

UNITÀ ABITATIVA SITA IN
Roma, Via Cesare Majoli n.10, scala B, piano seminterrato, int. D



UNITÀ ABITATIVA SITA IN

Roma, Via Cesare Majoli n.10, scala B, piano seminterrato, int. D

DI PROPRIETÀ INAIL

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 - ai fini di **vendita con procedura d'asta** - all'attuale valutazione del compendio immobiliare di proprietà dell'INAIL, inoptato e retrocesso dalla S.C.I.P. 2 (Società Cartolarizzazione Immobili Pubblici), distinto rispettivamente in:

- unità immobiliare abitativa, sita in Roma, Via Cesare Majoli 10, palazzina B, piano seminterrato, int. "D";

Per l'espletamento dell'incarico affidato, si è proceduto al sopralluogo dell'immobile interessato in data 12.06.2013, così da accertare le caratteristiche più salienti della zona e le qualità specifiche dell'edificio e dell'unità immobiliare da porre in vendita, ed assumere le notizie ritenute all'uopo utili e necessarie.

Sono state 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 all'unità immobiliare in questione. La valutazione è stata eseguita applicando il metodo sintetico comparativo.

• **PREMESSE**

• **1.1 Documentazione acquisita per l'unità immobiliare oggetto della stima**

- Visura storica catastale dell'immobile;
- estratto del foglio di mappa catastale;
- planimetria catastale della unità immobiliare;
- scheda di rilevazione dell'unità immobiliare compilata dall'Agenzia del Territorio in occasione delle valutazioni effettuate nel maggio 2003 per conto della S.C.I.P.;
- indagine sull'abitabilità.

• **1.2 Situazione urbanistica: Piano regolatore - Concessioni edilizie - Sanatorie**

Per la coerenza dell'immobile con le norme di Piano Regolatore o del Programma di Fabbricazione, sia per le volumetrie, le altezze e i distacchi sia per le destinazioni d'uso, si rinvia agli atti in possesso dell'Istituto proprietario. Analogamente per quanto concerne eventuali richieste

di sanatoria edilizia che potrebbero essere state presentate dall'Istituto medesimo o dai locatari. Pertanto, nell'esprimere il giudizio di stima, è stata considerata l'unità immobiliare nello stato di fatto in cui essa oggi si trova, ritenendola coerente con le norme urbanistiche vigenti sia a livello nazionale che comunale.

Per quanto concerne l'abitabilità, non è stato reperito il relativo certificato. In ogni caso, nel corso del sopralluogo, sono state accertate sia l'assenza di elementi che possono ricondurre a situazioni di instabilità statica del fabbricato che le buone condizioni igienico sanitarie dei locali. Inoltre, come di seguito esplicitato, il fabbricato risulta regolarmente accatastato; pertanto il compendio può considerarsi del tutto agibile per la residenzialità.

- **1.3 Situazione Catastale**

In relazione alla situazione catastale dell'immobile, si è preso atto di quanto contenuto nelle schede fornite dall' I.N.A.I.L. (unità immobiliare abitativa, che è autonomamente accatastata all'origine e tale è rimasta anche dopo la cartolarizzazione del bene).

Durante il sopralluogo effettuato, non è stata rilevata alcuna difformità tra la planimetria attualmente registrata al catasto e l'effettiva disposizione planimetrica dell'unità immobiliare abitativa.

- **1.4 Vincoli, servitù, oneri**

Non sono presenti vincoli, servitù, oneri, gravami e qualsivoglia altro aspetto che possa ritenersi pregiudizievole al diritto di proprietà.

- **1.5 Funzionalità degli impianti**

E' stata sommariamente esaminata la funzionalità degli impianti che possono essere considerati di livello sufficiente, ma non è stato possibile verificare compiutamente il loro grado di adeguamento alla normativa vigente.

Non sono state fornite informazioni circa la classe energetica dell'unità immobiliare (attestato di certificazione energetica).

- **1.6 Contratti di locazione**

Nell'elenco generale aggiornato delle unità immobiliari oggetto di vendita con procedura ad asta predisposto dall'INAIL, l'unità in oggetto risulta libera.

- **DESCRIZIONE E IDENTIFICAZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI**

- **2.1 Caratteristiche estrinseche dell'edificio in cui sono ubicate le unità immobiliari**

L'appartamento in oggetto è ubicato al piano terra di una palazzina sita nel Comune di Roma, nella parte alta del quartiere Parioli, compresa tra via Flaminia/viale Tiziano ad ovest, viale Bruno Buozzi a sud e piazza Euclide a nord.

