

██  
*CTU: Arch. Angela De Roccis*

---

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA  
OTTAVA SEZIONE  
G.I.: Eugenio Curatola  
Causa R.G. 78001/2017

\_\_\_\_\_ (*Attore*)  
contro  
ed altri (*Convenuto*)

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

██

██

*Contumaci*

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

**IL CTU**  
*Arch. Angela De Roccis*

## 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>  |
|     | <b>5.1 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         |
|     | <b>5.2 INTESTATARI COMPENDIO IMMOBILIARE .....</b>   | <b>8</b>  |
|     | <b>5.3 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        |
| <b>07</b>  | <b>proceda, quindi, alla stima dei beni, all'attualità, sulla base del più probabile valore di mercato;.....</b>   | <b>12</b> |
| 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        |
| <b>08</b>  | <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 .....</b> | <b>19</b> |
| <b>09</b>  | <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>  | <b>20</b> |
| <b>010</b> | <b>CONCLUSIONI DELLA RELAZIONE INVIATA ALLE PARTI .....</b>  | <b>21</b> |
| 10.1       | QUESITO .....  | 21        |
| 10.2       | RISPOSTA .....   | 21        |
| 10.3       | QUESITO .....  | 22        |
| 10.4       | RISPOSTA .....   | 22        |
| 10.5       | QUESITO .....  | 23        |
| 10.6       | RISPOSTA .....   | 23        |
| 10.7       | QUESITO .....  | 24        |
| 10.8       | QUESITO .....  | 24        |
| 10.9       | RISPOSTA .....   | 24        |
| <b>011</b> | <b>INDICE DEGLI ALLEGATI E PAGINA DI CITAZIONE .....</b>   | <b>26</b> |

---

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA – OTTAVA SEZIONE –

G.I.: Eugenio Curatola

Causa R.G. 78001/2017



*CTU: Arch. Angela De Roccis*

---

---

## 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 congruagli*

- 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 al 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
- j) 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

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 Quaresima Santino**

##### **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.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.
-

**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**

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.lla 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.lla 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 riportato:

| <b>Particella</b>                        | <b>Estensione mq</b> |
|--|----------------------|
| Terreno foglio 1047, p.lla 451           | 528                  |
| Terreno foglio 1047, p.lla 318, sub. 508 | 40                   |
| Terreno foglio 1047, p.lla 318, sub. 511 | 60                   |
| Terreno foglio 1047, p.lla 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.lla 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 Quaresima.

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:

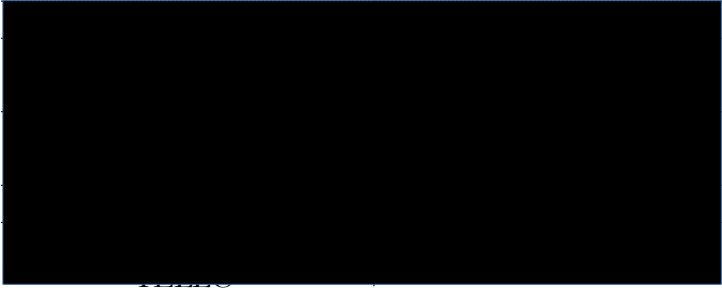
| Dati anagrafici   | Codice Fiscale | Diritti e oneri reali |
|---|----------------|-----------------------|
|  |                | Proprietà per 1/5     |
|   |                | Proprietà per 1/5     |
|   |                | Proprietà per 1/5     |
|   |                | Proprietà per 1/5     |
|   |                | 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'Osservatorio 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 CO-  
MUNE 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 prescri-  
zioni urbanistiche ed edilizie vigenti**

---

**6.1.1 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**

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**

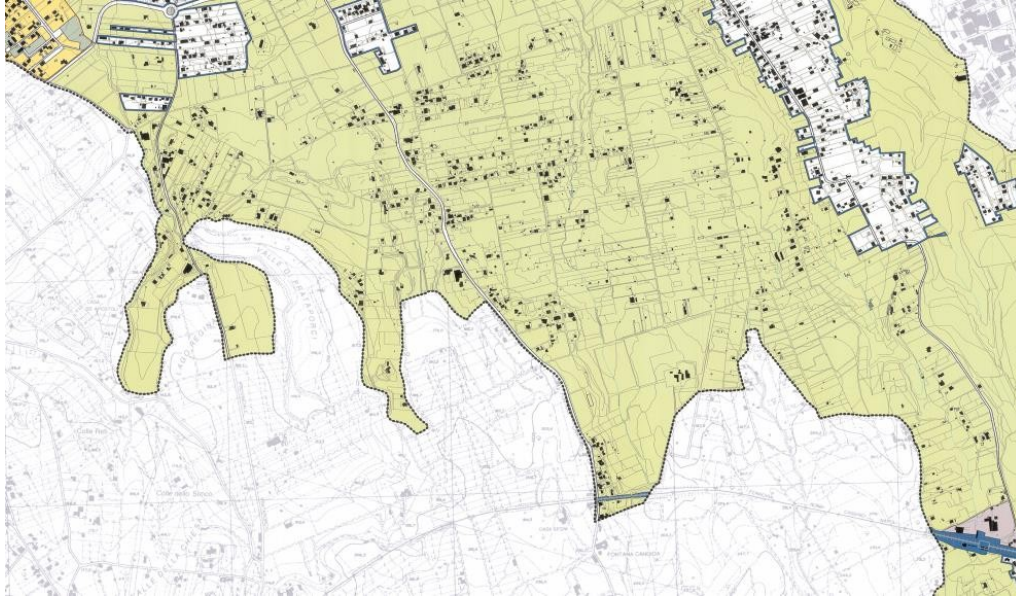
Al piano interrato dell'abitazione è collocato un garage, al quale, in sede di sopralluogo, non è stato possibile accedere.

