

Geom. Andrea Frati
Viale Della Vittoria n. 8
60034 Cupramontana (AN)
Tel/Fax: 0731 - 789102

ROMA

L'immobile, intestato personalmente al signor Ferruccio Mengoni, si trova nel centro storico di Roma, poco distante dalla Fontana di Trevi e dal Quirinale.

Si tratta di un appartamento al terzo e ultimo piano di una palazzina sita a Roma in via del Tritone 91, una via di impianto tardo ottocentesco caratterizzata da eleganti palazzi in stile liberty.

La palazzina è di complessivi quattro piani fuori terra. All'appartamento si accede tramite ingresso condominiale dotato di ascensore.

Lo stabile è risalente presumibilmente alla fine del XIX secolo, ed è in buone condizioni generali di manutenzione.

9. APPARTAMENTO in VIA DEL TRITONE n. 91

Entrando si ha un ampio ingresso che conduce sulla destra alla zona notte (disimpegno, bagno, camera da letto con affaccio su terrazzino), mentre dritti si va alla zona giorno e angolo cottura.

La pavimentazione è a parquet, gli infissi interni sono in legno, il portoncino di ingresso è di tipo blindato. Gli infissi esterni sono in alluminio verniciato bianco e dotati di vetrocamera. Le pareti sono rivestite con boiserie in legno chiaro. Le condizioni dell'appartamento, essendo stato ristrutturato circa dieci anni fa, sono più che buone. L'impianto per l'acqua calda sanitaria è alimentato da caldaia posta all'esterno sul terrazzino. Il riscaldamento e il raffrescamento avvengono con impianto di condizionamento con pompa di calore.

Geom. Andrea Frati
Viale Della Vittoria n. 8
60034 Cupramontana (AN)
Tel/Fax: 0731 - 789102

L'altezza netta dei locali è di 2,90 m.

Le superfici nette degli ambienti sono le seguenti:

- appartamento 80 mq
- balcone 3,5 mq

La superficie lorda commerciale, ottenuta considerata al lordo delle murature e omogeneizzando la superficie del terrazzino con il coefficiente 0,3, è pari a 81 mq.

L'immobile è attualmente libero

9.1. Identificazione catastale e situazione catastale

Il bene è accatastato al Foglio 479, particella 113, sub 502 del Catasto Fabbricati del Comune di Roma, come categoria A/2 di classe 2.

La visura e le planimetrie sono riportate in allegato.

9.2. Situazione urbanistica

L'immobile è ubicato nella zona T2 "Tessuti di espansione rinascimentale e moderna pre-unitaria"

9.3. Stima

Per la zona in questione, oltre alla consultazione di dati pubblicati da dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, sono state reperite alcune offerte da varie agenzie immobiliari pubblicate on-line.

L'OMI fornisce una forbice di valori, riferiti ad abitazioni in condizioni "normali", di 6.700 – 9.400 Euro /mq per la zona di appartenenza. Il valore unitario di mercato di immobili simili nella zona si

Geom. Andrea Frati
Viale Della Vittoria n. 8
60034 Cupramontana (AN)
Tel/Fax: 0731 - 789102

aggira tra i 7.000 e i 10.000 Euro /mq. In considerazione dello stato e
dell'ubicazione dell'immobile, si stabilisce un valore unitario di 9.000 Euro
/mq, per cui il valore del bene ammonta a 729.000 Euro.