONE SITA IN VIA DELLA FONTANA DEL FINOCCHIO N. 45, DISTINTA AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ROMA AL FG. 1034, P.LLA 147, SUB. 2 .....	6
5.1.2	LOCALE GARAGE SITO IN VIA DI VALLE MORTA SNC, POSTO AL PIANO INTERRATO, DISTINTO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ROMA AL FG. 1034, P.LLA 318, SUB. 504 .....	7
5.1.3	AREE URBANE SITE IN VIA DI VALLE MORTA SNC, DISTINTA AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ROMA AL FG. 1047, P.LLA 451 – P.LLA 318, SUB. 508, SUB. 511, SUB. 512.....	7
5.1.4	TERRENO DISTINTO AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI ROMA AL FG. 1047 P.LLA 320.....	7
5.2	<b>INTESTATARI COMPENDIO IMMOBILIARE .....</b>	<b>8</b>
5.3	<b>SUPERFICIE LORDA DELLE UNITÀ IMMOBILIARI .....</b>	<b>8</b>
5.3.1	ABITAZIONE SITA IN VIA DELLA FONTANA DEL FINOCCHIO N. 45, DISTINTA AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ROMA AL FG. 1034, P.LLA 147, SUB. 2 .....	9
5.3.2	LOCALE GARAGE SITO IN VIA DI VALLE MORTA SNC, POSTO AL PIANO INTERRATO, DISTINTO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ROMA AL FG. 1034, P.LLA 318, SUB. 504 .....	9
5.3.3	AREE URBANE SITE IN VIA DI VALLE MORTA SNC, DISTINTA AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ROMA AL FG. 1047, P.LLA 451 – P.LLA 318, SUB. 508, SUB. 511, SUB. 512.....	9
5.3.4	TERRENO DISTINTO AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI ROMA AL FG. 1047 P.LLA 320.....	10
06	<b>accerti la conformità dei beni in comunione alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti .....</b>	<b>10</b>
6.1.1	ABITAZIONE SITA IN VIA DELLA FONTANA DEL FINOCCHIO N. 45, DISTINTA AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ROMA AL FG. 1034, P.LLA 147, SUB. 2 .....	10

6.1.2	LOCALE GARAGE SITO IN VIA DI VALLE MORTA SNC, POSTO AL PIANO INTERRATO, DISTINTO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ROMA AL FG. 1034, P.LLA 318, SUB. 504 11	
6.1.3	AREE URBANE SITE IN VIA DI VALLE MORTA SNC, DISTINTA AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ROMA AL FG. 1047, P.LLA 451 – P.LLA 318, SUB. 508, SUB. 511, SUB. 512.....	11
6.1.4	TERRENO DISTINTO AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI ROMA AL FG. 1047 P.LLA 320.....	11
07	<b>proceda, quindi, alla stima dei beni, all'attualità, sulla base del più probabile valore di mercato;</b> .....	12
7.1.1	ABITAZIONE SITA IN VIA DELLA FONTANA DEL FINOCCHIO N. 45, DISTINTA AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ROMA AL FG. 1034, P.LLA 147, SUB. 2 .....	12
7.1.2	LOCALE GARAGE SITO IN VIA DI VALLE MORTA SNC, POSTO AL PIANO INTERRATO, DISTINTO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ROMA AL FG. 1034, P.LLA 318, SUB. 504 15	
7.1.3	AREE URBANE SITE IN VIA DI VALLE MORTA SNC, DISTINTA AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ROMA AL FG. 1047, P.LLA 451 – P.LLA 318, SUB. 508, SUB. 511, SUB. 512.....	18
7.1.4	TERRENO DISTINTO AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI ROMA AL FG. 1047 P.LLA 320.....	18
7.1.5	VALORE COMPLESSIVO DEL COMPENDIO .....	19
08	<b>dica se i beni siano comodamente divisibili e se sia possibile procedere al frazionamento in singole unità (in ragione delle norme urbanistiche vigenti e del numero dei dividendi); determini i lavori eventualmente necessari per il materiale frazionamento dei beni indicando il costo occorrente per l'esecuzione delle opere</b> .....	19
09	<b>proceda, quindi, ove possibile, alla redazione di un progetto di divisione in natura secondo la quota di spettanza delle parti, prevedendo, se del caso, i necessari conguagli</b> .....	20
010	<b>CONCLUSIONI DELLA RELAZIONE INVIATA ALLE PARTI</b> .....	21
10.1	<b>QUESITO</b> .....	21
10.2	<b>RISPOSTA</b> .....	21
10.3	<b>QUESITO</b> .....	22
10.4	<b>RISPOSTA</b> .....	22
10.5	<b>QUESITO</b> .....	23
10.6	<b>RISPOSTA</b> .....	23
10.7	<b>QUESITO</b> .....	24
10.8	<b>QUESITO</b> .....	24
10.9	<b>RISPOSTA</b> .....	24
011	<b>INDICE DEGLI ALLEGATI E PAGINA DI CITAZIONE</b> .....	26

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA – OTTAVA SEZIONE –

G.I.: Eugenio Curatola

Causa R.G. 78001/2017

CTU: Arch. Angela De Roccis

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

## 01 PREMESSA

Premesso che:

– la sottoscritta Arch. Angela De Roccis, iscritta all’Ordine degli Architetti di Roma e Provincia al n°9380, con studio in Roma Via Alessandro Trotter, è stata convocata dal GR per l’udienza del 05/06/2019;

– all’udienza del 05/06/2019 chi scrive presentava giuramento di rito in qualità di CTU dinanzi al GR Eugenio Curatola, il quale formulava i seguenti quesiti:

- a) *proceda alla descrizione dei beni in comunione tra le parti (individuandone l’ubicazione, i confini e i dati catastali) e acquisisca, ove non in atti, la certificazione catastale aggiornata*
- b) *accerti la conformità dei beni in comunione alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti*
- c) *proceda, quindi, alla stima dei beni, all’attualità, sulla base del più probabile valore di mercato;*
- d) *dica se i beni siano comodamente divisibili e se sia possibile procedere al frazionamento in singole unità (in ragione delle norme urbanistiche vigenti e del numero dei condividenti); determini i lavori eventualmente necessari per il materiale frazionamento dei beni indicando il costo occorrente per l’esecuzione delle opere*
- e) *proceda, quindi, ove possibile, alla redazione di un progetto di divisione in natura secondo la quota di spettanza delle parti, prevedendo, se del caso, i necessari conguagli*

- il GR per l'espletamento dell'incarico fissava la seguente tempistica: al CTU termine fino al 15/11/2019 per la comunicazione alle parti della bozza della relazione; alle parti termine fino al 10/12/2019 per la formulazione di osservazioni; al CTU termine per il deposito della relazione finale fino al 15/01/2020;
- in data 19/06/2019 sono state avviate le operazioni peritali presso i luoghi oggetto di causa.

Tutto ciò premesso, avendo esperito esaurienti indagini, sulla scorta della analitica disamina e verifica della documentazione in atti ed acquisita, espone di seguito.

## 02 SVOLGIMENTO DELLA CONSULENZA

– Nell'instaurato procedimento, all'udienza del 05/06/2019, veniva richiesto alla sottoscritta CTU di rispondere ai seguenti quesiti:

- f) *proceda alla descrizione dei beni in comunione tra le parti (individuandone l'ubicazione, i confini e i dati catastali) e acquisisca, ove non in atti, la certificazione catastale aggiornata*
- g) *accerti la conformità dei beni in comunione alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti*
- h) *proceda, quindi, alla stima dei beni, all'attualità, sulla base del più probabile valore di mercato;*

i) dica se i beni siano comodamente divisibili e se sia possibile procedere al frazionamento in singole unità (in ragione delle norme urbanistiche vigenti e del numero dei condividenti); determini i lavori eventualmente necessari per il materiale frazionamento dei beni indicando il costo occorrente per l'esecuzione delle opere

f) proceda, quindi, ove possibile, alla redazione di un progetto di divisione in natura secondo la quota di spettanza delle parti, prevedendo, se del caso, i necessari conguagli

Il giorno 19/06/2019 sono state avviate le operazioni peritali presso i luoghi oggetto di causa (All. a – Verbale delle operazioni peritali). In tale occasione, alla presenza della parte attrice [REDACTED] si è proceduto ad analizzare la documentazione in atti e ad illustrare il quesito alle parti. In tale circostanza, la CTU ha tratto documentazione fotografica dai luoghi (All. b – Documentazione fotografica).

