

**ALLE UNITA' IMMOBILIARI SITUATE IN ROMA**  
*Largo Arenula, 34*



**Interno n. 1**  
**e cantina**

**ROMA Largo Arenula, 34**

La Consulenza Tecnica per l'Edilizia, su richiesta della Direzione Centrale Patrimonio dell'Istituto Nazionale per l'Assicurazione contro gli Infortuni sul Lavoro, ha proceduto alla valutazione attuale delle 4 (quattro) unità immobiliari di proprietà INAIL, **site in Roma in Largo Arenula 34, interni 1, 6, 8 e 14.**

Per l'espletamento della perizia di stima, si è proceduto al sopralluogo degli immobili interessati in data 14.06.2012, 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.

#### **1.4 Situazione urbanistica**

Per la coerenza degli immobili con le norme di Piano Regolatore, occorre precisare che tale immobile è individuato nel centro storico di Roma nel rione Pigna in prossimità del Lungo Tevere a ridosso di Largo Argentina con brevi collegamenti viari con le più rinomate e famose vie di Roma. Per quanto attiene all'aspetto urbanistico e costruttivo il plesso immobiliare in parola risale agli inizi dello scorso secolo e pertanto antecedente al 2.09.1967. Pertanto, nell'esprimere il giudizio di stima, si sono considerate le porzioni immobiliari nello stato di fatto in cui esse versano, ritenendole coerenti con le norme urbanistiche vigenti sia a livello nazionale che comunale.

#### **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 e si è proceduto ad esame di conformità con esito sostanzialmente favorevole.

#### **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 l'età 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) redatto secondo il DPR 75/2013 entrato in vigore il 12/7/2013, che impone l'obbligo

di determinarne il valore numerico espresso in kwh/anno x m<sup>2</sup> per il riscaldamento invernale e la produzione di a.c.s..

### **1.9 Contratti di locazione**

Non si è entrati nel merito dei contratti di locazione in essere, in quanto nessuna documentazione è stata fornita ed esaminata. Nella descrizione generale delle unità immobiliari è stata comunque riportata l'indicazione di quelle riscontrate come occupate all'atto del sopralluogo.

## **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 fabbricato, il cui perimetro è delimitato sui tre lati da Via di Sant.'Anna, Via dei Barbieri e Largo Arenula, sul quale è posizionato il portone di ingresso.

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

La zona è caratterizzata anche dalla presenza di un'intensa attività commerciale e di altre strutture rionali, poste nelle immediate vicinanze.

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

L'edificio si articola su sette piani fuori terra ed uno entrotterra ed è servito da un corpo scala con ascensore.

Al piano S1 seminterrato sono allocate le cantine di pertinenze delle U.I. agli interni 1 e 14, mentre il settimo piano è un terrazzo di copertura praticabile con accesso dal terrazzo ad uso condominiale del sesto piano.

L'immobile risulta in uno stato di conservazione normale esternamente e nelle parti comuni interne.

L'edificio residenziale insiste su un terreno di forma trapezoidale, identificato al Catasto Terreni di Roma al foglio 491 particella 102, occupato quasi interamente dall'edificio.

Le unità immobiliari da stimare, come indicato in precedenza, sono ubicate in un corpo di scala composto da sette piani fuori terra, con ascensore, un piano cantinato e servizio di portineria.

Sotto l'aspetto costruttivo ed architettonico, l'edificio presenta caratteristiche proprie degli immobili realizzati nei primi anni del secolo scorso, ravvisabili diffusamente anche negli altri stabili ubicati nel centro di Roma.

Il portone d'ingresso è in legno massiccio, l'androne si presenta con soffitto decorato, le scale e i pianerottoli sono recentemente ristrutturati e l'ascensore è di recente installazione.

di determinarne il valore numerico espresso in kwh/anno x m<sup>2</sup> per il riscaldamento invernale e la produzione di a.c.s..

### **1.9 Contratti di locazione**

Non si è entrati nel merito dei contratti di locazione in essere, in quanto nessuna documentazione è stata fornita ed esaminata. Nella descrizione generale delle unità immobiliari è stata comunque riportata l'indicazione di quelle riscontrate come occupate all'atto del sopralluogo.

## **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 fabbricato, il cui perimetro è delimitato sui tre lati da Via di Sant.'Anna, Via dei Barbieri e Largo Arenula, sul quale è posizionato il portone di ingresso.

