



ISTITUTO NAZIONALE PER L'ASSICURAZIONE  
CONTRO GLI INFORTUNI SUL LAVORO

**CONSULENZA TECNICA PER L'EDILIZIA**

**SETTORE III**

**COSTRUZIONI AD USO SANITARIO E ALTRI USI DIVERSI DAL DIREZIONALE**



**PERIZIA DI STIMA RELATIVA**

**AL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DI :**

***UNITÀ ABITATIVA SITA IN***

*Forlì, corso Armando Diaz, piano secondo, int. 8*

*IS\_01202\_01\_005*

***CANTINA PERTINENZIALE***

*IS\_01202\_01\_006*

**FORLÌ**

settembre 2014

**INDICE**

<b>A. ASPETTI GENERALI</b> .....	<b>2</b>
A.2 <i>Scopo della valutazione</i> .....	2
<b>B. DATI DISPONIBILI O REPERITI</b> .....	<b>2</b>
B.1 <i>Ubicazione dell'immobile</i> .....	2
B.2 <i>Descrizione generale dell'immobile</i> .....	2
B.3 <i>Principali caratteristiche costruttive e di finitura dell'unità immobiliare</i> .....	4
B.4 <i>Anno di costruzione</i> .....	4
B.5 <i>Stato manutentivo</i> .....	5
B.6 <i>Stato locativo</i> .....	5
B.7 <i>Consistenze</i> .....	5
<b>C. DOCUMENTAZIONE DISPONIBILE O REPERITA</b> .....	<b>6</b>
C.1 <i>Proprietà</i> .....	6
C.2 <i>Situazione Urbanistica</i> .....	6
C.3 <i>Situazione Catastale</i> .....	6
C.4 <i>Rilievo geometrico e fotografico dello stato di fatto</i> .....	7
C.5 <i>Conformità alle norme tecniche</i> .....	7
C.6 <i>Classe energetica</i> .....	7
<b>F. ELEMENTI LIMITANTI O CONDIZIONANTI LA VALIDITA' DELLA VALUTAZIONE</b> ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO	
F.1 <i>Conclusioni</i> .....	<i>Errore. Il segnalibro non è definito.</i>
<b>ALLEGATI</b> .....	<b>7</b>

## **A. ASPETTI GENERALI**

### **A.2 Scopo della valutazione**

Lo scopo della valutazione si identifica quindi con la determinazione del valore attuale dell'immobile, ai fini dell'eventuale vendita.

## **B. DATI DISPONIBILI O REPERITI**

### **B.1 Ubicazione dell'immobile**

L'appartamento in oggetto, con le relative pertinenze, è ubicato in Forlì capoluogo, nel centro storico della città. Ha accesso principale da Corso Diaz, 36 e ingresso secondario da Via Missirini, 1.

Il fabbricato è ubicato all'interno del centro storico della città, in prossimità della centralissima Piazza Saffi, lungo una delle principali strade di attraversamento dello stesso, denominata Corso Diaz. Tale strada, sviluppandosi in direzione sud, porta dalla suddetta Piazza Saffi alla Porta Ravaldino, dove sorge la omonima Rocca.

La porzione di centro storico in cui sorge il fabbricato, anticamente denominato Borgo Ravaldino, conserva dal punto di vista urbanistico la pianta irregolare assunta nel Medioevo ed ospita alcuni tra i più rappresentativi edifici della città, quali il seicentesco Palazzo Orsi Mangelli e il Palazzo Savorelli Prati. Nella stessa via si trova la chiesa sconsacrata di S. Antonio vecchio e poco oltre quella di S. Antonio Abate in Ravaldino.

L'area è caratterizzata dalla prevalenza di fabbricati di tipo residenziale di architettura risalente ad epoche diverse (dal XVII secolo agli ultimi decenni).

La zona è dotata di numerosi servizi, peraltro tipici dei centri storici, che vanno dalle attività commerciali dei più svariati generi, alle banche, agli uffici pubblici, alle farmacie, agli edifici religiosi e alle scuole. L'area è servita da numerose linee di trasporto pubblico urbano ed extraurbano, accessibili dalla vicina piazza Saffi, che permettono il collegamento con la periferia, la stazione ferroviaria ed alcuni comuni limitrofi.

L'immobile è ubicato all'interno della Zona a Traffico Limitato del Comune ed è quindi accessibile ai soli residenti. La disponibilità di parcheggi nell'area è molto contenuta; il Piano del Traffico Comunale, inoltre, prevede la sosta a pagamento su tutte le strade e le piazze del Centro storico (tra le più vicine si ricorda Piazza Guido da Montefeltro).