L'area urbana - che si trova all'interno della zona "Città Storica" del PRG di Roma, nel "Tessuto di espansione novecentesca a lottizzazione puntiforme T7" - è in posizione semi-centrale ed è compresa nel Municipio II del Comune di Roma.

Le attuali destinazioni d'uso sono del tutto coerenti con le normative, le quali ammettono interventi di M.O., M.S., restauro e risanamento conservativo oltre a varie tipologie di ristrutturazioni edilizie; sono ammessi altresì frazionamenti e/o fusioni di unità immobiliari.

La zona, sviluppatasi sostanzialmente tra gli anni Venti e Sessanta del secolo scorso, è ormai totalmente edificata, con carattere prevalentemente residenziale, a media densità abitativa, vista la tipologia edilizia in gran parte a villini e palazzine e la presenza di ampie zone a verde. Risulta ben dotata dal punto di vista delle infrastrutture primarie e secondarie (scuole, ASL, attività commerciali, uffici, ecc.); presenta buoni collegamenti viari per mezzi privati e pubblici in quanto è servita dalla linea ferroviaria Roma-Viterbo e da mezzi di superficie con una buona frequenza verso il Centro Storico e la stazione Termini. E' invece abbastanza carente dal punto di vista dei parcheggi, sia pubblici che privati.

Nell'ambito del territorio urbano è una zona da sempre considerata particolarmente pregiata per le sue caratteristiche di area residenziale tranquilla e ad alto tasso di rappresentatività.

- **2.2 Caratteristiche intrinseche dell'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare**

L'edificio in questione, individuato come Pal. "B", ha cinque piani fuori terra, un piano seminterrato ed uno interrato, ove sono collocate le cantine e gli ambienti di servizio, oltre alla copertura piana praticabile che ospita il piano terrazze. Il compendio immobiliare in questione è composto da altri due edifici ("A" e "C") dalle analoghe caratteristiche morfologiche e strutturali, connesse da un'area scoperta di ingresso composta da diverse aiuole e piantumazioni decorative ed alberi d'alto fusto su cui si affacciano le scalinate dei rispettivi portoni d'ingresso.

Le tre costruzioni formano un unico complesso edilizio, corrispondente al civico 10 di via Cesare Majoli; condividono l'accesso pedonale e, sulla via stessa, il cancello condominiale con i citofoni dedicati.

La via Cesare Majoli può essere considerata una strada privata in quanto fornita, alle due estremità, di sbarre automatiche di chiusura/apertura, quindi con quasi assoluta assenza di rumori stradali.

La palazzina "B", posizionata all'angolo nord del lotto originale, affaccia su via Cesare Majoli a nord/nord-ovest, e su via Antonio Micheli a nord/nord-ovest, strada a traffico prevalentemente locale, mentre gli altri lati della palazzina affacciano direttamente sulle aree verdi del giardino interno condominiale.

Il complesso edilizio è stato costruito agli inizi degli anni sessanta del secolo scorso e presenta i caratteri tipici dell'edilizia romana dell'epoca.

I fabbricati sono realizzati con strutture in c.a., tamponamenti verticali in muratura a cassetta, copertura a terrazza a servizio condominiale. Le facciate hanno balconi aggettanti con ringhiere in ferro; sono in parte intonacate con tinteggiature plastiche in corrispondenza dei piani alti, mentre i piani seminterrato e primo mostrano prospetti rivestiti in lastre di travertino a fuga orizzontale cosa che conferisce all'insieme un maggiore livello decorativo.

Gli ambienti comuni interni, comprese le scale, presentano normali finiture, con dimensioni dell'androne modeste, ma con buoni livelli di illuminazione dall'esterno.

Le unità sono disimpegnate da un'unica scala a pianta praticamente quadrata, con ampie finestrate; le pareti sono tinteggiate in bianco ed in buono stato generale.

E' presente un servizio di portineria; la guardiola si trova al centro del giardino di ingresso, composta da moduli in alluminio, in corrispondenza dell'ingresso pedonale principale su via Majoli.

Lo stato manutentivo del compendio è nel complesso discreto, pur presentando alcuni segni del tempo che fanno immaginare alcune necessarie opere di manutenzione (alcune delle quali già avviate) per conservarlo al livello originario di qualità.

