

**INAIL**

ISTITUTO NAZIONALE PER L'ASSICURAZIONE  
CONTRO GLI INFORTUNI SUL LAVORO

**CONSULENZA TECNICA PER L'EDILIZIA REGIONALE**

Via M. Bufalini n.7 50122 Firenze



**Comune di Siena  
Viale Federico Tozzi, 7**

**Perizia di Stima  
di n° 11 Unità Immobiliari**

## ***1. PREMESSA***

In data 05 febbraio 2015 prot. n. 1255 il sottoscritto Tecnico Geom. Lorenzo Nencini ha ricevuto da parte del Direttore Regionale Toscana l'incarico di redigere la Stima per la determinazione del più probabile Valore di Mercato di n° 7 Unità Immobiliari site in Siena Viale F. Tozzi n° 7. Successivamente in data 23 febbraio 2015 è stato dato incarico di redigere la stima di ulteriori n° 4 Unità Immobiliari ubicato nello stesso edificio per un totale di n° 11 U.I., termine concesso per l'espletamento dell'incarico è stato fissato al 31 marzo 2015.

Le sopracitate Unità Immobiliari sono già state oggetto di stima da parte dell'Agenzia del Territorio di Siena, nel 2003, e seguito di convenzione con la S.C.I.P. ( Società di Cartolarizzazione Immobili Pubblici S.r.l. di Roma), successivamente gli immobili rimasti "invenduti" sono ritornati in possesso dell'INAIL, pertanto lo scopo di tale stima è quella di determinare il più probabile, ed aggiornato, valore di mercato delle presenti U.I. in modo da poterle inserire nelle prossime vendite/avvisi d'asta.

Il sottoscritto ha effettuato i possibili accertamenti ed i riscontri diretti tramite sopralluoghi in loco, tendenti ad acquisire tutti gli elementi conoscitivi ed informativi, esplicitamente utili per verificare l'ubicazione del complesso immobiliare in esame e la sua consistenza. Sono state svolte le opportune indagini di natura tecnica ed economica anche presso locali operatori ed agenzie specializzate nel settore immobiliare nonché operatori on-line, allo scopo di raccogliere gli elementi necessari alla determinazione del valore da attribuire alle Unità Immobiliari.

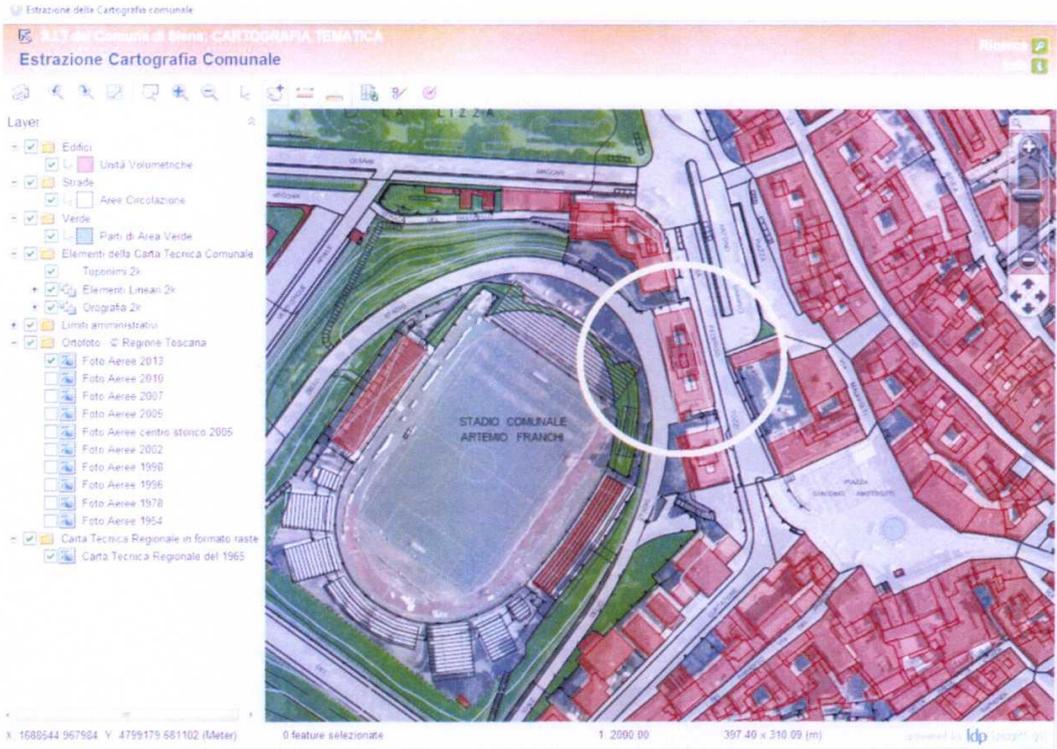
Per la redazione del rapporto di valutazione, oltre che alle usuali consuetudini adottate dalla CTER – INAIL, si è fatto riferimento alle linee guida "Contenuti tipici della relazione di Valutazione Estimativa" di cui alla nota del 24/07/2013 prot. 7225 della direzione Centrale Patrimonio

