

INAIL

ISTITUTO NAZIONALE PER L'ASSICURAZIONE
CONTRO GLI INFORTUNI SUL LAVORO

**Sett. II – Edilizia e prevenzione negli
Edifici ad uso uffici istituzionali**

**COMUNE DI VELLETRI
CORSO DELLA REPUBBLICA N° 15
PIANO 2° - SCALA B
STIMA DELL'APPARTAMENTO INT. 6**

PREMESSA

La presente stima è redatta al fine dell'aggiornamento del valore delle unità immobiliari dell'edificio di proprietà dell'Istituto sito nel comune di Velletri, in Corso della Repubblica, n° 15.

DECRIZIONE DELL'EDIFICIO E DEL CONTESTO URBANO OVE E' UBICATO L'IMMOBILE

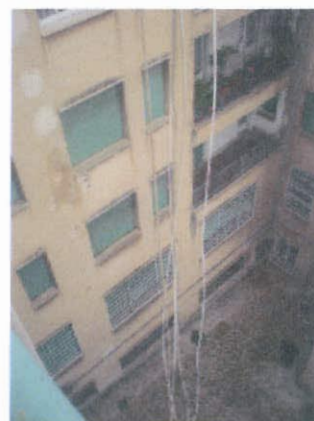
L'appartamento è ubicato al piano 2° del fabbricato sito in Corso della Repubblica n° 15.

Detto edificio, costruito negli anni 50, è ubicato in zona semicentrale del comune di Velletri, tra Corso della Repubblica e via Edoardo Zauli Sajani,



Il fabbricato è a pianta trapezoidale, con cortile interno, ed è composto da 6 piani collegati in verticale da due scale distinte (A e B) e precisamente:

- **Seminterrato** – con il piano di calpestio posto a circa 80 cm al disotto della quota di Corso della Repubblica. Detta strada scende in pendenza dal centro storico della città, pertanto rispetto ad essa, il fabbricato presenta due quote diverse. Al piano S. si trova l'androne di ingresso agli appartamenti, alcuni locali della ex sede INAIL, l'ex alloggio del portiere, la corte interna, dove è attestata la centrale termica, e le cantine.
- **Terra** – con piano di calpestio a quota più alta di Corso della Repubblica, è occupato totalmente dagli uffici dell'ex sede INAIL, attualmente in disuso ed in attesa di essere posti a reddito.
- **Primo** – in parte occupato da uffici della ex sede INAIL e da due appartamenti con accesso dalla scala B.
- **Secondo, Terzo, Quarto** – gli altri tre piani sono occupati da appartamenti di cui, sei con accesso dalla scala A e nove con accesso dalla scala B.
- **Copertura** – la copertura a terrazzo è occupata dai locali cassoni e stenditoio, ad essa si accede dalle due scale condominiali.



L'edificio non è provvisto di ascensore, né di altri dispositivi per l'accessibilità ai disabili motori, che consentano ad esempio di superare il dislivello presente nell'androne condominiale.

Si evidenzia inoltre che il parapetto dei due corpi scala condominiali non risponde alle attuali normative, sia per quanto riguarda l'altezza, che la distanza tra gli elementi verticali che lo compongono. Infine i vetri delle parti comuni e di passaggio non sono rispondenti ai requisiti di sicurezza, poiché sono costituiti da lastre monostrato dello spessore di mm 3.

In totale all'interno del fabbricato ci sono 17 appartamenti con relative cantine nonché i locali della ex sede INAIL in disuso, in attesa di essere locati.

Come anticipato il lastrico solare di copertura è a terrazzo, sul quale è allocato il volume tecnico contenente i serbatoi dell'acqua. Questi ultimi sono in cemento-amianto (ETERNIT). Detti serbatoi

presentano in più punti rotture e pertanto necessitano di essere urgentemente sostituiti, in ragione di quanto disposto dal D.M. 06 settembre 1994, in applicazione dell'art. 6, comma 3 e art. 12, comma 2, della legge 27 marzo 1992.

Si è accertato, inoltre, che il lastrico solare manifesta problemi di infiltrazione di acque meteoriche, che rendono praticamente inabitabili alcuni appartamenti ubicati al disotto dello stesso.

Strutturalmente l'edificio è realizzato con una struttura in c.a. composta da travi e pilastri. I solai sono in laterocemento mentre le tamponature sono realizzate a "cassa vuota" composte da doppio tavolato di forati con interposta intercapedine.

Nel complesso l'edificio necessita di interventi di manutenzione sulle coperture, sui terrazzi e sulle facciate, pur avendo la facciata principale su Corso della Repubblica condizioni migliori rispetto a quelle dei cortili interni. Si segnala che le finiture esterne delle facciate risalgono prevalentemente all'epoca della costruzione.