• **2.3 Unità immobiliari da stimare**

Le porzioni immobiliari di proprietà dell'INAIL, retrocesse dalla S.C.I.P. 2, per le quali è stato richiesto l'aggiornamento del valore di mercato **ai fini di vendita con procedura d'asta**, come riportato dalla visura catastale, sono le seguenti:

Appartamento: Roma, Via Cesare Majoli n.10, pal. B, piano seminterrato, int. D

<i>Fg</i>	<i>Part</i>	<i>Sub</i>	<i>Zona censuaria</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>
546	190/481	13	3	A/2	4	4 vani	1249,83

• **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, DELLE FINITURE E DEGLI IMPIANTI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE ABITATIVA.**

L'appartamento in questione è posto al piano seminterrato della palazzina "B", int. D, catastalmente classificata come edilizia civile A/2, si presenta di dimensioni basse, compresa tra i 45 e i 70 mq. come si vedrà in seguito trattando la consistenza, con altezza dei locali di ml.3,00,

con esposizione a sud/sud-est e discreti livelli di illuminazione, considerando il piano e gli affacci su aree verdi condominiali. Ha come affaccio principale delle due camere più ampie quello in corrispondenza del lato dell'edificio orientato a sud-est, direttamente su parte del giardino condominiale. Gli ambienti di servizio affacciano ad est/nord-est sempre sullo stesso giardino.

L'alloggio è costituito da un ingresso - corridoio sul quale si incontra la porta della cucina. In fondo a tale corridoio un piccolo disimpegno serve gli ingressi per le due camere principali ed il servizio, munito di vasca da bagno, con gli altri pezzi igienici di tipo commerciale. E' presente anche un ripostiglio di dimensioni approssimate di cm. 80 per 120. Le due camere hanno dimensione discrete intorno i 16 mq. ognuna.

Le finiture interne si possono valutare di discreto livello, anche in riferimento ad un intervento di ristrutturazione generale eseguito dall'INAIL in recente passato; tinteggiatura alle pareti di buon livello, cucina e servizio con pareti rivestite in piastrelle di maiolica di livello standard.

Le due camere con pavimenti originali in marmette di graniglia composita e motivo a scacchiera di piccole dimensioni, si osservano in buono stato di conservazione.

I soffitti non manifestano segni di cedimento, infiltrazioni o di umidità.

I serramenti interni sono in legno, di normale qualità ed in buone condizioni; i serramenti esterni sono stati sostituiti nel restauro e si presentano in alluminio anodizzato preverniciato in bianco con avvolgibili in PVC, in condizioni soddisfacenti. Tutte le finestre sono munite di grate di sicurezza esterne in ferro verniciato bianco, in buono stato.

L'alloggio mantiene gli schemi impiantistici dell'epoca di costruzione ed è presente in normale stato di funzionamento la dotazione di impianti tipica di una unità abitativa: elettrico, citofonico, gas, idrico-sanitario, telefonico, riscaldamento. Di quest'ultimo, che è di tipo centralizzato, non si è potuto verificare l'effettivo funzionamento e la tenuta stagna degli elementi presenti.

Si può quindi concludere che il livello qualitativo dell'appartamento, sia per il contesto esterno nel quale è inserito (quartiere, aree a verde, servizi ecc.) sia per quello interno, è da considerarsi in buono stato generale e di manutenzione.

La proprietà è completata da una cantina, contraddistinta con il numero 7, di circa mq. 18, con un'altezza H: 2,10 con porta in legno in condizioni appena accettabili. Tutto il piano cantine, interrato, non presenta stati di umidità rilevabili né dal pavimento in cemento, né dal soffitto.