### 03 ATTI E DOCUMENTI DI CAUSA

Con riferimento alla documentazione fornita dalle Parti, la sottoscritta, a fini di chiarezza e tenuto conto della natura del quesito, procede a riepilogo sintetico, come di seguito indicato, elencando i documenti in atti.

#### 3.1 [REDACTED]

##### A. ATTO DI CITAZIONE

Allegati

- 1) procura alle liti
- 2) visure catastali immobili;

- 3) denuncia di successione di [REDACTED]
- 4) dichiarazione decesso di [REDACTED]
- 5) estratto cont libretto postale [REDACTED]
- 6) dichiarazione P.I. libretto postale [REDACTED]
- 7) verbale negativo per mancato accordo tra le parti rilasciato dall'organismo di mediazione ADR Tiber

B. MEMORIA EX ART 183, VI COMMA, N. 2, C.P.C.;

3.2 [REDACTED] ed altri - contumaci

#### 04 DESCRIZIONE DELLA VICENDA

La parte attrice, [REDACTED], ha notificato atto di citazione presso il Tribunale Ordinario di Roma al Sig. [REDACTED] ed altri. In termini sintetici, la parte attrice ha richiesto di:

- ordinare al [REDACTED] rendere il conto ex art. 723 c.c. sulla gestione dei libretti postali n. 9950081- 19773713 e 42337347 con eventuale conseguente condanna alla restituzione delle somme alla massa ereditaria;
- nominare un consulente tecnico d'ufficio per la formazione della massa ereditaria comprensiva di tutti i beni mobili ed immobili da dividersi e delle singole quote;
- ordinare la divisione dei cespiti ereditari sopra descritti;
- attribuire ai singoli partecipanti la quota ad ognuno di essi spettante;

- porre le relative spese a carico dei condividenti e, in caso di opposizione, condannare gli opposenti al pagamento di spese, diritti e onorari del presente giudizio.

**05 proceda alla descrizione dei beni in comunione tra le parti (individuandone l'ubicazione, i confini e i dati catastali) e acquisisca, ove non in atti, la certificazione catastale aggiornata**

**5.1 DESCRIZIONE DEI BENI ED UBICAZIONE**

Il presente procedimento, come indicato nell'atto di citazione, è stato instaurato per i seguenti beni, in comunione tra le parti:

- a) Abitazione sita in Via della Fontana del Finocchio n. 45, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Fg. 1034, P.lla 147, Sub. 2;
- b) Locale garage sito in Via di Valle Morta snc, posto al piano interrato, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Fg. 1034, P.lla 318, Sub. 504;
- c) Aree urbane site in Via di Valle Morta snc, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Fg. 1047, P.lla 451; P.lla 318, Sub. 508, Sub. 511, Sub. 512;
- d) Terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Roma al Fg. 1047 P.lla 320.

**5.1.1 ABITAZIONE SITA IN VIA DELLA FONTANA DEL FINOC-  
CHIO N. 45, DISTINTA AL CATASTO FABBRICATI DEL CO-  
MUNE DI ROMA AL FG. 1034, P.LLA 147, SUB. 2**

L'immobile oggetto di causa è sito in Roma, Via della Fontana del Finocchio n. 45, all'interno di un quartiere dotato di ottimi collegamenti con mezzi pubblici e servizi, collocata nel territorio del Municipio Roma VI. L'unità immobiliare è sita al piano terra di un edificio (si vedano foto 1 e 2 – all. b) composto da 2 piani fuori terra, collegati tra loro da un vano scala (foto 3). Esternamente l'edificio si presenta in mediocre stato di conservazione, con pareti intonacate a civile senza tinteggiatura.

L'appartamento è composto da un ingresso (foto 4) che conduce ad un soggiorno-cucina (foto 5)

L'appartamento è inoltre costituito da un disimpegno (foto 6), da un bagno (foto 7) e da una camera (foto 8)

Il bene oggetto di causa, inoltre, presenta un terrazzo (foto 9).

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione, la pavimentazione degli ambienti principali è in ceramica, il bagno e la cucina presentano anch'essi un pavimento e rivestimenti in ceramica.

Le porte interne sono in legno e gli infissi esterni in alluminio.

Gli impianti presenti sono: idrico, di riscaldamento, citofonico ed elettrico.

L'unità immobiliare è distinta al catasto fabbricati del comune di Roma al fg. 1034, p.la 147, sub. 2 e confina a Nord e ad Ovest con un'area a verde, ad Est con Via Valderice ed a Sud con Via Fontana del Finocchio.

**5.1.2 LOCALE GARAGE SITO IN VIA DI VALLE MORTA SNC, POSTO AL PIANO INTERRATO, DISTINTO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ROMA AL FG. 1034, P.LLA 318, SUB. 504**

Al piano interrato dell'abitazione è collocato un garage, al quale, in sede di sopralluogo, non è stato possibile accedere.

L'unità immobiliare è distinta al catasto fabbricati del comune di Roma al fg. 1034, p.la 318, sub. 504 e confina a Nord e ad Est con l'abitazione oggetto di causa e a Sud ed Ovest con un'area a verde.

**5.1.3 AREE URBANE SITE IN VIA DI VALLE MORTA SNC, DISTINTA AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ROMA AL FG. 1047, P.LLA 451 – P.LLA 318, SUB. 508, SUB. 511, SUB. 512**

Le aree urbane sono identificate catastalmente come di seguito riportate:

Particella	Estensione mq
Terreno foglio 1047, p.la 451	528
Terreno foglio 1047, p.la 318, sub. 508	40
Terreno foglio 1047, p.la 318, sub. 511	60
Terreno foglio 1047, p.la 318, sub. 512	115

Tabella 1: Identificazione catastale aree urbane

Per le aree urbane non è possibile identificare i confini catastali, visto che non sono riportate nelle mappe catastali.

**5.1.4 TERRENO DISTINTO AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI ROMA AL FG. 1047 P.LLA 320.**

Il terreno distinto al catasto terreni del Comune di Roma al fg. 1047 p.la 320

presenta un'estensione di 283 mq e presenta una forma irregolare.

Il terreno confina a Nord e ad Est con il Comune di Frascati, ad Ovest ed a Sud

con la proprietà 

Il terreno ha una destinazione agricola con tipo di coltura seminativo.

## 5.2 INTESTATARI COMPENDIO IMMOBILIARE

Gli intestatari del compendio immobiliare, come da visure allegate (si veda All. c

– Visure e planimetrie catastali), sono i seguenti:

Dati anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
		Proprietà per 1/5
		Proprietà per 1/5

Tabella 2: Intestatari compendio immobiliare

## 5.3 SUPERFICIE LORDA DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

La superficie lorda delle unità immobiliari, ricavate dalle planimetrie catastali e

dunque suscettibile di lievi variazioni, (si veda all. d – Determinazione superfici

lorde), sono state determinate con riferimento alla norma UNI 15733:2011 e

secondo il criterio indicato al paragrafo 2.1 delle Istruzioni per la determinazione

della Consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osserva-

torio del Mercato Immobiliare che afferma: *“La superficie commerciale è pari alla*

*somma:*

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
  - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
  - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.)”.

**5.3.1 ABITAZIONE SITA IN VIA DELLA FONTANA DEL FINOCCHIO N. 45, DISTINTA AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ROMA AL FG. 1034, P.LLA 147, SUB. 2**

Il calcolo della superficie commerciale complessiva è stato così effettuato:

	Superficie	Sup. omogeneizzata
<b>Abitazione</b>	64,02	64,02
<b>Balcone</b>	20,33	20,33 x 25% = 5,0825
<b>TOTALE</b>		<b>69,10</b>

**5.3.2 LOCALE GARAGE SITO IN VIA DI VALLE MORTA SNC, POSTO AL PIANO INTERRATO, DISTINTO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ROMA AL FG. 1034, P.LLA 318, SUB. 504**

Il locale garage ha una superficie commerciale coincidente con quella catastale pari a 32 mq.

**5.3.3 AREE URBANE SITE IN VIA DI VALLE MORTA SNC, DISTINTA AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI**

**ROMA AL FG. 1047, P.LLA 451 – P.LLA 318, SUB. 508, SUB. 511,**

**SUB. 512**

Per quanto concerne le aree urbane di cui al fg. 1047, p.la 451 – p.la 318, sub.

511, esse hanno rispettivamente una superficie di 528 mq (particella 451) e di 60 mq (particella 318, sub. 511).

Per quanto concerne, invece, quelle distinte ai subalterni 508 e 512, come da visure catastali, essi risultano compresi nella particella 320 del foglio 1047.

**5.3.4 TERRENO DISTINTO AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI ROMA AL FG. 1047 P.LLA 320.**

Il terreno ha una superficie di 283 mq.