All'interno l'edificio presenta pienamente i segni della vetustà, che per quanto si è potuto osservare, sono ben evidenti nelle finiture che risalgono ancora ai tempi di costruzione come ad esempio il distacco di alcune porzioni d'intonaco, la non conformità alle attuali norme degli impianti elettrici, la rottura di alcune parti degli impianti termoidraulici, senza tuttavia inficiarne il funzionamento, ecc.

INDAGINE DI MERCATO

Per procedere alla stima dell'appartamento, è stata effettuata un'indagine per acquisire le informazioni necessarie per conoscere il mercato immobiliare della zona e i valori dello stesso per immobili paragonabili a quello in esame.

In particolare sono stati acquisiti i valori pubblicati dall'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio (Anno 2011, 2° semestre) e sono stati contattati alcuni agenti immobiliari.

Dall'indagine è emerso che il mercato immobiliare della zona contempla compravendite di immobili esistenti, in quanto non esistono offerte per immobili di nuova costruzione. Le quotazioni variano da strada a strada in virtù dello stato di conservazione dell'edificio e della veduta. Tutti i valori acquisiti dall'indagine sono a base di trattativa la quale, a detta di alcuni operatori commerciali, solitamente viene conclusa con ribassi che variano dal 10% al 20% rispetto al prezzo richiesto.

Premesso quanto sopra, l'indagine ha rilevato le seguenti quotazioni.

Dati riscontrati presso le agenzie immobiliari:

- L'agenzia immobiliare "Retè.Re" indica per edifici consimili in centro storico valori variabili da 1.300,00 a 1.400,00 €/mq;

- L'agenzia immobiliare "Fagnani" vende appartamenti da ristrutturare in centro storico a €/mq 1.500,00;
- L'agenzia immobiliare "Tecnocasa" ha in vendita un appartamento ubicato vicino all'immobile oggetto della presente relazione, posto in palazzina di quattro appartamenti, della superficie calpestabile di mq 80, da ristrutturare al prezzo di € 138.000,00. Fa presente inoltre che i valori medi per la zona si attestano sui 1.500,00 €/mq;
- L'agenzia "Ariete Immobiliare" indica per la zona semicentrale valori oscillanti tra i 1.700,00-1.800,00 €/mq per le nuove costruzioni, mentre per le costruzioni esistenti, situate nel centro storico, il valore è di €/mq 1.500,00.

DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO

L'appartamento, posto al piano secondo scala B interno 6 censito al catasto fabbricati al foglio MU, particella 2090, sub. 22, è attualmente abitato.

Lo stato di conservazione può considerarsi obsoleto, sebbene mantenuto in condizioni decorose dagli attuali abitanti.

Esso mantiene ancora gli schemi impiantistici e le finiture dell'epoca di costruzione e precisamente:

I pavimenti sono in marmette e marmettoni di cemento del tipo a graniglia, ed in pezzame di marmo negli ingressi.

Le pareti e soffitti sono tinteggiati con tinta lavabile, che presenta in alcune zone segni di vetustà.

L'unico bagno è risalente ancora all'epoca della costruzione. Esso è provvisto di sanitari di tipo commerciale ed è rivestito in piastrelle di ceramica e pavimentato con tessere tipo mosaico di qualità economica.

I serramenti interni, in legno, verniciati di bianco e parzialmente vetrati sono degradati e di fattura economica.



I serramenti esterni anch'essi in legno, provvisti di vetro monostrato dello spessore di 3 mm risultano deformati e non più rispondenti alle caratteristiche prestazionali e di tenuta originarie.

Gli avvolgibili in plastica sono fortemente degradati a causa delle intemperie.

I terrazzi di pertinenza dell'appartamento presentano disconnessioni nelle pavimentazioni in tessere mosaico e si evidenziano diffuse infiltrazioni dall'intradosso del solaio del terrazzo superiore, con possibilità di distacco d'intonaco. Si rileva inoltre che l'altezza e la configurazione del parapetto non corrisponde alle attuali norme di sicurezza.

L'impianto di riscaldamento presenta radiatori in ghisa. Detto impianto è gestito da una caldaia centralizzata e le schemature in tubo di acciaio risultano diffusamente degradate a causa della ruggine.

L'impianto elettrico, anche se provvisto di un interruttore differenziale "salvavita", risale ai tempi di costruzione e quindi è composto da una schematura priva di linea di terra con cavi non sfilabili e di sezione non adeguata alle attuali esigenze moderne. I frutti sono in plastica (non modulari), spesso divelti a causa della vetustà.