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

La zona è caratterizzata anche dalla presenza di un'intensa attività commerciale e di altre strutture rionali, poste nelle immediate vicinanze.

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

L'edificio si articola su sette piani fuori terra ed uno entroterra ed è servito da un corpo scala con ascensore.

Al piano S1 seminterrato sono allocate le cantine di pertinenze delle U.I. agli interni 1 e 14, mentre il settimo piano è un terrazzo di copertura praticabile con accesso dal terrazzo ad uso condominiale del sesto piano.

L'immobile risulta in uno stato di conservazione normale esternamente e nelle parti comuni interne.

L'edificio residenziale insiste su un terreno di forma trapezoidale, identificato al Catasto Terreni di Roma al foglio 491 particella 102, occupato quasi interamente dall'edificio.

Le unità immobiliari da stimare, come indicato in precedenza, sono ubicate in un corpo di scala composto da sette piani fuori terra, con ascensore, un piano cantinato e servizio di portineria.

Sotto l'aspetto costruttivo ed architettonico, l'edificio presenta caratteristiche proprie degli immobili realizzati nei primi anni del secolo scorso, ravvisabili diffusamente anche negli altri stabili ubicati nel centro di Roma.

Il portone d'ingresso è in legno massiccio, l'androne si presenta con soffitto decorato, le scale e i pianerottoli sono recentemente ristrutturati e l'ascensore è di recente installazione.

### **2.3 Caratteristiche costruttive, delle finiture e degli impianti comuni**

L'edificio presenta struttura portante in muratura piena e solai misti in laterizio e putrelle di acciaio. Le murature esterne sono costituite da mattoni pieni, le pareti interne da laterizi forati.

Le facciate prospicienti la corte interna, semplicemente intonacate e tinteggiate (compresi i parapetti dei balconi), presentano aspetto più dimesso rispetto alle facciate esterne.

Le facciate esterne presentano uno stato manutentivo normale.

L'edificio dispone di impianto di riscaldamento centralizzato (alimentato a gas metano), 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 (con ultima fermata al sesto piano).

### **2.4 Caratteristiche degli alloggi**

Le unità immobiliari oggetto di stima hanno una consistenza che varia da quattro vani utili a undici vani , più servizi multipli.

In gran parte delle unità prese in esame sono ancora presenti i materiali originali:

- pavimenti degli ambienti in marmo alla veneziana, generalmente in discreto stato;
- rivestimenti nelle cucine e nei bagni in ceramica, di tipo eterogeneo e con altezze variabili;
- pavimenti dei balconi in piastrelle di graniglia;
- finestre in legno verniciato e vetro, con avvolgibili in legno (parzialmente sostituiti con nuove serrande in pvc);
- porte interne costituite da bussole in legno tamburato e verniciato;
- portoni d'accesso agli alloggi in legno, alcuni con blindatura.

Tali materiali sono stati rilevati tutti all'interno 14 durante il sopralluogo.

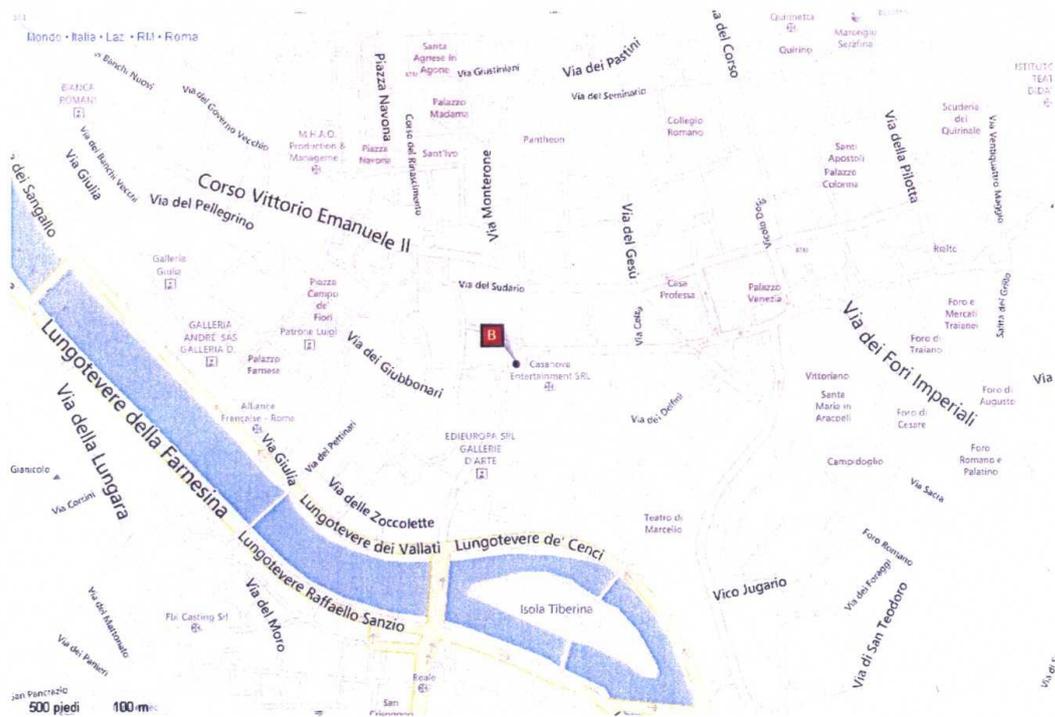
Per le unità immobiliari all'interno 6 non si è potuto procedere ad uno accesso causa indisponibilità del locatario, mentre quelle agli interni 1 e 8 risultavano inaccessibili nel 2012 per sigillo di sequestro da parte della magistratura.

