Ministero della Difesa
Direzione Generale dei Lavori e del Demanio
Ufficio Generale Dismissione Immobili
Piazza della Marina, 4 - 00196 Roma

RELAZIONE TECNICO - DESCRITTIVA

Alloggio codice ERM0375
Via Lorenzo Ellero 29, ROMA

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: *26 maggio 2011*

Indirizzo: *Via Lorenzo Ellero, 29 – 00168 ROMA (RM)*

Descrizione: *Alloggio al piano terra, interno 3 di una palazzina di 6 piani fuori terra di complessivi 14 alloggi. Il fabbricato ha struttura portante in conglomerato cementizio armato, tamponatura esterna in muratura, tetto piano.*

Data di costruzione dell'edificio: *1970*

Data di eventuale ristrutturazione unità immobiliare: *///*

Consistenza unità immobiliare: *53 mq*

Attuale uso unità immobiliare: *libero*

Identificativi catastali:

FOGLIO	PART.	SUB.	Z.C.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	PARTITA	RENDITA
197	245	3	5	A/2	2	4,5 vani		836,66 €
197	58	3						
197	1033	501						

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 ERM0375) sita al piano terra, interno 3, del fabbricato ubicato in Provincia di Roma, nel Comune di Roma, in Via Lorenzo Ellero civ. n° 29.

2. UBICAZIONE

Ubicazione e accessibilità

L'edificio, in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di valutazione, è sito in una zona periferica del quadrante nord ovest della città di Roma e fa parte di un fabbricato nelle immediate vicinanze delle linee di trasporto pubblico urbano.
Il quartiere si articola lungo Via di Torrevecchia che costituisce l'arteria di comunicazione principale e di riferimento della zona urbana.
La viabilità è favorita da un buono stato manutentivo stradale.
Il contesto urbano in cui si colloca l'edificio è tipicamente residenziale, caratterizzato da un'edilizia di medio pregio.
La zona è dotata di tutti i servizi essenziali quali istituti bancari, attività commerciali di ogni tipo, ipermercati, mercato rionale bisettimanale, scuole materne ed elementari, asili nido, case di cura, case di riposo per anziani e centri sportivi. Di rilievo la vicinanza del Policlinico Gemelli. Nelle immediate vicinanze del fabbricato è ubicato il polo logistico LAZIO di Italgas Spa, dotato di aree di parcheggio pubbliche e private. La stazione metropolitana più vicina è quella di Battistini (linea A). La stazione FS più vicina si trova in prossimità del Policlinico Gemelli ed è servita dalla linea ferroviaria regionale FR3 – ATAC.
L'unità immobiliare in questione risente di elementi negativi connessi alla posizione del fabbricato, depressa rispetto agli altri circostanti, ed all'ubicazione dello stesso in prossimità del polo logistico ITALGAS (vds. fig. 3).

Confini

L'area di sedime confina a nord con Via Lorenzo Ellero, a ovest con Via Giuseppe Guicciardi e a sud con Via Vittorio Codeluppi. Il manufatto è ubicato in un lotto posto alla base di un declivio collinare, in posizione depressa rispetto agli edifici circostanti (vds. fig. 3).

