

UNITA' IMMOBILIARI SITE IN ROMA
VIA GIROLAMO MATRONOLA, 42-44

Stima del valore venale



1. Premessa

Per incarico del dott. Andrea Dominijanni, viene redatta la presente perizia al fine di stimare le unità immobiliari di cui è proprietaria la Sig.ra site in Roma, Via Girolamo Matronola n° 42-44.

La proprietà immobiliare di cui si tratta si trova lungo la via Cassia, in zona Giustiniana, oltre il Grande Raccordo Anulare.

2. Dati ed Ubicazione immobile

Gli immobili oggetto della presente stima sono così costituiti:

A) **Unità immobiliare sita in ROMA, Via Matronola n° 42-44**, con destinazione d'uso RESIDENZIALE, composta da 1,5 vani al piano secondo, int. 16, in un fabbricato realizzato a metà degli anni '70 con destinazione esclusivamente abitativa.

L'unità immobiliare è distinta al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 111, particella 610, sub 16, piano 2°, interno 16, zona censuaria 6, categoria A/2, classe 7, vani 1,5, rendita catastale € 286,63.

B) **Unità immobiliare sita in ROMA, Via Matronola n° 42-44**, con destinazione d'uso POSTO AUTO esterno ubicato al piano terra, int.14, del fabbricato di via Matronola n°42-44.

L'unità immobiliare è distinta al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 111, particella 610, sub 546, piano Terra, interno 14, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 10, sup. catastale 12mq, rendita catastale € 35,33;

La proprietà è ubicata nella zona de "La Giustiniana", quartiere suburbano subito oltre il GRA, lungo la via Cassia, situato nel quadrante nord-ovest di Roma, ben collegato sia con la città, utilizzando la via Cassia, che verso le destinazioni autostradali con l'immediata vicinanza del GRA.

1. Descrizione dei Beni

Il fabbricato in cui sono ubicate le unità immobiliari in questione si trova in una zona molto tranquilla ai margini della zona residenziale verso il parco vincolato.

E' costituito da cinque piani fuori terra con copertura piana condominiale e piano pilotis al piano terra, mentre l'area esterna è destinata parte a verde e parte a zona carrabile dove sono attestati i posti auto scoperti dei condomini, tra cui all'int.14 è presente quello oggetto di stima.

L'accesso all'area asfaltata carrabile è consentito da cancello in ferro scorrevole al civico 42, mentre l'accesso pedonale al fabbricato ha un cancello in ferro al civico 44.

Le facciate risultano parte intonacate e parte con pannelli in cls ed evidenziano uno stato manutentivo alquanto degradato.

L'appartamento in questione posto al piano secondo, interno 16, si presenta in uno stato di fatiscenza e degrado che mostra un mancata manutenzione nel tempo. Gli infissi esterni sono in alluminio senza taglio termico con un pannello sottofinestra sempre in metallo senza alcun isolamento, che di certo non consente prestazioni termiche adeguate. L'appartamento per altro si presenta con macchie di condensa ed umido sulle pareti perimetrali che denotano anche una non adeguata coibentazione delle pareti.

L'impianto di riscaldamento è costituito da un singolo radiatore a sei elementi per l'intero appartamento oltre ad un altro radiatore posto nel piccolo balcone attualmente abusivamente chiuso da vetrate che di certo poco contribuisce al riscaldamento della casa.

E' presente un impianto di condizionamento ad unico split interno nel soggiorno, con unità esterna sul parapetto del balcone, probabilmente per sopperire alle temperature interne poco confortevoli.

Le finiture interne sia a pavimento che a rivestimento sono di scarso pregio.

L'atrio di accesso al vano scala, posto al piano pilotis, presenta un rivestimento in pietra ed è servito da impianto ascensore.

2. Conformità urbanistica e catastale

Attualmente l'edificio è individuato dal PRG vigente in zona "Città della trasformazione" – Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, mentre nel

PTPR l'area su cui è ubicato l'immobile, è inserita nella Tav.B nei beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale e bellezze panoramiche (vedi allegati).