Altri fattori ambientali da prendere in considerazione sono quelli relativi al traffico e il conseguente inquinamento atmosferico ed acustico, che nello specifico caso è da ritenersi basso, in quanto il fabbricato è incluso, come detto precedentemente, nella ZTL. I principali fattori di disturbo sono dovuti alle vibrazioni causate dal passaggio di pochi autobus.

### **B.2 Descrizione generale dell'immobile**

Il fabbricato si articola su due ali che fronteggiano due strade: il corpo di fabbrica più nobile è quello che fronteggia Corso Diaz e si articola su tre piani fuori terra e uno interrato, mentre il corpo prospiciente Via Missirini, nel quale sono ubicati i locali di servizio e uno degli appartamenti di minor pregio, si sviluppa su due piani fuori terra.

Nel corpo principale (prospiciente Corso Diaz), al piano terra, sono ubicati gli uffici, mentre al piano primo, con accesso dalla scala "A" posta nell'androne, sono ubicati i due alloggi padronali. Al secondo piano del corpo principale,

ma con accesso dal cortile interno attraverso la scala "B", sono ubicati altri tre appartamenti di minor pregio.

Al piano interrato, accessibile dall'androne principale, sono collocate le cantine di pertinenza di ciascun appartamento e ufficio.

Nel corpo di fabbrica secondario (prospiciente la Via Missirini), sono ubicati un appartamento e cinque locali catastalmente destinati a "Laboratorio", ma di fatto utilizzati come magazzini, aventi ognuno accesso indipendente dalla citata via.

La struttura portante del fabbricato è in muratura di mattoni, così come i tamponamenti. Le coperture a tetto sono realizzate in legno e coppi.

Esternamente il fabbricato si presenta intonacato e tinteggiato di colore rosa antico.

La facciata principale presenta un rivestimento in malta cementizia nella parte che va dal piano della strada alla banchina della finestre al piano terra, dei bordi marcapiano e delle cornici in bassorilievo di colore grigio chiaro ad ornamento delle finestre. Qui sono presenti due balconi di notevole pregio, sostenuti da mensole dotate di fregi e decori, che conferiscono un aspetto nobile all'intero fabbricato.

La facciata secondaria, invece, è assolutamente priva di qualsiasi ornamento e, in alcuni punti, l'intonaco presenta alcune riprese non tinteggiate.

I serramenti esterni sono in legno con vetro semplice, al piano terra dotati di inferriate in metallo, mentre al piano primo e secondo sono protetti da scuroni in legno. Il portone d'accesso nell'ingresso principale, anch'esso in legno, conduce ad un androne pavimentato con marmette, intonacato e tinteggiato, il cui soffitto è costituito da piccole volte a vela.

Il corpo scale principale che conduce agli appartamenti signorili posti al piano primo è molto importante. I gradini sono realizzati in pietra serena o similari, mentre il parapetto, così come alcuni elementi decorativi, sono in pietra. Il corpo scale secondario, invece, è dotato di rampe di 80 cm. di larghezza, che abbinata alla rilevante altezza dei gradini, rendono l'accesso agli appartamenti abbastanza disagiata.

Dall'androne si accede al giardino interno di uso condominiale, nel quale sono presenti piante secolari.

Il piano interrato, ove sono presenti le cantine, non è né intonacato, né tinteggiato e il pavimento è realizzato in battuto di cemento. Le porte delle cantine sono in legno e in metallo.

Il fabbricato è dotato di impianto idrico, elettrico, telefonico, fognario, riscaldamento, citofonico, gas città.

Circa lo stato conservativo e manutentivo, esternamente il fabbricato necessita di alcuni interventi di manutenzione mirati, in particolare, a ripristinare gli intonaci e la tinteggiatura. Sono state osservate numerose piccole lesioni (di scarsa rilevanza statica) su tutto il fabbricato, nella maggior parte manifestatesi in seguito agli eventi sismici del 2000.

In tale occasione fu eseguito un intervento di consolidamento sulla scala "B", consistente nel rinforzo della struttura attraverso l'impiego putrelle in ferro, o le cantine, ormai abbandonate in notevole stato di degrado, presentano danni provocati dall'umidità e anche gli interventi realizzati nell'ultimo decennio sui serramenti esterni non hanno prodotto significativi miglioramenti sulle possibilità di fruizione dei locali stessi.