## ***2. SCOPO DELLA STIMA***

Vendita/dismissione di n° 11 unità immobiliari ad uso residenziale libere o occupate, poste nel fabbricato sito in Siena, Viale Federico Tozzi n°7.

## ***3. UBICAZIONE FABBRICATO***

Le Unità Immobiliari oggetto di stima sono collocate all'interno di un fabbricato posto in Siena, Viale Federico Tozzi, 7, in zona centrale. L'edificio nonostante sia in zona centrale è ben servito dalla viabilità e dai mezzi pubblici, nella piazza antistante lo stesso vi è collocato il terminal dei trasporti pubblici, il fabbricato non è dotato di posti auto esclusivi tuttavia nella zona sono presenti numerosi parcheggi a pagamento, in particolare il lato ovest confina con lo stadio comunale di Siena, il cui anello perimetrale, quando non vengono disputate partite, viene usato come parcheggio a pagamento.



#### 4. DESCRIZIONE GENERALE

Il fabbricato di cui fanno parte le Unità Immobiliari oggetto di stima è stato finito di costruire intorno al 1946, si presenta a pianta rettangolare, il fronte (lato Viale F. Tozzi) ed il retro (lato stadio comunale) sono a livelli notevolmente diversi, per tale motivo il fabbricato si presenta sul fronte strada come un edificio di 4 piani fuori terra, mentre sul retro come un edificio di 8 piani fuori terra, per tale motivo catastalmente i piani, che vengono attribuiti considerando come punto di partenza l'ingresso dell'edificio su Viale Federico Tozzi, sono indicati come Piano S4 (Quarto piano Sotto strada), Piano S3 (Terzo piano Sotto strada), Piano S2 (Secondo piano Sotto strada), Piano S1 (Primo piano Sotto strada), Piano Terra, Piano Primo, Piano Secondo e Piano Terzo.

Vista lato Viale F. Tozzi



Vista lato Stadio Comunale



L'edificio occupa quasi per intero la particella sulla quale è edificato (Foglio 131 Particella 27), sono di pertinenza dello stesso, ma non oggetto di stima, due strisce di terreno in pendenza tra i Piani S2 e S3 su i lati destro e sinistro e una piccola porzione sul retro al Piano S4, in pratica allo stesso piano di campagna dello Stadio Comunale, tale ultima porzione della particella risulta di fatto utilizzata come parcheggio a pagamento quando non vengono disputate partite e come area dello Stadio in occasione degli eventi sportivi.

Vista lato Stadio Comunale



Particolare Estratto Particella



Vista lato Viale F. Tozzi



L'edificio è costituito da un unico accesso da Viale Federico Tozzi ed i collegamenti verticali sono assicurati da unico ed ampio vano scale dotato di ascensore.

All'interno risultano presenti 22 Unità Immobiliari così suddivise:

## **5. PRINCIPALI CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E DI FINITURA**

**Il fabbricato presenta caratteristiche costruttive tipiche all'epoca di edificazione, da un esame visivo risulta essere costituito essenzialmente da una struttura portante di tipo misto tra muratura portante e travi e pilastri in c.a. I solai sono del tipo misto in latero-cemento, le scale sono in cemento armato e le murature sono di tipo a mattone pieno per i setti portanti e in foratelle per le divisione tra vani. La copertura è del tipo a terrazza praticabile.**

Le facciate sono di tipo semplici e lineari, con rivestimento esterno in pietra sulla facciata principale del piano terra, così come sulle facciate laterali (per la parte fuori terra) nei piani S2 e S3 mentre sulla facciata tergale il rivestimento in pietra è presente dal piano S2 fino al piano S4, il resto delle facciate è del tipo ad intonaco di calce colorata. La riquadrature delle finestre e porta-finestre sono in marmo per la parte intonacata ed in pietra per la parte con rivestimento in pietra.

