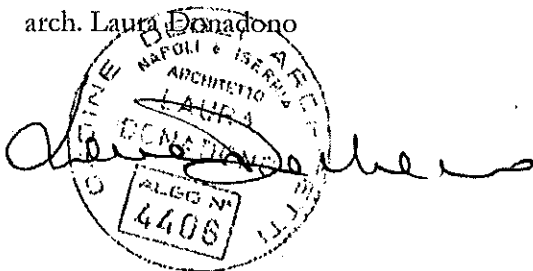


*Relazione di stima delle unità immobiliari in Roma,
via Monte della Farina 36, censite al N.C.E.U. del Comune di Roma,
foglio 491, part. 176, subb. 10 e 25*

IL TECNICO

arch. Laura Donadono



A circular professional stamp for Laura Donadono, an architect in Rome. The stamp contains the text: "ROMA", "NAPOLI e ISERIA", "ARCHITETTO", "LAURA DONADONO", and "ALGO N° 4408". A handwritten signature is written over the stamp.

LA PROPRIETÀ

Consiglio Notarile dei Distretti Riuniti
di Roma, Velletri e Civitavecchia

Roma, 10.12.2021

Le unità immobiliari

Stato di possesso

Gli immobili oggetto della presente stima risultano censiti presso l'Agenzia del Territorio del Comune di Roma, nelle seguenti unità catastali: foglio 491, part. 176, sub. 10, piano S1-2, int. 2, z.c. 2, cat. A/2, classe 4, consistenza 8,5 vani, rendita catastale 2.941,22 euro e foglio 491, part. 176, sub. 25, piano 2, int. 3, z.c. 2, cat. A/2, classe 4, consistenza 3 vani, rendita catastale 1.038,08 euro. La proprietà è intestata al Consiglio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia.

Gli immobili

Le due unità si trovano nell'edificio di via Monte della Farina 36, prospiciente la chiesa di San Carlo ai Catinari (XVII secolo). Esternamente presenta le caratteristiche tipologiche dei palazzi romani che nel Cinquecento definiscono il tessuto architettonico del rione Sant'Eustachio, con botteghe al piano terra, piani residenziali, fra cui quello nobile evidenziato da un trattamento modanato delle finestre, e cantonale sottolineato da lesene che sorreggono il cornicione terminale. Tali elementi, benché ridotti alle linee essenziali e privi di materiali di pregio, rispondono ai canoni classici della partizione dei prospetti dei palazzi tardo-cinquecenteschi.

Le unità immobiliari sono poste al piano nobile.

L'interno 2 ha accesso dalla scala principale del fabbricato e ha un doppio affaccio: uno esterno ed uno verso la corte interna. Le cinque finestre che si affacciano su via Monte della Farina e quella su vicolo dei Chiodaroli presentano esternamente fasce modanate e timpano triangolare sorretto da mensole semplificate; una grande porta finestra con ringhiera semplice, invece, è prospiciente il cortile. La vista su via Monte della Farina è costituita principalmente dal fianco della chiesa di San Carlo ai Catinari.

L'appartamento è costituito da cinque grandi ambienti, di cui tre sono coperti da soffitti a camera a canne dipinti per lo più a motivi floreali. L'ambiente di ingresso, che ospita la cucina, presenta una volta a botte scandita da un arco centrale e da lunette; i due servizi igienici sono ricavati uno in un ambiente di passaggio con una piccola finestra sul vano scala condominiale ed uno in uno stretto e lungo andito che corre parallelo a via Monte della Farina. Tutte le stanze di rappresentanza sono prospicienti via Monte della Farina e caratterizzate da porte lignee che, prospetticamente in linea, creano la cosiddetta "infilata". Tramezzi a carattere superfetativo di altezza variabile tra i 2,00 e i 2,50 m sono stati costruiti per nascondere l'ingresso al servizio igienico, per realizzare un ingresso celando la cucina e per creare un corridoio nella stanza centrale, nella quale è inoltre presente un camino. L'appartamento è dotato di una cantina e di un ballatoio coperto chiuso prospettante una chiostrina interna. Originariamente tale ballatoio consentiva il collegamento all'attuale interno 3. I pavimenti differenti nei vari ambienti sono per lo più a mattonelle di cemento.