**06 accerti la conformità dei beni in comunione alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti**

**6.1.1 ABITAZIONE SITA IN VIA DELLA FONTANA DEL FINOCCHIO N. 45, DISTINTA AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ROMA AL FG. 1034, P.LLA 147, SUB. 2**

Con riferimento all'appartamento ed al box auto siti in Roma, in seguito ad accertamenti effettuati presso il portale SIPRE Comune di Roma, la sottoscritta CTU ha rilevato che per il complesso edilizio al quale appartiene l'immobile oggetto di causa non sono presenti progetti presso l'archivio del Comune di Roma. Tuttavia, è possibile notare una difformità dello stato di fatto rispetto alla planimetria catastale, consistente nella demolizione del muro di separazione tra la cucina ed il soggiorno.

**6.1.2 LOCALE GARAGE SITO IN VIA DI VALLE MORTA SNC, POSTO AL PIANO INTERRATO, DISTINTO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ROMA AL FG. 1034, P.LLA 318, SUB. 504**

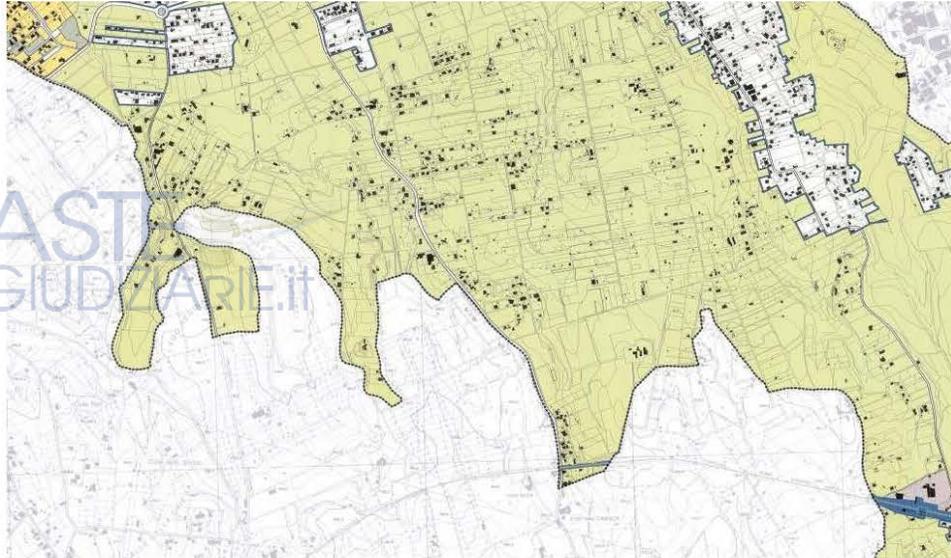
Al piano interrato dell'abitazione è collocato un garage, al quale, in sede di sopralluogo, non è stato possibile accedere.

**6.1.3 AREE URBANE SITE IN VIA DI VALLE MORTA SNC, DISTINTA AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ROMA AL FG. 1047, P.LLA 451 – P.LLA 318, SUB. 508, SUB. 511, SUB. 512**

Le aree urbane sono, per loro natura, scaturite dalla demolizione di edifici oppure risultano quali aree di pertinenza di edifici. Per tale motivo, non è possibile accertarne la loro conformità alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti.

**6.1.4 TERRENO DISTINTO AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI ROMA AL FG. 1047 P.LLA 320.**

Il terreno ha una destinazione agricola, come mostrato nel PRG del Comune di Roma. Catastalmente, il terreno presenta un tipo di coltura seminativo.



**07 proceda, quindi, alla stima dei beni, all'attualità, sulla base del più probabile valore di mercato;**

**7.1.1 ABITAZIONE SITA IN VIA DELLA FONTANA DEL FINOCCHIO N. 45, DISTINTA AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ROMA AL FG. 1034, P.LLA 147, SUB. 2**

In merito alla stima dell'immobile, la sottoscritta CTU deve preliminarmente effettuare una ricerca del valore di mercato del locale oggetto di causa finalizzata al raggiungimento del costo dell'immobile espresso in €/mq.

In ordine ai criteri e alle metodologie estimative si ricorre all'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello da stimare attraverso il metodo diretto (sintetico-comparativo) risultante dall'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, nonché per comparazione con immobili simili posti in vendita da agenzie immobiliari.

Il metodo diretto consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (il metro quadro commerciale), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene maggiori analogie.

I valori unitari determinati mediante le comparazioni effettuate sono stati verificati con i dati riportati dai principali borsini immobiliari.

La sottoscritta ha eseguito indagini dirette raccogliendo dati di offerte di vendita di immobili presso agenzie e operatori del settore (si veda all. e - Annunci di vendita appartamenti). È da rilevare, tuttavia, che esiste un solo bene sul mercato con caratteristiche simili a quelle del bene oggetto di stima. La rassegna dei prezzi delle richieste di vendita per immobili simili per tipologia, caratteristiche intrinseche e ubicazione, riguardanti compravendite indica il valore medio espresso in €/mq pari a circa € 1.425,83. Dette richieste, di prassi, possono essere leggermente ridimensionate in sede di effettiva compravendita.

Inoltre, la sottoscritta ha effettuato un'interrogazione della Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.



Figura 1: Zona OMI E19

La zona nel quale è situato l'immobile è identificata con il codice Roma, Zona Suburbana/BORGHESIANA-FINOCCHIO (VIA DI BORGHESIANA), Codice di zona: E19, Microzona catastale n.: 209, per la quale l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate prevede un valore di mercato oscillante tra i 1.500,00 ed i 2.150,00 € al mq (si veda all. f – Interrogazione Omi valori vendite primo semestre 2019), considerando la superficie lorda dell'abitazione di tipo civile e il cui stato conservativo sia normale. Si seleziona, quindi, il valore di € **1.825,00** nella forbice fra detti importi.

Il valore medio unitario che si riscontra con la media aritmetica dei dati desunti dagli annunci di vendita e dell'interrogazione OMI è pari a:

$$€ (1.425,83 + 1.825,00)/2 = € 1.625,42$$

Pertanto, posto che la superficie lorda dell'immobile oggetto di causa è di **69,10** mq ed applicato il valore a mq di **€ 1.625,42**, il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima viene così determinato:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Superficie lorda mq 108,21 x 2625,47 Euro/mq = Euro **112.316,29**

Tale valore, per via della difformità dello stato dei luoghi rispetto alla planimetria catastale e, si presume, anche rispetto al progetto autorizzato, deve essere ridotto delle spese necessarie per la variazione catastale e per le pratiche urbanistiche, per le quali si stima un costo complessivo di **€ 1.000,00**. Pertanto, il valore dell'abitazione è di **€ 111.316,29**

**7.1.2 LOCALE GARAGE SITO IN VIA DI VALLE MORTA SNC, POSTO AL PIANO INTERRATO, DISTINTO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ROMA AL FG. 1034, P.LLA 318, SUB. 504**

In merito al locale garage, la sottoscritta CTU ha effettuato una stima finalizzata al raggiungimento del valore di mercato dell'immobile espresso in €/mq.

In ordine ai criteri e alle metodologie estimative, si ricorre all'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello da stimare attraverso il metodo diretto (sintetico-comparativo) risultante esclusivamente dall'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, data l'assenza, nella zona, di beni simili oggetto di compravendita.

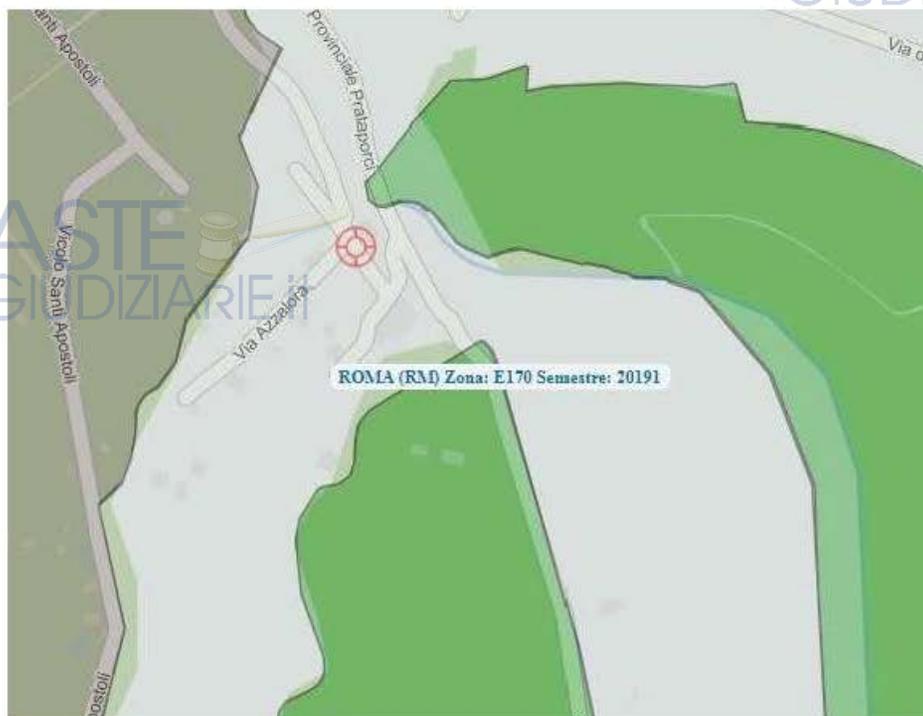


Figura 2: Zona OMI E170

Nella zona Omi di riferimento, non è possibile riscontrare valori relativi a box auto.



