



1° REPARTO INFRASTRUTTURE TORINO

- Ufficio Demanio e Servitù Militari -

RELAZIONE TECNICO - DESCRITTIVA

ESP 0003

LA SPEZIA

ID 5376



Indice

1. OGGETTO E SCOPO DELLA RELAZIONE

2. UBICAZIONE

3. DESCRIZIONE E STATO DI MANUTENZIONE

4. DATI CATASTALI

5. INQUADRAMENTO URBANISTICO ED EVENTUALI VINCOLI

6. SUPERFICIE CONVENZIONALE

7. SITUAZIONE LOCATIVA

ALLEGATI

Scheda riassuntiva**Data sopralluogo:** 03/05/2011**Indirizzo:** LA SPEZIA - VIA C. COLOMBO N. 205

Descrizione: *Il fabbricato oggetto della presente relazione, come già accennato è sito nel Comune della Spezia – Via Colombo c.n. 205, Viale Garibaldi c.n. 8 e c.n. 10. Il fabbricato di cui trattasi è composto complessivamente da n°6 appartamenti ad uso civile abitazione e da n° 5 cantine oltre ad area esterna. L'immobile si presenta disposto su due piani (terreno e primo), e le unità sono accessibili sia da Via Colombo c.n. 205 che da Viale Garibaldi c.n. 8 e c.n. 10. La palazzina alloggi originariamente era parte costituente il Padiglione Genio da cui è stata enucleata.*

Data di costruzione dell'edificio: antecedente 1942**Data di eventuale ristrutturazione unità immobiliare:****Consistenza catastale unità immobiliare:****Attuale uso unità immobiliare:** LIBERO**Identificativi catastali:**

L'unità immobile cod. **ESP0003** risulta censito al Catasto Terreni e Catasto Fabbricati della provincia di La Spezia – Comune di La Spezia come di seguito riportato.

Catasto Terreni: intestato ENTE URBANO							
Foglio	P.lla	Sub.	Qualità	Classe	Consistenza (mq.)	R. D. [€]	R. A. [€]
30	242	/		/	a.22 ca.30	/	/
30	704	/		/	a.07ca.30	/	/

Catasto fabbricati : intestato a DEMANIO DELLO STATO CON SEDE IN ROMA						
Foglio	P.lla	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza mq	Rendita Catastale [€]
30	704	7	C/6	1	10	55.26