**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.



Aree agricole

**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:

$$\text{Superficie lorda mq } 108,21 \times 2625,47 \text{ Euro/mq} = \text{Euro } \underline{\underline{112.316,29}}$$

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.

---

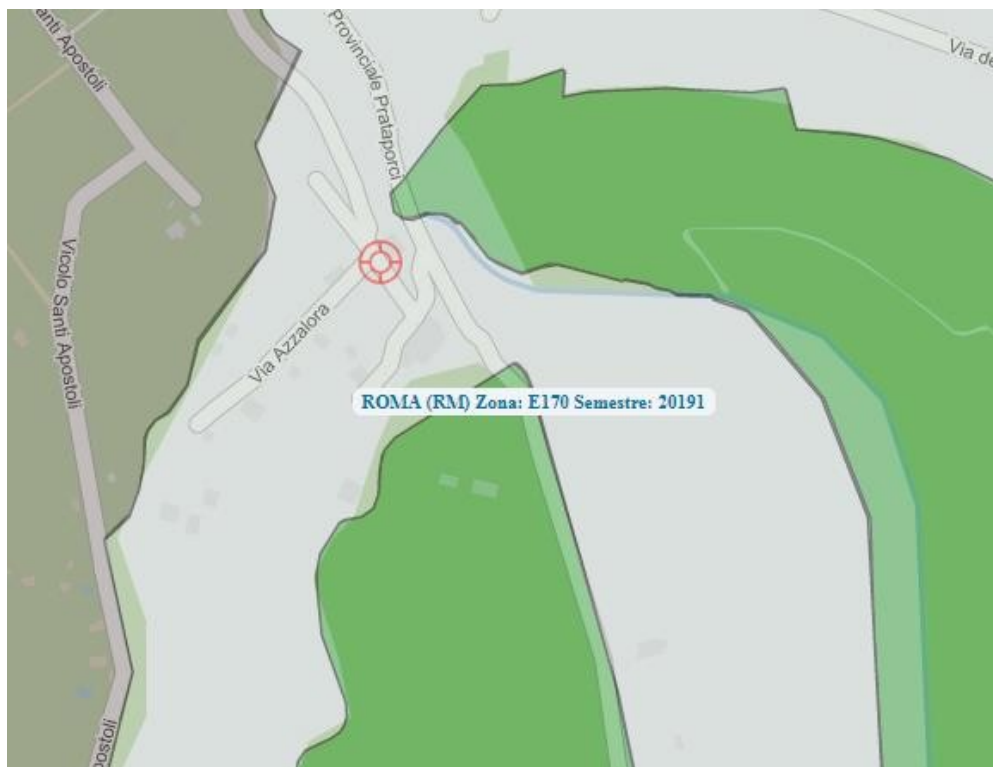


Figura 2: Zona OMI E170

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:

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

**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.lla 451 – p.lla 318, sub. 511, nella successione di morte del Sig.ra Parisi, 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 dividendi); 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.lla 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.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 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 dividendi); 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 conguagli*

