MARINA MILITARE

DIREZIONE DEL GENIO MILITARE PER LA MARINA – ROMA

Via dell'Acqua Traversa, 151 - 00135

RELAZIONE TECNICO – DESCRITTIVA

PALAZZINA N. 7 - ALLOGGIO MRM0236 -

Indirizzo del bene da stimare
CITTA'

CIAMPINO (RM) Via Mura dei Francesi, 195

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:	il sopralluogo per la constatazione e la visione dei luoghi è stato effettuato in data 07.11.20011
Indirizzo:	Ciampino (RM) Via Mura dei Francesi, 195
Descrizione:	Edifico n. 7 inserito all'interno di un Complesso Edilizio (Comprensorio Logistico M.M) costituito da un piano interrato, un piano terra e n. 3 piani in elevazione con ossatura in cemento armato con pilastri e travi portanti.
Data di costruzione dell'edificio:	Edificio costruito negli anni settanta

Data di eventuale ristrutturazione unità immobiliare: N.N.

Consistenza unità immobiliare:	107 mq
Attuale uso unità immobiliare:	Libero
Identificativi catastali:	Foglio 8 p.lla 513 sub 521

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 ''Comprensorio Logistico M.M. ID 2654'' Codice Identificativo Alloggio ''MRM0236'') sita all'interno 6 del 2° piano del fabbricato n.7, ubicato in Provincia di Roma, nel Comune di Ciampino, in Via Mura dei Francesi, 195.

2. UBICAZIONE

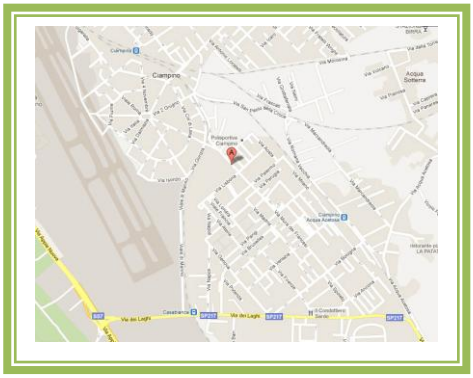
Ubicazione e accessibilità

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

La viabilità è mediamente agevole ed il contesto socio-economico in cui il bene ricade offre vari servizi (scuole, negozi, uffici pubblici) ma non offre aree pubbliche di parcheggio. L'unità immobiliare in questione non presenta particolari caratteristiche di panoramicità e non risente, per la sua ubicazione, di elementi negativi connessi ad attività industriali o artigianali tali da arrecare disagio e/o degrado sociale.

Confini

Il fabbricato confina con distacco verso via Mura dei Francesi, distacco verso fabbricato p.lla 515, distacco verso fabbricato p.lla 512, area comune.



3. DESCRIZIONE

Caratteri generali e tipologici

L'edificio, in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione, è stato costruito negli anni settanta ed è inserito all'interno di in un complesso edilizio. L'edificio, nel suo complesso, è costituito da un piano interrato, un piano terra, tre piani in elevazione. L'amministrazione Difesa è proprietaria dei soli tre piani in elevazione mentre, il piano interrato e il piano terra, dove sono ubicati esercizi commerciali, sono di proprietà privata.

Tabella coefficienti di piano per edifici dotati di ascensore	
seminterrato	
Terreno	
Primo	
piani intermedi e ultimo	X
Attico	
Tabella coefficienti di piano per edifici non dotati di ascensore	
seminterrato	
Terreno	
Primo	
Secondo	
Terzo	
quarto	
Quinto	
sesto e oltre	

Struttura e finiture dell'edificio

L'edificio possiede le seguenti caratteristiche: le fondazioni sono del tipo a plinti in cemento armato con sottoplinto di dimensioni variabili (da ml 3,00 x 2,00 a ml 1,60 x 1,60) in funzione del carico gravante sui rispettivi pilastri; le strutture in elevazione hanno un'ossatura in cemento armato con pilastri e travi portanti mentre i solai sono fra loro monoliticamente collegati; i solai dei piani correnti sono del tipo Pacifici parzialmente prefabbricati con completamento in opera in laterizio e travetti paralleli in cemento; le tamponature perimetrali sono a doppia parete con camera d'aria intermedia mentre quelle interne sono in forati a spessore variabile; la scala è in cemento armato con travi a ginocchio portanti i gradini a sbalzo; i balconi sono stati realizzati con soletta in cemento armato alleggerito con elementi di laterizio (h= 16 e luce libera ml 1,60); la copertura è del tipo a terrazzo con sottostante solaio in laterizio e cemento armato analogo a quello adottato per i piani correnti.

Quanto agli spazi comuni interni all'edificio e alla qualità delle relative finiture, si segnala:

- la porta d'ingresso è del tipo in allumino e vetro con serratura di sicurezza comandata elettricamente sia dall'androne che da ogni singolo appartamento. All'esterno e posto il citofono con pulsantiera ed un punto luce;
- la pavimentazione dell'androne e dei pianerottoli intermedi e quella originale ed è del tipo in marmo (pietra Royal);
- la scala è quella originaria con alzate, pedate e zoccoletto rivestite in marmo coreno;
- gli infissi che asservono le scale sono quelli originari e del tipo in ferro zincato e tinteggiati a fuoco, ossia del tipo di quelli presenti in tutte le unità abitative;
- sul terrazzo è presente un torrino destinato a lavatoio che, attualmente, non è utilizzato per tale scopo.

Con riguardo allo stato di conservazione degli spazi comuni e delle relative finiture appena descritte, si rimanda al paragrafo "Stato Manutentivo Dell'Edificio".

