



10° REPARTO INFRASTRUTTURE

- Via Metastasio 99 – 80125 Napoli -

RELAZIONE TECNICO - DESCRITTIVA

AST ECE 0036

Via S. Maria la Fossa n.38 Int. 1 Piano terra

81043 CAPUA (CE)



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:	<i>Il sopralluogo per la constatazione e la visione dei luoghi è stato effettuato il 10 novembre 2011;</i>
Indirizzo:	<i>Via S. Maria la Fossa n.38 Int. 1 Piano terra 81043 CAPUA (CE)</i>
Descrizione:	<i>L'immobile fa parte di un edificio costituito da sei unità immobiliari (ECE 0036, ECE 0037, ECE 0038, ECE 0039, ECE 0040 ed ECE0041) in uso al Ministero della Difesa. E' stato realizzato circa 70 anni fa e si eleva per n. 1 piano fuori terra e n. 0 piano interrato, avente destinazione d'uso abitativa.</i>
Data di costruzione dell'edificio:	<i>1948;</i>
Data di eventuale ristrutturazione unità immobiliare:	<i>Il complesso, almeno nell'ultimo ventennio, non è stato oggetto di manutenzione straordinaria o strutturale, ma bensì di sola ordinaria manutenzione;</i>
Consistenza unità immobiliare:	114 m² (DOCFA - Quadro U - superficie catastale);
Attuale uso unità immobiliare:	<i>libero;</i>
Identificativi catastali:	<i>Comune Capua (CE) sez. foglio 39 p.lla 5055 sub 3</i>

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 identificativo Ministero della Difesa n. **ECE 0036 - CODICE BUDGET 4589**) **sita, al piano terra del fabbricato, ubicato nel Comune di Capua Provincia di Caserta, alla via S. Maria la Fossa, 38.**

UBICAZIONE

Ubicazione e accessibilità

L'edificio, in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di valutazione, è sito in una zona *periferica* e fa parte di un fabbricato nelle immediate vicinanze del quale *non transitano* le principali linee di trasporto pubblico urbano che consentono di raggiungere agevolmente qualsiasi zona della città.

La viabilità è agevole in quanto consente di raggiungere con facilità strade a scorrimento veloce ed autostrade. Nelle immediate vicinanze dell'immobile sono presenti uffici pubblici di interesse primario.

La zona è *non è dotata* di aree pubbliche di parcheggio.

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato che non presenta particolari caratteristiche di panoramicità in quanto ubicato in zona di prevalente edilizia popolare ed al tempo stesso non è ubicato in zona di particolare interesse commerciale e immobiliare.

L'unità immobiliare non risente di elementi negativi connessi alla posizione in quanto la viabilità, in orari di punta, non è compromessa dalle persone che affluiscono/defluiscono dai vicini uffici pubblici.

Confini

L'immobile confina con:

- Dipartimento protezione civile (in aderenza muro di cinta);
- Strada comunale (Via S. Maria la Fossa)

Mappa della città -



Particolare dell'area in cui è inserito il bene da valutare -



2. DESCRIZIONE

Caratteri generali e tipologici

L'edificio, in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione, è stato costruito nel 1948 .

Allo stato attuale è delimitata da un muro di cinta perimetrale, cancello carraio, pedonale e pertinenze accessorie esclusive.

Si eleva per n. 1 piani fuori terra , aventi destinazione d'uso abitativa.

Almeno nell'ultimo ventennio, sia l'edificio che la sola unità immobiliare, non sono stati interessati da ristrutturazioni.

In relazione al livello di piano dell'unità immobiliare ed alla presenza dell'ascensore, barrare la casella di interesse.

Tabella coefficienti di piano per edifici dotati di ascensore	
seminterrato	
rialzato	
primo	
piani intermedi e ultimo	
attico	
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 possiede le seguenti caratteristiche:

- L'immobile è suddiviso internamente in sei unità immobiliari ed esiste un'area esterna in comune con le altre unità abitative;
- L'edificio è costituito da una struttura ad un piano fuori terra, realizzata con muri portanti in mattoni di tufo;
- Le finiture sono di tipo ordinario con tinteggiature a base di calce sui soffitti interni e lavabile traspirante sulle pareti interne;
- Gli infissi esterni sono in legno verniciato (anche per le parti comuni ad es. l'androne d'accesso principale), mentre i portoncini d'ingresso ai vari alloggi sono in legno tamburato verniciato;
- La copertura del tetto piano è costituita da un manto bituminoso in cattivo stato d'uso, non idoneamente coibentata;
- Il sistema di deflusso delle acque meteoriche non garantisce il normale deflusso dell'acqua, causa le inefficienti pluviali, con la conseguenza che la stessa si riversa sulla muratura imbibendola e generando distacchi di intonaco;
- Il fabbricato ha pertinenze di aree a verde nella parte perimetrale all'edificio.

Struttura e finiture dell'unità immobiliare

L'edificio possiede le seguenti caratteristiche:

- L'alloggio è suddiviso internamente in 4 vani più servizi ed esiste un'area esterna in comune con le altre unità abitative;
- I pavimenti interni all'alloggio sono prevalentemente in ceramica, cotto o gres porcellanato;
- Gli infissi interni ed esterni sono in legno tamburato verniciato (bussole interne);
- La copertura del tetto piano è costituita da un manto bituminoso in pessimo stato d'uso e priva di idonea coibentazione.

Impianti tecnologici dell'edificio

L'edificio è dotato degli impianti di seguito descritti:

Impianti elettrici: L'impianto è in normali condizioni;

Impianto idrico termo sanitario: L'impianto è in buone condizioni, senza particolari situazioni deficitarie.

Impianti tecnologici dell'unità immobiliare

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

Impianti elettrici: elettrico, telefonico e citofonico;

Impianti idrico-termo-sanitari: idrico, gas, riscaldamento autonomo sia per i termosifoni che per la parte sanitaria, con caldaia murale a gas metano.

L'unità immobiliare *non* è dotata dell'Attestato di certificazione energetica (ACE).
(vds dichiarazione Allegato nr 4).

Stato manutentivo dell'edificio

L'immobile è stato oggetto di manutenzione ordinaria soprattutto nella parte interna, e comunque presenta delle carenze nella parte condominiale tipo l'esigenza di riprendere le facciate in alcuni punti (in percentuale inferiore al 10%).

Gli impianti elettrici interni sono stati revisionati ed adeguati da più di dieci anni.

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

Stato manutentivo buono	X
Stato manutentivo normale	
Stato manutentivo scadente	

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

Stato manutentivo dell'unità immobiliare

- Gli infissi interni sono in buone condizioni mentre quelli esterni non assicurano una sufficiente tenuta agli agenti atmosferici;
- I pavimenti sono prevalentemente di ceramica, cotto o gres porcellanato e comunque in discrete condizioni;
- Le finiture delle pareti e soffitti interni sono di tipo ordinario con tinteggiatura a base di calce;
- L'impianto elettrico è rispondente alla normativa vigente e senza particolari situazioni deficitarie;
- L'impianto idrico-sanitario (tubazioni) e servizi igienici (compresi sanitari, rubinetterie, pavimenti e rivestimenti) sono in condizioni discrete e comunque efficienti;

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		

(*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

Servitù attive e passive

Sia che per l'edificio che per le singole unità immobiliari, non vi è alcuna servitù attiva o passiva.

3. DATI CATASTALI

L'immobile risulta censito al Catasto Terreni e Catasto Fabbricati della provincia di Caserta Comune di Caserta come di seguito riportato.

Catasto Terreni							
Foglio	P.lla	Sub.	Qualità	Classe	Consistenza	R. D. [€]	R. A. [€]
39	12		01	2	16.17.28		

Catasto fabbricati						
Foglio	P.lla	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita Catastale [€]
39	5055	3	A/2	5	4 VANI	EURO 433,82

4. INQUADRAMENTO URBANISTICO ED EVENTUALI VINCOLI

L'immobile è situato in un contesto urbanistico a prevalenza di edilizia popolare e non ha i vincoli di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42;

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.

Tabella riepilogativa consistenza	
Superficie catastale unità immobiliare (m ²)	114 mq
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)	

5. SITUAZIONE LOCATIVA

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

Napoli, li _____

ALLEGATI

Allegato 1 – documentazione fotografica;

Allegato 2 – estratto di mappa, planimetrie catastali e relative visure;

Allegato 3 – planimetrie dell'unità immobiliare oggetto di valutazione;

Allegato 4 – attestazione di certificazione energetica.