### 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.

Roma, 14/01/2020

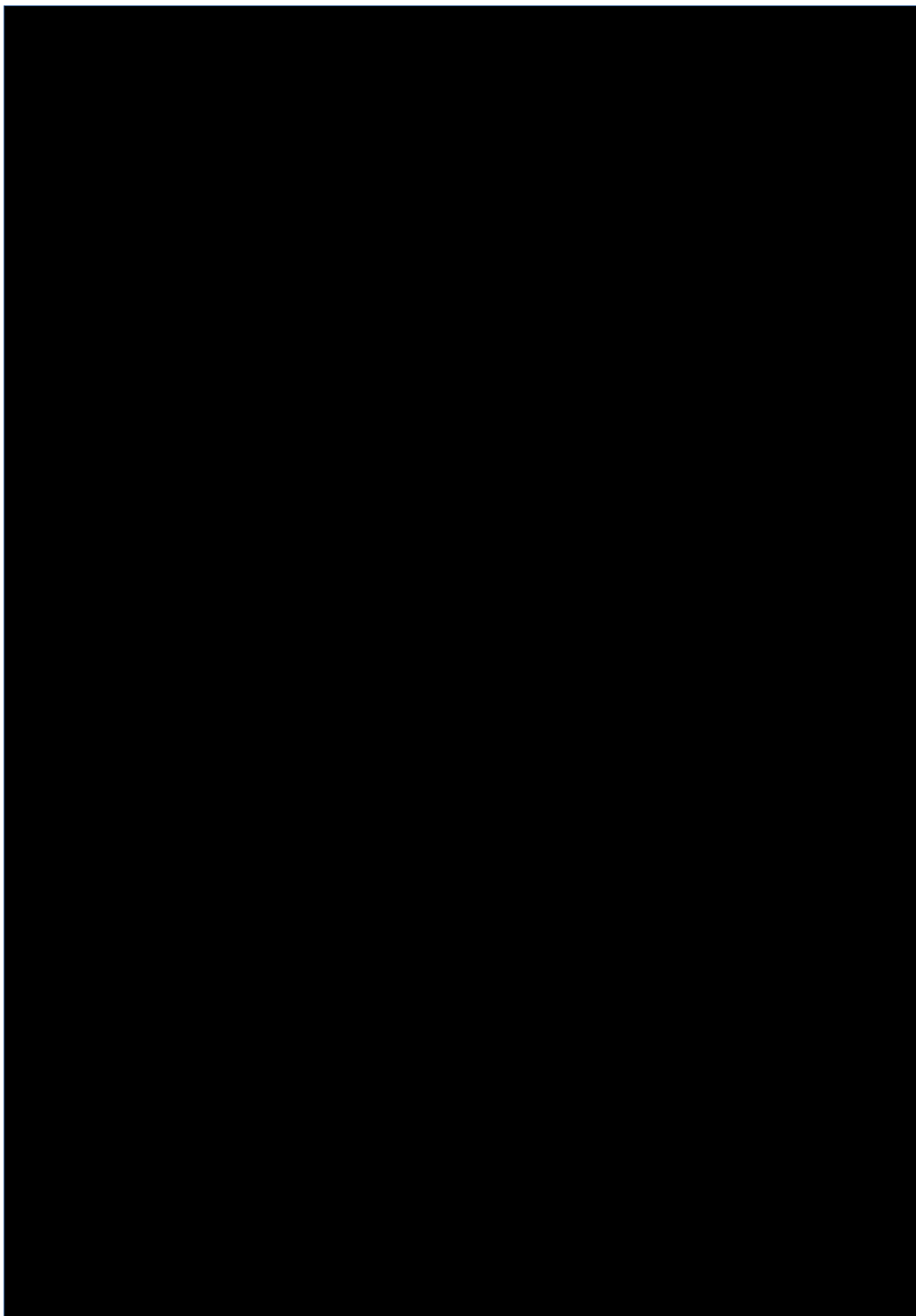
Il C.T.U.

