

COMUNE DI SALERNO

UNITA' IMMOBILIARE DI

VIA ARCE N° 10 SCALA "C" PIANO TERRA INT. 1

FOGLIO 62 PARTICELLA 74 SUB 42

RELAZIONE DI STIMA DI COMPRAVENDITA N°.....



SOMMARIO**A. ASPETTI GENERALI****A.1 Estremi incarico ricevuto****A.2 Scopo della valutazione****B. DATI DISPONIBILI O REPERITI****B.1 - Ubicazione dell'immobile (collocazione nel contesto urbano)****B.2 - Descrizione generale dell'immobile****B.3 - Principali caratteristiche costruttive e di finitura****B.4 - Anno di costruzione/ristrutturazione****B.5 - Stato manutentivo****B.6 - Stato locativo****B.7 - Consistenze****C. DOCUMENTAZIONE DISPONIBILE O REPERITA****C.1 - Proprietà****C.2 - Situazione urbanistica****C.3 - Situazione catastale****C.4 - Classe energetica****C.5 - Conformità a norme tecniche****C.6 - Rilievo geometrico e fotografico dello stato di fatto****D. CRITERI DI STIMA ADOTTATI****E. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO****F. ALLEGATI**

A. ASPETTI GENERALI

A1 - Estremi incarico ricevuto

Il sottoscritto **Ing. Jr Mario Salvati**, dipendente INAIL in ruolo presso la Consulenza Tecnica Regionale per la Campania, è stato incaricato in data 23/12/2015 dal Coordinatore della Consulenza Tecnica per l'Edilizia della Campania, di redigere la stima dell'unità immobiliare di proprietà dell'INAIL sito in **Salerno, via Arce n° 10, scala "C", piano terra int. 1**. Per l'espletamento dell'incarico è stato eseguito un sopralluogo presso l'unità immobiliare in data 10 febbraio 2016.

A2 - Scopo della valutazione

Scopo della valutazione è la vendita tramite procedura d'asta dell'unità immobiliare in esame.

B. DATI DISPONIBILI O REPERITI

B.1 - Ubicazione dell'immobile (collocazione nel contesto urbano)

Indirizzo

L'unità immobiliare è ubicata in un edificio a prevalente destinazione residenziale sito in Salerno alla via Arce n° 10; questa è situata nella scala "C", piano terra, int. 1. A tale unità è annessa anche la cantinola situata al piano interrato della scala "C" con interno 5.

Contesto urbano territoriale

L'edificio è situato in zona centrale dell'abitato del comune di Salerno, nelle immediate vicinanze sia del Corso Vittorio Emanuele II che della Piazza XXIV Maggio e, quindi, in un contesto di sensibile pregio. La zona di via Arce è situata immediatamente a ridosso della vecchia città, sul versante Nord.

Per il favorevole contesto di zona, l'immobile in oggetto è da considerarsi di apprezzabile interesse.

A circa 1500 m è situato l'accesso alla Tangenziale di Salerno ed al casello di Salerno Nord dell'autostrada A3 Napoli-Salerno.

Collegamenti di trasporto pubblico

La zona è servita verso monte dal servizio pubblico cittadino di autobus con passaggio in via Matteo Polito (trincerone) a circa 450 m ed è situata a circa 500 m dalla stazione della metropolitana Duomo Via Venieri; mentre verso il mare, a circa 400 m, si trovano le linee autobus in transito su via Roma in direzione Vietri Sul Mare e Cava dei Tirreni ed il Lungomare Trieste per le linee autobus in direzione Torrione, Pontecagnano.

Insedimenti limitrofi

Nelle immediate vicinanze sono presenti Uffici Pubblici, Tribunale, Scuole ed Istituti Bancari oltre a parcheggi sia pubblici (Trincerone) che privati.

B.2 - Descrizione generale dell'immobile

Conformazione piano volumetrica

L'unità immobiliare è ubicata all'interno di un edificio, realizzato nei primi anni cinquanta del secolo scorso, impegna una superficie complessiva di circa 2680 mq, di cui coperta circa 1150 mq e dispone di pertinenza scoperta di complessivi 1530 mq destinati in parte ad aree cortilizie e posti auto di proprietà esclusiva, mentre

le restanti parti destinate a viabilità ed aree cortilizie, oltre ad un'area terrazzata retrostante con scale in muratura per il collegamento tra i vari livelli, sono condominiali.