30	704	17	C/2	2	11	22.31
30	704	11	A/3	2	120	464.81

1. OGGETTO E SCOPO DELLA RELAZIONE

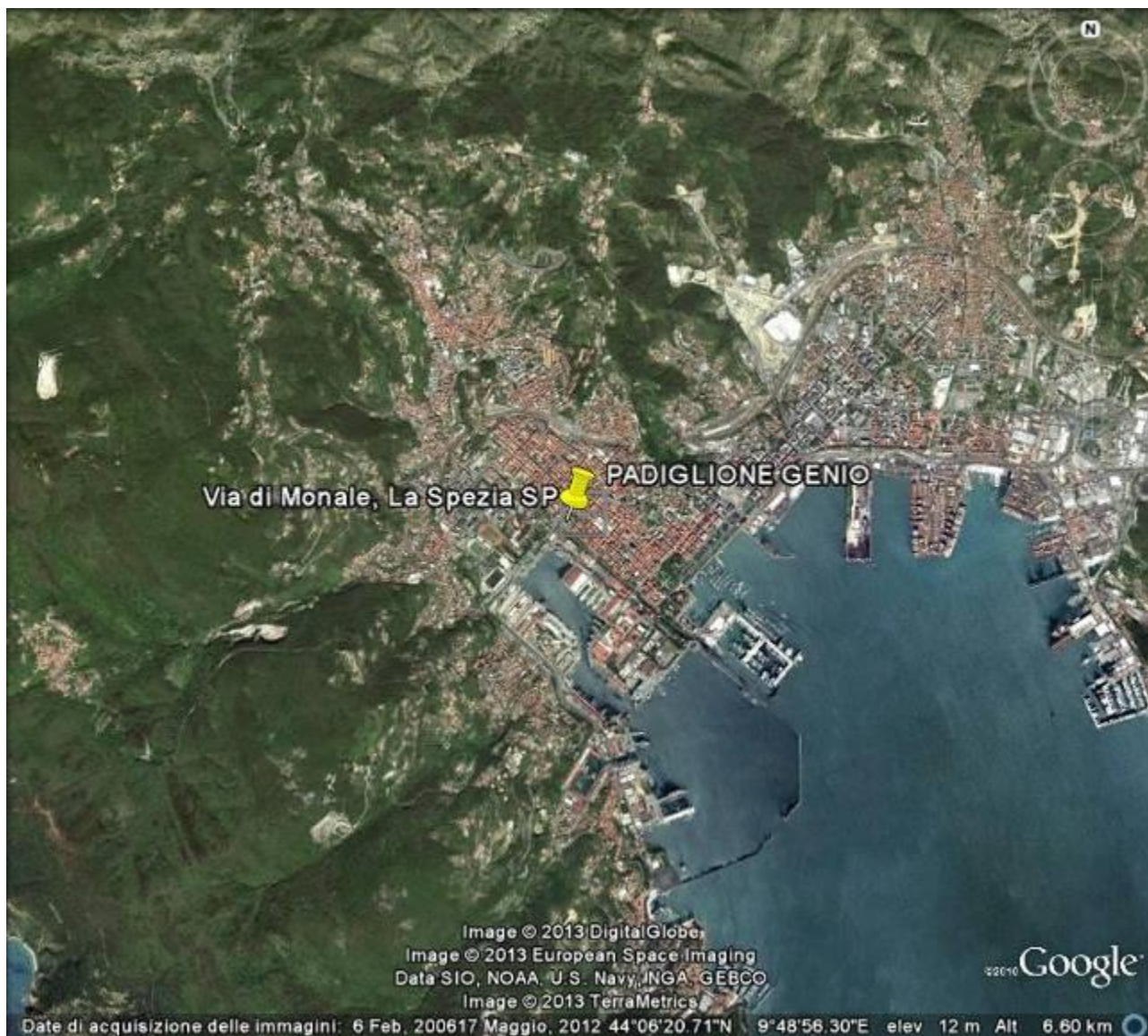
Con riferimento alle attività previste dall'art.6 comma 5 del D.M. n. 112 del 18/05/2010 "Regolamento per l'attuazione del programma pluriennale per la costruzione, l'acquisto e la ristrutturazione di alloggi di servizio per il personale militare, di cui all'art. 2, comma 629, della Legge 24/12/2007 n. 244" e s.m.i., il presente documento contiene la descrizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ai fini della determinazione del valore di mercato, dell'unità immobiliare (codice alloggio **ESP0003**) al piano terra del fabbricato ubicato in Provincia di La Spezia , nel Comune di La Spezia in via Cristoforo Colombo n. 205, con annesso posto auto e cantina.

2. UBICAZIONE

Gli alloggi sono costituiti presso l'immobile definito Ex Padiglione Genio di La Spezia. Si tratta di una infrastruttura la cui proprietà è rappresentata da un comprensorio, a pianta rettangolare in cui insistono quattro corpi di fabbrica. Il fabbricato alloggi si sviluppa per tutta la lunghezza del lato perimetrale lungo via Colombo ed è costituito da una palazzina ad un piano con corpo centrale a due piani fuori terra. Per consentire la vendita dell'aliquota alloggi la proprietà demaniale è stata frazionata in due porzioni. L'intera infrastruttura occupa l'isolato racchiuso dalle vie Colombo, Monale, Amendola e Garibaldi. La palazzina alloggi è compresa fra le vie Colombo , monale e Garibaldi con passo carraio su via Monale e sul alto opposto a via Garibaldi confina con la proprietà che rimane nelle disponibilità dell'A.D. Il cespite è ubicato in zona centrale, ben servito dal trasporto pubblico , le attività commerciali e sono ben distribuite sul territorio. Nel raggio di un chilometro sono presenti i servizi sanitari, scuole e la stazione ferroviaria.

Confini

L'intera infrastruttura occupa l'isolato racchiuso dalle vie Colombo, Monale, Amendola e Garibaldi. La palazzina alloggi è compresa fra le vie Colombo , monale e Garibaldi con passo carraio su detta via. Sul alto opposto a via Colombo, la proprietà oggetto di vendita, confina con porzione del compendio che rimane nelle disponibilità dell'A.D.



Mappa della città o dell'area in cui è inserito il bene da valutare da cui si possa evincere la posizione rispetto a grandi strade di collegamento ed inquadramento territoriale.



