

UNITA' IMMOBILIARE SITUATA IN CHIETI

Via Spaventa n.c. 29 int.5 sc. A



1 Premesse

La Consulenza Tecnica per l'Edilizia Regionale è incaricata dalla Direzione Centrale Patrimonio dell'Istituto Nazionale per l'Assicurazione contro gli Infortuni sul Lavoro, di procedere alla valutazione delle unità immobiliari di proprietà dell'INAIL, inoplate e retrocesse dalla S.C.I.P., e tra esse quella sita in Chieti via Spaventa n.29 int. 5 scala A, ai fini della vendita con procedura d'asta.

Per l'espletamento dell'incarico affidato, si è proceduto al sopralluogo dell'immobile interessato in data 07.04.2014, così da accertare le caratteristiche più salienti della zona e le qualità specifiche dell'edificio e della singola unità immobiliare da porre in vendita, e sono state assunte le notizie ritenute all'uopo utili e necessarie.

Sono state inoltre 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 alle unità immobiliari in questione.

La valutazione delle singole unità immobiliari è stata eseguita applicando il metodo sintetico per comparazione.

2 Documentazioni fornite per le unità oggetto della stima

- Visura storica per immobile
- Planimetrie catastali delle u.i. e delle relative pertinenze
- Scheda di rilevazione della u.i. compilata dall'Agenzia del Territorio in occasione delle valutazioni effettuate nel maggio 2003 per la S.C.I.P.

3 Situazione urbanistica: Piano regolatore - Concessioni edilizie - Sanatorie

Per la coerenza degli immobili con le norme di Piano Regolatore, o del Programma di Fabbricazione, sia per le volumetrie, le altezze e i distacchi sia per le destinazioni, si rinvia agli atti in possesso dell'Istituto proprietario. Analogamente per quanto concerne eventuali richieste di sanatoria edilizia che potrebbero essere state presentate dall'Istituto medesimo o dai locatari, e l'esame dei certificati di abitabilità.

Pertanto, nell'esprimere il giudizio di stima, si sono considerate le unità immobiliari nello stato di fatto in cui esse versano, ritenendole coerenti con le norme urbanistiche vigenti sia a livello nazionale che comunale.

4 Situazione Catastale

In relazione alla situazione catastale si è preso atto di quanto contenuto nelle schede delle singole unità urbane fornite dall'I.N.A.I.L..

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

5 Vincoli, servitù, oneri

Non sono stati presi in esame eventuali vincoli, servitù oneri, gravami e qualsivoglia altro aspetto che possa ritenersi pregiudizievole al diritto di proprietà in quanto nessun documento in merito è stato sottoposto all'esame.

6 Funzionalità degli impianti

E' stata sommariamente esaminata la funzionalità degli impianti che possono essere considerati di livello sufficiente, non compiutamente adeguati alla normativa vigente.

La classe energetica dell'unità immobiliare come risultante dall'APE (attestato di prestazione energetica) individua l'immobile in classe F con EPI di 174.9 kwh/mq anno.

7 Contratti di locazione

Il contratto di locazione ad uso abitativo - patti in deroga è del 16.01.1996 ed è intestato al sig. Paolini Vittorio, la durata del contratto è di anni 4 con inizio 01.01.1996 con rinnovo di altri 4 anni e così di seguito in mancanza di disdetta.

Tale disdetta non è mai intervenuta, nell'anno 2010 è deceduto il sig. Vittorio Paolini e la moglie dello stesso sig.ra Aurelia Salutarì ha richiesto all'INAIL di procedere alla voltura del contratto, ciò è possibile a condizione che la sig.ra Salutarì possieda i requisiti di cui alla Legge n. 410/2001 art. 3 comma 4.