Dal punto di vista tecnico-urbanistico l'edificio è stato realizzato con Licenza Edilizia n.738 in data 21giugno1976 e successiva Variante n.48/49 in data 1° dicembre 1977 a cui è seguita concessione in sanatoria n.345477, rilasciata in data 7 gennaio 2011, per difformità dal progetto originario.

A seguito del sopralluogo effettuato, è stato verificato che l'appartamento, oltre ad evidenziare piccole difformità di poco conto rispetto alla pianta catastale in atti, presenta una chiusura del piccolo balcone con vetrate intelaiate scorrevoli.

Tale intervento non indicato nel catastale allegato all'atto di compravendita del 23 maggio 2011 e non risultando nello storico catastale di tale unità immobiliare, tale ampliamento, si desume, sia da considerarsi abusivo.

Al momento non si riscontrano possibilità di sanatoria edilizia per tale abuso.

Nell'area esterna carrabile è stato individuato il posto macchina int.14 facente parte della proprietà, conforme a quanto riportato nella pianta catastale.

3. Consistenza Immobili

L'appartamento è posto al piano secondo rispetto alla quota strada, ed è costituito da un unico ambiente destinato parte a soggiorno/letto/pranzo con un disimpegno in cui è stata ubicata la zona cottura in nicchia con di fronte la porta finestra di accesso al balconcino, al momento verandato.

Da tale disimpegno si accede direttamente al bagno con finestra composto da doccia, lavabo, wc e lavatrice al posto del bidet.

L'accesso al bagno è consentito da una porta scorrevole esterna.

I tre infissi esterni presenti nell'appartamento hanno caratteristiche assolutamente insufficienti dal punto di vista delle prestazioni termiche.

Il balconcino verandato non potrà essere considerato abitabile anche se chiuso e per altro con radiatore, in quanto tale ampliamento è da considerare abusivo.

Completano la proprietà il posto auto esterno scoperto, all'interno dell'area recintata del fabbricato condominiale che ha un cancello carrabile sulla via Matronola al civ.42.

Le superfici delle due unità immobiliari sono riportate nella tabella "A" allegata.

TABELLA "A" - SUPERFICI APPARTAMENTO E POSTO AUTO							
VIA Girolamo MATRONOLA n°42-44 - ROMA 1240 - ROMA							
			SUPERFICI U.I.				
UNITA' IMMOBILIARI	DESTINAZIONE D'USO	CATEGORIA CATASTALE	SUPERFICIE UTILE	ALTEZZA	SUPERFICIE LORDA	% di ragguagliamento	SUPERFICI COMMERCIALI
	n.		mq.	ml.	mq.		mq.
UNITA' RESIDENZIALE	Appartamento	C/2	20,60	2,90	24,00	1,00	24,00
	Balcone		3,40		3,90	0,30	1,17
POSTO AUTO	Posto auto esterno	C/6	12,00		12,00		
TOTALE U.I.			36,00		39,90		25,17

Dalla Tabella sopra riportata, relativa al calcolo delle superfici delle unità immobiliari oggetto di stima, si evince che la **superficie lorda commerciale** della proprietà, calcolata sommando le superfici piene dell'immobile ad uso residenziale e le superfici ridotte secondo percentuali appropriate dei vari annessi (balcone), risulta pari a **mq. 25,17**, costituita dalla superficie dell'appartamento pari a Mq.24,00, oltre alla superficie ragguagliata del balcone pari a mq.1,17 e della superficie del posto auto pari a **mq. 12,00**

4. Metodo di stima

Per effettuare una stima del valore della proprietà si è adottato il metodo di stima comparativa, effettuando un'indagine sui prezzi di vendita di immobili simili nella stessa zona ed in zone con caratteristiche urbanistiche simili tenendo inoltre conto dei valori medi di riferimento pubblicati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, da riviste ed agenzie specializzate.