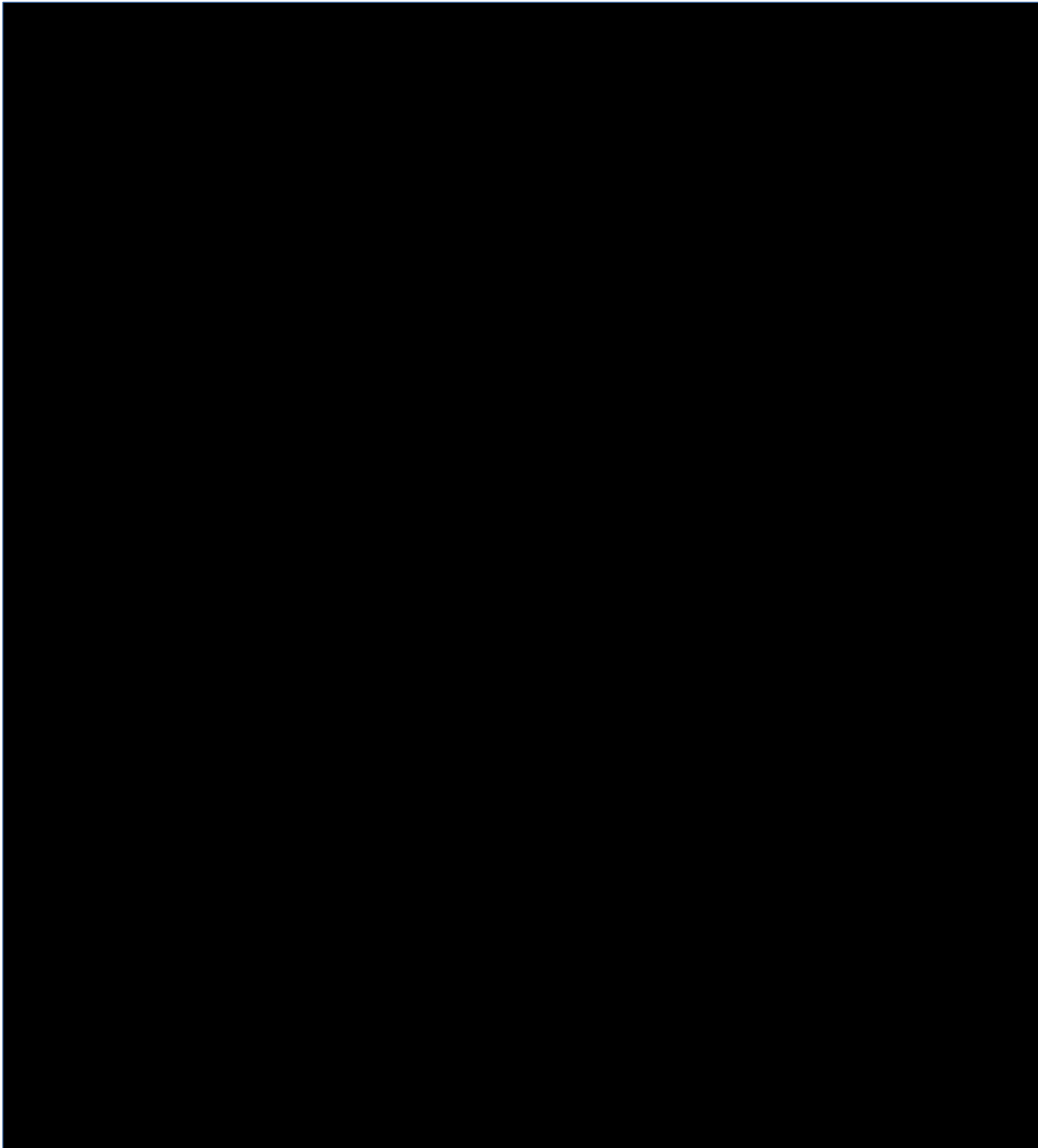
*Arch. Angela De Roccis*

## **010 INDICE DEGLI ALLEGATI E PAGINA DI CITAZIONE**

---

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







All. B – Documentazione fotografica



Foto 1 – Edificio



Foto 2 – Accesso edificio



Foto 3 – Vano scala



Foto 4 – Ingresso abitazione e soggiorno



Foto 5 – Soggiorno-cucina



Foto 6 – Disimpegno



Foto 7 – Bagno



Foto 8 – Camera



Foto 9 – Terrazzo

N=-8900

E=19000



MODULARIO  
F. rig. rend. 487

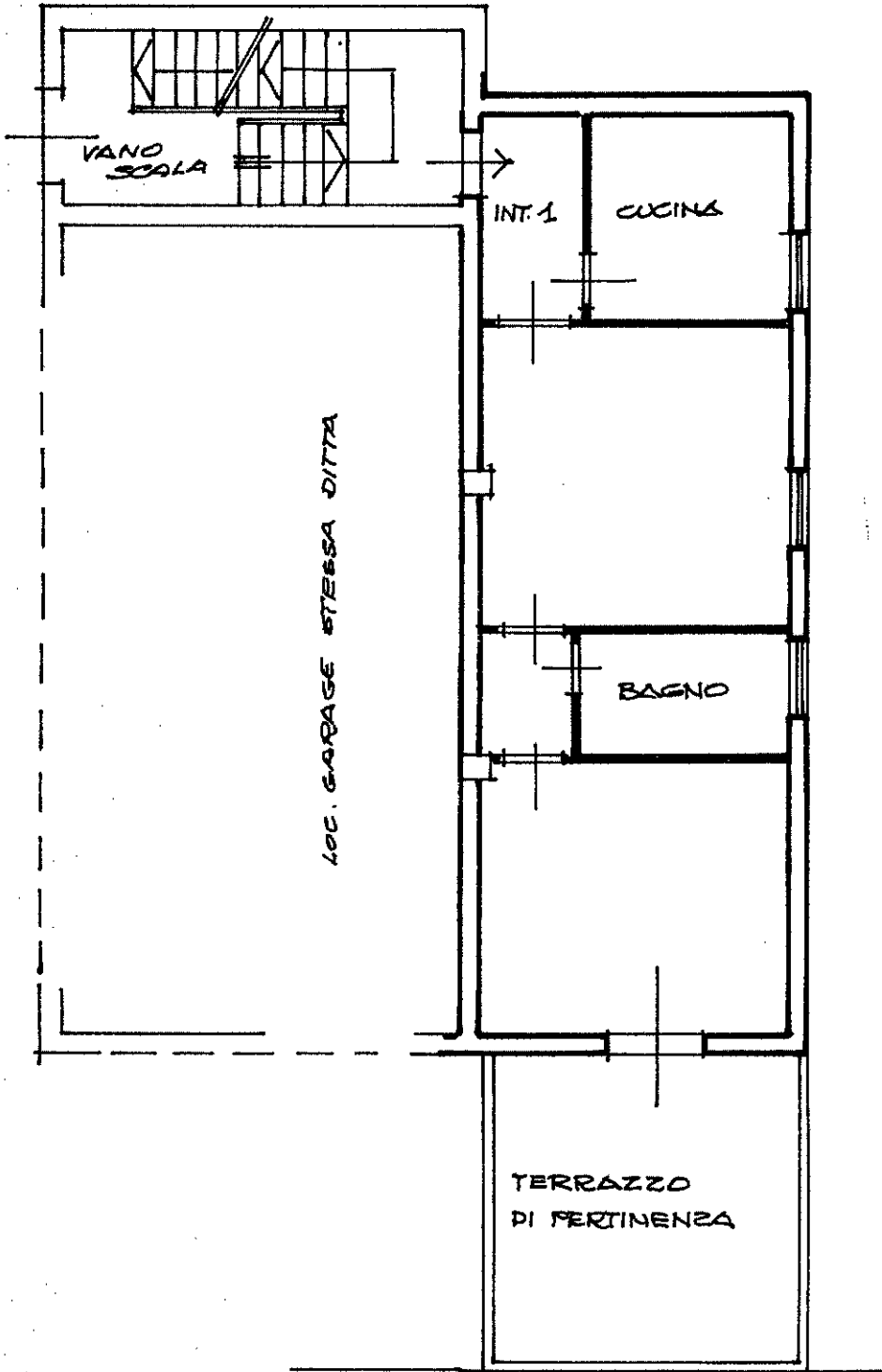


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE  