L'interno 3 ha accesso dalla seconda scala dell'edificio e ha un doppio affaccio, uno sulla corte d'ingresso e uno su chiostrina comune ad altri edifici. L'appartamento è costituito da due grandi ambienti, di cui quello d'ingresso è suddiviso da un tramezzo, che interrompe anche la portafinestra che conduce al balcone nella chiostrina secondaria, e dietro il quale è collocata la cucina. Il secondo ambiente, quello che prima consentiva il collegamento con l'appartamento interno 2, ha affaccio nella corte d'ingresso del palazzo tramite una grande portafinestra arcuata con ringhierino semplice. Anche in questo caso le finiture mostrano uno stato locativo pessimo con degrado superficiale e strutturale. I pavimenti sono a mattonelle di cemento.

Regolarità urbanistica

Per quanto riguarda la regolarità urbanistica degli immobili oggetto della presente stima risulta che l'edificio non è vincolato ai sensi del D.Lgs 42/2004 e pertanto non è soggetto alle normative vigenti in materia di beni culturali e che per gli immobili è stata presentata dalla proprietà SCIA per accertamento di conformità ai sensi dell'art. 37 c.4 del DPR 380/01 in data 28.05.2013, prot. CA/48941, per la quale il Comune di Roma, Municipio I – Roma, Servizio Urbanistica Edilizia Privata ha rilasciato Nulla Osta prot. CA/60040, a seguito del quale è stata presentata denuncia di variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni prot. RM0541153 del 12.07.2013. Gli immobili allo stato attuale risultano conformi al titolo edilizio e al relativo accatastamento.

Stato dei luoghi

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei due immobili in oggetto, è stato effettuato un sopralluogo, in data 30.11.2021, per la verifica dello stato dei luoghi delle due unità immobiliari. Entrambe presentano un uno stato di conservazione fatiscente avanzato. La mancanza di manutenzione e lo stato di abbandono in cui si trovano le due unità immobiliari da quasi un decennio hanno determinato una condizione statico-locativa caratterizzata da fenomeni di degrado e di dissesto diffuso che interessano infissi, pavimenti, intonaci, e finiture, in particolare i soffitti dipinti che necessitano di specifiche lavorazioni di restauro e consolidamento e gli impianti che, evidentemente in disuso e non funzionanti, dovranno essere realizzati a norma di legge. Inoltre, nell'unità immobiliare all'interno 2 si sono riscontrate oltre a lesioni sulle murature portanti anche cospicue infiltrazioni negli imbotti delle finestre prospicienti via del Monte della Farina trovandosi le stesse aperte all'aria (Foto 1), mentre nell'unità all'interno 3 si è riscontrata una consistente infiltrazione al di sopra della grande finestra dell'ambiente principale proveniente verosimilmente dalla copertura a terrazzo soprastante, che ha provocato perdita di porzioni di intonaco e degrado di solaio (Foto 2).

Per quanto riguarda la cantina di pertinenza dell'unità immobiliare interno 2 non è stato possibile accedervi; pertanto, non è valutabile lo stato di consistenza, ma la stessa viene riportata nella stima in quanto derivante dalla planimetria catastale d'impianto.



Foto 1. Unità immobiliare interno 2: dettaglio dell'imbotte della finestra con fenomeni di degrado dovuti a infiltrazioni d'acqua

