



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

Salerno, via Marino Freccia 4, piano terzo, int. 2

SOTTOTETTO SITO IN

Salerno, via Marino Freccia 4, piano sottotetto, int. 1/A

POSTO AUTO COPERTO SITO IN

Salerno, via Volontari della Libertà, piano seminterrato, int. 8/C

SALERNO

marzo 2014

il professionista
Ing. Amedeo Siniscalco

INDICE

A. ASPETTI GENERALI.....	2
A.1 Estremi incarico ricevuto.....	2
A.2 Scopo della valutazione	2
B. DATI DISPONIBILI O REPERITI	2
B.1 Ubicazione dell'immobile	2
B.2 Descrizione generale dell'immobile.....	3
B.3 Principali caratteristiche costruttive e di finitura.....	3
B.4 Anno di costruzione	4
B.5 Stato manutentivo	4
B.6 Stato locativo	4
B.7 Consistenze	4
C. DOCUMENTAZIONE DISPONIBILE O REPERITA.....	6
C.1 Proprietà.....	6
C.2 Situazione Urbanistica.....	6
C.3 Situazione Catastale.....	6
C.4 Rilievo geometrico e fotografico dello stato di fatto	7
C.5 Conformità alle norme tecniche	7
C.6 Classe energetica	7
D. CRITERI DI STIMA ADOTTATI	7
E. PROCESSI ANALITICI SEGUITI E DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA.....	7
E.1 VALORI UNITARI MEDI DI MERCATO (UNITA' ABITATIVA).....	8
E.1.a Fonti e valori unitari (abitazioni civili).....	8
E.1.b Valore unitario medio di mercato degli immobili comparativi (appartamenti in condominio di tipo civile).....	10
E.1.c Valore parametrico di mercato dell'unità immobiliare abitativa.....	11
E.2 VALORI UNITARI MEDI DI MERCATO (SOFFITTE).....	12
E.2.a Fonti e valori unitari (soffitte)	12
E.2.b Valore unitario medio di mercato degli immobili comparabili (soffitte)	12
E.3 VALORI UNITARI MEDI DI MERCATO (POSTO AUTO COPERTO)	13
E.3.a Fonti e valori unitari (posto auto coperto)	13
E.3.b Valore unitario medio di mercato degli immobili comparabili (posto auto coperto)	13
F. ELEMENTI LIMITANTI O CONDIZIONANTI LA VALIDITA' DELLA VALUTAZIONE	14
F.1 Conclusioni.....	14
ALLEGATI	15

A. ASPETTI GENERALI

A.1 Estremi incarico ricevuto

La Consulenza Tecnica per l'Edilizia è stata incaricata di procedere alla valutazione economica del compendio immobiliare di proprietà dell'INAIL, inoptato e retrocesso dalla S.C.I.P. 2 (Società Cartolarizzazione Immobili Pubblici), distinto con codice SIMEA IS_01221_02_001, costituito da:

- Unità immobiliare abitativa sita in Salerno, via Marino Freccia 4, piano terzo, int.2 ;
- Soffitta sita in Salerno, via Marino Freccia 4, piano sottotetto, int.1/A ;
- Posto auto coperto sito in Salerno via Volontari della Libertà, piano seminterrato int.8/C

A.2 Scopo della valutazione

Lo scopo della valutazione si identifica quindi con la determinazione del valore venale 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 (soffitta identificata come sottotetto int. 1A) e (posto auto coperto identificato come "int. 8/C"), è ubicato al piano terzo di una palazzina sita nel Comune di Salerno, nella zona detta "Torrione", compresa tra via Torrione e dal forte La Carnale ad ovest, Lungomare Marconi a sud, via Orofino a nord-est e via Posidonia.

L'edificio relativo all'appartamento in oggetto - che si trova all'interno della zona omogenea B del PUC Piano Urbanistico Comunale di Salerno, in "area a destinazione prevalentemente residenziale" - è in posizione semi-centrale, Codice di Zona C1, Microzona Catastale 3.