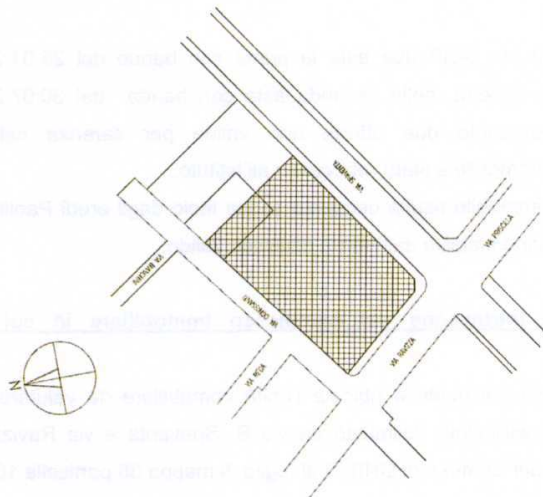
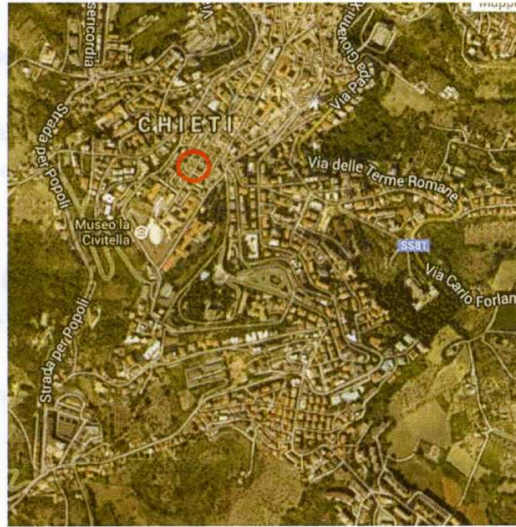
Si precisa che il sig. Paolini in occasione del procedimento di conferimento alla S.C.I.P. per la vendita non ha optato per il diritto di prelazione, sicchè l'immobile è stato posto in vendita all'asta.

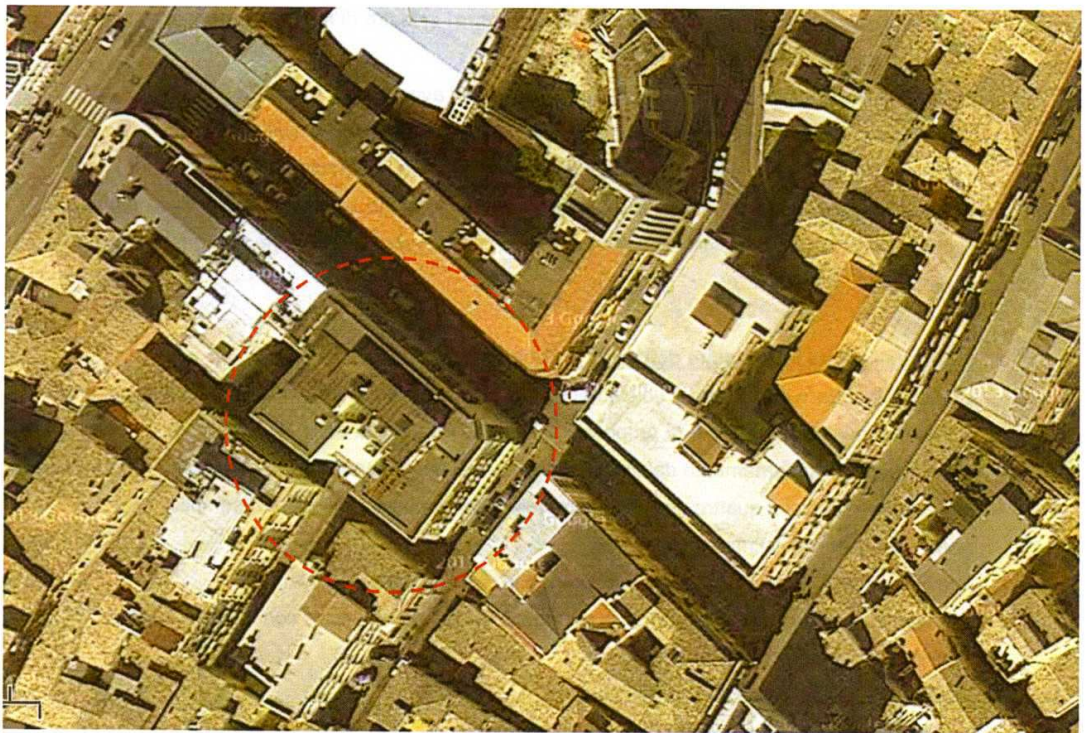
Sono state esperite da SCIP due aste la prima con bando del 25.01.2006 (base d'asta € 164.717) è andata deserta, nella seconda asta con bando del 30.07.2008 (base d'asta € 115.302) sono pervenute due offerte non valide per carenza nella documentazione, successivamente l'immobile è stato retrocesso all'Istituto.

Allo stato attuale l'immobile risulta occupato senza titolo dagli eredi Paolini che corrispondono regolarmente il canone stabilito dall'ultimo contratto valido.

8 Caratteristiche intrinseche del complesso immobiliare in cui è ubicata l'unità immobiliare

Il complesso edilizio nel quale è ubicata l'unità immobiliare da valutare è composto da un fabbricato inserito nell'isolato delimitato da via B. Spaventa e via Ravizza contraddistinto al Catasto Fabbricati del Comune di CHIETI al foglio di mappa 35 particella 1058.





Individuazione edificio in Chieti via Spaventa n.c.29

L'immobile è ubicato nel centro storico della città, in una zona destinata prevalentemente ad uffici (sia pubblici che privati) e ad attività commerciali; sono altresì presenti anche un certo numero di abitazioni di tipo civile.

L'edificio è servito ottimamente da mezzi di trasporto pubblico, ma ricade all'interno di una zona a traffico limitato, con notevole difficoltà di parcheggio (disponibile solo a pagamento).

La costruzione, risalente agli anni '50 è costituita da un unico fabbricato con pianta rettangolare. Si articola su 6 piani fuori terra oltre un piano interrato ed è servito da due corpi scala con ascensore.

L'immobile è in uno stato di conservazione normale e comprende unità commerciali al piano terra, uffici ed unità abitative ai piani dal primo al sesto. Il piano interrato è destinato a locali tecnici cantine e depositi.

Sotto l'aspetto costruttivo ed architettonico, l'edificio presenta caratteristiche proprie degli immobili realizzati nei primi anni '50, ravvisabili diffusamente anche negli altri stabili ubicati nel centro di Chieti.

L'ingresso principale al piano terra è dotato di portoni in alluminio verniciato e vetro. Gli androni, le scale e i pianerottoli sono rivestiti in marmo e presentano un certo decoro.

Le pareti dei vani scala sono tinteggiate.

L'edificio presenta struttura portante in c.a. gettato in opera, costituita da pilastri, travi e solai. Le murature esterne sembrerebbero costituite da tamponature in mattoni semipieni, le pareti interne da laterizi forati.

I prospetti sono rivestiti nella parte inferiore (piani terra) in lastre di marmo; superiormente sono intonacati e tinteggiati.

Le finestre in alluminio elettrocolorato sono corredate di avvolgibili in pvc.

Le facciate (esterne ed interne) presentano uno stato manutentivo normale.

L'edificio dispone di impianto di riscaldamento autonomo (alimentato a gas metano), con radiatori in ghisa nelle abitazioni e tubazioni a vista, impianto idrico con autoclave, impianto elettrico (recentemente messo a norma nelle parti condominiali), adduzione gas metano per usi domestici.

9 Caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare da stimare è ubicata al sesto piano int. 5 sc. A ed è dotata di relativa cantina al piano seminterrato, essa è di proprietà dell'INAIL, retrocessa dalla S.C.I.P., per la quale è stato richiesto l'aggiornamento del valore di mercato ai fini di vendita con procedura d'asta; l'u.i. ha una consistenza di quattro vani utili (compresi locali accessori) più servizi semplici.

