



ISTITUTO NAZIONALE PER L'ASSICURAZIONE
CONTRO GLI INFORTUNI SUL LAVORO

CONSULENZA TECNICA PER L'EDILIZIA

**PERIZIA DI STIMA RELATIVA
AL PIU' PROBABLE VALORE DI MERCATO DELLE UNITA'
IMMOBILIARI UBICATE IN COMO
Via Felice Cavallotti, 4**



**PERIZIA DI STIMA RELATIVA
AL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELLE UNITA'
IMMOBILIARI UBICATE IN COMO
Via Felice Cavallotti, 4**

1. Considerazioni generali

1.1 Scopo della stima

L'incarico riguarda l'individuazione, all'attualità, del più probabile valore di mercato da attribuire alle unità immobiliari in argomento, comprese le pertinenze, considerate libere da vincoli locatizi, ai fini della loro messa all'asta nell'ambito della dismissione di parte del patrimonio immobiliare dell'INAIL.

Per le unità oggetto di stima è stata fornita in copia la seguente documentazione:

- Planimetrie catastali delle u.i. e delle relative pertinenze;
- Schede di rilevazione delle u.i. compilate dall'Agenzia del Territorio in occasione delle valutazioni effettuate nel marzo 2003 per la S.C.I.P.

La stima è stata effettuata attraverso l'individuazione del **valore unitario medio**, il calcolo della superficie commerciale della parte residenziale e delle parti accessorie delle unità immobiliari (balconi, cantine, giardini esclusivi, ecc.), desumibile dalla documentazione disponibile e verificata a campione, l'applicazione di opportuni coefficienti per tenere conto, per ciascuna unità, delle specifiche caratteristiche intrinseche di destinazione, di consistenza, di esposizione o orientamento, di prospetto o panoramicità, di piano, di luminosità, di funzionalità globale, ecc.

1.2 Situazione urbanistica

L'edificio in questione è stato realizzato all'inizio degli anni '50 del secolo scorso. Dal confronto tra le planimetrie catastali delle unità immobiliari esaminate e la situazione di fatto non emergono differenze tali da far ritenere le condizioni di abitabilità dell'immobile superate per effetto di variazioni significative.

In questa sede pertanto, nell'esprimere il giudizio di stima, si sono considerate le unità immobiliari nello stato di fatto in cui esse versano, potendole ritenere sostanzialmente coerenti con le norme urbanistiche vigenti sia a livello nazionale che comunale.

Tuttavia, poiché non si è avuto modo di esaminare specifica documentazione relativa all'abitabilità, né è stata data notizia di eventuali richieste di sanatoria edilizia presentate

dall'Istituto o dai locatari, si ritiene che prima di addivenire ad atti irreversibili siano operati i necessari controlli di legittimità urbanistica dello stato di fatto presso i competenti Uffici comunali.

1.3 Situazione Catastale

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

In relazione alla situazione catastale si è preso atto di quanto contenuto nelle visure appositamente estratte e nelle schede delle singole unità urbane.

Si è pertanto proceduto ad esame di conformità, con esito complessivamente favorevole, ad eccezione in qualche caso di alcuni lievi disallineamenti riscontrati tra l'effettivo stato dei luoghi e le relative planimetrie catastali, per i quali si ritiene necessario che l'Istituto provveda tempestivamente all'aggiornamento dei rispettivi atti.

1.4 Vincoli, servitù, oneri

Sulla base delle informazioni contenute o desumibili dai documenti a disposizione, sono stati presi in esame eventuali vincoli, servitù, oneri, gravami e qualsivoglia altro aspetto che possa ritenersi pregiudizievole al diritto di proprietà di ciascuna unità immobiliare.

In particolare, nella descrizione dei singoli alloggi è stata riportata l'indicazione di quelli gravati da usufrutto.

1.5 Funzionalità degli impianti

E' stata rilevata a vista la presenza degli impianti, verificandone sommariamente il funzionamento. Stante l'età del fabbricato si ritiene scarso il loro grado di adeguamento alla normativa vigente.

