

INAIL

ISTITUTO NAZIONALE PER L'ASSICURAZIONE
CONTRO GLI INFORTUNI SUL LAVORO

INAIL DIREZIONE REGIONALE PUGLIA
Consulenza Tecnica per l'Edilizia
Settembre 2014

RELAZIONE TECNICO – ESTIMATIVA
Appartamento in Lecce
Via Martiri d'Otranto 2 – piano quinto int. 10

RELAZIONE TECNICO - ESTIMATIVA

Appartamento sito in Lecce (LE) – via Martiri d’Otranto n.2 – piano quinto

Determinazione del valore di mercato

SCHEDA RIASSUNTIVA

Scopo della valutazione:	Determinazione del valore di mercato
Data della valutazione	Settembre 2014
Indirizzo:	via Martiri d’Otranton.2 – Lecce (LE)
Descrizione:	Appartamento al piano quinto con accesso dalla porta a sinistra salendo le scale composto da tre vani ed accessori
Data di costruzione:	Costruzione dal 1969 al 1971
Consistenza:	Superficie lorda commerciale 118 m ²
Proprietà:	INAIL DIREZIONE REGIONALE PUGLIA
Attuale uso:	sfitto
Identificativi catastali:	Fg 259 particella 8046 sub 23

Sommario

A -ASPETTI GENERALI.....	3
A.1 Premessa	3
B - DATI DISPONIBILI O REPERITI	3
B.1 - Ubicazione dell’immobile	3
C - DOCUMENTAZIONE DISPONIBILE O REPERITA.....	6
C.1 - Proprietà.....	6
C.2 - Stato locativo.....	6
C.3 - Situazione urbanistica	6
C.4 - Situazione catastale.....	6
C.5 - Abitabilità	6
C.6 - Conformità impiantistica a norme tecniche.....	7
C.7 - Classe energetica.....	7

A -ASPETTI GENERALI

A.1 Premessa

I Professionisti incaricati hanno effettuato i necessari accertamenti ed i riscontri diretti tendenti ad acquisire tutti gli elementi conoscitivi ed informativi utili per verificare l'ubicazione dell'immobile in esame, la consistenza, la legittimità all'uso e tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche eventualmente da porre a confronto con quelle di analoghi beni ubicati nella stessa zona ovvero in zone prossime o assimilabili.

Sono state svolte le opportune indagini di natura tecnica ed economica, anche presso locali operatori ed agenzie specializzate nel settore immobiliare, allo scopo di raccogliere gli elementi necessari alla determinazione del valore da attribuire all'immobile in questione.

La presente relazione è stata, pertanto, redatta per assolvere a tre distinte finalità:

1. identificare l'immobile oggetto della valutazione;
2. verificare la sussistenza dei requisiti per l'uso giuridicamente compatibile dell'immobile secondo le vigenti normative;
3. determinare il valore di mercato definito come *"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione"* (Banca D'Italia circ. n. 263/2006 come da linea guida adottata).

A.2 – Scopo della stima

Lo scopo della stima è determinare il **più probabile valore di mercato** dell'unità immobiliare al fine di vendere l'immobile, di proprietà INAIL, mediante asta pubblica.

B - DATI DISPONIBILI O REPERITI

B.1 - Ubicazione dell'immobile

L'immobile oggetto di valutazione fa parte del complesso immobiliare, prospiciente su viale Oronzo Quarta su via Don Bosco e su via Martiri d'Otranto, realizzato dall'Inail e comprendente la propria sede provinciale, che ivi svolge le proprie attività amministrative e ambulatoriali, oltre a diverse unità abitative; ubicato a pochissimi metri dalla stazione ferroviaria di Lecce, ai margini del centro storico della città, dista a meno di un quarto d'ora a piedi dalla centralissima Piazza Sant'Oronzo.

Il complesso immobiliare è la risultante di due successive edificazioni che hanno condotto ad un organismo edilizio armoniosamente integrato nel tessuto urbano circostante, ma dotato di differenti caratteri tipologici, funzionali e stilistici.

L'unità immobiliare, oggetto della presente relazione di stima, che costituisce parte dell'edificio più recente con accesso da via Martiri d'Otranto n.2, precisamente, è l'appartamento al piano quinto, con ingresso a sinistra salendo le scale, identificato con l'interno 10.

B.2 - Descrizione generale dell'immobile

L'immobile in oggetto è posto al quinto piano di un edificio costituito da un piano seminterrato adibito ad autorimessa, una piastra al piano rialzato collegata internamente con l'edificio preesistente avente accesso da viale O. Quarta ed adibita ad ambulatori INAIL e 5 piani, con accesso da via M. d'Otranto n. 2, adibiti ad appartamenti.

La struttura di questo edificio è in c.a. con pilastri, setti e travi gettati in opera mentre i solai sono in latero cemento con compagnatura esterna realizzata in muratura a doppia fodera spessore 40 cm.

L'intero edificio presenta barriere architettoniche per la presenza di gradini antistanti l'impianto elevatore e la cabina ascensore non è dimensionata per accedervi con sedia a ruote.

L'appartamento in oggetto risulta composto, come si evince dalla planimetria allegata, da ingresso, soggiorno-, cucina, due camere, due bagni, disimpegno, e un balcone.