La zona, disegnata nel Piano Regolatore e di Ampliamento di Alberto Calza Bini nel 1936 e sviluppata negli anni 60 a seguito del Piano di Ricostruzione post bellico, è ormai totalmente edificata, con carattere prevalentemente residenziale, a media densità abitativa, vista la tipologia edilizia in gran parte a palazzine con poca presenza di zone a verde. Risulta ben dotata dal punto di vista delle infrastrutture primarie e secondarie (scuole, attività commerciali, uffici, mercati, ecc.). Il luogo presenta buoni collegamenti viari per mezzi privati e pubblici in quanto è servito dalla linea metropolitana con 2 fermate equidistanti.

Nell'ambito del territorio urbano è una zona particolarmente pregiata per la vicinanza al mare e al relativo arenile e inoltre limitrofa allo storico monumento del Forte La Carnale (*torre cavallaria* edificata sulla costa, nei pressi della foce del fiume Irno. Questa roccaforte faceva parte di un sistema di difesa che fu realizzato dal 1563 per difendere la città dai Saraceni.

L'edificio relativo all'appartamento in oggetto è stato costruito dall'INAIL negli anni '70 in seguito alla demolizione di un fabbricato residenziale di pari volumetria, nella sua completa consistenza, è formato da tre edifici per residenze, una piastra a parcheggi centrale e attività, sia commerciali che di servizio, al piano terra. Al civico n°12 di Via Andrea de Leo è l'ingresso degli uffici INAIL di Salerno.

L'appartamento in oggetto è ubicato nell'edificio centrale individuabile dai civici n°4 e n°6 di via Marino Freccia.

B.2 Descrizione generale dell'immobile

L'edificio in questione, è costituito da cinque piani fuori terra e un piano negozi, oltre al sottotetto che ospita le soffitte degli appartamenti e una terrazza condominiale. Il piano terra, oltre ad avere alloggi al piano mezzanino è costituito anche da negozi.

Fanno parte, dello stesso complesso costruito dall'INAIL, altri 2 edifici per residenze dalle analoghe caratteristiche morfologiche e strutturali, prospicienti le vie Alfonso Guariglia e Andrea De Leo. Nel complesso edilizio sono ubicati inoltre gli uffici INAIL di Salerno e un parcheggio coperto con accesso da via Volontari della Libertà dove è situato il posto macchina relativo all'appartamento.

Il complesso edilizio è stato costruito nei primi anni Settanta su progetto INAIL.

I fabbricati sono realizzati con strutture in c.a., tamponamenti verticali in muratura a cassetta, copertura a terrazza e tetto a falde. Le facciate hanno balconcini modulari aggettanti con parapetti di muratura, metallo e vetro e sono intonacate con tinteggiature plastiche in discrete condizioni. Il piano terra è rivestito con intonaco graffiato plastico di colore nocciola in uno stato di conservazione mediocre.

Gli ambienti comuni interni, comprese le scale, hanno normali finiture con caratteri connotativi dell'epoca di costruzione.

Lo stato manutentivo del compendio è nel complesso abbastanza buono, ma presenta i segni del degrado relativamente all'usura, soprattutto per quanto riguarda l'intonaco del basamento. L'edificio necessita di opere di manutenzione considerando anche i danni conseguenti all'aria salmastra del luogo.

B.3 Principali caratteristiche costruttive e di finitura

L'appartamento in questione è al terzo piano, ha doppio affaccio nord-est/sud-ovest, e prospetta con il fronte principale a nord-est su via Marino Freccia. E' servito da ascensore e l'ingresso è su un pianerottolo che serve anche un altro appartamento.

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

Dalla pianta catastale l'altezza dell'appartamento risulta essere di m 3,10.

Si accede, tramite la porta dell'appartamento, in un piccolo ingresso in continuità con uno spazio ampio e doppio di pranzo - soggiorno che si apre tramite 2 finestre a bandiera su due balconi contigui a nord-est; dal soggiorno si accede direttamente alla cucina abitabile dotata di un balcone di pertinenza a sud-ovest.