### **2.5 Caratteristiche delle cantine**

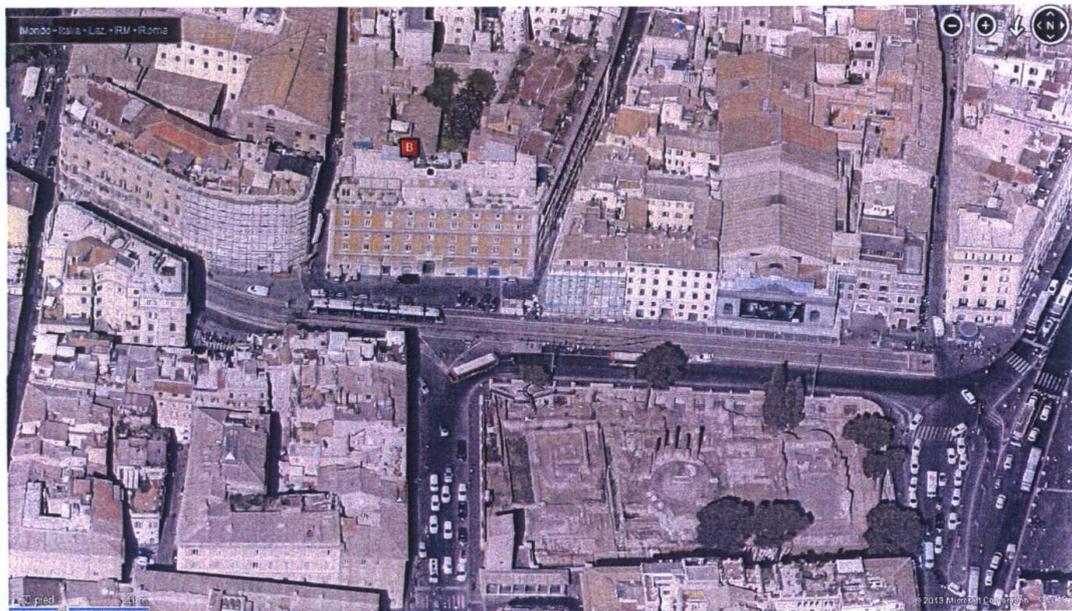
Le cantine di pertinenza degli alloggi, catastalmente annesse agli stessi, sono ubicate al piano interrato e presentano normali caratteristiche di accessibilità e di forma.

### **2.6 Stato di manutenzione dell'unità immobiliare**

Pur tenendo conto della sua vetustà, gli appartamenti possono essere complessivamente considerati in mediocre stato di conservazione, poiché il loro degrado è stato solo in parte rallentato da qualche intervento manutentivo di tipo ordinario.



