

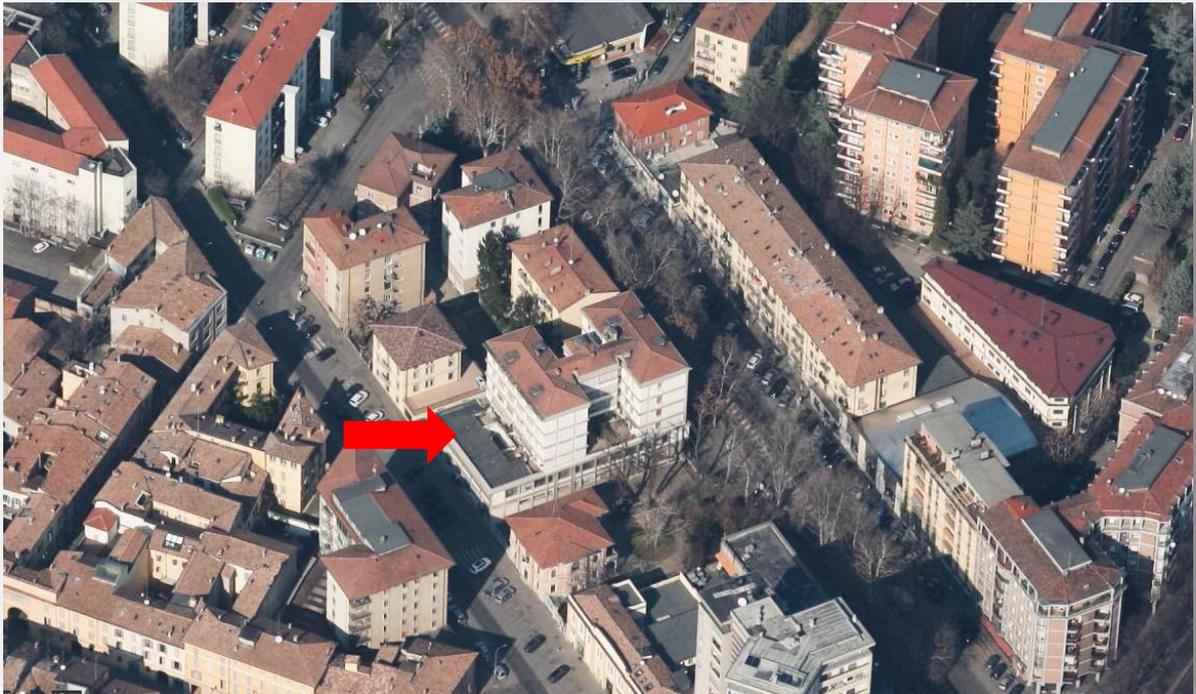


ISTITUTO NAZIONALE PER L'ASSICURAZIONE
CONTRO GLI INFORTUNI SUL LAVORO

CONSULENZA TECNICA PER L'EDILIZIA

SETTORE III – COSTRUZIONI AD USO DIVERSO DAL DIREZIONALE

**PERIZIA SOMMARIA DI STIMA RELATIVA
AL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'UNITA'
IMMOBILIARE SITA IN REGGIO EMILIA
Viale Monte San Michele, 7 – piano seminterrato (ex custode)**



Settembre 2014

INDICE

1. Aspetti generali	3
1.1 Scopo della valutazione	3
2. Dati generali	3
2.1 Ubicazione del complesso edilizio	3
2.2 Descrizione generale del complesso edilizio.....	4
2.3 Caratteristiche costruttive e di finitura del complesso edilizio	4
3. Descrizione e identificazione dell'unità immobiliare	5
3.1 Caratteristiche costruttive, delle finiture e degli impianti dell'alloggio	5
3.2 Situazione Catastale	6
3.3 Vincoli, servitù, oneri.....	6
3.4 Funzionalità degli impianti.....	6
3.5 Contratti di locazione.....	7
4. Documentazione fornite e/o reperite	7
4.1 Situazione urbanistica: Piano regolatore - Concessioni edilizie - Sanatorie.....	7
5. Principali criteri di stima	Errore. Il segnalibro non è definito.
5.1 Criterio e metodologia estimativa adottata	Errore. Il segnalibro non è definito.
6. Processo analitico seguito nella determinazione del valore di stima ..	Errore. Il segnalibro non è definito.
6.1 Analisi delle caratteristiche e dell'andamento dello specifico mercato immobiliare di riferimento	Errore. Il segnalibro non è definito.
7. Valori unitari medi di mercato	Errore. Il segnalibro non è definito.
7.1 Fonti e valori unitari.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
7.2 Valori unitari medi di mercato delle unità abitative	Errore. Il segnalibro non è definito.
8. Valore parametrico di mercato dell'unità immobiliare	Errore. Il segnalibro non è definito.
8.1 Coefficiente di orientamento K_o	Errore. Il segnalibro non è definito.
8.2 Coefficiente di affaccio K_a	Errore. Il segnalibro non è definito.
8.3 Coefficiente di piano K_p per stabili con impianto ascensore:	Errore. Il segnalibro non è definito.
8.4 Coefficiente stato d'uso e manutenzione K_u	Errore. Il segnalibro non è definito.
8.5 Coefficiente tipologico di consistenza delle abitazioni K_c	Errore. Il segnalibro non è definito.
9. Consistenza dell'unità immobiliare	Errore. Il segnalibro non è definito.
10. Conclusioni	Errore. Il segnalibro non è definito.