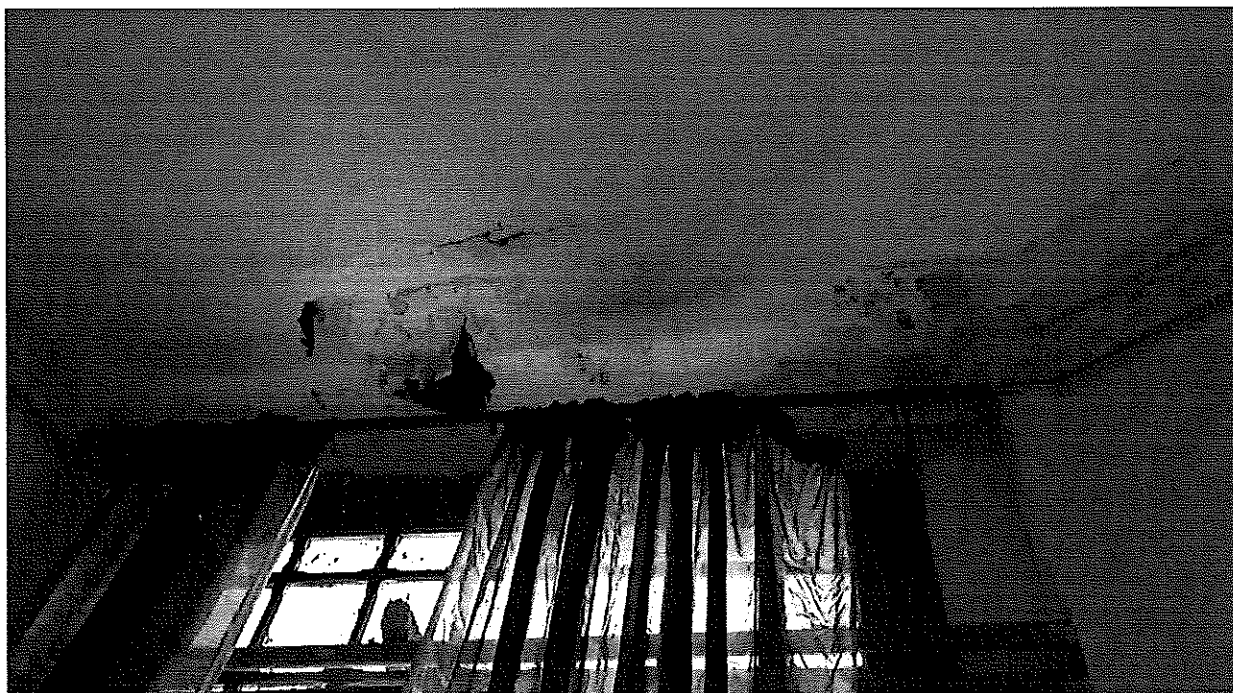


Foto 2. Unità immobiliare interno 3: dettaglio del solaio sopra la finestra con fenomeni di degrado dovuti a infiltrazioni d'acqua.

Valutazioni immobiliari

Premesso che il valore di mercato della proprietà immobiliare non può rappresentare in senso assoluto il controvalore economico del bene, ma indica la deduzione analitica che scaturisce dalla correlazione tra parametri puramente numerici e caratteristiche delle unità immobiliari, nella presente stima si sono applicati il metodo diretto e il metodo indiretto a capitalizzazione dei redditi.

In entrambi i metodi si fa riferimento alle quotazioni del mercato immobiliare che negli ultimi anni, in riferimento alla zona in cui si trovano gli immobili in oggetto, Rione Ponte, Parione, Regola, Sant'Eustachio, per la categoria delle abitazioni civili hanno registrato da una parte un aumento del valore massimo di mercato ma dall'altra una consistente diminuzione dei valori di locazione. Il saggio di capitalizzazione attualmente per le abitazioni varia tra il 4,5% e il 5,5%.

Le quotazioni OMI dell'Agenzia del Territorio del Comune di Roma sono tratte dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari che attualmente registra i valori del I semestre dell'Anno 2021.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
ABITAZIONI CIVILI	Normale	6.200	8.700	L	17,00	25,30	L

Consistenze

Unità immobiliare foglio 491, part. 176, sub. 10 piano S1-II vani 8,5 cat. A/2, int. 2

Superficie commerciale = superficie coperta 170 mq + 25% superficie cantine 45 mq = 181,25 mq

Caratteristiche architettoniche specifiche e d'insieme della proprietà immobiliare – Coefficienti

Piano	piano secondo con ascensore	coefficiente 0,98
Stato conservativo	pessimo	coefficiente 0,80
Affaccio	su più di due lati	coefficiente 1,00
Esposizione	discretamente assoluta	coefficiente 1,00
Altezza soffitti	superiore a 3,10 m	coefficiente 1,05
Vista	prevalentemente ostacolata	coefficiente 0,95
Regime locativo	libero da locazione	coefficiente 1,00
Tipologia fabbricato	di pregio	coefficiente 1,10
Stato conservativo fabbricato	discreto	coefficiente 1,00
Spazi condominiali	senza rilevanti spazi comuni	coefficiente 1,00
Appartamento di servizio	con appartamento di servizio	coefficiente 1,03
Consistenza 160,60 mq		

Unità immobiliare foglio 491, part. 176, sub. 25 piano II vani 3 cat. A/2 int. 3

Superficie commerciale = superficie coperta 51,00 mq + 33% superficie balcone 3,00 mq = 52 mq

Caratteristiche architettoniche specifiche e d'insieme della proprietà immobiliare – Coefficienti

Piano	piano secondo con ascensore	coefficiente 0,98
Stato conservativo	pessimo	coefficiente 0,75
Affaccio	su due lati	coefficiente 0,98
Esposizione	scarsamente assoluta	coefficiente 0,95
Altezza soffitti	superiore a 3,10 m	coefficiente 1,05
Vista	prevalentemente ostacolata	coefficiente 0,95
Regime locativo	libero da locazione	coefficiente 1,00
Tipologia fabbricato	di pregio	coefficiente 1,10
Stato conservativo fabbricato	discreto	coefficiente 1,00
Spazi condominiali	senza rilevanti spazi comuni	coefficiente 1,00
Appartamento di servizio	con appartamento di servizio	coefficiente 1,03
Consistenza 40,21 mq		

La stima

Unità immobiliare foglio 491, part. 176, sub. 10 piano S1-II vani 8,5 cat. A/2 int. 2

Metodo diretto

Si assume il valore di mercato max pari a € 8.700,00 (tabelle OMI) considerando localizzazione e qualità potenziali dell'unità immobiliare.

Valore di mercato = Valore di mercato unitario (tabelle OMI) x Consistenza

Valore di mercato = 8.700,00 €/mq x 160,60 mq = 1.397.192,00 €

Metodo indiretto a capitalizzazione del reddito

Valore locativo annuo = Valore locativo unitario (tabelle OMI) x Superficie commerciale x 12 mesi

Valore locativo annuo = 17,00 €/mq/mese x 160,60 mq x 12 mesi = 32.761,75 €/anno

Valore di mercato = Valore locativo annuo / Saggio di capitalizzazione

Valore di mercato = 32.761,75 €/anno / 4,5% = 728.038,80 €

Unità immobiliare foglio 491, part. 176, sub. 25 piano II vani 3 cat. A/2 int. 3

Metodo diretto

Si assume il valore di mercato max pari a € 8.700,00 (tabelle OMI) considerando localizzazione e qualità potenziali dell'unità immobiliare.

Valore di mercato = Valore di mercato unitario (tabelle OMI) x Consistenza

Valore di mercato = 8.700,00 €/mq x 40,21 mq = 349.866,60 €

Metodo indiretto a capitalizzazione del reddito

Valore locativo annuo = Valore locativo unitario (tabelle OMI) x Superficie commerciale x 12 mesi

Valore locativo annuo = 17,00 €/mq/mese x 40,21 mq x 12 mesi = 8.203,77 €/anno

Valore di mercato = Valore locativo annuo / Saggio di capitalizzazione

Valore di mercato = 8.203,77 €/anno / 4,5% = 182.305,90 €

La stima finale tiene conto dell'esito delle valutazioni ottenute attraverso l'applicazione dei due metodi, diretto ed indiretto, e ne rappresenta la media.

Unità immobiliare foglio 491, part. 176, sub. 10 piano S1-II vani 8,5 cat. A/2 int. 2

Metodo diretto valore di mercato = 1.397.192,00 €

Metodo indiretto valore di mercato = 728.038,80 €

Stima finale valore di mercato = 1.062.616,00 €

Unità immobiliare foglio 491, part. 176, sub. 25 piano II vani 3 cat. A/2 int. 3

Metodo diretto valore di mercato = 349.866,60 €

Metodo indiretto valore di mercato = 182.305,90 €

Stima finale valore di mercato = 266.086,30 €

Note sul mercato immobiliare

Con la sua sola funzione esemplificativa si riportano due annunci di appartamenti in vendita dedotti dal sito immobiliare.it prossimi a via Monte della Farina e assimilabili per tipologia edilizia. Tali annunci presentano degli immobili già ristrutturati che complessivamente si attestano, in base alla superficie, tra 7.200,00 €/mq per il più grande e 8.800,00 €/mq per il più piccolo, considerando che quest'ultimo è dotato anche di affaccio esterno ed è un quinto piano.

Inoltre, l'annuncio selezionato di un appartamento in piazza Benedetto Cairoli da ristrutturare al terzo piano con affaccio diretto sulla piazza per una superficie stimata di 493 mq, seppur privo di finiture artistiche come i soffitti dipinti presenti nell'interno 2 di via Monte della Farina, viene proposto con un valore di mercato di circa 5.000,00 €/mq. Prendendo tale dato come riferimento, si ricava che implementato per l'interno 2 per le caratteristiche proprie delle finiture e in proporzione alla superficie pari a meno della metà dell'immobile di piazza Cairoli, elementi che evidentemente influiscono in maggior misura sul valore di mercato così come i costi inferiori della ristrutturazione da eseguire, è possibile quantificare e proporre un valore di 6.000 €/mq, peraltro in linea con la stima finale.



Volpes Case Srl
Via Brenta 2/a
Roma (RM)

Tel. +390632111255
Fax. 063240216

Appartamento in Vendita

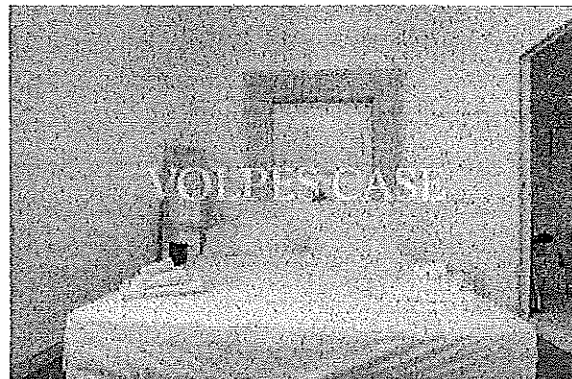
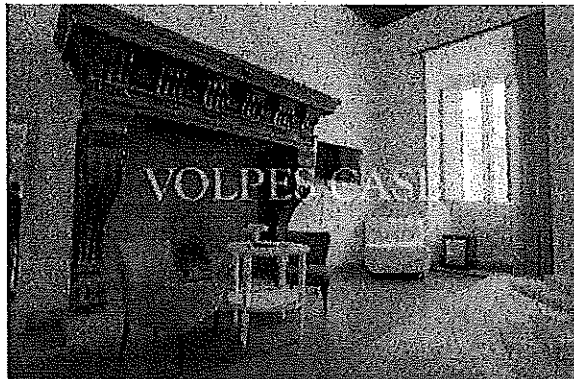
Piazza Benedetto Cairoli 00186, Roma (RM)

Zone: Centro Storico

Quartiere: Campo de' Fiori

€ 1.100.000

Riferimento: V45-4719



Locali: 5

Riscaldamento: Autonomo

Totale piani: 5

Stato: Ottimo / Ristrutturato

Classe energetica EP globale non rinnovabile: 250,00 kWh/m² anno

Bagni: più di 3

Cucina: A vista

Ascensore: SI

Arredamento: Arredato

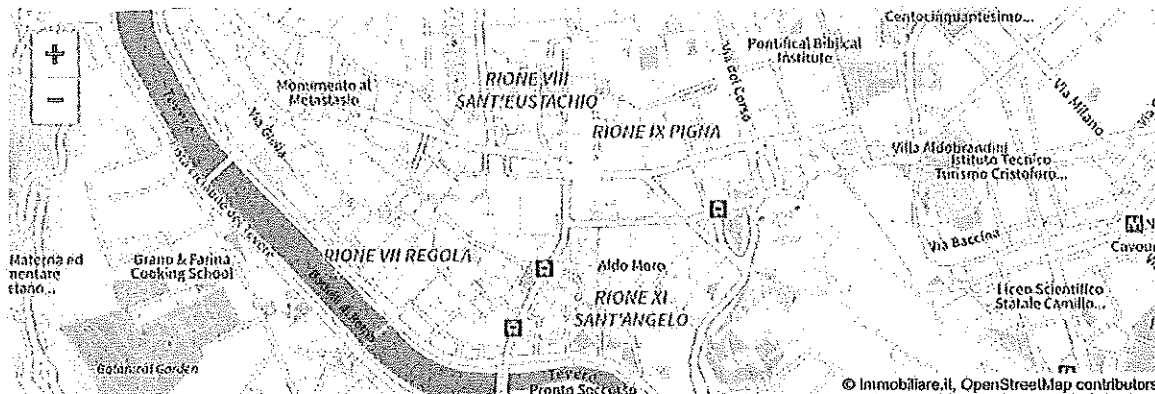
Superficie: 153 m²

Piano: 2

Giardino: Nessuno

Spese condominiali: 100 € Mensili

Descrizione: Centro storico adiacente Largo Argentina e Piazza Benedetto Cairoli in via silenziosa e riservata proponiamo in vendita appartamento ristrutturato in bellissimo palazzo umbertino. L'appartamento in centro storico ha mantenuto le caratteristiche dell'epoca con i soffitti in legno intarsiato. L'unità immobiliare è adatta anche come ufficio di rappresentanza anche se è stata ristrutturata per uso ricettivo ed è...



03/12/2021

© Immobiliare.it, OpenStreetMap contributors

Questo annuncio è visibile su

immobiliare.it



PromInvest Real Estate S.r.l.
Via della Fontanella di Borghese 31
Roma (RM)

Tel. +390689171805
Fax. 0662292067

Appartamento in Vendita

Via di San Bartolomeo de' Vaccinari 00186, Roma (RM)

Zona: Centro Storico

Quartiere: Ghetto - Portico d'Ottavia

€ 440.000

Riferimento: Elegante Bilocale ristrutturato "chiavi in mano" - Via Via S. Bartolomeo de' Vaccinari 19



Locali: 2

Riscaldamento: Autonomo

Totale piani: 5

Stato: Ottimo / Ristrutturato

Bagni: 1

Cucina: Angolo cottura

Ascensore: SI

Arredamento: Non Arredato

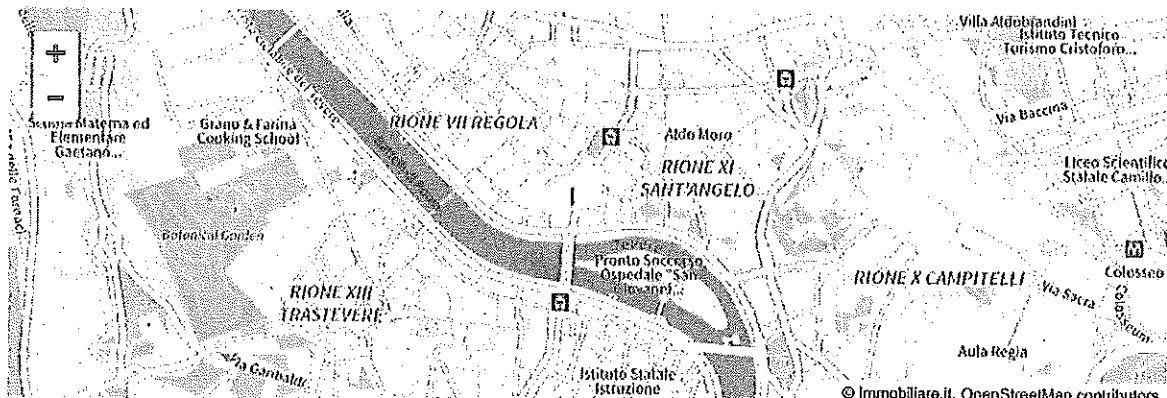
Superficie: 50 m²

Piano: 5

Giardino: Nessuno

Classe energetica Indice prestazione energetica: ≥ 175 kWh/m² anno

Descrizione: L'appartamento si trova in un elegante palazzo d'epoca nel cuore del Ghetto Ebraico e a pochi passi da Campo de' Fiori. Sito al quinto piano con ascensore e portineria, l'appartamento è dotato di un ingresso, che da accesso ad un soggiorno luminoso che unisce zona living e cucina, un'ampia camera da letto matrimoniale con doppia esposizione ed affaccio su Via Arenula e sulla caratteristica Via San Bartolomeo de'...