Relativamente alle finiture si è rilevato che:

- le pareti interne sono rifinite con intonaco civile liscio e tinteggiate con idropittura;
- i bagni hanno rivestimento in ceramica ad altezza 2,1 m e pavimento anch'esso in ceramica. Uno dei due bagni è privo di sanitari;
- la porta di accesso è in legno tamburato con finiture uguali alle altre porte esistenti sui pianerottoli di piano;
- gli infissi esterni, risalenti all'epoca della costruzione, sono in legno verniciato con vetro semplice e avvolgibili in plastica, mentre gli infissi interni sono in legno verniciato (zona notte) e legno verniciato con specchiatura in vetro (zona giorno) tutti in cattivo stato di conservazione;
- il pavimento in tutto l'appartamento è in piastrelle di ceramica monocolori 20x20 cm in discreto stato di conservazione;

- il pavimento dei balconi è in piastrelle in gres 5x10 cm in discreto stato di conservazione.

Dotata di boiler elettrico per la produzione di acqua sanitaria oltre che dell'impianto elettrico, dell'impianto idrico-fognario, dell'impianto citofonico e dell'impianto TV con antenna centralizzata, l'unità abitativa, a seguito della dismissione della centrale termica condominiale, e al passaggio a impianti autonomi unifamiliari, è priva di impianto di riscaldamento pur essendo presenti i vecchi elementi radianti in ghisa.

B.3 - Anno di costruzione/ristrutturazione/agibilità

La parte di fabbricato ove è situato l'appartamento è stato costruito su suolo di proprietà INAIL, giusta licenza edilizia n. 6045 rilasciata dal Sindaco del Comune di Lecce in data 31/08/1968, tra il 1969 e il 1971.

B.4 - Stato manutentivo

Lo stato manutentivo dell'intero stabile è soddisfacente, presenta caratteri edilizi del tutto ordinari e tipicamente moderni con finiture delle facciate in intonaco colorato, infissi in legno in discrete condizioni, ascensore, impianto elettrico e idrico sanitario sufficientemente funzionali.

L'intero edificio, nel tempo, è stato oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria quali rifacimento delle facciate, pitturazioni delle parti comuni e messa a norma dell'impianto elettrico condominiale, inoltre l'originario impianto termico centralizzato con alimentazione a gasolio è stato recentemente dismesso e sostituito con impianti autonomi unifamiliari.

L'appartamento oggetto della presente valutazione non è stato oggetto di interventi interni di manutenzione straordinaria ad eccezione dei minimi adeguamenti normativi per l'impianto elettrico e della sostituzione dei pavimenti dei bagni.

Lo stato manutentivo è nel complesso mediocre e l'appartamento necessita di interventi di manutenzione straordinaria con particolare riferimento agli infissi interni ed esterni e agli impianti tecnologici esistenti, elettrico e idrico-fognario, va inoltre realizzato l'impianto di riscaldamento autonomo in quanto attualmente ne è privo.

B.5 - Rilievo geometrico e fotografico dello stato di fatto

Si allega la planimetria dell'immobile in oggetto così come rielaborata con misurazioni a campione, dai Professionisti incaricati, in fase di sopralluogo effettuato in data 16/09/2014.

Si allega documentazione fotografica dello stato dei luoghi.

B.6 - Consistenze immobiliari

Vengono riportati i dati di consistenza evidenziando che per la determinazione del valore di mercato viene adottata la superficie commerciale, facendo riferimento al “D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”. Si è fatto riferimento alla documentazione grafica di cui al precedente paragrafo e si è verificato a campione la consistenza che risulta coerente con la realtà dei luoghi.

Superficie rilevata

- superficie lorda appartamento 114 m² (coeff.dest.1)
- superficie scoperta di pertinenza (balconi) 17 m² (coeff.dest.0,25)

Superficie commerciale

114 m² + 0,25x17 m² = 118,00 m²

La consistenza dell'immobile oggetto di stima è di 118,00 m².

C - DOCUMENTAZIONE DISPONIBILE O REPERITA

C.1 - Proprietà

Il fabbricato è stato costruito, su suolo di proprietà INAIL, giusta licenza edilizia n. 6045 rilasciata dal Sindaco del Comune di Lecce in data 31/08/1968 e l'unità immobiliare oggetto della presente stima risulta attualmente nella disponibilità del suddetto Istituto.

C.2 - Stato locativo

Attualmente l'appartamento non è locato.

C.3 - Situazione urbanistica

L'area di sedime dell'edificio ricade nel vigente P.R.G. in zona F24 – Attrezzature civili di carattere urbano. Dal sopralluogo effettuato non emerge alcuna difformità rispetto alla planimetria catastale né la presenza di strutture abusive.

C.4 - Situazione catastale

L'appartamento è censito nel Comune di Lecce in Catasto Fabbricati, come si evince dalla visura allegata, al foglio 259, p.lla 8046, sub. sub.23, cat. A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita € 610,71.

C.5 - Abitabilità

L'edificio risulta dotato di certificato di abitabilità, rilasciato in data 19.05.1973 dal Comune di Lecce.

C.6 - Conformità impiantistica a norme tecniche

L'impianto elettrico, realizzato in periodo antecedente al 1990, pur necessitando di manutenzione straordinaria, risulta conforme ai requisiti minimi previsti dalle norme vigenti. Come già evidenziato l'alloggio non ha impianto termico.

C.7 - Classe energetica

E' stata prodotta la certificazione energetica (allegata) che classifica l'unità immobiliare in classe energetica G.

Allegati alla relazione di stima :

1. nota della 22/07/2014 D.C.P.
2. nota del 01/09/2014 DR
3. planimetria dell'immobile
4. documentazione fotografica dello stato dei luoghi
5. visura catastale
6. certificazione energetica
7. schede relative all'indagine indiretta