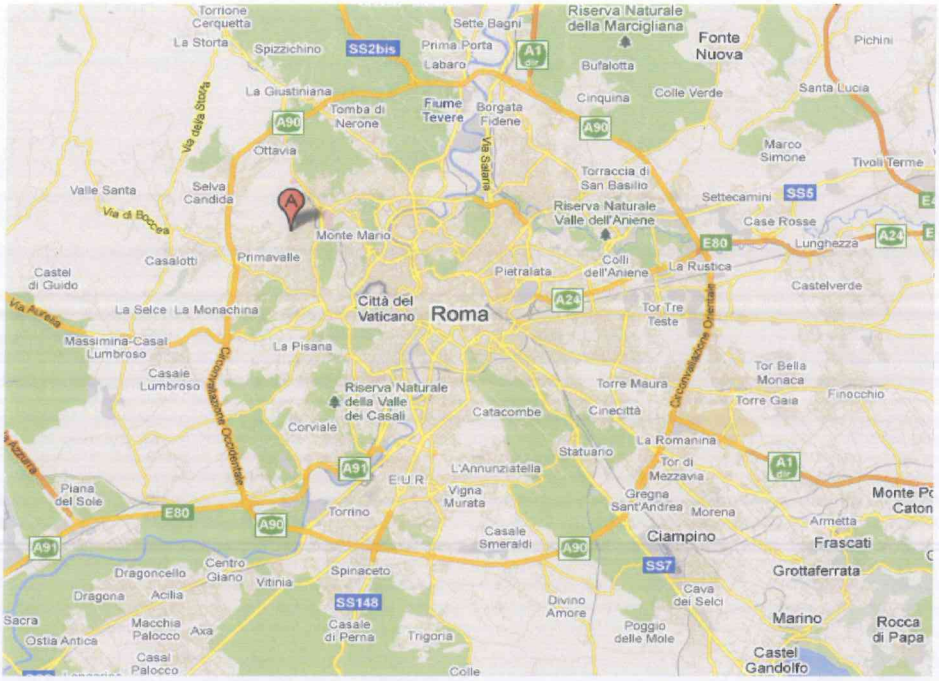

Fig.1 - Mappa della città in cui è inserito il bene da valutare da cui si evince la posizione di prossimità alle principali arterie stradali ed al Grande Raccordo Anulare (Circonvallazione occidentale).

Fig.2 – Particolare fotografico relativo al contesto urbanistico di medio pregio, costituito in prevalenza da edifici pluriplano di destinazione residenziale. Evidente il complesso logistico Italgas, prospiciente l'ubicazione della palazzina.

Fig.3 - Particolare fotografico della zona da cui si evince la posizione depressa del fabbricato rispetto agli altri ubicati su via Codeluppi e via Ellero.

Fig.4 - Particolare fotografico dal quale si evince l'aspetto e le caratteristiche architettoniche del fabbricato. Vista lato nord ovest.

DESCRIZIONE

Caratteri generali e tipologici

L'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare, oggetto della presente valutazione, ha pianta regolare ed è composto da un unico corpo di fabbrica, con accesso su via Ellero. Si compone di:

- piano terreno, con destinazione alloggiativa;
- primo, secondo, terzo e quarto piano (attico), con destinazione alloggiativa;
- piano copertura, con soffitte e depositi comuni.

Le cantine pertinenziali agli alloggi sono ubicate in un fabbricato posto in adiacenza al corpo principale, lungo via Ellero (vds. fig.5 e fig.6). Trattasi, questo ultimo, di manufatto in cemento armato e muratura, con copertura piana, costituito da 16 locali destinati a cantina, per una superficie totale di 75,00 mq. Pavimenti e pareti sono al grezzo. Si rileva, inoltre, la presenza di una tubazione di convogliamento delle acque bianche al canale di raccolta stradale, sotto il piano del corridoio di accesso alle cantine.

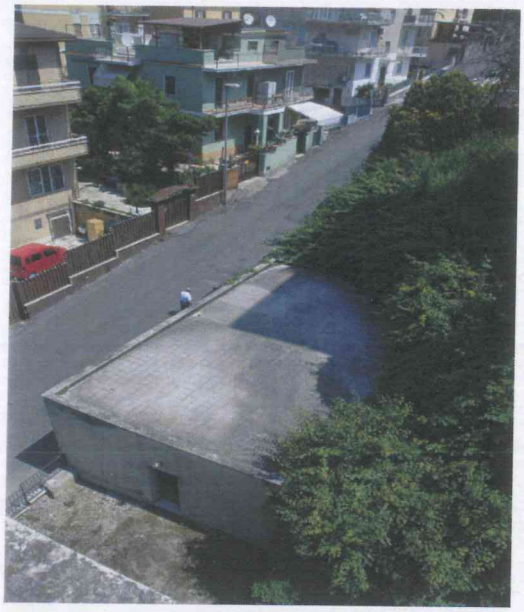

Fig.5 – Locale cantine. Particolare fotografico della copertura piana.