Pertanto, si seleziona la Zona Omi E19, più prossima, Zona Suburbana/BORGHESIANA-FINOCCHIO (VIA DI BORGHESIANA), Codice di zona: E19, Microzona catastale n.: 209, per la quale l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate prevede un valore di mercato oscillante tra i 900,00 ed i 1.300,00 € al mq (si veda all. f – Interrogazione Omi valori vendite primo semestre 2019), considerando la superficie lorda del box auto coperto e il cui stato conservativo sia normale. Si seleziona, quindi, il valore di € **1.100,00** nella forbice fra detti importi.

Pertanto, posto che la superficie lorda dell'immobile oggetto di causa è di **32 mq** ed applicato il valore a mq di € **1.100**, il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima viene così determinato:

$$\text{Superficie lorda mq } 32 \times 1.100,00 \text{ Euro/mq} = \text{Euro } 35.200,00$$

**7.1.3 AREE URBANE SITE IN VIA DI VALLE MORTA SNC, DISTINTA AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ROMA AL FG. 1047, P.LLA 451 – P.LLA 318, SUB. 508, SUB. 511, SUB. 512**

Per quanto concerne le aree urbane di cui al fg. 1047, p.la 451 – p.la 318, sub. 511, nella successione di morte del Sig.ra , presente in atti, il tecnico incaricato ha effettuato una stima del valore al mq pari ad € 10,00. Tale valore appare condivisibile dalla sottoscritta CTU.

**Pertanto, moltiplicando per 10 € le superfici catastali di 528 mq (particella 451) e di 60 mq (particella 318, sub. 511), si avrà un valore complessivo delle aree di € 5680,00.**

Per quanto concerne, invece, quelle distinte ai subalterni 508 e 512, come da visure catastali, essi risultano compresi nella particella 320 del foglio 1047. Per tale motivo, la loro stima verrà inserita nel paragrafo successivo

**7.1.4 TERRENO DISTINTO AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI ROMA AL FG. 1047 P.LLA 320.**

Come riportato al punto 6.1.4 della presente relazione, è possibile ritenere che detto terreno abbia una destinazione agricola e, pertanto, ai fini della stima del valore di mercato è possibile fare riferimento ai Valori Agricoli Medi della provincia di Roma - Annualità 2017, pubblicati dall'Agenzia delle Entrate (si veda all. g – Valori Agricoli Medi della provincia di Roma - Annualità 2017).

Il terreno in oggetto presenta un tipo di coltura seminativo.

Il valore agricolo medio di tale coltura, così come reso noto dall'Agenzia delle Entrate, è di € 39.850,00 per ettaro e dunque il valore del terreno, della superficie di 283 mq, è di € 1127,76.

7.1.5 VALORE COMPLESSIVO DEL COMPENDIO

IMMOBILE	VALORE
a) Abitazione sita in Via della Fontana del Finocchio n. 45, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Fg. 1034, P.lla 147, Sub. 2;	€ 111.316,29
b) Locale garage sito in Via di Valle Morta snc, posto al piano interrato, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Fg. 1034, P.lla 318, Sub. 504;	€ 35.200,00
c) Aree urbane site in Via di Valle Morta snc, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Fg. 1047, P.lla 451; P.lla 318, Sub. 508, Sub. 511, Sub. 512;	€ 5.880,00
d) Terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Roma al Fg. 1047 P.lla 320.	€ 1.127,76
<b>TOTALE</b>	<b>€ 153.524,05</b>

dica se i beni siano comodamente divisibili e se sia possibile procedere al frazionamento in singole unità (in ragione delle norme urbanistiche vigenti e del numero dei condividenti); determini i lavori eventualmente necessari per il materiale frazionamento dei beni indicando il costo occorrente per l'esecuzione delle opere. Per quanto concerne l'appartamento in Roma, si ritiene che essa non sia comodamente divisibile perché un eventuale frazionamento porterebbe

ad un'insufficiente funzionalità delle porzioni derivate ed una conseguente perdita di valore nel raffronto tra la somma dei valori delle singole porzioni derivate ed il maggior valore che il bene avrebbe conservato se avesse mantenuto la sua attuale consistenza. Oltre a ciò, appare opportuno rilevare che il bene non appare comodamente divisibile anche per altri ordini di motivi, quali, ad esempio le caratteristiche distributive dell'appartamento non consentono un utilizzo separato ed indipendente dei vani. Difatti, com'è possibile osservare dalla planimetrie, l'attuale disposizione degli impianti non è suscettibile di variazioni, in quanto gli scarichi, ad esempio, non possono essere creati ex-novo all'interno di edifici esistenti senza apportare rilevanti modifiche all'intero edificio.

**Sulla base delle motivazioni sopra elencate, la sottoscritta CTU ritiene che l'abitazione sita in Roma non sia comodamente divisibile. Analoghe considerazioni possono essere effettuate per il box auto.**

Per quanto concerne i terreni, eventuali frazionamenti si tradurrebbero inevitabilmente in una riduzione del valore degli stessi e di spese tecniche e catastali per le operazioni di rilievo da effettuare. **Per tali motivi, si ritiene che i terreni non siano divisibili.**

**08 proceda, quindi, ove possibile, alla redazione di un progetto di divisione in natura secondo la quota di spettanza delle parti, prevedendo, se del caso, i necessari conguagli**

L'impossibilità di dividere comodamente i beni che compongono il compendio immobiliare, così come esposto nel paragrafo 08 della presente relazione, impone

di individuare le quote spettanti ai due condividenti in quote economiche derivanti dalla vendita dell'immobile sul mercato con divisione del ricavato in parti proporzionali alle quote di proprietà.

Ne consegue che, ai fini della valutazione economica delle quote di diritto, a ciascun comproprietario spetta un terzo del valore del compendio, come da tabella di seguito riportata.

Proprietario	Diritti e oneri reali	Quota %	Valore Quota
	1/5	20,00%	€ 30.704,81
	1/5	20,00%	€ 30.704,81
	1/5	20,00%	€ 30.704,81
	1/5	20,00%	€ 30.704,81
	1/5	20,00%	€ 30.704,81
<b>TOTALE</b>		<b>100,000%</b>	<b>€ 153.524,05</b>

## 09 CONCLUSIONI DELLA RELAZIONE INVIATA ALLE PARTI

Con riepilogo sintetico, la sottoscritta CTU risponde ai quesiti posti.

### 9.1 QUESITO

*proceda alla descrizione dei beni in comunione tra le parti (individuandone l'ubicazione, i confini e i dati catastali) e acquisisca, ove non in atti, la certificazione catastale aggiornata*

### 9.2 RISPOSTA

Il presente procedimento, come indicato nell'atto di citazione, è stato instaurato per i seguenti beni, in comunione tra le parti:

- a) Abitazione sita in Via della Fontana del Finocchio n. 45, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Fg. 1034, P.la 147, Sub. 2;
- b) Locale garage sito in Via di Valle Morta snc, posto al piano interrato, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Fg. 1034, P.la 318, Sub. 504;
- c) Aree urbane site in Via di Valle Morta snc, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Fg. 1047, P.la 451; P.la 318, Sub. 508, Sub. 511, Sub. 512;
- d) Terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Roma al Fg. 1047 P.la 320.

Per la descrizione dei beni, si rimanda al punto 05 della presente relazione.

### 9.3 QUESITO

*accerti la conformità dei beni in comunione alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti*

### 9.4 RISPOSTA

Con riferimento all'appartamento ed al box auto siti in Roma, in seguito ad accertamenti effettuati presso il portale SIPRE Comune di Roma, la sottoscritta CTU ha rilevato che per il complesso edilizio al quale appartiene l'immobile oggetto di causa non sono presenti progetti presso l'archivio del Comune di Roma.