Da qui, un piccolo disimpegno con armadio a muro conduce alla camera da letto, a due bagni dotati, oltre di tutti i sanitari, rispettivamente uno di doccia e l'altro di vasca da bagno e attacco per lavatrice, inoltre nel disimpegno si apre la porta di un piccolo ripostiglio. Tutte le finestre e le porte finestre sono dotate di avvolgibili in PVC.

Nella planimetria catastale lo spazio attualmente adibito a soggiorno - pranzo è suddiviso tramite tramezzatura in soggiorno e camera da letto.

La pavimentazione di tutti i locali, esclusi i bagni e la cucina è rivestita in moquette.

Nei bagni e in cucina la pavimentazione è in piastrelle di ceramica.

Le porte e le finestre sono in legno verniciato di bianco.

Nel sottotetto dell'edificio è ubicata la soffitta di 23 mq accatastata C/2 e separata dall'unità immobiliare. Al locale si accede da una terrazza condominiale sul fianco della cabina ascensore. L'altezza del soffitto alla porta d'ingresso risulta di m. 2,50 mentre l'altezza del soffitto relativa alle pareti perimetrali dell'edificio è di m. 0,70.

Dall'ingresso su via Volontari della Libertà, tramite rampa, si accede a un posto macchina coperto di 15 mq, accatastato C/6, identificato all'interno 8/C separato rispetto all'unità immobiliare, ubicato all'interno di un'autorimessa che è posta ad una quota di m. -2,30.

B.4 Anno di costruzione

Per quanto riguarda l'anno di costruzione del complesso degli edifici ove sono ubicate le unità immobiliari in oggetto, dai documenti di archivio, risulta essere dei primi anni '70.

B.5 Stato manutentivo

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

La pavimentazione di tutti i locali, esclusi i bagni e la cucina è rivestita in moquette in pessimo stato di manutenzione.

I rivestimenti ceramici dei bagni e cucina sono in pessimo stato di conservazione.

Sui soffitti, in numerosi punti, sono presenti ampie infiltrazioni umide e muffe.

Le porte interne in legno verniciato sono da pitturare, gli infissi esterni sono in legno verniciato con vetro semplice, in condizione mediocre e necessitano di manutenzione consistente.

Per quanto riguarda gli impianti la caldaia condominiale dell'impianto di riscaldamento è stata dismessa e pertanto l'appartamento è sprovvisto di impianti di riscaldamento.

In uno dei bagni è presente un piccolo e vecchio scaldabagno a gas, di cui non si è potuto verificare il funzionamento.

L'impianto elettrico è da ripristinare in quanto quello esistente non è a norma.

I sanitari e le rubinetterie dei servizi igienici sono da sostituire.

In definitiva l'appartamento si presenta in scadenti condizioni manutentive e pertanto necessita di interventi di manutenzione e ripristino consistenti.

B.6 Stato locativo

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

B.7 Consistenze

Le notizie che sono state tratte dal mercato, riportate al punto **E** sono riferite alle superfici lorde ossia alle superfici comprendenti i muri perimetrali e la metà dei muri di confine. Per quanto riguarda la consistenza delle unità oggetto di stima, i valori della superficie coperta dell'unità abitativa sono stati individuati nella

scheda di rilevazione delle unità immobiliari compilate dall'ex Agenzia del Territorio, mentre i valori della superficie coperta della soffitta e del posto auto coperto sono stati individuati dalle rispettive visure catastali, acquisite in data 17.02.2014.

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".

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	104 mq	1,00	104,00 mq
terrazzi / balconi	16 mq	0,30	4,80 mq
Totale			108,80 mq

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. 109,00**.

SOFFITTA

La consistenza della soffitta risulta essere quella della seguente tabella:

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie lorda mq</i>	<i>Coefficiente di omogeneizzazione</i>	<i>Totale sup. commerciale</i>
soffitta	23,00 mq	1,00	23,00 mq
Totale			23,00 mq

la consistenza commerciale dell'unità immobiliare sottotetto risulta quindi essere pari a **mq. 23,00**.

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 scoperto	15,00 mq	1,00	15,00 mq
Totale			15,00 mq

la consistenza commerciale dell'unità immobiliare posto auto coperto risulta quindi essere pari a **mq. 15,00**.