AMBITO URBANO



AMBITO URBANO

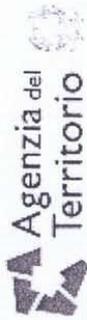


**Scala di accesso alle unità immobiliari**



**Vista dal terrazzo**





# Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 25/06/2012

Data: 25/06/2012 - Ora: 17.54.52

Fine

Visura n.: T455069 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ROMA ( Codice: H501) Provincia di ROMA
Catasto Fabbricati	Foglio: 491 Particella: 102 Sub.: 501

## Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza
1		491	102	501	1	1	A/4	3	4 vani	Euro 816,00
Indirizzo	LARGO ARENULA n. 34 piano: 1-2 interno: 1;									
Annotazioni	classamento proposto con decori i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)									

## INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	ISTITUTO NAZIONALE PER L' ASSICURAZIONE CONTRO GLI INFORTUNI SUL LAVORO			
1			01165400589*	(1) Proprietà per 1000/1000

Rilasciata da: Servizio Telematico

INTERNO 1

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

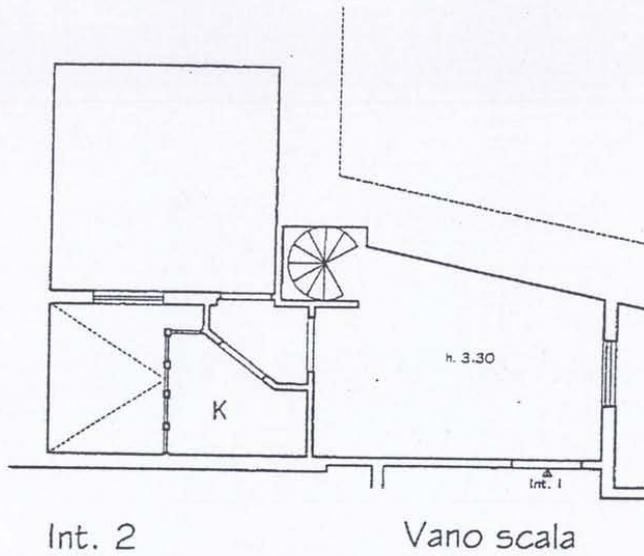
INT. 1

Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Roma

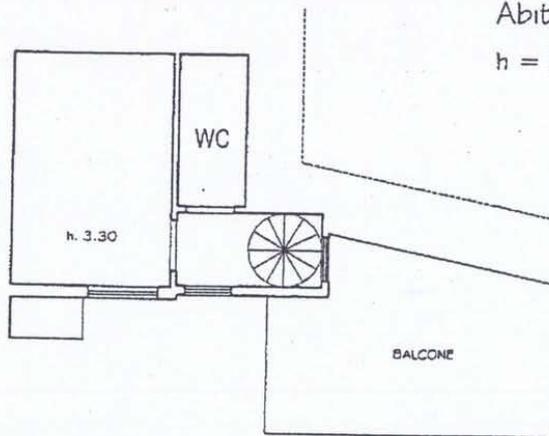
Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma	
Largo Arenula _____ civ. 34	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Patrizi Claudio
Foglio: 491	Iscritto all'albo:
Particella: 102	Geometra Dipendente Pubblico
Subalterno: 501	Prov. _____ N. _____