Soltanto sulla facciata laterale lato sud sono presenti dei piccoli terrazzini/balconi e soltanto per le unità immobiliari dal piano Terra al piano 3°.

**L'ingresso all'edificio, rientrato rispetto alla facciata, avviene superata un'ampia scala esterna di sei scalini in marmo e le pareti sono rivestite in travertino, il portone in alluminio e vetro è largo quanto tutta la scala. Internamente l'atrio è ampio con pavimenti a mosaico con scaglie di marmo mentre le pareti sono rivestite in marmo, le scale ampie ed agevoli sono rivestite in marmo con pareti intonacate ed imbiancate, i pianerottoli dei piani sono ampi con pavimentazione sempre in mosaico con scaglie di marmo e le pareti intonacate ed imbiancate, è presente un impianto di ascensore (collocato al centro del vano scale in quello che una volta era il pozzo scala) della portata fino a 12 persone (900 Kg.) .**

Gli infissi sono in legno verniciato e vetro monospessore ed avvolgibili in PVC con telaio in lamiera verniciata con apparecchio a sporgere, in occasione del recente rifacimento facciate alcuni di tali infissi sono stati rifatti con nuovi corrispondenti alle recenti normative.

Vista Ingresso su Viale F. Tozzi



Vista atrio



**L'edificio è dotato dei seguenti impianti condominiali:**

Impianto ascensore;

Impianto di riscaldamento centralizzato con termostato in ogni unità e corpi scaldanti in ghisa;

**Impianto idrico di distribuzione dell'acqua mediante autoclave;**

Impianto di adduzione gas metano ad uso domestico;

Impianto Tv centralizzato;

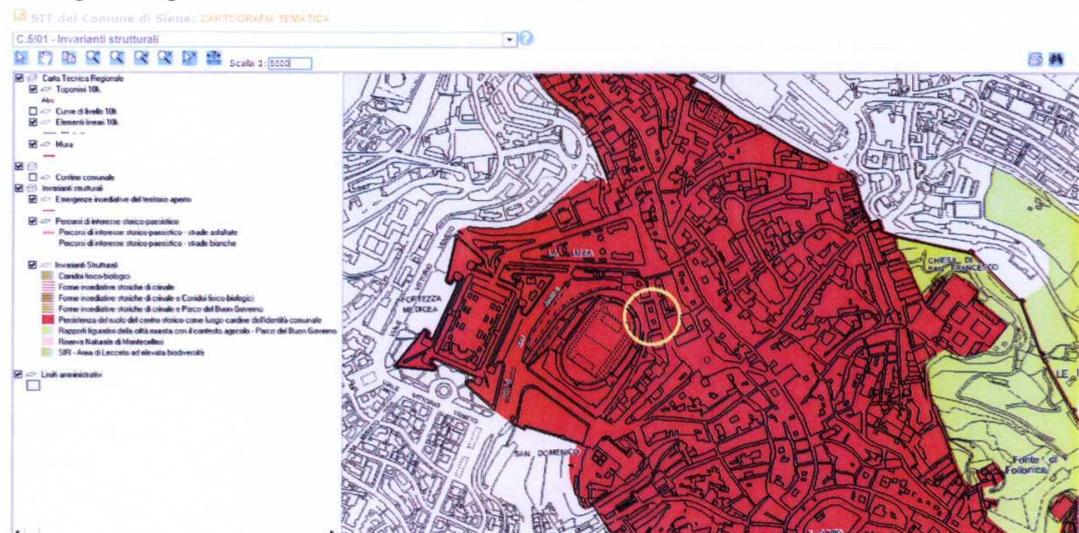
Impianto elettrico;  
Impianto citofonico;  
Impianto fognario.