500

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



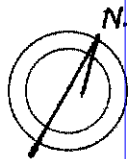
N. 1034  
 F. 147  
 06/04/96  
 06/04/96

**PIANO TERRA**

**INT. 1**

**H = m. 3.05**

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

VIA VALDERICE

Dichiarazione di N.C.   
Ultima planimetria in atti   
Denuncia di variazione

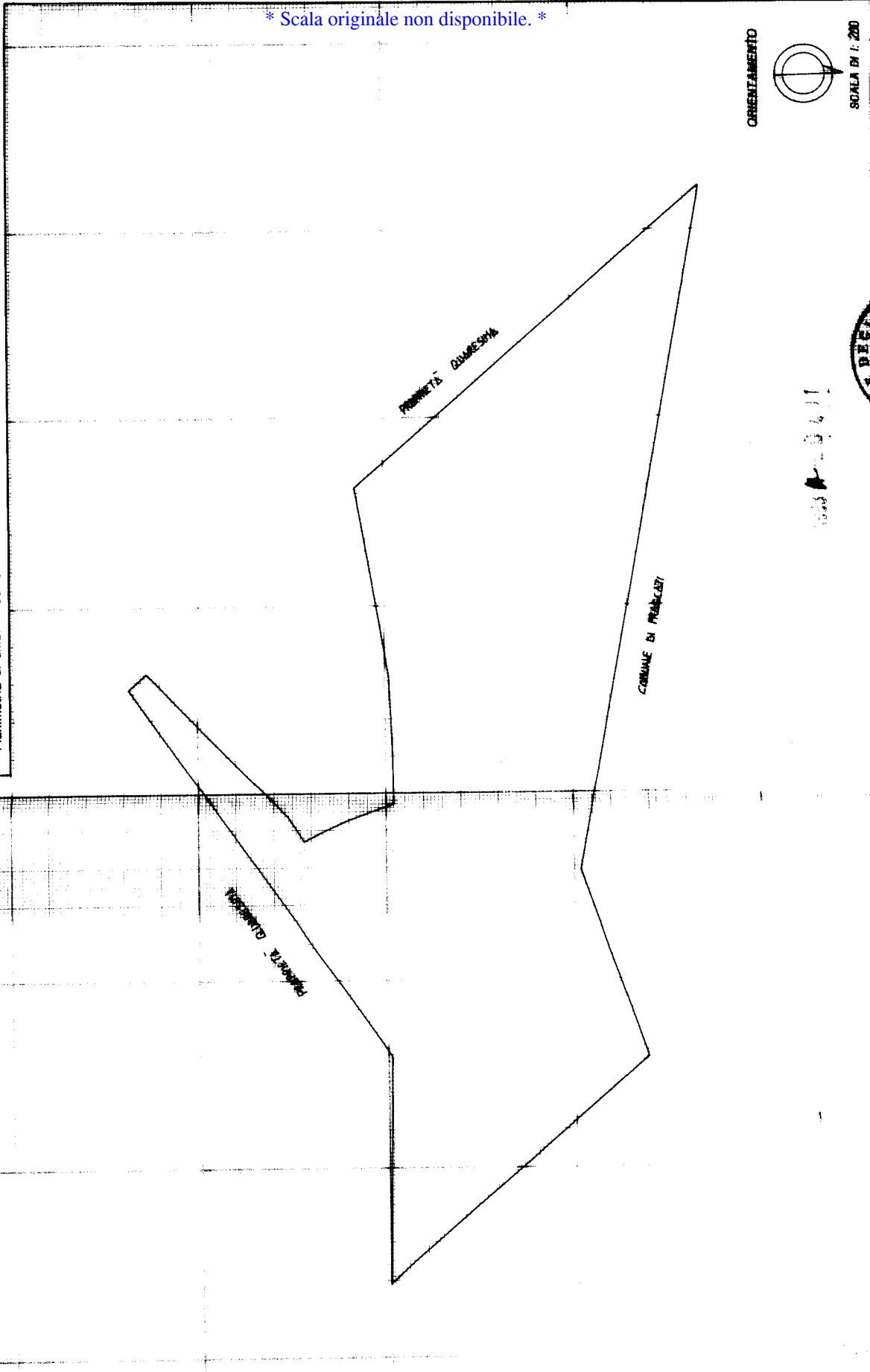
Compilata dal GEOM. LEVATI ANGELO  
(Titolo, cognome e nome)  
ANGELO LEVATI  
iscritto all'albo dei GEOMETRI  
della provincia di ROMA  
n. 493  
data 30.5.96 Firma Geom. Angelo Levati