Quanto alla classe energetica delle singole unità immobiliari, pur non essendo disponibile alcuna specifica documentazione al riguardo (es. attestato di qualificazione energetica), considerate le caratteristiche costruttive dell'edificio e la sua dotazione impiantistica, si ritiene che ai fini valutativi le unità immobiliari possano essere ragionevolmente considerate come ricadenti in classe G.

2. Descrizione del complesso immobiliare

2.1 Caratteristiche estrinseche

Il complesso immobiliare è ubicato nel centro della Como, al limite della "città murata", in una zona prossima all'omonimo lago e destinata prevalentemente a edilizia residenziale, con presenza di uffici (sia pubblici che privati) e di attività commerciali.

La zona risulta anche di buon interesse storico-culturale, con numerosi monumenti e luoghi di interesse artistico, tra cui la Cattedrale, l'Università e la presenza di cinema e teatri.

Nelle immediate vicinanze si trova una buona disponibilità di spazi ricreativi a verde e sportivi.

L'immobile è ben servito dai mezzi di trasporto pubblico che lo collegano con le altre parti della città, ma ricade in un contesto con difficoltà di parcheggio.

2.2 Caratteristiche intrinseche

Il complesso edilizio nel quale sono ubicate le unità immobiliari è costituito da un palazzo condominiale il cui prospetto principale si sviluppa lungo la Via Felice Cavallotti.

Di aspetto architettonico razionale ed equilibrato, la costruzione è composta da un unico corpo di fabbrica avente forma ad "U" con uno spazio cortilivo comune interno.

Sotto l'aspetto costruttivo esso presenta le caratteristiche proprie di un importante edificio residenziale realizzato nei primi anni '50 del secolo scorso, ravvisabili anche negli altri stabili condominiali ubicati nelle zone centrali di Como.

Il fabbricato si sviluppa su otto piani fuori terra, oltre un piano interrato, e si articola in due corpi scala, serviti da un unico androne, rispettivamente denominati Scala "A" (quello a sinistra) e Scala "B" (quello a destra), ciascuna dotata di un proprio ascensore.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato gettato in opera, costituita da pilastri, travi e solai di piano e di copertura.

Le pareti esterne sono costituite da tamponature in laterizio, le tramezzature interne da forati.

I prospetti esterni sono rivestiti nella parte inferiore (piano terra) in lastre di materiale lapideo; superiormente sono intonacati e tinteggiati.

Le finestre sono in legno, con vetro semplice, hanno cornici in travertino e sono corredate di avvolgibili in legno.

Le facciate prospicienti la corte interna, semplicemente intonacate e tinteggiate, presentano un aspetto più semplice rispetto alle facciate esterne.

Il portone d'ingresso è in alluminio verniciato e dotato di luminose vetrate.

L'ampio ed elegante androne, le rampe delle scale e i pianerottoli sono rivestiti in marmo.

Le pareti dei due vani scala sono state recentemente ritinteggiate a seguito di interventi di adeguamento a norma degli impianti comuni.

Tenuto conto che sono in avanzato corso di esecuzione i lavori di riordino delle facciate, sia interne che esterne, e delle coperture, l'immobile nel sue parti comuni può complessivamente essere considerato in più che buono stato di conservazione.

Lo stabile dispone di una dotazione impiantistica normale per un edificio residenziale della sua epoca, costituita da impianto di riscaldamento centralizzato, con radiatori in ghisa all'interno delle abitazioni, impianto idrico di adduzione e scarico, impianto elettrico (recentemente messo a norma nelle parti condominiali), adduzione gas metano per usi domestici, impianto citofonico e due impianti ascensore, uno per ciascuna scala.

2.3 Individuazione delle unità immobiliari

L'immobile comprende unità commerciali al piano terra e unità abitative ai piani dal primo al settimo (attico). Al piano interrato, oltre ad alcuni locali tecnici comuni, sono presenti anche le singole cantine.