1) Individuazione geografica dell'immobile



foto aerea



foto esterna della palazzina B



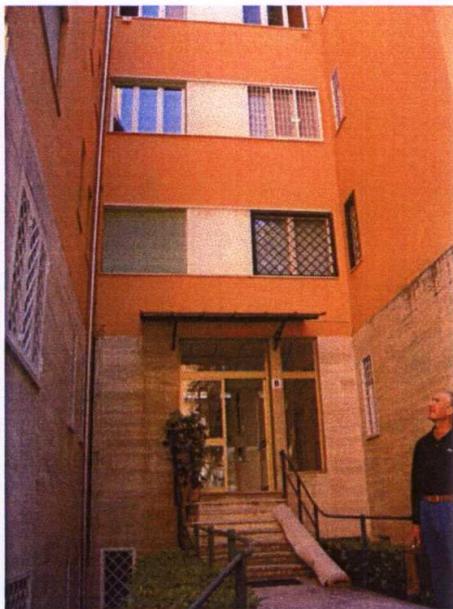
foto aerea



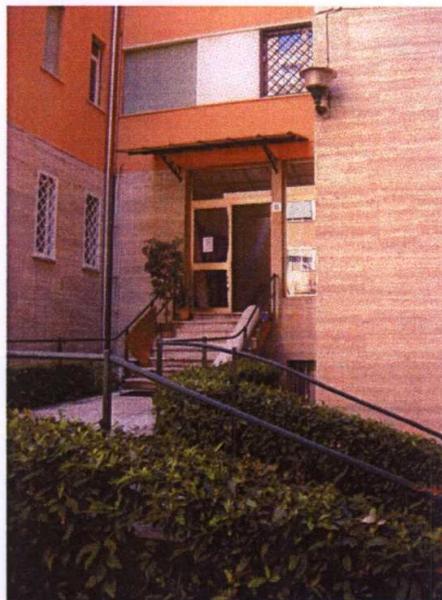
foto aerea

2) Documentazione fotografica dell'immobile

VEDUTE ESTERNE DELL'IMMOBILE



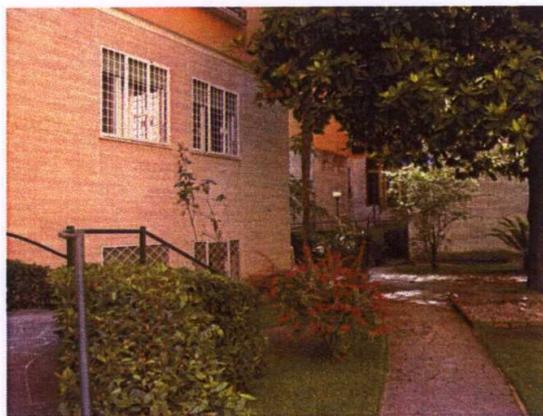
portone d'ingresso dell'immobile



accesso dal cortile condominiale

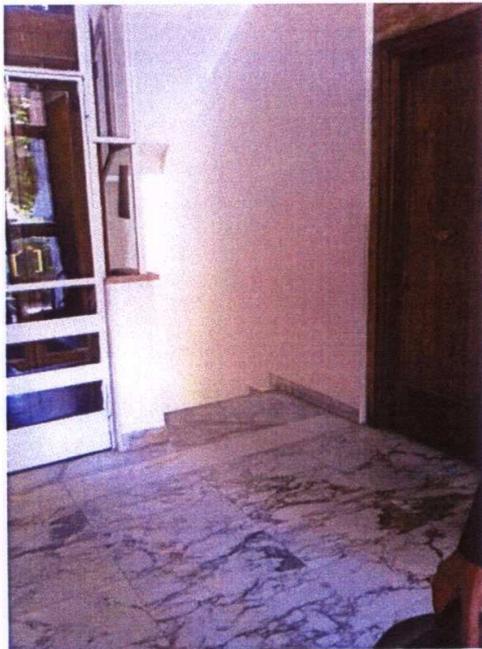


dettaglio della facciata



dettaglio del rivestimento in travertino

VEDUTE INTERNE DELL'IMMOBILE



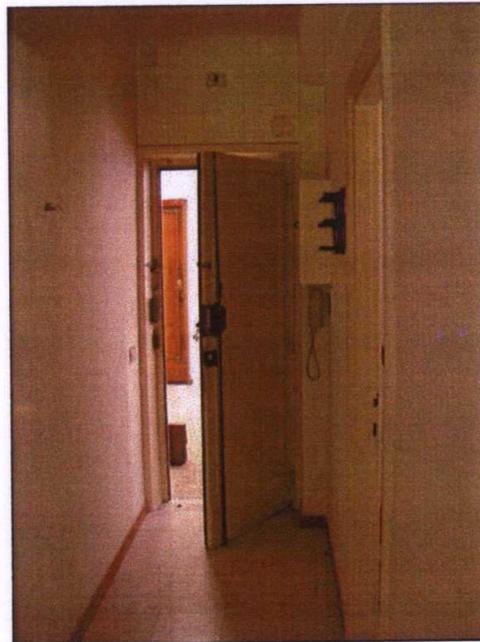
androne di ingresso



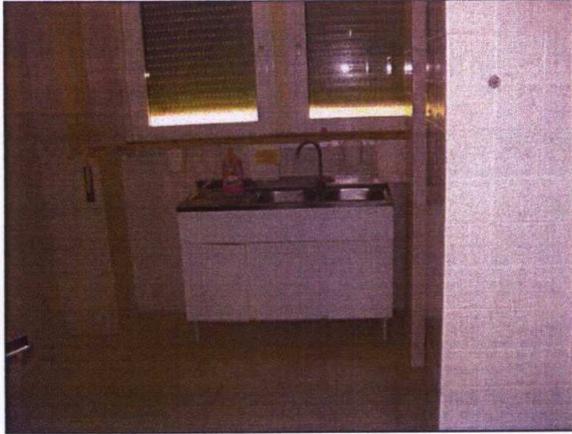
corridoio



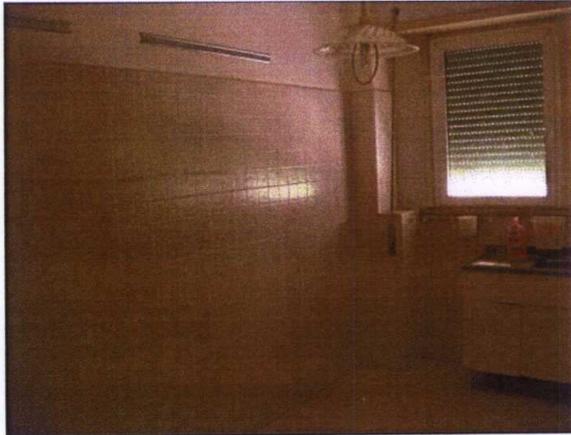
ripostiglio



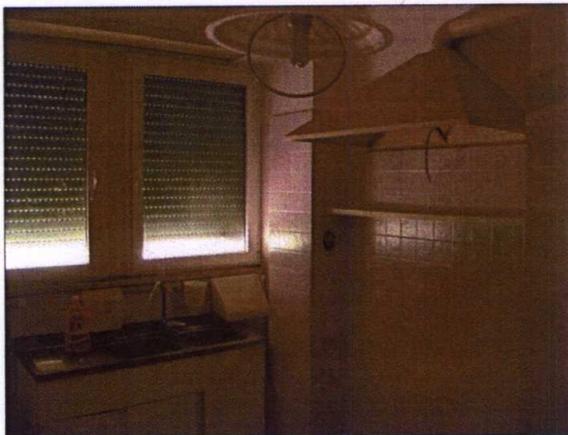
vista sull'ingresso



cucina



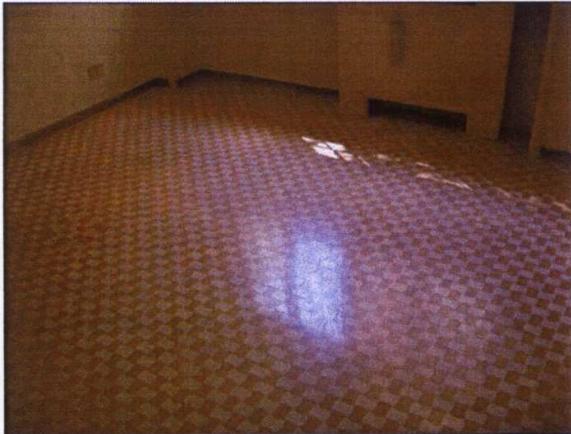
cucina



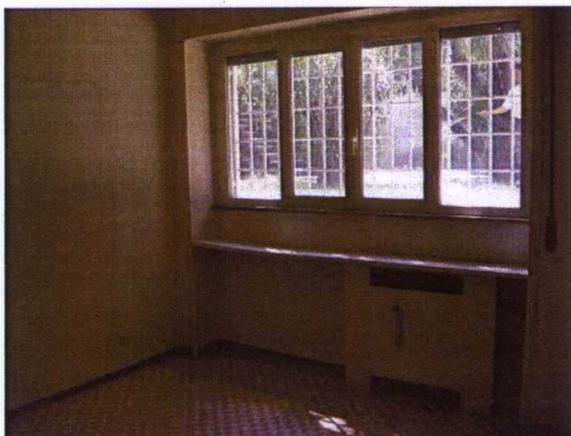
cucina



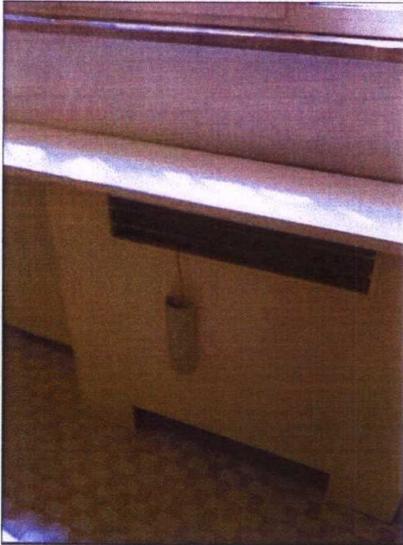
soggiorno



dettaglio pavimentazione della camera



camera



dettaglio mensola e radiatore della camera



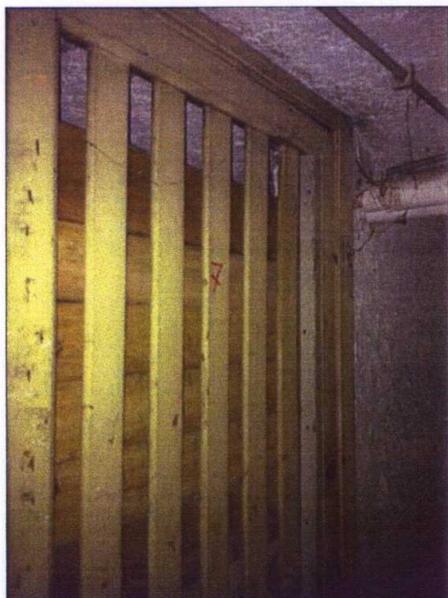
dettaglio finestra



bagno



bagno



porta di accesso alla cantina

3) Estratto del foglio di mappa catastale



4) Visura storica e planimetria catastale dell'unità immobiliare

Segue

Data: 09/12/2013 - Ora: 14.42.14
