MARINA MILITARE

DIREZIONE DEL GENIO MILITARE PER LA MARINA – ROMA

Via dell'Acqua Traversa, 151 - 00135

RELAZIONE TECNICO – DESCRITTIVA

PALAZZINA N. 26 - ALLOGGIO MRM 0354 -

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 23.11.20011
Indirizzo:	Ciampino (RM) Via Mura dei Francesi, 195
Descrizione:	Edifico n. 26 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:	96 mq
Attuale uso unità immobiliare:	Non Occupato
Identificativi catastali:	Foglio 8, p.lla 530, sub 12 (Appartamento)
	Foglio 8, p.lla 530, sub 25 (Cantina)
	Foglio 8, p.lla 530, sub 17 (Cantina)
	Foglio 8, p.lla 1392, sub 2 (Posto auto scoperto)

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 ''MRM0354'') sita all'interno 12 del 3° piano del fabbricato, ubicato in Provincia di Roma, nel Comune di Ciampino, alla Via Mura dei Francesi, 195 ed è identificata al fg 8 p.lla 530 sub 12. L'unità abitativa dispone di n. 2 cantine (Foglio 8 p.lla 530 sub 25 e sub 17) e posto auto scoperto (foglio 8 p.lla 1392 sub 2).

2. UBICAZIONE

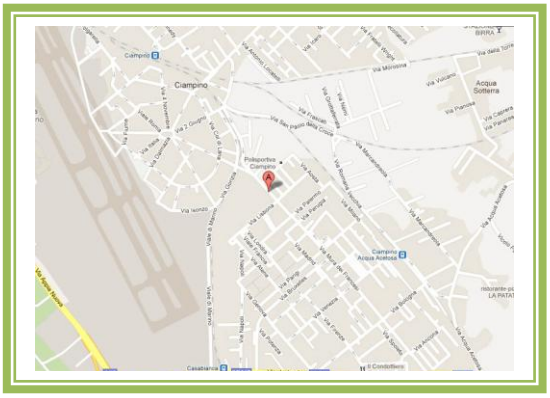
Ubicazione e accessibilità

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 vano scala condominiale, altra unità immobiliare (int.11), altra unità immobiliare (int. 13).



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 in un complesso edilizio. L'edificio, nel suo complesso, è costituito da un piano interrato con destinazione d'uso a cantine, un piano terra e n. 3 piani in elevazione ad uso abitativo

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 si rimanda al paragrafo "Stato Manutentivo Dell'Edificio".

Struttura e finiture dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare è composta da 1 vano soggiorno, 1 vano corridoio, 1 vano cucina, 1 vano disimpegno, 1vano bagno,2 vani camera, 2 balconi e possiede le seguenti caratteristiche:

- parte della pavimentazione è stata rinnovata in epoca non recente ed è del tipo ordinario mentre la restante parte è quella originaria e si presenta in uno stato conservativo **scadente** poiché usurata e ormai vetusta. Sono presenti, inoltre, diverse zone di scollamento non documentabili mediante rilievi fotografici in quanto non visibili esternamente; i rivestimenti della cucina sono stati rinnovati in epoca non recente e sono del tipo ordinario;
- la porta d'ingresso è stata sostituita con una rinforzata a serratura con cilindro europeo;
- Le pareti e i soffitti presentato, in alcuni punti, macchie di umidità e crepe che richiedono interventi di risanamento;
- le porte interne sono quelle originarie e sono del tipo a legno tamburato verniciato (usurate e vetuste);
- gli infissi esterni sono quelli originari e sono del tipo in ferro zincato tinteggiati a fuoco e si presentano in uno stato conservativo **scadente** con problemi di tenuta agli agenti atmosferici;
- i balconi, con parapetti in muratura e sovrastante copertura in travertino, necessitano 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); **Locali Accessori**: Cantina (Non rifinita e con presenza di umidità)

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);

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 si presentano in uno stato conservativo **scadente** a causa del distacco di parti di calcestruzzo degradato in corrispondenza di balconi e cordoli per la ruggine che forma il ferro sottostante. Inoltre, sono presenti diverse zone di sfaldamento dell'intonaco ed altre con macchie di umidità.
- La copertura è stata oggetto di rinnovamento in epoca non recente;
- l'impianto elettrico è quello originario ed è privo della certificazione (**scadente**);
- la porta di accesso si presenta in uno stato conservativo accettabile;
- parti comuni: la pavimentazione delle scale e dei piani intermedi è quelle originaria; le pareti presentano, in alcuni punti, crepe e macchie di umidità che richiedono interventi di risanamento, gli infissi sono quelli originali con problemi di tenuta agli agenti atmosferici; il torrino necessità di interventi di risanamento; il piano interrato non è rifinito;
- 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 di interventi volti ad adeguare gli impianti alla vigente normativa ed a 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	530						

