



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, via Guglielmo Oberdan 18, piano terzo, int. 5*

*IS\_01204\_01\_009*

**CANTINA PERTINENZIALE**

*IS\_01204\_01\_010*

*e*

**POSTO AUTO COPERTO PERTINENZIALE**

*IS\_01204\_05\_009*

**FORLÌ'**

## 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</i> .....	3
B.4 <i>Anno di costruzione</i> .....	4
B.5 <i>Stato manutentivo</i> .....	4
B.6 <i>Stato locativo</i> .....	4
B.7 <i>Consistenze</i> .....	4
<b>C. DOCUMENTAZIONE DISPONIBILE O REPERITA</b> .....	<b>5</b>
C.1 <i>Proprietà</i> .....	5
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> .....	6
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> .....	<b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO</b>
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, cantina e posto auto coperto, è ubicato al piano terzo di un fabbricato sito nel Comune di Forlì, nel centro storico della città. L'intero complesso ha accesso principale da Corso della Repubblica, n.171 e ingressi secondari da Via G. Oberdan numeri civici dal 14 al 32 e da Via N. Sauro dall'11 al 25. Il fabbricato è ubicato all'interno della cintura del centro storico della città, lungo una delle principali strade di attraversamento dello stesso, denominata Corso della Repubblica. Tale strada identifica il tratto, in ambito comunale, della Strada Statale n.9 (via Emilia) che va dalla Piazza A Saffi alla Porta Cotogni.

L'area in cui sorge il fabbricato oggetto di stima, ai margini di una zona interessata da un'imponente opera di riorganizzazione urbanistica nel ventennio fascista, è caratterizzata dalla prevalenza di fabbricati di tipo residenziale e terziario di architettura risalente per lo più ai primi decenni del secolo scorso.

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 postali, alle farmacie, agli edifici religiosi e alle scuole. In particolare, si segnala la presenza di un polo ospedaliero, che include un punto di pronto soccorso, alloggiato in fabbricati di notevole pregio storico e architettonico, che in un futuro prossimo verrà decentrato in strutture periferiche, per lasciare spazio ad un campus universitario. Tale campus andrà ad ampliare il polo universitario, già concentrato nella zona e individuato dalla presenza di numerose strutture a servizio dell'Università (Aula Magna, Biblioteche, Aule didattiche, ecc.).

Nelle vicinanze è presente un'area a verde pubblico attrezzato (Giardini Pubblici) e, sul lato posteriore dell'edificio oggetto di stima, una zona verde di modeste dimensioni.

L'area è servita da numerose linee di trasporto pubblico urbano ed extraurbano che permettono il collegamento con la piazza principale (piazza Saffi), la periferia, la stazione ferroviaria ed alcuni comuni limitrofi.

La disponibilità di parcheggi nell'area è abbastanza contenuta; il Piano del Traffico Comunale, inoltre, prevede la sosta a pagamento su tutte le strade e le piazze del Centro storico. E' da rilevare, però, la presenza di un parcheggio interrato di uso pubblico (a pagamento) contenente circa 100 posti auto, sottostante l'immobile oggetto di stima.

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 normale, in quanto il fabbricato è esposto per lo più su strade a medio traffico.

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

La struttura portante dei fabbricati è una struttura intelaiata realizzata in cemento armato con solai in latero-cemento. Le coperture piane sono accessibili e praticabili, pavimentate con battuto di cemento.

Tutte le superfici pavimentate esterne sono realizzate in travertino, mentre le strutture di collegamento, quali rampe

e corpi scala esterni di accesso alla terrazza posta al piano primo, sono realizzati in c.a. in parte a vista e in parte tinteggiato.

I tamponamenti dei fabbricati sono realizzati in muratura con intercapedine e facciata esterna in mattoncini a "faccia vista". Alcune delle facciate del fabbricato a torre presentano ampie superfici vetrate realizzate mediante intelaiatura metallica e pennellature coibentate. Le facciate esterne del fabbricato prospicienti Corso della Repubblica e la Galleria Vittoria sono intonacate e tinteggiate.

I serramenti esterni degli accessi ai fabbricati sono in metallo e vetro. Non sono presenti particolari finiture di pregio sull'immobile. Non sono presenti recinzioni sulle aree cortilive.

La pavimentazione dei pianerottoli e delle scale è realizzata in marmo, mentre la finitura dei muri è in intonaco resino-plastico.

Al piano terra il fabbricato è dotato di un'ampia area di pertinenza, in gran parte pavimentata, destinata a camminamenti, dalla quale si accede inoltre, tramite due scale esterne, ad una terrazza, posta al piano primo, che si affaccia sulla stessa area.

Lo stato manutentivo del compendio è nel complesso discreto, pur presentando alcuni segni del tempo che fanno immaginare alcune opere di manutenzione ordinaria per conservarlo al livello originario di qualità.

### ***B.3 Principali caratteristiche costruttive e di finitura***

#### Unità immobiliare abitativa

L'appartamento in questione è al piano terzo ed ha doppio affaccio.

il soggiorno, il corridoio e un bagno di servizio prospettano sull'ampio cortile interno mentre le due camere da letto, il pranzo, la cucina e il bagno principale affacciano su via Oberdan. E' servito da ascensore e l'ingresso è su un pianerottolo che serve un altro appartamento.

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

L'altezza dell'appartamento risulta essere di m 2,95.

Si accede, tramite la porta dell'appartamento, in un ingresso sul quale si aprono quattro porte: una per accedere alla cucina, una per accedere al soggiorno che si apre con una finestra d'angolo a Sud/Est, una terza per accedere ad un disimpegno che conduce alle 2 camere, al bagno esposti a Nord/Ovest e al secondo bagno bagno non finestrato, ed infine una quarta per accedere al pranzo esposto a Nord/Ovest.

I serramenti esterni sono in legno con vetro-camera e le tapparelle esterne sono del tipo a scorrimento in plastica mentre le porte interne sono in legno tamburato.

Gli intonaci sono del tipo civile, i rivestimenti di cucina e bagno in piastrelle di ceramica, la pavimentazione è in piastrelle di gres ad eccezione delle camere con la pavimentazione in parquet.

Per quanto riguarda gli impianti, l'alloggio mantiene gli schemi impiantistici dell'epoca di costruzione ed 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 è del tipo centralizzato con termoregolatore e l'impianto idrico – sanitario è centralizzato con contatore singolo esterno.

L'impianto elettrico è dell'epoca di costruzione ed è da considerare non a norma.

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

#### Cantina e posto auto coperto pertinentziali

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

Dal vano scala si accede tramite dei gradini al corridoio sul quale si affacciano le porte in grigliato metallico delle cantine pertinentziali. Le cantine hanno il pavimento in battuto di cemento e i divisori in muratura.

L'appartamento è inoltre dotato di un posto auto coperto di pertinenza posto al piano seminterrato S1, al quale si accede tramite una scala a chiocciola situata esternamente all'ingresso al vano scala condominiale.

L'altezza del piano seminterrato S1 è di m 3,10.

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

L'epoca di costruzione del complesso immobiliare in esame risale alla metà degli anni '80, mentre il certificato di abitabilità è stato rilasciato in data 12.04.1988.

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

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

I soffitti e le pareti sono in mediocre stato conservativo.

Le porte interne e i serramenti esterni in legno sono in buono stato di conservazione.

L'impianto di riscaldamento e idrico – sanitario è funzionante.

L'impianto elettrico è risalente all'epoca di costruzione del fabbricato e quindi non rispondente alla normativa vigente.

In definitiva l'appartamento si presenta in mediocri 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 risulta occupata con contratto di locazione scaduto. Si precisa che la presente valutazione è stata elaborata facendo riferimento ad una attuale situazione libera da vincoli locativi.

#### **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 11	110,69	1,00	111,00 mq
Terrazzo sub 11	3,22	0,30	1,00 mq
Cantina sub 11	5,95	0,25	1,00 mq
<b>Totale</b>			<b>113,00 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. 113,00**.

### **POSTO AUTO COPERTO**

La consistenza del posto auto coperto risulta essere quella della seguente tabella:

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie lorda mq</i>	<i>Coefficiente di omogeneizzazione</i>	<i>Totale sup. commerciale</i>
posto auto coperto sub 163	14,00	1,00	14,00 mq
<b>Totale</b>			<b>14,00 mq</b>

La consistenza commerciale dell'unità immobiliare posto auto coperto risulta quindi essere pari a **mq. 14,00**.

## **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 del posto auto coperto;
- planimetria catastale del posto auto coperto;
- 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, via Guglielmo Oberdan 18, piano 3°, int.5;  
codice SIMEA IS\_01204\_01\_009

- Cantina pertinenziale sita in Forlì, via Guglielmo Oberdan 18, piano seminterrato S1, int.5;  
codice SIMEA IS\_01204\_01\_010
- Posto auto coperto pertinenziale sita in Forlì, via Nazario Sauro 25, piano seminterrato S1.  
codice SIMEA IS\_01204\_05\_009

### 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, via Oberdan 18, piano 3°, int.5;

Cantina pertinenziale sita in Forlì, via Oberdan 18, piano seminterrato S1, int.5.

<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>179</b>	<b>259</b>	<b>11</b>		<b>A/2</b>	<b>3</b>	<b>6,5 vani</b>	<b>805,67</b>

Posto auto coperto pertinenziale sita in Forlì, via Sauro 25, piano seminterrato S1, int.5.

<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>179</b>	<b>259</b>	<b>163</b>		<b>C/6</b>	<b>2</b>	<b>14 m<sup>2</sup></b>	<b>62,18</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.

Ing. Amedeo Siniscalco

**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