### **B.3 Principali caratteristiche costruttive e di finitura dell'unità immobiliare**

#### Unità immobiliare abitativa

L'appartamento in questione è al secondo piano, ha doppio affaccio : su corso Diaz con il soggiorno – pranzo e una camera, su via Missirini con due camere e il bagno. Si accede al portone di ingresso dal cortile interno, tramite il corpo scala B che immette in un lungo corridoio sul quale si aprono le porte di altri due appartamenti.

La cucina si apre su lungo terrazzo che si affaccia sul cortile interno.

L'alloggio è classificato al catasto come abitazione di tipo civile A/2.

L'altezza dell'appartamento è pari a m 2,70.

Si accede, tramite la porta dell'appartamento, in un lungo corridoio che conduce direttamente al soggiorno – pranzo, comunicante con una camera, e al disimpegno sul quale si aprono le porte per accedere ad una camera, al bagno e alla cucina.

Tramite una porta finestra si accede al lungo terrazzo prospiciente il cortile interno.

Nel corridoio e nel soggiorno pranzo la pavimentazione originaria è stata sostituita con pavimentazione in linoleum. Nelle camere è presente pavimentazione in moquette, mentre nel bagno e cucina la pavimentazione e i rivestimenti sono in ceramica. La pavimentazione del terrazzo è in piastrelle di gres.

Le porte interne sono in legno bianco (alcune parzialmente vetrate) e, benché funzionanti, necessitano di un intervento di restauro.

Per quanto riguarda gli impianti, è presente in normale stato di funzionamento la dotazione di impianti tipica di un'unità abitativa : elettrico, citofonico, gas, idrico – sanitario, telefonico, riscaldamento.

In particolare l'impianto termico e di produzione acqua calda è del tipo autonomo con caldaia ad accumulo.

L'impianto elettrico, comunque funzionante, è da considerare non a norma.

In generale gli impianti, come riscontrato in sede di sopralluogo, risultano in normale stato conservativo .

#### Cantina pertinenziale

L'appartamento è dotato di una cantina di pertinenza posta al piano seminterrato S1, al quale si accede tramite il vano scala principale (scala A).

Dal vano scala si accede ad un ampio disimpegno che si apre sul corridoio sul quale si affacciano le porte metalliche delle cantine pertinenziali. Le cantine hanno il pavimento in battuto di cemento e i divisori in muratura non intonacato e finestrate a bocca di lupo che prendono luce dalla strada e dal cortile interno.

L'altezza media del piano seminterrato è di m 2,30 ed il soffitto è a volte a crociera.

Lo stato di manutenzione del piano seminterrato è piuttosto scadente, sia le pareti che i soffitti presentano ampie zone ammalorate e umide.

### **B.4 Anno di costruzione**

L'epoca di costruzione del complesso immobiliare è di difficile accertamento, ma è ipotizzabile che possa risalire al secolo XVI°.

### **B.5 Stato manutentivo**

L'unità immobiliare in oggetto si presenta in uno scadente stato di manutenzione.

Le pareti ed i soffitti intonacati presentano punti di distacco della pittura e zone umide ammalorate.

Le pavimentazioni originarie sono state sostituite con pavimenti in moquette e linoleum in pessimo stato conservativo.

Le porte interne in legno bianco e i serramenti esterni in legno necessitano di interventi di restauro.

I sanitari sono da sostituire.

L'impianto elettrico è non rispondente alla normativa vigente.

In definitiva l'appartamento si presenta in scadenti condizioni manutentive.

### **B.6 Stato locativo**

Nell'elenco generale aggiornato delle unità immobiliari oggetto di vendita con procedura ad asta predisposto dall'INAIL, l'unità in oggetto non risulta locata. Si precisa che la presente valutazione è stata elaborata facendo riferimento ad una attuale situazione libera da vincoli locatizi.

### **B.7 Consistenze**

Per l'immobile è stata individuata la "consistenza commerciale ragguagliata" espressa come somma tra la consistenza lorda commerciale reale delle superfici coperte e la consistenza commerciale reale delle superfici scoperte, debitamente omogeneizzate, e tenuto in conto di quanto stabilito dal D.P.R. n.138/98.

Ai fini della determinazione delle consistenze si applicano i coefficienti di ragguaglio indicati dalle linee guida dell'Agenzia del Territorio (manuale OMI) per gli immobili urbani classificati come "Immobili a destinazione residenziale/Unità immobiliare parte di un edificio"

Per il calcolo delle consistenze è stato fatto diretto riferimento alla documentazione e alle planimetrie fornite dalla proprietà.

### **UNITA' ABITATIVA**

La superficie commerciale dell'appartamento è stata determinata avuto riguardo del DPR n. 138 del 23/03/1998 e risulta essere quella della seguente tabella:

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie lorda mq</i>	<i>Coefficiente di omogeneizzazione</i>	<i>Totale sup. commerciale</i>
Appartamento sub 13	192,52	1,00	193,00 mq
Balcone sub 13	23,46	0,30	7,00 mq
Cantina sub 13	67,61	0,25	17 mq
		<b>Totale</b>	<b>222,00 mq</b>

Con riferimento a quanto sopra, arrotondando per eccesso la superficie (DPR 138/98), la consistenza commerciale dell'unità immobiliare abitativa risulta quindi essere pari a **mq. 222,00.**

## **C. DOCUMENTAZIONE DISPONIBILE O REPERITA**

La documentazione disponibile o acquisita per il compendio immobiliare oggetto della stima è la seguente :

- Visura catastale dell'unità immobiliare abitativa;
- planimetria catastale della unità immobiliare;
- visura catastale delle cantine;
- planimetria catastale delle cantine;
- scheda di rilevazione dell'unità immobiliare compilata dall'Agenzia del Territorio;
- relazione di stima compilata dall'Agenzia del Territorio;
- planimetrie in formato dwg.

### **C.1 Proprietà**

Il compendio immobiliare in oggetto è di proprietà dell'INAIL, ed è distinto rispettivamente in:

- Unità immobiliare abitativa sita in Forlì, c.so Diaz 36, piano 2°, int.8 ;  
codice SIMEA IS\_01202\_01\_005
- Cantina pertinenziale sita in Forlì, c.so Diaz 36, piano seminterrato S1, int.8 ;  
codice SIMEA IS\_01202\_01\_006

### **C.2 Situazione Urbanistica**

Il fabbricato sorge nella fascia O.M.I. centrale della zona B2 del comune di Forlì al centro della microzona 1. La zona è ad alta densità abitativa e commerciale destinata per lo più a residenziale e terziario . Il P.R.G. vigente, adottato dal C.C. con delibera n. 126 del 03/07/2000, controdedotto con delibera di C.C. n. 91 del 08/07/2002, approvato con delibera della Giunta Provinciale n. 6819 del 28/01/2003, esecutivo dal 19/02/2003, pone il fabbricato nella zona omogenea A1 - Centro storico della città di Forlì. Gli interventi nella zona A devono essere volti a conservare e valorizzare il patrimonio edilizio ed urbanistico, migliorando le condizioni abitative e la dotazione dei servizi pubblici e sociali.

Nelle zone A non è consentito, in via generale , l'incremento del volume edificato esistente e, nel caso specifico, sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, in quanto l'immobile oggetto di stima non rientra in alcun ambito di trasformazione o di recupero urbano.

### **C.3 Situazione Catastale**

Le porzioni immobiliari di proprietà dell'INAIL, per le quali è stato richiesto l'aggiornamento del valore di mercato **ai fini di vendita con procedura d'asta**, come riportato dalle visure catastali acquisite in data 17 settembre 2014 (All. 3), sono le seguenti:

Unità immobiliare abitativa sita in Forlì, c.so Diaz 36, piano 2°, int.8;

Cantina pertinenziale sita in Forlì, c.so Diaz 36, piano seminterrato S1, int.8;

<i>Fg</i>	<i>Part</i>	<i>Sub</i>	<i>Zona censuaria</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>
<b>178</b>	<b>285</b>	<b>13</b>		<b>A/2</b>	<b>2</b>	<b>6 vani</b>	<b>635,24</b>

#### **C.4 Rilievo geometrico e fotografico dello stato di fatto**

Si riportano in allegato gli elaborati di rilievo fotografico dell'immobile oggetto di stima.

#### **C.5 Conformità alle norme tecniche**

Non risulta agli atti alcuna documentazione relativa alla conformità alle norme tecniche relativamente agli impianti.

#### **C.6 Classe energetica**

Non risulta agli atti alcuna documentazione inerente al certificazione energetica dell'unità immobiliare.

#### **ALLEGATI**

- All. 1 – Individuazione geografica dell'immobile
- All. 2 – Documentazione fotografica dell'immobile
- All. 3 – Visura e planimetria catastale dell'unità immobiliare
- All. 4 – Calcolo delle consistenze
- All. 6 – Scheda riepilogativa dell'unità immobiliare