Sono ancora presenti i materiali originali:

- pavimenti degli ambienti in graniglia di marmo in discreto stato;
- rivestimenti nelle cucine e nei bagni in ceramica, di tipo eterogeneo e con altezze variabili;
- pavimenti dei balconi in piastrelle;
- finestre in alluminio con avvolgibili in pvc;
- porte interne costituite in legno tamburato verniciato;
- portoni d'accesso all'alloggio in legno.

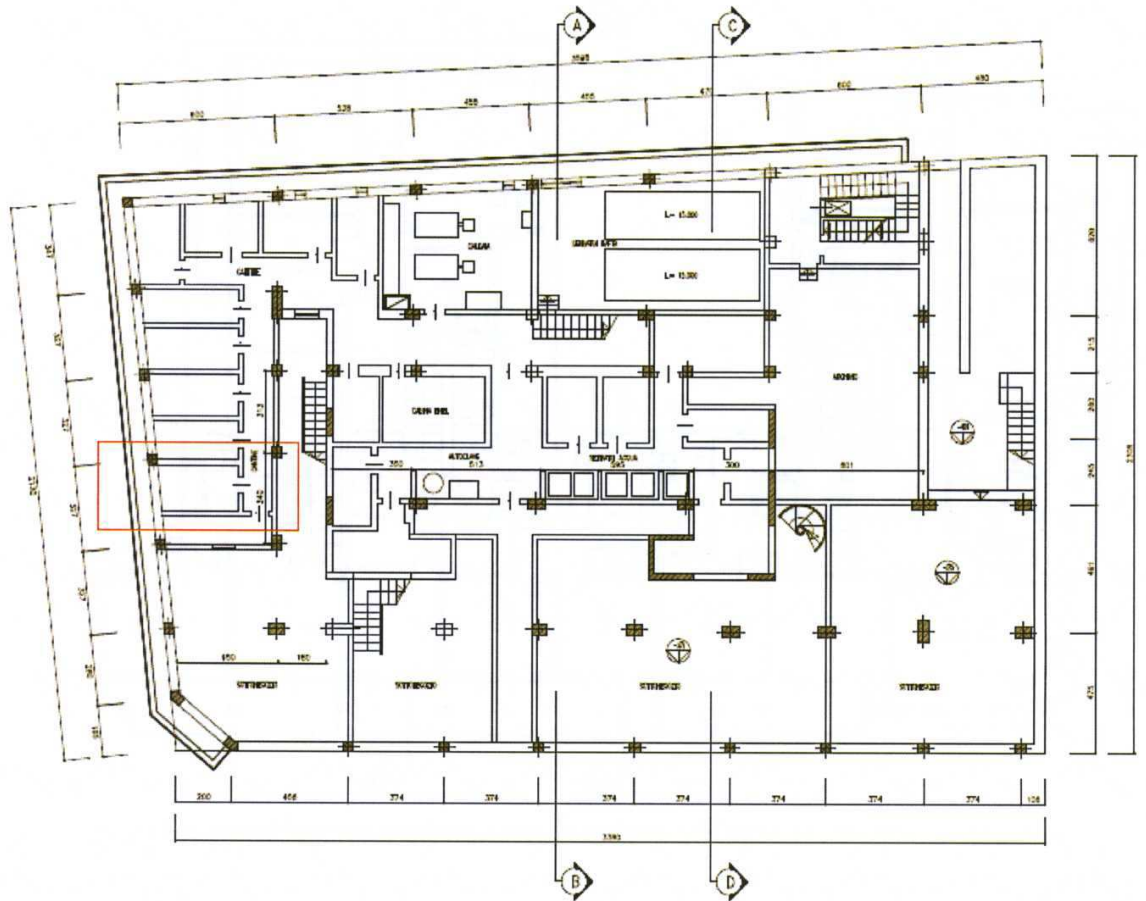
10 Consistenza

Nel seguito della presente relazione vengono riportati i dati di consistenza evidenziando che, per la determinazione del valore di mercato, viene adottata la superficie commerciale come definita nel "D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, adottato dall'Agenzia del Territorio per la Banca dati OMI. In sostanza, la superficie lorda commerciale, si intende comprensiva di murature interne e perimetrali fino ad uno spessore di 50 cm e di confine sino ad uno spessore di 25 cm.