Visura n.: T193544 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/12/2013

genzia entrate
Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Dati della richiesta		Comune di ROMA (Codice: H501)	
Catasto Fabbricati		Provincia di ROMA	
INTESTATO		Foglio: 546 Particella: 481 Sub.: 13	
1		ISTITUTO NAZIONALE PER L'ASSICURAZIONE CONTRO GLI INFORTUNI SUL LAVORO	
		01165400589*	
		(1) Proprietà per 1000/1000	

Unità immobiliare dal 06/11/2013										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza
1	Urbana	546	481	13	3	A/2	4	4	vani	Euro 1.249,83
Indirizzo: VIA CESARE MAJOLI n. 10 piano: S1-S2 interno: D edificio: B;										
in corso con prot. RM0982795/2013 del 08/11/2013										
di studio: revisione parziale classamento microzona 19 ai sensi dell'art.1 comma 335 legge 311/2004										
Mod.58										
Partita										
Annotazioni										

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/09/2005										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza
1	Urbana	546	481	13	3	A/2	1	4	vani	Euro 785,01
Indirizzo: VIA CESARE MAJOLI n. 10 piano: S1-S2 interno: D edificio: B;										
Variazione del 13/09/2005 n. 103236.13/2005 in atti del 13/09/2005 (protocollo n. RM0632597) VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE										

Situazione degli intestati dal 13/09/2005		DATI ANAGRAFICI	