Le nove unità immobiliari oggetto di stima, (delle quali cinque ubicate nella Scala "A" e quattro invece nella Scala "B"), retrocesse dalla SCIP, per le quali è stato richiesto l'aggiornamento del valore di mercato ai fini della loro vendita mediante procedura d'asta, sono indicate nella tabella seguente:

Indirizzo	Scala	Piano	Vecchio interno (sulla porta)	Nuovo interno	Stato unità	Dati catastali			
						Categ.	Foglio	Particella	Sub

Via Felice Cavallotti n.4	A	1	2	9	Locata	A/2	3	866	708
		3	9*	20*	Nuda proprietà	A/2	3	866	713
		4	11*	24*	Nuda proprietà	A/2	3	866	717
		4	12*	25*	Libera	A/2	3	866	716
		6	17	34	Locata	A/2	3	866	26
	B	4	27	28	Locata	A/2	3	866	730
		4	28*	27*	Libera	A/2	3	866	35
		5	30*	32*	Libera	A/2	3	866	732
		6	32*	37*	Libera	A/2	3	866	734

Nota 1 - Gli alloggi contrassegnati con un asterisco sono quelli dotati di cantina.

Nota 2 - A seguito di variazioni operate in tempi successivi alla costruzione dell'edificio (si presume per conseguire una numerazione ritenuta più logica, anche a seguito di possibili fusioni e/o frazionamenti) gli alloggi sono oggi contrassegnati da un nuovo e diverso interno, rispetto a quello originario ancora presente sui portoncini d'ingresso. Anche i nuovi interni sono stati quindi inseriti nella tabella di cui sopra (ved. colonna in corsivo). Onde evitare confusione, nella presente relazione di stima si farà pertanto riferimento alle unità immobiliari identificandole con gli estremi catastali.

3. Caratteristiche delle unità immobiliari

All'interno dello stabile condominiale, i vari alloggi sono generalmente distribuiti nel numero di tre per piano nella scala "A" e due per piano nella scala "B".

Le nove unità immobiliari oggetto di stima, tutte dotate di almeno un balcone, sono appartamenti aventi una consistenza da tre a sei vani principali, più locali accessori e servizi.

Le superfici commerciali sono variabili da 80 a 150 mq circa.

La loro consistenza catastale risulta compresa fra 5 e 9 vani. La maggior parte degli alloggi considerati (sei su nove) dispongono di una cantina di pertinenza, ubicata al piano interrato.

Sin dalla configurazione originaria, tutti gli appartamenti sono stati dotati di una zona per la persona di servizio, costituita da una cameretta con un piccolo locale wc. In due degli alloggi in esame, più precisamente l'unità sub 26 (Scala A, sesto piano, int.34, ex int.17) e l'unità sub 35 (Scala B, quarto piano, int.27, ex int.28), la zona di servizio risulta trasformata in un'unica camera più grande.

Dal punto di vista delle finiture interne le unità immobiliari presentano caratteristiche di livello medio per l'edilizia abitativa. In gran parte di esse sono ancora presenti i materiali originali, generalmente in discreto stato di conservazione:

- pavimenti in marmo alla veneziana, parquet nei locali principali;
- pavimenti e rivestimenti nelle cucine e nei servizi in ceramica, di tipo eterogeneo.
- balconi con pavimenti in piastrelle per esterno e parapetti in ferro verniciato;
- porte interne costituite da bussole in legno verniciato, alcune con specchiatura vetrata;
- portoncini d'accesso agli alloggi in legno, qualcuno con blindatura.

Allegati:

All. 2 – individuazione geografica dell'immobile;

All. 3 – documentazione fotografica dell'immobile;

All. 4 – documentazione fotografica dell'interno di alcune unità immobiliari;

All. 5 – documentazione relativa alle singole unità immobiliari stimate;

(visura e planimetria catastale degli alloggi e delle pertinenze);

All. 6 – quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate.