

UNITA' IMMOBILIARE SITA IN FORLI'

Piazzale Giovanni XXIII n.2

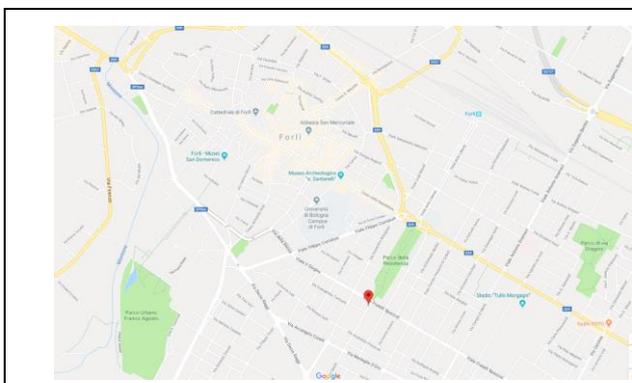


1. UBICAZIONE

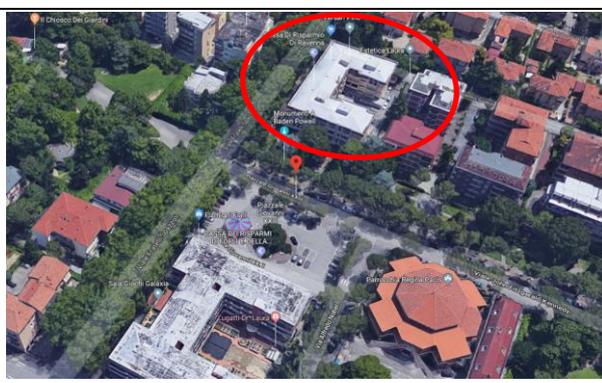
L'immobile si inserisce in un edificio destinato a civili abitazioni ed attività commerciali, situato in una zona residenziale. L'edificio è contraddistinto dai seguenti estremi catastali: Foglio 170, Mappale 321,

Il bene oggetto d'asta è ubicato in zona centrale posta a ridosso del centro storico della città di Forlì; la zona in esame è molto apprezzata per gli usi residenziali poiché è posta in posizione baricentrica rispetto ai principali centri di interesse della città. Molto ben servita da mezzi pubblici, esercizi commerciali e servizi, risulta piuttosto appetibile sia per la destinazione d'uso residenziale che terziaria.

La zona è caratterizzata dalla presenza di immobili a destinazione prevalentemente residenziale, sia di tipo condominiale, nei quali spesso si attestano anche attività commerciali ed uffici, sia di tipo mono o bi-familiare, talvolta anche di un certo pregio; il tessuto urbanistico prevalente in zona è stato oggetto di notevole sviluppo urbano a partire dagli anni sessanta anche se gli insediamenti risalenti a periodi anteriori (villini del primo dopoguerra) sono molto numerosi e variamente diffusi.



MAPPA DELLA CITTA'



INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

2. DESCRIZIONE

L'immobile è stato edificato nel 1970 ed inizialmente destinato ad ospitare civili abitazioni, uffici e negozi; si tratta di un edificio in c.a. con un corpo di fabbrica ad L con quattro piani fuori terra più un piano interrato destinato a cantine.

L'unità immobiliare è caratterizzata da finiture di buon livello rispetto a quelle dell'epoca, anche considerando la destinazione d'uso che attualmente prevede la categoria A/10 Uffici e Studi Privati.

Dal punto di vista distributivo si ha la seguente articolazione:

- Piano interrato: n.3 archivi compartimentati (Q<50qli);
- Piano terra: ingresso;
- Piano primo: uffici singoli e multipli più un grande salone destinato al ricevimento del pubblico;

L'accesso al primo piano avviene tramite una scala interna servita da servoscala per l'accesso dei disabili; l'accesso al piano interrato avviene tramite una scala separata sempre a partire dal medesimo ingresso.

L'unità immobiliare è allacciata all'impianto di riscaldamento condominiale.

Lo stato generale di conservazione è buono e non si rileva alcun segno di degrado interno né esterno.

3. PROPRIETA'

L'unità immobiliare è di proprietà dell'Istituto Nazionale della Previdenza Sociale, in provenienza dal soppresso INPDAP e, prima ancora e fin dalla costruzione, era di proprietà dell'INADEL, ente confluito nel precedente. In passato è stato destinato ad ufficio pubblico ed in particolare, da ultimo, a sede distaccata della Direzione Provinciale Inpdap di Forlì

4. LEGITTIMAZIONE EDILIZIA

Dal punto di vista Edilizio, l'edificio è stato costruito in forza della Licenza Edilizia n.41749 del 24/11/1970 e dichiarato agibile con provvedimento n.28656 del 09/12/1970; successivamente l'unità immobiliare è stata oggetto di Concessione in Sanatoria ex Art.35 L.47/85 n.PG 16650/86, per "trasformazione d'uso di locali ad uso civile abitazione in uffici direzionali", con conseguente Dichiarazione di Agibilità n.10243 del 09/07/1996.

La rappresentazione catastale dell'immobile rilevabile dalle planimetrie catastali è conforme allo stato legittimato di cui ai precedenti titoli edilizi.

5. DATI CATASTALI

Il complesso risulta così accatastato:

CATASTO FABBRICATI – COMUNE DI FORLI'					
Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza
202	1314	41	A/10	3	27 vani

6. CONSISTENZA

Di seguito si riporta la tabella riassuntiva delle superfici lorde divisa per piano e destinazione; di fianco ad ognun valore è riportato anche il coefficiente di ragguaglio utilizzato per il calcolo della Superficie Commerciale Lorda:

TABELLA DI CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE			
Destinazione d'uso	Superficie Lorda [m ²]	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie commerciale [m ²]
Uffici piano primo	638,8	1,00	638,8
Balconi piano primo	229,6	0,25	57,4
Ingresso piano terra	25,8	1,00	25,8
Archivi piano interrato	148,0	0,25	37,0
Superficie commerciale lorda [m²]			759,0