Fig.6 – Locale cantine. Particolare fotografico del manufatto nelle immediate adiacenze della palazzina alloggi.

Sui lati prospicienti via Ellero e via Guicciardi, corre un muro di blocchi di tufo listati con malta cementizia, con sovrastante copertina in travertino e ringhiera in ferro tondo e piatto verniciato. Sul lato est, al confine con le proprietà private, corre analoga struttura in blocchi di tufo. I lati nord ed est sono stati inoltre sistemati con opere di sostegno, ovvero muri di pietrame finiti con arricciatura di malta, con le necessarie feritoie di smaltimento di acque freatiche.

Struttura e finiture dell'edificio

L'edificio ha struttura portante in conglomerato cementizio armato e tamponature esterne in muratura. La copertura è piana ed è delimitata da un parapetto in muratura, intonacato e tinteggiato con sovrastante copertina in travertino. Si rileva la presenza localizzata, lungo i cornicioni del quarto e quinto piano, di elementi in eternit (vds. fig.7).

Fig.7 – Copertura del quarto piano _ presenza di elementi in eternit alla base del cornicione.

I balconi delle facciate si distribuiscono sette per piano intermedio (dal primo al terzo) di cui tre con esposizione nord-ovest, su via Guicciardi e via Ellero. Dei restanti quattro, due sono di dimensioni piccole, associati ai vani cucine, due di più ampio respiro, tutti aggettanti su via Codeluppi e sul muro/terrapieno a tergo dell'edificio rispetto via Guicciardi. I balconi sono pavimentati con piastrelle di gres, con fasce di contenimento in travertino e ringhiera in ferro verniciato (vds. fig.8).

Fig.8 – Facciata esterna _ particolare fotografico che evidenzia le caratteristiche strutturali dei balconi ed i segni di degrado e ammaloramento dell'intonaco e del calcestruzzo nelle solette.

I piani attici hanno invece ampie terrazze, pavimentate con piastrelle di gres, dotate di ringhiera in ferro verniciato.

Gli alloggi - tre per piano ad eccezione del quarto dove si trovano due attici - si distribuiscono

ai margini di un ampio vano scala, al centro del quale è ubicato l'impianto dell'ascensore meccanico (vds. fig.9).

Fig.9 – Impianto ascensore.
Particolare fotografico dell'accesso all'impianto dal piano terra.

Struttura e finiture dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare è ubicata al piano terra della palazzina ed è costituita da 3 vani principali (soggiorno, camera e cucina), un bagno di servizio, ingresso e disimpegno. L'alloggio è dotato di area pertinenziale prospiciente via Guicciardi e via Codeluppi (vds. fig. 14 dell'Allegato 1 alla presente relazione), provvista di recinzione, con muratura di confine e grata in ferro. All'alloggio corrisponde un locale cantina come pertinenza indiretta, per la cui descrizione si rimanda la precedente paragrafo *3 - Caratteri generali e tipologici*.

Per la distribuzione dei vani interni, vedasi planimetria catastale in Allegato 2.

Le pavimentazioni sono in materiale vario. Prevalente il marmettone levigato, ad eccezione del parquet nelle stanze da letto e piastrelle di maiolica pennelleta nel bagno e nella cucina (vds. fig. 10, 11 e 13 del succitato Allegato 1).

I tramezzi sono intonacati e tinteggiati a calce.

Gli infissi interni sono in parte tamburati e in parte con vetri stampati quadri-onde, verniciati, con serramenta e maniglie di ottone. La porta di ingresso è in legno e rinforzata.

Le finestre sono con telaio d'alluminio e vetrocamera, dotate di avvolgibili.

All'alloggio corrisponde un locale cantina come pertinenza indiretta, per la cui descrizione si rimanda la precedente paragrafo *3 - Caratteri generali e tipologici*.