E' ubicato lungo Via Arce e si presenta con configurazione planimetrica ad U, in aderenza sul lato ovest si diparte un corpo di fabbrica ad uso negozio, a confine con detta via, costituito da un solo piano fuori terra oltre all'interrato con copertura a terrazzo praticabile, di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare al 1° piano della scala D.

Il fabbricato si eleva in otto piani fuori terra con copertura a terrazza praticabile, interessata in minima parte da locali macchine ascensori e torrioni scala. Inoltre dispone di alcuni locali garage con accesso dall'area cortilizia retrostante e di locali cantinole al piano interrato con accesso dai singoli vani scala.

Il complesso immobiliare è servito da quattro scale di accesso che si diramano da altrettanti androni a livello della circostante area condominiale, di cui uno (scala A) dispone di un locale terraneo ad uso guardiola-portiere.

Su tali scale si sviluppano complessivamente 58 unità abitative.

Descrizione locali unità immobiliare

L'unità abitativa oggetto della stima, è sita al piano terra della scala "C" e si compone di un ingresso-corridoio, un soggiorno/pranzo, una cucina, un bagno e due camere; è annessa a tale unità anche una cantinola ubicata al piano interrato che ha accesso dallo stesso vano scala C.

B.3 - Principali caratteristiche costruttive e di finitura

L'edificio presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- Struttura portante di pilastri e travi di collegamento in cemento armato.
- Chiusure verticali opache in murature di laterizio intonacate e tinteggiate ai piani superiori.
- Solai in latero – cemento.
- Copertura piana con impermeabilizzazione costituita da guaina bituminosa.
- Porte di ingresso ai vani scala in legno massello.
- Vani scala pavimentati e rivestiti in pietra di Trani.
- Pavimenti delle cantinole con mattonelle di cemento pressato.
- Serramenti delle cantinole in legno verniciato.

L'unità immobiliare presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

Componenti edilizie

- Partizioni interne in laterizio.
- Finiture: portoncino ingresso in legno, porte interne in legno verniciato chiaro, infissi esterni in legno verniciato con vetro singolo, avvolgibili in plastica; alcuni vani finestra hanno un doppio infisso in alluminio anodizzato e vetro singolo esterno.
- Pavimenti: marmette in graniglia di marmo cemento colorato, piastrelle ceramiche.
- Intonaco a civile (tempera chiara o idropittura e parato in carta).
- Rivestimenti in piastrelle ceramiche (cucina e bagno).

Impianti elettrici e speciali

- Impianto elettrico dotato di interruttori differenziali nella zona ingresso dell'appartamento.

- Contatore posizionato all'interno di spazi condominiali, alla base del vano scala.
- Impianto citofonico.
- Impianto ascensore che serve i livelli dal piano terra al settimo piano.

Impianto di riscaldamento

- Non esistente.

Impianto di condizionamento

- Non esistente.

Impianto acqua calda

- Boiler elettrico (non presente).

Impianto idrico sanitario

- Numero 1 bagno (in totale 4 sanitari: lavabo, vasca da bagno, bidet, water).
- Contatore posizionato all'interno della cucina sulla parete esterna lato trincerone, prospetto nord-est.

B.4 - Anno di costruzione/ristrutturazione

La costruzione dell'edificio risale al **1950/55**.

Nel marzo del **2013** è stato effettuato un intervento di manutenzione straordinaria che ha riguardato l'impermeabilizzazione dei terrazzi e la tinteggiatura delle facciate comprensive dei balconi e del cornicione perimetrale.

B.5 - Stato manutentivo

– Il fabbricato presenta uno stato di manutenzione generale discreto e non risulta che siano stati eseguiti, sin dalla costruzione, interventi sulle parti strutturali.

Per le componenti edili condominiali si evidenzia che nel 2013 è stata effettuata una manutenzione straordinaria delle facciate e delle coperture compreso i torrioni scala.

Per le parti impiantistiche condominiali si rileva che sono state realizzate nel vano scala le montanti dell'impianto elettrico dai contatori agli interruttori differenziali posti nell'ingresso delle varie unità immobiliari e non è stata effettuata la manutenzione dei vani scala dove sono visibili le riprese di intonaco e le canalizzazioni realizzate con cartongesso che sono state lasciate al grezzo.

Non risultano interventi per il superamento delle barriere architettoniche di cui alla legge 13/89.