In conclusione il fabbricato non presenta particolari pregi costruttivi ed in generale si presenta in condizioni di manutenzione normale in considerazione della vetust , sono tuttavia da segnalare problemi di umidit  per tutti quei locali, dei piani sotto strada, che sono addossati allo scannafosso, con fenomeni di degrado degli intonaci, tale degrado   stato riscontrato anche in alcuni locali nei piani sopra strada in prossimit  dei pluviali, che risultano incassati nella muratura. Le facciate esterne sono di recente ristrutturazione.

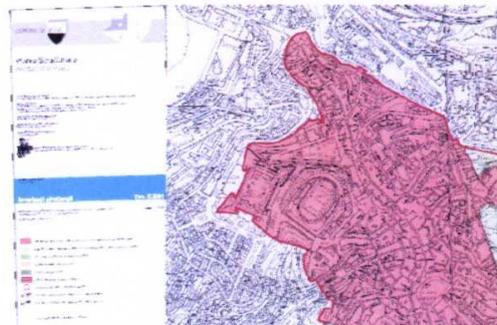
## 6. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Lo stabile   situato nella zona del centro storico come individuato nel Piano Strutturale del Comune di Siena approvato nel 2007, all'interno dell'area individuata come Sito Unesco.

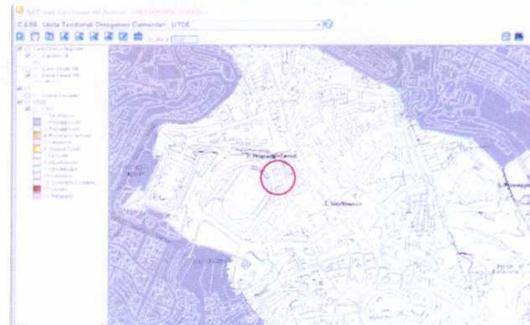
Si allegano i seguenti estratti dal Piano Strutturale di Siena.



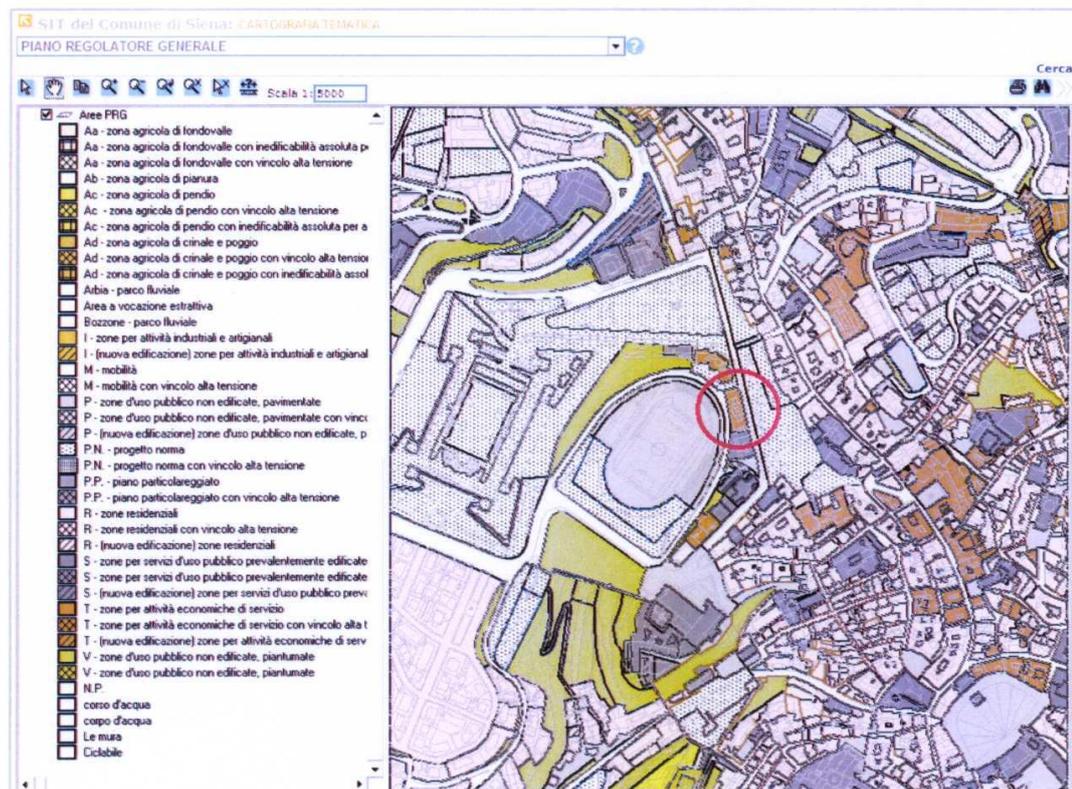
Estratto Piano Strutturale



Estratto Individuazione Sito Unesco



Nel Piano Regolatore Generale del Comune di Siena l'edificio è identificato dal colore marrone lettera T: zone per attività economiche di servizio.