In sintesi l'appartamento presenta pienamente la sua vetustà e pertanto necessiterebbe di un completo intervento di ammodernamento.



Esso è composto da un ingresso, due camere, corridoio, disimpegno, servizio igienico e cucina il tutto per una superficie commerciale (al lordo delle murature) di mq 93,00. Inoltre è provvisto di un balcone di mq complessivi 9,00 e da una cantina, dotata di finestra, posta al piano seminterrato, della superficie di mq 8,00.

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

La superficie commerciale viene calcolata con riferimento al DPR 138/98 e precisamente:

- 100% della superficie coperta al lordo delle murature
- I balconi scoperti vengono valutati al 25%
- La cantina viene valutata al 25%

Premesso quanto sopra, la superficie commerciale da prendere in esame viene così determinata:

- Sup. lorda commerciale = 100% di mq 93,00	= mq	93,00
- Superficie balconi = 25% di mq 9,00	= mq	2,25
- Superficie cantina = 25% di mq 8,00	= mq	<u>2,00</u>
Sommano	= mq	97,25

L'esposizione dell'appartamento è a Sud Est, quindi di tipo ottimale.

STIMA

Per la valutazione delle unità immobiliari si procede con una stima sintetica-comparativa.

La media dei valori riscontrati a seguito dell'indagine di mercato riferita ad appartamenti in vendita paragonabili a quello in esame è di €/mq 1.462,50.

In considerazione delle informazioni raccolte presso le agenzie immobiliari della zona, di cui ai paragrafi precedenti, dove si riscontrava un ribasso medio del 10/20% del prezzo finale dell'immobile in vendita, rispetto a quello di partenza e della vetustà dell'edificio nonché del suo attuale stato manutentivo, che risulta alquanto dimesso, sia per quel che concerne l'impiantistica sia le componenti edilizie, si ritiene di poter considerare giustificata la riduzione del 15% rispetto al valore medio di €/mq 1.462,50.

Per quanto premesso si reputa corretto un valore di mercato di circa 1.250,00 €/mq.

L'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio (Anno 2011, 2° semestre) indica per la zona in esame e per edifici di tipologia "abitazioni civili in stato conservativo normale", un valore che va da un minimo di €/mq 1.700,00 a un massimo di €/mq 2.100,00. Nel caso in esame, tenuto conto della vetustà dell'immobile e delle sue attuali condizioni dello stato manutentivo, si ritiene di poterne determinare il valore, applicando al prezzo minimo una decurtazione del 15%, pervenendo così al prezzo unitario di €/mq 1.450,00.

Considerata la differenza tra il valore determinato dall'OMI e quello scaturito dalle indagini di mercato, si ritiene opportuno effettuare una media tra questi:

$$(1.250,00 \text{ €/mq} + 1.450,00 \text{ €/mq})/2 = 1.350,00 \text{ €/mq}$$

Pertanto si ritiene di poter applicare il prezzo unitario di € 1.350,00 per mq di superficie commerciale come sopra determinato.

In considerazione poi del fatto che l'immobile risulta essere privo di ascensore, nonché di qualsiasi dispositivo per il superamento delle barriere architettoniche, si ritiene di dover applicare tale valore

ai soli appartamenti posti al piano 1°, mentre, per i restanti appartamenti dei piani superiori, tale valore sarà ridotto di una quota percentuale pari al 5% per ogni ulteriore piano a partire dal 2°.

Pertanto i valori da applicare alle unità immobiliari costituenti l'immobile in oggetto vengono così individuati:

- per gli appartamenti posti al piano 1°: €/mq 1.350,00
- per gli appartamenti posti al piano 2°: €/mq 1.280,00
- per gli appartamenti posti al piano 3°: €/mq 1.220,00
- per gli appartamenti posti al piano 4°: €/mq 1.160,00

Per quanto sopra detto, il valore commerciale dell'appartamento Int. 6 di proprietà dell'Istituto, posto al piano secondo dell'edificio sito in Velletri, corso della Repubblica n. 15, scala B, viene così determinato:

$$\text{mq } 97,25 \times \text{€ } 1.280,00 = \text{€ } 124.480,00$$

Pertanto il valore finale commerciale dell'immobile risulta essere pari a € 124.480,00 che si arrotonda a **€ 124.000,00** (centoventiquattromila/00).