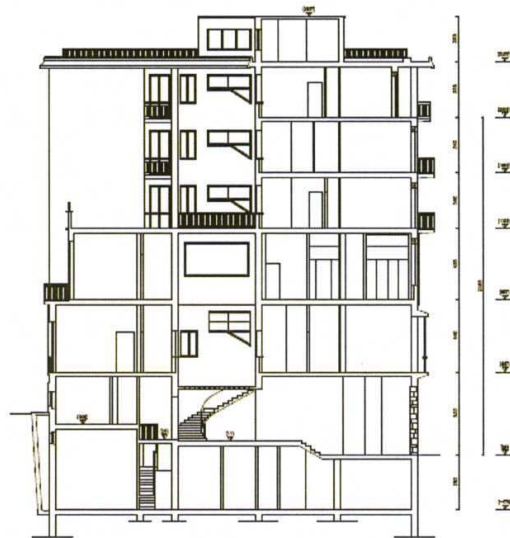
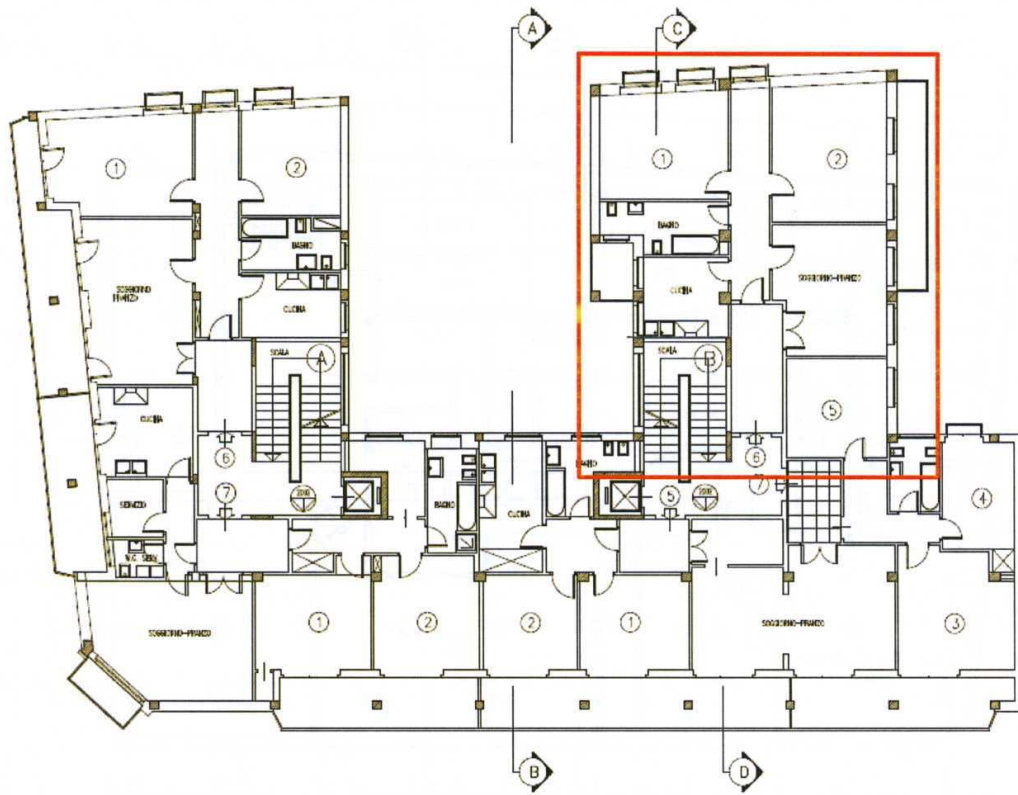
Le consistenze sono state determinate su planimetrie quotate - in scala 1:200 controllate in fase di sopralluogo con misurazioni a campione.