**PERIZIA SOMMARIA DI STIMA RELATIVA
AL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'UNITA'
IMMOBILIARE DI PROPRIETA' INAIL SITA IN REGGIO EMILIA
Viale Monte San Michele, 7 – piano seminterrato (ex custode)**

1. Aspetti generali

1.1 Scopo della valutazione

La Consulenza Tecnica per l'Edilizia è stata incaricata dalla Direzione Centrale Patrimonio dell'Istituto Nazionale per l'Assicurazione contro gli Infortuni sul Lavoro, di procedere alla attuale valutazione dell'unità immobiliare, di proprietà dell'INAIL, inoptata e retrocessa dalla S.C.I.P. 1 (Società Cartolarizzazione Immobili Pubblici), sita in Reggio Emilia, Viale Monte San Michele, 7 – piano seminterrato (ex custode), ai fini di **vendita con procedura d'asta**.

Per l'espletamento dell'incarico affidato, si è proceduto alla visita dell'appartamento in data 10.09.2014, per accertare le caratteristiche di conservazione dell'immobile stesso.

Sono state svolte le opportune indagini di natura tecnico-economica, anche presso operatori ed agenzie specializzate nel settore immobiliare, allo scopo di individuare lo specifico mercato omogeneo entro il quale far ricadere l'immobile in esame e raccogliere gli elementi necessari alla determinazione del più probabile valore di mercato da attribuire all'unità immobiliare in questione.

2. Dati generali

2.1 Ubicazione del complesso edilizio

La zona in cui è posto il fabbricato si identifica con il quartiere di Porta S. Pietro e si trova a poche decine di metri di distanza dalla via Emilia S. Pietro, che introduce alla zona pregiata del centro storico. In zona, anticamente erano posizionate le vecchie mura della città ed il fossato adiacente. In seguito furono demolite le prime e colmati i secondi per motivi sanitari.

La zona è caratterizzata dalla presenza di edifici di particolare pregio storico, artistico ed ambientale, che convivono però con fabbricati decisamente più modesti, realizzati con tipologia economica-popolare (via Monte S. Michele e via Esperanto) ed in alcuni casi in pessime condizioni di manutenzione (via del Follo). La tipologia che caratterizza la zona è quella di edifici multipiano. Nelle immediate vicinanze si segnala la presenza di alcuni immobili adibiti ad uffici dell'AUSL per i servizi al pubblico di medicina di base e laboratori di analisi. Sono presenti ai piani terra negozi, anche se la zona non è particolarmente ricercata pur risentendo della vicinanza con la via Emilia.

La viabilità principale è costituita dalla vicina Piazza Tricolore che rappresenta il fulcro viario in cui confluiscono viale Quattro Novembre (stazione centrale), viale Piave (circonvallazione

interna), via Emilia S Pietro (centro storico di pregio), viale Grappa, viale dei Mille (circonvallazione interna) e via Emilia all'Ospizio (zona semicentrale della città - periferia).

La zona è dotata dei servizi essenziali, tra i quali, oltre all'ampia zona ospedaliera si segnalano le scuole primarie (asilo nido, scuola materna, scuola elementare), varie banche e negozi per la vendita al dettaglio. Nelle immediate vicinanze è presente un'area a verde pubblico, un' edificio religioso ed un'area adibita ad ampio parcheggio (Polveriera). La zona è servita da linee di trasporto pubblico che permettono il collegamento con i parcheggi, la periferia, il centro storico, la stazione ferroviaria e il polo scolastico.