– L'unità immobiliare oggetto della stima presenta uno stato di conservazione mediocre, con impianti e finiture dell'epoca della costruzione, gli unici interventi effettuati sono state alcune riparazioni di tubazioni idriche di carico e/o di scarico e le conseguenti rappesature di pavimento e/o rivestimento. L'unità immobiliare necessita di una manutenzione straordinaria per il rifacimento completo delle finiture, per la sostituzione di tutti gli infissi esterni e per la realizzazione degli impianti a norma del DPR 37/08 nonché per la realizzazione ex-novo di un impianto di riscaldamento corredato di caldaia autonoma che potrà essere utilizzata anche per la produzione di acqua calda.

B.6 - Stato locativo

L'unità immobiliare oggetto della stima è attualmente LIBERA.

B.7 - Consistenze delle unità immobiliari

La consistenza della superficie commerciale è stata ricavata da rilevazioni effettuate sul posto e sostanzialmente non si discosta da quella ricavata da rilevazioni riportate su files in formato cad in possesso dell'Istituto.

La superficie commerciale è stata determinata considerando la consistenza delle parti in proprietà esclusiva in conformità alle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani, di cui al D.P.R. 23 marzo 1998, n° 138 e risulta essere quella della seguente tabella:

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie commerciale</i>	<i>Coefficiente di omogeneizzazione</i>	<i>Totale superficie commerciale</i>
Appartamento	74,97	1,00	74,97
Terrazzi / balconi per superfici fino 25 mq	0,00	0,30	0,00
Terrazzi / balconi per sup. eccedente i 25 mq	0,00	0,10	0,00
Cantina interrata	5,37	0,25	1,34
Superficie commerciale omogeneizzata			76,31

Per quanto attiene la quota delle parti comuni dell'edificio afferenti l'unità immobiliare in esame, questa deve ritenersi compresa nel valore della stima, considerato che i prezzi unitari di mercato, riferiti alle superfici in proprietà esclusiva, sono comprensivi delle parti comuni nella normale aliquota di incidenza per la tipologia di immobili considerati.

C. DOCUMENTAZIONE DISPONIBILE O REPERITA

C.1 - Proprietà

Atto di provenienza: Compravendita con rogito del notaio Giuseppe Pietromarchi del 01 agosto 1951 rep. N. 1753/957, registrato a Roma il 18 agosto 1951 al n. 249, vol. 61 e trascritto a Salerno il 02 agosto 1951 ai nn. 11044/10332

Regolamento di condominio: E' reperibile copia del regolamento di condominio, come da informazione acquisita dall'Amministratore condominiale.

C.2 - Situazione urbanistica

Destinazione urbanistica: L'area sulla quale sorge il fabbricato in esame, in base al Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) vigente del 2005 adeguato alla variante parziale 2013, è compresa nella zona Omogenea A ed in particolare nella Zona A-B-C2-D delle categorie d'intervento nelle zone omogenee "A" e "B"

Permesso di Costruzione: Il fabbricato è stato costruito tra la il 1950 ed il 1955 e non è stato possibile reperire gli estremi della licenza/autorizzazione edilizia.

Abitabilità: non è stato possibile reperire la documentazione

Condoni edilizi: non sono presenti agli atti dell'Istituto, domande di condono.

C.3 - Situazione catastale

L'unità immobiliare è censita presso il Catasto Fabbricati del Comune di Salerno così come segue:

Sezione	Foglio	Particella	Sub	Categoria	classe	consistenza	Superficie catastale	Rendita
	62	74	42	A2	2	4 vani	Totale Mq 78	Euro 929,62

Dagli accertamenti effettuati con sopralluogo e visure degli atti informatizzati presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate (ex Territorio), effettuate tramite "SISTER", si evince la conformità catastale dell'unità immobiliare oggetto della stima.

C.4 - Classe energetica

L'Attestato di Prestazione Energetica (APE), al momento non risulta redatto. L'Istituto provvederà successivamente ad incaricare un tecnico esterno per la redazione dell'attestato considerata l'insussistenza del requisito di indipendenza per i tecnici dipendenti.

Comunque, si ritiene che l'unità immobiliare, per le caratteristiche degli elementi architettonici di cui è costituita, ricada quasi certamente in classe energetica **G**.