Roma 14 giugno 2012

L'estimatore
Ing. Giuseppe Cardoselli

ALLEGATI

- 1) Copia estratto "Banca dati Agenzia del Territorio"
- 2) Copia della planimetria dell'appartamento
- 3) Stralcio planimetria della zona

Vai direttamente al menu di servizio



[Home](#) [Glossario](#) [Mappa](#) [Utilità](#) [Pec](#) [Contatti](#) 

[Home](#) - [Servizi](#) - [Banche dati](#) - [Quotazioni Immobiliari OMI](#) - [Banca dati delle quotazioni immobiliari](#) - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2011 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: VELLETRI

Fascia/zona: Centrale/ZONA CENTRALE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 5

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	1700	2100	L	6,5	7,8	L
Box	NORMALE	1150	1450	L			

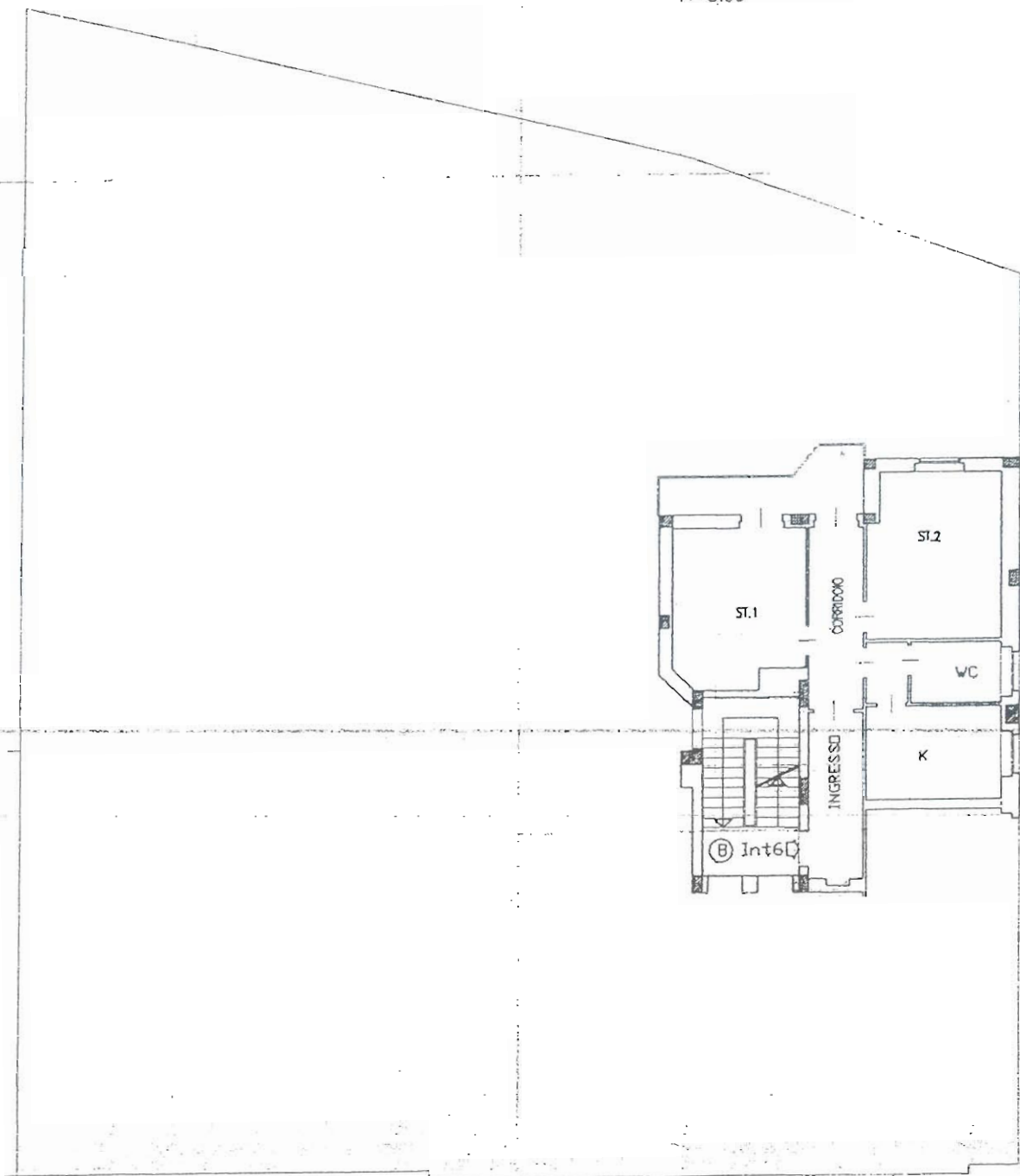
- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- 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