Per i balconi è stato adottato il coefficiente 0.3, per le cantine il coefficiente 0.25.

Tanto premesso si conferma quanto riportato nella "scheda valutativa" allegata ovvero che la superficie commerciale ragguagliata è pari a **114,11 mq.**



Piano interrato



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Chieti

Dichiarazione protocollo n. 99498 del 13 MAG. 2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Chieti

Via Silvio E Bertrandospaventa

civ. 29

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 35

Particella: 1058

Subalterno: 31

Compilata da:

Gasbarri Enrico

Iscritto all'albo:

Geometra Dipendente Pubblico

Prov.

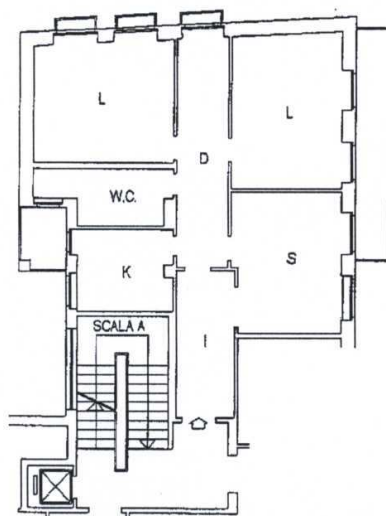
N.

Scheda n. 1

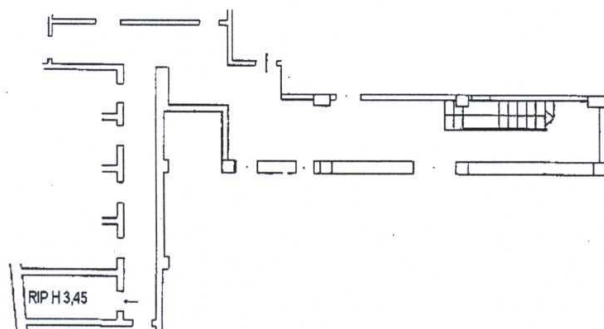
Scala 1:200

INT. 5 P. 5
SCALA A
INQ. PDOLINI

PRIMO QUINTO H=3.05



PRIMO SOTTOSTRADA



Data : 14/05/2003 - Ora : 9.07.31

Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 14/05/2003

Visura n. : 99954 Pag : 1 Fine

Dati della richiesta
Comune di CHIETI (Codice : C632)
(Provincia di CHIETI)

Catasto dei Fabbricati
Foglio: 35 Particella: 1058 Sub. : 31

UNITA' IMMOBILIARE

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
N.	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1	35	1058	31	1	-	A/2	3	6 vani	114 m ²	Euro 769,19	VARIAZIONE n. 3209. 1/2003 del 13/05/2003 in atti dal 13/05/2003 (protocollo n. 99498) DIVISIONE- FUSIONE- AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI
Indirizzo VIA SILVIO E BERTRANDOSPAVENTA n. 29 piano: 5-S1											
Annotazioni Rendita catastale proposta D. M. 701/94											

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	I. N. A. I. L. ISTITUTO PER L'ASSICURAZIONE CONTRO GLI INFORTUNI SUL LAVORO.	-	Proprieta' per 1000/1000

DATI DERIVANTI DA

n. 3209. 1/2003 del 13/05/2003 in atti dal 13/05/2003 (protocollo n. 99498)

Righe utili ai fini della liquidazione n. 18 Richiesta n. 255881 Importo della liquidazione : Euro