cheda n. 1      Scala 1:100

Piano Primo  
Abitazione  
h = 3,30



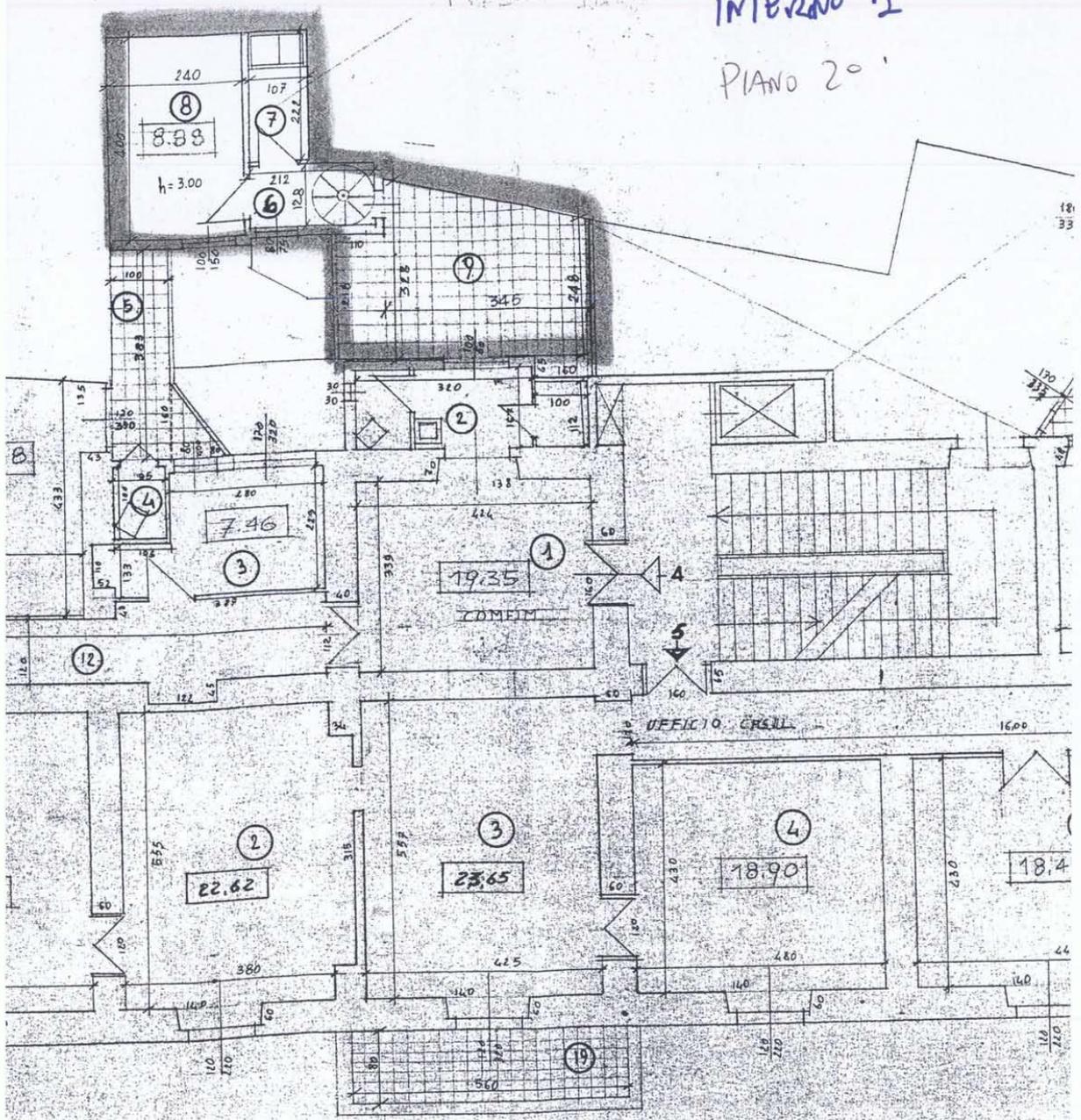
Piano Secondo  
Abitazione  
h = 3,30



Fractions Jungs

INTERNO 1

PIANO 2°



18  
33

120  
33

UFFICIO CRULL

19.35  
COMEDIN

22.62

23.65

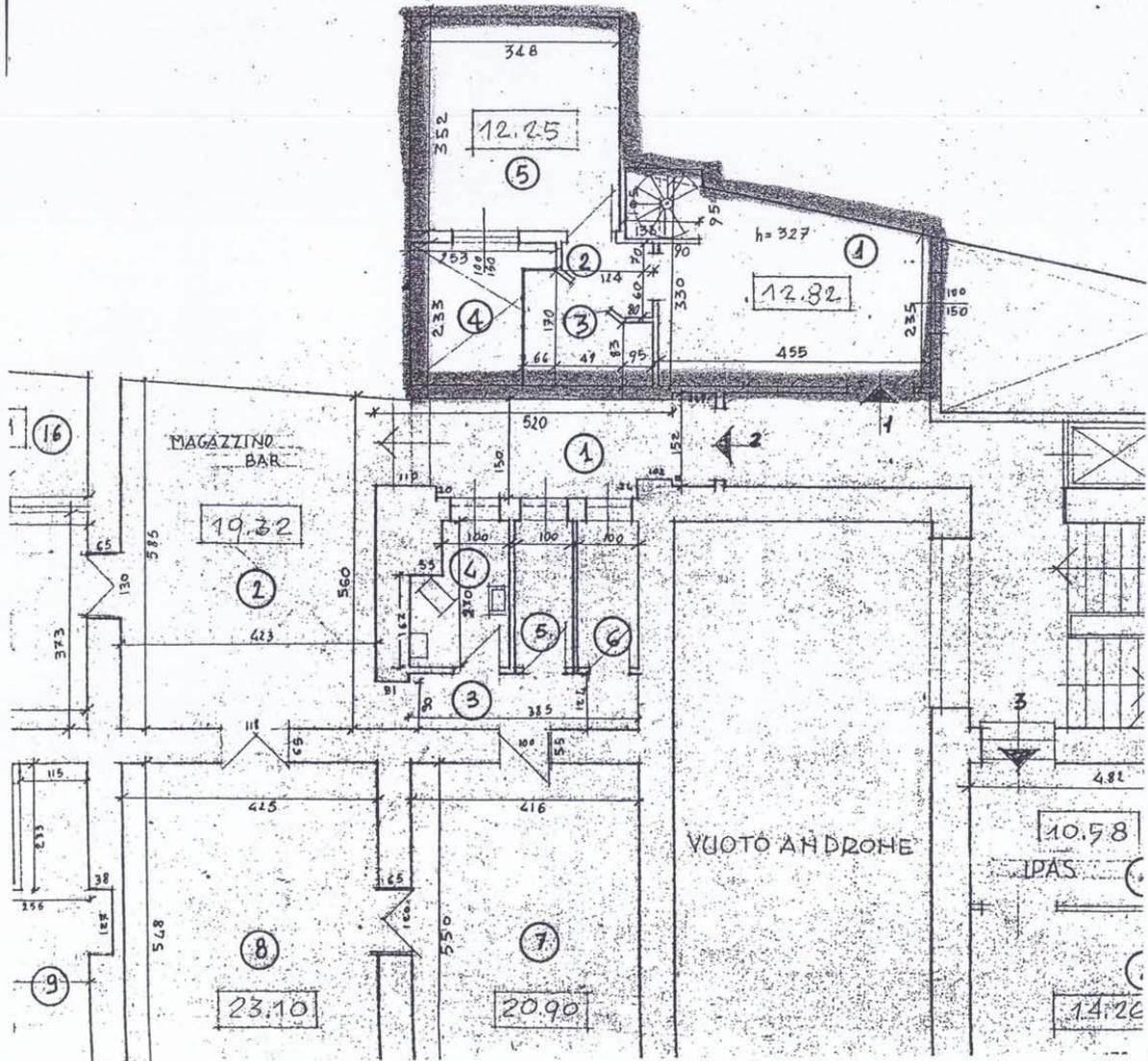
18.90

18.4

8.58

h = 3.00

INTERNO 1



PIANO 1°

di presentazione: 20/03/1998 - Data: 05/09/2003 - Certificato n.828547 - Richiesta n.1028477