Da segnalare la presenza in zona di parcheggi ad uso pubblico a pagamento, quasi sempre sovraffollati, oltre ad elementi di disturbo quali inquinamento atmosferico ed acustico, legati all'intenso traffico di viale Piave nelle ore di punta del mattino e della sera.

La zona è completamente servita dalle reti di distribuzione principali, compreso il teleriscaldamento.

2.2 Descrizione generale del complesso edilizio

Il fabbricato è composto da sei piani fuori terra più sottotetto, con due piani sottostrada.

Nel piano 2° sottostrada (con un'altezza di piano di ml. 2,73) a cui si accede attraverso due rampe inclinate diametralmente opposte, una con accesso da Viale Monte San Michele l'altra dalla parallela Viale Piave, sono presenti i locali box, i locali comuni dei servizi di autoclave, energia elettrica, telefoni, riscaldamento, due ripostigli, nonché l'area di transito comune. Delle porte a pareti mobili con autocomando di apertura e chiusura permettono l'isolamento dall'esterno dell'intero piano.

Nel piano 1° sottostrada è ubicato l'androne del fabbricato e la scala principale che permette di accedere agli appartamenti, altri locali adibiti ad ufficio, collegati attraverso rampe di scale esclusive con i due negozi sovrastanti.

Nel piano terra è ubicato un' ampio locale a destinazione ufficio, allo stato attuale utilizzato a laboratorio analisi, due negozi, e una scala indipendente che permette il collegamento con i locali uffici del piano superiore. Nel piano primo è ubicato un ampio locale a destinazione ufficio non utilizzato da anni, al quale si accede attraverso un'ampia rampa di scale il cui androne di entrata è posto sul viale Piave.

Dal secondo piano in su, sono presenti gli appartamenti, con un corpo centrale costituito dalla rampa di scale che circonda il vano ascensore ed un ballatoio di collegamento.

Di fronte al corpo scala sono presenti due locali lavanderia con altrettanti terrazzi stenditoio, comuni rispettivamente a due abitazioni, indipendenti dalle singole abitazioni, a cui si accede attraverso il ballatoio di collegamento.

2.3 Caratteristiche costruttive e di finitura del complesso edilizio

L'immobile è stato realizzato a fine degli anni cinquanta, (il certificato di abitabilità è stato

rilasciato nel 1960), con struttura intelaiata portante in calcestruzzo armato come i solai orizzontali ed tetto di copertura a falde inclinate. Le tamponature esterne prive di infissi sono provviste di intercapedine interna. I balconi ed i terrazzi hanno i parapetti in muratura, mentre i due terrazzi adibiti a stenditoio presenti in ogni piano a destinazione residenziale, sono dotati di elementi frangisole verticali. L'immobile è dotato di impianto idrico, elettrico, gas, telefonico, fognario, teleriscaldamento, citofonico, antenna TV centralizzata e un ascensore in posizione baricentrica nel corpo principale che collega le abitazioni. La finitura esterna è in intonaco per tutte le facciate a parte le pareti fino al piano primo che sono rivestite con travertino. I serramenti esterni degli accessi al fabbricato sono in metallo e vetro.

Le parti interne comuni, androne, scale e percorsi di collegamento, sono realizzate in marmo, mentre la finitura delle pareti è in pittura a smalto lavabile, a parte il sottotetto che si trova allo stato grezzo. L'area cortilizia interna risulta recintata e pavimentata con piastrelle in gres rosso.

Per quanto riguarda lo stato conservativo e manutentivo si rileva:

- che le pareti esterne non sono state interessate, negli anni di vita del fabbricato, da interventi di rifacimento dell'intonaco esterno, a parte un intervento localizzato mirato alla rimozione su alcune parti di intonaco pericolante;
- che le parti strutturali in c.a. della facciata presentano, in più punti della facciata, il distacco del copriferro;
- che le parti "comuni" hanno necessità di un intervento di manutenzione ordinaria sui serramenti interni ed esterni e sulle pareti.

L'edificio non è accessibile a persone disabili e che pertanto non è in linea con la normativa sulle barriere architettoniche.

3. Descrizione e identificazione dell'unità immobiliare

3.1 Caratteristiche costruttive, delle finiture e degli impianti dell'alloggio

L'appartamento è ubicato al piano seminterrato dell'immobile con l'affaccio a Nord-Ovest su distacco con altri fabbricati per tutti i locali.