1		ISTITUTO NAZIONALE PER L'ASSICURAZIONE CONTRO GLI INFORTUNI SUL LAVORO	
DATI DERIVANTI DA		CODICE FISCALE	
		01165400589	
		(1) Proprietà per 1000/1000	
		DIRITTI E ONERI REALI	
		(1) Proprietà per 1000/1000	

* 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 09/12/2013

Data: 09/12/2013 - Ora: 14.42.14
 Visura n.: T193544 Pag: 2

Fine

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 17/02/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza
1	Urbana	546	190	13	3	A/2	1	4 vani		Euro 785,01
Indirizzo: VIA CESARE MAJOLI n. 10 piano: S1-S2 interno: D edificio: B;										

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza
1	Urbana	546	190	13	3	A/2	1	4 vani		Euro 785,01 L. 1.520.000
Indirizzo: VIA CESARE MAJOLI n. 10 piano: PS1-S2; Partita: 62368 Mod.58										

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza
1	Urbana	546	190	13	3	A/2	1	4 vani		L. 2.400
Indirizzo: VIA CESARE MAJOLI n. 10 piano: PS1-S2; Partita: 62368 Mod.58										

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub		
1	Urbana	546	190	13	01165400589	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 13/09/2005
Indirizzo: VIA CESARE MAJOLI n. 10 piano: PS1-S2; Partita: 62368 Mod.58						

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali
 * Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