Scheda n. 1  
F. rig. ren. 497

Formato acquisito al 31/08/2003 - Fatt. di scala: 1:1



DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

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

MOD. BN (CEI)

LIRE  
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di ROMA via LARGO ARENULA civ. 34

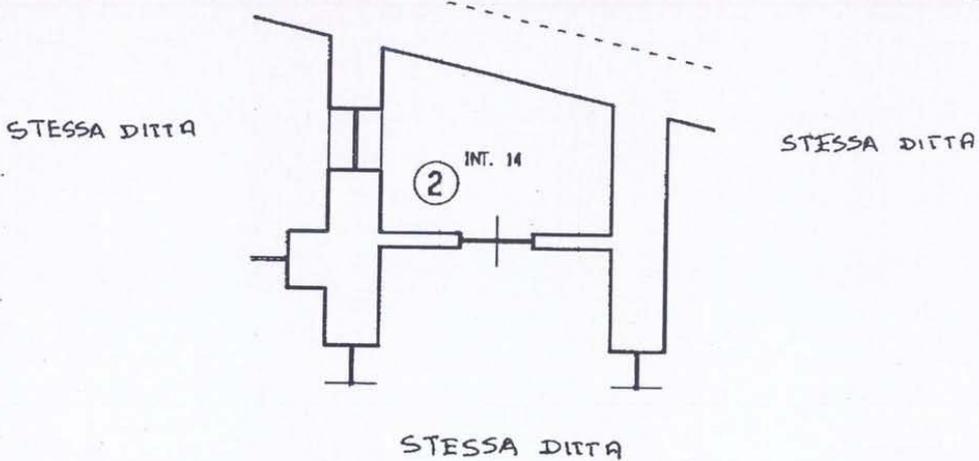
INT. 1  
CANTINA

piano S1

H = 3.00

CANTINA n.2.