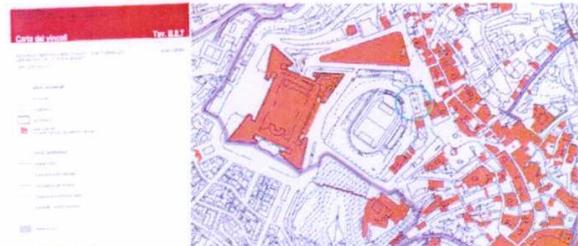
## 7. VINCOLI E SERVITÙ

Per quanto attiene l'esistenza di vincoli e servitù si precisa che non risultano sull'edificio vincoli per l'interesse storico ai sensi dell'art.10 comma 1 del D.Lgs. 22 gen. 2004. Ma risulta un vincolo paesaggistico relativamente al centro storico ai sensi del D.Lgs. 42 gen. 2004 codice dei beni culturali e del paesaggio.

Estratto mappa vincoli Beni Culturale e del Paesaggio



Estratto Carta dei Vincoli



## 9. CLASSE ENERGETICA

In base alle caratteristiche dell'involucro dell'edificio ed alla sua attuale situazione di impianti e rifiniture si può presupporre che lo stesso sia nella classe energetica più bassa – classe G, salvo eventuali ed ulteriori indagini che potranno essere svolte da tecnici qualificati.

## 12. DESCRIZIONE SPECIFICA UNITÀ OGGETTO DI STIMA

### 12.1 Appartamento Piano 3° Int. 22

n°	Destinazione	Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Classe	Cons.	Rendita €
1	Appartamento	131	27	14	A/2	5	9	2.370,54

Superfici Lorde	dettaglio	mq.	K ragg.	mq. ragg.
	Locali Principali	214,00	1,00	214,00
	Cantina	7,00	0,25	2,00
<b>Totale consistenza in MQ. Commerciali Raggiugliati</b>				<b>216,00</b>

Appartamento posto al Piano Terzo con affaccio prevalente verso il campo sportivo (lato Ovest) attualmente risulta locato (inq. MATARESE).

L'appartamento si presenta in un normale stato di manutenzione; a vista si intuisce che le caratteristiche principali sono pressoché rimaste quelle del tempo di edificazione e le pavimentazioni dei vani principali, ingressi e corridoi sono in graniglia di marmo gettati in opera, pavimenti così detti alla veneziana. Nella cucina i pavimenti sono in gres 7x15 ed i rivestimenti in ceramica 20x20. Il bagni sono con pavimenti in monocottura 20x20 e rivestimenti in ceramica 20x20, i sanitari sono in entrambi di tipo commerciale.

L'impianto elettrico è stato nel tempo aggiornato, necessita comunque di una revisione generale.

L'impianto termico condominiale con radiatori in ghisa: è possibile comunque regolare in modo autonomo la temperatura.

Le porte interne, così come la porta di accesso, sono in legno tamburato.

Le finestre sono in legno verniciato e vetro dotate di avvolgibili in PVC con apparecchio a sporgere, necessitano di manutenzione/sostituzione.

In cucina è stata installata una piccola caldaia murale per la produzione istantanea di acqua calda e per alimentare due fan-coil (con tubazioni a vista) installati nel corridoio (in aggiunta all'impianto di riscaldamento condominiale).

Viene segnalata dall'inquilino un distacco di intonaco del soffitto nel ripostiglio tra i due bagni, al momento del sopralluogo si è constatato il distacco e parte dell'intonaco è sul pavimento tuttavia la zona sembra asciutta ed il distacco probabilmente dovuto ad una vecchia infiltrazione proveniente dalla copertura (l'appartamento è all'ultimo piano e la copertura è del tipo a terrazza praticabile).