Le caratteristiche costruttive più significative sono:

- tramezzi in latero-cemento;
- infissi esterni in ferro-finestra con vetri semplici e inferriate;
- infissi interni in legno tamburato;
- pavimentazioni in marmette nella zona giorno in ceramica nel bagno e cucina;
- pareti con intonaco tipo civile e pitturate a tempera;
- rivestimenti di bagno e cucina in ceramica.

Gli impianti tecnologici comprendono:

- impianto di riscaldamento centralizzato e radiatori in ghisa del tipo a parete;
- boiler per produzione acqua calda sanitaria;

- impianto di adduzione idrica di tipo diretto;
- impianto elettrico;
- impianto citofonico.

L'appartamento è composto da un ingresso due camere, cucina, bagno e un corridoio di distribuzione. Per accedere all'appartamento, si deve oltrepassare la porta di ingresso alle cantine poste al piano interrato, adiacente l'ascensore condominiale. Quindi, dopo una breve rampa di scale (5 gradini), si accede all'appartamento il quale a sua volta presenta un ulteriore gradino per scendere al piano di calpestio. Lungo il corridoio, prima del bagno, è presente un altro gradino, questa volta a salire. E' pertanto evidente l'inaccessibilità di persone con ridotta capacità motoria. L'unico affaccio dell'appartamento è sulla rampa di accesso ai garage del secondo piano interrato.

3.2 Situazione Catastale

Il giudizio estimale di seguito espresso, presuppone il pieno rispetto delle vigenti norme in materia di aggiornamento degli atti catastali.

L'area su cui sorge il fabbricato è censita al N.C.T. del Comune di Reggio Emilia, al foglio 135, mappale 168, esteso m² 1.232. Tale area comprende una porzione occupata dal fabbricato, per i piani in elevazione e dai locali box e cantine per i piani interrati, ed una striscia laterale occupata dalle rampe pavimentate di accesso al fabbricato e ai box. La predetta striscia laterale è recintata sui lati prospicienti viale Monte S. Michele e viale Piave, con la presenza di cancellature in ferro non automatiche.

L'unità immobiliare di proprietà dell'INAIL, retrocessa dalla S.C.I.P. 1, per la quale è stato richiesto l'aggiornamento del valore di mercato ai fini di vendita con procedura d'asta, come riportato dalla visura catastale, è la seguente:

Viale Monte San Michele, 7 – int. 4 – piano 2°

<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>
135	168	18	1	A/3	4	5,5 vani	426,08

3.3 Vincoli, servitù, oneri

Non sono presenti vincoli, servitù oneri, gravami e qualsivoglia altro aspetto che possa ritenersi pregiudizievole al diritto di proprietà.

3.4 Funzionalità degli impianti

E' stata sommariamente esaminata la funzionalità degli impianti che possono essere considerati di livello sufficiente, ma non è stato possibile verificare compiutamente il loro grado di adeguamento alla normativa vigente.

Non sono state fornite informazioni circa la classe energetica dell'unità immobiliare (attestato di

certificazione energetica).

3.5 Contratti di locazione

L'immobile risulta allo stato libero da persone o cose.

4. Documentazione fornite e/o reperite

- Estratto di mappa catastale;
- Visura catastale;
- Planimetrie catastali della u.i.;
- Stralcio dei disegni architettonici (pianta piano seminterrato);
- Scheda di sintesi – Dati dell'unità locata e delle relative pertinenze.

4.1 Situazione urbanistica: Piano regolatore - Concessioni edilizie - Sanatorie

Il fabbricato sorge in una zona ad alta densità abitativa e commerciale, destinata per lo più a residenze e uffici. Il P.R.G. vigente, approvato con deliberazione della Giunta Regionale il 27/06/2001, pone il fabbricato nella zona omogenea A: "Città Storica" (art. 28) che corrisponde alla parte del territorio compresa dal perimetro delimitato dai viali Timavo, dei Mille, Piave e Isonzo. Gli interventi edilizi, in tale area avvengono per *unità minima di intervento*.

Le modalità specifiche di intervento prevedono la possibilità di demolizione e ricostruzione secondo parametri planovolumetrici. Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante la demolizione e ricostruzione con una densità fondiaria di 3,00 mc/mq. di St. Sono comunque consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione edilizia.

Trattandosi di tipologia condominiale le destinazioni d'uso previste sono: abitazioni residenziali e collettive, esercizi commerciali di vicinato (al piano terra e rialzato), pubblici esercizi, terziario diffuso (uffici e studi professionali), artigianato di servizio alla famiglia, attrezzature culturali e sedi istituzionali, banche e uffici postali, alberghi. Le abitazioni residenziali devono occupare minimo il 50% della superficie utile Su.