STRALCIO AEROFOTOGRAMMETRICO SCALA 1:1000



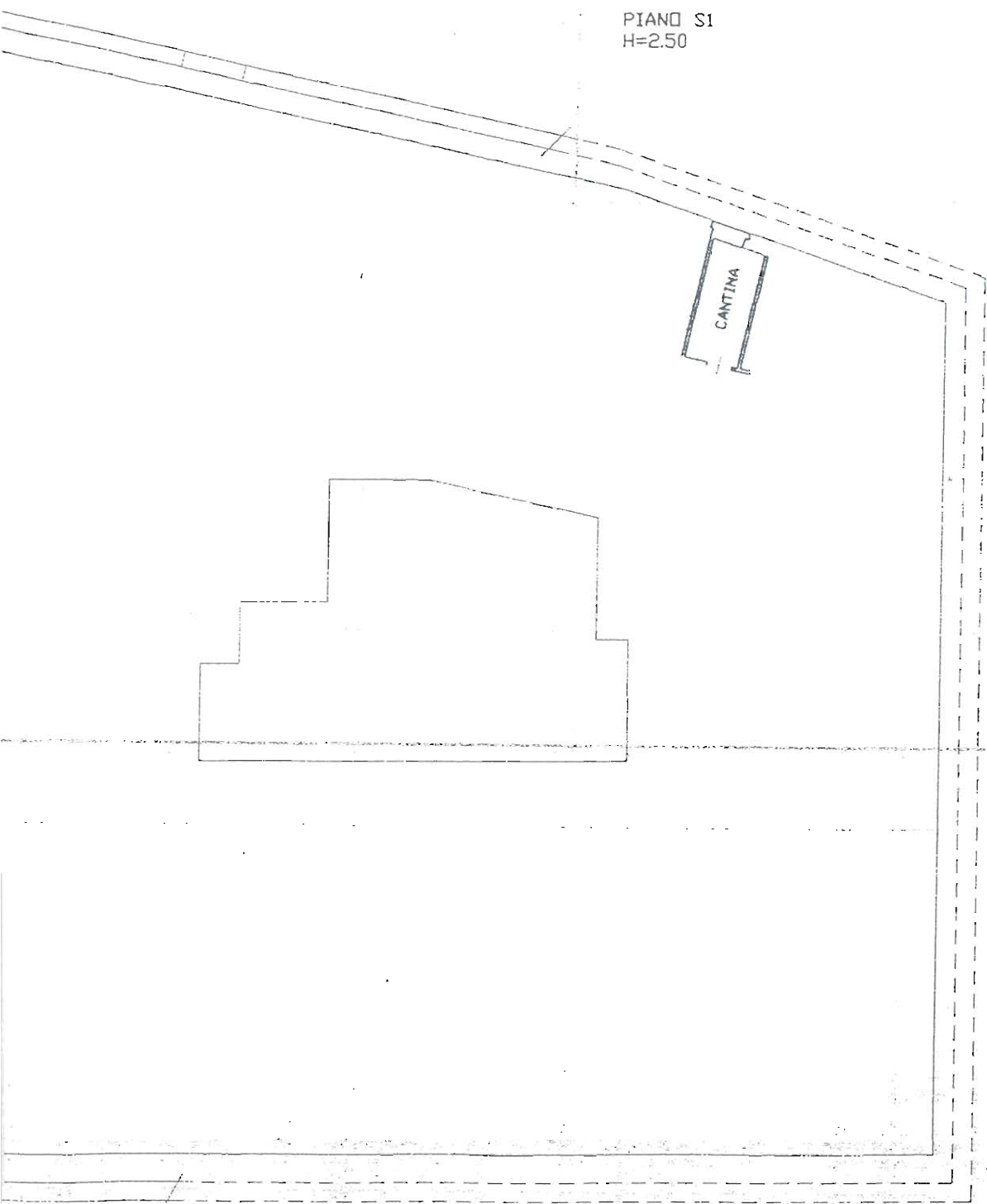
PIANO SECONDO
H=3.00



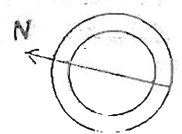


Planimetria di u.i.u. in Comune di VELLETRI via CORSO DELLA REPUBBLICA civ. 15

PIANO S1
H=2.50



ORIENTAMENTO

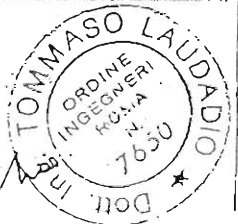


SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal Ing. LAUDADIO
(Titolo, cognome e nome)
TOMMASO

Iscritto all'albo degli Ingegneri
della provincia di Roma n. 7650
data Firma [Signature]



RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali
F. MV
n. 2090 sub. 22