C.5 - Conformità a norme tecniche

Non sussistono agli atti documenti comprovanti la legittimità edificatoria benchè il fabbricato si ritenga comunque edificato nel rispetto della normativa vigente all'epoca della costruzione, in quanto acquistato dalla ditta costruttrice con atto pubblico innanzi richiamato.

Per quanto riguarda la conformità alle norme tecnico edilizie, si segnala quanto segue.

Normativa sismica: classificazione sismica Comune di Salerno = 2 (come indicato nell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n° 3274/2003); l'edificio in oggetto è stato edificato all'epoca in cui il territorio del comune di Salerno non era considerato zona a rischio sismico, la dichiarazione di rischio sismico è stata inserita nel D.M. 13 settembre 1982 (G.U. 3 novembre 1982 n. 302) includendo il territorio nella zona sismica S=6

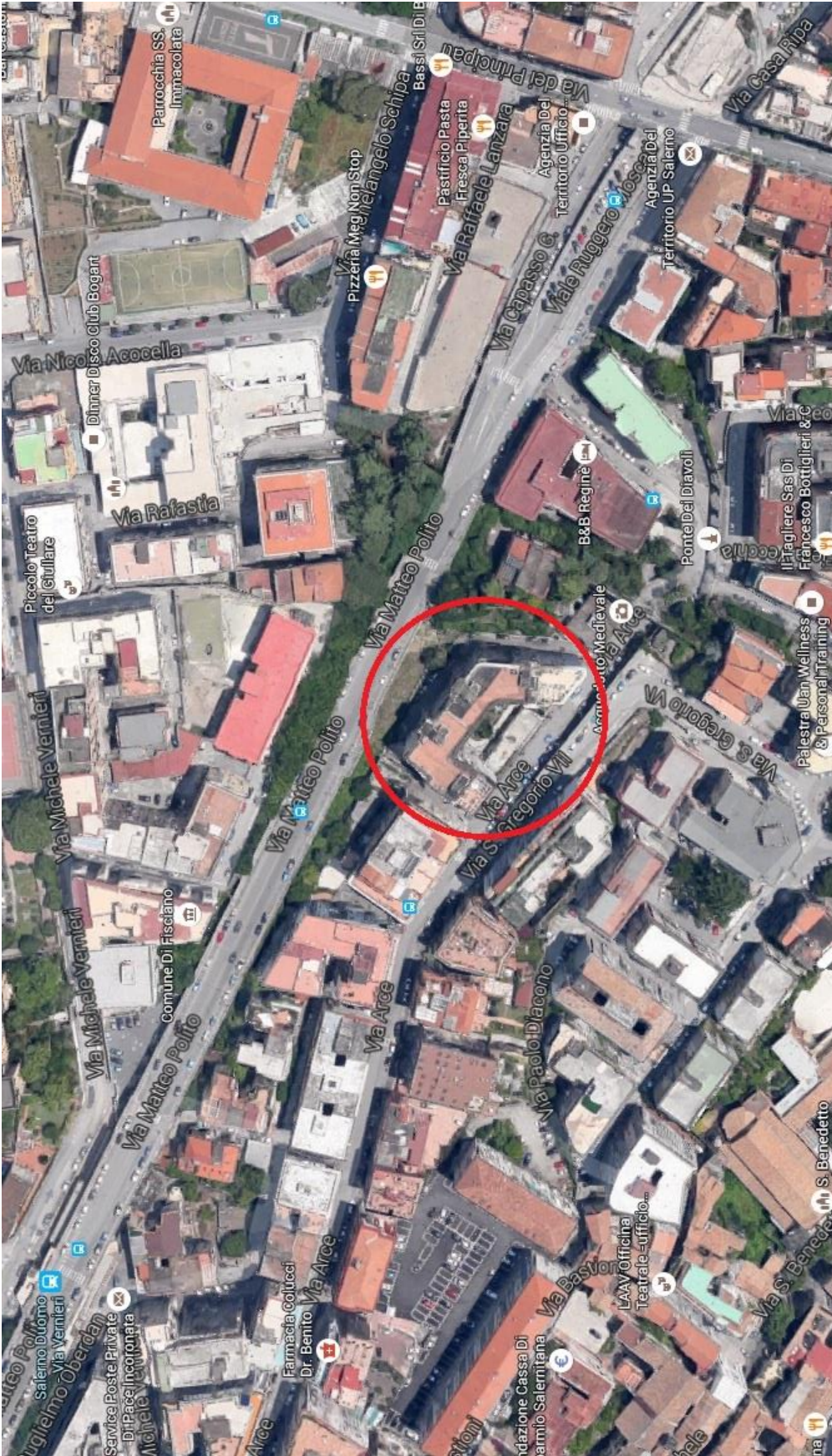
Requisiti acustici passivi: non risulta agli atti alcuna certificazione in merito ai requisiti acustici dei componenti strutturali.