**Tuttavia, è possibile notare una difformità dello stato di fatto rispetto alla**

**planimetria catastale, consistente nella demolizione del muro di separazione tra la cucina ed il soggiorno.**

Al piano interrato dell'abitazione è collocato un garage, al quale, in sede di sopralluogo, non è stato possibile accedere.

Le aree urbane sono, per loro natura, scaturite dalla demolizione di edifici oppure risultano quali aree di pertinenza di edifici. Per tale motivo, non è possibile accertarne la loro conformità alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti.

Il terreno al fg. 1047 p.la 320 ha una destinazione agricola, come mostrato nel PRG del Comune di Roma. Catastalmente, il terreno presenta un tipo di coltura seminativo.

## 9.5 QUESITO

*k) proceda, quindi, alla stima dei beni, all'attualità, sulla base del più probabile valore di mercato;*

## 9.6 RISPOSTA

La stima dei beni è riportata al punto 07 della presente relazione e viene di seguito riepilogata:

IMMOBILE	VALORE
a) Abitazione sita in Via della Fontana del Finocchio n. 45, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Fg. 1034, P.la 147, Sub. 2;	€ 111.316,29
b) Locale garage sito in Via di Valle Morta snc, posto al piano interrato, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Fg. 1034, P.la 318, Sub. 504;	€ 35.200,00

c) Aree urbane site in Via di Valle Morta snc, distinta al Catasto Fabbri-cati del Comune di Roma al Fg. 1047, P.lla 451; P.lla 318, Sub. 508, Sub. 511, Sub. 512;	€ 5.880,00
d) Terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Roma al Fg. 1047 P.lla 320.	€ 1.127,76
<b>TOTALE</b>	<b>€ 153.524,05</b>

**9.7 QUESITO**

*dica se i beni siano comodamente divisibili e se sia possibile procedere al frazionamento in singole unità (in ragione delle norme urbanistiche vigenti e del numero dei condividenti); determini i lavori eventualmente necessari per il materiale frazionamento dei beni indicando il costo occorrente per l'esecuzione delle opere*

**RISPOSTA**

Sulla base delle motivazioni elencate al punto 08 della presente relazione, la sottoscritta CTU ritiene che l'abitazione sita in Roma non sia comodamente divisibile. Analoghe considerazioni possono essere effettuate per il box auto.

Per quanto concerne i terreni, eventuali frazionamenti si tradurrebbero inevitabilmente in una riduzione del valore degli stessi e di spese tecniche e catastali per le operazioni di rilievo da effettuare. **Per tali motivi, si ritiene che i terreni non siano divisibili.**

**9.8 QUESITO**

*proceda, quindi, ove possibile, alla redazione di un progetto di divisione in natura secondo la quota di spettanza delle parti, prevedendo, se del caso, i necessari congruagli*

**9.9 RISPOSTA**

L'impossibilità di dividere comodamente i beni che compongono il compendio immobiliare, così come esposto nel paragrafo 08 della presente relazione, impone di individuare le quote spettanti ai due condividenti in quote economiche derivanti dalla vendita dell'immobile sul mercato con divisione del ricavato in parti proporzionali alle quote di proprietà.

Ne consegue che, ai fini della valutazione economica delle quote di diritto, a ciascun comproprietario spetta un quinto del valore del compendio, come da tabella di seguito riportata:

Proprietario	Diritti e oneri reali	Quota %	Valore Quota
	1/5	20,00%	€ 30.704,81
	1/5	20,00%	€ 30.704,81
	1/5	20,00%	€ 30.704,81
	1/5	20,00%	€ 30.704,81
	1/5	20,00%	€ 30.704,81
<b>TOTALE</b>		<b>100,000%</b>	<b>€ 153.524,05</b>

Tabella 3: Valore economico delle quote

La presente relazione è stata inviata alle Parti tramite PEC in formato PDF in data 14/11/2019, entro il termine stabilito dal GR. Entro la data del 10/12/2019, stabilita per la formulazione di osservazioni, non è pervenuta

alcuna considerazione sulla bozza alla scrivente CTU. Per tale motivo, si ritengono confermate tutte le risultanze d'ufficio.

Il C.T.U.

Arch. Angela De Roccis

## 010 INDICE DEGLI ALLEGATI E PAGINA DI CITAZIONE

All. a – Verbale delle operazioni peritali .....	3
All. b – Documentazione fotografica dei luoghi .....	3
All. c – Visure e planimetrie catastali .....	8
All. d – Determinazione superfici lorde .....	8
All. e – Annunci di vendita .....	13
All. f – Interrogazione Omi valori vendite primo semestre 2019 .....	14; 17
All. g – Valori Agricoli Medi della provincia di Roma - Annualità 2017 .....	19
All. h – Invio della bozza alle Parti .....	25





All. B – Documentazione fotografica

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Foto 1 – Edificio



Foto 2 – Accesso edificio

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Foto 3 – Vano scala



Foto 4 – Ingresso abitazione e soggiorno



Foto 5 – Soggiorno-cucina



Foto 6 – Disimpegno



Foto 7 – Bagno



Foto 8 – Camera



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Foto 9 - Terrazzo

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



N=-8900



E=19000



MODULARIO  
F. rig. rend. 497



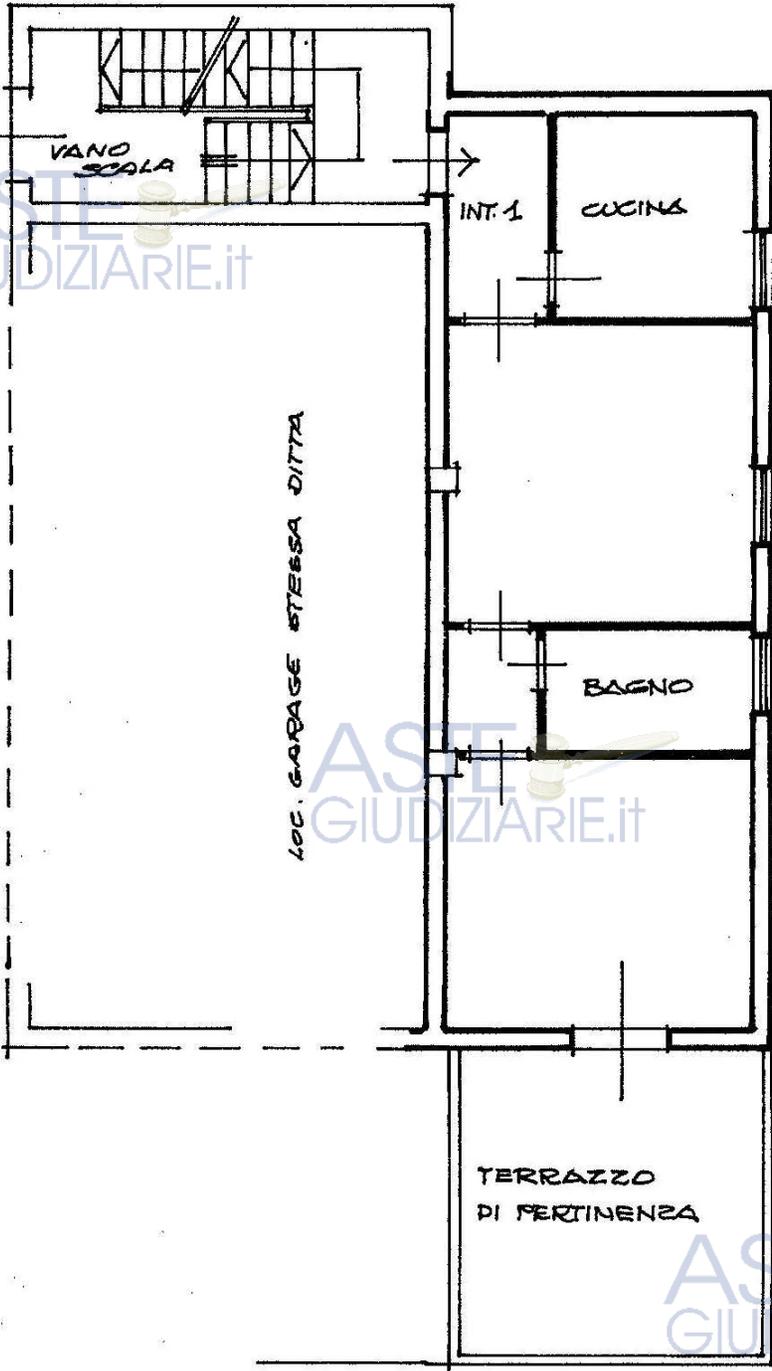
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

MOD. BN (CEU)

LIRE  
500

**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

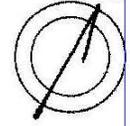
Planimetria di u.i.u. in Comune di ROMA via DELLA FONTANA DEL FINOCCHIO civ. 45



FORTE  
001499 06 GIU 96  
N.C.E.U.

