



ISTITUTO NAZIONALE PER L'ASSICURAZIONE
CONTRO GLI INFORTUNI SUL LAVORO

CONSULENZA TECNICA PER L'EDILIZIA

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

**Via del Corso 112,
(Largo San Carlo al Corso)
sc. A int. 8-9-10-12-14**



Roma, 23 aprile 2014

L'estensore e Coordinatore Generale
Ing. Michele Candido MESSCHINO

**PERIZIA DI STIMA RELATIVA
ALLE UNITA' IMMOBILIARI DI PROPRIETA' INAIL IN
Via del Corso 112,
(Largo San Carlo al Corso)
sc. A int. 8-9-10-12-14**

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, inoptata e retrocessa dalla S.C.I.P., sita in Roma Via del Corso 112 (L.go San Carlo al Corso) interni 8-9-10-12-14, ai fini della vendita con procedura d'asta.

Per l'espletamento della perizia di stima, si è proceduto al sopralluogo dell'immobile, 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 5 unità immobiliari in argomento, 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.

1.2 Documentazioni acquisite per le unità oggetto di stima

Visura catastale per immobile

Visura estratto di mappa catastale

Planimetrie catastali delle u.i. e delle relative pertinenze

Schede valutative delle u.i. e relative pertinenze, compilate dall'Agenzia del Territorio in occasione delle stime effettuate nel 2004 per la S.C.I.P.

1.3 Metodo di stima

La stima 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 individuato su Via del Corso in prossimità di Piazza del Popolo, Via Frattina e Trinità dei Monti.

Per quanto attiene all'aspetto urbanistico e costruttivo il plesso immobiliare in parola risale all'edificazione storica su via del Corso.

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, 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. Le unità risultano occupate e sono state acquisite notizie riguardo a contenziosi con gli inquilini con procedure di sfratto in corso di esecuzione. **In ogni caso la valutazione sarà fatta nell'ipotesi di unità immobiliari libere.**

2. DESCRIZIONE E IDENTIFICAZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

2.1 Caratteristiche estrinseche

Il complesso edilizio nel quale sono ubicate le **5 unità immobiliari** da valutare è composto da un unico corpo di fabbrica, con due lati adiacenti ad altre proprietà e il prospetto principale su Via del Corso, con il retrostante su cortili interni. A piano terra sono ubicati negozi e dal portone di ingresso su Via del Corso 122 si accede al vano scala retrostante (con ascensore) per l'accesso ai cinque piani dell'edificio. L'edificio è contraddistinto al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio di mappa 470, particella 160.

L'edificio è ubicato in zona centralissima, delimitata dal fiume Tevere, dal Parco del Pincio, Piazza Venezia e Piazza del Popolo, a ridosso del "tridente", costituito da Via del Babuino, Via di Ripetta e Via del Corso.

La parte più a sud del rione, che gravita intorno a Piazza della Fontanella Borghese, fu edificata nel periodo rinascimentale. Mentre la restante parte si consolidò tra il "600 e il "700 con i pregevoli interventi urbanistici di Piazza del Popolo e Piazza di Spagna.

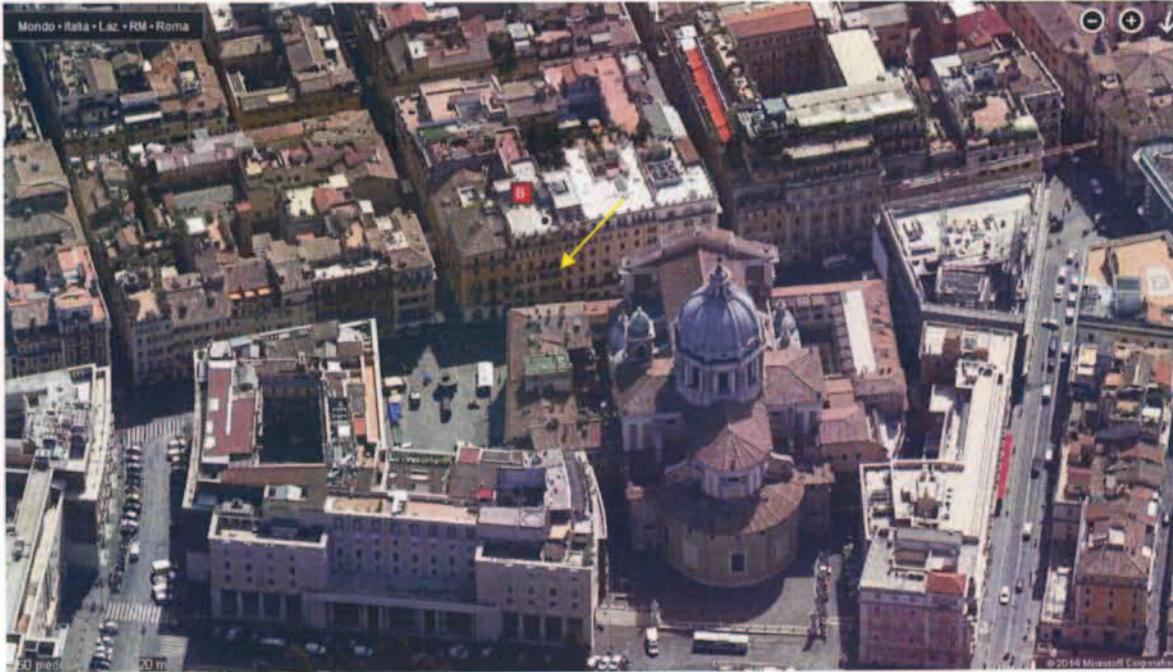
Attualmente il rione è molto vitale e presenta un equilibrato rapporto tra residenze e terziario.

La zona è caratterizzata dalla presenza di un'intensissima attività commerciale e turistica, che si presenta ricca di negozi di ogni genere, laboratori orafi, mobiliari ed artigianato di grande pregio.

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 sono ubicate le unità immobiliari oggetto di valutazione si articola su cinque piani fuori terra con copertura piana sulla quale sono ubicati i volumi tecnici.

L'immobile risulta con il prospetto esterno che presenta cadute di intonaci dai cornicioni e dai balconi.



AMBITO URBANO