Conformità impianti: L'impianto elettrico del fabbricato e dell'unità immobiliare è stato integrato come previsto dalla Legge 46/90.

Contenimento dei consumi energetici: i miglioramenti della classe energetica sull'unità immobiliare si rimandano successivamente alla redazione del certificato energetico.

C.6 - Rilievo geometrico e fotografico dello stato di fatto

In merito al rilievo geometrico e fotografico si rimanda agli allegati alla presente relazione di stima.



FABBRICATO IN SALERNO VIA ARCE nc 10



STRALCIO P.U.C. Comune di Salerno



Stralcio Planimetrico Comune di Salerno Foglio 62 particella 74



Ufficio Provinciale di Salerno - Territorio
Servizi Catastali

Data: 23/12/2015 - Ora: 10.57.29 Fine
Visura n.: T68550 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/12/2015

Dati della richiesta	Comune di SALERNO (Codice: H703)
Catasto Fabbricati	Provincia di SALERNO Foglio: 62 Particella: 74 Sub.: 42

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		62	74	42	1		A/2	2	4 vani	Totale: 78 m ² Totale escluse aree scoperte** : 78 m ²	Euro 630,08	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo
Annotazioni

VIA ARCE piano: T;
di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez figl 62 pla 9 sub 42 per allineamento mappe

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ISTITUTO NAZIONALE PER L'ASSICURAZIONE CONTRO GLI INFORTUNI con sede in ROMA		01165400589*	(1) Proprieta` per 1/1

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali


* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessori, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Data presentazione: 21/03/1953 - Data: 12/01/2016 - n. T185815 - Richiedente: CCCRNT57S28E054K

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/01/2016 - Comune di SALERNO (H703) - < Foglio: 62 - Particella: 74 - Subalterno: 42 >
VIA ARCE piano: 1

MODULARIO
P. r. n. - 481



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **SALERNO** Via **ARCE**

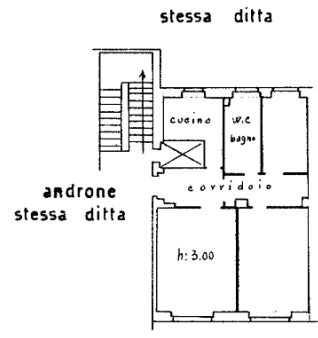
Ditta **ISTITUTO NAZIONALE ASSICURAZIONI INFORTUNI** sul **LAVORO**

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio(*) **TECNICO ERARIALE** di **SALERNO**

(*) Tecnico Erariale o del Comune
mod. 1 n° 24490019 =

scala C int. 1

piano terra



stessa ditta

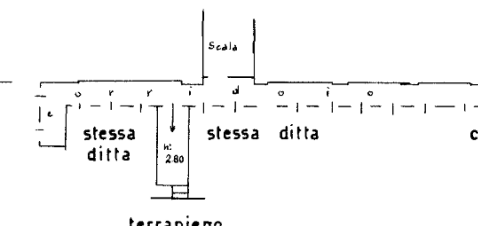
androne
stessa ditta

cuicina w.c bagno
corridoio

h: 3.00

stessa ditta

corte
stessa ditta



stessa ditta


Stella

stessa ditta

cantina al seminterrato

terrapieno

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

10 metri

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
<p>DATA 21.3.1953 PROT. N° 955</p>	<p>61 9 19</p>

Compilata dal _____
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
ing. Pellegrino Cucciniello
Iscritto all'Albo degli ingegneri _____
della Provincia di **Salerno**

DATA _____
Firma: *Ing. Pellegrino Cucciniello*

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 21/03/1953 - Data: 12/01/2016 - n. T185815 - Richiedente: CCCRNT57S28E054K

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

ALLEGATO 2

Prospetto Interno Cortile ed ingresso scala "C"



Prospetto dal Trincerone



Prospetto dal Trincerone



Prospetto dal Trincerone – Particolare affacci appartamento