**PIANO TERRA**  
**INT. 1**  
**H = m. 3.05**

ORIENTAMENTO  
N.



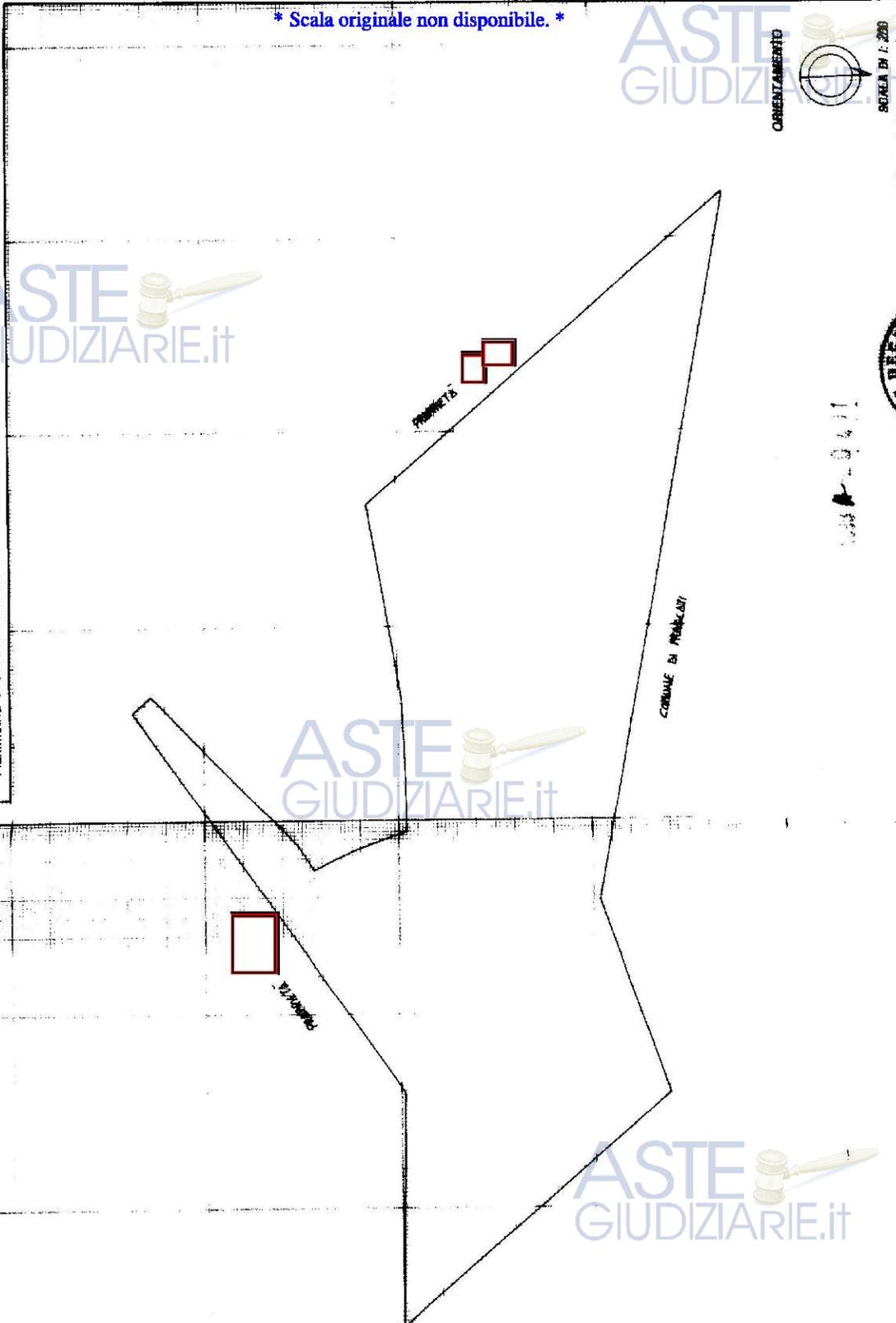
SCALA DI 1:100

LINEA 01  
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/10/2019 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 1034 - Particella: 147 - Subalterno: 2 >  
VIA DELLA FONTANA DEL FINOCCHIO n. 45 piano: T interno: 1;

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>	Ultima planimetria in atti <input checked="" type="checkbox"/>	Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	Compilata da <u>GEOM. LEVATI ANGELO</u> (Titolo, cognome e nome)	COLLEZIONE CATASTO E P. R. ROMA N. <u>493</u>	RISERVATO ALL'UFFICIO
Data presentazione: 04/06/1996 - Data: 21/10/2019 - n. T43172 - Richiedente: [redacted]	Totale schede: 1034 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa richiesto: A4 (210x297)				
F. <u>1034</u>	n. <u>147</u> sub. <u>2</u>				
data <u>30.5.96</u>	Firma <u>Geom. Angelo Levati</u>				

MOD. AN (CEU)  
I RE  
000  
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
CATASTO EDILIZIO URBANO (PDL 13-4-1998, n. 662)  
via DI VALLIPIRELLA  
Planimetria di u.i.u. in Comune di ROMA

MODULO  
/ 19/10/1998



\* Scala originale non disponibile. \*

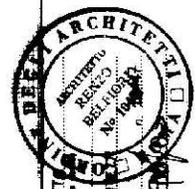
ASTE GIUDIZIARIE.it  
CORRENTE  
SCALA 1:200  
RISERVATO ALL'UFFICIO

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it



Completare dell'ARCHITETTO  
NELLIARI, RENZO  
scritto all'atto de... ARCHITETTO  
della provincia di ROMA  
F. 1047  
Foglio: 1047 - Particella: 451 - Subalterno: 1047/451/1

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/10/2019 - Comune di ROMA (H501) - VIA DI VALLIPIRELLA, piano: 1.

Ultima planimetria in atti

MODULARIO  
F. rig. rend. 497



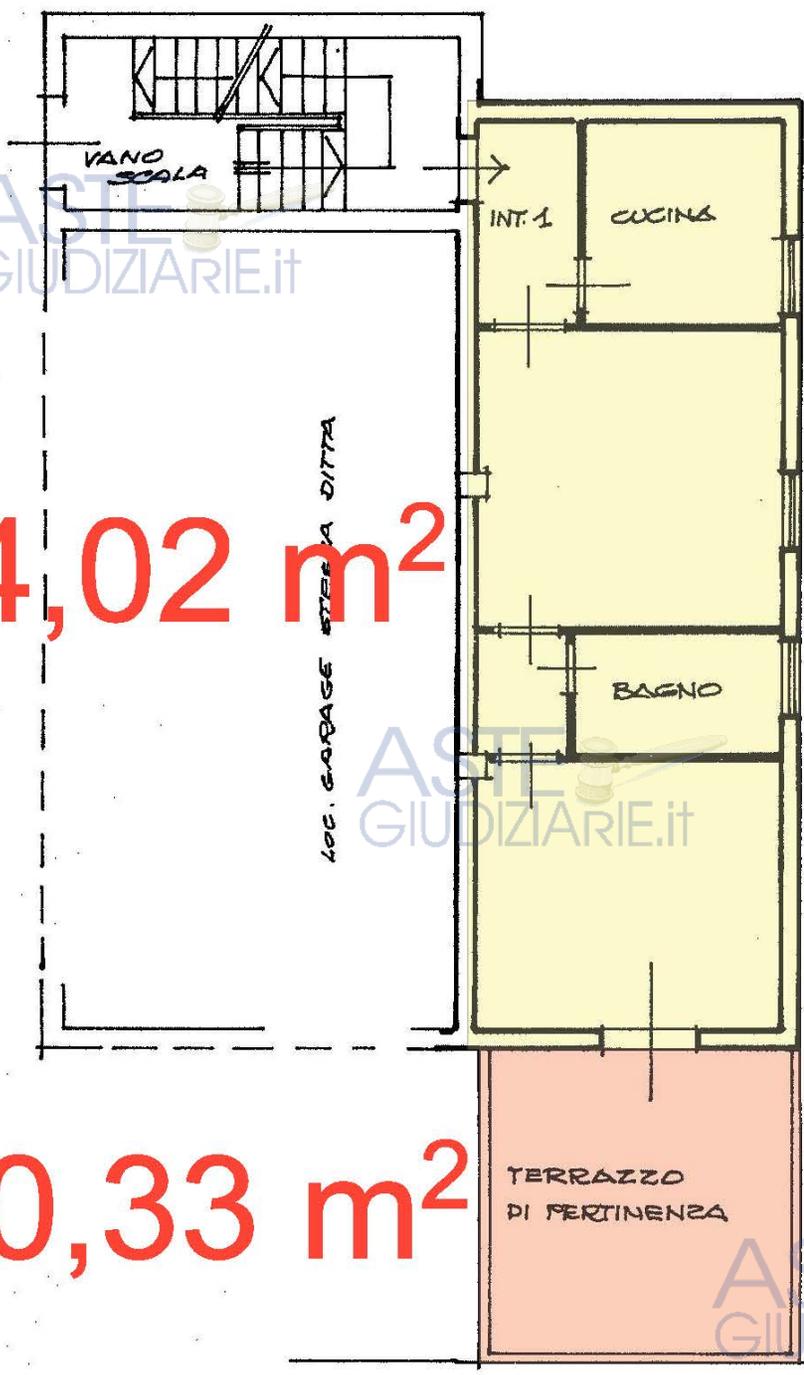
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