Impianti tecnologici dell'edificio

L'edificio è dotato degli impianti di seguito descritti:

- impianto elettrico con dispositivi di sezionamento e di protezione, comunque non adeguato alla normativa vigente;
- impianto idrico-sanitario;
- impianto citofonico;
- ascensore meccanico.

Impianti tecnologici dell'unità immobiliare

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

- impianto elettrico dotato di dispositivi di sezionamento e di protezione, comunque non adeguato alla normativa vigente;
- impianto idrico-sanitario;
- impianto citofonico;
- impianto di riscaldamento e ACS autonomo, realizzato sottotraccia, con elementi riscaldanti a piastra. Caldaia esterna.

L'unità immobiliare è dotata di autocertificazione di prestazione energetica (Allegato 3), sostitutiva dell'Attestato di certificazione energetica (ACE), ai sensi del D.P.R. 59 del 2 aprile 2009 (in G.U. 132, del 10 giugno 2009) – Regolamento di attuazione dell'art. 4, comma 1, lett. a) e b) del D.Lgs. 192 del 19 agosto 2005, concernente l'attuazione della Direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia.

Stato manutentivo dell'edificio

La particolare posizione del fabbricato, ai piedi di un terrapieno, favorisce l'accumulo localizzato delle acque meteoriche con problemi di umidità di risalita nel paramento esterno dell'edificio e nelle tamponature interne del piano terra. Sono anche presenti segni di degrado degli intonaci interni di taluni alloggi dei piani superiori e delle cantine e delle parti comuni al piano copertura, dovuti alle infiltrazioni meteoriche provenienti dal tetto e fenomeni di condensa superficiale ed interstiziale. Il cornicione del tetto risulta localmente danneggiato, con perdita del copriferro e distacco localizzato degli elementi di copertura. Le solette dei terrazzi presentano perdita del copriferro, presenza di muffe e distacchi localizzati di intonaco (vds. fig. 8). Per quanto precede si stimano importanti e cospicui interventi di manutenzione straordinaria su tutto il paramento murario esterno, la copertura e le parti comuni in prossimità del piano di copertura stesso (soffitte e depositi).
L'impianto elettrico non risulta adeguato alla normativa vigente.

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		
Ascensore		X

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.

Per la determinazione dello stato manutentivo dell'edificio si farà riferimento alla seguente tabella:

Stato manutentivo buono	
Stato manutentivo normale	
Stato manutentivo scadente	X

In particolare, lo stato si considera:

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

Stato manutentivo dell'unità immobiliare

Pavimentazioni, pareti e soffitti sono in buono stato di manutenzione e conservazione.

Gli infissi interni ed esterni sono integri ed in buono stato di manutenzione e conservazione.

L'impianto idrico-sanitario ed i servizi igienici sono funzionanti ed efficienti, così come l' impianto di riscaldamento e ACS autonomo, alimentoto da caldaia esterna.

L'impianto elettrico non risulta adeguato alla normativa vigente.

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

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

- **pavimenti:** si intenderanno scadenti nel momento in cui verranno riscontrate condizioni tali da rendere necessaria la sostituzione di oltre il 30% delle relative superfici.
- **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.
- **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.
- **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.
- **impianto elettrico:** sarà definito scadente quando lo stesso non rispetta la vigente normativa in materia.
- **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.
- **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.

Per la determinazione dello stato manutentivo e conservativo dell'unità immobiliare, si farà riferimento alla seguente tabella:

	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		

In particolare, lo stato si considera:

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

Servitù attive e passive

//

4. DATI CATASTALI

L'immobile risulta censito al Catasto Terreni e Catasto Fabbricati della provincia di ROMA – Comune di ROMA come riportato nella visura catastale allegata alla presente relazione (vds. Allegato 2 – estratto di mappa, planimetrie catastali e relative visure).

5. INQUADRAMENTO URBANISTICO ED EVENTUALI VINCOLI

Secondo il PRGC vigente, l'immobile ricade in zona di espansione residenziale.

6. 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)	53
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)	//

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

7. SITUAZIONE LOCATIVA