VIA MONTE FARINA

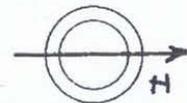


Prot. (Mod.8) n. 750547/19

Volture c/o U.I.U. n° \_\_\_\_\_

IMPORTO € \_\_\_\_\_

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 100

Variazione di N.C.   
Annullamento di variazione

Compilata dall' ING. LA FAUCI GASPARI

(Titolo, cognome e nome)

DIRETTORE TERRIT.

Iscritto all'albo degli ING.

della provincia di ROMA n. 11110

data 2/6/97 Firma L. La Fauci



RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali  
91  
n. 02 sub. 514

Agenzia del Territorio  
 Ufficio Provinciale di Roma  
 Scheda valutativa unità immobiliare (Abitazione)

INT. 1

IDENTIFICATIVI	ENTE	CODICE	CITTA'	INDIRIZZO		
	INAIL	2232	ROMA	LARGO ARENULA, 34		
DENOMINAZ. EDIFICIO	SCALA	PIANO	INT.	FOGLIO	PART.	SUB.
		1 - 2	1	491	102	501

CONSISTENZE	TIPOLOGIA	DETTAGLIO	MQ (CATASTO)	MQ (MISURE)	K RAGG.	MQ RAGG.	
	SUPERFICI COPERTE	locali principali		50,00		1	50,00
		accessori diretti comunicanti				0,50	
		accessori indiretti comunicanti				0,25	
		<b>totale superfici coperte</b>		50,00			50,00
	SUPERFICI SCOPERTE	balconi/terrazzi (primi 25 mq)		13,00		0,25	3,25
		terrazzi (oltre i primi 25 mq)				0,10	
		giardini (primi mq)				0,10	
		giardini (oltre i primi mq)				0,02	
		<b>totale superfici scoperte</b>		13,00			3,25
<b>TOTALE CONSISTENZE IN MQ COMMERCIALI RAGGUAGLIATI: C =</b>						<b>53,25</b>	

CONSISTENZE DI PRIMA FASE IN MQ COMMERCIALI RAGGUAGLIATI

VALORI	COEFFICIENTI CORRETTIVI			
	$K_p$ = COEFFICIENTE DI PIANO	<input style="width: 50px;" type="text" value="0,96"/>	$K_o$ = COEFFICIENTE DI ORIENTAMENTO	<input style="width: 50px;" type="text" value="1,00"/>
	$K_c$ = COEFFICIENTE DI CONSISTENZA	<input style="width: 50px;" type="text" value="1,10"/>	$K_T$ = COEFFICIENTE CORRETTIVO TOTALE (1)	<input style="width: 50px;" type="text" value="0,9504"/>
	$K_a$ = COEFFICIENTE DI AFFACCIO	<input style="width: 50px;" type="text" value="0,90"/>	$K_{sm}$ = COEFFICIENTE DI STATO MANUTENTIVO (2)	<input style="width: 50px;" type="text"/>
	VALORI DI MERCATO			
	$V_c$ = VALORE CARATTERISTICO EDIFICIO €/MQ	<input style="width: 50px;" type="text" value="5.200,00"/>	$V_p = K_T \times V_c$ = VALORE PARAMETRICO U.I.U. €/MQ	<input style="width: 50px;" type="text" value="4.942,08"/>
VALORE DI MERCATO =	$C$ <input style="width: 50px;" type="text" value="53,25"/>	$\times$ $V_p$ <input style="width: 50px;" type="text" value="4.942,08"/>	= € <input style="width: 50px;" type="text" value="263.165,76"/>	
VALORE DI MERCATO (3) =	$C$ <input style="width: 50px;" type="text"/>	$\times$ $V_p$ <input style="width: 50px;" type="text"/>	$\times$ $K_{sm}$ <input style="width: 50px;" type="text"/>	

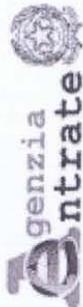
**Agenzia del Territorio**  
**Ufficio Provinciale di Roma**  
 Scheda valutativa unità immobiliare (pertinenze)