MOD. BN (CEU)

LIRE  
500

**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di **ROMA** via **DELLA FONTANA DEL FINOCCHIO** civ. **45**



**64,02 m<sup>2</sup>**

**20,33 m<sup>2</sup>**

LOC. GARAGE STEREA DITTA

TERRAZZO  
DI PERTINENZA

FORTE  
96 0119 70 664100

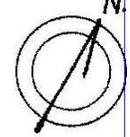
**PIANO TERRA**

**INT. 1**

**H = m. 3.05**

VIA VALDERICE

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

Linea 01  
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/06/2019 - Comune di ROMA (R501) - < Foglio: 1034 - Particella: 147 - Subalterno: 2 >  
VIA DELLA FONTANA DEL FINOCCHIO n. 45 piano: T interno: 1;

Dichiarazione di N.C.   
Ultima planimetria in atti

Compilata dal **GEOM. LEVATI ANGELO**  
(Titolo, cognome e nome) N. 493  
ANGIOLO LEVATI

Data presentazione: 04/06/1996 - Data: 19/06/2019 - n. T151966 - Richiedente: **CLMPQL65M09H501P**

Totale schede: 1034 - Formato di pubblicazione: Roma - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009  
F. 1034 - n. 147 sub. 2

data **30.5.96** Firma **Geom. Angelo Levati**

RISERVATO ALL'UFFICIO

&lt; Prec

1 di 999+

Succ &gt;


 ASTE  
GIUDIZIARIE.it


€ 160.000

€ 430/mese

rata mutuo

3

locali

96 m<sup>2</sup>

superficie

1

bagni

1

piano



1/5

### Trilocale via della Fontana del Finocchio 61, Roma

Vendo appartamento causa trasferimento. 1 camera da letto, 1 cameretta, 1 bagno, 1 salone, 1 cucina, ampio corridoio, balconi. Prezzo trattabile. Possibilità di invio ulteriori foto interno.

#### La tua nota

Puoi inserire un commento a quest'annuncio, sarà visibile solo a te

#### Dati principali

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO

EK-73905178 - 29/08/2019

CONTRATTO

Vendita

TIPOLOGIA

Appartamento

SUPERFICIE

96 m<sup>2</sup>

LOCALI

3 (2 camere da letto, 1 altro), 1 bagno, cucina abitabile

BOX E POSTI AUTO

1 posto auto

PIANO

1° piano

TIPO PROPRIETÀ

Intera proprietà

Caratteristiche

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

Balcone Giardino comune

## Costi

PREZZO

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.IT  
Vendita € 160.000 Mutuo da € 430/mese

## E scienza energetica

STATO

Buono / Abitabile

RISCALDAMENTO

Autonomo

CLASSE ENERGETICA

B

INDICE DI PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE (EP<sub>G, NREI</sub>)

58,00 kWh/m<sup>2</sup>a

58,00 kWh/m<sup>2</sup>a | Classe energetica B



## Mutuo

Prezzo dell'immobile

160.000

€

Importo del mutuo

112.000

€

Tasso del mutuo

2,29

%

Durata del mutuo

30 anni



ANTICIPO  
€ 48.000 (30%)

MUTUO  
€ 112.000 (70%)

Vuol un preventivo personalizzato e gratuito?

[RICIEDI CONSULENZA](#)

## Indirizzo e mappa

Via della Fontana del Finocchio 61, Roma - Fontana Candida

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.IT

© Immobiliere.it, OpenStreetMap



Privato

Utente Privato. Contattare via email.

### Invia un messaggio

Il tuo nome

Il tuo telefono

La tua email

Il tuo messaggio: scrivi qui le tue richieste per ricevere informazioni più dettagliate

Sono maggiorenne, ho letto e accetto Condizioni Generali e Informativa Privacy

 **IN VIA EMAIL**

**ATTENZIONE ALLE TRUFFE.**

Se qualcuno ti chiede soldi prima di avere visitato un immobile, è probabilmente una truffa. Non anticipare soldi. Mai e per nessun motivo. Hai dubbi? [Scopri di più!](#)

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.IT

Opzioni aggiuntive

 **SEGNALA ERRORI**

 **STAMPA ANNUNCIO**

 **CONDIVIDI ANNUNCIO**

Altri annunci simili

[Vedi tutti](#)

 <b>NUOVO</b>	 <b>NUOVO</b>	 <b>NUOVO</b>
<b>Appartamento in Vendita Quadrilocale via Avoia, Roma</b>	<b>Appartamento in Vendita Trilocale via dell'Osteria del Finocchio, Roma</b>	<b>Appartamento in Vendita Trilocale via Cerda, Roma</b>
€ 149.000	€ 120.000	€ 125.000
4  locali   100 m <sup>2</sup> superficie   2  bagni	3  locali   110 m <sup>2</sup> superficie   2  bagni	3  locali   90 m <sup>2</sup> superficie   2  bagni

Annunci immobiliari a Roma e dintorni

**Comune di Roma:**

Vendesi appartamenti Roma  
Vendita case Roma  
Vendita trilocali Roma  
Case in vendita Fontana Candida  
Agenzie immobiliari Roma

**Provincia di Roma:**

Appartamenti in vendita provincia Roma  
Vendita immobili provincia Roma  
Vendita trilocali provincia Roma

**Prezzo Immobili a Roma:**

Prezzi case Roma  
Prezzo metro quadro Borghesiana, Finocchio, Roma

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.IT

© 2019 Immobiliare.it  
Condizioni Generali, Regole della Privacy e Uso dei Cookie

Seguici su



**ASTE**  
GIUDIZIARIE.IT

&lt; Prec

1 di 999+

Succ &gt;


 ASTE  
GIUDIZIARIE.IT
 

€ 89.000

 € 239/mese  
rata mutuo

 2   
locali

 75 m<sup>2</sup>  
superficie

 1   
bedni

 T   
piano


1/2

## Bilocale via della Fontana del Finocchio, Roma

APPARTAMENTO 3 LOCALI CON GIARDINO ZONA CENTRALE FINOCCHIO

APPARTAMENTO PIANO TERRA FINOCCHIO CENTRALE

Adiacente via casilina a pochi passi dalla metro "C" borghesiana proponiamo in vendita appartamento posto al piano terra, formato da salone con angolo cottura, camera matrimoniale cameretta, bagno, corte esterna di 45 mq con posto auto scoperto all'interno della proprietà, da ristrutturare internamente.

### La tua nota

Puoi inserire un commento a quest'annuncio, sarà visibile solo a te

### Dati principali

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO

RM7281 - 23/05/2019

CONTRATTO

Vendita

TIPOLOGIA

Appartamento

SUPERFICIE

75 m<sup>2</sup> - vedi dettaglio

LOCALI

2 camere da letto, 1 bagno, cucina angolo cottura

BOX E POSTI AUTO

1 posto auto

PIANO

Piano terra di 2 piani

TIPO PROPRIETÀ

Intera proprietà, classe immobile media

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

## Caratteristiche

Giardino privato Esposizione estema

## Costi

PREZZO



Vendita € 89.000 Mutuo da € 239/mese

## E cienza energetica

ANNO DI COSTRUZIONE

1980

STATO

Da ristrutturare

RISCALDAMENTO

Autonomo

CLASSE ENERGETICA

G

INDICE DI PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE (EP<sub>cl,NRBN</sub>)≥ 175 kWh/m<sup>2</sup>a≥ 175 kWh/m<sup>2</sup>a | Classe energetica G

## Mutuo

Prezzo dell'immobile

89.000

Importo del mutuo

€ 62.300

Tasso del mutuo

2,29

Durata del mutuo

30 anni



ANTICIPO  
€ 26.700 (30%)

MUTUO  
€ 62.300 (70%)

Vuol un preventivo personalizzato e gratuito?