Struttura e finiture dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare è composta da ingresso , pranzo/soggiorno, cucina, veranda, 2 camere, bagno, corridoio , nr 2 balconi e possiede le seguenti caratteristiche:

- la pavimentazione dell'unità abitativa è quella originaria e si presenta in uno stato conservativo **scadente** in quanto usurata e vetusta. Sono presenti, inoltre, diverse zone di scollamento non documentabili mediante rilievi fotografici in quanto non visibili esternamente; i rivestimenti della cucina necessitano di interventi di risanamento;
- i soffitti e le pareti necessitano di interventi di risanamento e tinteggiatura;
- la porta d'ingresso è stata sostituita in epoca recente con una rinforzata a serratura con cilindro europeo;
- le porte interne sono quelle originarie e sono del tipo a legno tamburato verniciato (usurate e vetuste);
- gli infissi esterni e i telai sono quelli originari (del tipo in ferro zincato tinteggiati a fuoco) e si trovano in uno stato conservativo **scadente** con problemi di tenuta agli agenti atmosferici.;
- i balconi, con parapetti in muratura e sovrastante copertura in travertino, necessitano di interventi di risanamento;
- i sevizi igienici sono stati rinnovati in epoca non recente (rifacimento della pavimentazione e dei rivestimenti, sostituzione dei sanitari e della rubinetteria)

Impianti tecnologici dell'edificio

L'edificio è dotato degli impianti di seguito descritti:

- L'impianto citofono;

- L’impianto elettrico asserve le utenze ascensore, luci scale e autoclave;
- L’impianto di riscaldamento è del tipo centralizzato;
- Impianto ascensore;
- Impianto fognante centralizzato (acque nere e bianche);
- Impianto idrico.

Impianti tecnologici dell’unità immobiliare

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

- l’impianto elettrico è quello originario e risulta privo di certificazione (**scadente**);
- l’impianto idrico e termico è quello originario e presenta problemi di affidamento imputabili alla vetustà delle tubazioni che necessitano, talvolta, di interventi di ripristino per rotture e/o perdite;
- l’impianto di riscaldamento è quello originale e del tipo centralizzato con termosifoni a piastra (usurati e vetusti);
- Impianto telefonico;
- Impianto esterno di gas di città (metano).

L’unità immobiliare è dotato dell'Attestato di Certificazione Energetica (ACE), redatto in autocertificazione dal Direttore della MARIGENIMIL Roma – classe ‘’G’’- (allegato n. 5)

Stato manutentivo dell’edificio

In relazione ai parametri di riferimento della presente scheda, lo stato di conservazione dell’edificio, nel complesso, può essere ritenuto **normale** per le caratteristiche appresso descritte:

- I prospetti esterni sono stati oggetto di ristrutturazioni in epoca non recente e presentano, in alcuni punti, distacco di calcestruzzo degradato in corrispondenza di balconi e cordoli per la ruggine che forma il ferro sottostante. Inoltre sono presenti macchie di umidità, crepe e sfaldamento dell’intonaco;
- L’impianto elettrico è quello originario ed è privo della certificazione (**scadente**);
- La copertura si presenta in uno stato conservativo **scadente** e causa, in alcuni punti, l’infiltrazione di acqua piovana;
- Per le parti comuni si segnala: i soffitti e le pareti presentano, in diversi punti, crepe e macchie di umidità che richiedono interventi di risanamento; gli infissi presentano problemi di tenuta agli agenti atmosferici; il torrino necessita di interventi di risanamento**;**
- L’impianto di riscaldamento centralizzato è quello originario e presenta problemi di affidamento imputabili alla vetustà e usura delle tubazioni che richiedono, talvolta, interventi di ripristino (manutenzione per perdite e/o spurgo impianto).
- L’impianto ascensore è privo di omologazione da parte dell’UTOV (**scadente)**;

Stato manutentivo buono	
Stato manutentivo normale	x
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

In relazione ai parametri di riferimento della presente scheda, lo stato di conservazione dell'unità può essere ritenuto mediocre per le caratteristiche sopra descritte. Ciò comporta la necessità d'interventi volti ad adeguare gli impianti alla vigente normativa e ripristinare la funzionalità pratica ed estetica degli elementi che compongono l'unità medesima.

	stato ottimo	stato buono	stato mediocre	stato pessimo
unità immobiliare nuova, recentissima o ristrutturata				
unità immobiliare 1-20 anni				
unità immobiliare 21-40 anni			x	
unità immobiliare oltre 40 anni				

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

N.N.

4. DATI CATASTALI

L'immobile risulta censito al Catasto Terreni e Catasto Fabbricati della provincia di ROMA Comune di Ciampino in Via Mura dei Francesi, 195 come di seguito riportato.

Catasto Terreni							
Foglio	**P.lla**	**Sub.**	**Qualità**	**Classe**	**Consistenza**	**R. D. [€]**	**R. A. [€]**
8	513		E.U.		357		

Catasto fabbricati						
Foglio	**P.lla**	**Sub.**	**Categoria**	**Classe**	**Consistenza**	**Rendita Catastale [€]**
8	513	521	A/2	2	5,5	667,52

5. INQUADRAMENTO URBANISTICO ED EVENTUALI VINCOLI

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)	**107**
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)	// //

7. SITUAZIONE LOCATIVA

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

Usuario/Conduttore	Scadenza atto di concessione	Canone annuo (€)

ALLEGATI

Allegato 1 – documentazione fotografica;

Allegato 1

Documentazione fotografica

Documentazione fotografica edificio
Torrino

Copertura

Parti comuni

Paramenti esterni