RISERVATO ALL'UFFICIO

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;

MOD. AN (CEU)  
 LIBRE  
 000

MINISTERO DELLE FINANZE  
 DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RD.L. 13-4-1938, n. 852)  
 Planimetria di u.i.u. in Comune di **ARMA** via **DI VALLEINFERA** civ. **S.M.C.**



RESERVATO ALL'UFFICIO

SCALA DI 1:200

ORIENTAMENTO

1998

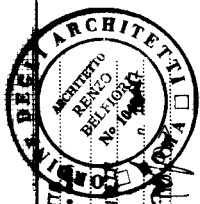
Compilata dal **ARCHITETTO RENZO BELFIORI** N. **451**

iscritto all'Albo de' **ARCHITETTI** della provincia di **ROMA** n. **451**

F. **1047** - Particella **451** Subalterna **1047**

Dichiarazione di N.C.   
 Denuncia di variazione

Identificativi catastali



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/10/2019 - Comune di ROMA (H501) - VIA DI VALLEINFERA



MODULARIO  
F. rig. rend. 497

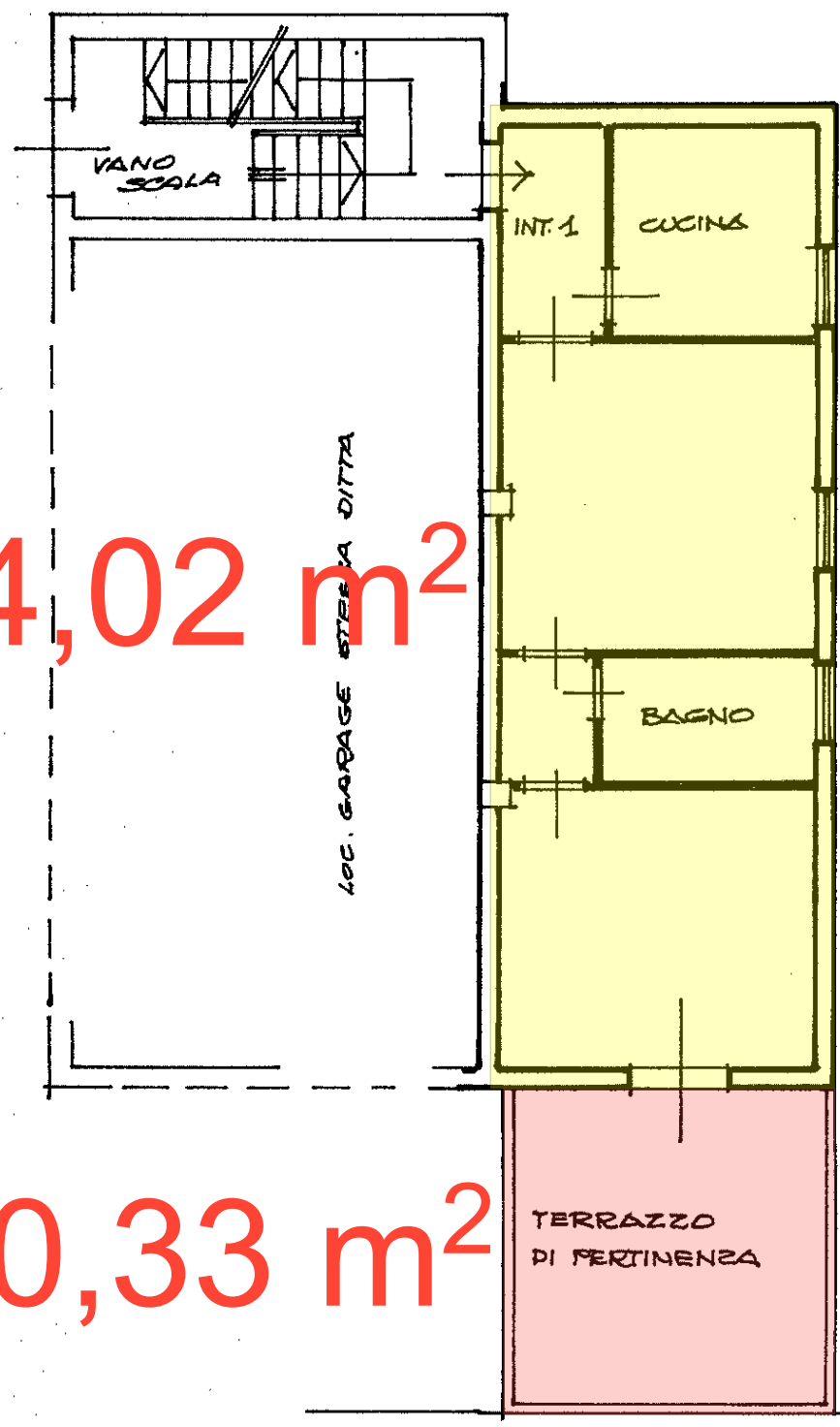


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

LIRE  
**500**

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



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

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

N.C.E.U.  
PARTICELLA  
9601970 664100  
06/01/96

**PIANO TERRA**

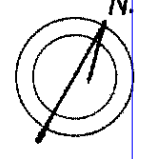
**INT. 1**

**H = m. 3.05**

**TERRAZZO  
DI PERTINENZA**

**VIA VALDERICE**

**ORIENTAMENTO**



**SCALA DI 1:100**

Dichiarazione di N.C.   
Ultima planimetria in atti Denuncia di variazione

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

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 04/06/1996 - Data: 19/06/2019 - n. T151966 - Richiedente: CLMPQL65M09H501P  
Totale schede catastali iscritte all'albo dgd **GEOMETRI** della provincia di **ROMA** n. **147** sub. **2**

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/06/2019 - Comune di ROMA (H501) - Foglio: 1034 - Particella: 147 - Subalterno: 2 -  
VIA DELLA FONTANA DEL FINOCCHIO n. 45 piano: T interno: 1;

&lt; Prec

1 di 999+

Succ &gt;



€ 160.000

€ 430/mese  
rata mutuo3 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

Balcone Giardino comune

## Costi

PREZZO

Vendita € 160.000 Mutuo da € 430/mese

## E cienza energetica

STATO Buono / Abitabile

RISCALDAMENTO Autonomo

CLASSE ENERGETICA B

INDICE DI PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE (EP<sub>GL,NREN</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%)

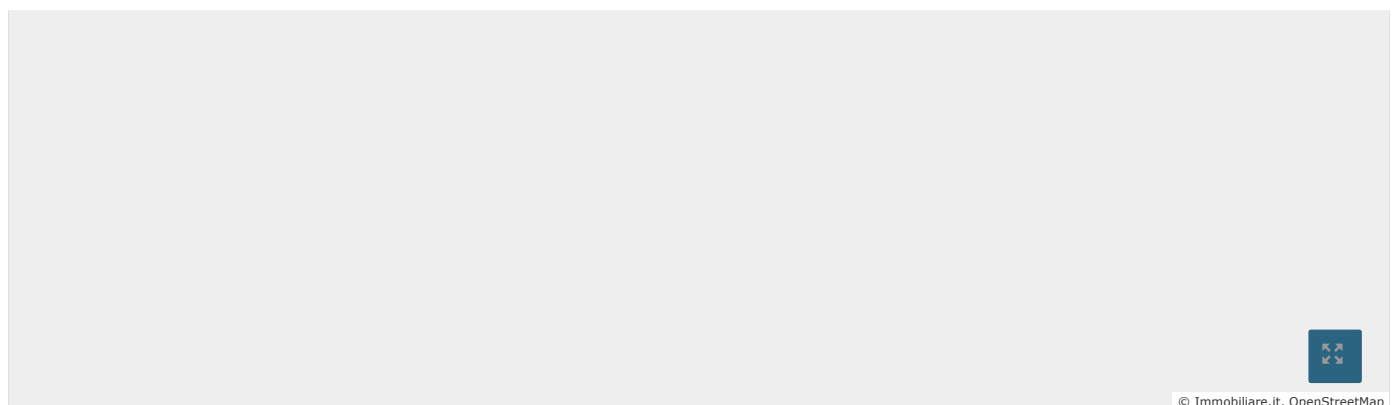
MUTUO  
€ 112.000 (70%)

Vuoi un preventivo personalizzato e gratuito?