[RICHIEDI CONSULENZA](#)

## Indirizzo e mappa

Via della Fontana del Finocchio, Roma - Fontana Candida



© Immobiliare.it, OpenStreetMap



Agenzia  
Mediazione Casa Colonna

Invia un messaggio

Il tuo nome

Il tuo telefono

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

La tua email

Il tuo messaggio: scrivi qui le tue richieste per ricevere informazioni più dettagliate

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT  
INVIA EMAIL

Sono maggiorenne, ho letto e accetto [Condizioni Generali](#) e [Informativa Privacy](#)

Opzioni aggiuntive

SEGNALA ERRORI

STAMPA ANNUNCIO

CONDIVIDI ANNUNCIO

Altri annunci simili

Vedi tutti

**NUOVO**



**Appartamento In Vendita Trilocale via Giorgio Ghisi, Roma**

€ 97.000

3 locali | 70 m<sup>2</sup> superficie | 1 bagni

**NUOVO**



**Appartamento In Vendita Trilocale via del Casale di Santa Maria, Roma**

€ 110.000

3 locali | 70 m<sup>2</sup> superficie | 1 bagni

**NUOVO**



**Appartamento In Vendita Bilocale via Corato, Roma**

€ 78.000

2 locali | 60 m<sup>2</sup> superficie | 1 bagni

Annunci immobiliari a Roma e dintorni

**Comune di Roma:**

[Appartamenti in vendita Roma](#)  
[Immobili in vendita Roma](#)  
[Bilocali in vendita Roma](#)  
[Case in vendita Fontana Candida](#)  
[Agenzie immobiliari Roma](#)

**Provincia di Roma:**

[Vendita appartamenti provincia Roma](#)  
[Vendita case provincia Roma](#)  
[Vendita bilocali provincia Roma](#)

**Prezzo Immobili a Roma:**

[Prezzi case Roma](#)  
[Prezzi case Borghesiana, Finocchio, Roma](#)

© 2019 Immobiliare.it

[Condizioni Generali](#), [Regole della Privacy](#) e [Uso del Cookie](#)

Seguici su



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



Professionista  
VALORECASAgroup



VALORECASA Group  
Roma

Ref.: 01-109Zar

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Nota personale

## Quadrilocale in vendita in via di Fontana Candida, 1

Borghesiana-Finocchio, Roma

109.000 €

80 m<sup>2</sup> | 4 locali | 1° piano

### Caratteristiche specifiche

80 m<sup>2</sup> commerciali

4 locali

1 bagno

Balcone

Buono stato

Costruito nel 1960

Classe energetica: in corso

### Costruzione

Piano 1

### Commento dell'inserzionista

"In una posizione centrale del quartiere di Finocchio, zona ottimamente servita e vicino alla nuova Linea Metro C, proponiamo in vendita un comodo appartamento posto al primo ed ultimo piano di un piccolo stabile in tinta, così composto: ingresso, salone, cucina abitabile, 2 camere da letto matrimoniali, bagno e balcone. A parte si può usufruire di un magazzino di circa 60Mq posto al piano seminterrato.

**AFFARE IMPERDIBILE! PER PRENDERE UN APPUNTAMENTO CONTATTATECI AI NUMERI**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Posizione

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

Via di Fontana Candida, 1  
Quartiere Borghesiana-Finocchio  
Zona Roma est-Autostrade  
Roma





Professionista  
D&E Servizi immobiliari



D&E Servizi immo...  
Roma



Annuncio: 177287..

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



Nota personale

## Trilocale in vendita in via Fontana Candida s.n.c

Borghesiana-Finocchio, Roma

119.000 € ~~139.000 €~~ 14%

80 m2 | 3 locali | 2° piano senza ascensore



### Caratteristiche specifiche

80 m<sup>2</sup> commerciali

3 locali

1 bagno

Terrazza

Balcone

Buono stato

Orientamento sud

Riscaldamento autonomo

Classe energetica:  (IPE

non indicato)

### Costruzione

Piano 2

Senza ascensore

### Commento dell'inserzionista

"BORGHESIANA - VIA FONTANA CANDIDA

D&E Servizi Immobiliari propone in vendita, appartamento di 80 metri quadrati posto al secondo piano senza ascensore.

Internamente si presenta in buono stato ed è così composto: ampio soggiorno con camino, due camere, cucina abitabile, bagno, terrazzo e balcone.

Completano la proprietà posto auto e cantina.

La zona è nelle vicinanze di tutti i servizi e della Metro C.

Euro 119.000

...e ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**Posizione****Via Fontana Candida s.n.c****Area Residenziale borghesiana****Quartiere Borghesiana-Finocchio****Zona Roma est-Autostrade****Roma**



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

### Risultato interrogazione Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Suburbana/BORGHESIANA-FINOCCHIO (VIA DI BORGHESIANA)

Codice di zona: E19

Microzona catastale n.: 209

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1550	2200	L	6,8	10	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1350	2000	L	5,8	8,5	L
Box	NORMALE	950	1400	L	4,8	7	L
Posti auto coperti	NORMALE	750	1050	L	4	5,5	L
Posti auto scoperti	NORMALE	450	650	L	2,3	3	L
Ville e Villini	NORMALE	1600	2300	L	6,8	9,5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

#### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi [il codice definitorio](#)

**Mettiamoci la faccia**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Ministro per la  
pubblica amministrazione  
e l'innovazione

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**mettiamoci  
la faccia**



Positivo



Sufficiente



Negativo

**Esprimi il tuo giudizio sul servizio ricevuto premendo su uno dei simboli colorati**

[Torna alla pagina di ricerca](#)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

### Risultato interrogazione Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Suburbana/COLLE MATTIA-FONTANA CANDIDA (VIA DEL CASALE CIMINELLI)

Codice di zona: E170

Microzona catastale n.: 210

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1300	1900	L	6,3	9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1100	1650	L	5	7,3	L
Ville e Villini	NORMALE	1300	1850	L	6,3	9	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

#### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi [il codice definitorio](#)

**Mettiamoci la faccia**



Ministro per la  
pubblica amministrazione  
e l'innovazione

# mettiamoci la faccia

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Positivo



Sufficiente



Negativo

Esprimi il tuo giudizio sul servizio ricevuto premendo su uno dei simboli colorati

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

[Torna alla pagina di ricerca](#)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ufficio del territorio di ROMA



Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2017

*Dati Pronunciamento Commissione Provinciale*

*Pubblicazione sul BUR*

*n. del*

*n. del*



		REGIONE AGRARIA N°: 11 PIANURA ARNONE (XXX-XXXIII-XXXV-XXXVIII-XXXXIX-XL-XLI-XLII-XLV) Comuni di: ROMA (P)			REGIONE AGRARIA CITTA DI ROMA (I-XLIII-XLIV) Comuni di: ROMA (P)	
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%
BOSCO CEDUO	17830,00				17830,00	
BOSCO D'ALTO FUSTO	20430,00				20430,00	
BOSCO MISTO	17830,00				17830,00	
CANNETO	18570,00				18570,00	
FRUTTETO	41300,00				41300,00	
INCOLTO PRODUTTIVO	8920,00				8920,00	
ORTO	48160,00				48160,00	
ORTO IRRIGUO	71410,00				71410,00	
PASCOLO	27120,00				27120,00	
PASCOLO ARBORATO	27120,00				27120,00	
PASCOLO CESPUGLIATO	25260,00				25260,00	
PRATO	34870,00				34870,00	
SEMINATIVO	39850,00				39850,00	
SEMINATIVO ARBORATO	40690,00				40690,00	
SEMINATIVO IRRIGUO	52310,00				52310,00	



## Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2017

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n. del

n. del



COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 11 PIANURA ARNONE (XXX-XXXIII-XXXV-XXXVIII-XXXXIX-XL-XLI-XLII-XLV) Comuni di: ROMA (P)				REGIONE AGRARIA CITTA DI ROMA (I-XLIII-XLIV) Comuni di: ROMA (P)	
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%
ULIVETO	28710,00				28710,00	
VIGNETO	49160,00				49160,00	