INT. 1 - CANTINA

<b>IDENTIFICATIVI</b>	ENTE	CODICE	CITTA'	INDIRIZZO			
	INAIL	2232	ROMA	LARGO ARENULA, 34			
	DENOMINAZ. EDIFICIO	SCALA	PIANO	INT.	FOGLIO	PART.	SUB.
			S/1	2	491	102	514

<b>CONSISTENZE</b>	<b>TIPOLOGIA</b>	<b>DETTAGLIO</b>	MQ (CATASTO)	MQ (MISURE)	K RAGG.	MQ RAGG.
		Locale di deposito	17,00		0,35	5,95
	SUPERFICI COPERTE					
	<b>totale superfici coperte</b>		<b>17,00</b>			<b>5,95</b>
	SUPERFICI SCOPERTE					
	<b>totale superfici scoperte</b>					
<b>TOTALE CONSISTENZE IN MQ COMMERCIALI RAGGUAGLIATI: C =</b>						<b>5,95</b>
CONSISTENZE DI PRIMA FASE IN MQ COMMERCIALI RAGGUAGLIATI						<input type="text"/>

<b>VALORI</b>	V <sub>p</sub> = VALORE PARAMETRICO UNITA' IMMOBILIARE URBANA		€/MQ	<input type="text" value="5.200,00"/>		
	VALORE DI MERCATO	=	<input type="text" value="5,95"/>	x	<input type="text" value="5.200,00"/>	= €



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastali

**Visura storica per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/12/2013

Data: 20/12/2013 - Ora: 11.16.43  
Visura n.: T82817 Pag: 1

Segue

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di ROMA ( Codice: H501)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di ROMA Foglio: 491 Particella: 102 Sub.: 514
<b>INTESTATO</b>	
1	ISTITUTO NAZIONALE PER L' ASSICURAZIONE CONTRO GLI INFORTUNI SUL LAVORO (1) Proprieta' per 1000/1000 01165400589*

**Unità immobiliare dal 12/11/2013**

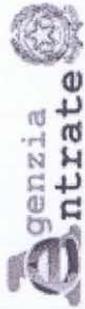
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		491	102	514	1		C/2	7	9 m <sup>2</sup>	Euro 190,11	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/11/2013 n. 273496 .1/2013 in atti dal 12/11/2013 (protocollo n. RM1032767) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
<b>Indirizzo</b> LARGO ARENULA n. 34 piano: S1 interno: 2;											
<b>Notifica</b> in corso con prot. RM1065257/2013 del 15/11/2013											
<b>Annotazioni</b> di stadio: revisione parziale classamento microzona 1 ai sensi dell'art.1 comma 335 legge 311/2004 <b>Mod.58</b>											

**Situazione dell'unità immobiliare dal 08/07/2009**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		491	102	514	1		C/2	3	9 m <sup>2</sup>	Euro 102,72	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/07/2009 n. 103334 .1/2009 in atti dal 08/07/2009 (protocollo n. RM0943207) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
<b>Indirizzo</b> LARGO ARENULA n. 34 piano: S1 interno: 2;											
<b>Annotazioni</b> classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)											

INTERNO 1  
CANTINA

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastali

**Visura storica per immobile**  
**Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/12/2013**

Data: 20/12/2013 - Ora: 11.16.43  
 Visura n.: T82817 Pag. 2

Fine

**Situazione dell'unità immobiliare dal 20/03/1998**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita
1		491	102	514	1	C/2	3	9 m <sup>2</sup>	Euro 102,72 L. 198,900	VARIAZIONE del 20/03/1998 n. 100820.1/1998 in atti dal 20/03/1998 AMPLIAMENTO RISTRUTTURAZIONE ABITAZIONE UFFICIO
Indirizzo - LARGO ARENULA n. 34 piano: S1 interno: 2;										
Notifica -										
Annotazioni - classamento proposto (D.M. 701/94) Partita 62368 Mod.58 -										

**Situazione degli intestati dal 20/03/1998**

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	ISTITUTO NAZIONALE PER L' ASSICURAZIONE CONTRO GLI INFORTUNI SUL LAVORO			
1	VARIAZIONE del 20/03/1998 n. 100820.1/1998 in atti dal 20/03/1998		01165400589	(1) Proprieta' per 1000/1000

**Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:**

- foglio 491 particella 102 subalterno 7
- foglio 491 particella 102 subalterno 13
- foglio 491 particella 102 subalterno 14
- foglio 491 particella 102 subalterno 19
- foglio 491 particella 102 subalterno 20

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali