



ISTITUTO NAZIONALE PER L'ASSICURAZIONE
CONTRO GLI INFORTUNI SUL LAVORO

CONSULENZA TECNICA PER L'EDILIZIA

**PERIZIA DI STIMA RELATIVA
ALLE UNITA' IMMOBILIARI SITUATE IN ROMA**

Piazza di Spagna, 35

Piazza Mignanelli n. 3



Roma, 28 MARZO 2014

L'estensore e Coordinatore Generale
Ing. Michele Candido MESCHINO

**PERIZIA DI STIMA RELATIVA
ALLE UNITA' IMMOBILIARI DI PROPRIETA' INAIL IN
Piazza di Spagna n. 35
Piazza Mignanelli n. 3**

La Consulenza Tecnica per l'Edilizia è stata incaricata dalla Direzione Centrale Patrimonio dell'Istituto Nazionale per l'Assicurazione contro gli Infortuni sul Lavoro, di procedere alla attuale valutazione delle unità immobiliari di proprietà dell'INAIL, inoptate e retrocesse dalla S.C.I.P., site in Roma nel complesso immobiliare con accesso da Piazza di Spagna 35 e da Piazza Mignanelli 3.

Nello specifico trattasi dell'alloggio individuato alla **scala A int. 6** e di due locali deposito, uno situato al piano interrato su lato Piazza Mignanelli, **int. 7 scala C**, ed un deposito sito al piano primo della **scala B interno R1**.

Per l'espletamento della perizia di stima, si è proceduto al sopralluogo degli immobili interessati in data 20.02.2014, così da accertare le caratteristiche più salienti della zona e le qualità specifiche dell'edificio e delle singole unità immobiliari da porre in vendita singolarmente, assumendo le notizie ritenute all'uopo utili e necessarie.

Sono state inoltre svolte le opportune indagini di natura tecnico-economica, anche presso operatori ed agenzie specializzate nel settore immobiliare, allo scopo di individuare lo specifico mercato omogeneo entro il quale far ricadere l'immobile in esame e raccogliere gli elementi necessari alla determinazione del più probabile valore di mercato da attribuire alle unità immobiliari in questione.

1. Considerazioni generali

1.1 Scopo della stima

L'incarico riguarda l'individuazione, all'attualità, del più probabile valore di mercato da attribuire alle unità immobiliari in argomento, comprese le pertinenze, considerate libere da vincoli locatizi, ai fini della sua messa all'asta nell'ambito della dismissione di parte del patrimonio immobiliare dell'I.N.A.I.L., attuale proprietario, inoptate e retrocesse dalla S.C.I.P., ai fini della vendita con procedura d'asta.

1.2 Documentazioni acquisite per le 2 unità oggetto di stima

Visura catastale per immobile

Visura estratto di mappa catastale

Planimetrie catastali delle u.i. (da archivio)

Schede valutative delle u.i. e relative pertinenze, compilate dall'Agenzia del Territorio in occasione delle stime effettuate nel 2005 per la S.C.I.P.

1.3 Metodo di stima

La stima SINTETICA è stata effettuata attraverso l'individuazione del valore unitario medio commerciale e la superficie commerciale della parte residenziale e delle parti accessorie dell'appartamento (balconi, cantine, giardini esclusivi, ecc.).

La superficie commerciale di ogni unità immobiliare è stata ricavata dalla documentazione messa a disposizione, determinando le superfici lorde ed applicando alle stesse opportuni coefficienti per tenere conto delle specifiche caratteristiche intrinseche di destinazione, di esposizione o orientamento, di prospetto o panoramicità, di piano, di luminosità, di funzionalità globale, ecc.

1.4 Situazione urbanistica

Per la coerenza degli immobili con le norme di Piano Regolatore, occorre precisare che tale immobile è individuato nel più esclusivo centro storico di Roma quale unicum delimitato da Piazza di Spagna e Piazza Mignanelli posto a ridosso di Trinità dei Monti, di edificazione storica e pertanto da ritenere non in contrasto con gli strumenti urbanistici.

1.5 Situazione Catastale

In relazione alla situazione catastale si è preso atto di quanto contenuto nelle visure catastali e nelle schede delle singole unità urbane compilate dall'Agenzia del Territorio e allegate alla presente, per la distinta delle singole particelle e degli identificativi fiscali.

Il giudizio estimativo di seguito espresso presuppone pertanto il pieno rispetto delle vigenti norme in materia di aggiornamento degli atti catastali.

1.6 Vincoli, servitù, oneri

Per quanto rilevabile dall'esame a vista e dalla documentazione fornita non risultano vincoli, servitù, oneri, gravami e qualsivoglia altro aspetto che possa ritenersi pregiudizievole al diritto di proprietà.

1.7 Funzionalità degli impianti

E' stata rilevata a vista la presenza degli impianti, verificandone sommariamente il funzionamento. Stante la vetustà del fabbricato, si ritiene scarso il loro grado di adeguamento alla normativa vigente.

1.8 Classificazione energetica

Per quanto riguarda la classe energetica delle unità immobiliari, ai sensi del D. Lgs. 59/2011, possono essere considerate di classe G, ma servirà ottenere, prima dell'asta, il relativo attestato (APE: attestato di prestazione energetica).

1.9 Contratti di locazione

Non si è entrati nel merito dei contratti di locazione in essere, in quanto nessuna documentazione in merito è stata fornita. Dal sopralluogo e dalle notizie assunte, l'unità immobiliare abitativa risulta occupata.

In ogni caso la valutazione degli immobili viene effettuata come se fossero liberi e disponibili.

2. DESCRIZIONE E IDENTIFICAZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

2.1 Caratteristiche estrinseche

Il complesso edilizio nel quale sono ubicate le unità immobiliari da valutare è composto da un unico corpo di fabbrica con tre scale (A, B e C), di accesso dal cortile interno, a sua volta collegato con il civico Piazza di Spagna 35. La scala C ha il collegamento anche da Piazza Mignanelli. Ai piani terra e ammezzato sono situate le attività commerciali, ai piani superiori le abitazioni.

L'edificio è servito ottimamente da mezzi di trasporto pubblico, ma ricade all'interno di una zona a traffico limitato, con notevole difficoltà di parcheggi.

La zona è caratterizzata dalla presenza di un'intensa attività commerciale e turistica, ed altre strutture ricinali posti nelle immediate vicinanze.

L'area risulta di notevole interesse storico-culturale, con numerosi monumenti e luoghi di interesse artistico e la presenza di teatri e luoghi di culto.

L'immobile in cui è ubicato l'alloggio si articola dai quattro piani fuori terra ed è servito da un corpo scala con ascensore ed ha accesso dal cortile che è collegato dal civico 35 di Piazza di Spagna. La cantina è con accesso sia da Piazza Mignanelli che dal cortile citato (scala C). Il locale deposito è accessibile dal cortile e quindi dalla scala B.

L'immobile esternamente risulta in uno stato di conservazione *normale* ma sono state recentemente ristrutturate le scale, l'androne e l'ascensore di recente installazione.



Vista del complesso immobiliare prospetto Piazza di Spagna-Piazza Mignanelli



Ingresso da Piazza di Spagna 34 per accesso al cortile



Portone di Ingresso dal cortile

2.2 Caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari

Le unità immobiliari di proprietà dell'INAIL, retrocesse dalla S.C.I.P., per le quali è stato richiesto l'aggiornamento del valore di mercato ai fini di vendita con procedura d'asta sono indicate nella sottostante tabella, distinte catastalmente al foglio 470, particelle 344-345.

Interno	Scala	Piano	Foglio	SUB	SUB
6	A	4	470	344	18
R1	B	1	470	344	520
7	C	S1	470	345	520

L'unità immobiliare principale (alloggio), come indicato in precedenza, è ubicata in un corpo di scala (scala A) composto da quattro piani fuori terra, con ascensore.

Sotto l'aspetto costruttivo ed architettonico, l'edificio presenta caratteristiche proprie degli immobili storici dell'area di Piazza di Spagna, ravvisabili diffusamente anche negli altri stabili ubicati nel centro di Roma. Il portone d'ingresso è in legno con vetrature, l'androne si presenta con volte a vela, le scale e i pianerottoli sono recentemente ristrutturati e l'ascensore è di recente installazione.

2.3 Caratteristiche costruttive delle finiture e degli impianti

L'edificio presenta struttura portante dell'epoca, con murature portanti in mattoni pieni e le pareti interne in laterizi forati.

Le facciate prospicienti la corte interna risultano semplicemente intonacate e tinteggiate. Quelle esterne, dell'edificio nel suo complesso, sono caratterizzate da cornici e modanature che conferiscono un certo prestigio storico, pur se l'alloggio in esame ricade tra due cortili interni senza particolari pregi.

Le facciate (esterne ed interne) presentano uno stato manutentivo normale.

L'edificio dispone di impianto di riscaldamento centralizzato, con radiatori in ghisa nelle abitazioni, impianto idrico con autoclave, impianto elettrico (recentemente messo a norma nelle parti condominiali), adduzione gas metano per usi domestici e impianto ascensore.

2.4 Caratteristiche dell' alloggio

L'unità immobiliare oggetto di stima ha una consistenza di quattro vani utili, più servizi semplici. E' stata inserita una parete di separazione in legno restringendo l'ampio soggiorno per ricavare una camera da letto. Va segnalato che alcuni ambienti sono di altezza netta ridotta (255 cm.)

A seguito di apposito sopralluogo è stato riscontrato quanto segue (come documentato anche nella documentazione fotografica):

- pavimenti degli ambienti in marmette di graniglia, con porzioni in parquet, generalmente in cattivo stato ed alcuni parti sovrapposte e rinnovate;
- scala di accesso rivestita in marmo
- rivestimenti nella cucina e nei bagni in ceramica, di tipo eterogeneo;
- finestre in legno verniciato e vetro, con persiane esterne in legno (in cattive condizioni);
- porte interne costituite da bussole in legno bugnato e verniciato;
- portoni d'accesso all'alloggio in legno.

Impianto elettrico datato e non a norma, impianto idrico interno vetusto.

2.5 Caratteristiche dei locali deposito al piano primo scala B ed all'interrato scala C

Sono locali di sgombero di forma regolare e finiture proprie per l'uso.

2.6 Stato di manutenzione dell'unità immobiliare abitativa

Da quanto riscontrato in sede di sopralluogo, l'alloggio può definirsi "da ristrutturare" sia nelle componenti edili che impiantistiche.