Per poter adottare tale metodo è risultato quindi essenziale avere una conoscenza tecnica del bene al fine di accertare le caratteristiche architettoniche e strutturali dell'immobile, la qualità distributiva interna ed il grado di finitura degli ambienti, oltre ad una conoscenza degli aspetti economici del mercato per effettuare le dovute analisi e comparazioni.

Il parametro comune usato come elemento di confronto tra i beni considerati e quello oggetto di stima, è costituito dalla superficie commerciale lorda espressa in metri quadrati.

La "superficie commerciale" comprende anche la superficie dei locali accessori e delle pertinenze mediante utilizzo di opportuni coefficienti ponderali.

E' stato quindi analizzato il mercato immobiliare urbano che dopo più di dieci anni di rialzi consecutivi, ha subito dal 2008 una inversione di tendenza con una netta flessione che è proseguita negli anni successivi. Al momento il mercato immobiliare, dopo una breve lieve ripresa, secondo le stime del centro studi Nomisma, ha subito dall'inizio dell'anno in corso un forte decremento delle compravendite rispetto al 2022, che si è andato ulteriormente ad intensificare a causa del forte aumento dei tassi di interesse.

Per altro le previsioni Il Centro Studi Nomisma nel rapporto sullo scenario immobiliare dell'ultimo periodo, ha comunque rappresentato un andamento del mercato che per il 2024 prevede una ulteriore contrazione delle compravendite residenziali, pur mantenendo i prezzi sostanzialmente costanti, specialmente nei grandi centri urbani.

Si è rilevato che il prezzo medio degli immobili ad uso residenziale di simili caratteristiche, ubicati nelle zone di Roma in cui si trova l'immobile oggetto della presente stima, è variabile tra circa 1.900 e 2.750 €/mq, in funzione della loro posizione e consistenza e dello stato di manutenzione riscontrato e che pertanto si ritiene prudentiale considerare in un valore di poco inferiore alla media pari ad **€ 2.200/mq.**

Per il posto auto esterno il valore rilevato in tale zona viene stimato mediamente in **€ 425/mq.**

Tale valore tiene quindi conto sia dell'attuale stato di finitura interno dell'unità immobiliare che evidenzia una mancata opera di manutenzione ed un inefficiente isolamento termico delle pareti esterne e degli infissi, sia per lo stato manutentivo del fabbricato che necessiterebbe di un risanamento delle facciate, che quindi comporta una contrazione del prezzo di vendita.

5. Conclusioni

Considerando che la proprietà in questione è comunque collocata in quartiere residenziale in zona suburbana, oltre il GRA, con caratteristiche e finiture di non particolare pregio, seppur ben collegata attraverso la strada consolare Cassia con il quadrante nord delle città, ritengo che possano essere applicati i valori precedentemente valutati.

Per cui si avrà:

- Appartamento al piano secondo, comprendente balcone:
mq. 25,17 x € 2.200,00 = **€ 55.374,00**
- Posto auto esterno al piano terra:
mq. 12,00 x € 425,00 = **€ 5.100,00**

Per un valore totale pari ad € 60.474,00

Considerati inoltre gli oneri per l'adeguamento della conformità edilizia dell'immobile che presenta una chiusura del balcone con infisso fisso non legittimata che comporterà gli oneri per la rimozione degli infissi abusivamente installati, possiamo ritenere che l'importo stimato per le unità immobiliari in oggetto possa essere ragionevolmente valutato in complessivi € 60.000,00.

Restando a disposizione per ogni delucidazione in merito a quanto sopra,

In fede

Roma, 13 Maggio 2024

arch. Sandro Lanzon

Allegati: Schede relative all'immobile oggetto di stima riportanti dati relativi a:

- Estratto di mappa catastale;
- Planimetrie catastali;
- Pianta Stato Attuale;
- Stralcio di PRG;
- Stralcio PTPR;
- Documentazione Fotografica.