Catasto fabbricati						
Foglio	**P.lla**	**Sub.**	**Categoria**	**Classe**	**Consistenza**	**Rendita Catastale [€]**
8	530	12	A/2	2	5 vani	606,84
8	530	25	C/2	2	19 mq	96,16
8	530	17	C/2	2	19 mq	96,16
8	1392	2	C/6	1	10 mq	37,18

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)	**96**
Superficie catastale dei n. 2 locali accessori a servizio u.i.u. (m^2)	**39**
Eventuale superficie catastale posto auto scoperto di pertinenza dell'unità immobiliare (m^2)	**10**

7. SITUAZIONE LOCATIVA

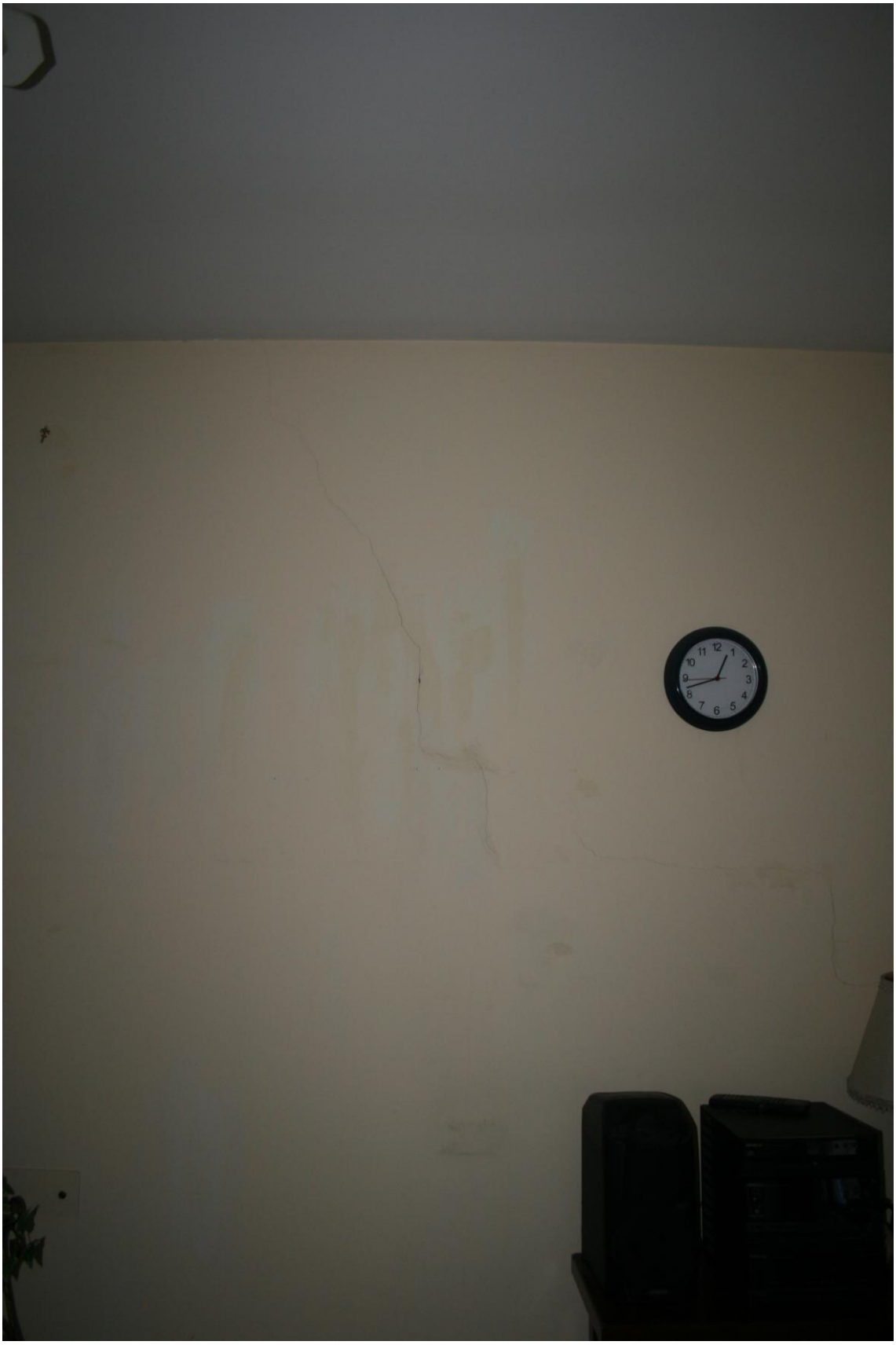
Indicare sinteticamente, secondo lo schema sotto riportato, la situazione locativa del bene al momento della valutazione.

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

ALLEGATI

Allegato 1 – documentazione fotografica;

Documentazione fotografica



Documentazione fotografica edificio
Torrino

Copertura

Parti comuni

Paramenti esterni