Particolare di mappa della città o dell'area in cui è inserito il bene da valutare da cui si possa evincere il contesto urbanistico in cui è inserito il bene

3. DESCRIZIONE

Caratteri generali e tipologici

L'edificio, in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione, è stato realizzato a cavallo fra l'800 ed i primi anni del '900 si tratta di un fabbricato, a pianta rettangolare che occupa tutto il lato prospiciente via Colombo ad un piano con corpo centrale elevato a due piani.

Tabella coefficienti di piano per edifici non dotati di ascensore	
seminterrato	

terreno	X
primo	
secondo	
terzo	
quarto	
quinto	
sesto e oltre	

Struttura e finiture dell'edificio

L'edificio è costituito da un corpo centrale a due piani f.t. con due ali simmetriche monoplano gli alloggi, per un totale di sei , sono distribuiti quattro al piano terreno e due al primo piano.

La struttura portante del fabbricato è in muratura , le coperture a falde inclinate sono in tegole marsigliesi su struttura lignea portante al disotto delle quali si trovano gli orizzontamenti dei soffitti realizzati in cannicci ed intonaco.

Nel corpo principale per l'accesso al piano superiore è presente una scala a più rampanti con ringhiera in ferro. Gli infissi esterni (finestre e persiane) sono in legno con parte sommatiale semicircolare sui fronti lato strada mentre, sul prospetto lato cortile sono in alluminio preverniciato. Le singole unità immobiliari non presentano elementi di particolare pregio architettonico.

Struttura e finiture dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare si sviluppa al piano terreno. L'alloggio è composto da corridoio, tre camere cucina e servizi. Completano l'unità abitativa un posto auto ed una cantina. Le pavimentazioni in generale sono da considerare come elementi di rifinitura non significativi in ceramica. I rivestimenti della cucina e del bagno sono in ceramica. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. Gli infissi esterni (finestre e persiane) sono in legno con parte sommatiale semicircolare sui fronti lato strada mentre, sul prospetto lato cortile sono in alluminio preverniciato. Le porte interne sono in legno massello, alcune delle quali con specchiature vetrate.

Impianti tecnologici dell'edificio

L'immobile è dotato di impianto illuminazione delle parti comuni.

Impianti tecnologici dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare è dotata degli impianti di seguito descritti:

Impianto elettrico: la fornitura elettrica viene effettuata dall'ENEL con linea B-T a 220 v. La potenza impegnata è di 3 KW. I cavi sono posizionati in tubazioni incassate su pareti e/o affogate a pavimento, i punti di utilizzo sono costituiti da prese tipo civile da 10 e 16 amp., i punti luce sono del tipo tradizionale con lampade di potenza massima pari a 100 w.

Impianto idrico-sanitario: L'impianto idrico-sanitario garantisce l'alimentazione dell'acqua fredda e calda nei servizi e cucina. L'impianto è costituito dalle tubazioni di carico e di scarico dei servizi igienici e della cucina. L'impianto di adduzione, sia per l'acqua fredda potabile sia per quella calda sanitaria, è realizzato in parte con tubi in ferro posti sottotraccia. L'acqua calda sanitaria è prodotta dal gruppo termico autonomo che produce anche il riscaldamento.

Impianto di riscaldamento: l'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo a gas naturale, a due tubi incassati, a circolazione forzata, fluido termovettore ad acqua e radiatori in ghisa.

L'unità immobiliare è dotata dell'Attestato di certificazione energetica (ACE).

Stato manutentivo dell'edificio

Le parti comuni si presentano, complessivamente in uno scadente stato manutentivo

Si farà riferimento alla seguente tabella (*barrare la casella di interesse*):

Stato manutentivo buono	
Stato manutentivo normale	
Stato manutentivo scadente	X

Per la determinazione dello stato manutentivo e conservativo dell'edificio, si tiene conto dei seguenti elementi:

- Prospetti esterni;
- impianto elettrico (illuminazione perimetrale e scale), citofonico/videocitofonico;
- copertura;
- accessi, infissi comuni, scale, parti comuni;
- impianto di riscaldamento centralizzato;
- ascensore.

In particolare, lo stato si considera:

- **buono**, qualora sia in scadenti condizioni fino ad uno degli elementi sopra citati;
- **normale**, qualora siano in scadenti condizioni fino a tre degli elementi sopra citati;
- **pessimo**, qualora siano in scadenti condizioni oltre tre degli elementi sopra citati.

Ai fini della definizione di scadenti condizioni, si precisa che per quanto riguarda:

- **i prospetti esterni** si intenderanno scadenti quando l'intonaco od altri tipi di paramento risultano gravemente deteriorati, in misura superiore al 10% della superficie complessiva della facciata, ovvero presentino lesioni diffuse e passanti o risultino in uno stato di umidità permanente;
- **l'impianto elettrico (illuminazione perimetrale e scale), citofonico/videocitofonico** sarà considerato scadenti nel momento in cui non rispetta la vigente normativa in materia ovvero

sono riscontrati malfunzionamenti tali da richiedere consistenti interventi di manutenzione straordinaria dell'impianto e/o l'integrale rifacimento

- **la copertura** sarà considerata scadente nel momento in cui consente l'infiltrazione di acque piovane ;
- **le scale, e parti comuni;** saranno considerati scadenti quando verranno riscontrate condizioni tali da rendere necessaria la sostituzione di oltre il 30% delle relative superfici ovvero presentino lesioni diffuse e passanti;
- **l'impianto di riscaldamento centralizzato;** sarà considerato scadente quando l'impianto presenta malfunzionamenti non riparabili tali da non rendere economicamente conveniente la sua riparazione;
- **l'ascensore** sarà considerato scadente quando non conforme alla normativa vigente.

(barrare la casella di interesse)

Tabella riepilogativa stato conservativo elementi costitutivi dell'unità immobiliare		
	SCADENTE	NON SCADENTE
Prospetti esterni	X	
Impianto elettrico, citofonico/videocitofonico	X	
Copertura	X	
Scale, e parti comuni	X	
Impianto di riscaldamento centralizzato		
Ascensore		

Gli intonaci esterni come evidenziato dalle fotografie allegate risultano gravemente deteriorati, l'impianto citofonico necessita di completo rifacimento, per i due alloggi al piano terra è inesistente. La copertura del tetto presenta alcune, limitate infiltrazioni, lungo il perimetro delle falde, l'aggetto ed i canali di gronda necessitano di un intervento di straordinaria manutenzione per consentire la regolare raccolta e smaltimento delle acque piovane. Nelle parti comuni l'immobile evidenzia la necessità di un intervento di risanamento in quanto, come evidenziato dalle foto annesse, lo stato di manutenzione appare scadente.

Stato manutentivo dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare si presenta in pessimo stato manutentivo

(In questo paragrafo va indicato lo stato di manutenzione generale dell'unità abitativa oggetto di valutazione in aderenza alle assunzioni della tabella di seguito riportata)

Si farà riferimento alla seguente tabella (barrare la casella di interesse):

	stato ottimo	stato buono	stato mediocre	stato pessimo
unità immobiliare nuova,				

recentissima o ristrutturata				
unità immobiliare 1-20 anni				
unità immobiliare 21-40 anni				
unità immobiliare oltre 40 anni		X		

Per la determinazione dello stato manutentivo e conservativo dell'unità immobiliare, si tiene conto dei seguenti elementi:

- a. pavimenti;
- b. pareti e soffitti;
- c. infissi esterni;
- d. infissi interni;
- e. impianto elettrico;
- f. impianto idrico-sanitario (tubazioni) e servizi igienici (compresi sanitari, rubinetterie, pavimenti e rivestimenti);
- g. impianto termico.

In particolare, lo stato si considera:

- **ottimo**, qualora nessuno degli elementi sopra riportati sia in scadenti condizioni;
- **buono**, qualora sia in scadenti condizioni almeno uno degli elementi sopra citati;
- **mediocre**, qualora siano in scadenti condizioni almeno tre degli elementi sopra citati;
- **pessimo**, qualora siano in scadenti condizioni almeno cinque degli elementi sopra citati.

Ai fini della definizione di scadenti condizioni, si precisa che per quanto riguarda:

- a. **pavimenti**: si intenderanno scadenti nel momento in cui verranno riscontrate condizioni tali da rendere necessaria la sostituzione di oltre il 30% delle relative superfici.
- b. **pareti, soffitti**: si intenderanno scadenti nel momento in cui verranno riscontrate condizioni tali da rendere necessario il rifacimento di oltre il 30% delle relative superfici.
- c. **infissi interni**: si intenderanno scadenti nel momento in cui verranno riscontrate condizioni o problemi tali da rendere necessaria la sostituzione di oltre la metà della dotazione presente.
- d. **infissi esterni**: si intenderanno scadenti nel momento in cui verranno riscontrati rilevanti problemi di tenuta agli agenti atmosferici tali da rendere necessaria la sostituzione di oltre la metà della dotazione presente.
- e. **impianto elettrico**: sarà definito scadente quando lo stesso non rispetta la vigente normativa in materia.
- f. **impianto idrico e servizi igienico-sanitari**: saranno considerati scadenti nel momento in cui verranno riscontrati malfunzionamenti tali da richiedere consistenti interventi di manutenzione straordinaria dell'impianto e/o l'integrale rifacimento.
- g. **impianto di riscaldamento**: sarà definito scadente qualora gli elementi radianti dell'unità immobiliare presentino malfunzionamenti non riparabili tali da richiedere la sostituzione di oltre la metà della dotazione presente.

(barrare la casella di interesse)

Tabella riepilogativa stato conservativo elementi costitutivi dell'unità immobiliare		
	SCADENTE	NON SCADENTE
Pavimenti		X
Pareti e soffitti	X	
Infissi esterni		X
Infissi interni		X
Impianto elettrico	X	
Impianto idrico-sanitario e servizi igienici		X
Impianto termico	X	

Non risulta agli atti del 1° Reparto Infrastrutture, la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico. La caldaia murale, priva di alcuni componenti, risulta inefficiente e da sostituire. In diversi locali sono evidenti fenomeni di umidità di risalita, l'alloggio necessita di un intervento organico finalizzato alla soluzione di tale inconveniente.

Servitù attive e passive

Non risultano servitù attive/passive, l'immobile è soggetto a vincolo emesso dalla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Liguria del 04/12/2012

4. DATI CATASTALI

L'unità immobiliare cod. **ESP0003** risulta censito al Catasto Terreni e Catasto Fabbricati della provincia di La Spezia – Comune di La Spezia come di seguito riportato.

Catasto Terreni: intestato ENTE URBANO							
Foglio	P.lla	Sub.	Qualità	Classe	Consistenza (mq.)	R. D. [€]	R. A. [€]
30	242	/		/	a.22 ca.30	/	/
30	704	/		/	a.07ca.30	/	/

Catasto fabbricati : intestato a DEMANIO DELLO STATO CON SEDE IN ROMA

Foglio	P.la	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza mq	Rendita Catastale [€]
30	704	7	C/6	1	10	55.26
30	704	17	C/2	2	11	22.31
30	704	11	A/3	2	120	464.81

Inquadramento urbanistico

Il Certificato di destinazione urbanistica in allegato

Vincoli architettonici

l'immobile è soggetto a vincolo emesso dalla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Liguria del 04/12/2012.

5. SUPERFICIE CONVENZIONALE

La consistenza da considerare ai fini della valutazione tecnico-estimativa è determinata dalla somma della superficie catastale della singola unità immobiliare calcolata ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, e delle superfici di eventuali pertinenze, quali box auto e posti auto coperti e scoperti.

Tabella riepilogativa consistenza	
Superficie catastale unità immobiliare (m ²)	120
Eventuale superficie catastale box di pertinenza dell'unità immobiliare (m ²)	
Eventuale superficie catastale posto auto coperto di pertinenza dell'unità immobiliare (m ²)	
Eventuale superficie catastale posto auto scoperto di pertinenza dell'unità immobiliare (m ²)	10

(Allegato 3 – planimetrie dell'unità immobiliare oggetto di valutazione)

6. SITUAZIONE LOCATIVA

Indicare sinteticamente, secondo lo schema sotto riportato, la situazione locativa del bene al momento della valutazione.

Utente/Conduttore	Scadenza atto di concessione	Canone annuo (€)
LIBERO		

ALLEGATI

Allegato 1 – Documentazione fotografica

Allegato 1 – documentazione fotografica

prospetto



Prospetto via Colombo



Accesso carraio su via Garibaldi



Vano scala accesso dall'androne



Vano scala accesso al primo piano



Androne accesso



Ingresso



Soggiorno



Camera



Camera



Cucina



Bagno