03/12/2021

© Immobiliare.it, OpenStreetMap contributors

Questo annuncio è visibile su

immobiliare.it



Engel & Völkers Roma • Market Center
Corso Vittorio Emanuele II 284
Roma (RM)

Tel. 0645548120

Appartamento in Vendita

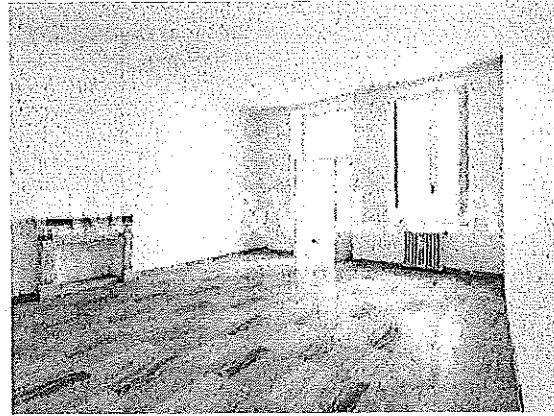
Piazza Benedetto Cairoli 00186, Roma (RM)

Zone: Centro Storico

Quartiere: Campo de' Fiori

€ 2.490.000

Riferimento: W-02KOS4 - S1



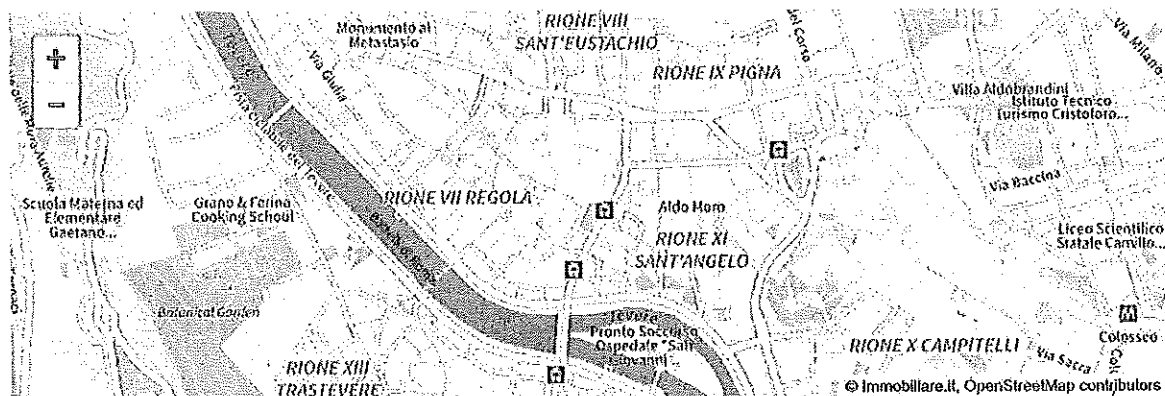
Locali: >5
Riscaldamento: Autonomo
Totale piani: 4
Stato: Da ristrutturare

Bagni: più di 3
Cucina: Abitabile
Ascensore: Sì
Arredamento: Non Arredato

Superficie: 493 m²
Piano: 3
Giardino: Nessuno
Spese condominiali: 100 € Mensili

Classe energetica Indice prestazione energetica: 52,62 kWh/m² anno

Descrizione: Nella storica e suggestiva cornice di Piazza Benedetto Cairoli, tra Campo De' Fiori e Largo Argentina, proponiamo in vendita una proprietà estremamente ampia e molto luminosa. Lo stabile affaccia ad ovest sulla piazza e a sud sulla suggestiva basilica di San Carlo ai Catinari. L'appartamento occupa l'intero terzo e penultimo piano di questo signorile palazzo di fine '800 provvisto di ascensore, e si sviluppa su una...



03/12/2021

© Immobiliare.it, OpenStreetMap contributors

Questo annuncio è visibile su