[RICHIEDI CONSULENZA](#)

## Indirizzo e mappa

Via della Fontana del Finocchio 61, Roma - Fontana Candida



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](#)

 **INVIA 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!**

Opzioni aggiuntive

 **SEGNALA ERRORI**

 **STAMPA ANNUNCIO**

 **CONDIVIDI ANNUNCIO**

Altri annunci simili

**Vedi tutti**

|  |  |  |
|--|--|--|
| <br><b>NUOVO</b>  | <br><b>NUOVO</b>  | <br><b>NUOVO</b>   |
| <b>Appartamento in Vendita</b><br><b>Quadrilocale via Avola, Roma</b>  | <b>Appartamento in Vendita</b><br><b>Trilocale via dell'Osteria del Finocchio, Roma</b>  | <b>Appartamento in Vendita</b><br><b>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

© 2019 Immobiliare.it

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

Seguici su   

&lt; Prec

1 di 999+

Succ &gt;



€ 89.000

€ 239/mese  
rata mutuo2  
locali75 m<sup>2</sup>  
superficie1  
bagniT  
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> - <a href="#">vedi dettaglio</a> |
| 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            |

## Caratteristiche

Giardino privato Esposizione esterna

## 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>GL,NREN</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

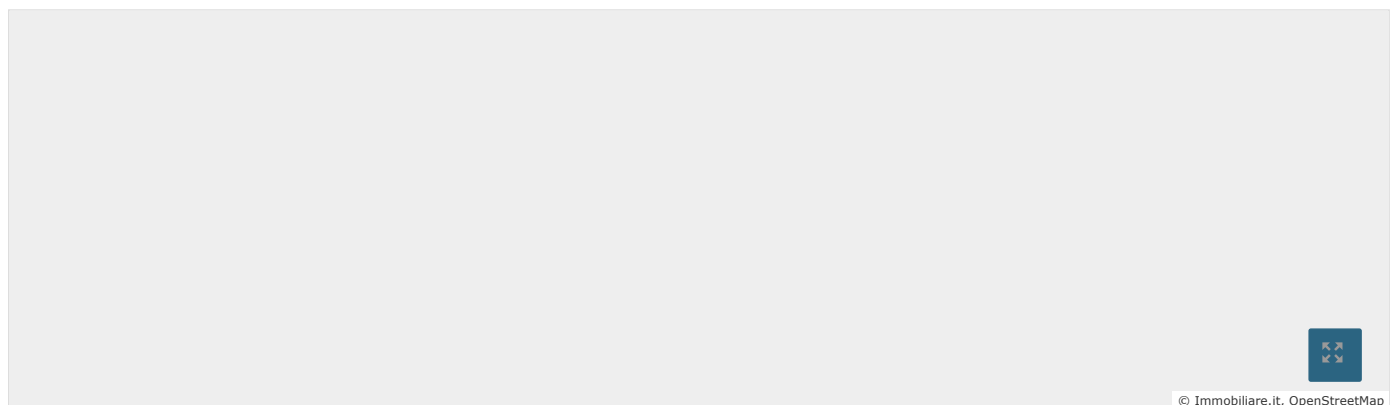
€ 62.300 (70%)

Vuoi 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 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**

#### 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 dei Cookie](#)

Seguici su   



Professionista  
VALORECASAgroup



VALORECASA Group  
Roma

0697631836  
Ref.: 01-109Zar



Nota personale

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

Borghesiana-Finocchio, Roma

109.000 €

80 m2 | 4 locali | 1° piano

### Caratteristiche specifiche

80 m<sup>2</sup> commerciali

4 locali

1 bagno

Balcone

### Costruzione

Piano 1

Buono stato

Costruito nel 1960

Classe energetica: in corso

### 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 06/20765879 - 06720766207."**

Posizione



1

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

---



Professionista  
D€G Servizi immobiliari



D€G Servizi immo...  
Roma

0670307108  
3936080100  
Annuncio: 177287..



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€G 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

06/2073229 - 393/6080100."

## 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**

# mettiamoci la faccia



Positivo



Sufficiente



Negativo

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

[Torna alla pagina di ricerca](#)

## 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**



# mettiamoci la faccia



Positivo



Sufficiente



Negativo

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

[Torna alla pagina di ricerca](#)

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<br>PIANURA ARRONE (XXX-XXXIII-XXXV-XXXVIII-XXXXIX-XL-XLI-<br>XLII-XLV)<br>Comuni di: ROMA (P) |                           |                         | REGIONE AGRARIA N°: 11<br>CITTA DI ROMA (I-<br>XLIII-XLIV)<br>Comuni di: ROMA (P) |              |
|---------------------|---------------------------------|--|---------------------------|-------------------------|---|--------------|
| COLTURA             | Valore<br>Agricolo<br>(Euro/Ha) | Sup. ><br>5%   | Coltura più<br>redditizia | Informazioni aggiuntive | Valore<br>Agricolo<br>(Euro/Ha)   | Sup. ><br>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*

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