RELAZIONE DI STIMA

RELATIVO ALL' IMMOBILE UBICATO

in Avezzano (AQ) – via Fontana, 7

Immobile di proprietà INAIL

già destinato a Centro per la formazione INAIL

Identificativo catastale : – foglio 27 – part.567

Professionista incaricato: Ing. Gianfranco Pacchiarotta

PREMESSA

Con nota del 07.11.2011 prot. N. 9671 la Direzione Centrale Patrimonio ha trasmesso alla CTE la richiesta della Provincia di L'Aquila per l'acquisto dell'immobile di proprietà dell'Istituto ubicato ad Avezzano in via Fontana n. 7, oggi temporaneamente in uso da parte della stessa Provincia dell'Aquila e destinato ad uso scolastico, chiedendo a sua volta la redazione di perizia di stima.

Ciò stante il sottoscritto è stato incaricato di redigere relazione estimativa per accertare il possibile valore del bene sulla base del quale acquisire l'offerta della Provincia.

Al fine di espletare l'incarico affidato, sono stati effettuati gli accertamenti ed i riscontri diretti, tendenti ad acquisire gli elementi conoscitivi ed informativi, esplicitamente utili per verificare lo stato conservativo, l'ubicazione del complesso in esame, la sua consistenza e tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche da porre eventualmente a confronto con quelle di analoghi beni ubicati nella stessa zona, ovvero in zone prossime o assimilabili.

*Sono state, inoltre, svolte le opportune indagi*ni di natura tecnica ed economica anche presso operatori ed agenzie specializzate nel settore immobiliare, allo scopo di raccogliere gli elementi necessari alla determinazione del più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile in questione.

In base agli elementi raccolti, è stata redatta la seguente relazione così articolata:

- una parte descrittiva concernente le caratteristiche generali, gli identificativi catastali, le notizie sulla proprietà e sullo stato di occupazione dell'immobile, nonché i dati metrici di consistenza dello stesso.
- una parte riferita alle indagini ed alla ricerca di mercato, alla valutazione, oltre alle conclusioni.

Si precisa, inoltre, che la presente relazione è stata redatta sulla base della documentazione e delle planimetrie agli atti dell'INAIL.

Il criterio di stima è quello del più probabile valore di mercato, in relazione alla ubicazione (zona centrale) al contesto (di buon livello socioeconomico), alla dinamicità del mercato (zona caratterizzata da buona appetibilità ed apprezzamento).

Le rilevazioni si riferiscono a bollettini e listini immobiliari specializzati che consentono di dare per la loro peculiarità, idonee garanzie di attendibilità, per l'utilizzo dei quali occorre utilizzare possibili correttivi in relazione alla consistenza immobiliare. Per quanto attiene la metodologia estimativa, si utilizza il metodo sintetico comparativo, che, come è noto, fa ricorso

ad elementi di raffronto formati appunto dalla scala dei prezzi noti reperiti nelle rilevazioni di mercato.

CARATTERISTICHE GENERALI DELLA ZONA

Avezzano è un comune della provincia di L'Aquila. Dista circa 36 Km da L'Aquila. Ha una popolazione di 40.907 abitanti. E' il secondo comune più grande per numero di abitanti (42.029) nella Provincia di L'Aquila. Dal punto di vista immobiliare è caratterizzato da una buona dinamica di mercato, forte è stata la produzione di nuovi immobili nell'ultimo quinquennio, che per effetto del nuovo PRG sono stati realizzati in tutte le zone della città compreso il centro.

La città non possiede un centro storico in quanto completamente ricostruita dopo il distruttivo terremoto del 1915, il centro cittadino è rappresentato da piazza Risorgimento ed aree limitrofe. Il fabbricato oggetto della presente perizia tecnica è ubicato nel centro città e precisamente in via Fontana.

Sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i principali mezzi pubblici di comunicazione che consentono di collegare gli utenti dell'immobile alle principali zone della città.

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Realizzato negli anni cinquanta, il fabbricato si compone di un piano interrato e di tre piani fuori terra.

E' stato costruito con struttura portante in cemento armato con solai in latero-armato con luci nette tra i ml 3,00 e ml 5,50.

Le facciate esterne sono intonacate e gli infissi esterni sono in alluminio elettrocolorato.

Lo stabile è stato oggetto di interventi manutentivi volti alla conservazione ed al mantenimento dello stesso.

In occasione degli eventi sismici per l'immobile, che era in stato di abbandono da circa 10 anni, si era ipotizzato un riuso per l'accoglienza temporanea dei dipendenti INAIL ed INPS di L'Aquila, che tuttavia non vi sono mai stati trasferiti, per tale emergenza sull'immobile è stata eseguita una manutenzione straordinaria per ricondurlo a normale stato di manutenzione.

L'immobile è stato successivamente destinato a centro della formazione INAIL, in sostituzione del centro di Teramo che nel frattempo, sempre a causa degli eventi sismici, è stato occupato dagli uffici della Direzione Territoriale del Lavoro.

I lavori di ristrutturazione hanno anche previsto un parziale rinforzo delle strutture portanti in cemento armato, tuttavia l'adeguamento sismico prevede ben maggiori interventi che comportano la parziale demolizione delle murature esterne per consentire il rinforzo dei nodi

strutturali utilizzando tecnologie fibro-rinforzanti. Le facciate esterne necessitano di interventi manutentivi, la pavimentazione è in marmo in buono stato di conservazione; gli infissi interni sono generalmente in legno ed in buone condizioni.

La copertura dell'edificio è a terrazzo praticabile con piastrelle di graniglia.

Allo stato attuale l'edificio è in buone condizioni statiche, non presenta lesioni né di cedimento, nè di assestamento sia alle murature portanti che ai solai; quest'ultimi idonei con i carichi previsti da edifici a destinazione pubblica. Tuttavia le strutture in cemento armato per il periodo in cui sono state realizzate *non possono considerarsi antisismiche* e l'immobile, se destinato ad attività con elevata presenza di persone, deve essere adeguato sismicamente, anche se si presenta nel suo insieme in ottimo stato di conservazione.

L'immobile è di pianta rettangolare.

La sua strutturazione interna ne fa un organismo in cui la buona funzionalità come ufficio amministrativo di tipo unitario, si accompagna ad un buon grado di sfruttamento delle superfici.

Il prospetto principale dello stabile è su via Fontana, mentre il retro prospetto e su cortile destinato a parcheggio pubblico.

I collegamenti verticali sono assicurati tramite una scala interna ed una scala condominiale, non è presente alcun ascensore.

UTILIZZAZIONE ATTUALE DELL'EDIFICIO

Il piano interrato è destinato ad archivi e locali tecnici, il piano terra ed il piano primo sono destinati ad ufficio, il piano superiore è destinato ad abitazione ed è di proprietà di terzi.

Nei grafici allegati sono riportate le destinazioni d'uso (allegato 1), in cui sono riportate le superfici commerciali.

ATTI DOCUMENTALI

Identificativi catastali

L'immobile risulta in Catasto Fabbricati al foglio 27, particella 567, sub. 61, consistenza di 3.220 mq, in categoria B/4 variata dalla Consulenza Tecnica Regionale nel 2011 proprio per tener conto del riuso istituzionale dell'immobile.

Piano Regolatore

Secondo il P.R.G di Avezzano l'immobile si trova in zona urbanistica denominata "A1" centro storico del capoluogo, regolata dall'art. 7.1 delle Norme Tecniche di Attuazione (aree storicamente consolidate).

Vincoli Monumentali

Il fabbricato in questione, allo stato, non risulta gravato da vincoli di tutela monumentale.